MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 12/2025 **PROPOSTA** N.º **098/2025/ DAF/DICONT/ SERGEP**

Realizada em 21/05/2025 DELIBERAÇÃO N.º 321/2025

ASSUNTO: AQUISIÇÃO DE 24 FOGOS LOCALIZADOS NO DISTRITO DE SETÚBAL

No âmbito do Programa Porta de Entrada, foram realojados 72 agregados familiares provenientes da Quinta da Parvoíce, sendo que destes, 24 famílias foram realojadas através da celebração de contratos de arrendamento com a entidade gestora de fundos de investimento – HIPOGES.

Em meados de abril do corrente ano, o referido fundo deu início aos procedimentos de não renovação dos contratos de arrendamento em vigor, os quais têm como data de término o dia 30 de agosto do presente ano. Por força desta decisão, o Município vê-se agora privado de uma solução de alojamento para os agregados familiares afetados.

Como é do conhecimento geral, o mercado de arrendamento atualmente apresenta uma escassez de imóveis disponíveis em quantidade suficiente, bem como a preços compatíveis com as condições estabelecidas pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU). Esta conjuntura impede que o Município possa, em tempo útil, celebrar novos contratos de arrendamento que permitam o realojamento de todas as famílias afetadas, na medida em que não dispõe de recursos imobiliários adequados e disponíveis no mercado.

Confrontado com este cenário e tendo conhecimento da intenção da entidade gestora do fundo de investimento em alienar os referidos imóveis, pelo valor global de € 4.500.000,00, procedeu o Município à avaliação da situação e concluiu que a aquisição direta constitui a via mais célere e eficaz para assegurar uma solução habitacional condigna e em tempo útil para os agregados familiares afetados.

À proposta apresentada pela entidade gestora do fundo, correspondem os imóveis e valores que abaixo se elenca:

Moradas	Valores
Rua Cidade da Beira N.º 20 Santa Maria da Graça (Setúbal)	205 000,00 €
Urbanização Quinta de Aires N.º 3 Palmela (Palmela)	220 000,00 €
Urbanização Quinta de Aires N.º 3 Palmela (Palmela)	225 000,00 €
Rua de Xarafe N.º 59 São Sebastião (Setúbal)	210 000,00 €
Praceta de Macau N.º 6 São Julião (Setúbal)	210 000,00 €
Praceta Monte Belo N.º 13 São Sebastião (Setúbal)	185 000,00 €
Rua Ferreira Castro N.º 10 Pinhal Novo (Palmela)	150 000,00 €
Avenida das Descobertas N.º 12 São Sebastião (Setúbal)	200 000,00 €
Avenida D. Manuel I N.º 43 São Sebastião (Setúbal)	150 000,00 €
Avenida Capitães de Abril N.º B Pinhal Novo (Palmela)	210 000,00 €
Rua da Cevedeira N.º 5 São Sebastião (Setúbal)	153 000,00 €
Avenida D. João II N.º 24 São Sebastião (Setúbal)	190 000,00 €
Rua de Damão N.º 32 Santa Maria da Graça (Setúbal)	180 000,00 €

Rua da Antiga Fabrica de Tomate e Rua do Peru N.º 25 São Simão (Setúbal)	190 000,00 €
Rua José Pereira Martins N.º 8 Santa Maria da Graça (Setúbal)	175 000,00 €
Rua Minas da Borralha N.º Lt. 15 São Sebastião (Setúbal)	190 000,00 €
Rua Falcão Machado N.º 10 Santa Maria da Graça (Setúbal)	180 000,00 €
Rua Olímpio Moreira dos Santos N.º 3 São Sebastião (Setúbal)	195 000,00 €
Rua Tenente Aviador Carlos Alves N.º 32 União das Freguesias de Setúbal (São Julião, Nossa Senhora da Anunciada e Santa Maria da Graça) (Setúbal)	217 000,00 €
Rua das Giestas N.º 9 São Sebastião (Setúbal)	160 000,00 €
Rua Tenente Jean Raymond N.º 4 Santa Maria da Graça (Setúbal)	190 000,00 €
Praceta João dos Santos N.º 3 Gâmbia-Pontes-Alto Da Guerra (Setúbal)	170 000,00 €
Estrada Montureiras N.º 55 São Sebastião (Setúbal)	200 000,00 €
Rua D. Manuel I N.º 43 São Sebastião (Setúbal)	145 000,00 €
Total	**4 500 000,00 €**

Concretizada esta aquisição, o Município mantém, até à conclusão da nova construção e o respetivo realojamento das 24 famílias, os contratos de arrendamento no âmbito do Programa Porta de Entrada.

Não obstante a possibilidade desta aquisição ter sido despoletada para fazer face à situação acima descrita, ela também se encontra em consonância com a necessidade já identificada pelo Município de estimular a promoção de programas de arrendamento acessível, cuja modalidade o Município não dispõe.
Neste sentido, a intenção do Município é disponibilizar estes imóveis com o objetivo de viabilizar e fomentar a implementação de programas de arrendamento acessível, contribuindo assim para a promoção do acesso à habitação.

Com os fundamentos supra expostos, e atendendo à urgência e à natureza da necessidade identificada, foi dispensada a consulta ao mercado imobiliário, uma vez que os imóveis a adquirir, pelas suas características específicas, foram previamente determinados.

Para a devida instrução do processo, foi solicitada a avaliação dos imóveis a Vítor Manuel dos Santos Reis, com o NIF 187 037 680, Perito Avaliador Imobiliários registado na CMVM com o nº PAI/2016/0415, Registered Valuer no RICS com o nº de membro 1301320, Recognised European Valuer pelo TEGOVA com o Certificate Registration Number REV/PT/ANAI/2028/4 e Perito da Lista Oficial de Peritos da Justiça, em representação de Ver o Verso Consultoria, Lda, com o NIF 506 843 270 enquanto avaliador qualificado e habilitado para a realizar, em conformidade com as exigências da Lei 153/2015, de 07 de Agosto, com as atualizações em vigor à data, resultando a mesma no constante nos relatórios de avaliação, que se anexam a esta proposta e dela fazem parte integrante.

De acordo com os relatórios de avaliação elaborados pelo mencionado perito avaliador independente, foi atribuído ao conjunto dos 24 imóveis o valor de mercado de 4 854 481,45 €, nos termos constantes do quadro seguinte:

Moradas	Valores
Rua Cidade da Beira N.º 20 Santa Maria da Graça (Setúbal)	213 704,96 €
Urbanização Quinta de Aires N.º 3 Palmela (Palmela)	250 670,28 €
Urbanização Quinta de Aires N.º 3 Palmela (Palmela)	257 349,00 €
Rua de Xarafe N.º 59 São Sebastião (Setúbal)	214 833,94 €
Praceta de Macau N.º 6 São Julião (Setúbal)	214 856,00 €
Praceta Monte Belo N.º 13 São Sebastião (Setúbal)	217 165,93 €
Rua Ferreira Castro N.º 10 Pinhal Novo (Palmela)	158 818,80 €
Avenida das Descobertas N.º 12 São Sebastião (Setúbal)	202 776,00 €
Avenida D. Manuel I N.º 43 São Sebastião (Setúbal)	161 102,00 €
Avenida Capitães de Abril N.º B Pinhal Novo (Palmela)	207 581,88 €
Rua da Cevedeira N.º 5 São Sebastião (Setúbal)	168 485,40 €
Avenida D. João II N.º 24 São Sebastião (Setúbal)	233 813,10 €
Rua de Damão N.º 32 Santa Maria da Graça (Setúbal)	192 812,69 €
Rua da Antiga Fabrica de Tomate e Rua do Peru N.º 25 São Simão (Setúbal)	198 595,80 €
Rua José Pereira Martins N.º 8 Santa Maria da Graça (Setúbal)	179 391,10 €
Rua Minas da Borralha N.º Lt. 15 São Sebastião (Setúbal)	183 896,08 €
Rua Falcão Machado N.º 10 Santa Maria da Graça (Setúbal)	200 629,00 €
Rua Olímpio Moreira dos Santos N.º 3 São Sebastião (Setúbal)	199 108,80 €
Rua Tenente Aviador Carlos Alves N.º 32 União das Freguesias de Setúbal (São Julião, Nossa Senhora da Anunciada e Santa Maria da Graça) (Setúbal)	214 970,00 €
Rua das Giestas N.º 9 São Sebastião (Setúbal)	161 975,91 €
Rua Tenente Jean Raymond N.º 4 Santa Maria da Graça (Setúbal)	200 952,64 €
Praceta João dos Santos N.º 3 Gâmbia-Pontes-Alto Da Guerra (Setúbal)	252 912,15 €
Estrada Montureiras N.º 55 São Sebastião (Setúbal)	211 120,00 €
Rua D. Manuel I N.º 43 São Sebastião (Setúbal)	156 960,00 €
Total	**4 854 481,45 €**

Considerando que o valor apurado pela avaliação supramencionada é superior em cerca de 7,8% ao valor requerido pela entidade gestora do fundo imobiliário, considera-se aceitar o valor proposto.

Atendendo ao elevado montante desta aquisição, que ultrapassa a capacidade do município de as suportar com meios financeiros próprios, equaciona-se como fonte de financiamento alternativa e viável, a contratação de um empréstimo de médio e longo prazo.

Nesta senda, a concretização desta aquisição fica condicionada à aprovação da contratação do empréstimo de médio e longo prazo, a ser submetido à apreciação nesta reunião de Câmara e do correspondente visto do Tribunal de Contas, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 46º e alínea c) do n.º 1 do artigo 2º da LOTPTC (Lei de Organização e Processo do Tribunal de Contas).

Assim, nos termos e com todos os fundamentos supra invocados, propõe-se que a Câmara Municipal de Setúbal, ao abrigo da alínea ccc), do n.º 1, do artigo 33.º, e da alínea i), do n.º 1 do artigo 25.º, ambos do Anexo I, à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação, submeter à apreciação e votação da Assembleia Municipal:

1- A autorização para adquirir os 24 imóveis, melhor identificados no Anexo I à presente proposta, pelo valor global de € 4.500.000,00 proposto pela entidade gestora do fundo imobiliário, nos termos do quadro apresentado, condicionada à obtenção do visto prévio do Tribunal de Contas relativamente ao empréstimo de médio e longo prazo a contratar;

2- A aprovação do projeto minuta.

Mais se propõe que a parte da ata respeitante a esta deliberação seja aprovada em minuta, para efeito do disposto nos n.ºs 3 e 4, do artigo 57.º, do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Anexos:

Anexo I - Identificação dos imóveis

Anexo II – Relatórios de avaliação dos imóveis

O TÉCNICO

O CHEFE DE DIVISÃO

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O PROPONENTE

APROVADA / ~~REJEITADA~~ por: ___ Votos Contra; 2 Abstenções; 9 Votos a Favor.

Aprovada em minuta, para efeitos do disposto no n.º 3 do art.º 57 da lei 75 13, de 12 de setembro

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ATA

O PRESIDENTE DA CÂMARA

Mod.CMS.06A

Anexo I

12	**Localização:** Avenida D. João II, nº 24, 4º Dtº **Freguesia:** Setúbal (São Sebastião) **Concelho:** Setúbal **Artigo Matricial:** 13808 **Fração:** S **Descrição Predial:** 1949
13	**Localização:** Rua de Damão, nº 32, 4º Letra B **Freguesia:** UF de Setúbal (São Julião, Nª Sª da Anunciada e Santa Maria da Graça) **Concelho:** Setúbal **Artigo Matricial:** 22 **Fração:** X **Descrição Predial:** 7
14	**Localização:** Rua da Antiga Fabrica de Tomate e Rua do Peru, nº 25, R/C Esqº **Freguesia**: UF de Azeitão (São Lourenço e São Simão) **Concelho:** Setúbal **Artigo Matricial:** 9837 **Fração:** J **Descrição Predial:** 4915
15	**Localização:** Rua José Pereira Martins, nº 8, 1º Dtº **Freguesia:** UF de Setúbal (São Julião, Nª Sª da Anunciada e Santa Maria da Graça) **Concelho:** Setúbal **Artigo Matricial:** 3664 **Fração:** C **Descrição Predial:** 98
16	**Localização:** Rua Minas da Borralha, nº 15, 3-B **Freguesia:** Setúbal (São Sebastião) **Concelho:** Setúbal **Artigo Matricial:** 15733 **Fração:** Z **Descrição Predial:** 135
17	**Localização:** Rua Falcão Machado, nº 10, 2º Esqº **Freguesia:** UF de Setúbal (São Julião, Nª Sª da Anunciada e Santa Maria da Graça) **Concelho:** Setúbal **Artigo Matricial:** 5394 **Fração:** I **Descrição Predial:** 762
18	**Localização:** Rua Olímpio Moreira dos Santos, nº 3, 1- F **Freguesia:** Setúbal (São Sebastião) **Concelho:** Setúbal **Artigo Matricial:** 13631 **Fração:** C **Descrição Predial:** 1156
19	**Localização:** Rua Tenente Aviador Carlos Alves, nº 32, R/C Esqº **Freguesia**: UF de Setúbal (São Julião, Nª Sª da Anunciada e Santa Maria da Graça) **Concelho:** Setúbal **Artigo Matricial:** 1966 **Fração:** C Descrição Predial: 242
20	**Localização:** Rua das Giestas, nº 9, 3º DTº **Freguesia:** Setúbal (São Sebastião) **Concelho:** Setúbal **Artigo Matricial:** 7727 **Fração:** R **Descrição Predial:** 5715
21	**Localização:** Rua Tenente Jean Raymond, nº 4, 3º DTº **Freguesia:** Setúbal (São Julião, Nª Sr.ª Anunciada e Santa Maria da Graça) **Concelho:** Setúbal **Artigo Matricial:** 1873 **Fração:** H **Descrição Predial:** 1742
22	**Localização:** Praceta João dos Santos, nº 3, 3º Esqº **Freguesia:** Gambia - Pontes - Alto da Guerra **Concelho:** Setúbal

Anexo I

	Artigo Matricial: 1236 **Fração:** I **Descrição Predial:** 172
23	**Localização:** Estrada Montureiras, nº 55, 3º Esqº **Freguesia:** Setúbal (São Sebastião) **Concelho:** Setúbal **Artigo Matricial:** 9893 **Fração:** H **Descrição Predial:** 5926
24	**Localização:** Av. D. Manuel I, nº 43, 3º - B **Freguesia:** Setúbal (São Sebastião) **Concelho:** Setúbal **Artigo Matricial:** 9883 **Fração:** U **Descrição Predial:** 5541

PROJETO MINUTA

No dia ___ de dois mil e vinte e cinco, no Cartório Notarial sito na Avenida 22 de Dezembro, número 21 – D, em Setúbal, perante mim, Licenciada Maria Teresa Morais Carvalho de Oliveira, Notária privada do referido, compareceram como outorgantes: _____

Primeiro: _____

Que outorga na qualidade de procurador substabelecido, com poderes para o ato, da sociedade anónima denominada **"Zip Reoco Resi Portfolio, Sic Imobiliária Fechada, SA"**, anteriormente **"Zip Reoco Resi Portfolio, SA"**, com sede na Avenida José Malhoa, 27, 11º andar, freguesia de Campolide, concelho de Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o número quinhentos e quinze milhões setecentos e noventa e três mil cento e quarenta, com o mesmo número de pessoa coletiva, com o capital social de cinquenta mil euros, qualidade e poderes que verifiquei pelas Procurações e Substabelecimento depositados no site das Procurações Online com os Códigos de ____, e pela certidão permanente com o código __, que visualizei. _____

Segundo: _____

André Valente Martins, natural da freguesia e concelho de Castelo Branco, com domicílio profissional na Praça do Bocage, em Setúbal; Que outorga na qualidade de Presidente, com poderes para o acto, do **"Município de Setúbal"**, pessoa colectiva número 501294104, conforme verifiquei pela acta de instalação da Câmara Municipal de

Setúbal, delegação de competências e respetivo edital, documentos já arquivados neste cartório. _____

Verifiquei a identidade dos outorgantes pela exibição dos cartões de cidadão números _____, válido até ____, e _____, válido até _____.

Pelo primeiro outorgante, na qualidade invocada, foi dito: _____

Que, pela presente escritura e pelo preço global de **quatro milhões e quinhentos mil euros,** que em nome da sua representada declara recebido e de que dá quitação, vende livre de ónus ou encargos, à representada do segundo outorgante, os seguintes imóveis: _____

a) fração autónoma designada pela letra "H" – correspondente à cave direita, para habitação, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, sito na Rua Cidade da Beira, número 20, freguesia de São Julião, N.S. da Anunciada e S. Maria da Graça, concelho de Setúbal, **descrito** na Primeira Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o número mil quinhentos e quarenta e nove, da citada freguesia, afecto ao regime de propriedade horizontal pela inscrição correspondente à apresentação número vinte e quatro de vinte e dois de setembro de mil novecentos e setenta e oito, com a aquisição registada a favor da sua representada pela inscrição correspondente à apresentação número quatro mil duzentos e vinte e nove de onze de novembro de dois mil e vinte e um, inscrito na matriz sob o artigo 3082, com o valor patrimonial de 80 614,53 €, pelo preço de **duzentos e cinco mil euros** _____

b) fração autónoma designada pela letra "E" – correspondente ao segundo andar esquerdo, para habitação, e lugar de estacionamento na cave designado como número seis, do prédio urbano em regime de

propriedade horizontal, denominado lote três, sito em Aires, Quinta de Aires, Lote 3, freguesia de Palmela, concelho de Palmela, **descrito** na Conservatória do Registo Predial de Palmela sob o número oito mil e quarenta e quatro, da citada freguesia, afecto ao regime de propriedade horizontal pela inscrição correspondente à apresentação número dois mil e cem de quinze de outubro de dois mil e doze, com a aquisição registada a favor da sua representada pela inscrição correspondente à apresentação número seis mil quatrocentos e oitenta e sete de vinte e sete de maio de dois mil e vinte e dois, inscrito na matriz sob o artigo 18541, com o valor patrimonial de 105 904,41€, pelo valor de **duzentos e vinte mil euros**. _____

c) **a fração autónoma designada pela letra "F"** – correspondente ao segundo andar direito, para habitação, e lugar de estacionamento na cave designado como número quatro, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, denominado Lote três, sito em Aires, Quinta de Aires, Lote 3, freguesia de Palmela, concelho de Palmela, **descrito** na Conservatória do Registo Predial de Palmela sob o número oito mil e quarenta e quatro, da citada freguesia, afecto ao regime de propriedade horizontal pela inscrição correspondente à apresentação número dois mil e cem de quinze de outubro de dois mil e doze, com a aquisição registada a favor da sua representada pela inscrição correspondente à apresentação número seis mil quatrocentos e oitenta e sete de vinte e sete de maio de dois mil e vinte e dois, inscrito na matriz sob o artigo 18541, com o valor patrimonial de 104 278,03€, pelo valor de **duzentos e vinte cinco mil euros**. _____

d) **fração autónoma designada pela letra "A"** – correspondente ao rés-do-chão esquerdo, para habitação, um lugar de parqueamento na cave com o número um e arrecadação letra "A", também na cave, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, denominado Lote cinquenta e seis, sito em Azeda, Vale de Mulatas, Rua do Xarafe, número cinquenta e nove, tornejando para a Avenida Mestre Lima de Freitas, número trinta e nove, freguesia de São Sebastião, concelho de Setúbal, **descrito** na Segunda Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o número três mil oitocentos e vinte e sete, da citada freguesia, afecto ao regime de propriedade horizontal pela inscrição correspondente à apresentação número vinte e cinco de vinte e cinco de setembro de dois mil e um, com a aquisição registada a favor da sua representada pela inscrição correspondente à apresentação número quinhentos e vinte e três de trinta e um de janeiro de dois mil e vinte e dois, inscrito na matriz sob o artigo 16867, com o valor patrimonial de 91 367,20 €, pelo preço de duzentos e dez mil euros. _____

e) **fração autónoma designada pela letra "A"** – correspondente à cave esquerda, para habitação, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, sito na Praceta de Macau, número seis, freguesia de São Julião, N.S. da Anunciada e S. Maria da Graça, concelho de Setúbal, **descrito** na Primeira Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o número trezentos e três, da citada freguesia, afecto ao regime de propriedade horizontal pela inscrição correspondente à apresentação número vinte e quatro de vinte e três de julho de mil novecentos e setenta e três, com a aquisição registada a favor da sua representada pela

inscrição correspondente à apresentação número quinhentos e vinte e três de trinta e um de janeiro de dois mil e vinte e dois, inscrito na matriz sob o artigo 2374, com o valor patrimonial de 65 757,21 €, pelo preço de **duzentos e dez mil euros**. _____

f) **fração autónoma designada pela letra "D"** – correspondente ao Primeiro andar direito, para habitação, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, denominado Lote seis, sito na Praceta do Monte Belo, número treze, freguesia de São Sebastião, concelho de Setúbal, **descrito** na Segunda Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o número cinco mil quinhentos e três, da citada freguesia, afecto ao regime de propriedade horizontal pela inscrição correspondente à apresentação número dez de dois de novembro de mil novecentos e oitenta e um, com a aquisição registada a favor da sua representada pela inscrição correspondente à apresentação número quinhentos e vinte e três de trinta e um de janeiro de dois mil e vinte e dois, inscrito na matriz sob o artigo 10446, com o valor patrimonial de 76 725,74 €, pelo preço de cento e oitenta e cinco mil euros. _____

g) fração autónoma designada pela letra "J" – correspondente ao Segundo andar "C", para habitação, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, sito em Pinhal Novo, Ruas Ferreira de Castro, números oito, dez e doze e Rua dos Lusíadas, número quarenta e nove, freguesia do Pinhal Novo, concelho de Palmela, **descrito** na Conservatória do Registo Predial de Palmela sob o número mil duzentos e noventa e oito, da citada freguesia, afecto ao regime de propriedade horizontal pela inscrição correspondente à apresentação

número dezassete de seis de novembro de mil novecentos e noventa e dois, com a aquisição registada a favor da sua representada pela inscrição correspondente à apresentação número quatro mil duzentos e vinte e nove de onze de novembro de dois mil e vinte e um, inscrito na matriz sob o artigo 5704, com o valor patrimonial de 52 447,31 €, pelo preço de **cento e cinquenta mil euros**. _____

h) fração autónoma designada pela letra "E" – correspondente ao Primeiro andar direito, para habitação, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, denominado Lote doze, sito em Vale de Cerejeiras, Monte Belo, Avenida das Descobertas, número doze, freguesia de São Sebastião, concelho de Setúbal, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o número sessenta e sete, da citada freguesia, afecto ao regime de propriedade horizontal pela inscrição correspondente à apresentação número três de vinte e um de fevereiro de mil novecentos e oitenta e cinco, com a aquisição registada a favor da sua representada pela inscrição correspondente à apresentação número quinhentos e vinte e três de trinta e um de janeiro de dois mil e vinte e dois, inscrito na matriz sob o artigo 11352, com o valor patrimonial de 49 526,77 €, pelo preço de **duzentos mil euros**._____

i) **fração autónoma designada pela letra "AE"** – correspondente ao Quarto andar esquerdo "E", para habitação, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, denominado Lote dois, sito em Fonte do Lavra, à Estrada de Santas, Avenida D. Manuel I, número quarenta e três, freguesia de São Sebastião, concelho de Setúbal, descrito na

Segunda Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o número cinco mil quinhentos e quarenta e um, da citada freguesia, afecto ao regime de propriedade horizontal pela inscrição correspondente à apresentação número vinte e quatro de dois de agosto de mil novecentos e setenta e nove, com a aquisição registada a favor da sua representada pela inscrição correspondente à apresentação número quinhentos e vinte e três de trinta e um de janeiro de dois mil e vinte e dois, inscrito na matriz sob o artigo 9883, com o valor patrimonial de 55 842,94 €, pelo preço de **cento e cinquenta mil euros**. _____

j) fração autónoma designada pela letra "D20" – correspondente ao Terceiro andar com um fogo, para habitação, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, sito em Pinhal Novo, Gaveto da Av. Capitães de Abril e Rua 7 de Fevereiro, Bloco B - Pinhal Novo, freguesia de Pinhal Novo, concelho de Palmela, descrito na Conservatória do Registo Predial de Palmela sob o número trezentos e sessenta e quatro, da citada freguesia, afecto ao regime de propriedade horizontal pela inscrição correspondente à apresentação número onze de quinze de outubro de mil novecentos e oitenta, com a aquisição registada a favor da sua representada pela inscrição correspondente à apresentação número quinhentos e vinte e três de trinta e um de janeiro de dois mil e vinte e dois, inscrito na matriz sob o artigo 3125, com o valor patrimonial de 52 969,02 €, pelo preço de **duzentos e dez mil euros.** _____

k) fração autónoma designada pela letra "J" – correspondente ao Primeiro andar direito, para habitação, do prédio urbano em regime de

propriedade horizontal, denominado Lote cinco, sito em Rua da Cevedeira, número cinco, cinco-A, cinco-B e cinco-C, freguesia de São Sebastião, concelho de Setúbal, descrito na Primeira Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o número três mil duzentos e cinquenta e seis, da citada freguesia, afecto ao regime de propriedade horizontal pela inscrição correspondente à apresentação número onze de vinte e sete de março de mil novecentos e noventa e sete, com a aquisição registada a favor da sua representada pela inscrição correspondente à apresentação número oitocentos e cinquenta e três de dezasseis de novembro de dois mil e vinte e um, inscrito na matriz sob o artigo 14974, com o valor patrimonial de 56 915,55 €, pelo preço de **cento e cinquenta e três mil euros.**

l) fração autónoma designada pela letra "S" – correspondente ao Quarto andar direito, para habitação, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, denominado Lote três, sito em Avenida D. João II, número vinte e quatro, números vinte e quatro-A e vinte e quatro -B, freguesia de São Sebastião, concelho de Setúbal, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o número mil novecentos e quarenta e nove, da citada freguesia, afecto ao regime de propriedade horizontal pela inscrição correspondente à apresentação número quatro de treze de novembro de mil novecentos e noventa e um, com a aquisição registada a favor da sua representada pela inscrição correspondente à apresentação número oitocentos e cinquenta e três de dezasseis de novembro de dois mil e vinte e um, inscrito na matriz sob o artigo 13808, com o valor patrimonial de 91 461,52 €, pelo preço de

cento e noventa mil euros. _____

m) fração autónoma designada pela letra "X" – correspondente ao Quarto andar direito frente, para habitação, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, sito em Rua de Damão, número trinta e dois, freguesia de S.Julião, N.S. da Anunciada e S.Maria da Graça, concelho de Setúbal, descrito na Primeira Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o número sete, da citada freguesia, afecto ao regime de propriedade horizontal pela inscrição correspondente à apresentação número onze de vinte e oito de outubro de dois mil e quinze, com a aquisição registada a favor da sua representada pela inscrição correspondente à apresentação número quinhentos e vinte e três de trinta e um de janeiro de dois mil e vinte e dois, inscrito na matriz sob o artigo 22, com o valor patrimonial de 63 935,71 €, pelo preço de **cento e oitenta mil euros.** _____

n) fração autónoma designada pela letra "J" – correspondente ao Bloco "C", rés-do-chão esquerdo, para habitação, e um lugar destinado a parqueamento demarcado na cave, identificado com o número oito, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, sito em Brejos de Azeitão, Rua da Antiga Fábrica do Tomate, número vinte e um, vinte e um – A, vinte e três, vinte e cinco, vinte e sete, vinte e nove, vinte e nove-A e vinte e nove-B, tornejando para a Rua do Perú, número vinte e sete, freguesia de União das freguesias de Azeitão (São Lourenço e São Simão), concelho de Setúbal, descrito na Primeira Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o número quatro mil novecentos e quinze, da citada freguesia, afecto ao regime de propriedade horizontal

pela inscrição correspondente à apresentação número mil quinhentos e trinta e cinco de dezanove de janeiro de dois mil e um, com a aquisição registada a favor da sua representada pela inscrição correspondente à apresentação número novecentos e quarenta e cinco de doze de agosto de dois mil e vinte e dois, inscrito na matriz sob o artigo 9837, com o valor patrimonial de 74 777,35 €, pelo preço de **cento e noventa mil euros**.

o) fração autónoma designada pela letra "C" – correspondente ao Primeiro andar direito, para habitação, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, sito em Rua José Pereira Martins, número dois, quatro, seis, oito, dez e doze, freguesia de União das freguesias de Setúbal (S.Julião, N.S. da Anunciada e S.Maria da Graça), concelho de Setúbal, descrito na Primeira Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o número noventa e oito, da citada freguesia, afecto ao regime de propriedade horizontal pela inscrição correspondente à apresentação número quinze de trinta de setembro de dois mil e dois, com a aquisição registada a favor da sua representada pela inscrição correspondente à apresentação número quinhentos e vinte e três de trinta e um de janeiro de dois mil e vinte e dois, inscrito na matriz sob o artigo 3664, com o valor patrimonial de 66 388,54 €, pelo preço de **cento e setenta e cinco mil euros**.

p) fração autónoma designada pela letra "Z" – correspondente ao Terceiro andar letra B, para habitação, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, sito em Vale do Cobro ou Alto da Cascalheira, Rua Minas da Borralha (lote 15), freguesia de São Sebastião, concelho

de Setúbal, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o número cento e trinta e cinco, da citada freguesia, afecto ao regime de propriedade horizontal pela inscrição correspondente à apresentação número trinta e seis de dezasseis de abril de mil novecentos e noventa e nove, com a aquisição registada a favor da sua representada pela inscrição correspondente à apresentação número quinhentos e vinte e três de trinta e um de janeiro de dois mil e vinte e dois, inscrito na matriz sob o artigo 15733, com o valor patrimonial de 60 213,85 €, pelo preço de **cento e noventa mil euros.**

q) fração autónoma designada pela letra "I" – correspondente ao Segundo andar esquerdo, para habitação, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, sito em Rua Falcão Machado, lote dez, freguesia de União das freguesias de Setúbal (S. Julião, N.S. da Anunciada e S. Maria da Graça), concelho de Setúbal, descrito na Primeira Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o número setecentos e sessenta e dois, da citada freguesia, afecto ao regime de propriedade horizontal pela inscrição correspondente à apresentação número vinte e sete de dezanove de abril de mil novecentos e noventa e seis, com a aquisição registada a favor da sua representada pela inscrição correspondente à apresentação número oitocentos e cinquenta e seis de dezasseis de novembro de dois mil e vinte e um, inscrito na matriz sob o artigo 5394, com o valor patrimonial de 67 579,18 €, pelo preço de **cento e oitenta mil euros**.

r) fração autónoma designada pela letra "C" – correspondente ao

Piso Um letra F,T-3, para habitação, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, designado por Lote onze, sito em Camarinha, Rua Olímpio Moreira dos Santos, número três, freguesia de São Sebastião, concelho de Setúbal, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o número mil cento e cinquenta e seis, da citada freguesia, afecto ao regime de propriedade horizontal pela inscrição correspondente à apresentação número dez de dois de setembro de mil novecentos e noventa e três, com a aquisição registada a favor da sua representada pela inscrição correspondente à apresentação número quinhentos e vinte e três de trinta e um de janeiro de dois mil e vinte e dois, inscrito na matriz sob o artigo 13631, com o valor patrimonial de 55 309,01 €, pelo preço de **cento e noventa e cinco mil euros**.

s) fração autónoma designada pela letra "C" – correspondente ao Rés-do-chão esquerdo, para habitação, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, sito em Rua Tenente Aviador Carlos António Alves, números trinta, trinta e dois e trinta e quatro, sendo o número trinta e dois de acesso aos andares superiores. Freguesia de União das freguesias de Setúbal (S. Julião, N.S. da Anunciada e S. Maria da Graça), concelho de Setúbal, descrito na Primeira Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o número duzentos e quarenta e dois, da citada freguesia, afecto ao regime de propriedade horizontal pela inscrição correspondente à apresentação número vinte e dois de doze de outubro de mil novecentos e sessenta e quatro, com a aquisição registada a favor da sua representada pela inscrição correspondente à

apresentação número quinhentos e vinte e três de trinta e um de janeiro de dois mil e vinte e dois, inscrito na matriz sob o artigo 1966, com o valor patrimonial de 54068,11 €, pelo preço de **duzentos e dezassete mil euros**. _____

t) fração autónoma designada pela letra "R" – correspondente ao Terceiro andar direito, para habitação, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, sito em Vale do Cobro, Rua das Giestas, número sete, nove e onze. Freguesia de São Sebastião, concelho de Setúbal, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o número cinco mil setecentos e quinze, da citada freguesia, afecto ao regime de propriedade horizontal pela inscrição correspondente à apresentação número nove de dezanove de janeiro de mil novecentos e setenta e dois, com a aquisição registada a favor da sua representada pela inscrição correspondente à apresentação número quinhentos e vinte e três de trinta e um de janeiro de dois mil e vinte e dois, inscrito na matriz sob o artigo 7727, com o valor patrimonial de 44 623,38 €, pelo preço de **cento e sessenta mil euros**. _____

u) fração autónoma designada pela letra "H" – correspondente ao Terceiro andar direito, para habitação, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, sito em Rua Tenente Jean Raymond, número quatro. Freguesia de União das freguesias de Setúbal (S. Julião, N.S. da Anunciada e S. Maria da Graça), concelho de Setúbal, descrito na Primeira Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o número mil setecentos e quarenta e dois, da citada freguesia, afecto ao regime de propriedade horizontal pela inscrição correspondente à apresentação

número um de vinte e três de julho de mil novecentos e sessenta e dois, com a aquisição registada a favor da sua representada pela inscrição correspondente à apresentação número quinhentos e vinte e três de trinta e um de janeiro de dois mil e vinte e dois, inscrito na matriz sob o artigo 1873, com o valor patrimonial de 59 607,87 €, pelo preço de **cento e noventa mil euros**. _____

v) fração autónoma designada pela letra "I" – correspondente ao Terceiro andar esquerdo e arrecadação no sotão, número sete, para habitação, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, sito em Gâmbia-Pontes-Alto da Guerra, Praceta João dos Santos, número três e Rua Henrique Rosa, número vinte e quatro e vinte e seis, Freguesia de União das freguesias de Gâmbia-Pontes-Alto da Guerra, concelho de Setúbal, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o número cento e setenta e dois, da citada freguesia, afecto ao regime de propriedade horizontal pela inscrição correspondente à apresentação número trinta e um de sete de janeiro de mil novecentos e noventa e um, com a aquisição registada a favor da sua representada pela inscrição correspondente à apresentação número oitocentos e cinquenta e seis de dezasseis de novembro de dois mil e vinte e um, inscrito na matriz sob o artigo 1236, com o valor patrimonial de 74 532,01 €, pelo preço de **cento e setenta mil euros**. _____

x) fração autónoma designada pela letra "H" – correspondente ao Terceiro andar esquerdo, para habitação, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, sito em Estrada das Montureiras, junto ao Bairro Afonso Costa, número cinquenta e cinco, Freguesia de São Sebastião,

concelho de Setúbal, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o número cinco mil novecentos e vinte e seis, da citada freguesia, afecto ao regime de propriedade horizontal pela inscrição correspondente à apresentação número seis de nove de agosto de mil novecentos e setenta e nove, com a aquisição registada a favor da sua representada pela inscrição correspondente à apresentação número quinhentos e vinte e três de trinta e um de janeiro de dois mil e vinte e dois, inscrito na matriz sob o artigo 9893, com o valor patrimonial de 65 653,66 €, pelo preço de **duzentos mil euros.** _____

z) fração autónoma designada pela letra "U" – correspondente ao Terceiro andar centro B, para habitação, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, denominado lote dois, sito em Fonte do Lavra, à Estrada de Santas, Avenida D. Manuel I, número quarenta e três, Freguesia de São Sebastião, concelho de Setúbal, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o número cinco mil quinhentos e quarenta e um, da citada freguesia, afecto ao regime de propriedade horizontal pela inscrição correspondente à apresentação número vinte e quatro de dois de agosto de mil novecentos e setenta e nove, com a aquisição registada a favor da sua representada pela inscrição correspondente à apresentação número quatro mil quinhentos e vinte de nove de fevereiro de dois mil e vinte e dois, inscrito na matriz sob o artigo 9883, com o valor patrimonial de 54 123,51 €, pelo preço de **cento e quarenta e cinco mil euros**. _____

Pelo segundo outorgante, na qualidade invocada, foi dito: _____

Que aceita a presente venda nos termos exarados, e o seu representado

destina os imóveis a renda acessível. _____

Pelos outorgantes, nas qualidades invocadas, foi dito: _____

A parte compradora declara que tem perfeito conhecimento de que os imóveis já foram adquiridos pela ora vendedora para revenda, tendo esta beneficiado da isenção prevista no artigo 7º do Código do IMT, pelo que, conforme ficou acordado entre as partes, o comprador não destina o imóvel agora adquirido a revenda, nem beneficia da isenção prevista no artigo 7º do Código do IMT. _____

As partes assumem e declaram que os imóveis são vendidos no estado e condições em que atualmente se encontra, que é do perfeito conhecimento do comprador e pelo mesmo aceite, não podendo, por este facto, virem a invocar vícios ou a falta de qualidade dos imóveis nem exigirem a reparação ou substituição dos mesmos, nos termos e para os efeitos previstos nos artigos 913 e seguintes do Código Civil. O Comprador reconhece ainda que o preço acordado para a transmissão dos imóveis já reflete o atual estado de conservação dos mesmos. _____

Que a declaração emitida pelo Administrador do Condomínio dos prédios do qual faz parte as frações autónomas ora vendidas, e para estas frações, nos termos do n.º 1 do artigo 1424.º - a do código Civil, para efeitos do n.º 2 do mesmo artigo, da qual foi entregue uma cópia à parte compradora, tendo o segundo outorgante, por si e na qualidade em que outorga, declarado estar bem ciente do seu conteúdo. _____

Que houve intervenção de mediador imobiliário com _____

Que o pagamento foi feito, nesta data, através de cheque número _____

Pelo primeiro outorgante, foi ainda dito: _____

Que foram apresentadas todas as licenças de utilização. _____

Assim o disseram e outorgaram. _____

Adverti os outorgantes das consequências penais previstas no artigo 40º da Lei 15/2013. _____

As partes foram informadas do disposto no artigo 19 do Decreto-Lei, nº 10/2024, de 8 de janeiro. _____

Arquivo: _____

- Documento para a cobrança de IMT
- Documento para a cobrança de Imposto de Selo 1.1
- Declarações emitidas pelo Administrador do Condomínio do prédio do qual fazem parte as frações alienadas, constando da mesma que o proprietário dos imóveis tem a sua situação regularizada perante o referido condomínio, e ainda o montante de todos os encargos e o prazo dos mesmos, nos termos do artigo 1424º-A do Código Civil. _____

Exibiram: _____

- Cadernetas prediais urbanas, emitida pelo Serviço de Finanças de Setúbal-um emitidas em _____
- Certificados energéticos com os números SCE_____ emitidos em _____, pelo perito ____ com o código PQ_____ entregue ao segundo outorgante. _____

Verifiquei: _____

- Pela consulta das certidões prediais online com os códigos __, os elementos registrais referentes ao imóvel. _____

Consultei o Registo Central do Beneficiário Efetivo, quanto à sociedade atrás identificada. _____

Esta escritura foi lida e explicado o seu conteúdo.

Anexo I

IDENTIFICAÇÃO DOS IMÒVEIS	
1	**Localização:** Rua Cidade da Beira, nº 20, cave direito **Freguesia:** UF de Setúbal (São Julião, Nª Sª da Anunciada e Santa Maria da Graça) **Concelho:** Setúbal **Artigo Matricial:** 3082 **Fração:-** H **Descrição Predial:** 1549
2	**Localização:** Rua Irene Lisboa, Urbanização Quinta de Aires, nº 3, 2º Esqº **Freguesia:** Palmela **Concelho:** Palmela **Artigo Matricial:** 18541 **Fração:** E **Descrição Predial:** 8044
3	**Localização:** Rua Irene Lisboa, Urbanização Quinta de Aires, nº 3, 2º Dtº **Freguesia:** Palmela **Concelho:** Palmela **Artigo Matricial:** 18541 **Fração:** F **Descrição Predial:** 8044
4	**Localização:** Rua de Xarafe, nº 59, R/C Esqº **Freguesia:** Setúbal (São Sebastião) **Concelho:** Setúbal **Artigo Matricial:** 16867 **Fração:** A **Descrição Predial:** 3827
5	**Localização:** Praceta de Macau, nº 6, Cave Esqª **Freguesia:** UF de Setúbal (São Julião, Nª Sª da Anunciada e Santa Maria da Graça) **Concelho:** Setúbal **Artigo Matricial:** 2374 **Fração:** A **Descrição Predial:** 303
6	**Localização:** Praceta Monte Belo, nº 13, 1º Dtº **Freguesia:** Setúbal (São Sebastião) **Concelho:** Setúbal **Artigo Matricial:** 10446 **Fração:** D **Descrição Predial:** 5503
7	**Localização:** Rua Ferreira de Castro, nº 10, 2º **Freguesia:** Pinhal Novo **Concelho:** Palmela **Artigo Matricial:** 5704 **Fração:** J **Descrição Predial:** 1298
8	**Localização:** Avenida das Descobertas, nº 12, 1º Dtº **Freguesia:** Setúbal (São Sebastião) **Concelho:** Setúbal **Artigo Matricial:** 11352 **Fração:** E **Descrição Predial:** 67
9	**Localização:** Av. D. Manuel I, nº 43, 4º Esqº **Freguesia:** Setúbal (São Sebastião) **Concelho:** Setúbal **Artigo Matricial:** 9883 **Fração:** AE **Descrição Predial:** 5541
10	**Localização:** Av. Capitães de Abril, Bloco B, 3º **Freguesia:** Pinhal Novo **Concelho:** Palmela **Artigo Matricial:** 3125 **Fração:** D20 **Descrição Predial:** 364/19860417
11	**Localização:** Rua da Cevedeira, nº 5, 1º Dtº **Freguesia:** Setúbal (São Sebastião) **Concelho:** Setúbal **Artigo Matricial:** 14974 **Fração:** J **Descrição Predial:** 3256/19940413

VER O VERSO

Relatório de Avaliação Imobiliária



Processo:	AVAL 1787 - ZTRE-02158
Cliente:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
Tipo de Imóvel:	1 Apartamento T3
Data:	Maio de 2025

CMVM
COMISSÃO DO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS

RICS

REV

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

Índice

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária
2. Resumo dos Valores
3. Objectivo da Avaliação
3.1. Identificação de Outros Destinatários
4. Objecto de Avaliação – Identificação e Documentação fornecida
5. CARACTERÍSTICAS
5.1. Dos Imóves
5.2. Do Local
5.3. Do Mercado Imobiliário local
6. Pressupostos da Avaliação
7. Inspecção Realizada
7.1. Vistoria
8. Diligências efectuadas
9. Conceitos de Valor Utilizados
9.1. Valor de Mercado
9.2. Renda de Mercado
10. Métodos de Avaliação Utilizados
10.1. Método de Comparação ou Comparativo de Mercado
10.2. Método da Capitalização do Rendimento
11. Taxa de Actualização
11.1. Áreas Utilizadas
12. Contrato de Arrendamento
13. Limitações ao valor estimado
14. Declaração do Perito Avaliador
15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS
16. Valorização – Valor de Mercado
16.1. Método do Rendimento (Actual)
16.2. Método do Rendimento (Potencial)
16.3. Método Comparativo (Potencial)
17. Prospecção de Mercado
18. Localização e Fotos
19. Documentação Fornecida

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	
Avaliador:	Vítor Reis - PAI/2016/0415
Empresa:	Ver o Verso Consultoria Lda Rua Andrade Corvo 50 6° esq° 1050-009 Lisboa
IMÓVEL:	
Tipo:	Urbano
Identificação:	1 Apartamento T3 Rua Cidade da Beira , 20, Cave Dt°, Freguesia de UF de Setúbal (São Julião , Nª Sª da Anunciada e Santa Maria da Graça), Concelho de Setúbal Descrição Cadastral e Predial no ponto 19 e descrição do imóvel e sua envolvente no ponto 5 deste relatório.
Identificação da Entidade Detentora do Imóvel:	ZIP REOCO RESI PORTFOLIO, SICAFI, S.A.
AVALIAÇÃO:	
Objectivo da avaliação:	Avaliação de Património de acordo com o previsto na Portaria n.°
Identificação da Entidade que solicitou a avaliação:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
DATAS	
Data do Contrato de Avaliação	12 de Maio de 2025
Data do Pedido de Avaliação	10 de Maio de 2025
Data do Término do Trabalho de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da Conclusão da Avaliação	13 de Maio de 2025
Data Entrega do Relatório de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da última avaliação realizada	n.a.
METODOLOGIA	
Métodos de Avaliação Utilizados	Método Comparativo e Método do Rendimento A Fundamentação da escolha dos Métodos de Avaliação e sua descrição encontra-se no ponto 10 deste relatório.
Inspecção efectuada ao imóvel avaliado	Foi efectuada vistoria pelo interior e exterior dos imóveis. Os detalhes sobre a abrangência da inspecção realizada encontram-se no ponto 7 deste relatório.
Diligências efectuadas, de estudos e dados sectoriais utilizados e outras informações	Os detalhes sobre as diligências efectuadas e dados sectoriais utilizados encontram-se no ponto 8 deste relatório.
Bases de Valor Utilizados	Valor de Mercado. A descrição dos conceitos de valor encontra-se no ponto 9 deste relatório.
Justificação de Taxas e outros parâmetros	A justificação das taxas de actualização e capitalização, assim como de outros parâmetros utilizados na presente avaliação encontra-se no ponto 11 deste relatório.

VALORES DE AVALIAÇÃO:	
Valor de Mercado no Estado Actual	O detalhe dos valores do imóvel e a sua estimativa encontram-se nos pontos 2 e 16 deste relatório.
Contratos de arrendamento à data de avaliação	Detalhes do Contrato de Arrendamento encontram-se no ponto 12..
OUTROS ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO:	
Identificação de eventuais limitações ao valor estimado para o imóvel	Não existem reservas. O detalhe de eventuais reservas encontra-se no ponto 13 deste relatório.

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

(registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415)

(Perito da Lista Permanente do Tribunal da Relação de Lisboa)

2. Resumo dos Valores

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Valor de Mercado Livre e Disponível	Renda Potencial
3082	0	Cave Dtº	Habitação	213 705	1 106

3. Objectivo da Avaliação

A presente avaliação foi elaborada por solicitação de Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial, doravante designado por CLIENTE, no decorrer do mês de Janeiro de 2025.
A avaliação visa estimar o Valor de Mercado de um imóvel considerando o seu uso e estado actual, conforme requisitos da Comissão do Mercado dos Valores Mobiliários, tendo por objectivo a Avaliação do Património Imobiliário de acordo com o previsto na Portaria n.º 96/2015.

Esta avaliação foi efectuada por Vítor Manuel dos Santos Reis, com o NIF 187 037 680, Perito Avaliador Imobiliários registado na CMVM com o nº PAI/2016/0415, Registered Valuer no RICS com o nº de membro 1301320, Recognised European Valuer pelo TEGOVA com o Certificate Registration Number REV/PT/ANAI/2028/4 e Perito da Lista Oficial de Peritos da Justiça, em representação de Ver o Verso Consultoria, Lda, com o NIF 506 843 270 enquanto avaliador qualificado e habilitado para a realizar, em conformidade com as exigências da Lei 153/2015, com as actualizações em vigor à data.

3.1 Identificação de Outros Destinatários

O avaliador permite que a entidade contratante sustente as suas decisões no presente relatório de avaliação no âmbito do processo para o qual foi solicitada, não assumindo qualquer obrigação ou responsabilidade perante terceiros.

4. Objecto de Avaliação –Documentação fornecida

O Cliente disponibilizou para a execução do presente trabalho de avaliação os seguintes documentos:

- Caderneta Predial Urbana (CPU)
- Certificado Energético (CE)
- Certidão do Registo Predial (CRP)

Os elementos fornecidos encontram-se anexos no ponto 19.

5. CARACTERÍSTICAS

5.1 Do Imóvel

Artigo	CRP	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa	Área Bruta Dependente
3082	1549/20040916	0	Cave Dtº	Habitação	94,90	1,68

Apartamento T3 sito na Cave Dtº.

Insere-se em Edifício de habitação multifamifiar, composto por 1 piso de garagens e 8 pisos destinados a habitação, inscrito na Matriz em 1980.

O imóvel apresenta acabamentos de qualidade média, típicos da época de construção. Na visita efectuada verificou-se que se encontrava em bom estado de conservação, atendendo à idade e tipo de uso, apenas com alguns sinais de condensações.

5.2 Do Local

A Rua Cidade da Beira, número 20, localiza-se no Bairro do Liceu, na freguesia de São Sebastião, em Setúbal. Esta zona urbana consolidada caracteriza-se por edifícios multifamiliares de média altura, construídos maioritariamente nas décadas de 1980 e 1990, com algumas reabilitações recentes. A malha urbana é organizada, com arruamentos pavimentados, passeios pedonais e zonas de estacionamento ao longo das vias.

A localização da Rua Cidade da Beira é estratégica, situando-se a cerca de 2 km do centro histórico de Setúbal e a aproximadamente 3 km da zona ribeirinha. A proximidade à Avenida Bento de Jesus Caraça e à Avenida Jaime Cortesão facilita o acesso às principais vias rodoviárias, como a Autoestrada A12, que liga Setúbal a Lisboa e ao sul do país. A zona é bem servida por transportes públicos, com várias linhas de autocarros que asseguram a ligação a diferentes pontos da cidade e à estação ferroviária de Setúbal.

Em termos de amenidades, a área envolvente à Rua Cidade da Beira dispõe de uma variedade de serviços, incluindo supermercados, farmácias, escolas e unidades de saúde. A proximidade ao Parque da Algodeia e ao Jardim do Bonfim oferece espaços verdes para lazer e atividades ao ar livre. Adicionalmente, a região conta com equipamentos culturais e desportivos, como o Estádio do Bonfim e o Fórum Municipal Luísa Todi, enriquecendo a oferta de atividades para os residentes.

O imóvel encontra-se situado em zona	Habitacional
Tendência do desenvolvimento urbanístico	Zona estabilizada
Enquadramento urbano e paisagístico	Bom
Facilidade de acesso	Bom
Transportes públicos	Razoável
Existência de Comércio e Serviços	Bom
Valor comercial da localização	Bom
Comercialização do imóvel	Fácil

5.3 Do Mercado Imobiliário local

Relativamente ao mercado imobiliário habitacional, a freguesia de São Sebastião tem registado uma valorização significativa nos últimos anos. De acordo com dados recentes, o preço médio de venda de habitações na zona era de aproximadamente €2.198 por metro quadrado em abril de 2025, representando um aumento de 2,5% face ao mês anterior. Este crescimento é impulsionado pela procura crescente por parte de investidores nacionais e estrangeiros, atraídos pela localização estratégica, qualidade das infraestruturas e oferta diversificada de serviços.

6. Pressupostos da Avaliação

De acordo com o solicitado pelo Cliente a avaliação foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel.
Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção das construções. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que as construções são estruturalmente sólidas ou que não têm defeitos. Assumiu-se o Pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos para além daqueles que se encontram registados e anteriormente identificados.
Para efeitos de cálculo do valor foi utilizado o valor do custo médio diário de propriedades similares, obtido a partir da prospecção realizada, tendo sido ajustada às características do imóvel em avaliação.
Na estimativa das áreas do imóvel consideraram-se como correctas as áreas que constam dos elementos fornecidos pelo cliente.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos.

A avaliação foi efectuada no pressuposto do imóvel possuir todas as autorizações e licenças para o seu normal funcionamento.

7. Inspecção Realizada

Foi realizada a visita pelo exterior do imóvel, no dia 13 de Novembro de 2024. Na obtenção dos Valores de Mercado do imóvel, tiveram-se em atenção os principais factores determinantes como sendo a localização, acessos, dimensões, estado de conservação do Imóvel considerados como relevantes para a formação de valor do imóvel objecto de avaliação e o estado do mercado imobiliário na zona.

7.1 Vistoria

É o exame criterioso do imóvel a ser avaliado, verificando localização, informações sobre vizinhança, características físicas, topografia, estado de conservação, padrão construtivo e outros atributos intrínsecos e extrínsecos que possam exercer qualquer influência no preço do imóvel.
De um modo geral, é observado:
1.1 - Caracterização da região, compreendendo:

a) Aspectos físicos - condições topográficas, natureza predominante do solo, condições ambientais, ocupação existente e tendências de modificação a curto e médio prazo;
b) Aspectos ligados à infra-estrutura urbana - sistema viário e de recolha de lixo, redes de abastecimento de água potável, energia eléctrica, telefone, esgotos, águas pluviais e gás canalizado;
c) Equipamento comunitário e indicação de níveis de actividades existentes - sistema de transporte colectivo, escolas, mercado de trabalho, comércio, rede bancária, segurança, saúde e lazer;
d) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: normas legais para o uso e a ocupação do solo, restrições físicas e legais condicionantes do aproveitamento.
e) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: definidos por planos directores municipais e pela legislação específica de planeamento do solo, confrontando as leis de planeamento e uso do solo aplicáveis com a realidade verificada no local.

1.2 - Caracterização do terreno do imóvel em avaliação, abrangendo:

a) Aspectos físicos - topografia, superfície, consistência do solo, forma e localização, confrontando as observações feitas com aquelas constantes da documentação disponível;
b) Infra-estrutura urbana;
c) Equipamento comunitário disponível;
d) Utilização actual, legal e económica.

1.3 - Caracterização das edificações e benfeitorias, englobando os aspectos:

a) Físicos - construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos comparando com a documentação disponível e verificando possíveis extrapolações de limites e confrontações;
b) Funcionais - arquitectónicos, adequação da edificação em relação aos usos actuais e/ou recomendáveis para a zona com vista a uma utilização económica e ambiental maximizada;
c) Condições de ocupação, tais como eventuais invasões, locações ou cessões a terceiros, ocupação pelo proprietário ou imóvel desocupado.
d) Ambientais - adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região e preservação do meio ambiente.

1.4 – As benfeitorias não documentadas:

No caso de não constarem da documentação as edificações e benfeitorias, as mesmas deverão ser quantificadas e avaliadas pelo profissional num grau de detalhe compatível com a finalidade da avaliação.

8. Diligências efectuadas

Para a realização da presente avaliação, para além da visita realizada, foram consultados agentes do mercado local para obtenção de valores de transacção e análise do estado do mercado local.
Foi também efectuada um reconhecimento da envolvente, para verificar o número de unidades visíveis para transacção e qualificar o estado do mercado na envolvente ao imóvel avaliado.
Foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel. Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção do imóvel. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que o imóvel é estruturalmente sólido ou que não tem defeitos. Assumiu-se o pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.

9. Conceitos de Valor Utilizados

9.1 Valor de Mercado

Define-se, genericamente, o "Valor de Mercado" como sendo a "Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, 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. (RICS VPS 4 – Estrutura IVS parágrafos 32-34).

O Valor de Mercado pode ser estimado considerando o seu Uso Actual (também por vezes designado Uso Continuado) ou o Uso Alternativo, sendo:

a) Uso Actual – a estimativa de valor é efectuada considerando o uso que é dado ao imóvel à data da avaliação.

b) Uso Alternativo - a estimativa de valor é efectuada considerando os usos potenciais do imóvel à data da avaliação.

Da análise do Valor de Mercado em cada uma destas situações se pode concluir da Máxima e Melhor Utilização do imóvel, podendo esta ser definida como a utilização legalmente e fisicamente possível de desenvolver no imóvel objecto de avaliação, normalmente requerida pelo mercado e que maximiza o valor do imóvel.

9.2 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." (RICS VPS 4 – IVS 230 parágrafos C8-C11).

10. Métodos de Avaliação Utilizados

De acordo com o artº 37 do REGULAMENTO DA CMVM N.º 3/2020:

1 - Os peritos avaliadores de imóveis devem utilizar pelo menos dois dos seguintes métodos de avaliação, escolhendo em cada circunstância aqueles que se mostrem mais adequados à avaliação do imóvel em causa: a) Método comparativo; b) Método do custo; c) Método do rendimento.

Dado que o imóvel em avaliação se insere num mercado activo em que foi possível recolher evidências de imóveis em comercialização e imóveis para arrendamento, na estimativa do Valor de Mercado do imóvel tal como se encontra foram utilizados o Método Comparativo de Mercado e o Método do Rendimento.

10.1 Método de Comparação ou Comparativo de Mercado

O método de comparação consiste em relacionar o valor de um imóvel, com os dados relativos à transacção de propriedades com características semelhantes ou comparáveis.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos, segundo critérios de homogeneidade, de modo a permitir a comparação e determinar quais as características mais relevantes.

Pressupõe:

a) Recorrer a uma base de dados fiável / Estatística e homogeneização

b) A existência de um mercado activo com transacções semelhantes (preferencial)

A homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível comparar matematicamente grandezas comparáveis. Assim os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizados quanto às suas variáveis fundamentais, da seguinte forma:

$$V = A \times ((Vu \times Fd \times F1 \times F2 \times ...x\ Fn)$$

V - Valor do Imóvel
A - Área do Imóvel
Vu - Valor unitário básico adoptado
F1 a Fn - Factores de valorização identificados

10.2 Método da Capitalização do Rendimento

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado (numa ótica de continuidade da utilização). Este método vocaciona-se para a determinação do valor presente de rendimentos futuros, segundo o valor e o estado atuais. Pela capitalização de rendas, os rendimentos presentes e futuros são capitalizados através de uma taxa de aplicação de capital no mercado imobiliário. através da fórmula:

$$V = R/tx$$

V - Valor do Imóvel,
R - Renda do período considerado,
tx - taxa de capitalização para o período considerado.

As taxas de capitalização são determinadas em função da relação entre os valores de renda e venda verificados nos mercados imobiliários em que os imóveis se inserem. O valor final é determinado pelo valor presente, descontando o valor das obras considerado para beneficiação e reabilitação de forma a repor a qualidade física e ambiental das instalações.

11. Taxa de Actualização

De acordo com as EVS -a estimativa das taxas de capitalização de actualização a utilizar no Método do Rendimento constitui uma das partes mais difíceis na utilização do método.

A forma mais comum de estabelecer essas taxas é através da análise das transacções relativas a imóveis comparáveis arrendados ou a análise face a operações efectivas conhecidas.

Uma das formas teóricas mais utilizadas para estimativa da taxa é a técnica conhecida por **CAPM– Capital Asset Pricing Model**, que comtempla a taxa de juro sem risco, o risco de mercado e o beta do sector do imobiliário de rendimento.

O βeta mede como um determinado sector se posiciona em termos de risco contra o mercado. Por exemplo, um βeta de 1 indica que o sector ou a empresa está em linha com o mercado. Se for superior a 1 indica um risco superior ao mercado. Se for inferior a 1 indica um risco inferior ao mercado. Sendo um indicador de sector, mede apenas o risco sistemático, em relação ao mercado, risco este que é um risco diversificável. O Risco específico não é considerado neste indicador, o que prejudica a análise da taxa por este factor, uma vez que o risco individual é bastante importante no investimento imobiliário. Para pequenos investidores, que não possuem capacidade de diversificação do seu investimentos, esta componente adquire ainda uma importância mais acentuada.

A taxa utilizada deve inclui tanto a recuperação do capital original investido como as expectativas de valorização do capital, o que permite ao investidor superar o risco relativo ao valor temporal do dinheiro.

A fonte de informação do βeta é o site da Aswath Damodaran que compila dados da Bloomberg, Morningstar, Capital IQ e Compustat para vários sectores, de entre este, o imobiliário.

Estes dados foram actualizados em Janeiro de 2025 e agregam informações de empresas especificas da Europa Ocidental, e é na nossa opinião, a fonte de dados mais precisa do mercado.
Foi utilizado o capital asset pricing model (CAPM), embora ajustado, quer pelas suas limitações na avaliação de activos imobiliários, quer pela falta de informação disponível em Portugal para a sua correcta aplicação ao imobiliário.

Uma das formulações práticas do CAPM, ajustado, é a seguinte:

Re = Rf + B*(Rm-Rf) + Crp + Risco de Localização + Risco de Liquidez

CAPM (Capital Asset Pricing Model)	
ERi=Rf+Bi(ERm-Rf)	
Rf - Risk Free (1)	2,80%
βi (2)	0,46
Erm (2)	5,58%
Erm 2 Risco de Localização	0,50%
Erm 3 Risco de Liquidez	0,50%
ERi	**5,08%**
Semi-annual Discount Rate	**2,51%**

(1) Taxa OT a 10 anos. Fonte: Banco de Portugal

(2) Damodaran

Para o objectivo desta avaliação, e para efeitos do estabelecimento de uma taxa de referência, utilizando o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) conclui-se que a taxa de remuneração de 5,08 % reflecte a expectativa média de um investidor em imóveis similares ao objecto de avaliação, em mercados prime susceptíveis de integrar o portfolio de um investidor institucional.
Confrontando com a prática do mercado local, estimámos no ponto 17 a taxa de capitalização para habitação.

11.1 Áreas Utilizadas

A área utilizada na presente avaliação é a que consta na documentação entregue, nomeadamente a Caderneta Predial apresentada.

12. Contrato de Arrendamento

À data da vistoria efectuada o imóvel encontrava-se ocupado, sem que tenham sido fornecidas as condições da ocupação. No entanto, a pedido do CLIENTE, a avaliação foi efectuada no pressuposto de o imóvel se encontrar livre e disponível.

13. Limitações ao valor estimado

Não existem limitações

14. Declaração do Perito Avaliador

Vítor Manuel dos Santos Reis, Perito Avaliador registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415 e Perito da Lista Oficial do Tribunal da Relação de Lisboa, declara para os devidos efeitos que:

1. A presente avaliação foi efectuada de acordo com as exigências da Lei 153/2015, assim como as Normas de Avaliação Imobiliária do RICS.
2. Possui apólice de seguro obrigatório de responsabilidade civil efectuada na Companhia TRANQUILIDADE, válido até 30-08-2025;
3. O Perito Avaliador não tem uma relação de trabalho subordinado com qualquer entidade relacionada com o CLIENTE;
4. O Avaliador não possui qualquer incompatibilidade que possa afectar a sua isenção e imparcialidade e que impeçam a realização deste trabalho.

13 de Maio de 2025

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS

A presente avaliação está efectuada de acordo com as normas de RICS Valuation – Global Standards (RICS Red Book), que incorporam International Valuation Standards (IVS).

16. Valorização – Valor de Mercado

16.1 Método Comparativo

Quadro de Avaliação Baseado no Método Comparativo
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Valor de Mercado no estado Actual		
							Valor AbP/ m2	Valor AbD/ m2	V.Potencial
3082	0	Cave Dtº	Habitação	94,90	1,68	96,58	2 240 €	672 €	213 705 €
Total				94,90	1,68	96,58		2 213 €	213 705 €

16.2 Método do Rendimento - Capitalização Directa

Quadro de Avaliação Baseado no Método do Rendimento
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fração	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Renda de Mercado			Custos de Exploração		Taxa de Capitalização	Valor de Mercado V=R anual / tx	
							Renda m2 AbP	Renda m2 AbD	Renda Potencial	% Rp	€/mês	%	Valor Ab/ m2	V.Potencial
3082	**0**	**Cave Dtº**	Habitação	94,90	1,68		11,6 €	3 €	1 105,71 €	2,00%	22,11 €	6,00%	2 284 €	216 720 €
Total				**94,90**	**1,68**				**1 105,71 €**					**216 720 €**

VER O VERSO

17. Prospecção de Mercado

Nº de Quartos	Estado de Conservação	Zona/Rua	Contacto / Imobiliária	Área Bruta m2	Preço €	Renda € /mês	Preço €/m2	Renda €/m2 mês	A %	B %	C %	D %	E %	F %	Valor de Venda Homogeneizado €/m2	Valor de Renda €/m2
2	Bom estado	Major Perestrelo da Conceição	https://www.idealista.pt/34139077	83	217 000,00		2 614,46		0%	0%	-10%	0%	0%	-5%	2 235,36 €	
3	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34145003	139	299 000,00		2 151,08		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 043,53 €	
3	Bom estado	Tenente Jean Raymond	https://www.idealista.pt/34175028	105	224 000,00		2 133,33		0%	5%	0%	0%	0%	-5%	2 128,00 €	
3	Bom estado	Manuel Nunes de Almeida	https://www.idealista.pt/34188980	93	275 000,00		2 956,99		0%	0%	-15%	0%	0%	-5%	2 387,77 €	
3	Bom estado	de Macau	https://www.idealista.pt/34206723	100	230 000,00		2 300,00		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 185,00 €	
3	Bom estado	Cidade da Beira	https://www.idealista.pt/34206724	97	219 000,00		2 257,73		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 144,85 €	
2	Bom estado	de Angola	https://www.idealista.pt/34209026	66	220 000,00		3 333,33		0%	0%	-20%	0%	0%	-5%	2 533,33 €	
3	Bom estado	de Nova Lisboa	https://www.idealista.pt/30975531	105		1 050,00		10,00	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		9,50 €
2	Bom estado	de Angola	https://www.idealista.pt/33580991	75		950,00		12,67	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		12,03 €
3	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34146823	99		1 300,00		13,13	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		12,47 €
4	Bom estado	Conde Ferreira	https://www.idealista.pt/34156964	137		2 000,00		14,60	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		13,87 €
3	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34201215	129		1 500,00		11,63	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		11,05 €
2	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34202230	81		1 100,00		13,58	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		12,90 €
3	Bom estado	de Nova Lisboa	https://www.idealista.pt/34208758	95		950,00		10,00	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		9,50 €

FACTORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
A - Estado Conservação	Diferencial em termos de estado de conservação e de idades entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
B - Localização	Mais ou menos valia da localização dos imóveis face ao imóvel em avaliação
C - Qualidade de Construção	Diferencial em termos qualitativos entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
D - Piso/andar	Mais ou menos valia do piso dos imóveis face ao imóvel em avaliação
E - Área de Condição	Correcção pelo diferencial de áreas entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
F - Margem de Negociação	Indicação da Margem de negociação possível para o imóveis da prospecção

Resultados Homogeneizados	Yield	Venda	Renda
Média	6,23%	2 236,83 €	11,62 €
Mediana	6,61%	2 185,00 €	12,03 €
Desvio Padrão		168,85 €	1,68 €
Valor Máximo	6,57%	2 533,33 €	13,87 €
Valor Mínimo	5,58%	2 043,53 €	9,50 €
Percentil 5	5,51%	2 068,87 €	9,50 €
Percentil 25	5,77%	2 136,42 €	10,27 €
Percentil 50	6,61%	2 185,00 €	12,03 €
Percentil 75	6,59%	2 311,57 €	12,69 €
Percentil 95	6,54%	2 489,66 €	13,58 €

Valor de Mercado Assumido:	2 240,00 €	O Valor de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Renda de Mercado Assumida:	11,60 €	A renda de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Taxa de Capitalização Assumida	6,00%	A taxa de Capitalização reflecte o comportamento médio de um investidor no mercado local

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

18. Fotos e Plantas



38.5387650304864, -8.892299314366959









Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

19. documentação fornecida

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3530 - SETUBAL 2

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 12 - SETUBAL **FREGUESIA:** 10 - UNIÃO FREG DE SETÚBAL (S. JULIÃO, N. S. DA ANUNCIADA E SANTA MARIA DA GRAÇA)

ARTIGO MATRICIAL: 3082 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : SETÚBAL **sob o registo nº:** 1549

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: RUA CIDADE DA BEIRA **Nº:** 20 **Lugar:** SETUBAL **Código Postal:** 2900-075 SETUBAL

Av./Rua/Praça: 4 **Nº:** 20 **Lugar:** SETUBAL **Código Postal:** 2900-075 SETUBAL

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.

Descrição: EDIFICIO DE ESTRUTURA DE BETÃO ARMADO, EM ALVENARIA DE TIJOLO, COBERTURA DE TERRAÇO. CONSTA DE UM GRUPO DE GARAGENS E OITO PISOS DE HABITAÇÃO. EM COMUM AOS OITO PISOS DE HABITAÇÃO: VESTIBULO DE ENTRADA COM A ÁREA DE 9,46 M2, CAIXA DA ESCADA COM A ÁREA DE 11,9 M2, UM ELEVADOR. - HABITAÇÃO DO PORTEIRO, ANDAR RECUADO ESQUERDO, COM VESTIBULO, UM COMPARTIMENTO, COZINHA, INSTALAÇÃO SANITÁRIA, TERRAÇO ANTERIOR LATERAL E UMA VARANDA POSTERIOR.

Nº de pisos do artigo: 9

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 224,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 224,0000 m² **Área bruta privativa total:** 2.016,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: H

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: RUA CIDADE DA BEIRA **Nº:** 20 **Lugar:** SETUBAL **Código Postal:** 2900-075 SETUBAL

Andar/Divisão: CVDTO

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Habitação **Tipologia/Divisões:** 4 **Permilagem:** 46,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 94,9000 m² **Área bruta dependente:** 1,6800 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1980 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €75.517,12 **Determinado no ano:** 2020

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 133.814,00 **Coordenada Y:** 174.878,00 **Mod 1 do IMI nº:** 486857 **Entregue em :** 2005/01/17 **Ficha de avaliação nº:** 405294 **Avaliada em :** 2005/12/23

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
70.130,00	=	612,50	x	95,4040	x	1,00	x	1,50	x	1,000	x	0,80

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3530 - SETUBAL 2

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = Aa + Ab + 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.
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art º 38º do CIMI.

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 12 - SETUBAL **FREGUESIA:** 03 - SETUBAL (S. JULIÃO) (EXTINTA)

Tipo: URBANO **Artigo:** 1607 **Fracção:** H

TITULARES

Identificação fiscal: 515793140 **Nome:** ZIP REOCO RESI PORTFOLIO, SICAFI, S.A.

Morada: AV JOSE MALHOA N 27 11 ANDAR, LISBOA, 1070-156 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 124031749

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 515793140

Motivo: SUSPENSAO DO INICIO DE TRIBUTACAO (Predio P/Revenda) **Início:** 2021 **Fim:** 2023 **Nº de anos:** 3 **Valor isento:** €75.517,12 **Processo:** 3377333

Obtido via internet em 2021-12-02

O Chefe de Finanças

(José Luís de Matos Oliveira Guerreiro)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 215339193

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

CYMB9SVYZDV1

Para validar este comprovativo aceda 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.

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2041-68260-151210-003082

DESCRIÇÃO EM LIVRO:
N.º 27782, Livro Nº: 88

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
SITUADO EM: Setúbal (S. Julião)
Rua Cidade da Beira, nº 20

ÁREA TOTAL: 224 M2

MATRIZ nº: 3082
FREGUESIA: S.Julião, N.S. da Anunciada e S.Maria da Graça.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Edifício de cave, rés-do-chão , 1º, 2º ,3º, 4º 5º andares e andar recuado direito Desanexado do prédio nº 3.425, fls.116 do B-19

FRAÇÕES AUTÓNOMAS:

A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,L,M,N,O,P,Q,R,S,T,U,V,X,Z,A-UM,B-UM,C-UM

O(A) Conservador(a)
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos

1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal.
OFICIOSO
AP. 3774 de 2010/01/12 2010/01/12 16:20:22 - Autorização de Utilização
Nº AUTORIZAÇÃO : 71
DATA AUTORIZAÇÃO : 1979/04/30
ENTIDADE EMISSORA : CÂMARA MUNICIPAL

O(A) Ajudante, em substituição
Maria do Céu Martins Cardim

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 1 de 1974/02/16 - Aquisição

CAUSA : Compra

QUOTA ADQUIRIDA: 1/2

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** ALFREDO FERREIRA
Casado/a com ROSINDA DA PUREZA CAMPOS FERREIRA no regime de Separação de bens

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Morada: Campo das Amoreiras nº 115,
Localidade: Lisboa
SUJEITO(S) PASSIVO(S):
** MANUEL JOSÉ GONÇALVES PIRES E MULHER MARIA SEVERINA REIS NUNES DA SILVA PIRES
(Extrac. insc. 55.957, fls. 58 do G-84).

O Conservador
José Carlos Pacheco Alves

AP. 188 de 1977/07/19 - Aquisição

CAUSA : Compra
QUOTA ADQUIRIDA: 1/2
SUJEITO(S) ATIVO(S):
** JOSÉ LUIS RODRIGUES DE CARVALHO
Casado/a com MARIA ADELAIDE DOS SANTOS no regime de Comunhão geral
Morada: Camarate, Bairro de São Francisco , lote 10, 3º dto
Localidade: Loures
SUJEITO(S) PASSIVO(S):
** ANTÓNIO GONÇALVES CABEÇAS DE ANDRADE E MULHER ANTÓNIA ALVES DE CARVALHO
(Extrac. insc. 61.070, fls.60v do G-97)

O Conservador
José Carlos Pacheco Alves

AP. 85 de 1977/08/22 - Hipoteca Voluntária

SUJEITO(S) ATIVO(S):
** BANCO PINTO & SOTTO MAYOR , E.P.
Sede: Rua Aurea, nº 28
Localidade: Lisboa
SUJEITO(S) PASSIVO(S):
** ALFREDO FERREIRA
Casado/a com ROSINDA DA PUREZA CAMPOS FERREIRA no regime de Separação de bens
Morada: Estação Gare - Palmela
** JOSÉ LUIS RODRIGUES DE CARVALHO E MULHER MARIA ADELAIDE DOS SANTOS, CASADOS EM COMUNHÃO GERAL
Morada: Bairro de São Francisco , lote 10, 3º dto, Camarate
Localidade: Loures
Garantia do pagamento de todas e quaisquer letras , livran- ças,aceites bancários e quaisquer outras responsabilidades, sejam de que natureza forem , que o mesmo sujeito activo, tenha descontado ou venha a descontar e nos quais os sujei- tos passivos, individual ou conjuntamente , sejam ou venham a ser intervenientes por qualquer qualidade ou pelas quais de algum modo sejam responsáveis- Valor :- capital:- até 11.000.000$00; juro anual em caso de mora :- até 12% ; des- pesas:- 440.000$00- Montante máximo:- 15.400.000$00- (Extrac. insc. 24.685, fls.103 do C-59). EM VIGOR APENAS QUANTO À FRACÇÃO " B".

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

O Conservador
José Carlos Pacheco Alves

AP. 24 de 1978/09/22 - Constituição da Propriedade Horizontal

FRAÇÃO:	A	PERMILAGEM:	32
FRAÇÃO:	B	PERMILAGEM:	32
FRAÇÃO:	C	PERMILAGEM:	32
FRAÇÃO:	D	PERMILAGEM:	32
FRAÇÃO:	E	PERMILAGEM:	32
FRAÇÃO:	F	PERMILAGEM:	32
FRAÇÃO:	G	PERMILAGEM:	46
FRAÇÃO:	H	PERMILAGEM:	46
FRAÇÃO:	I	PERMILAGEM:	46
FRAÇÃO:	J	PERMILAGEM:	46
FRAÇÃO:	L	PERMILAGEM:	42
FRAÇÃO:	M	PERMILAGEM:	34
FRAÇÃO:	N	PERMILAGEM:	42
FRAÇÃO:	O	PERMILAGEM:	42
FRAÇÃO:	P	PERMILAGEM:	34
FRAÇÃO:	Q	PERMILAGEM:	42
FRAÇÃO:	R	PERMILAGEM:	42
FRAÇÃO:	S	PERMILAGEM:	34
FRAÇÃO:	T	PERMILAGEM:	42
FRAÇÃO:	U	PERMILAGEM:	42
FRAÇÃO:	V	PERMILAGEM:	34
FRAÇÃO:	X	PERMILAGEM:	42
FRAÇÃO:	Z	PERMILAGEM:	42
FRAÇÃO:	A-UM	PERMILAGEM:	34
FRAÇÃO:	B-UM	PERMILAGEM:	42
FRAÇÃO:	C-UM	PERMILAGEM:	34

Em comum :- andar recuado esquerdo com terraço anterior la- teral e uma varanda posterior. (Extrac. insc. nº 14.782, fls. 112v do F-26).

O Conservador
José Carlos Pacheco Alves

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 24-04-2020 e válida até 31-12-2021

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2041-68260-151210-003082

DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:
Cave direita

O(A) Conservador(a)
Carlos Manuel Correia Vilar

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 24 de 1978/09/22 - Constituição da Propriedade Horizontal

---

Soluções Integradas de Registo - Lisboa.
AP. 3663 de 2014/02/21 18:52:25 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2014/02/21 18:52:25 UTC
ABRANGE 24 PRÉDIOS E 522 FRAÇÕES

CAUSA : Entrada de Capital

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** SOLUÇÃO ARRENDAMENTO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL
NIPC 720012848
Sede: Avenida da República, nº 35, 4º
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** BANCO ESPÍRITO SANTO, S.A.
NIPC 500852367

O sujeito ativo é gerido por Norfin - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, S.A. - NIPC: 500963312.

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a)
Bárbara Solange de Matos Ferreira Barreto

REGISTOS PENDENTES

1ª Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia
AP. 4229 de 2021/11/11 - Aquisição

Certidão permanente disponibilizada em 24-04-2020 e válida até 31-12-2021

Certificação Energética
e Ar Interior
EDIFÍCIOS

Nº CER
CE61358629



CERTIFICADO DE DESEMPENHO ENERGÉTICO E DA QUALIDADE DO AR INTERIOR

TIPO DE FRACÇÃO/EDIFÍCIO: EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO SEM SISTEMA(S) DE CLIMATIZAÇÃO (EXISTENTE)

Morada / Localização Rua Cidade da Beira, nº 20, C/V Dto

Localidade Setúbal — Freguesia SETUBAL (S. JULIÃO)

Concelho SETUBAL — Região Portugal Continental

Data de emissão 25/07/2012 — Data de validade 25/07/2022

Nome do perito qualificado Maria Conceicão Craveira Pereira — N.º de PQ PQ01301

Imóvel descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal

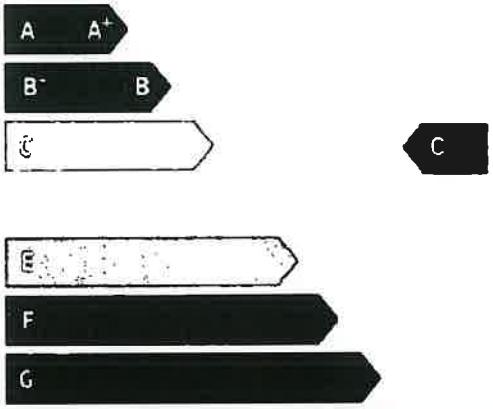
sob o nº 1549 — Art. matricial nº 1607 — Fogo/Fracção autón. H

Este certificado resulta de uma verificação efectuada ao edifício ou fracção autónoma por um perito devidamente qualificado para o efeito, em relação aos requisitos previstos no Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edifícios (RCCTE, Decreto-Lei 80/2006 de 4 de Abril), classificando o imóvel em relação ao respectivo desempenho energético. Este certificado permite identificar possíveis medidas de melhoria de desempenho aplicáveis à fracção autónoma ou edifício, suas partes e respectivos sistemas energéticos e de ventilação, no que respeita ao desempenho energético e à qualidade do ar interior. Para verificar a validade do presente certificado consulte www.adene.pt.

1. ETIQUETA DE DESEMPENHO ENERGÉTICO

INDICADORES DE DESEMPENHO		
Necessidades anuais globais estimadas de energia primária para climatização e águas quentes	11,67	kgep/m².ano
Valor limite máximo regulamentar para as necessidades anuais globais de energia primária para climatização e águas quentes (limite inferior da classe B⁻)	8,24	kgep/m².ano
Emissões anuais de gases de efeito de estufa associadas à energia primária para climatização e águas quentes	1,2	toneladas de CO_2 equivalentes por ano

CLASSE ENERGÉTICA



2. DESAGREGAÇÃO DAS NECESSIDADES NOMINAIS DE ENERGIA ÚTIL

Necessidades nominais de energia útil para...	Valor estimado para as condições de conforto térmico de referência	Valor limite regulamentar para as necessidades anuais
Aquecimento	133,6 kWh/m².ano	57,4 kWh/m².ano
Arrefecimento	15,62 kWh/m².ano	32 kWh/m².ano
Preparação das águas quentes sanitárias	88,91 kWh/m².ano	55,04 kWh/m².ano

NOTAS EXPLICATIVAS

As necessidades nominais de energia útil correspondem a uma previsão da quantidade de energia que terá de ser consumida por m² de área útil do edifício ou fracção autónoma para manter o edifício nas condições de conforto térmico de referência e para preparação das águas quentes sanitárias necessárias aos ocupantes. Os valores foram calculados para condições convencionais de utilização, admitidas como idênticas para todos os edifícios, de forma a permitir comparações objectivas entre diferentes imóveis. Os consumos reais podem variar bastante dos indicados e dependem das atitudes e padrões de comportamento dos utilizadores.

As necessidades anuais globais de energia primária (estimadas e valor limite) resultam da conversão das necessidades nominais estimadas de energia útil em kilogramas equivalente de petróleo por unidade de área útil do edifício, mediante aplicação de factores de conversão específicos para a(s) forma(s) de energia utilizada(s) (0,290 kgep/kWh para electricidade e 0,086 kgep/kWh para combustíveis sólido, líquido ou gasoso) e tendo em consideração a eficiência dos sistemas adoptados ou, na da sua definição, sistemas convencionais de referência.

As emissões de CO_2 equivalente traduzem a quantidade anual estimada de gases de efeito de estufa que podem ser libertados em resultado da conversão de uma quantidade de energia primária igual às respectivas necessidades anuais globais estimadas para o edifício, usando o factor de conversão de 0,0012 toneladas equivalentes de CO_2 por kgep.

A classe energética resulta da razão entre as necessidades anuais globais estimadas e as máximas admissíveis de energia primária para aquecimento, arrefecimento e para preparação de águas quentes sanitárias no edifício ou fracção autónoma. O melhor desempenho corresponde à classe A+, seguida das classes A, B, B⁻, C e seguintes, até à classe G de pior desempenho. Os edifícios com licença ou autorização de construção posterior a 4 de Julho de 2006 apenas poderão ter classe energética igual ou superior a B⁻. Para mais informações sobre o desempenho energético, sobre a qualidade do ar interior e sobre a classificação energética de edifícios, consulte www.adene.pt

3. DESCRIÇÃO SUCINTA DO EDIFÍCIO OU FRACÇÃO AUTÓNOMA

Edifício de habitação multifamiliar, composto por 8 pisos de habitação e 1 para estacionamento, localizado na periferia da zona urbana de Setúbal, concelho de Setúbal (zona climática I1-V2S), a uma altitude de 25m, com distância à costa entre 5 e 10 km. Existem obstruções no horizonte. A fracção autónoma tem paredes exteriores orientadas a Nordeste, Sudeste e Sudoeste, é de Tipologia T3, e compõe-se de 3 quartos, 1 sala, 2 instalações sanitária e 1 cozinha. A fracção autónoma situa-se na cave e tem contacto com os seguintes Espaços Não Úteis (ENU): circulações comuns, edifício adjacente e garagens. Apresenta inércia térmica forte e a ventilação processa-se de forma natural com uma RPH de 1,01. Como sistema de Arrefecimento foi considerado o sistema definido por defeito. Como sistema de Aquecimento foi considerado o sistema definido por defeito. Como sistema de produção de Águas Quentes Sanitárias foi considerado o sistema definido por defeito (gás butano).

Área útil de pavimento	85,94 m²	Pé-direito médio ponderado	2,81 m	Ano de construção	1980

4. PROPOSTAS DE MEDIDAS DE MELHORIA DO DESEMPENHO ENERGÉTICO E DA QUALIDADE DO AR INTERIOR

Sugestões de medidas de melhoria (implementação não obrigatória) (destacadas a negrito aquelas usadas no cálculo da nova classe energética)	Redução anual da factura energética	Custo estimado de investimento	Período de retorno do investimento
1 Aplicação de isolamento térmico pelo interior com revestimento leve em paredes exteriores	€ €	€ €	€ € € €
2 Aplicação de isolamento térmico pelo interior com revestimento leve em paredes interiores	€ €	€ € €	€ € €
3 Substituição de caixilharia existente por uma nova caixilharia e melhoria das características solares dos vidros	€ €	€ € €	€
4 Instalação de esquentador a gás com uma eficiência de 0.75	€ €	€ €	€ € € €
5 Conforto térmico e utilização racional de energia			

As medidas de melhoria acima referidas correspondem a sugestões do perito qualificado na sequência da análise que este realizou ao desempenho energético e da qualidade do ar interior do edifício ou fracção autónoma e não pretendem por em causa as opções e soluções adoptadas pelo(s) arquitecto(s), projectista(s) ou técnico(s) de obra.

Legendas	Redução anual da factura energética	Custo estimado de investimento	Período de retorno do investimento
	€ € € € mais de 1000€/ano	€ € € € mais de 5000€	€ € € € inferior a 5 anos
	€ € € entre 500€ e 999€/ano	€ € € entre 1000€ e 4999€	€ € € entre 5 e 10 anos
	€ € entre 100€ e 499€/ano	€ € entre 200€ e 999€	€ € entre 10 e 15 anos
	€ menos de 100€/ano	€ menos de 200€	€ mais de 15 anos

SE FOREM CONCRETIZADAS TODAS AS MEDIDAS DESTACADAS NA LISTA, A CLASSIFICAÇÃO ENERGÉTICA PODERÁ SUBIR PARA... B-

Pressupostos e observações a considerar na interpretação da informação apresentada:

Para efeito de cálculo de Necessidade Nominais de Energia Útil para Climatização e produção de Águas Quentes Sanitárias foram consideradas as condições de referência descritas no Artigo 14º do Decreto-Lei 80/2006 de 4 de Abril. As condições de conforto de referência são uma temperatura do ar de 20º para a estação de aquecimento e uma temperatura do ar de 25º e 50% de humidade para a estação de arrefecimento. O consumo de referência de água quente sanitária para utilização em edifícios de habitação é de 40 l de água quente a 60º por pessoa e por dia. Quando o edifício ou fracção autónoma não dispõe de sistema de aquecimento ou arrefecimento ambiente ou de produção de água quente sanitária considera-se, para efeito de cálculo, que o sistema de aquecimento é obtido por resistência eléctrica, que o sistema de arrefecimento é uma máquina frigorífica (EER 3), e que o sistema de produção de AQS é um termoacumulador eléctrico com 50 mm de isolamento térmico em edifícios sem alimentação de gás ou um esquentador a gás natural ou GPL quando estiver previsto o respectivo abastecimento.

Outros pressupostos e observações a considerar na interpretação da informação apresentada relativamente às medidas de melhoria:
1- Custo do kWh: gás natural = 0,07 €; gás propano e butano = 0,13 €; electricidade = 0,118 €; combustível líquido = 0,082 €; (preço fixo)
2- Período de retorno simples (sem ter em conta a inflação)
3- Considerando uma climatização 100% activa (garantindo que a temperatura do ar interior se situa entre os 20 °C e os 25 °C)
4- Preços de tabela para equipamentos e instalações (campanhas específicas podem proporcionar preços inferiores aos apresentados)

As medidas de melhoria propostas aplicam-se a: Envolventes Opacas/Sistemas de Produção de AQS/Vãos Envidraçados

Implementando as medidas de melhoria destacadas a negrito a classe energética subirá para B-, com os seguintes valores para Necessidades Nominais de Energia Útil e para Necessidades Anuais Globais Estimadas de Energia Primária para Climatização e produção de Águas Quentes: Nic 93,16 kWh/m2.ano, Nvc 15,54 kWh/m2.ano, Nac 54,72 kWh/m2.ano e Ntc 7,56 kgep/m2.ano. As emissões anuais de gases de efeito de estufa após implementação das medidas de melhoria destacadas a negrito será de 0,78 t CO2 por ano. A redução anual da factura energética será de aproximadamente 845€. O valor estimado para investimento inicial (incluindo aquisição e aplicação de materiais e equipamentos) é de cerca de 5 524€, originando um período de retorno aproximado de 7 anos. As presentes medidas de melhoria apresentam evidentes benefícios no que se refere a conforto de utilização e também de ordem ambiental, pela redução de consumo de energia e de emissão de gases de efeito de estufa.

5. PAREDES, COBERTURAS, PAVIMENTOS E PONTES TÉRMICAS PLANAS

PAREDES

Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC

Descrição da(s) solução(ões) adoptada(s)	da solução	máximo regulamentar
• PAREDE EXTERIOR - alvenaria (posterior a 1960) revestimento exterior de cor clara, na qual não foi possível aferir a existência de isolamento. Revestida pelo interior a cerâmico e pelo exterior a reboco espessura total da parede 0.17m.	1,7	1,8
• PAREDE EXTERIOR - alvenaria (posterior a 1960) revestimento exterior de cor clara, na qual não foi possível aferir a existência de isolamento. Revestida pelo interior a estuque e pelo exterior a reboco espessura total da parede 0.26m.	1,3	1,8
• PAREDE INTERIOR - em contacto com edifício adjacente - alvenaria (posterior a 1960) na qual não foi possível aferir a existência de isolamento. Revestida pelo interior a cerâmico e pelo exterior a reboco espessura total da parede 0.20m.	1,47	1,8
• PAREDE INTERIOR - em contacto com edifício adjacente - alvenaria (posterior a 1960) na qual não foi possível aferir a existência de isolamento. Revestida pelo interior a reboco e pelo exterior a reboco espessura total da parede 0.20m.	1,47	1,8
• PAREDE INTERIOR - em contacto com circulações comuns - alvenaria (posterior a 1960) na qual não foi possível aferir a existência de isolamento. Revestida pelo interior a cerâmico e pelo exterior a reboco espessura total da parede 0.26m.	1,16	1,8
• PAREDE INTERIOR - alvenaria (posterior a 1960) na qual não foi possível aferir a existência de isolamento. Revestida pelo interior a reboco e pelo exterior a reboco espessura total da parede 0.26m.	1,16	1,8
• PAREDE INTERIOR - em contacto com circulações comuns - alvenaria (posterior a 1960) na qual não foi possível aferir a existência de isolamento. Revestida pelo interior a reboco e pelo exterior a reboco espessura total da parede 0.26m.	1,16	1,8

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 1 Reforço do isolamento térmico das paredes exteriores através de colocação de isolamento térmico pelo interior das paredes exteriores. O isolamento sob a forma de placas compactadas de lã de rocha com 5 cm de espessura e uma condutibilidade térmica de 0,04 W/moC é colocado entre os perfis metálicos de suporte ao revestimento, constituído por placas de gesso cartonado. Esta medida proporciona uma redução das perdas de energia pela envolvente e aumento dos níveis de conforto térmico. Os novos coeficientes de transmissão térmica das paredes exteriores são: 0,59 W/m2oC, 0,65 W/m2oC. O valor estimado para investimento inicial (incluindo aquisição e aplicação de materiais e equipamentos) é de 733€ para isolar uma área de paredes exteriores de 32,6 m2, originando um período de retorno de 4 anos. A redução anual da factura energética estimada é de 187 €. Esta melhoria proporciona o aumento do conforto térmico e da qualidade da envolvente da habitação.

Proposta 2 Reforço do isolamento térmico das paredes interiores em contacto com locais não aquecidos, através de colocação de isolamento térmico. O isolamento sob a forma de placas compactadas de lã de rocha com 5 cm de espessura e uma condutibilidade térmica de 0,04 W/moC é colocado entre os perfis metálicos de suporte ao revestimento, constituído por placas de gesso cartonado. Esta medida proporciona uma redução das perdas de energia pela envolvente e aumento dos níveis de conforto térmico. Os novos coeficientes de transmissão térmica das paredes interiores são: 0,57 W/m2oC, 0,62 W/m2oC. O valor estimado para investimento inicial (incluindo aquisição e aplicação de materiais e equipamentos) é de 1 365€ para isolar uma área de paredes interiores de 60,7 m2, originando um período de retorno de 6 anos. A redução anual da factura energética estimada é de 231 €. Esta melhoria proporciona o aumento do conforto térmico e da qualidade da envolvente da habitação.

COBERTURAS

Descrição da(s) solução(ões) adoptada(s)	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC: da solução	máximo regulamentar
• Não aplicável		

PAVIMENTOS

Descrição da(s) solução(ões) adoptada(s)	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC: da solução	máximo regulamentar
• PAVIMENTO EXTERIOR - pesado na qual não foi possível aferir a existência de isolamento. Revestida pelo interior a madeira densa e acabada exteriormente com reboco.	3,1	1,25
• PAVIMENTO INTERIOR - em contacto com estacionamento/garagens - pesado na qual não foi possível aferir a existência de isolamento. Revestida pelo interior a madeira densa e acabada exteriormente com reboco.	2,21	1,25

PONTES TÉRMICAS PLANAS

Descrição da(s) solução(ões) adoptada(s)	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC: da solução	máximo regulamentar
• Não aplicável		

6. VÃOS ENVIDRAÇADOS

	Factor solar

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)*	da solução	máximo regulamentar
• VÃO EXTERIOR (inserido nas fachadas Sudoeste e Nordeste) - caixilharia metálica de correr, sem classificação de permeabilidade ao ar, vidro simples corrente, protecção solar exterior - estore metálico ou plástico de cor clara - U = 4.10 W/m2.ºC	0,07	0,56
• VÃO EXTERIOR (inserido na fachada Nordeste) - caixilharia metálica de correr, sem classificação de permeabilidade ao ar, vidro simples corrente, sem protecção solar - U = 6.50 W/m2.ºC	0,85	0,56
• VÃO EXTERIOR (inserido na fachada Nordeste) - caixilharia metálica fixa, sem classificação de permeabilidade ao ar, vidro simples corrente, sem protecção solar - U = 6.00 W/m2.ºC	0,85	0,56

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 3 Substituição das caixilharias existentes, por novas caixilharias em PVC, com Classe 3 de permeabilidade ao ar, com vidros duplos incolores (6mm+5mm e caixa-de-ar de 6mm). Durante a operação de montagem deverá ser tida em especial atenção o isolamento das juntas entre os caixilhos e as paredes, de forma a garantir a estanquicidade.
Os novos coeficientes de transmissão térmica dos vãos envidraçados são: 2,40 W/m2oC, 3,20 W/m2oC, e o factor solar de 0,63. O valor estimado para investimento inicial (incluindo aquisição e aplicação de materiais e equipamentos) é de 2976€, originando um período de retorno de 20 anos. Apesar de esta medida de melhoria ter um período de retorno elevado proporcionará um aumento significativo dos níveis de conforto térmico, devido à redução das perdas térmicas no Inverno e ganhos solares excessivos no Verão. A redução anual da factura energética estimada é de 151 €

*Nota: Apenas vãos envidraçados com área superior a 5% da área útil de pavimento do espaço que servem, não orientados a Norte e considerando o(s) respectivo(s) dispositivo(s) de protecção 100% activos (portadas, persianas, estores, cortinas, etc.)

7. CLIMATIZAÇÃO

SISTEMA(S) DE AQUECIMENTO	Necessidades anuais de energia útil
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	
• Não aplicável ou considerada solução prevista na legislação específica ou informação técnica complementar	

SISTEMA(S) DE ARREFECIMENTO	Necessidades anuais de energia útil
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	
• Não aplicável ou considerada solução prevista na legislação específica ou informação técnica complementar	

8. PREPARAÇÃO DE ÁGUAS QUENTES SANITÁRIAS (AQS)

SISTEMAS CONVENCIONAIS (USAM ENERGIA NÃO RENOVÁVEL)

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)

• Não aplicável

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 4 Instalação de um esquentador para produção de águas quentes sanitárias (AQS) alimentado a gás de 14 litros, com 23,6 kW de potência nominal e eficiência de 0,75 (75%) a 30% de carga nominal. O equipamento proposto dispõe de ignição electrónica e modulação automática da chama. O controlo do equipamento será efectuado através de um display digital para selecção de temperatura, funcionamento solar e diagnóstico de anomalia. Deverão ser garantidas as condições de evacuação de fumos necessárias ao bom funcionamento do equipamento. A instalação deste equipamento aumenta a eficiência dos sistemas de produção de água quente sanitária e reduz significativamente as emissões de CO2 associadas. O custo de investimento para esta medida de melhoria será de 450€, originando um período de retorno de 1 anos. A redução anual da factura energética estimada é de 435 €.

9. SISTEMAS DE APROVEITAMENTO DE ENERGIAS RENOVÁVEIS

SISTEMA DE COLECTORES SOLARES PARA PRODUÇÃO DE ÁGUA QUENTE SANITÁRIA	Energia fornecida pelo sistema
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	
• Não aplicável	

OUTROS SISTEMAS DE APROVEITAMENTO DE FONTES DE ENERGIAS RENOVÁVEIS	Energia fornecida pelo sistema
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	
• Não aplicável	

10. VENTILAÇÃO

Descrição dos principais elementos e da forma como se processa a ventilação

• A ventilação é processada de forma natural. Não existem dispositivos de admissão de ar que cumpram o disposto na nota 1 do quadro IV.1 do DL 80/2006. A fracção situa-se na periferia da zona urbana (Rugosidade II), localiza-se no R/C, tendo sido estimada uma altura média aproximada ao solo menor que 10 m, o que resulta numa classe de exposição 2. Não foi possível determinar a classe de permeabilidade ao ar da caixilharia, existindo caixas de estore em 57% da área de vãos envidraçados. A área de vãos envidraçados é inferior a 15% da área útil de pavimento. As portas exteriores não se encontram vedadas na totalidade do seu perímetro. Não foi verificado o cumprimento integral da NP 1037-1. A Taxa de renovação horária (RPH) = 1,01.

OBSERVAÇÕES E NOTAS AO PRESENTE CERTIFICADO ENERGÉTICO E DA QUALIDADE DO AR INTERIOR

A visita obrigatória ao imóvel decorreu no dia 2012-07-19.

Foram solicitadas através de mensagem de correio electrónico cópias dos seguintes documentos: Caderneta Predial Urbana; Conservatória do Registo Predial; plantas do imóvel; Ficha Técnica de Habitação; dados técnicos, certificados e relatórios de inspecção periódica dos sistemas de climatização e AQS; dados técnicos de caixilharias e vidros: factura do gás; dados técnicos e certificados dos colectores solares térmicos e fotovoltaicos; Projectos de Arquitectura e de Comportamento Térmico; licença de construção e/ou de utilização; bem como outra documentação que possa servir de suporte para a emissão do certificado energético. Foram fornecidos os seguintes documentos: Caderneta predial; Registo.

Para efeitos de cálculo foram seguidas as disposições do Decreto-Lei 80/2006 (RCCTE). Nota Técnica (NTC-SCE-01, Despacho nº 11020/2009), Despacho n.º 14076/2010, ITE 50 e ITE 54 do LNEC.

Foi igualmente solicitado acesso a todos os espaços não úteis confinantes com o imóvel. Dos quais foi possível aceder aos seguintes: circulações comuns, não tendo sido possível aceder aos seguintes: edifício adjacente; garagens.
Não foi possível aferir com segurança o ano de construção. O ano que consta no ponto 3 foi aferido através do ano de inscrição da matriz registado na Caderneta Predial Urbana.

Para efeitos de cálculo foram seguidas as disposições do DL80/2006, sendo que as pontes térmicas lineares, superficiais e os sombreamentos foram calculadas de acordo com o disposto na NT-SCE-01, tendo os coeficientes de transmissão térmica dos elementos opacos da envolvente vertical sido majorados em 35%.

No presente certificado os valores máximos dos coeficientes de transmissão térmica e os valores para o factor solar máximo admissível indicados, devem ser apenas tomados como valores de referência para efeitos de identificação de oportunidades de melhoria.

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 5 Adopção de práticas que permitem aumentar o conforto térmico e reduzir a factura energética através da implementação de medidas racionais de utilização de energia:
Recomendações na estação de aquecimento (Inverno):
- Calafetar portas e janelas da habitação (caso haja necessidade);
- Evitar abrir janelas por períodos prolongados, abrir antes portadas, estores ou cortinas para entrar a radiação solar;
- Durante a noite fechar as portadas, estores ou cortinas (conferindo maior isolamento térmico aos vãos).

Recomendações na estação de arrefecimento (Verão):
- Fechar portadas, estores ou cortinas durante as horas mais quentes do dia;
- Ventilar a casa á noite.

Recomendações gerais:
- Evitar deixar os equipamentos em standby;
- Caso necessite de novos electrodomésticos e equipamentos, opte por classe energética A ou superior;
- Reduzir ao máximo o tempo de abertura da porta do frigorífico e congelador;
- Regular correctamente os equipamentos de climatização;
- Utilizar lâmpadas economizadoras.

Como informação complementar a este certificado foram elaborados um Relatório de Peritagem e um Estudo de Medidas de Melhoria.

O Perito Qualificado esteve presente no imóvel para efectuar a vistoria no dia 17/07/2012 entre as 17:00 e as 17:35.

VER O VERSO

Relatório de Avaliação Imobiliária



Processo:	AVAL 1787 - ZTRE-00509
Cliente:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
Tipo de Imóvel:	1 Apartamento T2
Data:	Maio de 2025

CMVM COMISSÃO DO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS

RICS

REV

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

Índice

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária
2. Resumo dos Valores
3. Objectivo da Avaliação
3.1. Identificação de Outros Destinatários
4. Objecto de Avaliação – Identificação e Documentação fornecida
5. CARACTERÍSTICAS
5.1. Dos Imóves
5.2. Do Local
5.3. Do Mercado Imobiliário local
6. Pressupostos da Avaliação
7. Inspecção Realizada
7.1. Vistoria
8. Diligências efectuadas
9. Conceitos de Valor Utilizados
9.1. Valor de Mercado
9.2. Renda de Mercado
10. Métodos de Avaliação Utilizados
10.1. Método de Comparação ou Comparativo de Mercado
10.2. Método da Capitalização do Rendimento
11. Taxa de Actualização
11.1. Áreas Utilizadas
12. Contrato de Arrendamento
13. Limitações ao valor estimado
14. Declaração do Perito Avaliador
15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS
16. Valorização – Valor de Mercado
16.1. Método do Rendimento (Actual)
16.2. Método do Rendimento (Potencial)
16.3. Método Comparativo (Potencial)
17. Prospecção de Mercado
18. Localização e Fotos
19. Documentação Fornecida

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	
Avaliador:	Vítor Reis - PAI/2016/0415
Empresa:	Ver o Verso Consultoria Lda
IMÓVEL:	
Tipo:	Urbano
Identificação:	1 Apartamento T2 Rua Irene Lisboa, Urbanização Quinta de Aires, 3, 2ºEsq, Freguesia de Palmela, Concelho de Palmela e Distrito de Setúbal Descrição Cadastral e Predial no ponto 19 e descrição do imóvel e sua envolvente no ponto 5 deste relatório.
Identificação da Entidade Detentora do Imóvel:	ZIP REOCO RESI PORTFOLIO, SICAFI, S.A.
AVALIAÇÃO:	
Objectivo da avaliação:	Avaliação de Património de acordo com o previsto na Portaria n.º
Identificação da Entidade que solicitou a avaliação:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
DATAS	
Data do Contrato de Avaliação	12 de Maio de 2025
Data do Pedido de Avaliação	10 de Maio de 2025
Data do Término do Trabalho de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da Conclusão da Avaliação	13 de Maio de 2025
Data Entrega do Relatório de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da última avaliação realizada	n.a.
METODOLOGIA	
Métodos de Avaliação Utilizados	Método Comparativo e Método do Rendimento A Fundamentação da escolha dos Métodos de Avaliação e sua descrição encontra-se no ponto 10 deste relatório.
Inspecção efectuada ao imóvel avaliado	Foi efectuada vistoria pelo interior e exterior dos imóveis. Os detalhes sobre a abrangência da inspecção realizada encontram-se no ponto 7 deste relatório.
Diligências efectuadas, de estudos e dados sectoriais utilizados e outras informações	Os detalhes sobre as diligências efectuadas e dados sectoriais utilizados encontram-se no ponto 8 deste relatório.
Bases de Valor Utilizados	Valor de Mercado. A descrição dos conceitos de valor encontra-se no ponto 9 deste relatório.
Justificação de Taxas e outros parâmetros	A justificação das taxas de actualização e capitalização, assim como de outros parâmetros utilizados na presente avaliação encontra-se no ponto 11 deste relatório.

VER O VERSO

VALORES DE AVALIAÇÃO:	
Valor de Mercado no Estado Actual	O detalhe dos valores do imóvel e a sua estimativa encontram-se nos pontos 2 e 16 deste relatório.
Contratos de arrendamento à data de avaliação	Detalhes do Contrato de Arrendamento encontram-se no ponto 12..
OUTROS ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO:	
Identificação de eventuais limitações ao valor estimado para o imóvel	Não existem reservas. O detalhe de eventuais reservas encontra-se no ponto 13 deste relatório.

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

(registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415)

(Perito da Lista Permanente do Tribunal da Relação de Lisboa)

2. Resumo dos Valores

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Valor de Mercado Livre e Disponível	Renda Potencial
18541	E	2°Esq	Habitação	250 670	1 066

3. Objectivo da Avaliação

A presente avaliação foi elaborada por solicitação de Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial, doravante designado por CLIENTE, no decorrer do mês de Janeiro de 2025.
A avaliação visa estimar o Valor de Mercado de um imóvel considerando o seu uso e estado actual, conforme requisitos da Comissão do Mercado dos Valores Mobiliários, tendo por objectivo a Avaliação do Património Imobiliário de acordo com o previsto na Portaria n.º 96/2015.

Esta avaliação foi efectuada por Vítor Manuel dos Santos Reis, com o NIF 187 037 680, Perito Avaliador Imobiliários registado na CMVM com o nº PAI/2016/0415, Registered Valuer no RICS com o nº de membro 1301320, Recognised European Valuer pelo TEGOVA com o Certificate Registration Number REV/PT/ANAI/2028/4 e Perito da Lista Oficial de Peritos da Justiça, em representação de Ver o Verso Consultoria, Lda, com o NIF 506 843 270 enquanto avaliador qualificado e habilitado para a realizar, em conformidade com as exigências da Lei 153/2015, com as actualizações em vigor à data.

3.1 Identificação de Outros Destinatários

O avaliador permite que a entidade contratante sustente as suas decisões no presente relatório de avaliação no âmbito do processo para o qual foi solicitada, não assumindo qualquer obrigação ou responsabilidade perante terceiros.

4. Objecto de Avaliação –Documentação fornecida

O Cliente disponibilizou para a execução do presente trabalho de avaliação os seguintes documentos:

- Caderneta Predial Urbana (CPU)
- Certificado Energético (CE)
- Certidão do Registo Predial (CRP)

Os elementos fornecidos encontram-se anexos no ponto 19.

5. CARACTERÍSTICAS

5.1 Do Imóvel

Artigo	CRP	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa	Área Bruta Dependente
18541	8044/19980909	E	2ºEsq	Habitação	117,20	17,00

Apartamento T2 sito no 2ºEsq.

Insere-se em imóvel com 3 pisos destinados a habitação, inscrito na Matriz em 2013.

O imóvel apresenta acabamentos de qualidade média, típicos da época de construção. Na visita efectuada verificou-se que se encontrava em bom estado de conservação, atendendo à idade e tipo de uso.

5.2 Do Local

A Rua Irene Lisboa, situada na Urbanização Quinta de Aires, em Palmela, encontra-se numa zona residencial consolidada, caracterizada por moradias unifamiliares e edifícios multifamiliares de baixa densidade. A urbanização apresenta uma malha urbana organizada, com ruas pavimentadas e passeios, proporcionando boas condições de circulação pedonal e automóvel.

A localização beneficia de acessos facilitados à Estrada Nacional 252, que liga Palmela a Setúbal, e à Autoestrada A2, permitindo uma ligação eficiente a Lisboa, situada a aproximadamente 40 km de distância. A proximidade à estação ferroviária de Palmela e a diversas linhas de autocarros assegura uma boa cobertura de transportes públicos, facilitando a mobilidade dos residentes.

Em termos de amenidades, a zona dispõe de escolas, supermercados, farmácias e espaços de lazer, como parques e áreas verdes. A curta distância do centro histórico de Palmela, onde se destaca o Castelo de Palmela, oferece acesso a uma variedade de serviços culturais e turísticos.

O imóvel encontra-se situado em zona	Habitacional
Tendência do desenvolvimento urbanístico	Zona estabilizada
Enquadramento urbano e paisagístico	Bom
Facilidade de acesso	Bom
Transportes públicos	Razoável
Existência de Comércio e Serviços	Bom
Valor comercial da localização	Bom
Comercialização do imóvel	Fácil

5.3 Do Mercado Imobiliário local

No que respeita ao mercado imobiliário habitacional, Palmela tem registado uma valorização significativa nos últimos anos. De acordo com dados recentes, o preço médio de venda de habitações na zona era de aproximadamente €2.198 por metro quadrado em abril de 2025, representando um aumento de 2,5% face ao mês anterior . Este crescimento é impulsionado pela procura crescente por parte de investidores nacionais e estrangeiros, atraídos pela localização estratégica, qualidade das infraestruturas e oferta diversificada de serviços.

6. Pressupostos da Avaliação

De acordo com o solicitado pelo Cliente a avaliação foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel.
Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção das construções. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que as construções são estruturalmente sólidas ou que não têm defeitos. Assumiu-se o Pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos para além daqueles que se encontram registados e anteriormente identificados.
Para efeitos de cálculo do valor foi utilizado o valor do custo médio diário de propriedades similares, obtido a partir da prospecção realizada, tendo sido ajustada às características do imóvel em avaliação.
Na estimativa das áreas do imóvel consideraram-se como correctas as áreas que constam dos elementos fornecidos pelo cliente.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos.

A avaliação foi efectuada no pressuposto do imóvel possuir todas as autorizações e licenças para o seu normal funcionamento.

7. Inspecção Realizada

Foi realizada a visita pelo exterior do imóvel, no dia 13 de Novembro de 2024. Na obtenção dos Valores de Mercado do imóvel, tiveram-se em atenção os principais factores determinantes como sendo a localização, acessos, dimensões, estado de conservação do Imóvel considerados como relevantes para a formação de valor do imóvel objecto de avaliação e o estado do mercado imobiliário na zona.

7.1 Vistoria

É o exame criterioso do imóvel a ser avaliado, verificando localização, informações sobre vizinhança, características físicas, topografia, estado de conservação, padrão construtivo e outros atributos intrínsecos e extrínsecos que possam exercer qualquer influência no preço do imóvel.
De um modo geral, é observado:
1.1 - Caracterização da região, compreendendo:

a) Aspectos físicos - condições topográficas, natureza predominante do solo, condições ambientais, ocupação existente e tendências de modificação a curto e médio prazo;
b) Aspectos ligados à infra-estrutura urbana - sistema viário e de recolha de lixo, redes de abastecimento de água potável, energia eléctrica, telefone, esgotos, águas pluviais e gás canalizado;
c) Equipamento comunitário e indicação de níveis de actividades existentes - sistema de transporte colectivo, escolas, mercado de trabalho, comércio, rede bancária, segurança, saúde e lazer;
d) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: normas legais para o uso e a ocupação do solo, restrições físicas e legais condicionantes do aproveitamento.
e) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: definidos por planos directores municipais e pela legislação específica de planeamento do solo, confrontando as leis de planeamento e uso do solo aplicáveis com a realidade verificada no local.

1.2 - Caracterização do terreno do imóvel em avaliação, abrangendo:

a) Aspectos físicos - topografia, superfície, consistência do solo, forma e localização, confrontando as observações feitas com aquelas constantes da documentação disponível;
b) Infra-estrutura urbana;
c) Equipamento comunitário disponível;
d) Utilização actual, legal e económica.

1.3 - Caracterização das edificações e benfeitorias, englobando os aspectos:

a) Físicos - construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos comparando com a documentação disponível e verificando possíveis extrapolações de limites e confrontações;
b) Funcionais - arquitectónicos, adequação da edificação em relação aos usos actuais e/ou recomendáveis para a zona com vista a uma utilização económica e ambiental maximizada;
c) Condições de ocupação, tais como eventuais invasões, locações ou cessões a terceiros, ocupação pelo proprietário ou imóvel desocupado.
d) Ambientais - adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região e preservação do meio ambiente.

1.4 – As benfeitorias não documentadas:

No caso de não constarem da documentação as edificações e benfeitorias, as mesmas deverão ser quantificadas e avaliadas pelo profissional num grau de detalhe compatível com a finalidade da avaliação.

8. Diligências efectuadas

Para a realização da presente avaliação, para além da visita realizada, foram consultados agentes do mercado local para obtenção de valores de transacção e análise do estado do mercado local.
Foi também efectuada um reconhecimento da envolvente, para verificar o número de unidades visíveis para transacção e qualificar o estado do mercado na envolvente ao imóvel avaliado.
Foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel. Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção do imóvel. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que o imóvel é estruturalmente sólido ou que não tem defeitos. Assumiu-se o pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.

9. Conceitos de Valor Utilizados

9.1 Valor de Mercado

Define-se, genericamente, o "Valor de Mercado" como sendo a "Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, 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. (RICS VPS 4 – Estrutura IVS parágrafos 32-34).

O Valor de Mercado pode ser estimado considerando o seu Uso Actual (também por vezes designado Uso Continuado) ou o Uso Alternativo, sendo:

a) Uso Actual – a estimativa de valor é efectuada considerando o uso que é dado ao imóvel à data da avaliação.

b) Uso Alternativo - a estimativa de valor é efectuada considerando os usos potenciais do imóvel à data da avaliação.

Da análise do Valor de Mercado em cada uma destas situações se pode concluir da Máxima e Melhor Utilização do imóvel, podendo esta ser definida como a utilização legalmente e fisicamente possível de desenvolver no imóvel objecto de avaliação, normalmente requerida pelo mercado e que maximiza o valor do imóvel.

9.2 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." (RICS VPS 4 – IVS 230 parágrafos C8-C11).

10. Métodos de Avaliação Utilizados

De acordo com o artº 37 do REGULAMENTO DA CMVM N.º 3/2020:

1 - Os peritos avaliadores de imóveis devem utilizar pelo menos dois dos seguintes métodos de avaliação, escolhendo em cada circunstância aqueles que se mostrem mais adequados à avaliação do imóvel em causa: a) Método comparativo; b) Método do custo; c) Método do rendimento.

Dado que o imóvel em avaliação se insere num mercado activo em que foi possível recolher evidências de imóveis em comercialização e imóveis para arrendamento, na estimativa do Valor de Mercado do imóvel tal como se encontra foram utilizados o Método Comparativo de Mercado e o Método do Rendimento.

10.1 Método de Comparação ou Comparativo de Mercado

O método de comparação consiste em relacionar o valor de um imóvel, com os dados relativos à transacção de propriedades com características semelhantes ou comparáveis.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos, segundo critérios de homogeneidade, de modo a permitir a comparação e determinar quais as características mais relevantes.

Pressupõe:

a) Recorrer a uma base de dados fiável / Estatística e homogeneização

b) A existência de um mercado activo com transacções semelhantes (preferencial)

A homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível comparar matematicamente grandezas comparáveis. Assim os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizados quanto às suas variáveis fundamentais, da seguinte forma:

$$V = A \times ((Vu \times Fd \times F1 \times F2 \times ...x\ Fn)$$

V - Valor do Imóvel
A - Área do Imóvel
Vu - Valor unitário básico adoptado
F1 a Fn - Factores de valorização identificados

10.2 Método da Capitalização do Rendimento

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado (numa ótica de continuidade da utilização). Este método vocaciona-se para a determinação do valor presente de rendimentos futuros, segundo o valor e o estado atuais. Pela capitalização de rendas, os rendimentos presentes e futuros são capitalizados através de uma taxa de aplicação de capital no mercado imobiliário. através da fórmula:

$$V = R/tx$$

V - Valor do Imóvel,
R - Renda do período considerado,
tx - taxa de capitalização para o período considerado.

As taxas de capitalização são determinadas em função da relação entre os valores de renda e venda verificados nos mercados imobiliários em que os imóveis se inserem. O valor final é determinado pelo valor presente, descontando o valor das obras considerado para beneficiação e reabilitação de forma a repor a qualidade física e ambiental das instalações.

11. Taxa de Actualização

De acordo com as EVS -a estimativa das taxas de capitalização de actualização a utilizar no Método do Rendimento constitui uma das partes mais difíceis na utilização do método.
A forma mais comum de estabelecer essas taxas é através da análise das transacções relativas a imóveis comparáveis arrendados ou a análise face a operações efectivas conhecidas.
Uma das formas teóricas mais utilizadas para estimativa da taxa é a técnica conhecida por **CAPM– Capital Asset Pricing Model**, que comtempla a taxa de juro sem risco, o risco de mercado e o beta do sector do imobiliário de rendimento.

O βeta mede como um determinado sector se posiciona em termos de risco contra o mercado. Por exemplo, um βeta de 1 indica que o sector ou a empresa está em linha com o mercado. Se for superior a 1 indica um risco superior ao mercado. Se for inferior a 1 indica um risco inferior ao mercado. Sendo um indicador de sector, mede apenas o risco sistemático, em relação ao mercado, risco este que é um risco diversificável. O Risco específico não é considerado neste indicador, o que prejudica a análise da taxa por este factor, uma vez que o risco individual é bastante importante no investimento imobiliário. Para pequenos investidores, que não possuem capacidade de diversificação do seu investimentos, esta componente adquire ainda uma importância mais acentuada.
A taxa utilizada deve inclui tanto a recuperação do capital original investido como as expectativas de valorização do capital, o que permite ao investidor superar o risco relativo ao valor temporal do dinheiro.
A fonte de informação do βeta é o site da Aswath Damodaran que compila dados da Bloomberg, Morningstar, Capital IQ e Compustat para vários sectores, de entre este, o imobiliário.

Estes dados foram actualizados em Janeiro de 2025 e agregam informações de empresas especificas da Europa Ocidental, e é na nossa opinião, a fonte de dados mais precisa do mercado.
Foi utilizado o capital asset pricing model (CAPM), embora ajustado, quer pelas suas limitações na avaliação de activos imobiliários, quer pela falta de informação disponível em Portugal para a sua correcta aplicação ao imobiliário.

Uma das formulações práticas do CAPM, ajustado, é a seguinte:

Re = Rf + B*(Rm-Rf) + Crp + Risco de Localização + Risco de Liquidez

CAPM (Capital Asset Pricing Model)	
ERi=Rf+Bi(ERm-Rf)	
Rf - Risk Free (1)	2,80%
βi (2)	0,46
Erm (2)	5,58%
Erm 2 Risco de Localização	0,50%
Erm 3 Risco de Liquidez	0,50%
ERi	**5,08%**
Semi-annual Discount Rate	**2,51%**

(1) Taxa OT a 10 anos. Fonte: Banco de Portugal

(2) Damodaran

Para o objectivo desta avaliação, e para efeitos do estabelecimento de uma taxa de referência, utilizando o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) conclui-se que a taxa de remuneração de 5,08 % reflecte a expectativa média de um investidor em imóveis similares ao objecto de avaliação, em mercados prime susceptíveis de integrar o portfolio de um investidor institucional.
Confrontando com a prática do mercado local, estimámos no ponto 17 a taxa de capitalização para habitação.

11.1 Áreas Utilizadas

A área utilizada na presente avaliação é a que consta na documentação entregue, nomeadamente a Caderneta Predial apresentada.

12. Contrato de Arrendamento

À data da vistoria efectuada o imóvel encontrava-se ocupado, sem que tenham sido fornecidas as condições da ocupação. No entanto, a pedido do CLIENTE, a avaliação foi efectuada no pressuposto de o imóvel se encontrar livre e disponível.

13. Limitações ao valor estimado

Não existem limitações

14. Declaração do Perito Avaliador

Vítor Manuel dos Santos Reis, Perito Avaliador registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415 e Perito da Lista Oficial do Tribunal da Relação de Lisboa, declara para os devidos efeitos que:

1. A presente avaliação foi efectuada de acordo com as exigências da Lei 153/2015, assim como as Normas de Avaliação Imobiliária do RICS.
2. Possui apólice de seguro obrigatório de responsabilidade civil efectuada na Companhia TRANQUILIDADE, válido até 30-08-2025;
3. O Perito Avaliador não tem uma relação de trabalho subordinado com qualquer entidade relacionada com o CLIENTE;
4. O Avaliador não possui qualquer incompatibilidade que possa afectar a sua isenção e imparcialidade e que impeçam a realização deste trabalho.

13 de Maio de 2025

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS

A presente avaliação está efectuada de acordo com as normas de RICS Valuation – Global Standards (RICS Red Book), que incorporam International Valuation Standards (IVS).

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

16. Valorização – Valor de Mercado

16.1 Método Comparativo

Quadro de Avaliação Baseado no Método Comparativo
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Valor de Mercado no estado Actual		
							Valor AbP/ m2	Valor AbD/ m2	V.Potencial
18541	E	2ºEsq	Habitação	117,20	17,00	134,20	2 160 €	216 €	256 824 €
Total				117,20	17,00	134,20		1 914 €	256 824 €

16.2 Método do Rendimento - Capitalização Directa

Quadro de Avaliação Baseado no Método do Rendimento
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fração	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Renda de Mercado			Custos de Exploração		Taxa de Capitalização	Valor de Mercado V=R anual / tx	
							Renda m2 AbP	Renda m2 AbD	Renda Potencial	% Rp	€/mês	%	Valor Ab/ m2	V.Potencial
18541	**E**	**2ºEsq**	Habitação	117,20	17,00		8,9 €	1 €	1 065,78 €	2,00%	21,32 €	5,00%	2 139 €	250 670 €
Total				**117,20**	**17,00**				**1 065,78 €**					**250 670 €**

VER O VERSO

17. Prospecção de Mercado

Nº de Quartos	Estado de Conservação	Zona/Rua	Contacto Imobiliária	Área Bruta m2	Preço/ €	Renda € /mês	Preço/ €/m2	Renda €/m2/mês	A %	B %	C %	D %	E %	F %	Valor de Venda Homogeneizado €/m2	Valor de Renda €/m2
3	Nova construção	0	https://www.idealista.pt/32379529	84	270 000,00		3 214,29		0%	-10%	-10%	0%	-10%	-5%	2 226,05 €	
2	Nova construção	0	https://www.idealista.pt/32379604	79	260 000,00		3 291,14		0%	-15%	-10%	0%	-10%	-5%	2 152,65 €	
2	Bom estado	Agostinho Augusto Pereira	https://www.idealista.pt/33829881	70	224 000,00		3 200,00		0%	-15%	-10%	0%	-10%	-5%	2 093,04 €	
2	Bom estado	do Parque	https://www.idealista.pt/33861171	73	224 000,00		3 068,49		0%	-10%	-10%	0%	-10%	-5%	2 125,08 €	
3	Bom estado	Bernardino José Borges	https://www.idealista.pt/34029998	127	340 000,00		2 677,17		0%	-10%	0%	0%	0%	-5%	2 288,98 €	
2	Bom estado	do Parque	https://www.idealista.pt/34101531	70	190 000,00		2 714,29		0%	-10%	0%	0%	-10%	-5%	2 088,64 €	
1	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/32845249	65		850,00		13,08	0%	-10%	-10%	0%	-15%	-5%		8,55 €
3	Bom estado	Francisco Carvalho da Silva o chitos	https://www.idealista.pt/33039679	130		1 600,00		12,31	0%	-15%	-10%	0%	0%	-5%		8,94 €
3	Bom estado	Serpa Pinto	https://www.idealista.pt/33699693	88		1 100,00		12,50	0%	-10%	-10%	0%	-10%	-5%		8,66 €
3	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34170854	125		1 650,00		13,20	0%	-15%	-10%	0%	0%	-5%		9,59 €
3	Bom estado	de São Filipe	https://www.idealista.pt/34193256	126		1 600,00		12,70	0%	-10%	-10%	0%	0%	-5%		9,77 €
2	Bom estado	Maestro Ferrer Trindade	https://www.idealista.pt/34202209	109		1 100,00		10,09	0%	-10%	0%	0%	0%	-5%		8,63 €
1	Bom estado	do Arrabalde	https://www.idealista.pt/34218520	78		850,00		10,90	0%	-10%	0%	0%	-10%	-5%		8,39 €

FACTORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
A - Estado Conservação	Diferencial em termos de estado de conservação e de idades entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
B - Localização	Mais ou menos valia da localização dos imóveis face ao imóvel em avaliação
C - Qualidade de Construção	Diferencial em termos qualitativos entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
D - Pisos/andar	Mais ou menos valia do piso dos imóveis face ao imóvel em avaliação
E - Área de Construção	Correcção pelo diferencial de áreas entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
F - Margem de Negociação	Indicação da Margem de negociação possível para o imóveis da prospecção

Resultados Homogeneizados	Yield	Venda	Renda
Média	4,96%	2 162,41 €	8,93 €
Mediana	4,86%	2 138,87 €	8,66 €
Desvio Padrão		79,76 €	0,54 €
Valor Máximo	5,12%	2 288,98 €	9,77 €
Valor Mínimo	4,82%	2 088,64 €	8,39 €
Percentil 5	4,84%	2 089,74 €	8,44 €
Percentil 25	4,91%	2 101,05 €	8,59 €
Percentil 50	4,86%	2 138,87 €	8,66 €
Percentil 75	5,04%	2 207,70 €	9,27 €
Percentil 95	5,13%	2 273,25 €	9,72 €

Valor de Mercado assumido:	2 160,00 €	O Valor de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Renda de Mercado Assumida:	8,90 €	A renda de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Taxa de Capitalização Assumida	5,00%	A taxa de Capitalização reflecte o comportamento médio de um investidor no mercado local

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

18. Fotos e Plantas



38°34'28"N+8°53'10"W





19. documentação fornecida

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 2208 - PALMELA

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 08 - PALMELA **FREGUESIA:** 02 - PALMELA

ARTIGO MATRICIAL: 18541 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : PALMELA **sob o registo nº:** 8044

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 08 - PALMELA **FREGUESIA:** 02 - PALMELA **Tipo:** URBANO

Artigo: 9400

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Quinta de Aires **Lote:** 3 **Lugar:** Palmela **Código Postal:** 2950-321 PALMELA

CONFRONTAÇÕES

Norte: jardim **Sul:** Rua Projectada **Nascente:** Rua Projectada **Poente:** lote 5

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.

Nº de pisos do artigo: 4

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 228,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 228,0000 m² **Área bruta privativa total:** 685,8500 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: E

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Quinta de Aires **Lote:** 3 **Lugar:** Palmela **Código Postal:** 2950-321 PALMELA

Andar/Divisão: 2ºEsq

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Habitação **Tipologia/Divisões:** T2 **Permilagem:** 173,1200 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 117,2000 m² **Área bruta dependente:** 17,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2013 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €96.496,05 **Determinado no ano:** 2021

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 134.368,00 **Coordenada Y:** 178.837,00 **Mod 1 do IMI nº:** 4750890 **Entregue em :** 2012/10/10 **Ficha de avaliação nº:** 7181930 **Avaliada em :** 2012/12/10

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
95.070,00	=	603,00	x	120,0700	x	1,00	x	1,30	x	1,010	x	1,00

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 2208 - PALMELA

VI = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, 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 (Aa + Ab - 100,0000)
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Artº 38º do CIMI

TITULARES

Identificação fiscal: 515793140 **Nome:** ZIP REOCO RESI PORTFOLIO, SICAFI, S.A.

Morada: AV JOSE MALHOA N 27 11 ANDAR, LISBOA, 1070-156 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 124031749

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 515793140

Motivo: SUSPENSAO DO INICIO DE TRIBUTACAO (Predio P/Revenda) **Início:** 2022 **Fim:** 2024 **Nº de anos:** 3 **Valor isento:** €96.496,05 **Processo:** 3429246

Emitido via internet em 2022-11-08

O Chefe de Finanças

(Maria Odete Monteiro Pereira)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 266834345

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

MYEDMZYQEBHL

Para validar este comprovativo aceda 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.

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: CP-0850-05380-150802-008044

DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:
Habitação no segundo andar esquerdo, tipologia T-dois - 117,20 m2 - e lugar de estacionamento na cave designado como número seis - 17,00 m2.

O(A) Conservador(a)
Blandina Maria da Silva Soares

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 40 de 1998/09/09 - Emissão do Alvará de Loteamento

AP. 21 de 2001/02/21 - Alteração do Alvará de Loteamento

Conservatória do Registo Predial de Moita
AP. 3515 de 2009/07/28 15:25:52 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2009/07/28 15:25:52 UTC

Conservatória do Registo Predial de Arouca
AP. 2100 de 2012/10/15 16:35:03 UTC - Constituição da Propriedade Horizontal
Registado no Sistema em: 2012/10/15 16:35:03 UTC

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 30-10-2013 e válida até 30-04-2014

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: CP-0850-05380-150802-008044

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
DENOMINAÇÃO: LOTE 3
SITUADO EM: AIRES

ÁREA TOTAL: 228 M2
ÁREA COBERTA: 228 M2

MATRIZ n°: 18541-P NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:
Edifício de cave, para parqueamento, e rés do chão, primeiro e segundo andares para habitação.
Norte: Jardim; Sul: Rua Projectada; Nascente: Rua Projectada; Poente: Lote 5;
Desanexado do prédio n.° 02038/070788.

FRAÇÕES AUTÓNOMAS:
A,B,C,D,E,F

O(A) Conservador(a)
Blandina Maria da Silva Soares

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 40 de 1998/09/09 - Emissão do Alvará de Loteamento

Emissão de Alvará de Loteamento n°.209 de 26 de Agosto de 1998 - Condições fixadas: a) Autorizada a constituição de 143 lotes de terreno , numerados de 1 a 137, com as áreas respectivamente de 220,50 m2, 220,50 m2, 228 m2, 192 m2, 528 m2, 352 m2, 192 m2, 192 m2, 192 m2, 528 m2, 352 m2, 192 m2, 528 m2, 352 m2, 192 m2, 192 m2, 528 m2, 352 m2, 192 m2, 192 m2, 192 m2, 528 m2, 352 m2, 816 m2, 544 m2, 744 m2, 424 m2, 192 m2, 192 m2, 336 m2, 192 m2, 192 m2, 264 m2, 80 m2, 192 m2, 408 m2, 192 m2, 408 m2, 192 m2, 336 m2, 336 m2, 192 m2, 408 m, 192 m2, 408 m2, 192 m2, 192 m2, 408 m2, 192 m2, 408 m2, 90 m2, 192 m2, 408 m2, 192 m2, 192 m2, 192 m2, 192 m2, 192 m2, 192 m2, 192 m2, 192 m2, 48 m2, 192 m2, 192 m2, 192 m2, 192 m2, 192 m2, 192 m2, 192 m2, 192 m2, 192 m2, 30 m2, 240 m2, 72 m2, 161,50 m2, 161,50 m2, 161,50 m2, 161,50 m2, 161,50 m2, 161,50 m2, 161,50 m2, 85 m2, 161, 50 m2, 15 m2, 161, 50 m2, 161, 50 m2, 161, 50

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

obras de urbanização é fixado o prazo de 3 anos; c) São cedidos à Camara Municipal de palmela, para integração no domínio público, 34.018 m2 destinados a arruamentos, passeios e estacionamentos e 50.908 m2 destinados a espaços verdes e ainda a parcela "A" com a área de 9.750 m2 destinada a equipamento colectivo . Ext. Insc. F-1 do prédio 0238/070788.
Reprodução da Inscrição F-1.

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a)
Lisete Cardoso Ferreira Magalhães

AP. 21 de 2001/02/21 - Alteração do Alvará de Loteamento

ALTERAÇÃO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO n°.209 de 26-08-98 - é autorizada a constituição de mais um lote, com o n°.138 e a área de 1000 m2. O lote 137 passou a ter a a área de 5100 m2. abrange 144 prédios.
Reprodução da Inscrição F-2.

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a)
Lisete Cardoso Ferreira Magalhães

Conservatória do Registo Predial de Moita
AP. 3515 de 2009/07/28 15:25:52 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2009/07/28 15:25:52 UTC

CAUSA : Compra em Execução

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** CAIXA GERAL DEPÓSITOS, S.A
NIF 500960046
Morada: Avª João XXI, n° 63
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** FORTE & LOBATO - SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES LDA

(Proc. exec. fiscal 3697200501035304)

O(A) Ajudante, em substituição
Maria da Conceição Marmeleira Migas Monteiro

Conservatória do Registo Predial de Arouca
AP. 2100 de 2012/10/15 16:35:03 UTC - Constituição da Propriedade Horizontal
Registado no Sistema em: 2012/10/15 16:35:03 UTC

FRAÇÃO:	A	PERMILAGEM:	157,7
FRAÇÃO:	B	PERMILAGEM:	169,05
FRAÇÃO:	C	PERMILAGEM:	170,02
FRAÇÃO:	D	PERMILAGEM:	165,05
FRAÇÃO:	E	PERMILAGEM:	173,12
FRAÇÃO:	F	PERMILAGEM:	165,06

O(A) Conservador(a)
Blandina Maria da Silva Soares

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 30-10-2013 e válida até 30-04-2014

Certificar é Valorizar
CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA DOS EDIFÍCIOS

Certificado Energético
Edifício de Habitação

SCE290585029
Válido até 21/10/2032



IDENTIFICAÇÃO POSTAL
Morada RUA IRENE LISBOA - QUINTA DE AIRES, LOTE 3, 2º ESQ
Localidade PALMELA
Freguesia PALMELA
Concelho PALMELA — GPS 38.574441, -8.886255

IDENTIFICAÇÃO PREDIAL/FISCAL
Conservatória do Registo Predial de PALMELA
Nº de Inscrição na Conservatória 8044
Artigo Matricial nº 18541 — Fração Autónoma E

INFORMAÇÃO ADICIONAL
Área Total de Pavimento 76,66 m²

Este certificado apresenta a classificação energética deste edifício ou fração. Esta classificação é calculada comparando o desempenho energético deste edifício nas condições atuais, com o desempenho que este obteria nas condições mínimas (com base em valores de referência ou requisitos aplicáveis para o ano assinalado) a que estão obrigados os edifícios novos. Saiba mais no site da ADENE em www.adene.pt.

INDICADORES DE DESEMPENHO

Determinam a classe energética do edifício e a eficiência na utilização de energia, incluindo o contributo de fontes renováveis. São apresentados comparativamente a um valor de referência e calculados em condições padrão.

Aquecimento Ambiente
Referência: **35** kWh/m² ano
Edifício: **59** kWh/m² ano
Renovável **-** %

68% **MENOS eficiente** que a referência

Arrefecimento Ambiente
Referência: **5,3** kWh/m² ano
Edifício: **4,3** kWh/m² ano
Renovável **-** %

19% **MAIS eficiente** que a referência

Água Quente Sanitária
Referência: **26** kWh/m² ano
Edifício: **32** kWh/m² ano
Renovável **-** %

21% **MENOS eficiente** que a referência

CLASSE ENERGÉTICA

Mais eficiente

Julho 2006 | Dez. 2013 | Jan. 2016 | Julho 2021

A+ 0% a 25%
A 26% a 50%
Mínimo: Edifícios Novos
B 51% a 75%
B- 76% a 100%
C 101% a 150%
Mínimo: Grd. Renovação
D 151% a 200%
E 201% a 250%
F Mais de 251%

C
149%

ENERGIA RENOVÁVEL

Contributo de energia renovável no consumo de energia deste edifício.

0%

EMISSÕES DE CO_2

Emissões de CO_2 estimadas devido ao consumo de energia.

2,24 toneladas/ano

Entidade Gestora
adene
Agência para a Energia

Entidade Fiscalizadora
Direção Geral de Energia e Geologia

Certificar é Valorizar
CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA DOS EDIFÍCIOS

Certificado Energético

Edifício de Habitação

SCE290585029

C

DESCRIÇÃO SUCINTA DO EDIFÍCIO OU FRAÇÃO

Fracção de habitação inserida em edifício de Habitação localizada no concelho de Palmela com 4 pisos acima do solo: o fogo é composto por 1 pisos com paredes exteriores a Norte, Este, Sul e confronta com os seguintes espaços não úteis: circulação comum, desvão cobertura. O imóvel tem uma área útil de pavimento de 76,66 m2 e um pé-direito médio de 2,46 m. A tipologia é T2 e a inércia é Média. O imóvel é abastecido por Gás Natural. Como sistema(s) energéticos temos: Esquentador. A ventilação processa-se de forma natural. O imóvel distribui-se da seguinte forma: Hall Sala Cozinha Circulação Quarto 1 Quarto 2 I.S.

COMPORTAMENTO TÉRMICO DOS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS DA HABITAÇÃO

Descreve e classifica o comportamento térmico dos elementos construtivos mais representativos desta habitação. Uma classificação de 5 estrelas, expressa a referência adequada para esses elementos, tendo em conta, entre outros factores, as condições climáticas onde o edifício se localiza.

Tipo	Descrição das Principais Soluções	Classificação
PAREDES	Parede dupla com isolamento térmico no espaço de ar	★★★★☆
	Parede simples ou duplas rebocadas (posterior a 1960)	★☆☆☆☆
COBERTURAS	Cobertura horizontal com isolamento térmico pelo exterior	★★☆☆☆
PAVIMENTOS		
JANELAS	Janela Simples com Caixilharia metálica sem corte térmico com vidro duplo e com proteção solar pelo exterior	★★★★☆

Soluções sem isolamento, referem-se a soluções onde não existe isolamento térmico ou que não foi possível comprovar a sua existência.
A classificação de janelas, inclui o contributo de eventuais dispositivos de oclusão noturna.

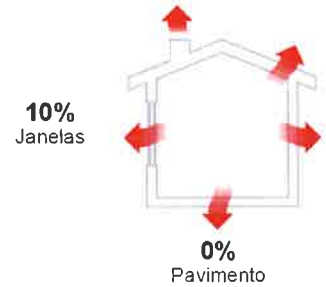
Pior ☆☆☆☆☆
Melhor ★★★★★

PERDAS E GANHOS DE CALOR DA HABITAÇÃO

Os elementos construtivos contribuem para o consumo de energia associado à climatização e para o conforto na habitação. A informação apresentada, indica o contributo desses elementos, bem como, os locais onde ocorrem perdas e ganhos de calor.

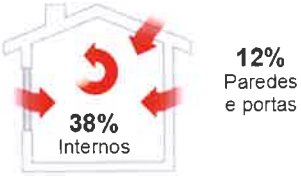
INVERNO

68%
PIOR
que a referência



VERÃO

19%
MELHOR
que a referência



PROPOSTAS DE MEDIDAS DE MELHORIA

As medidas propostas foram identificadas pelo Perito Qualificado e têm como objectivo a melhoria do desempenho energético do edifício. A implementação destas medidas, para além de reduzir a fatura energética anual, poderá contribuir para uma melhoria na classificação energética.

Nº da Medida	Aplicação	Descrição da Medida de Melhoria Proposta	Custo Estimado do Investimento	Redução Anual da Fatura Energética	Classe Energética (após medida)
1		Substituição do equipamento atual e/ou instalação de sistema de ar condicionado (bomba de calor) split, multiplit ou VRF com elevada classe energética, para climatização	3 000€	até 610€	C
2		Isolamento térmico em paredes interiores - aplicação pelo interior com revestimento leve	990€	até 95€	C

Saiba mais sobre as medidas de melhoria nas restantes páginas do certificado.

CONJUNTO DE MEDIDAS DE MELHORIA

1 + 2 Representa o impacto a nível financeiro e do desempenho energético na habitação, que este conjunto de medidas de melhoria terá, se for implementado.

3 985€
CUSTO TOTAL ESTIMADO DO INVESTIMENTO

até **630€**
REDUÇÃO ANUAL DA FATURA

C
CLASSE ENERGÉTICA APÓS MEDIDA

RECOMENDAÇÕES SOBRE SISTEMAS TÉCNICOS

Os sistemas técnicos dos edifícios de habitação, com especial relevância para os equipamentos responsáveis pela produção de águas quentes sanitárias, aquecimento e arrefecimento são determinantes no consumo de energia. Face a essa importância é essencial que sejam promovidas, com regularidade, ações que assegurem o correto funcionamento desses equipamentos, especialmente em sistemas com caldeiras que produzam água quente sanitária e/ou aquecimento, bem como sistemas de ar condicionado. Neste sentido, é recomendável que sejam realizadas ações de manutenção e inspeção regulares a esses sistemas, por técnicos qualificados. Estas ações contribuem para manter os sistemas regulados de acordo com as suas especificações, garantir a segurança e o funcionamento otimizado do ponto de vista energético e ambiental.

Nas situações de aquisição de novos equipamentos ou de substituição dos atuais, deverá obter, através de um técnico qualificado, informação sobre o dimensionamento e características adequadas em função das necessidades. A escolha correta de um equipamento permitirá otimizar os custos energéticos e de manutenção durante a vida útil do mesmo.

Estas recomendações foram produzidas pela ADENE - Agência para a energia. Caso necessite de obter mais informações sobre como melhorar o desempenho dos seus equipamentos, contacte esta agência ou um técnico qualificado.

Certificar é Valorizar
CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA DOS EDIFÍCIOS

Certificado Energético

Edifício de Habitação

SCE290585029

C

DEFINIÇÕES

Energia Renovável - Energia proveniente de recursos naturais renováveis como o sol, vento, água, biomassa, geotermia entre outras, cuja utilização para suprimento dos diversos usos no edifício contribui para a redução do consumo de energia fóssil deste.

Emissões CO_2 - Indicador que traduz a quantidade de gases de efeito de estufa libertados para a atmosfera em resultado do consumo de energia nos diversos usos considerados no edifício.

Valores de Referência - Valores que expressam o desempenho energético dos elementos construtivos ou sistemas técnicos e que conduzem ao cenário de referência determinado para efeito de comparação com o edifício real.

Condições Padrão - Condições consideradas na avaliação do desempenho energético do edifício, admitindo-se para este efeito, uma temperatura interior de 18ºC na estacão de aquecimento e 25ºC na estação de arrefecimento, bem como o aquecimento de uma determinada quantidade de água quente sanitária, em função da tipologia da habitação.

INFORMAÇÃO ADICIONAL

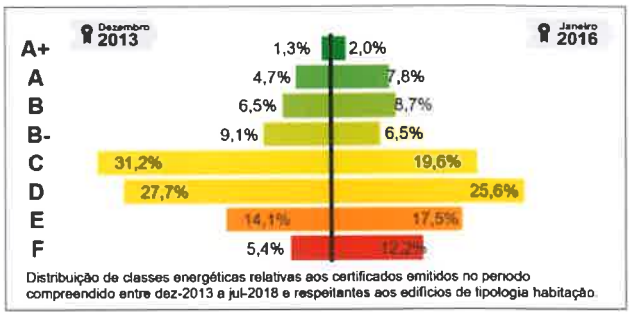
Tipo de Certificado Existente

Nome do PQ ANDRÉ PAULO DA CUNHA FERREIRA ARANTES

Número do PQ PQ00554

Data de Emissão 21/10/2022

Morada Alternativa RUA IRENE LISBOA - QUINTA DE AIRES, LOTE 3, 2º ESQ



Distribuição de classes energéticas relativas aos certificados emitidos no período compreendido entre dez-2013 a jul-2018 e respeitantes aos edifícios de tipologia habitação.

NOTAS E OBSERVAÇÕES

A classe energética foi determinada com base na comparação do desempenho energético do edifício nas condições em que este se encontra, face ao desempenho que o mesmo teria com uma envolvente e sistemas técnicos de referência. Considera-se que os edifícios devem garantir as condições de conforto dos ocupantes, pelo que, caso não existam sistemas de climatização no edifício/fração, assume-se a sua existência por forma a permitir comparações objetivas entre edifícios.

Os consumos efetivos do edifício/fração podem divergir dos consumos previstos neste certificado, pois dependem da ocupação e padrões de comportamento dos utilizadores.

No âmbito da Certificação Energética e Ar Interior, realizou-se a peritagem ao imóvel supra identificado em Edifício de Habitação, em situação de edifício Existente, no qual foram adoptadas as simplificações constantes na legislação em vigor.Houve acesso à ficha técnica de habitação

Certificar é Valorizar
CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA DOS EDIFÍCIOS

Certificado Energético

Edifício de Habitação

SCE290585029

C

Esta secção do certificado energético apresenta, em detalhe, os elementos considerados pelo Perito Qualificado no processo de certificação do edifício/fração. Esta informação encontra-se desagregada entre os principais indicadores energéticos e dados climáticos relativos ao local do edifício, bem como as soluções construtivas e sistemas técnicos identificados em projeto e/ou durante a visita ao imóvel. As soluções construtivas e sistemas técnicos encontram-se caracterizados tendo por base a melhor informação recolhida pelo Perito Qualificado e apresentam uma indicação dos valores referenciais ou limites admissíveis (quando aplicáveis).

RESUMO DOS PRINCIPAIS INDICADORES

Sigla	Descrição	Valor / Referência
Nic	Necessidades nominais anuais de energia útil para aquecimento (kWh/m².ano)	**59,0 / 35,1**
Nvc	Necessidades nominais anuais de energia útil para arrefecimento (kWh/m².ano)	**13,0 / 16,0**
Qa	Energia útil para preparação de água quente sanitária (kWh/ano)	**1 783,0 / 1 783,0**
Wvm	Energia elétrica necessária ao funcionamento dos ventiladores (kWh/ano)	**0,0**
Eren	Energia produzida a partir de fontes renováveis para usos regulados (kWh/ano)	**0,0 / 0,0***
Eren, ext	Energia produzida a partir de fontes renováveis para outros usos (kWh/ano)	**0,0**
Ntc	Necessidades nominais anuais globais de energia primária (kWh_{ep}/m^2.ano)	**190,1 / 127,4**

* respeitante à contribuição mínima a que estão sujeitos os edifícios novos ou grandes intervenções, quando aplicável

DADOS CLIMÁTICOS

Descrição	Valor
Altitude	**81 m**
Graus-dia (18º C)	**1096**
Temperatura média exterior (I / V)	**10,6 / 22,6 °C**
Zona Climática de inverno	**I1**
Zona Climática de verão	**V3**
Duração da estação de aquecimento	**4,7 meses**
Duração da estação de arrefecimento	**4,0 meses**

PAREDES, COBERTURAS, PAVIMENTOS E PONTES TÉRMICAS PLANAS

Descrição dos Elementos Identificados	Área Total e Orientação [m²]	Coeficiente de Transmissão Térmica* [W/m².ºC] Solução	Referência	Máximo
Paredes				
Parede exterior formada por pano de tijolo duplo com isolamento térmico, conforme ficha técnica de habitação, com uma espessura total de parede de 35cm (verificada no local). O coeficiente de transmissão térmica foi obtido segundo ficha técnica de habitação.	15 N 23 20	0,60 ★★★★☆	0,50	-
Parede simples ou dupla rebocada (posterior a 1960) com 20 cm de espessura. Coeficiente de transmissão térmica retirado de ITE50/54	19,7	1,47 ★☆☆☆☆	0,50	-
Coberturas				
Cobertura horizontal com isolamento térmico pelo exterior com cm de espessura. Coeficiente de transmissão térmica calculado segundo elementos da FTH / ITE50	76,7	0,77 ★★☆☆☆	0,40	-

* Menores valores representam soluções mais eficientes.

Medida de Melhoria 2 Isolamento térmico em paredes interiores - aplicação pelo interior com revestimento leve

Aplicação de 6 cm de isolamento térmico poliestireno expandido extrudido (XPS) (= 0,037 W/(m.°C)), de modo a obter um melhor coeficiente de transmissão térmica em paredes interiores. A solução é constituída por uma camada de base de 2 mm que deverá ser aplicada sobre a parede (que deverá ter um tratamento prévio de limpeza), rede de fibra de vidro, sobre esta uma nova camada de base com 2 mm, com aplicação de primário e, finalmente, a camada de revestimento delgado com 1 mm e acabamento em pintura de cor branca. O valor apresentado é indicativo e inclui materiais e mão de obra. (caso se venha a confirmar que existe já existe isolamento térmico na parede esta medida fica sem efeito).

Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios
	47% MENOS eficiente	ENR ● TER ● ACU
	11% MAIS eficiente	PAT QAI SEG
	21% MENOS eficiente	FIM REN VIS

● Benefícios identificados

VÃOS ENVIDRAÇADOS

Descrição dos Elementos Identificados	Área Total e Orientação [m²]	Coef. de Transmissão Térmica*[W/m².°C] Solução	Referência	Fator Solar Vidro	Global
Vão envidraçado simples exterior, com posição vertical, constituído por caixilhariametálica, de abertura giratória, sem corte térmico, sem quadrícula, com classe 2 de permeabilidade ao ar. O vão é composto do exterior para o interior, por vidro incolor na massa com 4mm de espessura, caixa-de-ar com 8mm de espessura e vidro incolor com 4mm de espessura Protecção solar móvel: estores exteriores claros. Protecção solar fixa: nenhuma.	2,5 (N) 2,0 0,5 1,1	2,94 ★★★★☆	2,80	0,78	0,04

* Menores valores representam soluções mais eficientes.

SISTEMAS TÉCNICOS E VENTILAÇÃO

Descrição dos Elementos Identificados	Uso	Consumo de Energia [kWh/ano]	Potência Instalada [kW]	Desempenho Nominal/Sazonal* Solução	Ref.
Esquentador					
Esquentador para AQS Sistema do tipo Esquentador, composto por 1 unidade, com uma potência para águas quentes sanitárias de 19,00 kW.		2 424,81	19,00	0,82	0,89

*Valores maiores representam soluções mais eficientes.

Certificar é Valorizar
CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA DOS EDIFÍCIOS

Certificado Energético

Edifício de Habitação

SCE290585029

C

Descrição dos Elementos Identificados	Uso	Taxa nominal de renovação de ar (h^{-1})	
		Solução	Mínimo
Ventilação			
Ventilação natural sem aberturas na fachada e com condutas de ventilação. A fracção fica situada a uma altitude de 81 m, uma distância à costa Superior a 5km e encontra-se situada na periferia de uma zona urbana ou numa zona rural o que se traduz numa região A e Rugusidade do tipo II.		0,52	0,50

Medida de Melhoria 1 Substituição do equipamento atual e/ou instalação de sistema de ar condicionado (bomba de calor) split, multiplit ou VRF com elevada classe energética, para climatização

	Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios
instalação de ar condicionado com EER 3.69 para arrefecimento e COP 4.50 para aquecimento. O controlo do equipamento deve ser efectuado através de um display digital LCD para selecção de temperatura, funcionamento solar e diagnóstico de anomalia. O controlo remoto e receptor deverão estar incluídos (requer instalação). Devem ser instalados aparelhos de ar condicionado de Classe A: Estes aparelhos são mais eficientes em termos de desempenho e poupança de energia. Prefira sempre modelos "inverter" que ajustam a potência do sistema de acordo com as variações da temperatura da divisão e verifique o valor EER expresso na etiqueta: quanto maior, melhor. Em geral, um aparelho regulado para 24 a 26 °C é suficiente para combater os efeitos do calor excessivo.		27% **MENOS** eficiente	ENR TER ACU
		34% **MAIS** eficiente	PAT QAI SEG
		21% **MENOS** eficiente	FIM REN VIS

● Benefícios identificados

Legenda:

Uso

Aquecimento Ambiente · Arrefecimento Ambiente · Água Quente Sanitária · Outros Usos (Eren, Ext) · Ventilação e Extração

Outros Benefícios

Outros benefícios que poderão ocorrer após a implementação da medida de melhoria

- ENR Redução de necessidades de energia
- TER Melhoria das condições de conforto térmico
- ACU Melhoria das condições de conforto acústico
- PAT Prevenção ou redução de patologias
- QAI Melhoria da qualidade do ar interior
- SEG Melhoria das condições de segurança
- FIM Facilidade de implementação
- REN Promoção de energia proveniente de fontes renováveis
- VIS Melhoria da qualidade visual e prestígio

VER O VERSO

Relatório de Avaliação Imobiliária



Processo:	AVAL 1787 - ZTRE-00510
Cliente:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
Tipo de Imóvel:	1 Apartamento T3
Data:	Maio de 2025

CMVM
COMISSÃO DO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS

RICS

REV

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

Índice

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária
2. Resumo dos Valores
3. Objectivo da Avaliação
3.1. Identificação de Outros Destinatários
4. Objecto de Avaliação – Identificação e Documentação fornecida
5. CARACTERÍSTICAS
5.1. Dos Imóves
5.2. Do Local
5.3. Do Mercado Imobiliário local
6. Pressupostos da Avaliação
7. Inspecção Realizada
7.1. Vistoria
8. Diligências efectuadas
9. Conceitos de Valor Utilizados
9.1. Valor de Mercado
9.2. Renda de Mercado
10. Métodos de Avaliação Utilizados
10.1. Método de Comparação ou Comparativo de Mercado
10.2. Método da Capitalização do Rendimento
11. Taxa de Actualização
11.1. Áreas Utilizadas
12. Contrato de Arrendamento
13. Limitações ao valor estimado
14. Declaração do Perito Avaliador
15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS
16. Valorização – Valor de Mercado
16.1. Método do Rendimento (Actual)
16.2. Método do Rendimento (Potencial)
16.3. Método Comparativo (Potencial)
17. Prospecção de Mercado
18. Localização e Fotos
19. Documentação Fornecida

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	
Avaliador:	Vítor Reis - PAI/2016/0415
Empresa:	Ver o Verso Consultoria Lda Rua Andrade Corvo 50 6° esq° 1050-009 Lisboa
IMÓVEL:	
Tipo:	Urbano
Identificação:	1 Apartamento T3 Rua Irene Lisboa, Urbanização Quinta de Aires, 3, 2°Dto, Freguesia de Palmela, Concelho de Palmela e Distrito de Setúbal Descrição Cadastral e Predial no ponto 19 e descrição do imóvel e sua envolvente no ponto 5 deste relatório.
Identificação da Entidade Detentora do Imóvel:	Caixa Geral de Depósitos SA
AVALIAÇÃO:	
Objectivo da avaliação:	Avaliação de Património de acordo com o previsto na Portaria n.°
Identificação da Entidade que solicitou a avaliação:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
DATAS	
Data do Contrato de Avaliação	12 de Maio de 2025
Data do Pedido de Avaliação	10 de Maio de 2025
Data do Término do Trabalho de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da Conclusão da Avaliação	13 de Maio de 2025
Data Entrega do Relatório de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da última avaliação realizada	n.a.
METODOLOGIA	
Métodos de Avaliação Utilizados	Método Comparativo e Método do Rendimento A Fundamentação da escolha dos Métodos de Avaliação e sua descrição encontra-se no ponto 10 deste relatório.
Inspecção efectuada ao imóvel avaliado	Foi efectuada vistoria pelo interior e exterior dos imóveis. Os detalhes sobre a abrangência da inspecção realizada encontram-se no ponto 7 deste relatório.
Diligências efectuadas, de estudos e dados sectoriais utilizados e outras informações	Os detalhes sobre as diligências efectuadas e dados sectoriais utilizados encontram-se no ponto 8 deste relatório.
Bases de Valor Utilizados	Valor de Mercado. A descrição dos conceitos de valor encontra-se no ponto 9 deste relatório.
Justificação de Taxas e outros parâmetros	A justificação das taxas de actualização e capitalização, assim como de outros parâmetros utilizados na presente avaliação encontra-se no ponto 11 deste relatório.

VER O VERSO

VALORES DE AVALIAÇÃO:	
Valor de Mercado no Estado Actual	O detalhe dos valores do imóvel e a sua estimativa encontram-se nos pontos 2 e 16 deste relatório.
Contratos de arrendamento à data de avaliação	Detalhes do Contrato de Arrendamento encontram-se no ponto 12..
OUTROS ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO:	
Identificação de eventuais limitações ao valor estimado para o imóvel	Não existem reservas. O detalhe de eventuais reservas encontra-se no ponto 13 deste relatório.

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

(registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415)

(Perito da Lista Permanente do Tribunal da Relação de Lisboa)

2. Resumo dos Valores

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Valor de Mercado Livre e Disponível	Renda Potencial
18541	F	2°Dto	Habitação	257 349	1 103

3. Objectivo da Avaliação

A presente avaliação foi elaborada por solicitação de Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial, doravante designado por CLIENTE, no decorrer do mês de Janeiro de 2025.
A avaliação visa estimar o Valor de Mercado de um imóvel considerando o seu uso e estado actual, conforme requisitos da Comissão do Mercado dos Valores Mobiliários, tendo por objectivo a Avaliação do Património Imobiliário de acordo com o previsto na Portaria n.º 96/2015.

Esta avaliação foi efectuada por Vítor Manuel dos Santos Reis, com o NIF 187 037 680, Perito Avaliador Imobiliários registado na CMVM com o nº PAI/2016/0415, Registered Valuer no RICS com o nº de membro 1301320, Recognised European Valuer pelo TEGOVA com o Certificate Registration Number REV/PT/ANAI/2028/4 e Perito da Lista Oficial de Peritos da Justiça, em representação de Ver o Verso Consultoria, Lda, com o NIF 506 843 270 enquanto avaliador qualificado e habilitado para a realizar, em conformidade com as exigências da Lei 153/2015, com as actualizações em vigor à data.

3.1 Identificação de Outros Destinatários

O avaliador permite que a entidade contratante sustente as suas decisões no presente relatório de avaliação no âmbito do processo para o qual foi solicitada, não assumindo qualquer obrigação ou responsabilidade perante terceiros.

4. Objecto de Avaliação –Documentação fornecida

O Cliente disponibilizou para a execução do presente trabalho de avaliação os seguintes documentos:

- Caderneta Predial Urbana (CPU)
- Certificado Energético (CE)
- Certidão do Registo Predial (CRP)

Os elementos fornecidos encontram-se anexos no ponto 19.

5. CARACTERÍSTICAS

5.1 Do Imóvel

Artigo	CRP	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa	Área Bruta Dependente
18541	8044/19980909	F	2ºDto	Habitação	116,95	11,00

Apartamento T3 sito no 2ºDto.

Insere-se em imóvel com 3 pisos destinados a habitação, inscrito na Matriz em 2013.

O imóvel apresenta acabamentos de qualidade média, típicos da época de construção. Na visita efectuada verificou-se que se encontrava em bom estado de conservação, atendendo à idade e tipo de uso.

5.2 Do Local

A Rua Irene Lisboa, situada na Urbanização Quinta de Aires, em Palmela, encontra-se numa zona residencial consolidada, caracterizada por moradias unifamiliares e edifícios multifamiliares de baixa densidade. A urbanização apresenta uma malha urbana organizada, com ruas pavimentadas e passeios, proporcionando boas condições de circulação pedonal e automóvel.

A localização beneficia de acessos facilitados à Estrada Nacional 252, que liga Palmela a Setúbal, e à Autoestrada A2, permitindo uma ligação eficiente a Lisboa, situada a aproximadamente 40 km de distância. A proximidade à estação ferroviária de Palmela e a diversas linhas de autocarros assegura uma boa cobertura de transportes públicos, facilitando a mobilidade dos residentes.

Em termos de amenidades, a zona dispõe de escolas, supermercados, farmácias e espaços de lazer, como parques e áreas verdes. A curta distância do centro histórico de Palmela, onde se destaca o Castelo de Palmela, oferece acesso a uma variedade de serviços culturais e turísticos.

O imóvel encontra-se situado em zona	Habitacional
Tendência do desenvolvimento urbanístico	Zona estabilizada
Enquadramento urbano e paisagístico	Bom
Facilidade de acesso	Bom
Transportes públicos	Razoável
Existência de Comércio e Serviços	Bom
Valor comercial da localização	Bom
Comercialização do imóvel	Fácil

5.3 Do Mercado Imobiliário local

No que respeita ao mercado imobiliário habitacional, Palmela tem registado uma valorização significativa nos últimos anos. De acordo com dados recentes, o preço médio de venda de habitações na zona era de aproximadamente €2.198 por metro quadrado em abril de 2025, representando um aumento de 2,5% face ao mês anterior . Este crescimento é impulsionado pela procura crescente por parte de investidores nacionais e estrangeiros, atraídos pela localização estratégica, qualidade das infraestruturas e oferta diversificada de serviços.

6. Pressupostos da Avaliação

De acordo com o solicitado pelo Cliente a avaliação foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel.
Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção das construções. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que as construções são estruturalmente sólidas ou que não têm defeitos. Assumiu-se o Pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos para além daqueles que se encontram registados e anteriormente identificados.
Para efeitos de cálculo do valor foi utilizado o valor do custo médio diário de propriedades similares, obtido a partir da prospecção realizada, tendo sido ajustada às características do imóvel em avaliação.
Na estimativa das áreas do imóvel consideraram-se como correctas as áreas que constam dos elementos fornecidos pelo cliente.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos.

A avaliação foi efectuada no pressuposto do imóvel possuir todas as autorizações e licenças para o seu normal funcionamento.

7. Inspecção Realizada

Foi realizada a visita pelo exterior do imóvel, no dia 13 de Novembro de 2024. Na obtenção dos Valores de Mercado do imóvel, tiveram-se em atenção os principais factores determinantes como sendo a localização, acessos, dimensões, estado de conservação do Imóvel considerados como relevantes para a formação de valor do imóvel objecto de avaliação e o estado do mercado imobiliário na zona.

7.1 Vistoria

É o exame criterioso do imóvel a ser avaliado, verificando localização, informações sobre vizinhança, características físicas, topografia, estado de conservação, padrão construtivo e outros atributos intrínsecos e extrínsecos que possam exercer qualquer influência no preço do imóvel.
De um modo geral, é observado:
1.1 - Caracterização da região, compreendendo:

a) Aspectos físicos - condições topográficas, natureza predominante do solo, condições ambientais, ocupação existente e tendências de modificação a curto e médio prazo;
b) Aspectos ligados à infra-estrutura urbana - sistema viário e de recolha de lixo, redes de abastecimento de água potável, energia eléctrica, telefone, esgotos, águas pluviais e gás canalizado;
c) Equipamento comunitário e indicação de níveis de actividades existentes - sistema de transporte colectivo, escolas, mercado de trabalho, comércio, rede bancária, segurança, saúde e lazer;
d) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: normas legais para o uso e a ocupação do solo, restrições físicas e legais condicionantes do aproveitamento.
e) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: definidos por planos directores municipais e pela legislação específica de planeamento do solo, confrontando as leis de planeamento e uso do solo aplicáveis com a realidade verificada no local.

1.2 - Caracterização do terreno do imóvel em avaliação, abrangendo:

a) Aspectos físicos - topografia, superfície, consistência do solo, forma e localização, confrontando as observações feitas com aquelas constantes da documentação disponível;
b) Infra-estrutura urbana;
c) Equipamento comunitário disponível;
d) Utilização actual, legal e económica.

1.3 - Caracterização das edificações e benfeitorias, englobando os aspectos:

a) Físicos - construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos comparando com a documentação disponível e verificando possíveis extrapolações de limites e confrontações;
b) Funcionais - arquitectónicos, adequação da edificação em relação aos usos actuais e/ou recomendáveis para a zona com vista a uma utilização económica e ambiental maximizada;
c) Condições de ocupação, tais como eventuais invasões, locações ou cessões a terceiros, ocupação pelo proprietário ou imóvel desocupado.
d) Ambientais - adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região e preservação do meio ambiente.

1.4 – As benfeitorias não documentadas:

No caso de não constarem da documentação as edificações e benfeitorias, as mesmas deverão ser quantificadas e avaliadas pelo profissional num grau de detalhe compatível com a finalidade da avaliação.

8. Diligências efectuadas

Para a realização da presente avaliação, para além da visita realizada, foram consultados agentes do mercado local para obtenção de valores de transacção e análise do estado do mercado local.
Foi também efectuada um reconhecimento da envolvente, para verificar o número de unidades visíveis para transacção e qualificar o estado do mercado na envolvente ao imóvel avaliado.
Foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel. Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção do imóvel. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que o imóvel é estruturalmente sólido ou que não tem defeitos. Assumiu-se o pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.

9. Conceitos de Valor Utilizados

9.1 Valor de Mercado

Define-se, genericamente, o "Valor de Mercado" como sendo a "Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, 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. (RICS VPS 4 – Estrutura IVS parágrafos 32-34).

O Valor de Mercado pode ser estimado considerando o seu Uso Actual (também por vezes designado Uso Continuado) ou o Uso Alternativo, sendo:

a) Uso Actual – a estimativa de valor é efectuada considerando o uso que é dado ao imóvel à data da avaliação.

b) Uso Alternativo - a estimativa de valor é efectuada considerando os usos potenciais do imóvel à data da avaliação.

Da análise do Valor de Mercado em cada uma destas situações se pode concluir da Máxima e Melhor Utilização do imóvel, podendo esta ser definida como a utilização legalmente e fisicamente possível de desenvolver no imóvel objecto de avaliação, normalmente requerida pelo mercado e que maximiza o valor do imóvel.

9.2 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." (RICS VPS 4 – IVS 230 parágrafos C8-C11).

10. Métodos de Avaliação Utilizados

De acordo com o art° 37 do REGULAMENTO DA CMVM N.° 3/2020:

1 - Os peritos avaliadores de imóveis devem utilizar pelo menos dois dos seguintes métodos de avaliação, escolhendo em cada circunstância aqueles que se mostrem mais adequados à avaliação do imóvel em causa: a) Método comparativo; b) Método do custo; c) Método do rendimento.

Dado que o imóvel em avaliação se insere num mercado activo em que foi possível recolher evidências de imóveis em comercialização e imóveis para arrendamento, na estimativa do Valor de Mercado do imóvel tal como se encontra foram utilizados o Método Comparativo de Mercado e o Método do Rendimento.

10.1 Método de Comparação ou Comparativo de Mercado

O método de comparação consiste em relacionar o valor de um imóvel, com os dados relativos à transacção de propriedades com características semelhantes ou comparáveis.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos, segundo critérios de homogeneidade, de modo a permitir a comparação e determinar quais as características mais relevantes.

Pressupõe:

a) Recorrer a uma base de dados fiável / Estatística e homogeneização

b) A existência de um mercado activo com transacções semelhantes (preferencial)

A homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível comparar matematicamente grandezas comparáveis. Assim os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizados quanto às suas variáveis fundamentais, da seguinte forma:

$$V = A \times ((Vu \times Fd \times F1 \times F2 \times ...\times Fn)$$

V - Valor do Imóvel
A - Área do Imóvel
Vu - Valor unitário básico adoptado
F1 a Fn - Factores de valorização identificados

10.2 Método da Capitalização do Rendimento

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado (numa ótica de continuidade da utilização). Este método vocaciona-se para a determinação do valor presente de rendimentos futuros, segundo o valor e o estado atuais. Pela capitalização de rendas, os rendimentos presentes e futuros são capitalizados através de uma taxa de aplicação de capital no mercado imobiliário. através da fórmula:

$$V = R/tx$$

V - Valor do Imóvel,
R - Renda do período considerado,
tx - taxa de capitalização para o período considerado.

As taxas de capitalização são determinadas em função da relação entre os valores de renda e venda verificados nos mercados imobiliários em que os imóveis se inserem. O valor final é determinado pelo valor presente, descontando o valor das obras considerado para beneficiação e reabilitação de forma a repor a qualidade física e ambiental das instalações.

11. Taxa de Actualização

De acordo com as EVS -a estimativa das taxas de capitalização de actualização a utilizar no Método do Rendimento constitui uma das partes mais difíceis na utilização do método.

A forma mais comum de estabelecer essas taxas é através da análise das transacções relativas a imóveis comparáveis arrendados ou a análise face a operações efectivas conhecidas.

Uma das formas teóricas mais utilizadas para estimativa da taxa é a técnica conhecida por **CAPM– Capital Asset Pricing Model**, que comtempla a taxa de juro sem risco, o risco de mercado e o beta do sector do imobiliário de rendimento.

O βeta mede como um determinado sector se posiciona em termos de risco contra o mercado. Por exemplo, um βeta de 1 indica que o sector ou a empresa está em linha com o mercado. Se for superior a 1 indica um risco superior ao mercado. Se for inferior a 1 indica um risco inferior ao mercado. Sendo um indicador de sector, mede apenas o risco sistemático, em relação ao mercado, risco este que é um risco diversificável. O Risco específico não é considerado neste indicador, o que prejudica a análise da taxa por este factor, uma vez que o risco individual é bastante importante no investimento imobiliário. Para pequenos investidores, que não possuem capacidade de diversificação do seu investimentos, esta componente adquire ainda uma importância mais acentuada.

A taxa utilizada deve inclui tanto a recuperação do capital original investido como as expectativas de valorização do capital, o que permite ao investidor superar o risco relativo ao valor temporal do dinheiro.

A fonte de informação do βeta é o site da Aswath Damodaran que compila dados da Bloomberg, Morningstar, Capital IQ e Compustat para vários sectores, de entre este, o imobiliário.

Estes dados foram actualizados em Janeiro de 2025 e agregam informações de empresas especificas da Europa Ocidental, e é na nossa opinião, a fonte de dados mais precisa do mercado.
Foi utilizado o capital asset pricing model (CAPM), embora ajustado, quer pelas suas limitações na avaliação de activos imobiliários, quer pela falta de informação disponível em Portugal para a sua correcta aplicação ao imobiliário.

Uma das formulações práticas do CAPM, ajustado, é a seguinte:

Re = Rf + B*(Rm-Rf) + Crp + Risco de Localização + Risco de Liquidez

CAPM (Capital Asset Pricing Model)	
ERi=Rf+Bi(ERm-Rf)	
Rf - Risk Free (1)	2,80%
βi (2)	0,46
Erm (2)	5,58%
Erm 2 Risco de Localização	0,50%
Erm 3 Risco de Liquidez	0,50%
ERi	**5,08%**
Semi-annual Discount Rate	**2,51%**

(1) Taxa OT a 10 anos. Fonte: Banco de Portugal

(2) Damodaran

Para o objectivo desta avaliação, e para efeitos do estabelecimento de uma taxa de referência, utilizando o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) conclui-se que a taxa de remuneração de 5,08 % reflecte a expectativa média de um investidor em imóveis similares ao objecto de avaliação, em mercados prime susceptíveis de integrar o portfolio de um investidor institucional.
Confrontando com a prática do mercado local, estimámos no ponto 17 a taxa de capitalização para habitação.

11.1 Áreas Utilizadas

A área utilizada na presente avaliação é a que consta na documentação entregue, nomeadamente a Caderneta Predial apresentada.

12. Contrato de Arrendamento

À data da vistoria efectuada o imóvel encontrava-se ocupado, sem que tenham sido fornecidas as condições da ocupação. No entanto, a pedido do CLIENTE, a avaliação foi efectuada no pressuposto de o imóvel se encontrar livre e disponível.

13. Limitações ao valor estimado

Não existem limitações

14. Declaração do Perito Avaliador

Vítor Manuel dos Santos Reis, Perito Avaliador registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415 e Perito da Lista Oficial do Tribunal da Relação de Lisboa, declara para os devidos efeitos que:

1. A presente avaliação foi efectuada de acordo com as exigências da Lei 153/2015, assim como as Normas de Avaliação Imobiliária do RICS.
2. Possui apólice de seguro obrigatório de responsabilidade civil efectuada na Companhia TRANQUILIDADE, válido até 30-08-2025;
3. O Perito Avaliador não tem uma relação de trabalho subordinado com qualquer entidade relacionada com o CLIENTE;
4. O Avaliador não possui qualquer incompatibilidade que possa afectar a sua isenção e imparcialidade e que impeçam a realização deste trabalho.

13 de Maio de 2025

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS

A presente avaliação está efectuada de acordo com as normas de RICS Valuation – Global Standards (RICS Red Book), que incorporam International Valuation Standards (IVS).

16. Valorização – Valor de Mercado

16.1 Método Comparativo

Quadro de Avaliação Baseado no Método Comparativo
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Valor de Mercado no estado Actual		
							Valor AbP/ m2	Valor AbD/ m2	V.Potencial
18541	F	2°Dto	Habitação	116,95	11,00	127.95	2 180 €	218 €	257 349 €
Total				116,95	11,00	127,95		2 011 €	257 349 €

16.2 Método do Rendimento - Capitalização Directa

Quadro de Avaliação Baseado no Método do Rendimento
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fração	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Renda de Mercado			Custos de Exploração		Taxa de Capitalização	Valor de Mercado V=R anual / tx	
							Renda m2 AbP	Renda m2 AbD	Renda Potencial	% Rp	€/mês	%	Valor Ab/ m2	V.Potencial
18541	**F**	**2ºDto**	Habitação	116,95	11,00		9,3 €	1 €	1 102,98 €	2,00%	22,06 €	5,00%	2 218 €	259 421 €
Total				**116,95**	**11,00**				**1 102,98 €**					**259 421 €**

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

VER O VERSO

17. Prospecção de Mercado

Nº de Quartos	Estado de Conservação	Zona/Rua	Contacto / Imobiliária	Área Bruta m2	Preço €	Renda € /mês	Preço €/m2	Renda €/m2 mês	A %	B %	C %	D %	E %	F %	Valor de Venda Homogeneizado €/m2	Valor de Renda €/m2
3	Nova construção	0	https://www.idealista.pt/32379529	84	270 000,00		3 214,29		0%	-10%	-10%	0%	-5%	-5%	2 349,72 €	
2	Nova construção	0	https://www.idealista.pt/32379604	79	260 000,00		3 291,14		0%	-15%	-10%	0%	-5%	-5%	2 272,24 €	
2	Bom estado	Agostinho Augusto Pereira	https://www.idealista.pt/33829881	70	224 000,00		3 200,00		0%	-15%	-10%	0%	-10%	-5%	2 093,04 €	
2	Bom estado	do Parque	https://www.idealista.pt/33861171	73	224 000,00		3 068,49		0%	-10%	-10%	0%	-10%	-5%	2 125,08 €	
3	Bom estado	Bernardino José Borges	https://www.idealista.pt/34029998	127	340 000,00		2 677,17		0%	-10%	0%	0%	-5%	-5%	2 174,53 €	
2	Bom estado	do Parque	https://www.idealista.pt/34101531	70	190 000,00		2 714,29		0%	-10%	0%	0%	-10%	-5%	2 088,64 €	
1	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/32845249	65		850,00		13,08	0%	-10%	-5%	0%	-15%	-5%		9,03 €
3	Bom estado	Francisco Carvalho da Silva o chitas	https://www.idealista.pt/33039679	130		1 600,00		12,31	0%	-15%	-5%	0%	0%	-5%		9,44 €
3	Bom estado	Serpa Pinto	https://www.idealista.pt/33699693	88		1 100,00		12,50	0%	-10%	-5%	0%	-10%	-5%		9,14 €
3	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34170854	125		1 650,00		13,20	0%	-15%	-5%	0%	0%	-5%		10,13 €
3	Bom estado	de São Filipe	https://www.idealista.pt/34193256	126		1 600,00		12,70	0%	-10%	-5%	0%	0%	-5%		10,31 €
2	Bom estado	Maestro Ferrer Trindade	https://www.idealista.pt/34202209	109		1 100,00		10,09	0%	-10%	0%	0%	0%	-5%		8,63 €
1	Bom estado	do Arrabalde	https://www.idealista.pt/34218520	78		850,00		10,90	0%	-10%	0%	0%	-10%	-5%		8,39 €

FACTORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
A - Estado Conservação	Diferencial em termos de estado de conservação e de idades entre os imóveis da prospecção e o imóval em avaliação
B - Localização	Mais ou menos valia da localização dos imóveis face ao imóvel em avaliação
C - Qualidade de Construção	Diferencial em termos qualitativos entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
D - Piscinas	Mais ou menos valia do piso dos imóveis face ao imóvel em avaliação
E - Área de Construção	Correcção pelo diferencial de áreas entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
F - Margem de Negociação	Indicação da Margem de negociação possível para o imóveis da prospecção

Resultados Homogeneizados	Yield	Venda	Renda
Média	5,11%	2 183,88 €	9,29 €
Mediana	5,10%	2 149,81 €	9,14 €
Desvio Padrão		106,00 €	0,72 €
Valor Máximo	5,27%	2 349,72 €	10,31 €
Valor Mínimo	4,82%	2 088,64 €	8,39 €
Percentil 5	4,86%	2 089,74 €	8,46 €
Percentil 25	5,04%	2 101,05 €	8,83 €
Percentil 50	5,10%	2 149,81 €	9,14 €
Percentil 75	5,22%	2 247,81 €	9,78 €
Percentil 95	5,28%	2 330,35 €	10,26 €

Valor de Mercado assumido:	2 160,00 €	O Valor de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as caracteristicas globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Renda de Mercado Assumida:	9,30 €	A renda de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as caracteristicas globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Taxa de Capitalização Assumida	5,00%	A taxa de Capitalização reflecte o comportamento médio de um investidor no mercado local

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

18. Fotos e Plantas



38°34'28"N+8°53'10"W





19. documentação fornecida

AM 40008 2015146

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 2208 - PALMELA

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 08 - PALMELA **FREGUESIA:** 02 - PALMELA
ARTIGO MATRICIAL: 18541 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : PALMELA **sob o registo nº:** 8044

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 08 - PALMELA **FREGUESIA:** 02 - PALMELA **Tipo:** URBANO
Artigo: 9400

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Quinta de Aires **Lote:** 3 **Lugar:** Palmela **Código Postal:** 2950-321 PALMELA

CONFRONTAÇÕES

Norte: jardim **Sul:** Rua Projectada **Nascente:** Rua Projectada **Poente:** lote 5

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.
Nº de pisos do artigo: 4

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 228,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 228,0000 m² **Área bruta privativa total:** 685,8500 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: F

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Quinta de Aires **Lote:** 3 **Lugar:** Palmela **Código Postal:** 2950-321 PALMELA
Andar/Divisão: 2ºDto

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Habitação **Tipologia/Divisões:** T3 **Permilagem:** 165,0600 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 116,9500 m² **Área bruta dependente:** 11,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2013 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €93.610,00 **Determinado no ano:** 2012
Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 134.368,00 **Coordenada Y:** 178.837,00 **Mod 1 do IMI nº:** 4750890 **Entregue em :** 2012/10/10 **Ficha de avaliação nº:** 7181931 **Avaliada em :** 2012/12/10

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ce	x	Ci	x	Cq	x	Cv
93.610,00	=	603,00	x	118,2250	x	1,00	x	1,30	x	1,010	x	1,00

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 2208 - PALMELA

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (As + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que As 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, (As + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (As + Ab - 100,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

TITULARES

Identificação fiscal: 500960046 **Nome:** CAIXA GERAL DEPOSITOS SA

Morada: AV JOAO XXI 63, LISBOA, 1000-300 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** MODELO 1 DO IMI **Entidade:** Modelo 1 do IMI Nº 4750890

Obtido via Internet em 2013-10-30

O Chefe de Finanças

(Maria Eugénia Francisco Silva Brás)

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: CP-0850-06181-150802-008044

DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:
Habitação no segundo andar direito, tipologia T-três - 116,95 m2 - e lugar de estacionamento na cave designado como número quatro - 11,00 m2.

O(A) Conservador(a)
Blandina Maria da Silva Soares

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 40 de 1998/09/09 - Emissão do Alvará de Loteamento

AP. 21 de 2001/02/21 - Alteração do Alvará de Loteamento

Conservatória do Registo Predial de Moita
AP. 3515 de 2009/07/28 15:25:52 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2009/07/28 15:25:52 UTC

Conservatória do Registo Predial de Arouca
AP. 2100 de 2012/10/15 16:35:03 UTC - Constituição da Propriedade Horizontal
Registado no Sistema em: 2012/10/15 16:35:03 UTC

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 30-10-2013 e válida até 30-04-2014

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: CP-0850-06181-150802-008044

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
DENOMINAÇÃO: LOTE 3
SITUADO EM: AIRES

ÁREA TOTAL: 228 M2
ÁREA COBERTA: 228 M2

MATRIZ n°: 18541-P NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:
Edifício de cave, para parqueamento, e rés do chão, primeiro e segundo andares para habitação.
Norte: Jardim; Sul: Rua Projectada; Nascente: Rua Projectada; Poente: Lote 5;
Desanexado do prédio n.° 02038/070788.

FRAÇÕES AUTÓNOMAS:
A,B,C,D,E,F

O(A) Conservador(a)
Blandina Maria da Silva Soares

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 40 de 1998/09/09 - Emissão do Alvará de Loteamento

Emissão de Alvará de Loteamento n°.209 de 26 de Agosto de 1998 - Condições fixadas: a) Autorizada a constituição de 143 lotes de terreno , numerados de 1 a 137, com as áreas respectivamente de 220,50 m2, 220,50 m2, 228 m2, 192 m2, 528 m2, 352 m2, 192 m2, 192 m2, 192 m2, 528 m2, 352 m2, 192 m2, 528 m2, 352 m2, 192 m2, 192 m2, 528 m2, 352 m2, 192 m2, 192 m2, 192 m2, 528 m2, 352 m2, 816 m2, 544 m2, 744 m2, 424 m2, 192 m2, 192 m2, 336 m2, 192 m2, 192 m2, 264 m2, 80 m2, 192 m2, 408 m2, 192 m2, 408 m2, 192 m2, 336 m2, 336 m2, 192 m2, 408 m, 192 m2, 408 m2, 192 m2, 192 m2, 408 m2, 192 m2, 408 m2, 90 m2, 192 m2, 408 m2, 192 m2, 192 m2, 192 m2, 192 m2, 192 m2, 192 m2, 192 m2, 48 m2, 192 m2, 192 m2, 192 m2, 192 m2, 192 m2, 192 m2, 192 m2, 192 m2, 192 m2, 192 m2, 30 m2, 240 m2, 72 m2, 161,50 m2, 161,50 m2, 161,50 m2, 161,50 m2, 161,50 m2, 161,50 m2, 85 m2, 161, 50 m2, 15 m2, 161, 50 m2, 161, 50 m2, 161, 50

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

obras de urbanização é fixado o prazo de 3 anos; c) São cedidos à Camara Municipal de palmela, para integração no domínio público, 34.018 m2 destinados a arruamentos, passeios e estacionamentos e 50.908 m2 destinados a espaços verdes e ainda a parcela "A" com a área de 9.750 m2 destinada a equipamento colectivo . Ext. Insc. F-1 do prédio 0238/070788.
Reprodução da Inscrição F-1.

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a)
Lisete Cardoso Ferreira Magalhães

AP. 21 de 2001/02/21 - Alteração do Alvará de Loteamento

ALTERAÇÃO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO n°.209 de 26-08-98 - é autorizada a constituição de mais um lote, com o n°.138 e a área de 1000 m2. O lote 137 passou a ter a a área de 5100 m2. abrange 144 prédios.
Reprodução da Inscrição F-2.

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a)
Lisete Cardoso Ferreira Magalhães

Conservatória do Registo Predial de Moita
AP. 3515 de 2009/07/28 15:25:52 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2009/07/28 15:25:52 UTC

CAUSA : Compra em Execução

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** CAIXA GERAL DEPÓSITOS, S.A
NIF 500960046
Morada: Avª João XXI, n° 63
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** FORTE & LOBATO - SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES LDA

(Proc. exec. fiscal 3697200501035304)

O(A) Ajudante, em substituição
Maria da Conceição Marmeleira Migas Monteiro

Conservatória do Registo Predial de Arouca
AP. 2100 de 2012/10/15 16:35:03 UTC - Constituição da Propriedade Horizontal
Registado no Sistema em: 2012/10/15 16:35:03 UTC

FRAÇÃO:	A	PERMILAGEM:	157,7
FRAÇÃO:	B	PERMILAGEM:	169,05
FRAÇÃO:	C	PERMILAGEM:	170,02
FRAÇÃO:	D	PERMILAGEM:	165,05
FRAÇÃO:	E	PERMILAGEM:	173,12
FRAÇÃO:	F	PERMILAGEM:	165,06

O(A) Conservador(a)
Blandina Maria da Silva Soares

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 30-10-2013 e válida até 30-04-2014

Certificar é Valorizar
CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA DOS EDIFÍCIOS

Certificado Energético
Edifício de Habitação

SCE286034730
Válido até 25/08/2032



IDENTIFICAÇÃO POSTAL
Morada QTA AIRES, LT 3, 2 DTO
Localidade PALMELA
Freguesia PALMELA
Concelho PALMELA

GPS 38.574431, -8.886247

IDENTIFICAÇÃO PREDIAL/FISCAL
Conservatória do Registo Predial de PALMELA
Nº de Inscrição na Conservatória 8044
Artigo Matricial nº 18541

Fração Autónoma F

INFORMAÇÃO ADICIONAL
Área Total de Pavimento 93,46 m²

Este certificado apresenta a classificação energética deste edifício ou fração. Esta classificação é calculada comparando o desempenho energético deste edifício nas condições atuais, com o desempenho que este obteria nas condições mínimas (com base em valores de referência ou requisitos aplicáveis para o ano assinalado) a que estão obrigados os edifícios novos. Saiba mais no site da ADENE em www.adene.pt.

INDICADORES DE DESEMPENHO

Determinam a classe energética do edifício e a eficiência na utilização de energia, incluindo o contributo de fontes renováveis. São apresentados comparativamente a um valor de referência e calculados em condições padrão.

Aquecimento Ambiente

Referência:	**45** kWh/m² ano
Edifício:	**82** kWh/m² ano
Renovável	**34** %

19% **MENOS eficiente** que a referência

Arrefecimento Ambiente

Referência:	**5,3** kWh/m² ano
Edifício:	**4,1** kWh/m² ano
Renovável	**-** %

23% **MAIS eficiente** que a referência

Água Quente Sanitária

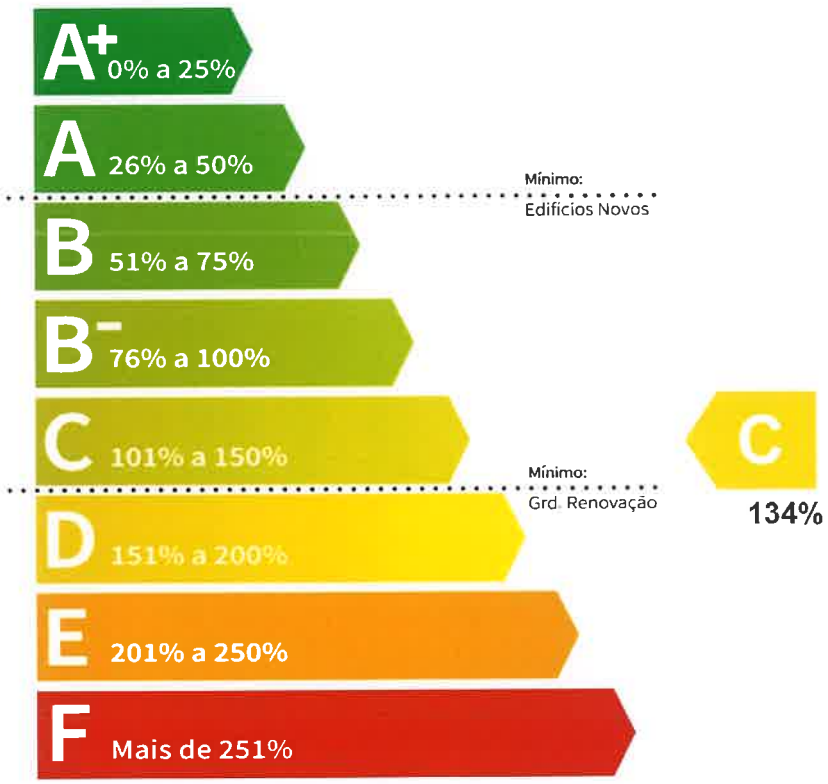
Referência:	**29** kWh/m² ano
Edifício:	**36** kWh/m² ano
Renovável	**-** %

26% **MENOS eficiente** que a referência

CLASSE ENERGÉTICA

Mais eficiente

Julho 2006 | Dez. 2013 | Jan. 2016 | Julho 2021



ENERGIA RENOVÁVEL

Contributo de energia renovável no consumo de energia deste edifício.

23%

EMISSÕES DE CO_2

Emissões de CO_2 estimadas devido ao consumo de energia.

2,63 toneladas/ano

Entidade Gestora
adene
Agência para a Energia

Entidade Fiscalizadora
Direção Geral de Energia e Geologia

Certificar é Valorizar
CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA DOS EDIFÍCIOS

Certificado Energético

Edifício de Habitação

SCE286034730

C

DESCRIÇÃO SUCINTA DO EDIFÍCIO OU FRAÇÃO

A fracção em análise integra-se num edifício de habitação localizado na freguesia e concelho de Palmela, com zonamento climático I1 e V3 a uma distância à costa de cerca de 10 km. Situa-se no interior de uma zona urbana, servida por gás canalizado, tendo o edifício esse abastecimento. O mesmo encontra-se implantado a uma cota de 85 m de altitude e tem a fachada principal (entrada no edifício) orientada a Sul e tardoz a Norte. O edifício tem três andares destinados para habitação acima do solo. A construção é tradicional com estrutura portante de pilares, vigas e lajes em betão armado, com paredes exteriores em alvenaria de tijolo e revestimento em reboco pintado. Trata-se de uma fracção de habitação de tipologia T3 com uma área útil de 93,46 m² e é composta por sala, cozinha, três quartos e duas instalações sanitárias. A fracção tem as suas fachadas orientadas a Sul, Oeste e Nordeste, encontrando-se sobre fracções de habitação e em contacto com o exterior. As paredes são estucadas e revestidas a cerâmico nas zonas húmidas (cozinha e instalações sanitárias), no pavimento utilizou-se madeira e cerâmico na fracção e os tectos são estucados e em gesso cartonado (tecto falso). A inércia térmica considera-se média. Os vãos envidraçados são em caixilharia simples de alumínio com vidro duplo sem corte térmico. A fracção dispõe de recuperador de calor para aquecimento e arrefecimento ambiente, não tem sistema de colectores solares, e para produção de águas quentes sanitárias tem um esquentador a gás natural. A ventilação processa-se de forma natural, não havendo dispositivos de admissão de ar nas fachadas, sendo a exaustão do ar feita através das condutas existentes nas instalações sanitárias. Os espaços não úteis em contacto com a fracção são os espaços comuns. As perdas térmicas mais significativas ocorrem através das envolventes opacas exteriores e interiores.

COMPORTAMENTO TÉRMICO DOS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS DA HABITAÇÃO

Descreve e classifica o comportamento térmico dos elementos construtivos mais representativos desta habitação. Uma classificação de 5 estrelas, expressa a referência adequada para esses elementos, tendo em conta, entre outros factores, as condições climáticas onde o edifício se localiza.

Tipo	Descrição das Principais Soluções	Classificação
PAREDES	Parede dupla com isolamento térmico no espaço de ar	★★★★☆
	Parede dupla sem isolamento térmico	★☆☆☆☆
COBERTURAS	Cobertura horizontal com isolamento térmico pelo exterior	★☆☆☆☆
PAVIMENTOS		
JANELAS	Janela Simples com Caixilharia metálica sem corte térmico com vidro duplo e com proteção solar pelo exterior	★★★☆☆

Soluções sem isolamento, referem-se a soluções onde não existe isolamento térmico ou que não foi possível comprovar a sua existência.
A classificação de janelas, inclui o contributo de eventuais dispositivos de oclusão noturna.

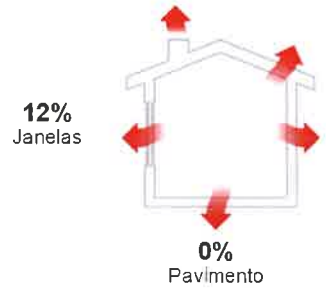
Pior ☆☆☆☆☆
Melhor ★★★★★

PERDAS E GANHOS DE CALOR DA HABITAÇÃO

Os elementos construtivos contribuem para o consumo de energia associado à climatização e para o conforto na habitação. A informação apresentada, indica o contributo desses elementos, bem como, os locais onde ocorrem perdas e ganhos de calor.

INVERNO

68%
PIOR
que a referência



VERÃO

23%
MELHOR
que a referência



Entidade Gestora

adene
Agência para a Energia

Entidade Fiscalizadora

Direção Geral de Energia e Geologia

PROPOSTAS DE MEDIDAS DE MELHORIA

As medidas propostas foram identificadas pelo Perito Qualificado e têm como objectivo a melhoria do desempenho energético do edifício. A implementação destas medidas, para além de reduzir a fatura energética anual, poderá contribuir para uma melhoria na classificação energética.

Nº da Medida	Aplicação	Descrição da Medida de Melhoria Proposta	Custo Estimado do Investimento	Redução Anual da Fatura Energética	Classe Energética (após medida)
1		Substituição de vãos envidraçados existentes por novos vãos envidraçados de classe energética A (classificação CLASSE+)	6 000€	até 200€	C
2		Isolamento térmico em paredes interiores - aplicação pelo interior com revestimento leve	4 000€	até 245€	C
3		Instalação de emissores (radiadores, ventilo-convetores, etc.) aproveitando instalação existente	5 000€	até 585€	A
4		Substituição e/ou instalação de chuveiros ou sistemas de duche com certificação e rotulagem associada, com elevada eficiência hídrica (Classe A ou superior)	5 000€	até 215€	C

Saiba mais sobre as medidas de melhoria nas restantes páginas do certificado.

CONJUNTO DE MEDIDAS DE MELHORIA

1 + 2 + 3 + 4 Representa o impacto a nível financeiro e do desempenho energético na habitação, que este conjunto de medidas de melhoria terá, se for implementado.

20 000€
CUSTO TOTAL ESTIMADO DO INVESTIMENTO

até **700€**
REDUÇÃO ANUAL DA FATURA

A
CLASSE ENERGÉTICA APÓS MEDIDA

RECOMENDAÇÕES SOBRE SISTEMAS TÉCNICOS

Os sistemas técnicos dos edifícios de habitação, com especial relevância para os equipamentos responsáveis pela produção de águas quentes sanitárias, aquecimento e arrefecimento são determinantes no consumo de energia. Face a essa importância é essencial que sejam promovidas, com regularidade, ações que assegurem o correto funcionamento desses equipamentos, especialmente em sistemas com caldeiras que produzam água quente sanitária e/ou aquecimento, bem como sistemas de ar condicionado. Neste sentido, é recomendável que sejam realizadas ações de manutenção e inspeção regulares a esses sistemas, por técnicos qualificados. Estas ações contribuem para manter os sistemas regulados de acordo com as suas especificações, garantir a segurança e o funcionamento otimizado do ponto de vista energético e ambiental.

Nas situações de aquisição de novos equipamentos ou de substituição dos atuais, deverá obter, através de um técnico qualificado, informação sobre o dimensionamento e características adequadas em função das necessidades. A escolha correta de um equipamento permitirá otimizar os custos energéticos e de manutenção durante a vida útil do mesmo.

Estas recomendações foram produzidas pela ADENE - Agência para a energia. Caso necessite de obter mais informações sobre como melhorar o desempenho dos seus equipamentos, contacte esta agência ou um técnico qualificado.

DEFINIÇÕES

Energia Renovável - Energia proveniente de recursos naturais renováveis como o sol, vento, água, biomassa, geotermia entre outras, cuja utilização para suprimento dos diversos usos no edifício contribui para a redução do consumo de energia fóssil deste.

Emissões CO_2 - Indicador que traduz a quantidade de gases de efeito de estufa libertados para a atmosfera em resultado do consumo de energia nos diversos usos considerados no edifício.

Valores de Referência - Valores que expressam o desempenho energético dos elementos construtivos ou sistemas técnicos e que conduzem ao cenário de referência determinado para efeito de comparação com o edifício real.

Condições Padrão - Condições consideradas na avaliação do desempenho energético do edifício, admitindo-se para este efeito, uma temperatura interior de 18ºC na estacão de aquecimento e 25ºC na estação de arrefecimento, bem como o aquecimento de uma determinada quantidade de água quente sanitária, em função da tipologia da habitação.

INFORMAÇÃO ADICIONAL

Tipo de Certificado Existente

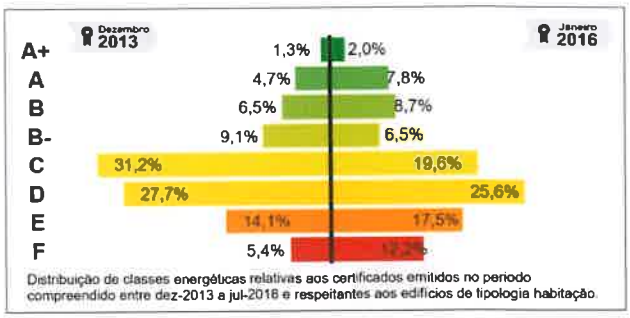
Nome do PQ CARLOS MANUEL DE ALMEIDA CUNHA

Número do PQ PQ01739

Data de Emissão 25/08/2022

Nº do Documento Anterior CE0000063513119

Morada Alternativa R IRENE LISBOA, LT 3, 2 DTO



Distribuição de classes energéticas relativas aos certificados emitidos no período compreendido entre dez-2013 a jul-2016 e respeitantes aos edifícios de tipologia habitação.

NOTAS E OBSERVAÇÕES

A classe energética foi determinada com base na comparação do desempenho energético do edifício nas condições em que este se encontra, face ao desempenho que o mesmo teria com uma envolvente e sistemas técnicos de referência. Considera-se que os edifícios devem garantir as condições de conforto dos ocupantes, pelo que, caso não existam sistemas de climatização no edifício/fração, assume-se a sua existência por forma a permitir comparações objetivas entre edifícios.

Os consumos efetivos do edifício/fração podem divergir dos consumos previstos neste certificado, pois dependem da ocupação e padrões de comportamento dos utilizadores.

O presente CE, referente a uma fracção de habitação em edifício existente, foi elaborado a partir do levantamento efectuado no local, tendo a visita sido autorizada pelo Proprietário no dia 29-07-2022. Não se vêem razões para duvidar da autenticidade das informações prestadas pelo representante do proprietário, nem pela diversa documentação fornecida relativa a esta fracção. Para a elaboração deste CE e respectivo estudo energético, foram utilizadas as dimensões obtidas no levantamento. Como documentação de suporte aos estudos necessários à elaboração desta CE foi utilizado o Decreto-Lei nº 101-D2020, o ITE 50 e o ITE 54, bem como informações de custos correntes junto de instaladores de equipamentos e de climatização e ainda outros elementos considerados úteis e pertinentes recolhidos via internet. Os coeficientes de transmissão térmica indicados são os aplicáveis para edifícios existentes de acordo com o Despacho nº 15793-E/2013, sendo majorados em 35 % quando não existe garantia de ausência de pontes térmicas planas. Para situação de Inverno, as protecções solares exteriores deverão estar 100% activas durante o período nocturno do sentido de minimizar perdas energéticas pelos envidraçados; para a situação de Verão as protecções solares deverão estar activas durante o período diurno, em particular nas horas de maior incidência solar de forma a evitar a entrada da radiação solar directa e o consequente sobreaquecimento dos compartimentos. Manter de forma frequente as janelas ligeiramente abertas de forma a garantir a correcta ventilação de toda a fracção, indispensável a boa qualidade do ar interior. Todos os componentes que fazem parte do sistema de aquecimento do ar e/ou das águas quentes sanitárias instalados, e/ou a instalar, devem ser objecto de verificação por técnico habilitado periodicamente, de forma a manter o seu bom funcionamento.

Certificado Energético

Edifício de Habitação

SCE286034730

C

Esta secção do certificado energético apresenta, em detalhe, os elementos considerados pelo Perito Qualificado no processo de certificação do edifício/fração. Esta informação encontra-se desagregada entre os principais indicadores energéticos e dados climáticos relativos ao local do edifício, bem como as soluções construtivas e sistemas técnicos identificados em projeto e/ou durante a visita ao imóvel. As soluções construtivas e sistemas técnicos encontram-se caracterizados tendo por base a melhor informação recolhida pelo Perito Qualificado e apresentam uma indicação dos valores referenciais ou limites admissíveis (quando aplicáveis).

RESUMO DOS PRINCIPAIS INDICADORES

Sigla	Descrição	Valor / Referência
Nic	Necessidades nominais anuais de energia útil para aquecimento (kWh/m².ano)	**73,5 / 43,6**
Nvc	Necessidades nominais anuais de energia útil para arrefecimento (kWh/m².ano)	**12,1 / 15,8**
Qa	Energia útil para preparação de água quente sanitária (kWh/ano)	**2 377,3 / 2 377,3**
Wvm	Energia elétrica necessária ao funcionamento dos ventiladores (kWh/ano)	**0,0**
Eren	Energia produzida a partir de fontes renováveis para usos regulados (kWh/ano)	**2 605,2 / 0,0***
Eren, ext	Energia produzida a partir de fontes renováveis para outros usos (kWh/ano)	**0,0**
Ntc	Necessidades nominais anuais globais de energia primária (kWh_{ep}/m^2.ano)	**180,5 / 134,8**

* respeitante à contribuição mínima a que estão sujeitos os edifícios novos ou grandes intervenções, quando aplicável

DADOS CLIMÁTICOS

Descrição	Valor
Altitude	**85 m**
Graus-dia (18º C)	**1102**
Temperatura média exterior (I / V)	**10,5 / 22,6 °C**
Zona Climática de inverno	**I1**
Zona Climática de verão	**V3**
Duração da estação de aquecimento	**4,7 meses**
Duração da estação de arrefecimento	**4,0 meses**

PAREDES, COBERTURAS, PAVIMENTOS E PONTES TÉRMICAS PLANAS

Descrição dos Elementos Identificados	Área Total e Orientação [m²]	Coeficiente de Transmissão Térmica* [W/m².ºC] Solução	Referência	Máximo
Paredes				
Parede exterior PE-1 com cerca de 35 cm de espessura, constituída por pano exterior em alvenaria de tijolo com 15 cm e pano interior em alvenaria de tijolo com 11 cm, caixa-de-ar preenchida parcialmente com poliestireno extrudido (XPS) com 3 cm, revestida exteriormente por reboco, com estuque projectado no interior. Rse + Rsi de 0,17m²ºC/W. A construção é posterior a 1960.	14 N 28 20	0,52 ★★★★☆	0,50	-
Parede interior Pi-1, confinante com espaços comuns com cerca de 22 cm de espessura, constituída por pano duplo em alvenaria de tijolo, sem isolamento térmico, revestida exteriormente por reboco, com estuque projectado no interior. Rsi + Rsi de 0,26m²ºC/W. A construção é posterior a 1960.	21,5	1,34 ★☆☆☆☆	0,50	-
Coberturas				
Cobertura Exterior, Cob Ext - Sobre a fracção tendo sido estimado para esta laje no local uma espessura de 30 cm. Constituída por laje de betão revestida na face inferior por estuque pintado e tecto falso em gesso cartonado e isolamento térmico em poliestireno extrudido. Rse+Rsi = 0,14 m2ºC/W.	93,5	0.84 ★☆☆☆☆	0,40	-

* Menores valores representam soluções mais eficientes.

Medida de Melhoria 2 Isolamento térmico em paredes interiores - aplicação pelo interior com revestimento leve

	Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios
Colocação de 10 cm de XPS pelo interior em todas as paredes localizadas na envolvente interior (Pi-1), com aplicação de revestimento leve em placas de gesso cartonado hidrófugo e acabamento com pintura de tinta. Esta intervenção proporcionará um aumento significativo dos níveis de conforto térmico, sendo o novo coeficiente de transmissão térmica dos elementos opacos de 0,28 W/m2ºC, abaixo do valor de referência (0,50, 0,50 e 0,80 W/m2ºC). O valor estimado para investimento inicial, inclui aquisição e aplicação de materiais.		7% **MAIS** eficiente	ENR TER ACU
		27% **MAIS** eficiente	PAT QAI SEG
		26% MENOS eficiente	FIM REN VIS

● Benefícios identificados

VÃOS ENVIDRAÇADOS

Descrição dos Elementos Identificados	Área Total e Orientação [m²]	Coef. de Transmissão Térmica* [W/m².ºC] Solução	Referência	Fator Solar Vidro	Global
Vão Tipo 1 com caixilharia simples em alumínio sem corte térmico e com vidro duplo incolor 4 mm + caixa-de-ar 12 mm + vidro incolor 5 mm, com aberturas do tipo giratório, emissividade não determinada, classe 2 de permeabilidade ao ar, com sombreamento normal. Protecção solar composta por persiana exterior de réguas plásticas de cor clara na cozinha, sala e quartos 1, 2 e 3.	5,6 N 4,4	3,22 ★★★☆☆	2,80	0,75	0,04

* Menores valores representam soluções mais eficientes.

Medida de Melhoria 1 Substituição de vãos envidraçados existentes por novos vãos envidraçados de classe energética A (classificação CLASSE+)

	Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios
Substituição das caixilharias existentes, por novas caixilharias em PVC, com Classe 4 de permeabilidade ao ar, com vidros duplos reflectante colorido na massa + incolor (6mm + caixa-de-ar de 16mm + 8mm). Durante a operação de montagem deverá ser tida em especial atenção o isolamento das juntas entre os caixilhos e as paredes, de forma a garantir a estanquicidade. O novo coeficiente de transmissão térmica dos vãos envidraçados com baixa emissividade é de 2,00W/m2ºC, e o fator solar de 0,04, devido à colocação de estores em PVC (réguas) de cor clara pelo exterior. Apesar de esta medida de melhoria ter um período de retorno elevado proporcionará um aumento significativo dos níveis de conforto térmico, devido à redução das perdas térmicas no Inverno e ganhos solares excessivos no Verão. O valor estimado para investimento inicial, inclui aquisição e aplicação de materiais e equipamentos.		2% **MAIS** eficiente	ENR TER ACU
		30% **MAIS** eficiente	PAT QAI SEG
		26% MENOS eficiente	FIM REN VIS

● Benefícios identificados

SISTEMAS TÉCNICOS E VENTILAÇÃO

Descrição dos Elementos Identificados	Uso	Consumo de Energia [kWh/ano]	Potência Instalada [kW]	Desempenho Nominal/Sazonal* Solução	Ref.
Esquentador					
Esquentador a gás natural VULCANO com um caudal térmico nominal de 27,2 kW, com uma potência útil nominal de 23,6 kW e com uma pressão máxima admissível de 12 Bar. Uma vez que não há garantia que a tubagem da rede de água quente tenha isolamento térmico, a eficiência é penalizada em 0,10. Sistema do tipo Esquentador, composto por 1 unidade, com uma potência para águas quentes sanitárias de 23,60 kW.		3 373,25	23,60	0,78	0,89

*Valores maiores representam soluções mais eficientes.

Descrição dos Elementos Identificados	Uso	Consumo de Energia [kWh/ano]	Potência Instalada [kW]	Desempenho Nominal/Sazonal* Solução	Ref.
Recuperador de calor					
Recuperador de calor instalado na sala. Sistema do tipo Recuperador de calor, composto por 1 unidade, com uma potência para aquecimento de 12,00 kW.O sistema apresenta, ainda, um contributo de energia renovável - Eren - de 2605,23 kWh.		2 605,23	12,00	0,71	0,89

*Valores maiores representam soluções mais eficientes.

Descrição dos Elementos Identificados	Uso	Taxa nominal de renovação de ar (h^{-1}) Solução	Mínimo
Ventilação			
Fracção a mais de 5 km da costa, no interior de uma zona urbana, com 3 fachadas expostas, com obstáculos à frente dos vãos. A ventilação é processada de forma natural, não havendo dispositivos de admissão de ar nas fachadas, nem aberturas auto-reguláveis e não cumpre a norma NP-1037-1. Caixilharias com classe 2 quanto à permeabilidade ao ar, existindo caixas de estore. Existem condutas de ventilação que asseguram a admissão e exaustão do ar no interior da instalação sanitária e exaustão do esquentador.		0,56	0,50

Medida de Melhoria 3 Instalação de emissores (radiadores, ventilo-convetores, etc.) aproveitando instalação existente

	Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios
Aproveitamento do recuperador de calor instalado na lareira e colocação de condutas em todos os compartimentos da fracção. É um investimento que permitirá uma melhoria substancial no conforto da fracção durante o Inverno, conseguindo assim efectuar o aquecimento do ar através de combustível renovável. A montagem deverá ser efectuada por técnicos especializados e deverá ter tubagem de admissão do ar directamente ligada ao exterior. Esta melhoria conseguiria uma melhoria muito significativa na eficiência energética da fracção e por conseguinte uma melhoria na respectiva classificação energética.		100% MAIS eficiente	ENR TER ACU
		33% MAIS eficiente	PAT QAI SEG
		26% MENOS eficiente	FIM REN VIS

● Benefícios identificados

Medida de Melhoria 4 Substituição e/ou instalação de chuveiros ou sistemas de duche com certificação e rotulagem associada, com elevada eficiência hídrica (Classe A ou superior)

Substituição dos sistemas de duche existente, por novos com certificado de eficiência hídrica com rótulo A ou superior e substituição e reforço do isolamento térmico nas tubagens do sistema de distribuição de águas quentes sanitárias. O valor estimado para investimento inicial, inclui aquisição e aplicação de materiais e equipamentos. Apesar de esta medida de melhoria ter um período de retorno elevado proporcionará um melhoria significativa na redução das perdas de energia e nos níveis de consumo, devido à redução dos gastos de água

Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios
	4% MENOS eficiente	ENR TER ACU
	33% MAIS eficiente	PAT QAI SEG
	2% MENOS eficiente	FIM REN VIS

● Benefícios identificados

Legenda:

Uso

Aquecimento Ambiente · Arrefecimento Ambiente · Água Quente Sanitária · Outros Usos (Eren. Ext) · Ventilação e Extração

Outros Benefícios

Outros benefícios que poderão ocorrer após a implementação da medida de melhoria

- ENR Redução de necessidades de energia
- TER Melhoria das condições de conforto térmico
- ACU Melhoria das condições de conforto acústico
- PAT Prevenção ou redução de patologias
- QAI Melhoria da qualidade do ar interior
- SEG Melhoria das condições de segurança
- FIM Facilidade de implementação
- REN Promoção de energia proveniente de fontes renováveis
- VIS Melhoria da qualidade visual e prestígio

VER O VERSO

Relatório de Avaliação Imobiliária



Processo:	AVAL 1787 - ZTRE-01468
Cliente:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
Tipo de Imóvel:	1 Apartamento T2
Data:	Maio de 2025

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

Índice

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária
2. Resumo dos Valores
3. Objectivo da Avaliação
3.1. Identificação de Outros Destinatários
4. Objecto de Avaliação – Identificação e Documentação fornecida
5. CARACTERÍSTICAS
5.1. Dos Imóves
5.2. Do Local
5.3. Do Mercado Imobiliário local
6. Pressupostos da Avaliação
7. Inspecção Realizada
7.1. Vistoria
8. Diligências efectuadas
9. Conceitos de Valor Utilizados
9.1. Valor de Mercado
9.2. Renda de Mercado
10. Métodos de Avaliação Utilizados
10.1. Método de Comparação ou Comparativo de Mercado
10.2. Método da Capitalização do Rendimento
11. Taxa de Actualização
11.1. Áreas Utilizadas
12. Contrato de Arrendamento
13. Limitações ao valor estimado
14. Declaração do Perito Avaliador
15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS
16. Valorização – Valor de Mercado
16.1. Método do Rendimento (Actual)
16.2. Método do Rendimento (Potencial)
16.3. Método Comparativo (Potencial)
17. Prospecção de Mercado
18. Localização e Fotos
19. Documentação Fornecida

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	
Avaliador:	Vítor Reis - PAI/2016/0415
Empresa:	Ver o Verso Consultoria Lda Rua Andrade Corvo 50 6° esq° 1050-009 Lisboa
IMÓVEL:	
Tipo:	Urbano
Identificação:	1 Apartamento T2 Rua de Xarafe, 59, R/C Esq°, Freguesia de Setúbal (São Sebastião), Concelho de Setúbal e Distrito de Setúbal Descrição Cadastral e Predial no ponto 19 e descrição do imóvel e sua envolvente no ponto 5 deste relatório.
Identificação da Entidade Detentora do Imóvel:	BANCO COMERCIAL PORTUGUÊS,S.A.
AVALIAÇÃO:	
Objectivo da avaliação:	Avaliação de Património de acordo com o previsto na Portaria n.°
Identificação da Entidade que solicitou a avaliação:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
DATAS	
Data do Contrato de Avaliação	12 de Maio de 2025
Data do Pedido de Avaliação	10 de Maio de 2025
Data do Término do Trabalho de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da Conclusão da Avaliação	13 de Maio de 2025
Data Entrega do Relatório de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da última avaliação realizada	n.a.
METODOLOGIA	
Métodos de Avaliação Utilizados	Método Comparativo e Método do Rendimento A Fundamentação da escolha dos Métodos de Avaliação e sua descrição encontra-se no ponto 10 deste relatório.
Inspecção efectuada ao imóvel avaliado	Foi efectuada vistoria pelo interior e exterior dos imóveis. Os detalhes sobre a abrangência da inspecção realizada encontram-se no ponto 7 deste relatório.
Diligências efectuadas, de estudos e dados sectoriais utilizados e outras informações	Os detalhes sobre as diligências efectuadas e dados sectoriais utilizados encontram-se no ponto 8 deste relatório.
Bases de Valor Utilizados	Valor de Mercado. A descrição dos conceitos de valor encontra-se no ponto 9 deste relatório.
Justificação de Taxas e outros parâmetros	A justificação das taxas de actualização e capitalização, assim como de outros parâmetros utilizados na presente avaliação encontra-se no ponto 11 deste relatório.

VER O VERSO

VALORES DE AVALIAÇÃO:	
Valor de Mercado no Estado Actual	O detalhe dos valores do imóvel e a sua estimativa encontram-se nos pontos 2 e 16 deste relatório.
Contratos de arrendamento à data de avaliação	Detalhes do Contrato de Arrendamento encontram-se no ponto 12..
OUTROS ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO:	
Identificação de eventuais limitações ao valor estimado para o imóvel	Não existem reservas. O detalhe de eventuais reservas encontra-se no ponto 13 deste relatório.

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

(registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415)

(Perito da Lista Permanente do Tribunal da Relação de Lisboa)

2. Resumo dos Valores

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Valor de Mercado Livre e Disponível	Renda Potencial
1867	A	R/C Esq°	Habitação	214 834	1 187

3. Objectivo da Avaliação

A presente avaliação foi elaborada por solicitação de Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial, doravante designado por CLIENTE, no decorrer do mês de Janeiro de 2025.
A avaliação visa estimar o Valor de Mercado de um imóvel considerando o seu uso e estado actual, conforme requisitos da Comissão do Mercado dos Valores Mobiliários, tendo por objectivo a Avaliação do Património Imobiliário de acordo com o previsto na Portaria n.º 96/2015.

Esta avaliação foi efectuada por Vítor Manuel dos Santos Reis, com o NIF 187 037 680, Perito Avaliador Imobiliários registado na CMVM com o nº PAI/2016/0415, Registered Valuer no RICS com o nº de membro 1301320, Recognised European Valuer pelo TEGOVA com o Certificate Registration Number REV/PT/ANAI/2028/4 e Perito da Lista Oficial de Peritos da Justiça, em representação de Ver o Verso Consultoria, Lda, com o NIF 506 843 270 enquanto avaliador qualificado e habilitado para a realizar, em conformidade com as exigências da Lei 153/2015, com as actualizações em vigor à data.

3.1 Identificação de Outros Destinatários

O avaliador permite que a entidade contratante sustente as suas decisões no presente relatório de avaliação no âmbito do processo para o qual foi solicitada, não assumindo qualquer obrigação ou responsabilidade perante terceiros.

4. Objecto de Avaliação –Documentação fornecida

O Cliente disponibilizou para a execução do presente trabalho de avaliação os seguintes documentos:

- Caderneta Predial Urbana (CPU)
- Certificado Energético (CE)
- Certidão do Registo Predial (CRP)

Os elementos fornecidos encontram-se anexos no ponto 19.

5. CARACTERÍSTICAS

5.1 Do Imóvel

Artigo	CRP	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa	Área Bruta Dependente
1867	3827/19960814	A	R/C Esq°	Habitação	99,73	14,10

Apartamento T2 sito no R/C Esq°.

Insere-se em imóvel com estrutura de betão armado e alvenaria de tijolo com seis pisos, sendo 5 destinados a habitação e 1 a garagem, com entrada pelo nº 39 da Av. Mestre Lima de Freitas., inscrito na Matriz em 2003.

O imóvel apresenta acabamentos de qualidade média, típicos da época de construção. Na visita efectuada verificou-se que se encontrava em bom estado de conservação, atendendo à idade e tipo de uso.

5.2 Do Local

A Rua do Xarafe, situada na freguesia de São Sebastião, em Setúbal, insere-se numa zona urbana consolidada, caracterizada por um ambiente residencial tranquilo e proximidade a diversas infraestruturas e serviços. Localizada a cerca de 2 km do centro histórico da cidade, a rua beneficia de uma posição estratégica que permite fácil acesso às principais vias rodoviárias, como a Avenida Mestre Lima de Freitas e a Avenida Coração de Maria, facilitando a ligação ao centro de Setúbal e às autoestradas A2 e A12, que conectam a cidade a Lisboa e outras regiões.

A estrutura viária da Rua do Xarafe é composta por arruamentos pavimentados, com passeios para peões e estacionamento ao longo da via. A zona é servida por transportes públicos, incluindo várias linhas de autocarros que asseguram a ligação a diferentes pontos da cidade e à estação ferroviária de Setúbal, situada a aproximadamente 3 km de distância. Esta acessibilidade contribui para a mobilidade dos residentes e facilita o acesso a serviços e equipamentos urbanos.

Em termos de amenidades, a área envolvente à Rua do Xarafe dispõe de uma variedade de serviços, incluindo supermercados, farmácias, escolas e unidades de saúde. A proximidade ao Parque da Algodeia e ao Jardim do Bonfim oferece espaços verdes para lazer e atividades ao ar livre. Adicionalmente, a região conta com equipamentos culturais e desportivos, como o Estádio do Bonfim e o Fórum Municipal Luísa Todi, enriquecendo a oferta de atividades para os residentes.

O imóvel encontra-se situado em zona	Habitacional
Tendência do desenvolvimento urbanístico	Zona estabilizada
Enquadramento urbano e paisagístico	Bom
Facilidade de acesso	Bom
Transportes públicos	Razoável
Existência de Comércio e Serviços	Bom
Valor comercial da localização	Bom
Comercialização do imóvel	Fácil

5.3 Do Mercado Imobiliário local

Relativamente ao mercado imobiliário habitacional, a freguesia de São Sebastião tem registado uma valorização significativa nos últimos anos. De acordo com dados recentes, o preço médio de venda de habitações na zona era de aproximadamente €2.198 por metro quadrado em abril de 2025, representando um aumento de 2,5% face ao mês anterior. Este crescimento é impulsionado pela procura crescente por parte de investidores nacionais e estrangeiros, atraídos pela localização estratégica, qualidade das infraestruturas e oferta diversificada de serviços.

6. Pressupostos da Avaliação

De acordo com o solicitado pelo Cliente a avaliação foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel.
Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção das construções. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que as construções são estruturalmente sólidas ou que não têm defeitos. Assumiu-se o Pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos para além daqueles que se encontram registados e anteriormente identificados.
Para efeitos de cálculo do valor foi utilizado o valor do custo médio diário de propriedades similares, obtido a partir da prospecção realizada, tendo sido ajustada às características do imóvel em avaliação.
Na estimativa das áreas do imóvel consideraram-se como correctas as áreas que constam dos elementos fornecidos pelo cliente.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos.

A avaliação foi efectuada no pressuposto do imóvel possuir todas as autorizações e licenças para o seu normal funcionamento.

7. Inspecção Realizada

Foi realizada a visita pelo exterior do imóvel, no dia 13 de Novembro de 2024. Na obtenção dos Valores de Mercado do imóvel, tiveram-se em atenção os principais factores determinantes como sendo a localização, acessos, dimensões, estado de conservação do Imóvel considerados como relevantes para a formação de valor do imóvel objecto de avaliação e o estado do mercado imobiliário na zona.

7.1 Vistoria

É o exame criterioso do imóvel a ser avaliado, verificando localização, informações sobre vizinhança, características físicas, topografia, estado de conservação, padrão construtivo e outros atributos intrínsecos e extrínsecos que possam exercer qualquer influência no preço do imóvel.
De um modo geral, é observado:
1.1 - Caracterização da região, compreendendo:

a) Aspectos físicos - condições topográficas, natureza predominante do solo, condições ambientais, ocupação existente e tendências de modificação a curto e médio prazo;
b) Aspectos ligados à infra-estrutura urbana - sistema viário e de recolha de lixo, redes de abastecimento de água potável, energia eléctrica, telefone, esgotos, águas pluviais e gás canalizado;
c) Equipamento comunitário e indicação de níveis de actividades existentes - sistema de transporte colectivo, escolas, mercado de trabalho, comércio, rede bancária, segurança, saúde e lazer;
d) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: normas legais para o uso e a ocupação do solo, restrições físicas e legais condicionantes do aproveitamento.
e) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: definidos por planos directores municipais e pela legislação específica de planeamento do solo, confrontando as leis de planeamento e uso do solo aplicáveis com a realidade verificada no local.

1.2 - Caracterização do terreno do imóvel em avaliação, abrangendo:

a) Aspectos físicos - topografia, superfície, consistência do solo, forma e localização, confrontando as observações feitas com aquelas constantes da documentação disponível;
b) Infra-estrutura urbana;
c) Equipamento comunitário disponível;
d) Utilização actual, legal e económica.

1.3 - Caracterização das edificações e benfeitorias, englobando os aspectos:

a) Físicos - construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos comparando com a documentação disponível e verificando possíveis extrapolações de limites e confrontações;
b) Funcionais - arquitectónicos, adequação da edificação em relação aos usos actuais e/ou recomendáveis para a zona com vista a uma utilização económica e ambiental maximizada;
c) Condições de ocupação, tais como eventuais invasões, locações ou cessões a terceiros, ocupação pelo proprietário ou imóvel desocupado.
d) Ambientais - adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região e preservação do meio ambiente.

1.4 – As benfeitorias não documentadas:

No caso de não constarem da documentação as edificações e benfeitorias, as mesmas deverão ser quantificadas e avaliadas pelo profissional num grau de detalhe compatível com a finalidade da avaliação.

8. Diligências efectuadas

Para a realização da presente avaliação, para além da visita realizada, foram consultados agentes do mercado local para obtenção de valores de transacção e análise do estado do mercado local.
Foi também efectuada um reconhecimento da envolvente, para verificar o número de unidades visíveis para transacção e qualificar o estado do mercado na envolvente ao imóvel avaliado.
Foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel. Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção do imóvel. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que o imóvel é estruturalmente sólido ou que não tem defeitos. Assumiu-se o pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.

9. Conceitos de Valor Utilizados

9.1 Valor de Mercado

Define-se, genericamente, o "Valor de Mercado" como sendo a "Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, 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. (RICS VPS 4 – Estrutura IVS parágrafos 32-34).

O Valor de Mercado pode ser estimado considerando o seu Uso Actual (também por vezes designado Uso Continuado) ou o Uso Alternativo, sendo:

a) Uso Actual – a estimativa de valor é efectuada considerando o uso que é dado ao imóvel à data da avaliação.

b) Uso Alternativo - a estimativa de valor é efectuada considerando os usos potenciais do imóvel à data da avaliação.

Da análise do Valor de Mercado em cada uma destas situações se pode concluir da Máxima e Melhor Utilização do imóvel, podendo esta ser definida como a utilização legalmente e fisicamente possível de desenvolver no imóvel objecto de avaliação, normalmente requerida pelo mercado e que maximiza o valor do imóvel.

9.2 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." (RICS VPS 4 – IVS 230 parágrafos C8-C11).

10. Métodos de Avaliação Utilizados

De acordo com o artº 37 do REGULAMENTO DA CMVM N.º 3/2020:

1 - Os peritos avaliadores de imóveis devem utilizar pelo menos dois dos seguintes métodos de avaliação, escolhendo em cada circunstância aqueles que se mostrem mais adequados à avaliação do imóvel em causa: a) Método comparativo; b) Método do custo; c) Método do rendimento.

Dado que o imóvel em avaliação se insere num mercado activo em que foi possível recolher evidências de imóveis em comercialização e imóveis para arrendamento, na estimativa do Valor de Mercado do imóvel tal como se encontra foram utilizados o Método Comparativo de Mercado e o Método do Rendimento.

10.1 Método de Comparação ou Comparativo de Mercado

O método de comparação consiste em relacionar o valor de um imóvel, com os dados relativos à transacção de propriedades com características semelhantes ou comparáveis.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos, segundo critérios de homogeneidade, de modo a permitir a comparação e determinar quais as características mais relevantes.

Pressupõe:

a) Recorrer a uma base de dados fiável / Estatística e homogeneização

b) A existência de um mercado activo com transacções semelhantes (preferencial)

A homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível comparar matematicamente grandezas comparáveis. Assim os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizados quanto às suas variáveis fundamentais, da seguinte forma:

$$V = A \times ((Vu \times Fd \times F1 \times F2 \times ...\times Fn)$$

V - Valor do Imóvel
A - Área do Imóvel
Vu - Valor unitário básico adoptado
F1 a Fn - Factores de valorização identificados

10.2 Método da Capitalização do Rendimento

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado (numa ótica de continuidade da utilização). Este método vocaciona-se para a determinação do valor presente de rendimentos futuros, segundo o valor e o estado atuais. Pela capitalização de rendas, os rendimentos presentes e futuros são capitalizados através de uma taxa de aplicação de capital no mercado imobiliário. através da fórmula:

$$V = R/tx$$

V - Valor do Imóvel,
R - Renda do período considerado,
tx - taxa de capitalização para o período considerado.

As taxas de capitalização são determinadas em função da relação entre os valores de renda e venda verificados nos mercados imobiliários em que os imóveis se inserem. O valor final é determinado pelo valor presente, descontando o valor das obras considerado para beneficiação e reabilitação de forma a repor a qualidade física e ambiental das instalações.

11. Taxa de Actualização

De acordo com as EVS -a estimativa das taxas de capitalização de actualização a utilizar no Método do Rendimento constitui uma das partes mais difíceis na utilização do método.
A forma mais comum de estabelecer essas taxas é através da análise das transacções relativas a imóveis comparáveis arrendados ou a análise face a operações efectivas conhecidas.
Uma das formas teóricas mais utilizadas para estimativa da taxa é a técnica conhecida por **CAPM– Capital Asset Pricing Model**, que comtempla a taxa de juro sem risco, o risco de mercado e o beta do sector do imobiliário de rendimento.

O βeta mede como um determinado sector se posiciona em termos de risco contra o mercado. Por exemplo, um βeta de 1 indica que o sector ou a empresa está em linha com o mercado. Se for superior a 1 indica um risco superior ao mercado. Se for inferior a 1 indica um risco inferior ao mercado. Sendo um indicador de sector, mede apenas o risco sistemático, em relação ao mercado, risco este que é um risco diversificável. O Risco específico não é considerado neste indicador, o que prejudica a análise da taxa por este factor, uma vez que o risco individual é bastante importante no investimento imobiliário. Para pequenos investidores, que não possuem capacidade de diversificação do seu investimentos, esta componente adquire ainda uma importância mais acentuada.
A taxa utilizada deve inclui tanto a recuperação do capital original investido como as expectativas de valorização do capital, o que permite ao investidor superar o risco relativo ao valor temporal do dinheiro.
A fonte de informação do βeta é o site da Aswath Damodaran que compila dados da Bloomberg, Morningstar, Capital IQ e Compustat para vários sectores, de entre este, o imobiliário.

Estes dados foram actualizados em Janeiro de 2025 e agregam informações de empresas especificas da Europa Ocidental, e é na nossa opinião, a fonte de dados mais precisa do mercado.
Foi utilizado o capital asset pricing model (CAPM), embora ajustado, quer pelas suas limitações na avaliação de activos imobiliários, quer pela falta de informação disponível em Portugal para a sua correcta aplicação ao imobiliário.

Uma das formulações práticas do CAPM, ajustado, é a seguinte:

Re = Rf + B*(Rm-Rf) + Crp + Risco de Localização + Risco de Liquidez

CAPM (Capital Asset Pricing Model)	
ERi=Rf+Bi(ERm-Rf)	
Rf - Risk Free (1)	2,80%
βi (2)	0,46
Erm (2)	5,58%
Erm 2 Risco de Localização	0,50%
Erm 3 Risco de Liquidez	0,50%
ERi	**5,08%**
Semi-annual Discount Rate	**2,51%**

(1) Taxa OT a 10 anos. Fonte: Banco de Portugal

(2) Damodaran

Para o objectivo desta avaliação, e para efeitos do estabelecimento de uma taxa de referência, utilizando o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) conclui-se que a taxa de remuneração de 5,08 % reflecte a expectativa média de um investidor em imóveis similares ao objecto de avaliação, em mercados prime susceptíveis de integrar o portfolio de um investidor institucional.
Confrontando com a prática do mercado local, estimámos no ponto 17 a taxa de capitalização para habitação.

11.1 Áreas Utilizadas

A área utilizada na presente avaliação é a que consta na documentação entregue, nomeadamente a Caderneta Predial apresentada.

12. Contrato de Arrendamento

À data da vistoria efectuada o imóvel encontrava-se ocupado, sem que tenham sido fornecidas as condições da ocupação. No entanto, a pedido do CLIENTE, a avaliação foi efectuada no pressuposto de o imóvel se encontrar livre e disponível.

13. Limitações ao valor estimado

Não existem limitações

14. Declaração do Perito Avaliador

Vítor Manuel dos Santos Reis, Perito Avaliador registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415 e Perito da Lista Oficial do Tribunal da Relação de Lisboa, declara para os devidos efeitos que:

1. A presente avaliação foi efectuada de acordo com as exigências da Lei 153/2015, assim como as Normas de Avaliação Imobiliária do RICS.
2. Possui apólice de seguro obrigatório de responsabilidade civil efectuada na Companhia TRANQUILIDADE, válido até 30-08-2025;
3. O Perito Avaliador não tem uma relação de trabalho subordinado com qualquer entidade relacionada com o CLIENTE;
4. O Avaliador não possui qualquer incompatibilidade que possa afectar a sua isenção e imparcialidade e que impeçam a realização deste trabalho.

13 de Maio de 2025

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS

A presente avaliação está efectuada de acordo com as normas de RICS Valuation – Global Standards (RICS Red Book), que incorporam International Valuation Standards (IVS).

16. Valorização – Valor de Mercado

16.1 Método Comparativo

Quadro de Avaliação Baseado no Método Comparativo
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Valor de Mercado no estado Actual		
							Valor AbP/ m2	Valor AbD/ m2	V.Potencial
1867	A	R/C Esq°	Habitação	99,73	14,10	113,83	2 070 €	621 €	215 197 €
Total				99,73	14,10	113,83		1 891 €	215 197 €

16.2 Método do Rendimento - Capitalização Directa

Quadro de Avaliação Baseado no Método do Rendimento
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fração	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Renda de Mercado			Custos de Exploração		Taxa de Capitalização	Valor de Mercado V=R anual / tx	
							Renda m2 AbP	Renda m2 AbD	Renda Potencial	% Rp	€/mês	%	Valor Ab/ m2	V.Potencial
1867	**A**	**R/C Esq°**	Habitação	99,73	14,10		11,5 €	3 €	1 187,43 €	2,00%	23,75 €	6,50%	2 154 €	214 834 €
Total				**99,73**	**14,10**				**1 187,43 €**					**214 834 €**

17. Prospecção de Mercado

Nº de Quartos	Estado de Conservação	Zona/Rua	Contacto Imobiliária	Área Bruta m2	Preço: €	Renda: € /mês	Preço: €/m2	Renda €/m2/mês	A %	B %	C %	D %	E %	F %	Valor de Venda Homogeneizado €/m2	Valor de Renda €/m2
2	Para reformar	Mestre Lima de Freitas	https://www.idealista.pt/34029550	127	275 000,00		2 165,35		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 057,09 €	
3	Bom estado	Mestre Lima de Freitas	https://www.idealista.pt/34111534	130	297 500,00		2 288,46		0%	0%	-10%	-10%	0%	-5%	1 760,97 €	
2	Bom estado	da Flora da Arrábida	https://www.idealista.pt/34165218	130	365 000,00		2 807,69		0%	0%	-10%	-10%	0%	-5%	2 160,52 €	
2	Bom estado	da Flora da Arrábida	https://www.idealista.pt/34185263	117	365 000,00		3 119,66		0%	0%	-10%	-10%	0%	-5%	2 400,58 €	
3	Bom estado	Mestre Lima de Freitas	https://www.idealista.pt/34188785	110	279 000,00		2 536,36		0%	0%	-10%	-10%	0%	-5%	1 951,73 €	
2	Bom estado	Lázaro Lozano	https://www.idealista.pt/34193510	128	285 000,00		2 226,56		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 115,23 €	
3	Bom estado	Xarafe	https://www.idealista.pt/33895168	160		1 900,00		11,88	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		11,28 €
3	Bom estado	Jerónimo Osório de Castro	https://www.idealista.pt/33943841	145		1 650,00		11,38	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		10,81 €
3	Bom estado	Afonso de Paiva	https://www.idealista.pt/33999187	110		1 500,00		13,64	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		12,95 €
2	Bom estado	Mestre Lima de Freitas	https://www.idealista.pt/34020151	94		1 200,00		12,77	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		12,13 €
3	Bom estado	Monzinho de Albuquerque	https://www.idealista.pt/34046903	100		1 200,00		12,00	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		11,40 €
3	Bom estado	Hermenegildo Capelo	https://www.idealista.pt/34100530	126		1 400,00		11,11	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		10,56 €

FACTORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
A - Estado Conservação	Diferencial em termos de estado de conservação e de idades entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
B - Localização	Mais ou menos valia da localização dos imóveis face ao imóvel em avaliação
C - Qualidade de Construção	Diferencial em termos qualitativos entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
D - Piso/andar	Mais ou menos valia do piso dos imóveis face ao imóvel em avaliação
E - Área de Construção	Correcção pelo diferencial de áreas entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
F - Margem de Negociação	Indicação da Margem de negociação possível para o imóveis da prospecção

Resultados Homogeneizados	Yield	Venda	Renda
Média	6,67%	2 074,35 €	11,52 €
Mediana	6,52%	2 086,16 €	11,34 €
Desvio Padrão		214,04 €	0,89 €
Valor Máximo	6,48%	2 400,58 €	12,95 €
Valor Mínimo	7,19%	1 760,97 €	10,56 €
Percentil 5	7,08%	1 799,12 €	10,62 €
Percentil 25	6,72%	1 951,73 €	10,93 €
Percentil 50	6,43%	2 115,23 €	11,34 €
Percentil 75	6,63%	2 160,52 €	11,95 €
Percentil 95	6,50%	2 352,57 €	12,75 €

Valor de Mercado assumido:	2 070,00 €	O Valor de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as caracteristicas globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Renda de Mercado Assumida:	11,50 €	A renda de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as caracteristicas globais do imóvel em avaliação, nomeadamente da localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Taxa de Capitalização Assumida	6,50%	A taxa de Capitalização reflecte o comportamento médio de um investidor no mercado local

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

18. Fotos e Plantas



38.54156832725603, -8.877284622981978














19. documentação fornecida

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 2232 - SETUBAL-1.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 12 - SETUBAL **FREGUESIA:** 05 - SETUBAL (S. SEBASTIÃO)
ARTIGO MATRICIAL: 16867 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : SETÚBAL **sob o registo nº:** 3827

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 12 - SETUBAL **FREGUESIA:** 05 - SETUBAL (S. SEBASTIÃO) **Tipo:** URBANO
Artigo: 14822

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua de Xarafe, N.º 59, tomejando na Av. Mestre Lima de Freitas pelo **Nº:** 39 **Lugar:** Setúbal

Av./Rua/Praça: Rua de Xarafe **Nº:** 59 **Lugar:** Setúbal **Código Postal:** 2900-002 SETÚBAL

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.
Descrição: Prédio urbano constituído por edifício em estrutura de betão armado e alvenaria de tijolo com seis pisos destinado a habitação com a área coberta de 315,00 m2.EM COMUM: Terraço posterior ao nível do r/c mas de uso exclusivo da fracção A, vestíbulo da entrada principal, caixa de escada e elevadores, acessos verticais, casa das máquinas no último piso, zona de circulação na cave, com entrada pelo n.º 39 da Av. Mestre Lima de Freitas.Fundações, estrutura, cobertura, redes gerais de águas, esgotos, gás, electricidade, telecomunicações e demais partes do prédio descriminadas na Lei.
Nº de pisos do artigo: 6

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 315,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 315,0000 m² **Área bruta privativa total:** 1.821,8000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: A

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Rua de Xarafe **Nº:** 59 **Lugar:** Setúbal **Código Postal:** 2900-002 SETÚBAL
Andar/Divisão: R/cEs

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Habitação **Tipologia/Divisões:** 3 **Permilagem:** 63,0100 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 99,7300 m² **Área bruta dependente:** 14,1000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2003 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €82.020,00 **Determinado no ano:** 2012

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 2232 - SETUBAL-1.

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 135.154,00 **Coordenada Y:** 175.158,00 **Mod 1 do IMI nº:** 2988005 **Entregue em :** 2012/02/08 **Ficha de avaliação nº:** 3968734 **Avaliada em :** 2012/02/15

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
82.020,00	=	603,00	x	103,5640	x	1,00	x	1,50	x	1,030	x	0,85

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, 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 (Aa + Ab - 100,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

TITULARES

Identificação fiscal: 501525882 **Nome:** BANCO COMERCIAL PORTUGUES SA

Morada: PRAÇA D. JOÃO I, 28, PORTO, 4000-295 PORTO

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** DOCUMENTO PARTICULAR **Entidade:** BCP, SA

Obtido via Internet em 2013-08-21

O Chefe de Finanças

(Maria Luciana Pinheiro Babau Luciano)

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-0824-35006-151205-003827

DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:
Rés-do-chão esquerdo, destinado a habitação, um lugar de parqueamento na cave com o nº 3 e arrecadação letra A, também na cave

Valor Tributável: 49.104,00 Euros

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 35 de 2006/01/31 - Hipoteca Voluntária

CAPITAL: 88.641,87 Euros
MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 113.700,92 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** BANCO COMERCIAL PORTUGUÊS,S.A.
Sede: Praça Dom João I, nº 28
Localidade: Porto

Garantia de empréstimo - juro anual:-4,09%; cláusula penal:- 4%; despesas:-3.545,67 EUR. - AFECTO AO CUMPRIMENTO DE OBRI- GAÇÕES HIPOTECÁRIAS.

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AP. 36 de 2006/01/31 - Hipoteca Voluntária

CAPITAL: 35.000,00 Euros
MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 45.482,50 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** BANCO COMERCIAL PORTUGUÊS,S.A.

Garantia de empréstimo - Juro anual:-4,65%; cláusula penal:- 4%; despesas:-1.400,00 EUR.

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

Conservatória do Registo Predial de Viana do Alentejo
AP. 1365 de 2012/10/04 13:32:26 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2012/10/04 13:32:26 UTC

CAUSA : Dação em Cumprimento

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** BANCO COMERCIAL PORTUGUÊS S.A., SOCIEDADE ABERTA
NIPC 501525882
Sede: Praça D. João I, nº 28
Localidade: Porto

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** ELSA CRISTINA PATRICIO ANTUNES
NIF 216273544
** PAULO JORGE DA SILVA PEREIRA
NIF 213489740

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a), em substituição
Hugo Manuel Pedro Saruga

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 27-08-2013 e válida até 27-02-2014

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-0824-35006-151205-003827

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
DENOMINAÇÃO: (Lote 56)
SITUADO EM: Azeda, - Vale de Mulatas
Rua do Xarafe, nº 59, tornejando para a Av. Mestre Lima de Freitas, nº 39

ÁREA TOTAL: 315 M2
ÁREA COBERTA: 315 M2

VALOR VENAL: 50.000.000,00 Escudos
MATRIZ nº: (16867

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:
Edificio de cave, rés-do-chão,1°, 2°,3°, 4° e 5° andares. Desanexado do prédio nº 03771/960814, São Sebastião

FRAÇÕES AUTÓNOMAS:
A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

Conservatória do Registo Predial de Viana do Alentejo
OFICIOSO
AP. 1365 de 2012/10/04 2012/10/09 13:57:33 - Autorização de Utilização
Nº AUTORIZAÇÃO : 673/2001
DATA AUTORIZAÇÃO : 2001/12/03
ENTIDADE EMISSORA : CÂMARA MUNICIPAL

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a), em substituição
Hugo Manuel Pedro Saruga

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 21 de 1996/08/14 - Autorização de Loteamento

-------Alvará de loteamento nº 11/96, de 25 de Junho------- CONDIÇÕES: a) Constituição de 94 lotes de terreno, numerados de 1 a 94,com as áreas, respectivamente, de: 300m2,340m2, 340m2,609m2,340m2,8805m2,340m2,609m2,340m2,340m2,340m2,239m2 374m2,425m2,425m2,375m2,1908m2,300m2,300m2,340m2,340m2,270m2 330m2,270m2,300m2,280m2,375m2,340m2,315m2,440m2,315m2,440m2 360m2,315m2,225m2,225m2,270m2,225m2,225m2,270m2,225m2,225m2, 270m2,306m2,306m2,306m2,306m2,306m2,306m2,306m2,457m2,306m2,

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

350m2,306m2,306m2,315m2,368m2,306m2,306m2,306m2,306m2,306m2, 306m2,306m2,306m2,306m2,475m2,500m2,306m2,586m2,322m2,3340m2 2206m2,630m2,595m2,595m2,595m2,595m2,700m2,630m2,630m2,630m2 4100m2,1740m2,4430m2,1665m2,1780m2,2925m2,2375m2,2375m2, 2375m2,2375m2,2375m2 e 4860m2,DESTINANDO-SE:os lotes 1 a 5 inclusivé,7 a 16, inclusivé,18 a 21, inclusivé,24,26,29 a 58 inclusivé,60 a 68, inclusive e 74 a 82 inclusive, à constru- ção de edificios de habitação e caves para estacionamento (destes, os edificios dos lotes 35 a 44, inclusive, terão o primeiro piso vazado); os lotes 6,17,83 e 84 a parqueamento/ equipamento a definir; os lotes 22,23,25,27,28,59,69,70 e 71 à construção de edificios de habitação e comércio e caves para estacionamento; o lote 72 à construção de equipamento/ comércio e uma cave; os lotes 85 a 94, inclusive, a terciá- rio (industria compativel) b)Prazo para conclusão das obras de urbanização: 12 meses a contar de 25 de Junho de 1996 c) Cedencias ao Municipio de Setúbal: lote 73, para comple- mento de futuro lote; duas parcelas de terreno com as áreas de 49.100m2 e 7.870m2, para equipamentos e infra-estruturas d) Cedencia para dominio público de uma área de 73.258 m2 (Incide sobre o prédio nº 03771 de São Sebastião)

A Conservadora
Ana Manuela Saraiva da Costa Santos

AP. 67 de 1999/10/06 - Alteração do Alvará de Loteamento

O edifício a construir no lote 44,não terá nenhum piso vaza- do;A área do lote 6 é reduzida em 306m2,para assim se asse- gurar o acesso às caves dos lotes 5 e 7,sendo aquela àrea integrada no domínio público,ficando o referido lote com a àrea de 8499m2;a àrea do lote 89 é reduzida em 360m2,ficando o lote com a àrea de 2015m2;as àreas dos lotes 90,91,92 e 93 são reduzidas em 215m2,cada,ficando os referidos lotes com aa àreas de 2160m2,cada;e o lote 94 passou a ter a àrea de 6080m2 (por inclusão na sua àrea das àreas provenientes dos lotes 89,90,91,92 e 93).Incluida na àrea do domínio público mais 306m2,proveniente do lote 6.

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AP. 11 de 1999/12/02 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** B.A,R.-CONSTRUÇÕES, LIMITADA
Sede: Centro Comercial da Volta da Pedra, 1º piso, letra H
Localidade: Palmela

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AP. 24 de 2000/07/07 - Hipoteca Voluntária
PROVISÓRIO POR NATUREZA - (Artº 92º, alinea i) do nº1)

CAPITAL: 60.000.000,00 Escudos
MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 90.210.000,00 Escudos

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** CAIXA GERAL DEPÓSITOS, S.A.
Sede: Avª. João XXI, nº63

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Localidade: Lisboa

Garantia de empréstimo - Juro anual:-11,45%; Cláuula penal 4%; Despesas:-2.400.000$00.

A Ajudante Principal
Ana Paula Queiroz Ferreira

AP. 32 de 2000/07/18 - Alteração do Alvará de Loteamento

----------ALTERAÇÃO DO ALVARÁ DE LOTEAMENTO---------- Ampliação da área do lote 34 para 405m2 e dos lotes 37,40 e 43 para 375m2, cada; Supressão dos lotes 35,36,38,39,41 e 42; Redução da área do lote 6 para 4800m2; Criação de mais um lote designado pelo nº 95, com área de 3104m2, destinado a equipamento/comércio/serviços; Incluida na área do dominio publico mais 1540m2

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AVERB. - AP. 3 de 2000/09/21 - Conversão em Definitiva
DA APRESENT. 24 de 2000/07/07 - Hipoteca Voluntária

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AP. 25 de 2001/09/25 - Constituição da Propriedade Horizontal

FRAÇÃO:	A	PERMILAGEM:	63,01
FRAÇÃO:	B	PERMILAGEM:	89,71
FRAÇÃO:	C	PERMILAGEM:	89,54
FRAÇÃO:	D	PERMILAGEM:	77,87
FRAÇÃO:	E	PERMILAGEM:	89,8
FRAÇÃO:	F	PERMILAGEM:	79,16
FRAÇÃO:	G	PERMILAGEM:	89,8
FRAÇÃO:	H	PERMILAGEM:	79,49
FRAÇÃO:	I	PERMILAGEM:	90,7
FRAÇÃO:	J	PERMILAGEM:	80,95
FRAÇÃO:	K	PERMILAGEM:	71,53
FRAÇÃO:	L	PERMILAGEM:	98,44

----------DIREITOS DOS CÓNDOMINOS---------- É do uso exclusivo da fracção autónoma "A", um terraço pos- terior ao nível do rés-do-chão, com a área de 17,15m2

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AVERB. - AP. 56 de 2002/02/11 - Cancelamento
DA APRESENT. 24 de 2000/07/07 - Hipoteca Voluntária

Quanto á fracção "K"

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AVERB. - AP. 28 de 2002/02/19 - Cancelamento
DA APRESENT. 24 de 2000/07/07 - Hipoteca Voluntária

Quanto á fracção "J".

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AVERB. - AP. 19 de 2002/03/19 - Cancelamento
DA APRESENT. 24 de 2000/07/07 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "B"

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AVERB. - AP. 45 de 2002/03/28 - Cancelamento
DA APRESENT. 24 de 2000/07/07 - Hipoteca Voluntária

Quanto á fracção "H"

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AVERB. - AP. 20 de 2002/05/07 - Cancelamento
DA APRESENT. 24 de 2000/07/07 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "F".

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AVERB. - AP. 58 de 2002/05/28 - Cancelamento
DA APRESENT. 24 de 2000/07/07 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "C".

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AVERB. - AP. 23 de 2002/05/29 - Cancelamento
DA APRESENT. 24 de 2000/07/07 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "L".

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AVERB. - AP. 40 de 2002/06/04 - Cancelamento
DA APRESENT. 24 de 2000/07/07 - Hipoteca Voluntária

Quanto á fracção "E".

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AVERB. - AP. 17 de 2002/08/05 - Cancelamento
DA APRESENT. 24 de 2000/07/07 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "D"

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AVERB. - AP. 62 de 2002/08/07 - Cancelamento
DA APRESENT. 24 de 2000/07/07 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "I"

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AVERB. - AP. 28 de 2003/02/07 - Cancelamento
DA APRESENT. 24 de 2000/07/07 - Hipoteca Voluntária

Quanto á fracção "A".

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AP. 40 de 2006/02/07 - Alteração do Alvará de Loteamento

Consiste nas seguintes alterações: área do lote 52 para 299m2; área do lote 72 para 2.820m2; área do lote 84 para 2.545m2; área do lote 88 para 3.130m2; área do lote 89 para 2.983m2 e área do lote 95 para 2.204m2.

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 27-08-2013 e válida até 27-02-2014

Certificação Energética e Ar Interior
EDIFÍCIOS

Nº CER
CE71129121



CERTIFICADO DE DESEMPENHO ENERGÉTICO E DA QUALIDADE DO AR INTERIOR

TIPO DE FRACÇÃO/EDIFÍCIO: EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO SEM SISTEMA(S) DE CLIMATIZAÇÃO (EXISTENTE)

Morada / Localização Rua de Xarafe, nº59, r/ch esq

Localidade Setúbal — Freguesia SETUBAL (S. SEBASTIÃO)

Concelho SETUBAL — Região Portugal Continental

Data de emissão 24/09/2013 — Data de validade 24/09/2023

Nome do perito qualificado Miguel Ângelo Candeias Caetano — N.º de PQ PQ00578

Imóvel descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal

sob o nº 3827 — Art. matricial nº 16867 — Fogo/Fracção autón. A

Este certificado resulta de uma verificação efectuada ao edifício ou fracção autónoma por um perito devidamente qualificado para o efeito, em relação aos requisitos previstos no Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edifícios (RCCTE, Decreto-Lei 80/2006 de 4 de Abril), classificando o imóvel em relação ao respectivo desempenho energético. Este certificado permite identificar possíveis medidas de melhoria de desempenho aplicáveis à fracção autónoma ou edifício, suas partes e respectivos sistemas energéticos e de ventilação, no que respeita ao desempenho energético e à qualidade do ar interior. Para verificar a validade do presente certificado consulte www.adene.pt

INDICADORES DE DESEMPENHO

Necessidades anuais globais estimadas de energia primária para climatização e águas quentes	9,38	kgep/m².ano
Valor limite máximo regulamentar para as necessidades anuais globais de energia primária para climatização e águas quentes (limite inferior da classe B⁻)	6,45	kgep/m².ano
Emissões anuais de gases de efeito de estufa associadas à energia primária para climatização e águas quentes	1	toneladas de CO_2 equivalentes por ano

CLASSE ENERGÉTICA



Necessidades nominais de energia útil para...	Valor estimado para as condições de conforto térmico de referência	Valor limite regulamentar para as necessidades anuais
Aquecimento	119 kWh/m².ano	60,2 kWh/m².ano
Arrefecimento	14,1 kWh/m².ano	32 kWh/m².ano
Preparação das águas quentes sanitárias	67,3 kWh/m².ano	41,7 kWh/m².ano

As necessidades nominais de energia útil correspondem a uma previsão da quantidade de energia que terá de ser consumida por m² de área útil do edifício ou fracção autónoma para manter o edifício nas condições de conforto térmico de referência e para preparação das águas quentes sanitárias necessárias aos ocupantes. Os valores foram calculados para condições convencionais de utilização, admitidas como idênticas para todos os edifícios, de forma a permitir comparações objectivas entre diferentes imóveis. Os consumos reais podem variar bastante dos indicados e dependem das atitudes e padrões de comportamento dos utilizadores.

As necessidades anuais globais de energia primária (estimadas e valor limite) resultam da conversão das necessidades nominais estimadas de energia útil em kilogramas equivalente de petróleo por unidade de área útil do edifício, mediante aplicação de factores de conversão específicos para a(s) forma(s) de energia utilizada(s) (0,290 kgep/kWh para electricidade e 0,086 kgep/kWh para combustíveis sólido, líquido ou gasoso) e tendo em consideração a eficiência dos sistemas adoptados ou, na da sua definição, sistemas convencionais de referência.

As emissões de CO_2 equivalente traduzem a quantidade anual estimada de gases de efeito de estufa que podem ser libertados em resultado da conversão de uma quantidade de energia primária igual às respectivas necessidades anuais globais estimadas para o edifício, usando o factor de conversão de 0,0012 toneladas equivalentes de CO_2 por kgep.

A classe energética resulta da razão entre as necessidades anuais globais estimadas e as máximas admissíveis de energia primária para aquecimento, arrefecimento e para preparação de águas quentes sanitárias no edifício ou fracção autónoma. O melhor desempenho corresponde à classe A+, seguida das classes A, B, B⁻, C e seguintes, até à classe G de pior desempenho. Os edifícios com licença ou autorização de construção posterior a 4 de Julho de 2006 apenas poderão ter classe energética igual ou superior a B⁻. Para mais informações sobre o desempenho energético, sobre a qualidade do ar interior e sobre a classificação energética de edifícios, consulte www.adene.pt

Apartamento de tipologia T2 no piso 0 de um prédio com 6 pisos. Contata com outras frações e com os espaços não úteis: hall escadas comum do edifício e piso inferior de garagens e arrumos. A fachada exterior está orientada a Sul com a cozinha, um quarto e a sala, a Este com um quarto e a sala e a Oeste com a cozinha e a instalação sanitária. As fachadas são sombreadas pelos prédios em frente e adjacentes e pela própria fração, bem como por palas da cobertura. Localizada na freguesia de São Sebastião, no concelho de Setúbal, está distanciada á costa marítima numa medida inferior a 5 km e fica situada numa zona urbana. Está afecta á zona climática I1 V2 Sul. A inércia da fracção é média. A cota da soleira do prédio da fracção é de 50 mts. Não existe nenhum sistema de climatização e a nível de sistema de aquecimento das águas sanitárias possui a instalação preparada para um esquentador a gás. A ventilação da fracção processa-se de forma natural.

Área útil de pavimento	85,18 m²	Pé-direito médio ponderado	2,69 m	Ano de construção	2003

Sugestões de medidas de melhoria (implementação não obrigatoria) (destacadas a negrito aquelas usadas no cálculo da nova classe energética)	Redução anual da factura energética	Custo estimado de investimento	Periodo de retorno do investimento
1 Aplicação de isolamento térmico sob a laje de pavimento interior	€ €	€ € €	€ € € €
2 Substituição do equipamento actual e/ou instalação de esquentador de elevado rendimento para preparação de águas quentes sanitárias	€ € €	€ €	€ € € €

As medidas de melhoria acima referidas correspondem a sugestões do perito qualificado na sequência da análise que este realizou ao desempenho energético e da qualidade do ar interior do edifício ou fracção autónoma e não pretendem por em causa as opções e soluções adoptadas pelo(s) arquitecto(s), projectista(s) ou técnico(s) de obra.

Legendas	Redução anual da factura energética	Custo estimado de investimento	Período de retorno do investimento
	€ € € € mais de 1000€/ano	€ € € € mais de 5000€	€ € € € inferior a 5 anos
	€ € € entre 500€ e 999€/ano	€ € € entre 1000€ e 4999€	€ € € entre 5 e 10 anos
	€ € entre 100€ e 499€/ano	€ € entre 200€ e 999€	€ € entre 10 e 15 anos
	€ menos de 100€/ano	€ menos de 200€	€ mais de 15 anos

SE FOREM CONCRETIZADAS TODAS AS MEDIDAS DESTACADAS NA LISTA, A CLASSIFICAÇÃO ENERGÉTICA PODERÁ SUBIR PARA... B⁻

Pressupostos e observações a considerar na interpretação da informação apresentada:

Foi tido em consideração as seguintes prioridades para a apresentação de soluções de melhoria para a fracção em causa:
1)Correcção de patologias construtivas;
2)Redução das necessidades de energia útil por intervenção na envolvente;
3)Utilização de energias renováveis;
4)Melhoria da eficiência dos sistemas.
A fracção não apresenta nenhuma patologia construtiva. Dado Nic superior a Ni e Nvc inferior ao Nv, proponho uma medida para a redução da necessidade da energia útil para o aquecimento/arrefecimento da fracção, por intervenção na envolvente, especificamente no isolamento térmico do pavimento interior para o espaço de serviços. No que diz respeito á utilização de energias renováveis e mais especificamente á energia solar para o AQS, não é exequível a montagem de um sistema individual de colectores solares num prédio com mais que uma fracção, o que seria mais lógico seria montar um sistema colectivo, o que implicaria o acordo de todos os inquilinos e um investimento relativamente volumoso, o qual inviabiliza de todo esta solução. Relativamente ao AQS, como não existe nenhum aparelho funcional, sugiro a montagem de um esquentador a gás Natural de alto rendimento.
Se estas sugestões forem seguidas, a classificação energética da fracção, passará de "C" para "B-".

PAREDES

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC: da solução	máximo regulamentar
• Parede interior para hall/escadas comuns - Parede simples em alvenaria, rebocada pelo interior ou revestida a azulejos e rebocada pela outra face, com espessura de 24 cm . Existente em toda a envolvente interior que contata com o hall/escadas comuns do edifício - espaço não útil	1,16	1,8
• Parede exterior - Parede dupla em alvenaria, rebocada, estucada e pintada pelo interior ou revestida a azulejos e rebocada pelo exterior, de cor clara , com espessura de 33 cm . Existente em toda a envolvente exterior da fração	1,1	1,8

COBERTURAS

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC: da solução	máximo regulamentar
• Não aplicável		

PAVIMENTOS

Descrição da(s) solução(ões) adoptada(s)	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC da solução	máximo regulamentar
• Pavimento interior - laje pesada em betão, revestida por mosaicos cerâmicos e por piso flutuante pelo interior e rebocada na outra face. Existente em todo o pavimento da fração, o qual contata com o espaço não útil do piso inferior de garagens e arrumos	2,21	1,25

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 1 Para diminuir as perdas térmicas pelo pavimento interior para o piso de espaços não úteis e assim aumentar o conforto térmico, principalmente no inverno, proponho o isolamento contínuo sob a esteira horizontal deste pavimento.
Aplicação de Placas de Cortiça expandida com espessura de 80mm. Sob o pavimento, no lado dos arrumos. Foi considerado um custo de 23,02€/m2, que inclui o material e a aplicação. Serão aplicados cerca de 85.18 m2 de placas e a sua aplicação vai originar a um coeficiente de transmissão térmica que passará de 2.21 para 0.45 (W/m2.ºC).
Balanço da redução de perdas na envolvente interior:
Perdas envolvente interior inicial 186 W/ºC
Perdas envolvente interior final 7460,4%
Ganhos envolvente opaca interior inicial998 W/ºC
Ganhos envolvente opaca interior final9980,0%

As perdas pela envolvente interior diminuem 60%, diminuindo as trocas térmicas com o pavimento interior para os espaços não úteis, conforme pretendido.
Balanço da energia necessária para o aquecimento da fracção na estação de Inverno e para o arrefecimento da fracção na estação de Verão, na situação actual versus com aplicação da solução proposta:
kwh/m2CustoRedução 1º ano
anoanoEuros%kwh/m2.ano
Nic inicial1191,304 €
Nic final82894 €410 €31,4%37,46
Nvc inicial1452 €
Nvc final1452 €0 €0,0%0,00

A energia necessária para aquecer a casa na estação de aquecimento (Inverno) diminui em cerca de 31% no 1ºano, o que equivale em custo, tendo em conta o preço médio do kWh de energia eléctrica actual (0,1285€), a uma redução cerca de 410€.
No total de um ano, reduz-se o custo de climatização da fração em 410€, o que comparando com o custo do investimento que ronda os 1.961€, consegue-se uma recuperação do investimento em menos de 5 anos, pela poupança de energia eléctrica.
kwh/m2CustoRedução 1º ano
anoanoEuros%kgep/m2.ano
Ntc inicial9,382.161 € PR
Ntc final8,291.751 €410 €12%1,094,8anos

Como balanço final, para além do ganho económico, esta medida também tem uma parcela de ganho ambiental, pela diminuição da energia primária consumida, o que vai originar a uma diminuição de 12% de CO2 emitido para atmosfera, cerca de 111 kg num ano:
Redução ano
%kgCO2
TCO2 inic0,959
TCO2 final0,84812%111

PONTES TÉRMICAS PLANAS

Descrição da(s) solução(ões) adoptada(s)	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC da solução	máximo regulamentar
• Não aplicável		

Descrição da(s) solução(ões) adoptada(s)*	Factor solar da solução	máximo regulamentar
• Envidraçado simples Vidro duplo incolor com espessura de 4+10+4 mm Caixilharia metálica, em alumínio, sem corte térmico, com sistema de abertura de correr Persiana com réguas plásticas de cor clara, com baixa permeabilidade ao ar (U= 3.02 W/m2ºC) Sombreamento vertical pelos edifícios adjacentes e pela própria fração e sombreamento horizontal devidos aos edifícios em frente e palas da cobertura. Existente nos envidraçados V1 e V2 a Este num quarto e sala, V3 a V6 a Sul num quarto, sala e cozinha e V7 a Oeste na cozinha	0,04	0,56
• Envidraçado simples Vidro duplo incolor com espessura de 4+10+4 mm Caixilharia metálica, em alumínio, sem corte térmico, com sistema de abertura de correr Sem qualquer dispositivo de oclusão (U= 4.24 W/m2ºC)	0,78	0,56

Sombreamento vertical pelos edifícios adjacentes e pela própria fração e sombreamento horizontal devidos aos edifícios em frente e palas da cobertura. Existente nos envidraçados V8 a Oeste na is		

*Nota: Apenas vãos envidraçados com área superior a 5% da área útil de pavimento do espaço que servem, não orientados a Norte e considerando o(s) respectivo(s) dispositivo(s) de protecção 100% activos (portadas, persianas, estores, cortinas, etc.)

SISTEMA(S) DE AQUECIMENTO	Necessidades anuais de energia útil
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	
• Não aplicável ou considerada solução prevista na legislação especifíca ou informação técnica complementar	

SISTEMA(S) DE ARREFECIMENTO	Necessidades anuais de energia útil
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	
• Não aplicável ou considerada solução prevista na legislação especifíca ou informação técnica complementar	

SISTEMAS CONVENCIONAIS (USAM ENERGIA NÃO RENOVÁVEL)

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)

• Não aplicável

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 2 Visto não existir nenhum equipamento funcional relativamente ao AQS, proponho a montagem de um esquentador de alto rendimento, de forma, comparativamente com um esquentador vulgar, a reduzir-se os consumos de gás e por conseguinte reduzir-se nos gastos energéticos.
Considerou-se um custo de 500€ para um esquentador (Eficiência a 30% da carga = 75% e Potência útil inferior a 24 kW), o qual terá um retorno em cerca de 1 ano, pelo menor consumo de gás que um vulgar esquentador (rendimento a 30% da carga = 50%).
Calculou-se uma redução de 38% do consumo de energia dispendida para o aquecimento das águas sanitárias:
kwh/m2CustoRedução 1º ano
anoanoEuros%kwh/m2.ano
Nac inicial67805 € PR
Nac final41305 €500 €38%25,881,0anos

Se considerarmos o custo unitário do kWh do gás Natural de 0,0562€, comparando o custo da energia consumida para a situação actual (67 kwh/m2.ano x 85,18m2 x 0,0562) de 805 €/ano com o resultado do custo da energia consumida pelo esquentador de alto rendimento proposto, obtemos o custo anual (41 kwh/m2.ano x 85,18 m2 x 0,0562) de 305€, o que equivale a uma redução anual de 667€/ano, ou seja, para o custo de 500€ deste novo esquentador, o mesmo será recuperado em cerca de 1 ano.
Como balanço final, para além do ganho económico, esta medida também tem uma parcela de ganho ambiental, pela diminuição da energia primária consumida, o que vai originar a uma diminuição de 24% de CO2 emitido para atmosfera, cerca de 227 kg num ano:
Redução ano
%kgCO2
TCO2 inic0,959
TCO2 final0,73124%227

SISTEMA DE COLECTORES SOLARES PARA PRODUÇÃO DE ÁGUA QUENTE SANITÁRIA	Energia fornecida pelo sistema
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	
• Não aplicável	

OUTROS SISTEMAS DE APROVEITAMENTO DE FONTES DE ENERGIAS RENOVÁVEIS	Energia fornecida pelo sistema
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	
• Não aplicável	

Descrição dos principais elementos e da forma como se processa a ventilação

• A renovação do ar interior no imóvel processa-se com base em ventilação natural, não possuindo dispositivos de admissão de ar na fachada com auto-regulação. Para efeitos de determinação da respetiva taxa de ventilação, foi considerado que o imóvel se encontra a uma distância inferior a 5 km da costa marítima e que a respetiva zona de implantação é urbana, com uma altura ao solo média da fachada inferior a 10 metros resultando numa classe de exposição 1. A área dos envidraçados é inferior a 15% da área útil do pavimento e não cumpre a Norma NP1037-1. A caixilharia não possui classificação e os dispositivos de oclusão são de baixa permeabilidade ao ar – persianas. Existem caixas de estores na maioria dos envidraçados e as portas exteriores encontram-se bem vedadas e em todo o seu perímetro. Foi determinado o valor de 0.95 renovações por hora (rph) de ar com base apenas na ventilação natural e considerando os aspetos atrás descritos.

Na realidade existe um equipamento de aquecimento das águas sanitárias, uma caldeira mural a gás, a qual não se encontra operacional por impossibilidade de ser testada, visto não existir ligação física da rede de água, rede de gás e de energia elétrica e como tal, a mesma, não será contabilizada para efeitos deste certificado energético.

Foram entregues ao perito os seguintes documentos:
- Caderneta Predial;
- Certidão de Teor da fracção

A Palnta da fração foi desenhada pelo perito

Como se trata de um edifício existente, foram adoptadas as simplificações constantes na NT-SCE-01, nomeadamente no cálculo dos valores para os coeficientes de transmissão térmica (U), que foram majorados 35% para efeitos de determinação da classe energética. Igualmente, os valores máximos para os coeficientes de transmissão térmica (Umax) indicados nos CE's de edifícios existentes, relativamente a elementos da envolvente opaca, bem como o factor solar máximo admissível dos vãos envidraçados, são apenas aplicáveis a novos edifícios. Estes, devem ser tomados como referência para efeitos de identificação de oportunidades de melhoria.

Para efeitos de obtenção de valores de coeficientes de transmissão térmica superficiais de soluções construtivas e fatores solares, salvo indicação em contrário, foram utilizados o DL 80/2006, e a publicação ITE 50 do LNEC.

Como informação complementar a este certificado foram elaborados um Relatório de Peritagem e um Estudo de Medidas de Melhoria.

O Perito Qualificado esteve presente no imóvel para efectuar a vistoria no dia 19/09/2013 entre as 15:30 e as 16:00.

VER O VERSO

Relatório de Avaliação Imobiliária



Processo:	AVAL 1787 - ZTRE-01496
Cliente:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
Tipo de Imóvel:	1 Apartamento T3
Data:	Maio de 2025

CMVM
COMISSÃO DO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS

RICS

REV

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

Índice

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária
2. Resumo dos Valores
3. Objectivo da Avaliação
3.1. Identificação de Outros Destinatários
4. Objecto de Avaliação – Identificação e Documentação fornecida
5. CARACTERÍSTICAS
5.1. Dos Imóves
5.2. Do Local
5.3. Do Mercado Imobiliário local
6. Pressupostos da Avaliação
7. Inspecção Realizada
7.1. Vistoria
8. Diligências efectuadas
9. Conceitos de Valor Utilizados
9.1. Valor de Mercado
9.2. Renda de Mercado
10. Métodos de Avaliação Utilizados
10.1. Método de Comparação ou Comparativo de Mercado
10.2. Método da Capitalização do Rendimento
11. Taxa de Actualização
11.1. Áreas Utilizadas
12. Contrato de Arrendamento
13. Limitações ao valor estimado
14. Declaração do Perito Avaliador
15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS
16. Valorização – Valor de Mercado
16.1. Método do Rendimento (Actual)
16.2. Método do Rendimento (Potencial)
16.3. Método Comparativo (Potencial)
17. Prospecção de Mercado
18. Localização e Fotos
19. Documentação Fornecida

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	
Avaliador:	Vítor Reis - PAI/2016/0415
Empresa:	Ver o Verso Consultoria Lda Rua Andrade Corvo 50 6° esq° 1050-009 Lisboa
IMÓVEL:	
Tipo:	Urbano
Identificação:	1 Apartamento T3 Praceta de Macau, 6, Cave Esqª, Freguesia de UF de Setúbal (São Julião , Nª Sª da Anunciada e Santa Maria da Graça), Concelho de Setúbal e Descrição Cadastral e Predial no ponto 19 e descrição do imóvel e sua envolvente no ponto 5 deste relatório.
Identificação da Entidade Detentora do Imóvel:	Banco de Investimento Imobiliário SA
AVALIAÇÃO:	
Objectivo da avaliação:	Avaliação de Património de acordo com o previsto na Portaria n.°
Identificação da Entidade que solicitou a avaliação:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
DATAS	
Data do Contrato de Avaliação	12 de Maio de 2025
Data do Pedido de Avaliação	10 de Maio de 2025
Data do Término do Trabalho de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da Conclusão da Avaliação	13 de Maio de 2025
Data Entrega do Relatório de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da última avaliação realizada	n.a.
METODOLOGIA	
Métodos de Avaliação Utilizados	Método Comparativo e Método do Rendimento A Fundamentação da escolha dos Métodos de Avaliação e sua descrição encontra-se no ponto 10 deste relatório.
Inspecção efectuada ao imóvel avaliado	Foi efectuada vistoria pelo interior e exterior dos imóveis. Os detalhes sobre a abrangência da inspecção realizada encontram-se no ponto 7 deste relatório.
Diligências efectuadas, de estudos e dados sectoriais utilizados e outras informações	Os detalhes sobre as diligências efectuadas e dados sectoriais utilizados encontram-se no ponto 8 deste relatório.
Bases de Valor Utilizados	Valor de Mercado. A descrição dos conceitos de valor encontra-se no ponto 9 deste relatório.
Justificação de Taxas e outros parâmetros	A justificação das taxas de actualização e capitalização, assim como de outros parâmetros utilizados na presente avaliação encontra-se no ponto 11 deste relatório.

VER O VERSO

VALORES DE AVALIAÇÃO:	
Valor de Mercado no Estado Actual	O detalhe dos valores do imóvel e a sua estimativa encontram-se nos pontos 2 e 16 deste relatório.
Contratos de arrendamento à data de avaliação	Detalhes do Contrato de Arrendamento encontram-se no ponto 12..
OUTROS ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO:	
Identificação de eventuais limitações ao valor estimado para o imóvel	Não existem reservas. O detalhe de eventuais reservas encontra-se no ponto 13 deste relatório.

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

(registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415)

(Perito da Lista Permanente do Tribunal da Relação de Lisboa)

2. Resumo dos Valores

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Valor de Mercado Livre e Disponível	Renda Potencial
2374	A	Cave Esqª	Habitação	214 856	934

3. Objectivo da Avaliação

A presente avaliação foi elaborada por solicitação de Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial, doravante designado por CLIENTE, no decorrer do mês de Janeiro de 2025.
A avaliação visa estimar o Valor de Mercado de um imóvel considerando o seu uso e estado actual, conforme requisitos da Comissão do Mercado dos Valores Mobiliários, tendo por objectivo a Avaliação do Património Imobiliário de acordo com o previsto na Portaria n.º 96/2015.

Esta avaliação foi efectuada por Vítor Manuel dos Santos Reis, com o NIF 187 037 680, Perito Avaliador Imobiliários registado na CMVM com o nº PAI/2016/0415, Registered Valuer no RICS com o nº de membro 1301320, Recognised European Valuer pelo TEGOVA com o Certificate Registration Number REV/PT/ANAI/2028/4 e Perito da Lista Oficial de Peritos da Justiça, em representação de Ver o Verso Consultoria, Lda, com o NIF 506 843 270 enquanto avaliador qualificado e habilitado para a realizar, em conformidade com as exigências da Lei 153/2015, com as actualizações em vigor à data.

3.1 Identificação de Outros Destinatários

O avaliador permite que a entidade contratante sustente as suas decisões no presente relatório de avaliação no âmbito do processo para o qual foi solicitada, não assumindo qualquer obrigação ou responsabilidade perante terceiros.

4. Objecto de Avaliação –Documentação fornecida

O Cliente disponibilizou para a execução do presente trabalho de avaliação os seguintes documentos:

- Caderneta Predial Urbana (CPU)
- Certificado Energético (CE)
- Certidão do Registo Predial (CRP)

Os elementos fornecidos encontram-se anexos no ponto 19.

5. CARACTERÍSTICAS

5.1 Do Imóvel

Artigo	CRP	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa	Área Bruta Dependente
2374	303/19961107	A	Cave Esqª	Habitação	100,40	-

Apartamento T3 sito na Cave Esqª.

Insere-se em imóvel com estrutura de betão armado e alvenaria de tijolo com 5 pisos destinados a habitação, inscrito na Matriz em 1986.

O imóvel apresenta acabamentos de qualidade média, típicos da época de construção. Na visita efectuada verificou-se que se encontrava em bom estado de conservação, atendendo à idade e tipo de uso, apenas com alguns sinais de condensações.

5.2 Do Local

A Praceta de Macau, localizada no Bairro do Liceu, freguesia de São Sebastião, em Setúbal, insere-se numa zona urbana consolidada de cariz predominantemente residencial. A área é composta por edifícios multifamiliares de média altura, construídos maioritariamente nas décadas de 1980 e 1990, com algumas reabilitações recentes. A malha urbana é organizada, com arruamentos pavimentados, passeios pedonais e zonas de estacionamento ao longo das vias.

A Praceta de Macau beneficia de uma localização estratégica, situando-se a cerca de 2 km do centro histórico de Setúbal e a aproximadamente 3 km da zona ribeirinha. A proximidade à Avenida Bento de Jesus Caraça e à Avenida Jaime Cortesão facilita o acesso às principais vias rodoviárias, como a Autoestrada A12, que liga Setúbal a Lisboa e ao sul do país. A zona é bem servida por transportes públicos, com várias linhas de autocarros que asseguram a ligação a diferentes pontos da cidade e à estação ferroviária de Setúbal.

Em termos de amenidades, a área envolvente à Praceta de Macau dispõe de uma variedade de serviços, incluindo supermercados, farmácias, escolas e unidades de saúde. A proximidade ao Parque da Algodeia e ao Jardim do Bonfim oferece espaços verdes para lazer e atividades ao ar livre. Adicionalmente, a região conta com equipamentos culturais e desportivos, como o Estádio do Bonfim e o Fórum Municipal Luísa Todi, enriquecendo a oferta de atividades para os residentes.

O imóvel encontra-se situado em zona	Habitacional
Tendência do desenvolvimento urbanístico	Zona estabilizada
Enquadramento urbano e paisagístico	Bom
Facilidade de acesso	Bom
Transportes públicos	Razoável
Existência de Comércio e Serviços	Bom
Valor comercial da localização	Bom
Comercialização do imóvel	Fácil

5.3 Do Mercado Imobiliário local

Relativamente ao mercado imobiliário habitacional, a freguesia de São Sebastião tem registado uma valorização significativa nos últimos anos. De acordo com dados recentes, o preço médio de venda de habitações na zona era de aproximadamente €2.198 por metro quadrado em abril de 2025, representando um aumento de 2,5% face ao mês anterior. Este crescimento é impulsionado pela procura crescente por parte de investidores nacionais e estrangeiros, atraídos pela localização estratégica, qualidade das infraestruturas e oferta diversificada de serviços.

6. Pressupostos da Avaliação

De acordo com o solicitado pelo Cliente a avaliação foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel.
Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção das construções. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que as construções são estruturalmente sólidas ou que não têm defeitos. Assumiu-se o Pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos para além daqueles que se encontram registados e anteriormente identificados.
Para efeitos de cálculo do valor foi utilizado o valor do custo médio diário de propriedades similares, obtido a partir da prospecção realizada, tendo sido ajustada às características do imóvel em avaliação.
Na estimativa das áreas do imóvel consideraram-se como correctas as áreas que constam dos elementos fornecidos pelo cliente.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos.

A avaliação foi efectuada no pressuposto do imóvel possuir todas as autorizações e licenças para o seu normal funcionamento.

7. Inspecção Realizada

Foi realizada a visita pelo exterior do imóvel, no dia 13 de Novembro de 2024. Na obtenção dos Valores de Mercado do imóvel, tiveram-se em atenção os principais factores determinantes como sendo a localização, acessos, dimensões, estado de conservação do Imóvel considerados como relevantes para a formação de valor do imóvel objecto de avaliação e o estado do mercado imobiliário na zona.

7.1 Vistoria

É o exame criterioso do imóvel a ser avaliado, verificando localização, informações sobre vizinhança, características físicas, topografia, estado de conservação, padrão construtivo e outros atributos intrínsecos e extrínsecos que possam exercer qualquer influência no preço do imóvel.
De um modo geral, é observado:
1.1 - Caracterização da região, compreendendo:

a) Aspectos físicos - condições topográficas, natureza predominante do solo, condições ambientais, ocupação existente e tendências de modificação a curto e médio prazo;
b) Aspectos ligados à infra-estrutura urbana - sistema viário e de recolha de lixo, redes de abastecimento de água potável, energia eléctrica, telefone, esgotos, águas pluviais e gás canalizado;
c) Equipamento comunitário e indicação de níveis de actividades existentes - sistema de transporte colectivo, escolas, mercado de trabalho, comércio, rede bancária, segurança, saúde e lazer;
d) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: normas legais para o uso e a ocupação do solo, restrições físicas e legais condicionantes do aproveitamento.
e) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: definidos por planos directores municipais e pela legislação específica de planeamento do solo, confrontando as leis de planeamento e uso do solo aplicáveis com a realidade verificada no local.

1.2 - Caracterização do terreno do imóvel em avaliação, abrangendo:

a) Aspectos físicos - topografia, superfície, consistência do solo, forma e localização, confrontando as observações feitas com aquelas constantes da documentação disponível;
b) Infra-estrutura urbana;
c) Equipamento comunitário disponível;
d) Utilização actual, legal e económica.

1.3 - Caracterização das edificações e benfeitorias, englobando os aspectos:

a) Físicos - construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos comparando com a documentação disponível e verificando possíveis extrapolações de limites e confrontações;
b) Funcionais - arquitectónicos, adequação da edificação em relação aos usos actuais e/ou recomendáveis para a zona com vista a uma utilização económica e ambiental maximizada;
c) Condições de ocupação, tais como eventuais invasões, locações ou cessões a terceiros, ocupação pelo proprietário ou imóvel desocupado.
d) Ambientais - adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região e preservação do meio ambiente.

1.4 – As benfeitorias não documentadas:

No caso de não constarem da documentação as edificações e benfeitorias, as mesmas deverão ser quantificadas e avaliadas pelo profissional num grau de detalhe compatível com a finalidade da avaliação.

8. Diligências efectuadas

Para a realização da presente avaliação, para além da visita realizada, foram consultados agentes do mercado local para obtenção de valores de transacção e análise do estado do mercado local.
Foi também efectuada um reconhecimento da envolvente, para verificar o número de unidades visíveis para transacção e qualificar o estado do mercado na envolvente ao imóvel avaliado.
Foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel. Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção do imóvel. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que o imóvel é estruturalmente sólido ou que não tem defeitos. Assumiu-se o pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.

9. Conceitos de Valor Utilizados

9.1 Valor de Mercado

Define-se, genericamente, o "Valor de Mercado" como sendo a "Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, 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. (RICS VPS 4 – Estrutura IVS parágrafos 32-34).

O Valor de Mercado pode ser estimado considerando o seu Uso Actual (também por vezes designado Uso Continuado) ou o Uso Alternativo, sendo:

a) Uso Actual – a estimativa de valor é efectuada considerando o uso que é dado ao imóvel à data da avaliação.

b) Uso Alternativo - a estimativa de valor é efectuada considerando os usos potenciais do imóvel à data da avaliação.

Da análise do Valor de Mercado em cada uma destas situações se pode concluir da Máxima e Melhor Utilização do imóvel, podendo esta ser definida como a utilização legalmente e fisicamente possível de desenvolver no imóvel objecto de avaliação, normalmente requerida pelo mercado e que maximiza o valor do imóvel.

9.2 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." (RICS VPS 4 – IVS 230 parágrafos C8-C11).

10. Métodos de Avaliação Utilizados

De acordo com o artº 37 do REGULAMENTO DA CMVM N.º 3/2020:

1 - Os peritos avaliadores de imóveis devem utilizar pelo menos dois dos seguintes métodos de avaliação, escolhendo em cada circunstância aqueles que se mostrem mais adequados à avaliação do imóvel em causa: a) Método comparativo; b) Método do custo; c) Método do rendimento.

Dado que o imóvel em avaliação se insere num mercado activo em que foi possível recolher evidências de imóveis em comercialização e imóveis para arrendamento, na estimativa do Valor de Mercado do imóvel tal como se encontra foram utilizados o Método Comparativo de Mercado e o Método do Rendimento.

10.1 Método de Comparação ou Comparativo de Mercado

O método de comparação consiste em relacionar o valor de um imóvel, com os dados relativos à transacção de propriedades com características semelhantes ou comparáveis.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos, segundo critérios de homogeneidade, de modo a permitir a comparação e determinar quais as características mais relevantes.

Pressupõe:

a) Recorrer a uma base de dados fiável / Estatística e homogeneização

b) A existência de um mercado activo com transacções semelhantes (preferencial)

A homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível comparar matematicamente grandezas comparáveis. Assim os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizados quanto às suas variáveis fundamentais, da seguinte forma:

$$V = A \times ((Vu \times Fd \times F1 \times F2 \times ...\times Fn)$$

V - Valor do Imóvel
A - Área do Imóvel
Vu - Valor unitário básico adoptado
F1 a Fn - Factores de valorização identificados

10.2 Método da Capitalização do Rendimento

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado (numa ótica de continuidade da utilização). Este método vocaciona-se para a determinação do valor presente de rendimentos futuros, segundo o valor e o estado atuais. Pela capitalização de rendas, os rendimentos presentes e futuros são capitalizados através de uma taxa de aplicação de capital no mercado imobiliário. através da fórmula:

$$V = R/tx$$

V - Valor do Imóvel,
R - Renda do período considerado,
tx - taxa de capitalização para o período considerado.

As taxas de capitalização são determinadas em função da relação entre os valores de renda e venda verificados nos mercados imobiliários em que os imóveis se inserem. O valor final é determinado pelo valor presente, descontando o valor das obras considerado para beneficiação e reabilitação de forma a repor a qualidade física e ambiental das instalações.

11. Taxa de Actualização

De acordo com as EVS -a estimativa das taxas de capitalização de actualização a utilizar no Método do Rendimento constitui uma das partes mais difíceis na utilização do método.

A forma mais comum de estabelecer essas taxas é através da análise das transacções relativas a imóveis comparáveis arrendados ou a análise face a operações efectivas conhecidas.

Uma das formas teóricas mais utilizadas para estimativa da taxa é a técnica conhecida por **CAPM– Capital Asset Pricing Model**, que comtempla a taxa de juro sem risco, o risco de mercado e o beta do sector do imobiliário de rendimento.

O βeta mede como um determinado sector se posiciona em termos de risco contra o mercado. Por exemplo, um βeta de 1 indica que o sector ou a empresa está em linha com o mercado. Se for superior a 1 indica um risco superior ao mercado. Se for inferior a 1 indica um risco inferior ao mercado. Sendo um indicador de sector, mede apenas o risco sistemático, em relação ao mercado, risco este que é um risco diversificável. O Risco específico não é considerado neste indicador, o que prejudica a análise da taxa por este factor, uma vez que o risco individual é bastante importante no investimento imobiliário. Para pequenos investidores, que não possuem capacidade de diversificação do seu investimentos, esta componente adquire ainda uma importância mais acentuada.

A taxa utilizada deve inclui tanto a recuperação do capital original investido como as expectativas de valorização do capital, o que permite ao investidor superar o risco relativo ao valor temporal do dinheiro.

A fonte de informação do βeta é o site da Aswath Damodaran que compila dados da Bloomberg, Morningstar, Capital IQ e Compustat para vários sectores, de entre este, o imobiliário.

Estes dados foram actualizados em Janeiro de 2025 e agregam informações de empresas especificas da Europa Ocidental, e é na nossa opinião, a fonte de dados mais precisa do mercado.
Foi utilizado o capital asset pricing model (CAPM), embora ajustado, quer pelas suas limitações na avaliação de activos imobiliários, quer pela falta de informação disponível em Portugal para a sua correcta aplicação ao imobiliário.

Uma das formulações práticas do CAPM, ajustado, é a seguinte:

Re = Rf + B*(Rm-Rf) + Crp + Risco de Localização + Risco de Liquidez

CAPM (Capital Asset Pricing Model)	
ERi=Rf+Bi(ERm-Rf)	
Rf - Risk Free (1)	2,80%
βi (2)	0,46
Erm (2)	5,58%
Erm 2 Risco de Localização	0,50%
Erm 3 Risco de Liquidez	0,50%
ERi	**5,08%**
Semi-annual Discount Rate	**2,51%**

(1) Taxa OT a 10 anos. Fonte: Banco de Portugal

(2) Damodaran

Para o objectivo desta avaliação, e para efeitos do estabelecimento de uma taxa de referência, utilizando o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) conclui-se que a taxa de remuneração de 5,08 % reflecte a expectativa média de um investidor em imóveis similares ao objecto de avaliação, em mercados prime susceptíveis de integrar o portfolio de um investidor institucional.
Confrontando com a prática do mercado local, estimámos no ponto 17 a taxa de capitalização para habitação.

11.1 Áreas Utilizadas

A área utilizada na presente avaliação é a que consta na documentação entregue, nomeadamente a Caderneta Predial apresentada.

12. Contrato de Arrendamento

À data da vistoria efectuada o imóvel encontrava-se ocupado, sem que tenham sido fornecidas as condições da ocupação. No entanto, a pedido do CLIENTE, a avaliação foi efectuada no pressuposto de o imóvel se encontrar livre e disponível.

13. Limitações ao valor estimado

Não existem limitações

14. Declaração do Perito Avaliador

Vítor Manuel dos Santos Reis, Perito Avaliador registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415 e Perito da Lista Oficial do Tribunal da Relação de Lisboa, declara para os devidos efeitos que:

1. A presente avaliação foi efectuada de acordo com as exigências da Lei 153/2015, assim como as Normas de Avaliação Imobiliária do RICS.
2. Possui apólice de seguro obrigatório de responsabilidade civil efectuada na Companhia TRANQUILIDADE, válido até 30-08-2025;
3. O Perito Avaliador não tem uma relação de trabalho subordinado com qualquer entidade relacionada com o CLIENTE;
4. O Avaliador não possui qualquer incompatibilidade que possa afectar a sua isenção e imparcialidade e que impeçam a realização deste trabalho.

13 de Maio de 2025

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS

A presente avaliação está efectuada de acordo com as normas de RICS Valuation – Global Standards (RICS Red Book), que incorporam International Valuation Standards (IVS).

16. Valorização – Valor de Mercado

16.1 Método Comparativo

Quadro de Avaliação Baseado no Método Comparativo
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Valor de Mercado no estado Actual		
							Valor AbP/ m2	Valor AbD/ m2	V.Potencial
2374	A	Cave Esq*	Habitação	100,40	-	100,40	2 140 €	642 €	214 856 €
Total				100,40	-	100,40		2 140 €	214 856 €

16.2 Método do Rendimento - Capitalização Directa

Quadro de Avaliação Baseado no Método do Rendimento
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fração	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Renda de Mercado			Custos de Exploração		Taxa de Capitalização	Valor de Mercado V=R anual / tx	
							Renda m2 AbP	Renda m2 AbD	Renda Potencial	% Rp	€/mês	%	Valor Ab/ m2	V.Potencial
2374	**A**	**Cave Esq**	Habitação	100,40	-		9,3 €	2 €	933,72 €	2,00%	18,67 €	5,00%	2 187 €	219 611 €
Total				**100,40**	-				**933,72 €**					**219 611 €**

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

VER O VERSO

17. Prospecção de Mercado

Nº de Quartos	Estado de Conservação	Zona/Rua	Contacto Imobiliária	Área Bruta m2	Preço €	Renda € /mês	Preço €/m2	Renda €/m2/mês	A %	B %	C %	D %	E %	F %	Valor de Venda Homogeneizado €/m2	Valor de Renda €/m2
2	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34051013	104	245 000,00		2 355,77		0%	0%	0%	-10%	0%	-5%	2 014,18 €	
3	Bom estado	Doutor António Rodrigues Manito	https://www.idealista.pt/34053740	123	300 000,00		2 439,02		0%	0%	0%	-5%	0%	-5%	2 201,22 €	
2	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34059154	103	245 000,00		2 378,64		0%	0%	0%	-5%	0%	-5%	2 146,72 €	
3	Bom estado	Tenente Aviador Carlos Alves	https://www.idealista.pt/34065136	125	315 000,00		2 520,00		0%	0%	0%	-10%	0%	-5%	2 154,60 €	
2	Bom estado	do Liceu	https://www.idealista.pt/34081645	106	280 000,00		2 641,51		0%	0%	0%	-10%	0%	-5%	2 258,49 €	
3	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34145003	139	299 000,00		2 151,08		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 043,53 €	
3	Bom estado	de Nova Lisboa	https://www.idealista.pt/30975531	105		1 050,00		10,00	0%	0%	0%	-10%	0%	-5%		8,55 €
2	Bom estado	de Angola	https://www.idealista.pt/33580991	75		950,00		12,67	0%	0%	0%	-10%	0%	-5%		10,83 €
3	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34146823	99		1 300,00		13,13	0%	0%	-15%	-10%	0%	-5%		9,54 €
4	Bom estado	Conde Ferreira	https://www.idealista.pt/34156964	137		2 000,00		14,60	0%	0%	-15%	-10%	0%	-5%		10,61 €
4	Bom estado	Doutor António Rodrigues Manito	https://www.idealista.pt/34166657	180		1 400,00		7,78	0%	0%	0%	-10%	0%	-5%		6,65 €
3	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34201215	129		1 500,00		11,63	0%	0%	0%	-10%	0%	-5%		9,94 €
2	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34202230	81		1 100,00		13,58	0%	0%	-15%	-10%	0%	-5%		9,87 €
3	Bom estado	de Nova Lisboa	https://www.idealista.pt/34208758	95		950,00		10,00	0%	0%	0%	-10%	0%	-5%		8,55 €

FACTORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
A - Estado Conservação	Diferencial em termos de estado de conservação e de idades entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
B - Localização	Mais ou menos valia da localização dos imóveis face ao imóvel em avaliação
C - Qualidade de Construção	Diferencial em termos qualitativos entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
D - Piso/anda	Mais ou menos valia do piso dos imóveis face ao imóvel em avaliação
E - Área de Constrção	Correcção pelo diferencial de áreas entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
F - Margem de Negocição	Indicação da Margem de negociação possível para o imóveis da prospecção

Resultados Homogeneizados	Yield	Venda	Renda
Média	5,23%	2 136,46 €	9,32 €
Mediana	5,42%	2 150,66 €	9,71 €
Desvio Padrão		92,85 €	1,36 €
Valor Máximo	5,75%	2 258,49 €	10,83 €
Valor Mínimo	3,96%	2 014,18 €	6,65 €
Percentil 5	4,26%	2 059,00 €	7,32 €
Percentil 25	4,84%	2 120,92 €	8,55 €
Percentil 50	5,42%	2 150,66 €	9,71 €
Percentil 75	5,56%	2 180,57 €	10,11 €
Percentil 95	5,75%	2 242,91 €	10,75 €

Valor de Mercado assumido:	2 140,00 €	O Valor de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Renda de Mercado Assumida:	9,30 €	A renda de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Taxa de Capitalização Assumida	5,00%	A taxa de Capitalização reflecte o comportamento médio de um investidor no mercado local

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

18. Fotos e Plantas



38.54156832725603, -8.877284622981978



VER O VERSO






















19. documentação fornecida

120189

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3530 - SETUBAL 2. 56428

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 12 - SETUBAL **FREGUESIA:** 10 - UNIÃO FREG DE SETÚBAL (S. JULIÃO, N. S. DA ANUNCIADA E SANTA MARIA DA GRAÇA)

ARTIGO MATRICIAL: 2374 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : SETÚBAL **sob o registo nº:** 303

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Praceta de Macau **Nº:** 6 **Lugar:** Setúbal **Código Postal:** 2900-079 SETUBAL

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.

Descrição: EDIFICIO DE ESTRUTURA DE BETÃO ARMADO E ALVENARIA DE TIJOLO, COBERTURA A TERRAÇO COM ESCADA DE ACESSO, FRENTE PARA NASCENTE, LOTE 20, 5 PAVIMENTOS, DESTINANDO-SE A HABITAÇÃO, PROPORCIONANDO UNIDADES PERFEITAMENTE APTAS PARA O REGIME DE PROPRIEDADE HORIZONTAL.

Nº de pisos do artigo: 5

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 195,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 195,0000 m² **Área bruta privativa total:** 100,4000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: A

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Praceta de Macau **Nº:** 6 **Lugar:** Setúbal **Código Postal:** 2900-079 SETUBAL

Andar/Divisão: CV E

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Habitação **Tipologia/Divisões:** 4 **Permilagem:** 60,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 100,4000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1986 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €59.030,00 **Determinado no ano:** 2012

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 133.530,00 **Coordenada Y:** 174.504,00 **Mod 1 do IMI nº:** 3067596 **Entregue em :** 2012/03/16 **Ficha de avaliação nº:** 4636936 **Avaliada em :** 2012/05/02

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ce	x	Cl	x	Cq	x	Cv
59.030,00	=	603,00	x	100,4000	x	1,00	x	1,50	x	1,000	x	0,65

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ce = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3530 - SETUBAL 2.

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 12 - SETUBAL **FREGUESIA:** 03 - SETUBAL (S. JULIÃO) (EXTINTA)

Tipo: URBANO **Artigo:** 1313 **Fracção:** A

TITULARES

Identificação fiscal: 502924047 **Nome:** BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SA

Morada: RUA AUGUSTA N 84, LISBOA, 1100-053 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** TRIB.JUD.SETUBAL-VARA MISTA

Obtido via internet em 2013-11-22

O Chefe de Finanças

(Maria Fernanda Santana Patrício)

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-0848-04874-151203-000303

DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:
Cave esquerda.

Valor Tributável: 596.232,00 Escudos

O(A) Ajudante
Maria de Fátima Antunes Conde

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 24 de 1973/07/23 - Constituição da Propriedade Horizontal

---

Conservatória do Registo Predial de Alcochete
AP. 3000 de 2011/05/12 16:02:20 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2011/05/12 16:02:20 UTC

CAUSA : Adjudicação em Execução

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A
NIPC 502924047
Sede: Rua do Ouro, nº 130
Localidade: Lisboa

Processo de Execução nº1252/09.6TBSTB do Tribunal Judicial de Setúbal - Vara de Competência Mista.

O(A) Ajudante
Maria Luisa Cristovão Godinho

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 25-10-2013 e válida até 25-04-2014

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-0848-04874-151203-000303

DESCRIÇÃO EM LIVRO:
N.º 19777, Livro N°: 66

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
SITUADO EM: Setúbal (S. Julião)
Praceta de Macau, n° 6

ÁREA TOTAL: 195 M2
ÁREA COBERTA: 195 M2

VALOR TRIBUTÁVEL: 1.500.000,00 Escudos

MATRIZ n°: 1313

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Edifício de cave, rés-do-chão, 1°, 2° e 3° andares para habitação. Desanexado do prédio n° 1.052, fls. 248v°, B-10. Reprodução.

FRAÇÕES AUTÓNOMAS:

A,B,C,D,E,F,G,H,I,J

O(A) Ajudante
Maria de Fátima Antunes Conde

2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal
OFICIOSO
AP. 369 de 2011/02/15 2011/02/15 10:31:13 - Autorização de Utilização
N° AUTORIZAÇÃO : 1820
DATA AUTORIZAÇÃO : 1967/08/11
ENTIDADE EMISSORA : CÂMARA MUNICIPAL

O(A) Conservador(a)
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 24 de 1973/07/23 - Constituição da Propriedade Horizontal

FRAÇÃO:	A	PERMILAGEM:	60
FRAÇÃO:	B	PERMILAGEM:	84
FRAÇÃO:	C	PERMILAGEM:	130
FRAÇÃO:	D	PERMILAGEM:	60

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

FRAÇÃO:	E	PERMILAGEM:	111
FRAÇÃO:	F	PERMILAGEM:	111
FRAÇÃO:	G	PERMILAGEM:	111
FRAÇÃO:	H	PERMILAGEM:	111
FRAÇÃO:	I	PERMILAGEM:	111
FRAÇÃO:	J	PERMILAGEM:	111

Reprodução da insc. F-1.

O(A) Ajudante
Maria de Fátima Antunes Conde

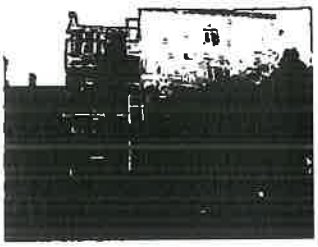
REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 25-10-2013 e válida até 25-04-2014

Certificação Energética e Ar Interior
EDIFÍCIOS

Nº CER
CE56934431



CERTIFICADO DE DESEMPENHO ENERGÉTICO E DA QUALIDADE DO AR INTERIOR

JD 20185

TIPO DE FRACÇÃO/EDIFÍCIO: EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO SEM SISTEMA(S) DE CLIMATIZAÇÃO (EXISTENTE)

Morada / Localização Praceta de Macau, nº 6 - C/V Esq

Localidade Setúbal — Freguesia SETUBAL (S. JULIÃO)

Concelho SETUBAL — Região Portugal Continental

Data de emissão 17/02/2012 — Data de validade 17/02/2022

Nome do perito qualificado Pedro Tristão Vieira Bettencourt Câmara — N.º de PQ PQ00901

Imóvel descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal

sob o nº 303 — Art. matricial nº 1313 — Fogo/Fracção autón. A

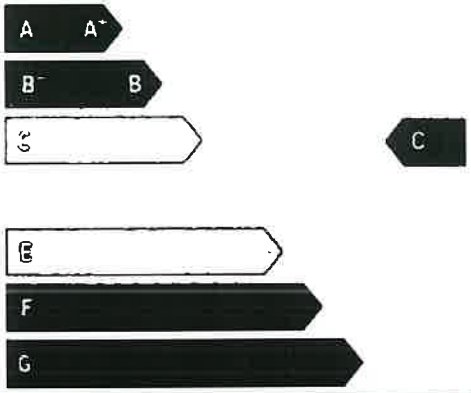
Este certificado resulta de uma verificação efectuada ao edifício ou fracção autónoma por um perito devidamente qualificado para o efeito, em relação aos requisitos previstos no Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edifícios (RCCTE, Decreto-Lei 80/2006 de 4 de Abril), classificando o imóvel em relação ao respectivo desempenho energético. Este certificado permite identificar possíveis medidas de melhoria de desempenho aplicáveis à fracção autónoma ou edifício, suas partes e respectivos sistemas energéticos e de ventilação, no que respeita ao desempenho energético e à qualidade do ar interior. Para verificar a validade do presente certificado consulte www.adene.pt.

1. ETIQUETA DE DESEMPENHO ENERGÉTICO

INDICADORES DE DESEMPENHO

Necessidades anuais globais estimadas de energia primária para climatização e águas quentes	10,54	kgep/m².ano
Valor limite máximo regulamentar para as necessidades anuais globais de energia primária para climatização e águas quentes (limite inferior da classe B⁻)	7,84	kgep/m².ano
Emissões anuais de gases de efeito de estufa associadas à energia primária para climatização e águas quentes	1,1	toneladas de CO_2 equivalentes por ano

CLASSE ENERGÉTICA



2. DESAGREGAÇÃO DAS NECESSIDADES NOMINAIS DE ENERGIA ÚTIL

Necessidades nominais de energia útil para...	Valor estimado para as condições de conforto térmico de referência	Valor limite regulamentar para as necessidades anuais
Aquecimento	104,31 kWh/m².ano	51,51 kWh/m².ano
Arrefecimento	22,64 kWh/m².ano	32 kWh/m².ano
Preparação das águas quentes sanitárias	84,85 kWh/m².ano	52,52 kWh/m².ano

NOTAS EXPLICATIVAS

As necessidades nominais de energia útil correspondem a uma previsão da quantidade de energia que terá de ser consumida por m² de área útil do edifício ou fracção autónoma para manter o edifício nas condições de conforto térmico de referência e para preparação das águas quentes sanitárias necessárias aos ocupantes. Os valores foram calculados para condições convencionais de utilização, admitidas como idênticas para todos os edifícios, de forma a permitir comparações objectivas entre diferentes imóveis. Os consumos reais podem variar bastante dos indicados e dependem das atitudes e padrões de comportamento dos utilizadores.

As necessidades anuais globais de energia primária (estimadas e valor limite) resultam da conversão das necessidades nominais estimadas de energia útil em kilogramas equivalente de petróleo por unidade de área útil do edifício, mediante aplicação de factores de conversão específicos para a(s) forma(s) de energia utilizada(s) (0,290 kgep/kWh para electricidade e 0,086 kgep/kWh para combustíveis sólido, líquido ou gasoso) e tendo em consideração a eficiência dos sistemas adoptados ou, na da sua definição, sistemas convencionais de referência.

As emissões de CO_2 equivalente traduzem a quantidade anual estimada de gases de efeito de estufa que podem ser libertados em resultado da conversão de uma quantidade de energia primária igual às respectivas necessidades anuais globais estimadas para o edifício, usando o factor de conversão de 0,0012 toneladas equivalentes de CO_2 por kgep.

A classe energética resulta da razão entre as necessidades anuais globais estimadas e as máximas admissíveis de energia primária para aquecimento, arrefecimento e para preparação de águas quentes sanitárias no edifício ou fracção autónoma. O melhor desempenho corresponde à classe A+, seguida das classes A, B, B⁻, C e seguintes, até à classe G de pior desempenho. Os edifícios com licença ou autorização de construção posterior a 4 de Julho de 2006 apenas poderão ter classe energética igual ou superior a B⁻. Para mais informações sobre o desempenho energético, sobre a qualidade do ar interior e sobre a classificação energética de edifícios, consulte www.adene.pt

3. DESCRIÇÃO SUCINTA DO EDIFÍCIO OU FRACÇÃO AUTÓNOMA

Edifício de habitação multifamiliar, composto por 5 pisos, localizado na periferia da zona urbana de Setúbal, concelho de Setúbal (zona climática I1-V2S), a uma altitude de 21m, com distância à costa entre 5 e 10 km, existem obstáculos/edifícios que provocam sombreamento. A fracção autónoma tem paredes exteriores orientadas a Norte, Este e Oeste, é de Tipologia T3, e compõe-se de sala, cozinha, 2 i.s. e 3 quartos. A fracção autónoma situa-se no R/C e tem contacto com os seguintes Espaços Não Úteis (ENU): circulações comuns/edifício adjacente. Apresenta inércia térmica forte e a ventilação processa-se de forma natural com uma RPH de 1,00. Como sistema de Arrefecimento foi considerado o sistema definido por defeito. Como sistema de Aquecimento foi considerado o sistema definido por defeito. Como sistema de produção de Águas Quentes Sanitárias foi considerado o sistema definido por defeito (Edifício abastecido com gás canalizado natural).

Área útil de pavimento	90,06 m²	Pé-direito médio ponderado	2,79 m	Ano de construção	1967

4. PROPOSTAS DE MEDIDAS DE MELHORIA DO DESEMPENHO ENERGÉTICO E DA QUALIDADE DO AR INTERIOR

Sugestões de medidas de melhoria (implementação não obrigatória) (destacadas a negrito aquelas usadas no cálculo da nova classe energética)	Redução anual da factura energética	Custo estimado de investimento	Período de retorno do investimento
1 Substituição de caixilharia existente por uma nova caixilharia e melhoria das características solares dos vidros	€ €	€ € €	€
2 Substituição do equipamento actual e/ou instalação de sistema de ar condicionado multisplit reversível (bomba de calor) tipo inverter com classe energética A, para climatização	€ € €	€ € € €	€ € €
3 Substituição do equipamento actual e/ou instalação de esquentador de elevado rendimento para preparação de águas quentes sanitárias	€ €	€ €	€ € € €
4 Conforto térmico e utilização racional de energia			

As medidas de melhoria acima referidas correspondem a sugestões do perito qualificado na sequência da análise que este realizou ao desempenho energético e da qualidade do ar interior do edifício ou fracção autónoma e não pretendem por em causa as opções e soluções adoptadas pelo(s) arquitecto(s), projectista(s) ou técnico(s) de obra.

Legendas	Redução anual da factura energética	Custo estimado de investimento	Período de retorno do investimento
	€ € € € mais de 1000€/ano	€ € € € mais de 5000€	€ € € € inferior a 5 anos
	€ € € entre 500€ e 999€/ano	€ € € entre 1000€ e 4999€	€ € € entre 5 e 10 anos
	€ € entre 100€ e 499€/ano	€ € entre 200€ e 999€	€ € entre 10 e 15 anos
	€ menos de 100€/ano	€ menos de 200€	€ mais de 15 anos

SE FOREM CONCRETIZADAS TODAS AS MEDIDAS DESTACADAS NA LISTA, A CLASSIFICAÇÃO ENERGÉTICA PODERÁ SUBIR PARA... B

Pressupostos e observações a considerar na interpretação da informação apresentada:

Para efeito de cálculo de Necessidade Nominais de Energia Útil para Climatização e produção de Águas Quentes Sanitárias foram consideradas as condições de referência descritas no Artigo 14º do Decreto-Lei 80/2006 de 4 de Abril. As condições de conforto de referência são uma temperatura do ar de 20º para a estação de aquecimento e uma temperatura do ar de 25º e 50% de humidade para a estação de arrefecimento. O consumo de referência de água quente sanitária para utilização em edifícios de habitação é de 40 l de água quente a 60º por pessoa e por dia. Quando o edifício ou fracção autónoma não dispõe de sistema de aquecimento ou arrefecimento ambiente ou de produção de água quente sanitária considera-se, para efeito de cálculo, que o sistema de aquecimento é obtido por resistência eléctrica, que o sistema de arrefecimento é uma máquina frigorífica (EER 3), e que o sistema de produção de AQS é um termoacumulador eléctrico com 50 mm de isolamento térmico em edifícios sem alimentação de gás ou um esquentador a gás natural ou GPL quando estiver previsto o respectivo abastecimento.

Outros pressupostos e observações a considerar na interpretação da informação apresentada relativamente às medidas de melhoria:
1- Custo do kWh: gás natural = 0,07 €; gás propano e butano = 0,13 €; electricidade = 0,118 €; combustível líquido = 0,082 €; (preço fixo)
2- Período de retorno simples (sem ter em conta a inflação)
3- Considerando uma climatização 100% activa (garantindo que a temperatura do ar interior se situa entre os 20 °C e os 25 °C)
4- Preços de tabela para equipamentos e instalações (campanhas específicas podem proporcionar preços inferiores aos apresentados)

As medidas de melhoria propostas aplicam-se a: Sistemas de Climatização/Sistemas de Produção de AQS/Vãos Envidraçados

Implementando as medidas de melhoria destacadas a negrito a classe energética subirá para B, com os seguintes valores para Necessidades Nominais de Energia Útil e para Necessidades Anuais Globais Estimadas de Energia Primária para Climatização e produção de Águas Quentes: Nic 104,31 kWh/m2.ano, Nvc 22,64 kWh/m2.ano, Nac 37,30 kWh/m2.ano e Ntc 4,18 kgep/m2.ano. As emissões anuais de gases de efeito de estufa após implementação das medidas de melhoria destacadas a negrito será de 0,45 t CO2 por ano. A redução anual da factura energética será de aproximadamente 1 211€. O valor estimado para investimento inicial (incluindo aquisição e aplicação de materiais e equipamentos) é de cerca de 8 950€, originando um período de retorno aproximado de 7 anos. As presentes medidas de melhoria apresentam evidentes benefícios no que se refere a conforto de utilização e também de ordem ambiental, pela redução de consumo de energia e de emissão de gases de efeito de estufa.

5. PAREDES, COBERTURAS, PAVIMENTOS E PONTES TÉRMICAS PLANAS

PAREDES

Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC

da caixilharia, existindo caixas de estore em 52% da área de vãos envidraçados. A área de vãos envidraçados é inferior a 15% da área útil de pavimento. As portas exteriores não se encontram vedadas na totalidade do seu perímetro. Não foi verificado o cumprimento integral da NP 1037-1. A Taxa de renovação horária (RPH) = 1,00.

OBSERVAÇÕES E NOTAS AO PRESENTE CERTIFICADO ENERGÉTICO E DA QUALIDADE DO AR INTERIOR

Atendendo que o edifício não dispõe de infraestruturas para a instalação de sistema colectivo/individual de painéis solares e a sua equação como melhoria teria implicações extra-fracção em análise.
É de mencionar que o condomínio poderá equacionar a sua instalação, considerando ser uma mais valia para toda a edificação, tanto referente a consumos energéticos como classificação dos imóveis, não excusando a existência de uma análise prévia por entidade certificada para o efeito.

Foram solicitadas através de mensagem de correio electrónico cópias dos seguintes documentos: Caderneta Predial Urbana; Conservatória do Registo Predial; plantas do imóvel; Ficha Técnica de Habitação; dados técnicos, certificados e relatórios de inspecção periódica dos sistemas de climatização e AQS; dados técnicos de caixilharias e vidros; factura do gás; dados técnicos e certificados dos colectores solares térmicos e fotovoltaicos; Projectos de Arquitectura e de Comportamento Térmico; licença de construção e/ou de utilização; bem como outra documentação que possa servir de suporte para a emissão do certificado energético. Foram fornecidos os seguintes documentos: Caderneta predial; Registo.

Para efeitos de cálculo foram seguidas as disposições do Decreto-Lei 80/2006 (RCCTE), Nota Técnica (NTC-SCE-01, Despacho nº 11020/2009), Despacho n.º 14076/2010, ITE 50 e ITE 54 do LNEC.

Foi igualmente solicitado acesso a todos os espaços não úteis confinantes com o imóvel. Dos quais foi possível aceder aos seguintes: circulações comuns, não tendo sido possível aceder aos seguintes: edifício adjacente.
O ano de construção indicado no campo 3 do presente documento foi aferido através da documentação técnica de suporte à peritagem entregue.

Para efeitos de cálculo foram seguidas as disposições do DL80/2006, sendo que as pontes térmicas lineares, superficiais e os sombreamentos foram calculadas de acordo com o disposto na NT-SCE-01, tendo os coeficientes de transmissão térmica dos elementos opacos da envolvente vertical sido majorados em 35%.

No presente certificado os valores máximos dos coeficientes de transmissão térmica e os valores para o factor solar máximo admissível indicados, devem ser apenas tomados como valores de referência para efeitos de identificação de oportunidades de melhoria.

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 4 Adopção de práticas que permitem aumentar o conforto térmico e reduzir a factura energética através da implementação de medidas racionais de utilização de energia:
Recomendações na estação de aquecimento (Inverno):
- Calafetar portas e janelas da habitação (caso haja necessidade);
- Evitar abrir janelas por períodos prolongados, abrir antes portadas, estores ou cortinas para entrar a radiação solar;
- Durante a noite fechar as portadas, estores ou cortinas (conferindo maior isolamento térmico aos vãos).

Recomendações na estação de arrefecimento (Verão):
- Fechar portadas, estores ou cortinas durante as horas mais quentes do dia;
- Ventilar a casa á noite.

Recomendações gerais:
- Evitar deixar os equipamentos em standby;
- Caso necessite de novos electrodomésticos e equipamentos, opte por classe energética A ou superior;
- Reduzir ao máximo o tempo de abertura da porta do frigorífico e congelador;
- Regular correctamente os equipamentos de climatização;
- Utilizar lâmpadas economizadoras.

Como informação complementar a este certificado foram elaborados um Relatório de Peritagem e um Estudo de Medidas de Melhoria.

O Perito Qualificado esteve presente no imóvel para efectuar a vistoria no dia 16/02/2012 entre as 13:30 e as 15:00.

7. CLIMATIZAÇÃO

SISTEMA(S) DE AQUECIMENTO	Necessidades anuais de energia útil
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	
• Não aplicável ou considerada solução prevista na legislação especifica ou informação técnica complementar	

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 2 Instalação de sistema de ar condicionado Multi-split reversível (bomba de calor) de classe energética A, com unidades interiores instaladas nas principais divisões da fracção autónoma, e com controlo dos equipamentos realizado através de termóstatos. Foram consideradas para efeito de cálculo da melhoria as eficiências genéricas definidas no DL 80/2006: em modo de aquecimento (COP) 4 e em modo de arrefecimento (EER) 3. A potência proposta é inferior a 25kW. O valor estimado para investimento inicial (incluindo aquisição e aplicação de materiais e equipamentos) é de 8 000€, originando um periodo de retorno de 9 anos. A redução anual da factura energética estimada é de 912 €. A presente medida de melhoria aumenta a eficiência dos sistemas energéticos e apresenta evidentes benefícios no que se refere a conforto de utilização e também de ordem ambiental, pela redução de consumo de energia e de emissão de gases de efeito de estufa. Face a um aquecimento eléctrico convencional este tipo de sistema de climatização tem uma eficiência de aquecimento quatro vezes superior, o que se irá reflectir num consumo menor para igual perfil de utilização.

SISTEMA(S) DE ARREFECIMENTO	Necessidades anuais de energia útil
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	
• Não aplicável ou considerada solução prevista na legislação especifica ou informação técnica complementar	

8. PREPARAÇÃO DE ÁGUAS QUENTES SANITÁRIAS (AQS)

SISTEMAS CONVENCIONAIS (USAM ENERGIA NÃO RENOVÁVEL)

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)

• Não aplicável

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 3 Instalação de um esquentador estanque com tecnologia de condensação, para produção de AQS, alimentado a gás com 47 kW de potência nominal e eficiência de 1,01 (101 %) a 30% de carga nominal. Dispõe de ignição electrónica e modulação automática de chama. O controlo do equipamento será efectuado através de um display digital LCD para selecção de temperatura, funcionamento solar e diagnóstico de anomalia. Deverão ser garantidas as condições de evacuação de fumos necessárias ao bom funcionamento do equipamento. O controlo remoto e receptor deverão estar incluídos (requer instalação). O custo de investimento estimado para esta medida de melhoria será de 950€, para uma redução anual da factura energética estimada de 380 €.

9. SISTEMAS DE APROVEITAMENTO DE ENERGIAS RENOVÁVEIS

SISTEMA DE COLECTORES SOLARES PARA PRODUÇÃO DE ÁGUA QUENTE SANITÁRIA	Energia fornecida pelo sistema
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	
• Não aplicável	

OUTROS SISTEMAS DE APROVEITAMENTO DE FONTES DE ENERGIAS RENOVÁVEIS	Energia fornecida pelo sistema
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	
• Não aplicável	

10. VENTILAÇÃO

Descrição dos principais elementos e da forma como se processa a ventilação

• A ventilação é processada de forma natural. Não existem dispositivos de admissão de ar que cumpram o disposto na nota 1 do quadro IV.1 do DL 80/2006. A fracção situa-se na periferia da zona urbana (Rugosidade II), localiza-se no R/C, tendo sido estimada uma altura média aproximada ao solo menor que 10 m, o que resulta numa classe de exposição 2. Não foi possível determinar a classe de permeabilidade ao ar

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	da solução	máximo regulamentar
• PAREDE EXTERIOR - alvenaria de tijolo, na qual não foi possível aferir a existência de isolamento, revestimento exterior de cor clara, constituída por acabamento aderente em ambas as faces, espessura total de 0,04 e coeficiente de condutibilidade térmica de 1,30 W/(m.ºC) e pano de alvenaria de tijolo furado de resistência térmica de 0,19 m2.ºC/W, espessura total da parede 0,12m.	2,56	1,8
• PAREDE EXTERIOR - alvenaria de tijolo, na qual não foi possível aferir a existência de isolamento, revestimento exterior de cor clara, constituída por acabamento aderente em ambas as faces, espessura total de 0,04 e coeficiente de condutibilidade térmica de 1,30 W/(m.ºC) e pano de alvenaria de tijolo furado de resistência térmica de 0,84 m2.ºC/W, espessura total da parede 0,39m.	0,96	1,8
• PAREDE INTERIOR - alvenaria de tijolo, na qual não foi possível aferir a existência de isolamento, constituída por acabamento aderente em ambas as faces, espessura total de 0,04 e condutibilidade térmica de 1,30 W/(m.ºC) e pano de alvenaria de tijolo furado de resistência térmica de 0,39 m2.ºC/W, espessura total da parede 0,20m.	1,47	1,8
• PAREDE INTERIOR - alvenaria de tijolo, na qual não foi possível aferir a existência de isolamento, constituída por acabamento aderente em ambas as faces, espessura total de 0,04 e condutibilidade térmica de 1,30 W/(m.ºC) e pano de alvenaria de tijolo furado de resistência térmica de 0,52 m2.ºC/W, espessura total da parede 0,26m.	1,23	1,8

COBERTURAS

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC: da solução	máximo regulamentar
• Não aplicável		

PAVIMENTOS

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC: da solução	máximo regulamentar
• Não aplicável		

PONTES TÉRMICAS PLANAS

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC: da solução	máximo regulamentar
• Não aplicável		

6. VÃOS ENVIDRAÇADOS

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)*	Factor solar: da solução	máximo regulamentar
• VÃO EXTERIOR (inserido na fachada Oeste) - caixilharia de madeira, sem classificação de permeabilidade ao ar, vidro simples corrente, protecção solar exterior - estore metálico ou plástico de cor clara, com coeficiente de transmissão térmica (U) igual a 3.40 W/m2.ºC	0,07	0,56
• VÃO EXTERIOR (inserido na fachada Oeste) - caixilharia metálica de correr, sem classificação de permeabilidade ao ar, vidro simples corrente, sem protecção solar , com coeficiente de transmissão térmica (U) igual a 6,50 W/m2.ºC	0,85	0,56
• VÃO EXTERIOR (inserido na fachada Este) - caixilharia metálica fixa, sem classificação de permeabilidade ao ar, vidro simples corrente, sem protecção solar, com coeficiente de transmissão térmica (U) igual a 6.00 W/m2.ºC	0,85	0,56
• VÃO EXTERIOR (inserido na fachada Este) - caixilharia metálica giratória, sem classificação de permeabilidade ao ar, vidro simples corrente, sem protecção solar, com coeficiente de transmissão térmica (U) igual a 6.20 W/m2.ºC	0,85	0,56

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 1 Substituição das caixilharias existentes, por novas caixilharias em PVC, com Classe 3 de permeabilidade ao ar, com vidros duplos incolores (6mm+5mm e caixa-de-ar de 6mm). Durante a operação de montagem deverá ser tida em especial atenção o isolamento das juntas entre os caixilhos e as paredes, de forma a garantir a estanquicidade.
Os novos coeficientes de transmissão térmica dos vãos envidraçados são: 3,20 W/m2oC, 2,40 W/m2oC, e o factor solar de 0,63. O valor estimado para investimento inicial (incluindo aquisição e aplicação de materiais e equipamentos) é de 3657€, originando um período de retorno de 20 anos. Apesar de esta medida de melhoria ter um período de retorno elevado proporcionará um aumento significativo dos níveis de conforto térmico, devido à redução das perdas térmicas no Inverno e ganhos solares excessivos no Verão. A redução anual da factura energética estimada é de 179 €

*Nota: Apenas vãos envidraçados com área superior a 5% da área útil de pavimento do espaço que servem, não orientados a Norte e considerando o(s) respectivo(s) dispositivo(s) de protecção 100% activos (portadas, persianas, estores, cortinas, etc.)

VER O VERSO

Relatório de Avaliação Imobiliária



Processo:	AVAL 1787 - ZTRE-01890
Cliente:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
Tipo de Imóvel:	1 Apartamento T3
Data:	Maio de 2025

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

Índice

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária
2. Resumo dos Valores
3. Objectivo da Avaliação
3.1. Identificação de Outros Destinatários
4. Objecto de Avaliação – Identificação e Documentação fornecida
5. CARACTERÍSTICAS
5.1. Dos Imóves
5.2. Do Local
5.3. Do Mercado Imobiliário local
6. Pressupostos da Avaliação
7. Inspecção Realizada
7.1. Vistoria
8. Diligências efectuadas
9. Conceitos de Valor Utilizados
9.1. Valor de Mercado
9.2. Renda de Mercado
10. Métodos de Avaliação Utilizados
10.1. Método de Comparação ou Comparativo de Mercado
10.2. Método da Capitalização do Rendimento
11. Taxa de Actualização
11.1. Áreas Utilizadas
12. Contrato de Arrendamento
13. Limitações ao valor estimado
14. Declaração do Perito Avaliador
15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS
16. Valorização – Valor de Mercado
16.1. Método do Rendimento (Actual)
16.2. Método do Rendimento (Potencial)
16.3. Método Comparativo (Potencial)
17. Prospecção de Mercado
18. Localização e Fotos
19. Documentação Fornecida

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	
Avaliador:	Vítor Reis - PAI/2016/0415
Empresa:	Ver o Verso Consultoria Lda Rua Andrade Corvo 50 6° esq° 1050-009 Lisboa
IMÓVEL:	
Tipo:	Urbano
Identificação:	1 Apartamento T3 Praceta Monte Belo, 13, 1° Dt°, Freguesia de Setúbal (São Sebastião), Concelho de Setúbal e Distrito de Setúbal Descrição Cadastral e Predial no ponto 19 e descrição do imóvel e sua envolvente no ponto 5 deste relatório.
Identificação da Entidade Detentora do Imóvel:	Banco Espírito Santo SA
AVALIAÇÃO:	
Objectivo da avaliação:	Avaliação de Património de acordo com o previsto na Portaria n.°
Identificação da Entidade que solicitou a avaliação:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
DATAS	
Data do Contrato de Avaliação	12 de Maio de 2025
Data do Pedido de Avaliação	10 de Maio de 2025
Data do Término do Trabalho de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da Conclusão da Avaliação	13 de Maio de 2025
Data Entrega do Relatório de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da última avaliação realizada	n.a.
METODOLOGIA	
Métodos de Avaliação Utilizados	Método Comparativo e Método do Rendimento A Fundamentação da escolha dos Métodos de Avaliação e sua descrição encontra-se no ponto 10 deste relatório.
Inspecção efectuada ao imóvel avaliado	Foi efectuada vistoria pelo interior e exterior dos imóveis. Os detalhes sobre a abrangência da inspecção realizada encontram-se no ponto 7 deste relatório.
Diligências efectuadas, de estudos e dados sectoriais utilizados e outras informações	Os detalhes sobre as diligências efectuadas e dados sectoriais utilizados encontram-se no ponto 8 deste relatório.
Bases de Valor Utilizados	Valor de Mercado. A descrição dos conceitos de valor encontra-se no ponto 9 deste relatório.
Justificação de Taxas e outros parâmetros	A justificação das taxas de actualização e capitalização, assim como de outros parâmetros utilizados na presente avaliação encontra-se no ponto 11 deste relatório.

VER O VERSO

VALORES DE AVALIAÇÃO:	
Valor de Mercado no Estado Actual	O detalhe dos valores do imóvel e a sua estimativa encontram-se nos pontos 2 e 16 deste relatório.
Contratos de arrendamento à data de avaliação	Detalhes do Contrato de Arrendamento encontram-se no ponto 12..
OUTROS ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO:	
Identificação de eventuais limitações ao valor estimado para o imóvel	Não existem reservas. O detalhe de eventuais reservas encontra-se no ponto 13 deste relatório.

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

(registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415)

(Perito da Lista Permanente do Tribunal da Relação de Lisboa)

2. Resumo dos Valores

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Valor de Mercado Livre e Disponível	Renda Potencial
10446	D	1º Dtº	Habitação	217 166	969

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

3. Objectivo da Avaliação

A presente avaliação foi elaborada por solicitação de Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial, doravante designado por CLIENTE, no decorrer do mês de Janeiro de 2025.
A avaliação visa estimar o Valor de Mercado de um imóvel considerando o seu uso e estado actual, conforme requisitos da Comissão do Mercado dos Valores Mobiliários, tendo por objectivo a Avaliação do Património Imobiliário de acordo com o previsto na Portaria n.º 96/2015.

Esta avaliação foi efectuada por Vítor Manuel dos Santos Reis, com o NIF 187 037 680, Perito Avaliador Imobiliários registado na CMVM com o nº PAI/2016/0415, Registered Valuer no RICS com o nº de membro 1301320, Recognised European Valuer pelo TEGOVA com o Certificate Registration Number REV/PT/ANAI/2028/4 e Perito da Lista Oficial de Peritos da Justiça, em representação de Ver o Verso Consultoria, Lda, com o NIF 506 843 270 enquanto avaliador qualificado e habilitado para a realizar, em conformidade com as exigências da Lei 153/2015, com as actualizações em vigor à data.

3.1 Identificação de Outros Destinatários

O avaliador permite que a entidade contratante sustente as suas decisões no presente relatório de avaliação no âmbito do processo para o qual foi solicitada, não assumindo qualquer obrigação ou responsabilidade perante terceiros.

4. Objecto de Avaliação –Documentação fornecida

O Cliente disponibilizou para a execução do presente trabalho de avaliação os seguintes documentos:

- Caderneta Predial Urbana (CPU)
- Certificado Energético (CE)
- Certidão do Registo Predial (CRP)

Os elementos fornecidos encontram-se anexos no ponto 19.

5. CARACTERÍSTICAS

5.1 Do Imóvel

Artigo	CRP	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa	Área Bruta Dependente
10446	5503/20050302	D	1º Dtº	Habitação	99,26	2,75

Apartamento T3 sito no 1º Dtº.

Insere-se em Edifício de habitação multifamifiar, composto por 7 pisos, inscrito na Matriz em 1982.

O imóvel apresenta acabamentos de qualidade média, típicos da época de construção. Na visita efectuada verificou-se que se encontrava em bom estado de conservação, atendendo à idade e tipo de uso, apenas com alguns sinais de condensações.

5.2 Do Local

A Praceta Monte Belo, situada na freguesia de São Sebastião, em Setúbal, integra-se numa zona urbana consolidada, predominantemente residencial, caracterizada por edifícios multifamiliares de média altura, construídos maioritariamente nas décadas de 1980 e 1990. A malha urbana é organizada, com arruamentos pavimentados, passeios pedonais e zonas de estacionamento ao longo das vias.

A localização da Praceta Monte Belo é estratégica, situando-se a cerca de 2 km do centro histórico de Setúbal e a aproximadamente 3 km da zona ribeirinha. A proximidade à Avenida Bento de Jesus Caraça e à Avenida Jaime Cortesão facilita o acesso às principais vias rodoviárias, como a Autoestrada A12, que liga Setúbal a Lisboa e ao sul do país. A zona é bem servida por transportes públicos, com várias linhas de autocarros que asseguram a ligação a diferentes pontos da cidade e à estação ferroviária de Setúbal.

Em termos de amenidades, a área envolvente à Praceta Monte Belo dispõe de uma variedade de serviços, incluindo supermercados, farmácias, escolas e unidades de saúde. A proximidade ao Parque da Algodeia e ao Jardim do Bonfim oferece espaços verdes para lazer e atividades ao ar livre. Adicionalmente, a região conta com equipamentos culturais e desportivos, como o Estádio do Bonfim e o Fórum Municipal Luísa Todi, enriquecendo a oferta de atividades para os residentes.

O imóvel encontra-se situado em zona	Habitacional
Tendência do desenvolvimento urbanístico	Zona estabilizada
Enquadramento urbano e paisagístico	Bom
Facilidade de acesso	Bom
Transportes públicos	Razoável
Existência de Comércio e Serviços	Bom
Valor comercial da localização	Bom
Comercialização do imóvel	Fácil

5.3 Do Mercado Imobiliário local

Relativamente ao mercado imobiliário habitacional, a freguesia de São Sebastião tem registado uma valorização significativa nos últimos anos. De acordo com dados recentes, o preço médio de venda de habitações na zona era de aproximadamente €2.198 por metro quadrado em abril de 2025, representando um aumento de 2,5% face ao mês anterior. Este crescimento é impulsionado pela procura crescente por parte de investidores nacionais e estrangeiros, atraídos pela localização estratégica, qualidade das infraestruturas e oferta diversificada de serviços.

6. Pressupostos da Avaliação

De acordo com o solicitado pelo Cliente a avaliação foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel.
Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção das construções. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que as construções são estruturalmente sólidas ou que não têm defeitos. Assumiu-se o Pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos para além daqueles que se encontram registados e anteriormente identificados.
Para efeitos de cálculo do valor foi utilizado o valor do custo médio diário de propriedades similares, obtido a partir da prospecção realizada, tendo sido ajustada às características do imóvel em avaliação.
Na estimativa das áreas do imóvel consideraram-se como correctas as áreas que constam dos elementos fornecidos pelo cliente.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos.

A avaliação foi efectuada no pressuposto do imóvel possuir todas as autorizações e licenças para o seu normal funcionamento.

7. Inspecção Realizada

Foi realizada a visita pelo exterior do imóvel, no dia 13 de Novembro de 2024. Na obtenção dos Valores de Mercado do imóvel, tiveram-se em atenção os principais factores determinantes como sendo a localização, acessos, dimensões, estado de conservação do Imóvel considerados como relevantes para a formação de valor do imóvel objecto de avaliação e o estado do mercado imobiliário na zona.

7.1 Vistoria

É o exame criterioso do imóvel a ser avaliado, verificando localização, informações sobre vizinhança, características físicas, topografia, estado de conservação, padrão construtivo e outros atributos intrínsecos e extrínsecos que possam exercer qualquer influência no preço do imóvel.
De um modo geral, é observado:
1.1 - Caracterização da região, compreendendo:

a) Aspectos físicos - condições topográficas, natureza predominante do solo, condições ambientais, ocupação existente e tendências de modificação a curto e médio prazo;
b) Aspectos ligados à infra-estrutura urbana - sistema viário e de recolha de lixo, redes de abastecimento de água potável, energia eléctrica, telefone, esgotos, águas pluviais e gás canalizado;
c) Equipamento comunitário e indicação de níveis de actividades existentes - sistema de transporte colectivo, escolas, mercado de trabalho, comércio, rede bancária, segurança, saúde e lazer;
d) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: normas legais para o uso e a ocupação do solo, restrições físicas e legais condicionantes do aproveitamento.
e) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: definidos por planos directores municipais e pela legislação específica de planeamento do solo, confrontando as leis de planeamento e uso do solo aplicáveis com a realidade verificada no local.

1.2 - Caracterização do terreno do imóvel em avaliação, abrangendo:

a) Aspectos físicos - topografia, superfície, consistência do solo, forma e localização, confrontando as observações feitas com aquelas constantes da documentação disponível;
b) Infra-estrutura urbana;
c) Equipamento comunitário disponível;
d) Utilização actual, legal e económica.

1.3 - Caracterização das edificações e benfeitorias, englobando os aspectos:

a) Físicos - construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos comparando com a documentação disponível e verificando possíveis extrapolações de limites e confrontações;
b) Funcionais - arquitectónicos, adequação da edificação em relação aos usos actuais e/ou recomendáveis para a zona com vista a uma utilização económica e ambiental maximizada;
c) Condições de ocupação, tais como eventuais invasões, locações ou cessões a terceiros, ocupação pelo proprietário ou imóvel desocupado.
d) Ambientais - adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região e preservação do meio ambiente.

1.4 – As benfeitorias não documentadas:

No caso de não constarem da documentação as edificações e benfeitorias, as mesmas deverão ser quantificadas e avaliadas pelo profissional num grau de detalhe compatível com a finalidade da avaliação.

8. Diligências efectuadas

Para a realização da presente avaliação, para além da visita realizada, foram consultados agentes do mercado local para obtenção de valores de transacção e análise do estado do mercado local.
Foi também efectuada um reconhecimento da envolvente, para verificar o número de unidades visíveis para transacção e qualificar o estado do mercado na envolvente ao imóvel avaliado.
Foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel. Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção do imóvel. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que o imóvel é estruturalmente sólido ou que não tem defeitos. Assumiu-se o pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.

9. Conceitos de Valor Utilizados

9.1 Valor de Mercado

Define-se, genericamente, o "Valor de Mercado" como sendo a "Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, 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. (RICS VPS 4 – Estrutura IVS parágrafos 32-34).

O Valor de Mercado pode ser estimado considerando o seu Uso Actual (também por vezes designado Uso Continuado) ou o Uso Alternativo, sendo:

a) Uso Actual – a estimativa de valor é efectuada considerando o uso que é dado ao imóvel à data da avaliação.

b) Uso Alternativo - a estimativa de valor é efectuada considerando os usos potenciais do imóvel à data da avaliação.

Da análise do Valor de Mercado em cada uma destas situações se pode concluir da Máxima e Melhor Utilização do imóvel, podendo esta ser definida como a utilização legalmente e fisicamente possível de desenvolver no imóvel objecto de avaliação, normalmente requerida pelo mercado e que maximiza o valor do imóvel.

9.2 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." (RICS VPS 4 – IVS 230 parágrafos C8-C11).

10. Métodos de Avaliação Utilizados

De acordo com o artº 37 do REGULAMENTO DA CMVM N.º 3/2020:

1 - Os peritos avaliadores de imóveis devem utilizar pelo menos dois dos seguintes métodos de avaliação, escolhendo em cada circunstância aqueles que se mostrem mais adequados à avaliação do imóvel em causa: a) Método comparativo; b) Método do custo; c) Método do rendimento.

Dado que o imóvel em avaliação se insere num mercado activo em que foi possível recolher evidências de imóveis em comercialização e imóveis para arrendamento, na estimativa do Valor de Mercado do imóvel tal como se encontra foram utilizados o Método Comparativo de Mercado e o Método do Rendimento.

10.1 Método de Comparação ou Comparativo de Mercado

O método de comparação consiste em relacionar o valor de um imóvel, com os dados relativos à transacção de propriedades com características semelhantes ou comparáveis.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos, segundo critérios de homogeneidade, de modo a permitir a comparação e determinar quais as características mais relevantes.

Pressupõe:

a) Recorrer a uma base de dados fiável / Estatística e homogeneização

b) A existência de um mercado activo com transacções semelhantes (preferencial)

A homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível comparar matematicamente grandezas comparáveis. Assim os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizados quanto às suas variáveis fundamentais, da seguinte forma:

$$V = A \times ((Vu \times Fd \times F1 \times F2 \times ...x\ Fn)$$

V - Valor do Imóvel
A - Área do Imóvel
Vu - Valor unitário básico adoptado
F1 a Fn - Factores de valorização identificados

10.2 Método da Capitalização do Rendimento

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado (numa ótica de continuidade da utilização). Este método vocaciona-se para a determinação do valor presente de rendimentos futuros, segundo o valor e o estado atuais. Pela capitalização de rendas, os rendimentos presentes e futuros são capitalizados através de uma taxa de aplicação de capital no mercado imobiliário. através da fórmula:

$$V = R/tx$$

V - Valor do Imóvel,
R - Renda do período considerado,
tx - taxa de capitalização para o período considerado.

As taxas de capitalização são determinadas em função da relação entre os valores de renda e venda verificados nos mercados imobiliários em que os imóveis se inserem. O valor final é determinado pelo valor presente, descontando o valor das obras considerado para beneficiação e reabilitação de forma a repor a qualidade física e ambiental das instalações.

11. Taxa de Actualização

De acordo com as EVS -a estimativa das taxas de capitalização de actualização a utilizar no Método do Rendimento constitui uma das partes mais difíceis na utilização do método.

A forma mais comum de estabelecer essas taxas é através da análise das transacções relativas a imóveis comparáveis arrendados ou a análise face a operações efectivas conhecidas.

Uma das formas teóricas mais utilizadas para estimativa da taxa é a técnica conhecida por **CAPM– Capital Asset Pricing Model**, que comtempla a taxa de juro sem risco, o risco de mercado e o beta do sector do imobiliário de rendimento.

O βeta mede como um determinado sector se posiciona em termos de risco contra o mercado. Por exemplo, um βeta de 1 indica que o sector ou a empresa está em linha com o mercado. Se for superior a 1 indica um risco superior ao mercado. Se for inferior a 1 indica um risco inferior ao mercado. Sendo um indicador de sector, mede apenas o risco sistemático, em relação ao mercado, risco este que é um risco diversificável. O Risco específico não é considerado neste indicador, o que prejudica a análise da taxa por este factor, uma vez que o risco individual é bastante importante no investimento imobiliário. Para pequenos investidores, que não possuem capacidade de diversificação do seu investimentos, esta componente adquire ainda uma importância mais acentuada.

A taxa utilizada deve inclui tanto a recuperação do capital original investido como as expectativas de valorização do capital, o que permite ao investidor superar o risco relativo ao valor temporal do dinheiro.

A fonte de informação do βeta é o site da Aswath Damodaran que compila dados da Bloomberg, Morningstar, Capital IQ e Compustat para vários sectores, de entre este, o imobiliário.

Estes dados foram actualizados em Janeiro de 2025 e agregam informações de empresas especificas da Europa Ocidental, e é na nossa opinião, a fonte de dados mais precisa do mercado.
Foi utilizado o capital asset pricing model (CAPM), embora ajustado, quer pelas suas limitações na avaliação de activos imobiliários, quer pela falta de informação disponível em Portugal para a sua correcta aplicação ao imobiliário.

Uma das formulações práticas do CAPM, ajustado, é a seguinte:

Re = Rf + B*(Rm-Rf) + Crp + Risco de Localização + Risco de Liquidez

CAPM (Capital Asset Pricing Model)	
ERi=Rf+Bi(ERm-Rf)	
Rf - Risk Free (1)	2,80%
βi (2)	0,46
Erm (2)	5,58%
Erm 2 Risco de Localização	0,50%
Erm 3 Risco de Liquidez	0,50%
ERi	**5,08%**
Semi-annual Discount Rate	**2,51%**

(1) Taxa OT a 10 anos. Fonte: Banco de Portugal

(2) Damodaran

Para o objectivo desta avaliação, e para efeitos do estabelecimento de uma taxa de referência, utilizando o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) conclui-se que a taxa de remuneração de 5,08 % reflecte a expectativa média de um investidor em imóveis similares ao objecto de avaliação, em mercados prime susceptíveis de integrar o portfolio de um investidor institucional.
Confrontando com a prática do mercado local, estimámos no ponto 17 a taxa de capitalização para habitação.

11.1 Áreas Utilizadas

A área utilizada na presente avaliação é a que consta na documentação entregue, nomeadamente a Caderneta Predial apresentada.

12. Contrato de Arrendamento

À data da vistoria efectuada o imóvel encontrava-se ocupado, sem que tenham sido fornecidas as condições da ocupação. No entanto, a pedido do CLIENTE, a avaliação foi efectuada no pressuposto de o imóvel se encontrar livre e disponível.

13. Limitações ao valor estimado

Não existem limitações

14. Declaração do Perito Avaliador

Vítor Manuel dos Santos Reis, Perito Avaliador registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415 e Perito da Lista Oficial do Tribunal da Relação de Lisboa, declara para os devidos efeitos que:

1. A presente avaliação foi efectuada de acordo com as exigências da Lei 153/2015, assim como as Normas de Avaliação Imobiliária do RICS.
2. Possui apólice de seguro obrigatório de responsabilidade civil efectuada na Companhia TRANQUILIDADE, válido até 30-08-2025;
3. O Perito Avaliador não tem uma relação de trabalho subordinado com qualquer entidade relacionada com o CLIENTE;
4. O Avaliador não possui qualquer incompatibilidade que possa afectar a sua isenção e imparcialidade e que impeçam a realização deste trabalho.

13 de Maio de 2025

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS

A presente avaliação está efectuada de acordo com as normas de RICS Valuation – Global Standards (RICS Red Book), que incorporam International Valuation Standards (IVS).

16. Valorização – Valor de Mercado

16.1 Método Comparativo

Quadro de Avaliação Baseado no Método Comparativo
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Valor de Mercado no estado Actual		
							Valor AbP/ m2	Valor AbD/ m2	V.Potencial
10446	D	1° Dt°	Habitação	99,26	2,75	102,01	2 170 €	651 €	217 184 €
Total				99,26	2,75	102,01		2 129 €	217 184 €

16.2 Método do Rendimento - Capitalização DIrecta

Quadro de Avaliação Baseado no Método do Rendimento
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fração	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Renda de Mercado			Custos de Exploração		Taxa de Capitalização	Valor de Mercado V=R anual / tx	
							Renda m2 AbP	Renda m2 AbD	Renda Potencial	% Rp	€/mês	%	Valor Ab/ m2	V.Potencial
10446	**D**	**1º Dtº**	Habitação	99,26	2,75		9,7 €	2 €	969,49 €	2,00%	19,39 €	5,25%	2 188 €	217 166 €
Total				**99,26**	**2,75**				**969,49 €**					**217 166 €**

VER O VERSO

17. Prospecção de Mercado

Nº de Quartos	Estado de Conservação	Zona/Rua	Contacto Imobiliária	Área Renda m2	Preço. €	Renda € /mês	Preço. €/m2	Renda €/m2/mês	A %	B %	C %	D %	E %	F %	Valor de Venda Homogeneizado €/m2	Valor de Renda €/m2
3	Bom estado	Fernão Lopes	https://www.idealista.pt/32842511	102	213 000,00		2 088,24		0%	5%	0%	0%	0%	-5%	2 083,01 €	
3	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/33625338	102	270 000,00		2 647,06		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 514,71 €	
3	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/33805635	102	213 000,00		2 088,24		0%	5%	0%	0%	0%	-5%	2 083,01 €	
5	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/33828060	166	350 000,00		2 108,43		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 003,01 €	
3	Bom estado	do Monte Belo	https://www.idealista.pt/33885353	103	219 900,00		2 134,95		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 028,20 €	
2	Bom estado	Nuno Álvares	https://www.idealista.pt/34127546	98	235 000,00		2 397,96		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 278,06 €	
3	Bom estado	Xarafe	https://www.idealista.pt/33895168	160		1 900,00		11,88	0%	0%	0%	-10%	0%	-5%		10,15 €
3	Bom estado	Jerónimo Osório de Castro	https://www.idealista.pt/33943841	145		1 650,00		11,38	0%	0%	0%	-10%	0%	-5%		9,73 €
3	Bom estado	Afonso de Paiva	https://www.idealista.pt/33998187	110		1 500,00		13,64	0%	0%	-15%	-10%	0%	-5%		9,91 €
2	Bom estado	Mestre Lima de Freitas	https://www.idealista.pt/34020151	94		1 200,00		12,77	0%	0%	-15%	-10%	0%	-5%		9,28 €
3	Bom estado	Mouzinho de Albuquerque	https://www.idealista.pt/34046003	100		1 200,00		12,00	0%	0%	0%	-10%	0%	-5%		10,26 €
3	Bom estado	Hermenegildo Capelo	https://www.idealista.pt/34100530	126		1 400,00		11,11	0%	0%	0%	-10%	0%	-5%		9,50 €
2	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34202230	81		1 100,00		13,58	0%	0%	-15%	-10%	0%	-5%		9,87 €
3	Bom estado	de Nova Lisboa	https://www.idealista.pt/34208758	95		950,00		10,00	0%	0%	0%	-10%	0%	-5%		8,55 €

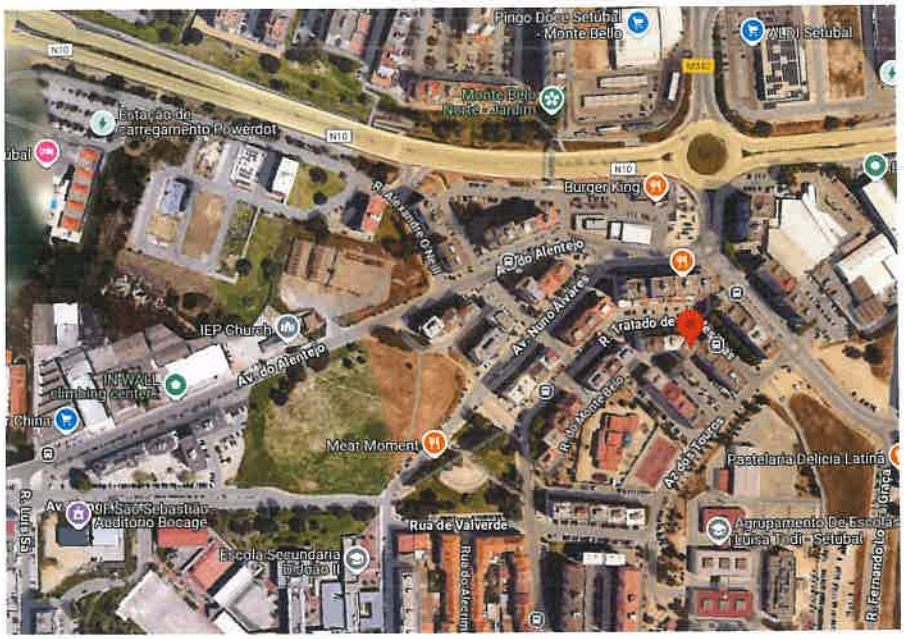
FACTORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
A - Estado Conservação	Diferencial em termos de estado de conservação e de idades entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
B - Localização	Mais ou menos valia da localização dos imóveis face ao imóvel em avaliação
C - Qualidade de Construção	Diferencial em termos qualitativos entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
D - Piso/andar	Mais ou menos valia do piso dos imóveis face ao imóvel em avaliação
E - Área de Construção	Correcção pelo diferencial de áreas entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
F - Margem de Negociação	Indicação da Margem de negociação possível para o imóveis da prospecção

Resultados Homogeneizados	Yield	Venda	Renda
Média	5,35%	2 165,00 €	9,66 €
Mediana	5,65%	2 083,01 €	9,80 €
Desvio Padrão		196,71 €	0,55 €
Valor Máximo	4,90%	2 514,71 €	10,26 €
Valor Mínimo	5,12%	2 003,01 €	8,55 €
Percentil 5	5,27%	2 005,53 €	8,80 €
Percentil 25	5,62%	2 015,61 €	9,44 €
Percentil 50	5,80%	2 028,20 €	9,80 €
Percentil 75	5,56%	2 153,13 €	9,97 €
Percentil 95	5,44%	2 253,08 €	10,22 €

Valor de Mercado Assumido:	2 170,00 €	O Valor de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Renda de Mercado Assumida:	9,70 €	A renda de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Taxa de Capitalização Assumida	5,25%	A taxa de Capitalização reflecte o comportamento médio de um investidor no mercado local

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

18. Fotos e Plantas



38.53335133019414, -8.867283145226903







Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

19. documentação fornecida

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 2232 - SETUBAL-1. 13890

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 12 - SETUBAL **FREGUESIA:** 05 - SETUBAL (S. SEBASTIÃO)
ARTIGO MATRICIAL: 10446 **NIP:**

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: PRACETA DO MONTE BELO **Nº:** 13 **Lugar:** SETUBAL **Código Postal:** 2910-618 SETÚBAL

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.
Descrição: Edifício de estrutura de betão armado, em alvenaria de tijolo, cobertura de telha de fibrocimento, em duas águas, com a área coberta de 216 m2. Consta de sete pisos, de habitação. EM COMUM: Vestíbulo da escada com a área de 11,99 m2, caixa da escada com a área de 13,75 m2, dois elevadores, residência da porteira na cave, com corredor, dois compartimentos, cozinha, casa de banho e despensa.
Nº de pisos do artigo: 7

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 216,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 216,0000 m² **Área bruta privativa total:** 99,2600 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: D

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: PRACETA DO MONTE BELO **Nº:** 13 **Lugar:** SETUBAL **Código Postal:** 2910-618 SETÚBAL
Andar/Divisão: 1ºDto

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Habitação **Tipologia/Divisões:** 5 **Permilagem:** 0,1000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 99,2600 m² **Área bruta dependente:** 2,7500 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1982 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €69.250,00 **Determinado no ano:** 2011
Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 135.974,00 **Coordenada Y:** 174.252,00 **Mod 1 do IMI nº:** 1931540 **Entregue em :** 2008/09/17 **Ficha de avaliação nº:** 2410814 **Avaliada em :** 2008/09/27

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
69.250,00	=	615,00	x	100,0850	x	1,00	x	1,50	x	1,000	x	0,75

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

TITULARES

Identificação fiscal: 500852367 **Nome:** BANCO ESPIRITO SANTO SA

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 2232 - SETUBAL-1.

Morada: AV DA LIBERDADE N 195, LISBOA, 1250-142 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** CN TERESA OLIVEIRA

Obtido via Internet em 2013-12-02

O Chefe de Finanças

(Maria Luciana Pinheiro Babau Luciano)

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-0863-89319-151205-005503

DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:
Primeiro andar direito

Valor Tributável: 30.228,97 Euros

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Barreiro
AP. 1881 de 2011/09/26 14:08:22 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2011/09/26 14:08:22 UTC

CAUSA : Dação em Cumprimento

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** BANCO ESPIRITO SANTO, S.A., SOCIEDADE ABERTA
NIPC 500852367
Sede: Av. da Liberdade, 195
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** WELLINGTON ALVES SALDANHA
NIF 240431685
** KARLLA PIO MARTINELLI SALDANHA
NIF 241854369

O(A) Conservador(a)
Maria Manuela Martins Diogo Pedrosa Abreu

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 02-12-2013 e válida até 02-06-2014

304558

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-0863-89319-151205-005503

DESCRIÇÃO EM LIVRO:
N.º 31500, Livro Nº: 100

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
DENOMINAÇÃO: Lote 6
SITUADO EM: Junto á estrada do Alentejo, Vale de Cerejeiras, Monte Belo ou Cú de Porco
Praceta do Monte Belo, nº13

ÁREA TOTAL: 216 M2
ÁREA COBERTA: 216 M2

MATRIZ nº: 10446
COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:
Edificio de cave para habitação da porteira, rés-do-chão, 1º, 2º, 3º, 4º e 5ºandares, lados direito e esquerdo para habitação - EM COMUM:Cave destinada a habitação da porteira.
FRAÇÕES AUTÓNOMAS:
A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L

O(A) Ajudante, em substituição
Isabel Maria Moreira Martins da Costa Nogueira

2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal
OFICIOSO
. 200 de 2011/05/20 2011/05/20 09:44:47 - Autorização de Utilização
Nº AUTORIZAÇÃO : 43
DATA AUTORIZAÇÃO : 1982/05/03
ENTIDADE EMISSORA : CÂMARA MUNICIPAL

OK

O(A) Conservador(a)
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 10 de 1981/11/02 - Constituição da Propriedade Horizontal

FRAÇÃO:	A	PERMILAGEM:	85
FRAÇÃO:	B	PERMILAGEM:	65
FRAÇÃO:	C	PERMILAGEM:	85
FRAÇÃO:	D	PERMILAGEM:	85

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

FRAÇÃO: E PERMILAGEM: 85

FRAÇÃO: F PERMILAGEM: 85

FRAÇÃO: G PERMILAGEM: 85

FRAÇÃO: H PERMILAGEM: 85

FRAÇÃO: I PERMILAGEM: 85

FRAÇÃO: J PERMILAGEM: 85

FRAÇÃO: K PERMILAGEM: 85

FRAÇÃO: L PERMILAGEM: 85

(Extracto da inscrição nº15 270, 174vº, F-27)

A Conservadora

Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

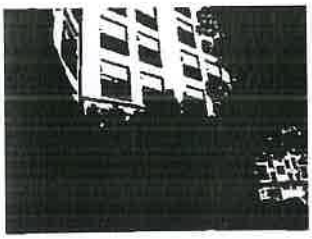
REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 02-12-2013 e válida até 02-06-2014

Certificação Energética
e Ar Interior
EDIFÍCIOS

Nº CER
CE55933227



CERTIFICADO DE DESEMPENHO ENERGÉTICO E DA QUALIDADE DO AR INTERIOR

TIPO DE FRACÇÃO/EDIFÍCIO: EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO SEM SISTEMA(S) DE CLIMATIZAÇÃO (EXISTENTE)

Morada / Localização Praceta Monte Belo, nº 13 - 1º Drt

Localidade Setúbal — Freguesia SETUBAL (S. SEBASTIÃO)

Concelho SETUBAL — Região Portugal Continental

Data de emissão 18/01/2012 — Data de validade 18/01/2022

Nome do perito qualificado Pedro Tristão Vieira Bettencourt Câmara — N.º de PQ PQ00901

Imóvel descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal

sob o nº 5503 — Art. matricial nº 10446 — Fogo/Fracção autón. D

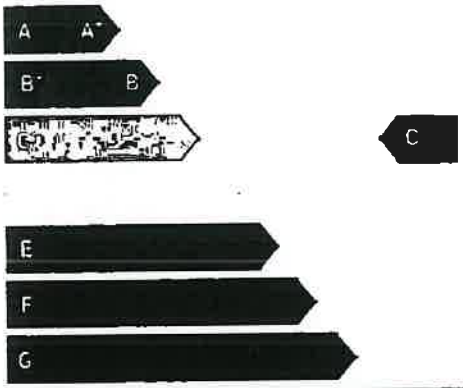
Este certificado resulta de uma verificação efectuada ao edifício ou fracção autónoma por um perito devidamente qualificado para o efeito, em relação aos requisitos previstos no Regulamento das Características do Comportamento Térmico dos Edifícios (RCCTE, Decreto-Lei 80/2006 de 4 de Abril), classificando o imóvel em relação ao respectivo desempenho energético. Este certificado permite identificar possíveis medidas de melhoria de desempenho aplicáveis à fracção autónoma ou edifício, suas partes e respectivos sistemas energéticos e de ventilação, no que respeita ao desempenho energético e à qualidade do ar interior. Para verificar a validade do presente certificado consulte www.adene.pt.

1. ETIQUETA DE DESEMPENHO ENERGÉTICO

INDICADORES DE DESEMPENHO

Necessidades anuais globais estimadas de energia primária para climatização e águas quentes	11,8	kgep/m².ano
Valor limite máximo regulamentar para as necessidades anuais globais de energia primária para climatização e águas quentes (limite inferior da classe B⁻)	10,03	kgep/m².ano
Emissões anuais de gases de efeito de estufa associadas à energia primária para climatização e águas quentes	1,2	toneladas de CO_2 equivalentes por ano

CLASSE ENERGÉTICA



2. DESAGREGAÇÃO DAS NECESSIDADES NOMINAIS DE ENERGIA ÚTIL

Necessidades nominais de energia útil para...	Valor estimado para as condições de conforto térmico de referência	Valor limite regulamentar para as necessidades anuais
Aquecimento	72,72 kWh/m².ano	51,51 kWh/m².ano
Arrefecimento	14,7 kWh/m².ano	32 kWh/m².ano
Preparação das águas quentes sanitárias	111 kWh/m².ano	68,72 kWh/m².ano

NOTAS EXPLICATIVAS

As necessidades nominais de energia útil correspondem a uma previsão da quantidade de energia que terá de ser consumida por m² de área útil do edifício ou fracção autónoma para manter o edifício nas condições de conforto térmico de referência e para preparação das águas quentes sanitárias necessárias aos ocupantes. Os valores foram calculados para condições convencionais de utilização, admitidas como idênticas para todos os edifícios, de forma a permitir comparações objectivas entre diferentes imóveis. Os consumos reais podem variar bastante dos indicados e dependem das atitudes e padrões de comportamento dos utilizadores.

As necessidades anuais globais de energia primária (estimadas e valor limite) resultam da conversão das necessidades nominais estimadas de energia útil em kilogramas equivalente de petróleo por unidade de área útil do edifício, mediante aplicação de factores de conversão específicos para a(s) forma(s) de energia utilizada(s) (0,290 kgep/kWh para electricidade e 0,086 kgep/kWh para combustíveis sólido, líquido ou gasoso) e tendo em consideração a eficiência dos sistemas adoptados ou, na da sua definição, sistemas convencionais de referência.

As emissões de CO_2 equivalente traduzem a quantidade anual estimada de gases de efeito de estufa que podem ser libertados em resultado da conversão de uma quantidade de energia primária igual às respectivas necessidades anuais globais estimadas para o edifício, usando o factor de conversão de 0,0012 toneladas equivalentes de CO_2 por kgep.

A classe energética resulta da razão entre as necessidades anuais globais estimadas e as máximas admissíveis de energia primária para aquecimento, arrefecimento e para preparação de águas quentes sanitárias no edifício ou fracção autónoma. O melhor desempenho corresponde à classe A+, seguida das classes A, B, B⁻, C e seguintes, até à classe G de pior desempenho. Os edifícios com licença ou autorização de construção posterior a 4 de Julho de 2006 apenas poderão ter classe energética igual ou superior a B⁻. Para mais informações sobre o desempenho energético, sobre a qualidade do ar interior e sobre a classificação energética de edifícios, consulte www.adene.pt

3. DESCRIÇÃO SUCINTA DO EDIFÍCIO OU FRACÇÃO AUTÓNOMA

Edifício de habitação multifamiliar, composto por 7 pisos, localizado na periferia da zona urbana de Setúbal, concelho de Setúbal (zona climática I1-V2S), a uma altitude de 34m, com distância à costa entre 5 e 10 km, existem obstáculos/edifícios que provocam sombreamento. A fracção autónoma tem paredes exteriores orientadas a Sudeste e Sudoeste, é de Tipologia T4, e compõe-se de sala, cozinha, 2 i.s. e 4 quartos. A fracção autónoma situa-se no primeiro piso e tem contacto com os seguintes Espaços Não Úteis (ENU): circulações comuns/edifício adjacente/marquise. Apresenta inércia térmica forte e a ventilação processa-se de forma natural com uma RPH de 1,05. Como sistema de Arrefecimento foi considerado o sistema definido por defeito. Como sistema de Aquecimento foi considerado o sistema definido por defeito. Como sistema de produção de Águas Quentes Sanitárias foi considerado o sistema definido por defeito (Edifício abastecido com gás canalizado natural).

Área útil de pavimento	86,05 m²	Pé-direito médio ponderado	2,46 m	Ano de construção	1982

4. PROPOSTAS DE MEDIDAS DE MELHORIA DO DESEMPENHO ENERGÉTICO E DA QUALIDADE DO AR INTERIOR

Sugestões de medidas de melhoria (implementação não obrigatória) (destacadas a negrito aquelas usadas no cálculo da nova classe energética)	Redução anual da factura energética	Custo estimado de investimento	Período de retorno do investimento
1 Aplicação de isolamento térmico sob a laje de pavimento interior	€	€ €	€ € € €
2 Substituição de caixilharia existente por uma nova caixilharia e melhoria das características solares dos vidros	€ €	€ € €	€
3 Substituição do equipamento actual e/ou instalação de sistema de ar condicionado multisplit reversível (bomba de calor) tipo inverter com classe energética A, para climatização	€ € €	€ € € €	€
4 Substituição do equipamento actual e/ou instalação de esquentador de elevado rendimento para preparação de águas quentes sanitárias	€ €	€ €	€ € € €
5 Conforto térmico e utilização racional de energia			

As medidas de melhoria acima referidas correspondem a sugestões do perito qualificado na sequência da análise que este realizou ao desempenho energético e da qualidade do ar interior do edifício ou fracção autónoma e não pretendem por em causa as opções e soluções adoptadas pelo(s) arquitecto(s), projectista(s) ou técnico(s) de obra.

Legendas	Redução anual da factura energética	Custo estimado de investimento	Período de retorno do investimento
	€ € € € mais de 1000€/ano	€ € € € mais de 5000€	€ € € € inferior a 5 anos
	€ € € entre 500€ e 999€/ano	€ € € entre 1000€ e 4999€	€ € € entre 5 e 10 anos
	€ € entre 100€ e 499€/ano	€ € entre 200€ e 999€	€ € entre 10 e 15 anos
	€ menos de 100€/ano	€ menos de 200€	€ mais de 15 anos

SE FOREM CONCRETIZADAS TODAS AS MEDIDAS DESTACADAS NA LISTA, A CLASSIFICAÇÃO ENERGÉTICA PODERÁ SUBIR PARA... **A**

Pressupostos e observações a considerar na interpretação da informação apresentada:

Para efeito de cálculo de Necessidade Nominais de Energia Útil para Climatização e produção de Águas Quentes Sanitárias foram consideradas as condições de referência descritas no Artigo 14º do Decreto-Lei 80/2006 de 4 de Abril. As condições de conforto de referência são uma temperatura do ar de 20º para a estação de aquecimento e uma temperatura do ar de 25º e 50% de humidade para a estação de arrefecimento. O consumo de referência de água quente sanitária para utilização em edifícios de habitação é de 40 l de água quente a 60º por pessoa e por dia. Quando o edifício ou fracção autónoma não dispõe de sistema de aquecimento ou arrefecimento ambiente ou de produção de água quente sanitária considera-se, para efeito de cálculo, que o sistema de aquecimento é obtido por resistência eléctrica, que o sistema de arrefecimento é uma máquina frigorífica (EER 3), e que o sistema de produção de AQS é um termoacumulador eléctrico com 50 mm de isolamento térmico em edifícios sem alimentação de gás ou um esquentador a gás natural ou GPL quando estiver previsto o respectivo abastecimento.

Outros pressupostos e observações a considerar na interpretação da informação apresentada relativamente às medidas de melhoria:
1- Custo do kWh: gás natural = 0.07 €; gás propano e butano = 0,13 €; electricidade = 0,118 €; combustível líquido = 0,082 €; (preço fixo)
2- Período de retorno simples (sem ter em conta a inflação)
3- Considerando uma climatização 100% activa (garantindo que a temperatura do ar interior se situa entre os 20 °C e os 25 °C)
4- Preços de tabela para equipamentos e instalações (campanhas específicas podem proporcionar preços inferiores aos apresentados)

As medidas de melhoria propostas aplicam-se a: Sistemas de Climatização/Sistemas de Produção de AQS/Vãos Envidraçados

Implementando as medidas de melhoria destacadas a negrito a classe energética subirá para A, com os seguintes valores para Necessidades Nominais de Energia Útil e para Necessidades Anuais Globais Estimadas de Energia Primária para Climatização e produção de Águas Quentes: Nic 72,72 kWh/m2.ano, Nvc 14,70 kWh/m2.ano, Nac 48,79 kWh/m2.ano e Ntc 4,87 kgep/m2.ano. As emissões anuais de gases de efeito de estufa após implementação das medidas de melhoria destacadas a negrito será de 0,50 t CO2 por ano. A redução anual da factura energética será de aproximadamente 978€. O valor estimado para investimento inicial (incluindo aquisição e aplicação de materiais e equipamentos) é de cerca de 10 950€, originando um período de retorno aproximado de 11 anos. As presentes medidas de melhoria apresentam evidentes benefícios no que se refere a conforto de utilização e também de ordem ambiental, pela redução de consumo de energia e de emissão de gases de efeito de estufa.

5. PAREDES, COBERTURAS, PAVIMENTOS E PONTES TÉRMICAS PLANAS

PAREDES

Descrição da(s) solução(ões) adoptada(s)	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC: da solução	máximo regulamentar
• PAREDE EXTERIOR - alvenaria de tijolo, na qual não foi possível aferir a existência de isolamento, revestimento exterior de cor clara, constituída por acabamento aderente em ambas as faces, espessura total de 0,04 e coeficiente de condutibilidade térmica de 1,30 W/(m.ºC) e pano de alvenaria de tijolo furado de resistência térmica de 0,52 m2.ºC/W, espessura total da parede 0,25m.	1,39	1,8
• PAREDE INTERIOR - alvenaria de tijolo, na qual não foi possível aferir a existência de isolamento, constituída por acabamento aderente em ambas as faces, espessura total de 0,04 e condutibilidade térmica de 1,30 W/(m.ºC) e pano de alvenaria de tijolo furado de resistência térmica de 0,52 m2.ºC/W, espessura total da parede 0,25m.	1,23	1,8

COBERTURAS

Descrição da(s) solução(ões) adoptada(s)	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC: da solução	máximo regulamentar
• Não aplicável		

PAVIMENTOS

Descrição da(s) solução(ões) adoptada(s)	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC: da solução	máximo regulamentar
• PAVIMENTO INTERIOR - laje maciça de betão, constituída por madeira densa de resistência térmica de 0,07 m2.ºC/W, betonilha, espessura total de 0,05 e coeficiente de condutibilidade térmica de 1,30 W/(m.ºC), laje de betão de coeficiente de condutibilidade térmica de 2,30 W/(m.ºC) e acabamento aderente, espessura total de 0,02 e coeficiente de condutibilidade térmica de 1,30 W/(m.ºC).	1,89	1,25

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 1 Aplicação de isolamento térmico sob a laje de pavimento interior através de colocação de tecto suspenso em placas de gesso cartonado hidrófugas (á prova de água) com isolamento térmico em placas compactadas de lã de rocha com 5 cm de espessura e uma condutibilidade térmica de 0,04 W/moC. A aplicação do tecto falso implica intervir pelo exterior da fracção autónoma (no tecto do espaço não útil) bem como retirar e recolocar todos os elementos suspensos nesse mesmo tecto (nomeadamente iluminação) e pintura das zonas intervencionadas. Esta medida proporciona uma redução das perdas de energia pela envolvente e aumento dos níveis de conforto térmico. O novo coeficiente de transmissão térmica dos pavimentos interiores é de 0,49 W/m2oC. O valor estimado para investimento inicial (incluindo aquisição e aplicação de materiais e equipamentos) é de 249€ para isolar uma área de pavimentos de 11,1 m2, originando um período de retorno de 3 anos. A redução anual da factura energética estimada é de 89 €. Esta melhoria proporciona o aumento do conforto térmico e da qualidade da envolvente da habitação.

PONTES TÉRMICAS PLANAS

Descrição da(s) solução(ões) adoptada(s)	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC: da solução	máximo regulamentar
• Não aplicável		

6. VÃOS ENVIDRAÇADOS

Descrição da(s) solução(ões) adoptada(s)*	Factor solar: da solução	máximo regulamentar
• VÃO EXTERIOR (Inserido nas fachadas Sudeste e Sudoeste) - caixilharia metálica de correr, sem classificação de permeabilidade ao ar, vidro simples corrente, protecção solar exterior - estore metálico ou plástico de cor clara, com coeficiente de transmissão térmica (U) igual a 4.10 W/m2.ºC	0,07	0,56
• VÃO INTERIOR - caixilharia metálica de correr, vidro simples corrente, protecção solar exterior - estore metálico ou plástico, com coeficiente de transmissão térmica (U) igual a 2.99 W/m2.ºC		0,56

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 2 Substituição das caixilharias existentes, por novas caixilharias em PVC, com Classe 3 de permeabilidade ao ar, com vidros duplos incolores (6mm+5mm e caixa-de-ar de 6mm). Durante a operação de montagem deverá ser tida em especial atenção o isolamento das juntas entre os caixilhos e as paredes, de forma a garantir a estanquicidade.
O novo coeficiente de transmissão térmica dos vãos envidraçados é de 2,40 W/m2oC, e o factor solar de 0,63. O valor estimado para investimento inicial (incluindo aquisição e aplicação de materiais e equipamentos) é de 3120€, originando um período de retorno de 23 anos. Apesar de esta medida de melhoria ter um período de retorno elevado proporcionará um aumento significativo dos níveis de

conforto térmico, devido à redução das perdas térmicas no Inverno e ganhos solares excessivos no Verão. A redução anual da factura energética estimada é de 135 €

*Nota: Apenas vãos envidraçados com área superior a 5% da área útil de pavimento do espaço que servem, não orientados a Norte e considerando o(s) respectivo(s) dispositivo(s) de protecção 100% activos (portadas, persianas, estores, cortinas, etc.)

7. CLIMATIZAÇÃO

SISTEMA(S) DE AQUECIMENTO — Necessidades anuais de energia útil

Descrição da(s) solução(ões) adoptada(s)

- Não aplicável ou considerada solução prevista na legislação especifica ou informação técnica complementar

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 3 Instalação de sistema de ar condicionado Multi-split reversivel (bomba de calor) de classe energética A, com unidades interiores instaladas nas principais divisões da fracção autónoma, e com controlo dos equipamentos realizado através de termóstatos. Foram consideradas para efeito de cálculo da melhoria as eficiências genéricas definidas no DL 80/2006: em modo de aquecimento (COP) 4 e em modo de arrefecimento (EER) 3. A potência proposta é inferior a 25kW. O valor estimado para investimento inicial (incluindo aquisição e aplicação de materiais e equipamentos) é de 10 000€, originando um periodo de retorno de 17 anos. A redução anual da factura energética estimada é de 604 €. A presente medida de melhoria aumenta a eficiência dos sistemas energéticos e apresenta evidentes benefícios no que se refere a conforto de utilização e também de ordem ambiental, pela redução de consumo de energia e de emissão de gases de efeito de estufa. Face a um aquecimento eléctrico convencional este tipo de sistema de climatização tem uma eficiência de aquecimento quatro vezes superior, o que se irá reflectir num consumo menor para igual perfil de utilização.

SISTEMA(S) DE ARREFECIMENTO — Necessidades anuais de energia útil

Descrição da(s) solução(ões) adoptada(s)

- Não aplicável ou considerada solução prevista na legislação especifica ou informação técnica complementar

8. PREPARAÇÃO DE ÁGUAS QUENTES SANITÁRIAS (AQS)

SISTEMAS CONVENCIONAIS (USAM ENERGIA NÃO RENOVÁVEL)

Descrição da(s) solução(ões) adoptada(s)

- Não aplicável

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 4 Instalação de um esquentador estanque com tecnologia de condensação, para produção de AQS, alimentado a gás com 47 kW de potência nominal e eficiência de 1,01 (101 %) a 30% de carga nominal. Dispõe de ignição electrónica e modulação automática de chama. O controlo do equipamento será efectuado através de um display digital LCD para selecção de temperatura, funcionamento solar e diagnóstico de anomalia. Deverão ser garantidas as condições de evacuação de fumos necessárias ao bom funcionamento do equipamento. O controlo remoto e receptor deverão estar incluídos (requer instalação). O custo de investimento estimado para esta medida de melhoria será de 950€, para uma redução anual da factura energética estimada de 424 €.

9. SISTEMAS DE APROVEITAMENTO DE ENERGIAS RENOVÁVEIS

SISTEMA DE COLECTORES SOLARES PARA PRODUÇÃO DE ÁGUA QUENTE SANITÁRIA — Energia fornecida pelo sistema

Descrição da(s) solução(ões) adoptada(s)

- Não aplicável

OUTROS SISTEMAS DE APROVEITAMENTO DE FONTES DE ENERGIAS RENOVÁVEIS — Energia fornecida pelo sistema

Descrição da(s) solução(ões) adoptada(s)

- Não aplicável

10. VENTILAÇÃO

Descrição dos principais elementos e da forma como se processa a ventilação

- A ventilação é processada de forma natural. Não existem dispositivos de admissão de ar que cumpram o disposto na nota 1 do quadro IV.1 do DL 80/2006. A fracção situa-se na periferia da zona urbana (Rugosidade II), localiza-se no 1º piso, tendo sido estimada uma altura média aproximada ao solo menor que 10 m, o que resulta numa classe de exposição 2. Não foi possível determinar a classe de permeabilidade ao ar da caixilharia, existindo caixas de estore em 100% da área de vãos envidraçados. A área de vãos envidraçados é inferior a 15% da área útil de pavimento. As portas exteriores não se encontram vedadas na totalidade do seu perímetro. Não foi verificado o cumprimento integral da NP 1037-1. A Taxa de renovação horária (RPH) = 1,05.

OBSERVAÇÕES E NOTAS AO PRESENTE CERTIFICADO ENERGÉTICO E DA QUALIDADE DO AR INTERIOR

Atendendo que o edifício não dispõe de infraestruturas para a instalação de sistema colectivo/individual de painéis solares e a sua equação como melhoria teria implicações extra-fracção em análise.
É de mencionar que o condomínio poderá equacionar a sua instalação, considerando ser uma mais valia para toda a edificação, tanto referente a consumos energéticos como classificação dos imóveis, não excusando a existência de uma análise prévia por entidade certificada para o efeito.

Foram solicitadas através de mensagem de correio electrónico cópias dos seguintes documentos: Caderneta Predial Urbana; Conservatória do Registo Predial; plantas do imóvel; Ficha Técnica de Habitação; dados técnicos, certificados e relatórios de inspecção periódica dos sistemas de climatização e AQS; dados técnicos de caixilharias e vidros; factura do gás; dados técnicos e certificados dos colectores solares térmicos e fotovoltaicos; Projectos de Arquitectura e de Comportamento Térmico; licença de construção e/ou de utilização; bem como outra documentação que possa servir de suporte para a emissão do certificado energético. Foram fornecidos os seguintes documentos: Caderneta predial; Registo.

Para efeitos de cálculo foram seguidas as disposições do Decreto-Lei 80/2006 (RCCTE), Nota Técnica (NTC-SCE-01, Despacho nº 11020/2009), Despacho n.º 14076/2010, ITE 50 e ITE 54 do LNEC.

Foi igualmente solicitado acesso a todos os espaços não úteis confinantes com o imóvel. Dos quais foi possível aceder aos seguintes: circulações comuns; marquise, não tendo sido possível aceder aos seguintes: edifício adjacente.
O ano de construção indicado no campo 3 do presente documento foi aferido através da documentação técnica de suporte à peritagem entregue.

Para efeitos de cálculo foram seguidas as disposições do DL80/2006, sendo que as pontes térmicas lineares, superficiais e os sombreamentos foram calculadas de acordo com o disposto na NT-SCE-01, tendo os coeficientes de transmissão térmica dos elementos opacos da envolvente vertical sido majorados em 35%.

No presente certificado os valores máximos dos coeficientes de transmissão térmica e os valores para o factor solar máximo admissível indicados, devem ser apenas tomados como valores de referência para efeitos de identificação de oportunidades de melhoria.

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 5 Adopção de práticas que permitem aumentar o conforto térmico e reduzir a factura energética através da implementação de medidas racionais de utilização de energia:
Recomendações na estação de aquecimento (Inverno):
- Calafetar portas e janelas da habitação (caso haja necessidade);
- Evitar abrir janelas por períodos prolongados, abrir antes portadas, estores ou cortinas para entrar a radiação solar;
- Durante a noite fechar as portadas, estores ou cortinas (conferindo maior isolamento térmico aos vãos).

Recomendações na estação de arrefecimento (Verão):
- Fechar portadas, estores ou cortinas durante as horas mais quentes do dia;
- Ventilar a casa à noite.

Recomendações gerais:
- Evitar deixar os equipamentos em standby;
- Caso necessite de novos electrodomésticos e equipamentos, opte por classe energética A ou superior;
- Reduzir ao máximo o tempo de abertura da porta do frigorífico e congelador;
- Regular correctamente os equipamentos de climatização;
- Utilizar lâmpadas economizadoras.

Como informação complementar a este certificado foram elaborados um Relatório de Peritagem e um Estudo de Medidas de Melhoria.

O Perito Qualificado esteve presente no imóvel para efectuar a vistoria no dia 13/01/2012 entre as 14:30 e as 15:30.

VER O VERSO

Relatório de Avaliação Imobiliária



Processo:	AVAL 1787 - ZTRE-02159
Cliente:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
Tipo de Imóvel:	1 Apartamento T2
Data:	Maio de 2025

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

Índice

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária
2. Resumo dos Valores
3. Objectivo da Avaliação
3.1. Identificação de Outros Destinatários
4. Objecto de Avaliação – Identificação e Documentação fornecida
5. CARACTERÍSTICAS
5.1. Dos Imóves
5.2. Do Local
5.3. Do Mercado Imobiliário local
6. Pressupostos da Avaliação
7. Inspecção Realizada
7.1. Vistoria
8. Diligências efectuadas
9. Conceitos de Valor Utilizados
9.1. Valor de Mercado
9.2. Renda de Mercado
10. Métodos de Avaliação Utilizados
10.1. Método de Comparação ou Comparativo de Mercado
10.2. Método da Capitalização do Rendimento
11. Taxa de Actualização
11.1. Áreas Utilizadas
12. Contrato de Arrendamento
13. Limitações ao valor estimado
14. Declaração do Perito Avaliador
15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS
16. Valorização – Valor de Mercado
16.1. Método do Rendimento (Actual)
16.2. Método do Rendimento (Potencial)
16.3. Método Comparativo (Potencial)
17. Prospecção de Mercado
18. Localização e Fotos
19. Documentação Fornecida

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	
Avaliador:	Vítor Reis - PAI/2016/0415
Empresa:	Ver o Verso Consultoria Lda Rua Andrade Corvo 50 6º esqº 1050-009 Lisboa
IMÓVEL:	
Tipo:	Urbano
Identificação:	1 Apartamento T2 Rua Ferreira de Castro, 10, 2º, Freguesia de Pinhal Novo, Concelho de Palmela e Distrito de Setúbal Descrição Cadastral e Predial no ponto 19 e descrição do imóvel e sua envolvente no ponto 5 deste relatório.
Identificação da Entidade Detentora do Imóvel:	ZIP REOCO RESI PORTFOLIO, SICAFI, S.A.
AVALIAÇÃO:	
Objectivo da avaliação:	Avaliação de Património de acordo com o previsto na Portaria n.º
Identificação da Entidade que solicitou a avaliação:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
DATAS	
Data do Contrato de Avaliação	12 de Maio de 2025
Data do Pedido de Avaliação	10 de Maio de 2025
Data do Término do Trabalho de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da Conclusão da Avaliação	13 de Maio de 2025
Data Entrega do Relatório de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da última avaliação realizada	n.a.
METODOLOGIA	
Métodos de Avaliação Utilizados	Método Comparativo e Método do Rendimento A Fundamentação da escolha dos Métodos de Avaliação e sua descrição encontra-se no ponto 10 deste relatório.
Inspecção efectuada ao imóvel avaliado	Foi efectuada vistoria pelo interior e exterior dos imóveis. Os detalhes sobre a abrangência da inspecção realizada encontram-se no ponto 7 deste relatório.
Diligências efectuadas, de estudos e dados sectoriais utilizados e outras informações	Os detalhes sobre as diligências efectuadas e dados sectoriais utilizados encontram-se no ponto 8 deste relatório.
Bases de Valor Utilizados	Valor de Mercado. A descrição dos conceitos de valor encontra-se no ponto 9 deste relatório.
Justificação de Taxas e outros parâmetros	A justificação das taxas de actualização e capitalização, assim como de outros parâmetros utilizados na presente avaliação encontra-se no ponto 11 deste relatório.

VER O VERSO

VALORES DE AVALIAÇÃO:	
Valor de Mercado no Estado Actual	O detalhe dos valores do imóvel e a sua estimativa encontram-se nos pontos 2 e 16 deste relatório.
Contratos de arrendamento à data de avaliação	Detalhes do Contrato de Arrendamento encontram-se no ponto 12..
OUTROS ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO:	
Identificação de eventuais limitações ao valor estimado para o imóvel	Não existem reservas. O detalhe de eventuais reservas encontra-se no ponto 13 deste relatório.

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

(registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415)

(Perito da Lista Permanente do Tribunal da Relação de Lisboa)

2. Resumo dos Valores

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Valor de Mercado Livre e Disponível	Renda Potencial
5704	J	2º	Habitação	158 819	810

3. Objectivo da Avaliação

A presente avaliação foi elaborada por solicitação de Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial, doravante designado por CLIENTE, no decorrer do mês de Janeiro de 2025.
A avaliação visa estimar o Valor de Mercado de um imóvel considerando o seu uso e estado actual, conforme requisitos da Comissão do Mercado dos Valores Mobiliários, tendo por objectivo a Avaliação do Património Imobiliário de acordo com o previsto na Portaria n.º 96/2015.

Esta avaliação foi efectuada por Vítor Manuel dos Santos Reis, com o NIF 187 037 680, Perito Avaliador Imobiliários registado na CMVM com o nº PAI/2016/0415, Registered Valuer no RICS com o nº de membro 1301320, Recognised European Valuer pelo TEGOVA com o Certificate Registration Number REV/PT/ANAI/2028/4 e Perito da Lista Oficial de Peritos da Justiça, em representação de Ver o Verso Consultoria, Lda, com o NIF 506 843 270 enquanto avaliador qualificado e habilitado para a realizar, em conformidade com as exigências da Lei 153/2015, com as actualizações em vigor à data.

3.1 Identificação de Outros Destinatários

O avaliador permite que a entidade contratante sustente as suas decisões no presente relatório de avaliação no âmbito do processo para o qual foi solicitada, não assumindo qualquer obrigação ou responsabilidade perante terceiros.

4. Objecto de Avaliação –Documentação fornecida

O Cliente disponibilizou para a execução do presente trabalho de avaliação os seguintes documentos:

- Caderneta Predial Urbana (CPU)
- Certificado Energético (CE)
- Certidão do Registo Predial (CRP)

Os elementos fornecidos encontram-se anexos no ponto 19.

5. CARACTERÍSTICAS

5.1 Do Imóvel

Artigo	CRP	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa	Área Bruta Dependente
5704	1298/19890602	J	2º	Habitação	72,75	1,00

Apartamento T2 sito no 2º andar.

Insere-se em Edifício de habitação multifamiliar, composto por 1 piso de lojas e 3 pisos destinados a habitação, inscrito na Matriz em 1994.

O imóvel apresenta acabamentos de qualidade média, típicos da época de construção. Na visita efectuada verificou-se que se encontrava em bom estado de conservação, atendendo à idade e tipo de uso.

5.2 Do Local

A Rua Ferreira de Castro, situada em Pinhal Novo, freguesia do concelho de Palmela, insere-se numa área urbana consolidada, caracterizada por uma malha urbana organizada e predominantemente residencial. A via é composta por edifícios multifamiliares de média altura, construídos maioritariamente nas décadas de 1980 e 1990, com algumas reabilitações recentes. As ruas são pavimentadas, com passeios pedonais e zonas de estacionamento ao longo das vias, proporcionando boas condições de circulação pedonal e automóvel.

A localização da Rua Ferreira de Castro é estratégica, situando-se a cerca de 2 km do centro de Pinhal Novo e a aproximadamente 10 km de Palmela. A proximidade à Estrada Nacional 252 facilita o acesso às principais vias rodoviárias, como a Autoestrada A12, que liga Setúbal a Lisboa e ao sul do país. A zona é bem servida por transportes públicos, com várias linhas de autocarros que asseguram a ligação a diferentes pontos da cidade e à estação ferroviária de Pinhal Novo, situada a aproximadamente 1 km de distância.

Em termos de amenidades, a área envolvente à Rua Ferreira de Castro dispõe de uma variedade de serviços, incluindo supermercados, farmácias, escolas e unidades de saúde. A proximidade ao Parque Urbano de Pinhal Novo oferece espaços verdes para lazer e atividades ao ar livre. Adicionalmente, a região conta com equipamentos culturais e desportivos, como o Auditório Municipal Rui Guerreiro e o Pavilhão Desportivo Municipal, enriquecendo a oferta de atividades para os residentes.

O imóvel encontra-se situado em zona	Habitacional
Tendência do desenvolvimento urbanístico	Zona estabilizada
Enquadramento urbano e paisagístico	Bom
Facilidade de acesso	Bom
Transportes públicos	Razoável
Existência de Comércio e Serviços	Bom
Valor comercial da localização	Bom
Comercialização do imóvel	Fácil

5.3 Do Mercado Imobiliário local

Relativamente ao mercado imobiliário habitacional, Pinhal Novo tem registado uma valorização significativa nos últimos anos. De acordo com dados recentes, o preço médio de venda de habitações na zona era de aproximadamente €2.373 por metro quadrado em abril de 2025, representando um aumento de 2% face ao mês anterior.

6. Pressupostos da Avaliação

De acordo com o solicitado pelo Cliente a avaliação foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel.
Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção das construções. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que as construções são estruturalmente sólidas ou que não têm defeitos. Assumiu-se o Pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos para além daqueles que se encontram registados e anteriormente identificados.
Para efeitos de cálculo do valor foi utilizado o valor do custo médio diário de propriedades similares, obtido a partir da prospecção realizada, tendo sido ajustada às características do imóvel em avaliação.
Na estimativa das áreas do imóvel consideraram-se como correctas as áreas que constam dos elementos fornecidos pelo cliente.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos.

A avaliação foi efectuada no pressuposto do imóvel possuir todas as autorizações e licenças para o seu normal funcionamento.

7. Inspecção Realizada

Foi realizada a visita pelo exterior do imóvel, no dia 13 de Novembro de 2024. Na obtenção dos Valores de Mercado do imóvel, tiveram-se em atenção os principais factores determinantes como sendo a localização, acessos, dimensões, estado de conservação do Imóvel considerados como relevantes para a formação de valor do imóvel objecto de avaliação e o estado do mercado imobiliário na zona.

7.1 Vistoria

É o exame criterioso do imóvel a ser avaliado, verificando localização, informações sobre vizinhança, características físicas, topografia, estado de conservação, padrão construtivo e outros atributos intrínsecos e extrínsecos que possam exercer qualquer influência no preço do imóvel.
De um modo geral, é observado:
1.1 - Caracterização da região, compreendendo:

a) Aspectos físicos - condições topográficas, natureza predominante do solo, condições ambientais, ocupação existente e tendências de modificação a curto e médio prazo;
b) Aspectos ligados à infra-estrutura urbana - sistema viário e de recolha de lixo, redes de abastecimento de água potável, energia eléctrica, telefone, esgotos, águas pluviais e gás canalizado;
c) Equipamento comunitário e indicação de níveis de actividades existentes - sistema de transporte colectivo, escolas, mercado de trabalho, comércio, rede bancária, segurança, saúde e lazer;
d) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: normas legais para o uso e a ocupação do solo, restrições físicas e legais condicionantes do aproveitamento.
e) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: definidos por planos directores municipais e pela legislação específica de planeamento do solo, confrontando as leis de planeamento e uso do solo aplicáveis com a realidade verificada no local.

1.2 - Caracterização do terreno do imóvel em avaliação, abrangendo:

a) Aspectos físicos - topografia, superfície, consistência do solo, forma e localização, confrontando as observações feitas com aquelas constantes da documentação disponível;
b) Infra-estrutura urbana;
c) Equipamento comunitário disponível;
d) Utilização actual, legal e económica.

1.3 - Caracterização das edificações e benfeitorias, englobando os aspectos:

a) Físicos - construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos comparando com a documentação disponível e verificando possíveis extrapolações de limites e confrontações;
b) Funcionais - arquitectónicos, adequação da edificação em relação aos usos actuais e/ou recomendáveis para a zona com vista a uma utilização económica e ambiental maximizada;
c) Condições de ocupação, tais como eventuais invasões, locações ou cessões a terceiros, ocupação pelo proprietário ou imóvel desocupado.
d) Ambientais - adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região e preservação do meio ambiente.

1.4 – As benfeitorias não documentadas:

No caso de não constarem da documentação as edificações e benfeitorias, as mesmas deverão ser quantificadas e avaliadas pelo profissional num grau de detalhe compatível com a finalidade da avaliação.

8. Diligências efectuadas

Para a realização da presente avaliação, para além da visita realizada, foram consultados agentes do mercado local para obtenção de valores de transacção e análise do estado do mercado local.
Foi também efectuada um reconhecimento da envolvente, para verificar o número de unidades visíveis para transacção e qualificar o estado do mercado na envolvente ao imóvel avaliado.
Foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel. Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção do imóvel. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que o imóvel é estruturalmente sólido ou que não tem defeitos. Assumiu-se o pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.

9. Conceitos de Valor Utilizados

9.1 Valor de Mercado

Define-se, genericamente, o "Valor de Mercado" como sendo a "Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, 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. (RICS VPS 4 – Estrutura IVS parágrafos 32-34).

O Valor de Mercado pode ser estimado considerando o seu Uso Actual (também por vezes designado Uso Continuado) ou o Uso Alternativo, sendo:

a) Uso Actual – a estimativa de valor é efectuada considerando o uso que é dado ao imóvel à data da avaliação.

b) Uso Alternativo - a estimativa de valor é efectuada considerando os usos potenciais do imóvel à data da avaliação.

Da análise do Valor de Mercado em cada uma destas situações se pode concluir da Máxima e Melhor Utilização do imóvel, podendo esta ser definida como a utilização legalmente e fisicamente possível de desenvolver no imóvel objecto de avaliação, normalmente requerida pelo mercado e que maximiza o valor do imóvel.

9.2 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." (RICS VPS 4 – IVS 230 parágrafos C8-C11).

10. Métodos de Avaliação Utilizados

De acordo com o artº 37 do REGULAMENTO DA CMVM N.º 3/2020:

1 - Os peritos avaliadores de imóveis devem utilizar pelo menos dois dos seguintes métodos de avaliação, escolhendo em cada circunstância aqueles que se mostrem mais adequados à avaliação do imóvel em causa: a) Método comparativo; b) Método do custo; c) Método do rendimento.

Dado que o imóvel em avaliação se insere num mercado activo em que foi possível recolher evidências de imóveis em comercialização e imóveis para arrendamento, na estimativa do Valor de Mercado do imóvel tal como se encontra foram utilizados o Método Comparativo de Mercado e o Método do Rendimento.

10.1 Método de Comparação ou Comparativo de Mercado

O método de comparação consiste em relacionar o valor de um imóvel, com os dados relativos à transacção de propriedades com características semelhantes ou comparáveis.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos, segundo critérios de homogeneidade, de modo a permitir a comparação e determinar quais as características mais relevantes.

Pressupõe:

a) Recorrer a uma base de dados fiável / Estatística e homogeneização

b) A existência de um mercado activo com transacções semelhantes (preferencial)

A homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível comparar matematicamente grandezas comparáveis. Assim os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizados quanto às suas variáveis fundamentais, da seguinte forma:

$$V = A \times ((Vu \times Fd \times F1 \times F2 \times ...x\ Fn)$$

V - Valor do Imóvel
A - Área do Imóvel
Vu - Valor unitário básico adoptado
F1 a Fn - Factores de valorização identificados

10.2 Método da Capitalização do Rendimento

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado (numa ótica de continuidade da utilização). Este método vocaciona-se para a determinação do valor presente de rendimentos futuros, segundo o valor e o estado atuais. Pela capitalização de rendas, os rendimentos presentes e futuros são capitalizados através de uma taxa de aplicação de capital no mercado imobiliário. através da fórmula:

$$V = R/tx$$

V - Valor do Imóvel,
R - Renda do período considerado,
tx - taxa de capitalização para o período considerado.

As taxas de capitalização são determinadas em função da relação entre os valores de renda e venda verificados nos mercados imobiliários em que os imóveis se inserem. O valor final é determinado pelo valor presente, descontando o valor das obras considerado para beneficiação e reabilitação de forma a repor a qualidade física e ambiental das instalações.

11. Taxa de Actualização

De acordo com as EVS -a estimativa das taxas de capitalização de actualização a utilizar no Método do Rendimento constitui uma das partes mais difíceis na utilização do método.

A forma mais comum de estabelecer essas taxas é através da análise das transacções relativas a imóveis comparáveis arrendados ou a análise face a operações efectivas conhecidas.

Uma das formas teóricas mais utilizadas para estimativa da taxa é a técnica conhecida por **CAPM– Capital Asset Pricing Model**, que comtempla a taxa de juro sem risco, o risco de mercado e o beta do sector do imobiliário de rendimento.

O βeta mede como um determinado sector se posiciona em termos de risco contra o mercado. Por exemplo, um βeta de 1 indica que o sector ou a empresa está em linha com o mercado. Se for superior a 1 indica um risco superior ao mercado. Se for inferior a 1 indica um risco inferior ao mercado. Sendo um indicador de sector, mede apenas o risco sistemático, em relação ao mercado, risco este que é um risco diversificável. O Risco específico não é considerado neste indicador, o que prejudica a análise da taxa por este factor, uma vez que o risco individual é bastante importante no investimento imobiliário. Para pequenos investidores, que não possuem capacidade de diversificação do seu investimentos, esta componente adquire ainda uma importância mais acentuada.

A taxa utilizada deve inclui tanto a recuperação do capital original investido como as expectativas de valorização do capital, o que permite ao investidor superar o risco relativo ao valor temporal do dinheiro.

A fonte de informação do βeta é o site da Aswath Damodaran que compila dados da Bloomberg, Morningstar, Capital IQ e Compustat para vários sectores, de entre este, o imobiliário.

Estes dados foram actualizados em Janeiro de 2025 e agregam informações de empresas especificas da Europa Ocidental, e é na nossa opinião, a fonte de dados mais precisa do mercado.
Foi utilizado o capital asset pricing model (CAPM), embora ajustado, quer pelas suas limitações na avaliação de activos imobiliários, quer pela falta de informação disponível em Portugal para a sua correcta aplicação ao imobiliário.

Uma das formulações práticas do CAPM, ajustado, é a seguinte:

Re = Rf + B*(Rm-Rf) + Crp + Risco de Localização + Risco de Liquidez

CAPM (Capital Asset Pricing Model)	
ERi=Rf+Bi(ERm-Rf)	
Rf - Risk Free (1)	2,80%
βi (2)	0,46
Erm (2)	5,58%
Erm 2 Risco de Localização	0,50%
Erm 3 Risco de Liquidez	0,50%
ERi	**5,08%**
Semi-annual Discount Rate	**2,51%**

(1) Taxa OT a 10 anos. Fonte: Banco de Portugal

(2) Damodaran

Para o objectivo desta avaliação, e para efeitos do estabelecimento de uma taxa de referência, utilizando o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) conclui-se que a taxa de remuneração de 5,08 % reflecte a expectativa média de um investidor em imóveis similares ao objecto de avaliação, em mercados prime susceptíveis de integrar o portfolio de um investidor institucional.
Confrontando com a prática do mercado local, estimámos no ponto 17 a taxa de capitalização para habitação.

11.1 Áreas Utilizadas

A área utilizada na presente avaliação é a que consta na documentação entregue, nomeadamente a Caderneta Predial apresentada.

12. Contrato de Arrendamento

À data da vistoria efectuada o imóvel encontrava-se ocupado, sem que tenham sido fornecidas as condições da ocupação. No entanto, a pedido do CLIENTE, a avaliação foi efectuada no pressuposto de o imóvel se encontrar livre e disponível.

13. Limitações ao valor estimado

Não existem limitações

14. Declaração do Perito Avaliador

Vítor Manuel dos Santos Reis, Perito Avaliador registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415 e Perito da Lista Oficial do Tribunal da Relação de Lisboa, declara para os devidos efeitos que:

1. A presente avaliação foi efectuada de acordo com as exigências da Lei 153/2015, assim como as Normas de Avaliação Imobiliária do RICS.
2. Possui apólice de seguro obrigatório de responsabilidade civil efectuada na Companhia TRANQUILIDADE, válido até 30-08-2025;
3. O Perito Avaliador não tem uma relação de trabalho subordinado com qualquer entidade relacionada com o CLIENTE;
4. O Avaliador não possui qualquer incompatibilidade que possa afectar a sua isenção e imparcialidade e que impeçam a realização deste trabalho.

13 de Maio de 2025

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS

A presente avaliação está efectuada de acordo com as normas de RICS Valuation – Global Standards (RICS Red Book), que incorporam International Valuation Standards (IVS).

16. Valorização – Valor de Mercado

16.1 Método Comparativo

Quadro de Avaliação Baseado no Método Comparativo
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Valor de Mercado no estado Actual		
							Valor AbP/ m2	Valor AbD/ m2	V.Potencial
5704	J	2º	Habitação	72,75	1,00	73,75	2 180 €	654 €	159 249 €
Total				72,75	1,00	73,75		2 159 €	159 249 €

16.2 Método do Rendimento - Capitalização Directa

Quadro de Avaliação Baseado no Método do Rendimento
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fração	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Renda de Mercado			Custos de Exploração		Taxa de Capitalização	Valor de Mercado V=R anual / tx	
							Renda m2 AbP	Renda m2 AbD	Renda Potencial	% Rp	€/mês	%	Valor Ab/ m2	V.Potencial
5704	**J**	**2º**	Habitação	72,75	1,00		11,1 €	3 €	810,30 €	2,00%	16,21 €	6,00%	2 183 €	158 819 €
Total				**72,75**	**1,00**				**810,30 €**					**158 819 €**

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

VER O VERSO

17. Prospecção de Mercado

Nº de Quartos	Estado de Conservação	Zona/Rua	Contacto Imobiliário	Área Bruta m2	Preço €	Renda €/mês	Preço €/m2	Renda €/m2/mês	A %	B %	C %	D %	E %	F %	Valor de Venda Homogeneizado €/m2	Valor de Renda €/m2
2	Bom estado	do Limpador de Máquinas	https://www.idealista.pt/34214793	98	280 000,00		2 857,14		0%	-5%	-10%	0%	0%	-5%	2 320,71 €	
2	Bom estado	Alvaro Tavares	https://www.idealista.pt/34183242	99	214 000,00		2 161,62		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 053,54 €	
2	Bom estado	de Diu	https://www.idealista.pt/34198648	77	169 900,00		2 206,49		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 096,17 €	
2	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34177827	70	175 000,00		2 500,00		0%	0%	-5%	0%	0%	-5%	2 256,25 €	
2	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34196350	92	232 000,00		2 521,74		0%	-5%	-5%	0%	0%	-5%	2 162,08 €	
2	Bom estado	Fernando Lopes Graça	https://www.idealista.pt/34050343	89	205 000,00		2 303,37		0%	0%	-5%	0%	0%	-5%	2 078,79 €	
2	Bom estado	Samuel Lupi dos Santos Jorge	https://www.idealista.pt/34130707	70	190 000,00		2 714,29		0%	0%	-10%	0%	0%	-5%	2 320,71 €	
2	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34095271	75	187 000,00		2 493,33		0%	0%	-10%	0%	0%	-5%	2 131,80 €	
3	Bom estado	Raul Brandao	https://www.idealista.pt/33570858	124		1 300,00		10,48	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		9,96 €
1	Bom estado	das Sesmarias	https://www.idealista.pt/33696022	90		1 470,00		16,33	0%	0%	-5%	0%	0%	-5%		14,74 €
3	Bom estado	do Fogueiro	https://www.idealista.pt/34039024	196		1 700,00		8,67	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		8,24 €
3	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34177412	112		1 350,00		12,05	0%	0%	-5%	0%	0%	-5%		10,88 €
3	Bom estado	dos Cravos Vermelhos	https://www.idealista.pt/34183681	100		1 300,00		13,00	0%	0%	-5%	0%	0%	-5%		11,73 €
2	Bom estado	Luisa Todi	https://www.idealista.pt/34218947	64		800,00		12,50	0%	0%	-5%	0%	0%	-5%		11,28 €

FACTORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
A - Estado Conservação	Diferencial em termos de estado de conservação e de idades entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
B - Localização	Mais ou menos valia da localização dos imóveis face ao imóvel em avaliação
C - Qualidade da Construção	Diferencial em termos qualitativos entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
D - Piso/andar	Mais ou menos valia do piso dos imóveis face ao imóvel em avaliação
E - Área de Construção	Correcção pelo diferencial de áreas entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
F - Margem de Negociação	Indicação da Margem de negociação possível para o imóveis da prospecção

Resultados Homogeneizados	Yield	Venda	Renda
Média	6,14%	2 177,51 €	11,14 €
Mediana	6,19%	2 146,94 €	11,08 €
Desvio Padrão		107,75 €	2,15 €
Valor Máximo	7,62%	2 320,71 €	14,74 €
Valor Mínimo	4,81%	2 053,54 €	8,24 €
Percentil 5	4,99%	2 086,74 €	8,67 €
Percentil 25	5,77%	2 118,55 €	10,19 €
Percentil 50	6,19%	2 146,94 €	11,08 €
Percentil 75	6,33%	2 201,74 €	11,52 €
Percentil 95	7,31%	2 296,92 €	13,99 €

Valor de Mercado assumido:	2 160,00 €	O Valor de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Renda de Mercado Assumida:	11,10 €	A renda de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Taxa de Capitalização Assumida	6,00%	A taxa de Capitalização reflecte o comportamento médio de um investidor no mercado local

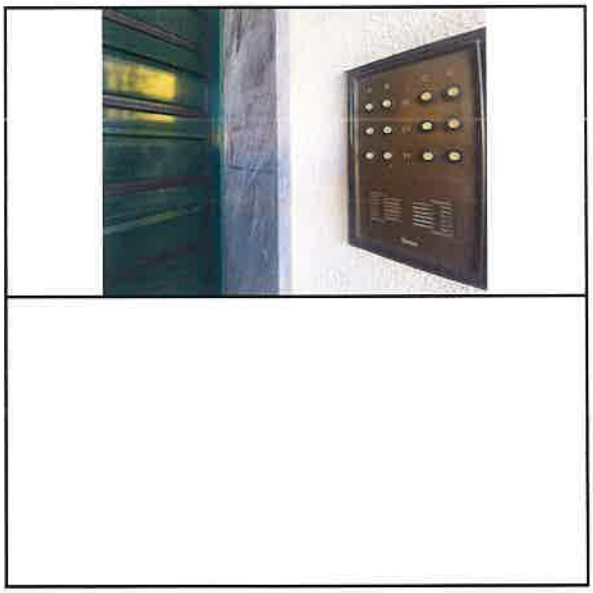
Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

18. Fotos e Plantas



38.63411007807793, -8.913877230626621





19. documentação fornecida

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 2208 - PALMELA

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 08 - PALMELA **FREGUESIA:** 03 - PINHAL NOVO
ARTIGO MATRICIAL: 5704 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : PALMELA **sob o registo nº:** 1298

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 08 - PALMELA **FREGUESIA:** 03 - PINHAL NOVO **Tipo:** URBANO
Artigo: 4478

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: RUA FERREIRA DE CASTRO, Nº 8,10,12 E RUA DOS LUSIADAS **Nº:** 49 **Lugar:** PINHAL NOVO **Código Postal:** 2955-180 PINHAL NOVO

Av./Rua/Praça: RUA FERREIRA DE CASTRO, Nº 8,10,12 E RUA DOS LUSIADAS **Nº:** 49 **Lugar:** PINHAL NOVO **Código Postal:** 2955-180 PINHAL NOVO

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.
Descrição: PRÉDIO URBANO COMPOSTO DE R/C PARA 3 LOJAS, 1º , 2º E 3º ANDARES PARA HABITAÇÃO, É COMUM A TODAS AS FRACÇÕES A ARRECADAÇÃO PARA UTENSILIO DE LIMPEZA AO NIVEL DO R/C. TEM A SUPERFICIE COBERTA DE 281,46 M2 E DESCOBERTA DE 50,62 M2
Nº de pisos do artigo: 4

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 332,0800 m² **Área de implantação do edifício:** 281,4600 m² **Área bruta privativa total:** 72,7500 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: J

Descrição: 2º C, COMPOSTO POR SALA, 2 QUARTOS, COZINHA, CASA DE BANHO E HALL

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: RUA FERREIRA DE CASTRO, Nº 8,10,12 E RUA DOS LUSIADAS **Nº:** 49 **Lugar:** PINHAL NOVO **Código Postal:** 2955-180 PINHAL NOVO
Andar/Divisão: 2º ANDAR

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Habitação **Tipologia/Divisões:** 3 **Permilagem:** 0,0001 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 72,7500 m² **Área bruta dependente:** 1,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1994 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €47.787,98 **Determinado no ano:** 2021

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 2208 - PALMELA

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 132.014,00 **Coordenada Y:** 185.472,00 **Mod 1 do IMI nº:** 2202303 **Entregue em :** 2009/06/26 **Ficha de avaliação nº:** 2784630 **Avaliada em :** 2009/07/07

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
45.380,00	=	609,00	x	73,0500	x	1,00	x	1,20	x	1,000	x	0,85

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Artº 38º do CIMI.

TITULARES

Identificação fiscal: 515793140 **Nome:** ZIP REOCO RESI PORTFOLIO, SICAFI, S.A.

Morada: AV JOSE MALHOA N 27 11 ANDAR, LISBOA, 1070-156 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 124031749

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 515793140

Motivo: SUSPENSAO DO INICIO DE TRIBUTACAO (Predio P/Revenda) **Início:** 2021 **Fim:** 2023 **Nº de anos:** 3 **Valor isento:** €47.787,98 **Processo:** 3410791

Emitido via internet em 2022-12-30

O Chefe de Finanças

(Maria Odete Monteiro Pereira)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 204995701

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:
33KYJMKP9C2Z

Para validar este comprovativo aceda 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.

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2041-68279-150803-005704

DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:
Segundo andar C - Habitação

O(A) Ajudante
Helena Maria Machete de Oliveira

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 17 de 1992/11/06 - Constituição da Propriedade Horizontal

---

Conservatória do Registo Predial de Lisboa.
OFICIOSO
Anotação - AP. 159 de 2011/11/16 13:38:14 UTC - Recusa
Registado no Sistema em: 2011/11/17 13:38:14 UTC

Recusado o cancelamento da Ap. 16, de 1998/07/31

O(A) Conservador(a)
Júlia Maria Louro Batista Fradinho Salavisa Beirão

Conservatória do Registo Predial de Lisboa.
OFICIOSO
Anotação - OF. de 2011/11/28 17:47:52 UTC - Notificação
Registado no Sistema em: 2011/12/13 17:47:52 UTC
DA APRESENT. 159 de 2011/11/16 - Recusa
DATA DA NOTIFICAÇÃO: 2011/12/02

O(A) Ajudante, por delegação
Antónia Raimundo Monteiro

Soluções Integradas de Registo - Lisboa.
AP. 3663 de 2014/02/21 18:52:25 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2014/02/21 18:52:25 UTC
ABRANGE 24 PRÉDIOS E 522 FRAÇÕES

CAUSA : Entrada de Capital

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** SOLUÇÃO ARRENDAMENTO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL
NIPC 720012848

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Sede: Avenida da República, nº 35, 4º
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** BANCO ESPÍRITO SANTO, S.A.
NIPC 500852367

O sujeito ativo é gerido por Norfin - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, S.A. - NIPC: 500963312.

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a)
Bárbara Solange de Matos Ferreira Barreto

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 24-04-2020 e válida até 24-10-2020

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2041-68279-150803-005704

DESCRIÇÃO EM LIVRO:
N.º 859, Livro Nº: 4

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
SITUADO EM: Pinhal Novo
Ruas Ferreira de Castro, N.ºs 8, 10, 12 e Rua dos Lusiadas, N.º 49

ÁREA TOTAL: 332,08 M2
ÁREA COBERTA: 281,46 M2
ÁREA DESCOBERTA: 50,62 M2

MATRIZ nº: 5704
COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:
R/C para comércio, 1.º, 2.º, 3.º andares para habitação
FRAÇÕES AUTÓNOMAS:
A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,L,M,N,O,P

O(A) Ajudante
Helena Maria Machete de Oliveira

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 6 de 1990/02/12 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** CRISTINO & CABRAL, LDA
Sede: Largo Alfredo Dinis, N.º 20-A, 1.º, Cacilhas
Localidade: Almada

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** MARIA FERNANDA DIAS COELHO INÁCIO
Viúvo(a)
Morada: Av. da Liberdade, 29, 2.º
Localidade: Ponte de Sôr

Extracto da insc. G-2

O(A) Ajudante
Helena Maria Machete de Oliveira

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 17 de 1992/11/06 - Constituição da Propriedade Horizontal

FRAÇÃO:	A	PERMILAGEM:	62
FRAÇÃO:	B	PERMILAGEM:	62
FRAÇÃO:	C	PERMILAGEM:	99
FRAÇÃO:	D	PERMILAGEM:	49
FRAÇÃO:	E	PERMILAGEM:	74
FRAÇÃO:	F	PERMILAGEM:	74
FRAÇÃO:	G	PERMILAGEM:	62
FRAÇÃO:	H	PERMILAGEM:	49
FRAÇÃO:	I	PERMILAGEM:	74
FRAÇÃO:	J	PERMILAGEM:	74
FRAÇÃO:	L	PERMILAGEM:	62
FRAÇÃO:	M	PERMILAGEM:	49
FRAÇÃO:	N	PERMILAGEM:	74
FRAÇÃO:	O	PERMILAGEM:	74
FRAÇÃO:	P	PERMILAGEM:	62

Partes comuns: Arrecadação para utensilios de limpeza ao nível do rés do chão. Extracto da Insc. F-1

O(A) Ajudante
Helena Maria Machete de Oliveira

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 24-04-2020 e válida até 31-12-2021

Certificar é Valorizar
CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA DOS EDIFÍCIOS

Certificado Energético
Edifício de Habitação

SCE285802126
Válido até 31/08/2032



IDENTIFICAÇÃO POSTAL
Morada RUA FERREIRA DE CASTRO, 10, 2 C
Localidade PINHAL NOVO
Freguesia PINHAL NOVO
Concelho PALMELA

GPS 38.634034, -8.913851

IDENTIFICAÇÃO PREDIAL/FISCAL
Conservatória do Registo Predial de PALMELA
Nº de Inscrição na Conservatória 1298
Artigo Matricial nº 5704

Fração Autónoma J

INFORMAÇÃO ADICIONAL
Área Total de Pavimento 63,51 m²

Este certificado apresenta a classificação energética deste edifício ou fração. Esta classificação é calculada comparando o desempenho energético deste edifício nas condições atuais, com o desempenho que este obteria nas condições mínimas (com base em valores de referência ou requisitos aplicáveis para o ano assinalado) a que estão obrigados os edifícios novos. Saiba mais no site da ADENE em www.adene.pt.

INDICADORES DE DESEMPENHO

Determinam a classe energética do edifício e a eficiência na utilização de energia, incluindo o contributo de fontes renováveis. São apresentados comparativamente a um valor de referência e calculados em condições padrão.

Aquecimento Ambiente
Referência:	**33** kWh/m² ano
Edifício:	**58** kWh/m² ano
Renovável	**-** %

79% **MENOS eficiente** que a referência

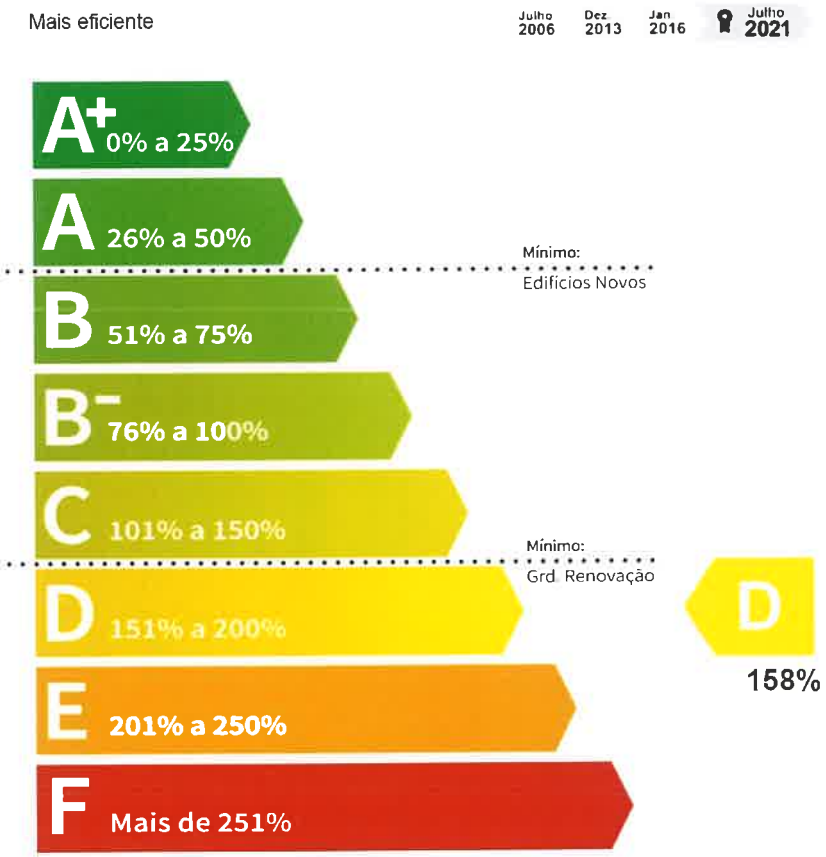
Arrefecimento Ambiente
Referência:	**5,7** kWh/m² ano
Edifício:	**4,0** kWh/m² ano
Renovável	**-** %

30% **MAIS eficiente** que a referência

Água Quente Sanitária
Referência:	**32** kWh/m² ano
Edifício:	**45** kWh/m² ano
Renovável	**-** %

44% **MENOS eficiente** que a referência

CLASSE ENERGÉTICA



ENERGIA RENOVÁVEL

Contributo de energia renovável no consumo de energia deste edifício.

0%

EMISSÕES DE CO_2

Emissões de CO_2 estimadas devido ao consumo de energia.

1,90 toneladas/ano

Entidade Gestora
adene
Agência para a Energia

Entidade Fiscalizadora
Direção Geral de Energia e Geologia

Certificar é Valorizar
CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA DOS EDIFÍCIOS

Certificado Energético

Edifício de Habitação

SCE285802126

D

DESCRIÇÃO SUCINTA DO EDIFÍCIO OU FRAÇÃO

Certificação energética de fracção de habitação em p.h., com um piso(s), localizado(a) ao nível do piso 2 (piso térreo) de um edifício misto de quatro piso(s), com rede predial de gás, com estrutura em lajes de betão armado assentes sobre pilares e vigas, inserido(a) em zona urbana, no concelho de Palmela, distrito de(o) Setubal, a uma altitude de 42m e a 25.5km da costa, cuja construção é de 1991 a 1995 (com base nos documentos existentes), de tipologia T2, com uma área útil de 63.51m² e um pé-direito médio de 2.62m, com a fachada principal orientada a Norte, inércia térmica forte, constituído(a) por 1 piso(s) com dois quartos, uma casa de banho, sala e cozinha; a fracção encontra-se intercalada entre frações de habitação, os não úteis com que contacta são a caixa de escada, envidraçados em caixilharia de alumínio sem corte térmico com vidros simples.
Ventilação natural, não cumprindo a NP 1037-1;
Sistemas técnicos: 1 esquentador a gás propano (garrafa) para AQS; Sem sistemas de arrefecimento e aquecimento;

COMPORTAMENTO TÉRMICO DOS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS DA HABITAÇÃO

Descreve e classifica o comportamento térmico dos elementos construtivos mais representativos desta habitação. Uma classificação de 5 estrelas, expressa a referência adequada para esses elementos, tendo em conta, entre outros factores, as condições climáticas onde o edifício se localiza.

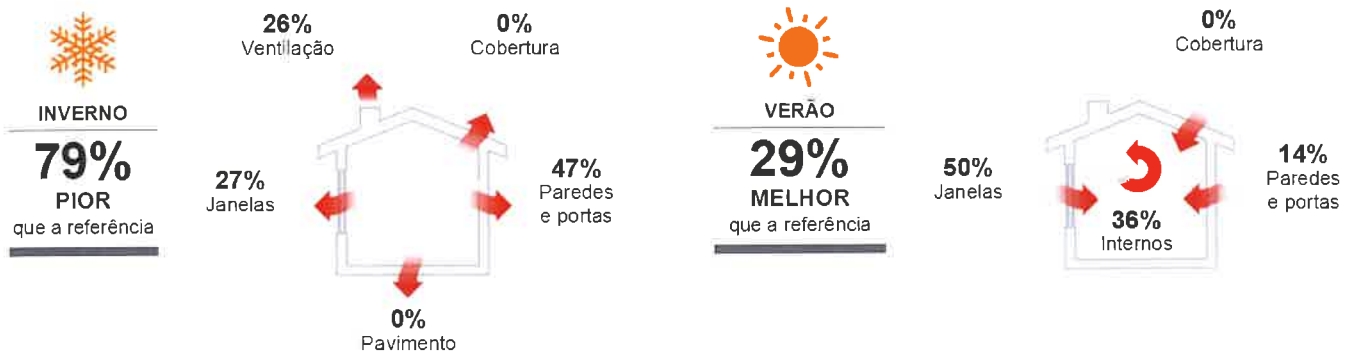
Tipo	Descrição das Principais Soluções	Classificação
PAREDES	Parede simples ou duplas rebocadas (posterior a 1960)	★★☆☆☆
COBERTURAS		
PAVIMENTOS		
JANELAS	Janela Simples com Caixilharia metálica sem corte térmico com vidro simples e sem proteção solar	☆☆☆☆☆

Soluções sem isolamento, referem-se a soluções onde não existe isolamento térmico ou que não foi possível comprovar a sua existência.
A classificação de janelas, inclui o contributo de eventuais dispositivos de oclusão noturna.

Pior ☆☆☆☆☆
Melhor ★★★★★

PERDAS E GANHOS DE CALOR DA HABITAÇÃO

Os elementos construtivos contribuem para o consumo de energia associado à climatização e para o conforto na habitação. A informação apresentada, indica o contributo desses elementos, bem como, os locais onde ocorrem perdas e ganhos de calor.



Entidade Gestora
adene
Agência para a Energia

Entidade Fiscalizadora
Direção Geral de Energia e Geologia

PROPOSTAS DE MEDIDAS DE MELHORIA

As medidas propostas foram identificadas pelo Perito Qualificado e têm como objectivo a melhoria do desempenho energético do edifício. A implementação destas medidas, para além de reduzir a fatura energética anual, poderá contribuir para uma melhoria na classificação energética.

Nº da Medida	Aplicação	Descrição da Medida de Melhoria Proposta	Custo Estimado do Investimento	Redução Anual da Fatura Energética	Classe Energética (após medida)
1		Substituição de vãos envidraçados existentes por novos vãos envidraçados com melhor desempenho energético	3 150€	até 100€	C
2		Substituição e/ou instalação de chuveiros ou sistemas de duche com certificação e rotulagem associada, com elevada eficiência hídrica (Classe A ou superior)	40€	até 40€	D

Saiba mais sobre as medidas de melhoria nas restantes páginas do certificado.

CONJUNTO DE MEDIDAS DE MELHORIA

1 + 2 Representa o impacto a nível financeiro e do desempenho energético na habitação, que este conjunto de medidas de melhoria terá, se for implementado.

3 190€
CUSTO TOTAL ESTIMADO DO INVESTIMENTO

até **150€**
REDUÇÃO ANUAL DA FATURA

C
CLASSE ENERGÉTICA APÓS MEDIDA

RECOMENDAÇÕES SOBRE SISTEMAS TÉCNICOS

Os sistemas técnicos dos edifícios de habitação, com especial relevância para os equipamentos responsáveis pela produção de águas quentes sanitárias, aquecimento e arrefecimento são determinantes no consumo de energia. Face a essa importância é essencial que sejam promovidas, com regularidade, ações que assegurem o correto funcionamento desses equipamentos, especialmente em sistemas com caldeiras que produzam água quente sanitária e/ou aquecimento, bem como sistemas de ar condicionado. Neste sentido, é recomendável que sejam realizadas ações de manutenção e inspeção regulares a esses sistemas, por técnicos qualificados. Estas ações contribuem para manter os sistemas regulados de acordo com as suas especificações, garantir a segurança e o funcionamento otimizado do ponto de vista energético e ambiental.

Nas situações de aquisição de novos equipamentos ou de substituição dos atuais, deverá obter, através de um técnico qualificado, informação sobre o dimensionamento e características adequadas em função das necessidades. A escolha correta de um equipamento permitirá otimizar os custos energéticos e de manutenção durante a vida útil do mesmo.

Estas recomendações foram produzidas pela ADENE - Agência para a energia. Caso necessite de obter mais informações sobre como melhorar o desempenho dos seus equipamentos, contacte esta agência ou um técnico qualificado.

Certificar é Valorizar
CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA DOS EDIFÍCIOS

Certificado Energético

Edifício de Habitação

SCE285802126

D

DEFINIÇÕES

Energia Renovável - Energia proveniente de recursos naturais renováveis como o sol, vento, água, biomassa, geotermia entre outras, cuja utilização para suprimento dos diversos usos no edifício contribui para a redução do consumo de energia fóssil deste.

Emissões CO_2 - Indicador que traduz a quantidade de gases de efeito de estufa libertados para a atmosfera em resultado do consumo de energia nos diversos usos considerados no edifício.

Valores de Referência - Valores que expressam o desempenho energético dos elementos construtivos ou sistemas técnicos e que conduzem ao cenário de referência determinado para efeito de comparação com o edifício real.

Condições Padrão - Condições consideradas na avaliação do desempenho energético do edifício, admitindo-se para este efeito, uma temperatura interior de 18ºC na estacão de aquecimento e 25ºC na estação de arrefecimento, bem como o aquecimento de uma determinada quantidade de água quente sanitária, em função da tipologia da habitação.

INFORMAÇÃO ADICIONAL

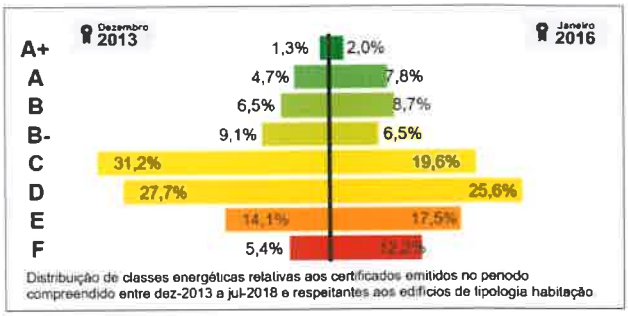
Tipo de Certificado Existente

Nome do PQ ANA CLÁUDIA NETO PEREIRA VIEIRA

Número do PQ PQ02089

Data de Emissão 31/08/2022

Morada Alternativa RUA FERREIRA DE CASTRO, 10, 2 C



Distribuição de classes energéticas relativas aos certificados emitidos no período compreendido entre dez-2013 a jul-2018 e respeitantes aos edifícios de tipologia habitação

NOTAS E OBSERVAÇÕES

A classe energética foi determinada com base na comparação do desempenho energético do edifício nas condições em que este se encontra, face ao desempenho que o mesmo teria com uma envolvente e sistemas técnicos de referência. Considera-se que os edifícios devem garantir as condições de conforto dos ocupantes, pelo que, caso não existam sistemas de climatização no edifício/fração, assume-se a sua existência por forma a permitir comparações objetivas entre edifícios.

Os consumos efetivos do edifício/fração podem divergir dos consumos previstos neste certificado, pois dependem da ocupação e padrões de comportamento dos utilizadores.

Os elementos de base ao presente Certificado foram recolhidos com base na observação e levantamento local.
Não foram efectuados ensaios destrutivos a fim de confirmar estes elementos.

O ano de construção está definido com base nos documentos recebidos, os quais foram previamente requeridos ao proprietário.
Documentação base ao estudo:
- Dec.-Lei 101D;
- ITE 50 LNEC;
- Caderneta Predial e Certidão de Teor;
- Levantamento dimensional;

Considerações de cálculo:
-Desconhecendo-se a posição da estrutura de suporte do edifício, considerou-se uma majoração de 35% nos coeficientes de transmissão térmica das paredes de modo a compensar a possível existência de pontes térmicas planas.
-Os consumos de água quente e de energia para climatização são baseados em valores padrão regulamentares pois cada família tem os seus próprios hábitos de consumo e é impossível determinar esses hábitos sem uma análise contínua dos consumos a longo termo;
-Os tipos de paredes e lajes considerados têm base na idade aparente do edifício e na espessura das paredes e não em qualquer ensaio destrutivo ou por sondagem.

Não foi possível visitar (por falta de ou muito difícil acesso):
-a cobertura do edifício;

Certificar é Valorizar
CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA DOS EDIFÍCIOS

Certificado Energético

Edifício de Habitação

SCE285802126

D

Esta secção do certificado energético apresenta, em detalhe, os elementos considerados pelo Perito Qualificado no processo de certificação do edifício/fração. Esta informação encontra-se desagregada entre os principais indicadores energéticos e dados climáticos relativos ao local do edifício, bem como as soluções construtivas e sistemas técnicos identificados em projeto e/ou durante a visita ao imóvel. As soluções construtivas e sistemas técnicos encontram-se caracterizados tendo por base a melhor informação recolhida pelo Perito Qualificado e apresentam uma indicação dos valores referenciais ou limites admissíveis (quando aplicáveis).

RESUMO DOS PRINCIPAIS INDICADORES

Sigla	Descrição	Valor / Referência
Nic	Necessidades nominais anuais de energia útil para aquecimento (kWh/m².ano)	**58,4 / 32,7**
Nvc	Necessidades nominais anuais de energia útil para arrefecimento (kWh/m².ano)	**12,0 / 17,0**
Qa	Energia útil para preparação de água quente sanitária (kWh/ano)	**1 783,0 / 1 783,0**
Wvm	Energia elétrica necessária ao funcionamento dos ventiladores (kWh/ano)	**0,0**
Eren	Energia produzida a partir de fontes renováveis para usos regulados (kWh/ano)	**0,0 / 0,0***
Eren, ext	Energia produzida a partir de fontes renováveis para outros usos (kWh/ano)	**0,0**
Ntc	Necessidades nominais anuais globais de energia primária (kWh_{ep}/m^2.ano)	**201,3 / 127,6**

* respeitante à contribuição mínima a que estão sujeitos os edifícios novos ou grandes intervenções, quando aplicável

DADOS CLIMÁTICOS

Descrição	Valor
Altitude	**42 m**
Graus-dia (18º C)	**1037,5**
Temperatura média exterior (I / V)	**10,7 / 22,8 °C**
Zona Climática de inverno	**I1**
Zona Climática de verão	**V3**
Duração da estação de aquecimento	**4,7 meses**
Duração da estação de arrefecimento	**4,0 meses**

PAREDES, COBERTURAS, PAVIMENTOS E PONTES TÉRMICAS PLANAS

Descrição dos Elementos Identificados	Área Total e Orientação [m²]	Coeficiente de Transmissão Térmica* [W/m².ºC] Solução	Referência	Máximo
Paredes				
Parede exterior , cor branca (tonalidade clara), com a seguinte composição: parede de alvenaria simples ou dupla, posterior a 1960, não tendo sido possível de identificar a composição da mesma ou a existência de isolamento térmico e rebocada em ambas as faces (Rt=0.74m².°C/W) com espessura de 30.0 cm; O coeficiente de transmissão térmica do elemento foi obtido através da espessura do elemento aplicando as tabelas do ITE54;	32 N 14	1,10 ★★☆☆☆	0,50	-
Parede interior em contacto com zona comum, com a seguinte composição: parede de alvenaria simples ou dupla, posterior a 1960, não tendo sido possível de identificar a composição da mesma ou a existência de isolamento térmico e rebocada em ambas as faces (Rt=0.74m².°C/W) com espessura de 30.0 cm; O coeficiente de transmissão térmica do elemento foi obtido através da espessura do elemento aplicando as tabelas do ITE54;	5,5	1,00 ★★☆☆☆	0,50	-

* Menores valores representam soluções mais eficientes.

VÃOS ENVIDRAÇADOS

Descrição dos Elementos Identificados	Área Total e Orientação [m²]	Coef. de Transmissão Térmica* [W/m².ºC] Solução	Referência	Fator Solar Vidro	Global
Vão envidraçado vertical exterior, localizado na fachada, de abertura de correr com caixilho simples metálico sem corte térmico e sem quadrícula, com vidro simples incolor com 4 mm; permeabilidade ao ar: sem classificação; Uwdn = 6.50 W/m².°C; Inexistência de sistemas de proteção solar.; O coeficiente de transmissão térmica do elemento foi obtido através das tabelas do ITE 50	3,0 N	6,50	2,80	0,88	0,88

Vão envidraçado vertical exterior, localizado na fachada, de abertura de correr com caixilho simples metálico sem corte térmico e sem quadrícula, com vidro simples incolor com 4 mm; permeabilidade ao ar: sem classificação; Uwdn = 4.10 W/m².°C; O coeficiente de transmissão térmica do elemento foi obtido através das tabelas do ITE 50 Proteção solar móvel, exterior, com réguas plásticas sem isolamento térmico de cor clara	5,8 N	4,10	2,80	0,88	0,07

* Menores valores representam soluções mais eficientes.

Medida de Melhoria 1 Substituição de vãos envidraçados existentes por novos vãos envidraçados com melhor desempenho energético

Trata-se da substituição das caixilharias de janelas e portas exteriores por novas em PVC e vidros duplos 6mm(ext.)+12mm(ar)+5mm(int.), mantendo as protecções solares existentes (estores, portadas, etc.). Esta intervenção não só melhora o conforto e a eficiência térmica, como aumenta significativamente o isolamento acústico com o exterior.

Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios
	60% MENOS eficiente	ENR TER ACU
	39% MAIS eficiente	PAT QAI SEG
	44% MENOS eficiente	FIM REN VIS

● Benefícios identificados

SISTEMAS TÉCNICOS E VENTILAÇÃO

Descrição dos Elementos Identificados	Uso	Consumo de Energia [kWh/ano]	Potência Instalada [kW]	Desempenho Nominal/Sazonal* Solução	Ref.
Esquentador					
Esquentador constituído por uma unidade(s) a gás propano (garrafa) da marca Vulcano, modelo WRD11, instalado(a) no ano de conclusão da construção, sem registo de manutenção. Este sistema encontra-se localizado cozinha e contribui para as necessidades de: - AQS, tubagem sem manga de isolamento térmico, com um rendimento nominal de 86.0% (rendimento de cálculo afetado pela idade do equipamento ou ausência de manutenção de 68.8%) e uma potência nominal de 19.20kW, representando uma fracção das necessidades de AQS de 100.00%; Sistema do tipo Esquentador, composto por 1 unidade, com uma potência para águas quentes sanitárias de 19,20 kW.		2 879,44	19,20	0,69	0,89

*Valores maiores representam soluções mais eficientes.

Certificar é Valorizar
CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA DOS EDIFÍCIOS

Certificado Energético

Edifício de Habitação

SCE285802126

D

Descrição dos Elementos Identificados	Uso	Taxa nominal de renovação de ar (h^{-1})	
		Solução	Mínimo
Ventilação			
Ventilação natural, efectuada através das frinchas de portas e janelas com abertura de correr; Uma conduta(s) de exaustão com perda de carga elevada; Uma conduta(s) de admissão com perda de carga elevada; existência de possibilidade de arrefecimento noturno;		0,72	0,50

Medida de Melhoria 2 Substituição e/ou instalação de chuveiros ou sistemas de duche com certificação e rotulagem associada, com elevada eficiência hídrica (Classe A ou superior)

	Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios
Substituição do chuveiro existente por chuveiro com eficiência hídrica com rótulo A ou superior. Esta alteração conduz à utilização de menor quantidade de água sem sacrifício do conforto. Esta medida de melhoria só por si não altera a classe energética		78% MENOS eficiente	ENR TER ACU
		29% MAIS eficiente	PAT QAI SEG
		29% MENOS eficiente	FIM REN VIS

● Benefícios identificados

Legenda:

Uso

Aquecimento Ambiente · Arrefecimento Ambiente · Água Quente Sanitária · Outros Usos (Eren, Ext) · Ventilação e Extração

Outros Benefícios

Outros benefícios que poderão ocorrer após a implementação da medida de melhoria

- ENR Redução de necessidades de energia
- TER Melhoria das condições de conforto térmico
- ACU Melhoria das condições de conforto acústico
- PAT Prevenção ou redução de patologias
- QAI Melhoria da qualidade do ar interior
- SEG Melhoria das condições de segurança
- FIM Facilidade de implementação
- REN Promoção de energia proveniente de fontes renováveis
- VIS Melhoria da qualidade visual e prestígio

VER O VERSO

Relatório de Avaliação Imobiliária



Processo:	AVAL 1787 - ZTRE-02228
Cliente:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
Tipo de Imóvel:	1 Apartamento T2
Data:	Maio de 2025

CMVM
COMISSÃO DO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS

RICS

REV

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

Índice

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária
2. Resumo dos Valores
3. Objectivo da Avaliação
3.1. Identificação de Outros Destinatários
4. Objecto de Avaliação – Identificação e Documentação fornecida
5. CARACTERÍSTICAS
5.1. Dos Imóves
5.2. Do Local
5.3. Do Mercado Imobiliário local
6. Pressupostos da Avaliação
7. Inspecção Realizada
7.1. Vistoria
8. Diligências efectuadas
9. Conceitos de Valor Utilizados
9.1. Valor de Mercado
9.2. Renda de Mercado
10. Métodos de Avaliação Utilizados
10.1. Método de Comparação ou Comparativo de Mercado
10.2. Método da Capitalização do Rendimento
11. Taxa de Actualização
11.1. Áreas Utilizadas
12. Contrato de Arrendamento
13. Limitações ao valor estimado
14. Declaração do Perito Avaliador
15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS
16. Valorização – Valor de Mercado
16.1. Método do Rendimento (Actual)
16.2. Método do Rendimento (Potencial)
16.3. Método Comparativo (Potencial)
17. Prospecção de Mercado
18. Localização e Fotos
19. Documentação Fornecida

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	
Avaliador:	Vítor Reis - PAI/2016/0415
Empresa:	Ver o Verso Consultoria Lda Rua Andrade Corvo 50 6° esq° 1050-009 Lisboa
IMÓVEL:	
Tipo:	Urbano
Identificação:	1 Apartamento T2 Avenida das Descobertas , 12, 1° Dt°, Freguesia de Setúbal (São Sebastião), Concelho de Setúbal e Distrito de Setúbal Descrição Cadastral e Predial no ponto 19 e descrição do imóvel e sua envolvente no ponto 5 deste relatório.
Identificação da Entidade Detentora do Imóvel:	ZIP REOCO RESI PORTFOLIO, SICAFI, S.A.
AVALIAÇÃO:	
Objectivo da avaliação:	Avaliação de Património de acordo com o previsto na Portaria n.°
Identificação da Entidade que solicitou a avaliação:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
DATAS	
Data do Contrato de Avaliação	12 de Maio de 2025
Data do Pedido de Avaliação	10 de Maio de 2025
Data do Término do Trabalho de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da Conclusão da Avaliação	13 de Maio de 2025
Data Entrega do Relatório de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da última avaliação realizada	n.a.
METODOLOGIA	
Métodos de Avaliação Utilizados	Método Comparativo e Método do Rendimento A Fundamentação da escolha dos Métodos de Avaliação e sua descrição encontra-se no ponto 10 deste relatório.
Inspecção efectuada ao imóvel avaliado	Foi efectuada vistoria pelo interior e exterior dos imóveis. Os detalhes sobre a abrangência da inspecção realizada encontram-se no ponto 7 deste relatório.
Diligências efectuadas, de estudos e dados sectoriais utilizados e outras informações	Os detalhes sobre as diligências efectuadas e dados sectoriais utilizados encontram-se no ponto 8 deste relatório.
Bases de Valor Utilizados	Valor de Mercado. A descrição dos conceitos de valor encontra-se no ponto 9 deste relatório.
Justificação de Taxas e outros parâmetros	A justificação das taxas de actualização e capitalização, assim como de outros parâmetros utilizados na presente avaliação encontra-se no ponto 11 deste relatório.

VER O VERSO

VALORES DE AVALIAÇÃO:	
Valor de Mercado no Estado Actual	O detalhe dos valores do imóvel e a sua estimativa encontram-se nos pontos 2 e 16 deste relatório.
Contratos de arrendamento à data de avaliação	Detalhes do Contrato de Arrendamento encontram-se no ponto 12..
OUTROS ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO:	
Identificação de eventuais limitações ao valor estimado para o imóvel	Não existem reservas. O detalhe de eventuais reservas encontra-se no ponto 13 deste relatório.

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

(registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415)

(Perito da Lista Permanente do Tribunal da Relação de Lisboa)

2. Resumo dos Valores

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Valor de Mercado Livre e Disponível	Renda Potencial
11352	E	1° Dt°	Habitação	202 776	922

3. Objectivo da Avaliação

A presente avaliação foi elaborada por solicitação de Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial, doravante designado por CLIENTE, no decorrer do mês de Janeiro de 2025.
A avaliação visa estimar o Valor de Mercado de um imóvel considerando o seu uso e estado actual, conforme requisitos da Comissão do Mercado dos Valores Mobiliários, tendo por objectivo a Avaliação do Património Imobiliário de acordo com o previsto na Portaria n.º 96/2015.

Esta avaliação foi efectuada por Vítor Manuel dos Santos Reis, com o NIF 187 037 680, Perito Avaliador Imobiliários registado na CMVM com o nº PAI/2016/0415, Registered Valuer no RICS com o nº de membro 1301320, Recognised European Valuer pelo TEGOVA com o Certificate Registration Number REV/PT/ANAI/2028/4 e Perito da Lista Oficial de Peritos da Justiça, em representação de Ver o Verso Consultoria, Lda, com o NIF 506 843 270 enquanto avaliador qualificado e habilitado para a realizar, em conformidade com as exigências da Lei 153/2015, com as actualizações em vigor à data.

3.1 Identificação de Outros Destinatários

O avaliador permite que a entidade contratante sustente as suas decisões no presente relatório de avaliação no âmbito do processo para o qual foi solicitada, não assumindo qualquer obrigação ou responsabilidade perante terceiros.

4. Objecto de Avaliação –Documentação fornecida

O Cliente disponibilizou para a execução do presente trabalho de avaliação os seguintes documentos:

- Caderneta Predial Urbana (CPU)
- Certificado Energético (CE)
- Certidão do Registo Predial (CRP)

Os elementos fornecidos encontram-se anexos no ponto 19.

5. CARACTERÍSTICAS

5.1 Do Imóvel

Artigo	CRP	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa	Área Bruta Dependente
11352	67/19850221	E	1º Dtº	Habitação	79,52	-

Apartamento T2 sito no 1º Dtº.

Insere-se em Edifício de habitação multifamifiar, composto de cave para parqueamento, Rés-do-chão para comércio e mais oito pisos todos destinados a habitação, inscrito na Matriz em 1986.

O imóvel apresenta acabamentos de qualidade média, típicos da época de construção. Na visita efectuada verificou-se que se encontrava em bom estado de conservação, atendendo à idade e tipo de uso.

5.2 Do Local

A Avenida das Descobertas, situada na freguesia de São Sebastião, em Setúbal, é uma artéria de importância estratégica no tecido urbano da cidade. Caracteriza-se por uma malha urbana organizada, composta por edifícios multifamiliares de média altura, construídos maioritariamente nas décadas de 1980 e 1990, com algumas reabilitações recentes. As vias são pavimentadas, com passeios pedonais e zonas de estacionamento ao longo das ruas, proporcionando boas condições de circulação pedonal e automóvel.

A localização da Avenida das Descobertas é privilegiada, situando-se a cerca de 2 km do centro histórico de Setúbal e a aproximadamente 3 km da zona ribeirinha. A proximidade à Avenida Bento de Jesus Caraça e à Avenida Jaime Cortesão facilita o acesso às principais vias rodoviárias, como a Autoestrada A12, que liga Setúbal a Lisboa e ao sul do país. A zona é bem servida por transportes públicos, com várias linhas de autocarros que asseguram a ligação a diferentes pontos da cidade e à estação ferroviária de Setúbal.

Em termos de amenidades, a área envolvente à Avenida das Descobertas dispõe de uma variedade de serviços, incluindo supermercados, farmácias, escolas e unidades de saúde. A proximidade ao Parque da Algodeia e ao Jardim do Bonfim oferece espaços verdes para lazer e atividades ao ar livre. Adicionalmente, a região conta com equipamentos culturais e desportivos, como o Estádio do Bonfim e o Fórum Municipal Luísa Todi, enriquecendo a oferta de atividades para os residentes.

O imóvel encontra-se situado em zona	Habitacional
Tendência do desenvolvimento urbanístico	Zona estabilizada
Enquadramento urbano e paisagístico	Bom
Facilidade de acesso	Bom
Transportes públicos	Razoável
Existência de Comércio e Serviços	Bom
Valor comercial da localização	Bom
Comercialização do imóvel	Fácil

5.3 Do Mercado Imobiliário local

Relativamente ao mercado imobiliário habitacional, a freguesia de São Sebastião tem registado uma valorização significativa nos últimos anos. De acordo com dados recentes, o preço médio de venda de habitações na zona era de aproximadamente €2.198 por metro quadrado em abril de 2025, representando um aumento de 2,5% face ao mês anterior. Este crescimento é impulsionado pela procura crescente por parte de investidores nacionais e estrangeiros, atraídos pela localização estratégica, qualidade das infraestruturas e oferta diversificada de serviços.

6. Pressupostos da Avaliação

De acordo com o solicitado pelo Cliente a avaliação foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel.
Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção das construções. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que as construções são estruturalmente sólidas ou que não têm defeitos. Assumiu-se o Pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos para além daqueles que se encontram registados e anteriormente identificados.
Para efeitos de cálculo do valor foi utilizado o valor do custo médio diário de propriedades similares, obtido a partir da prospecção realizada, tendo sido ajustada às características do imóvel em avaliação.
Na estimativa das áreas do imóvel consideraram-se como correctas as áreas que constam dos elementos fornecidos pelo cliente.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos.

A avaliação foi efectuada no pressuposto do imóvel possuir todas as autorizações e licenças para o seu normal funcionamento.

7. Inspecção Realizada

Foi realizada a visita pelo exterior do imóvel, no dia 13 de Novembro de 2024. Na obtenção dos Valores de Mercado do imóvel, tiveram-se em atenção os principais factores determinantes como sendo a localização, acessos, dimensões, estado de conservação do Imóvel considerados como relevantes para a formação de valor do imóvel objecto de avaliação e o estado do mercado imobiliário na zona.

7.1 Vistoria

É o exame criterioso do imóvel a ser avaliado, verificando localização, informações sobre vizinhança, características físicas, topografia, estado de conservação, padrão construtivo e outros atributos intrínsecos e extrínsecos que possam exercer qualquer influência no preço do imóvel.
De um modo geral, é observado:
1.1 - Caracterização da região, compreendendo:

a) Aspectos físicos - condições topográficas, natureza predominante do solo, condições ambientais, ocupação existente e tendências de modificação a curto e médio prazo;
b) Aspectos ligados à infra-estrutura urbana - sistema viário e de recolha de lixo, redes de abastecimento de água potável, energia eléctrica, telefone, esgotos, águas pluviais e gás canalizado;
c) Equipamento comunitário e indicação de níveis de actividades existentes - sistema de transporte colectivo, escolas, mercado de trabalho, comércio, rede bancária, segurança, saúde e lazer;
d) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: normas legais para o uso e a ocupação do solo, restrições físicas e legais condicionantes do aproveitamento.
e) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: definidos por planos directores municipais e pela legislação específica de planeamento do solo, confrontando as leis de planeamento e uso do solo aplicáveis com a realidade verificada no local.

1.2 - Caracterização do terreno do imóvel em avaliação, abrangendo:

a) Aspectos físicos - topografia, superfície, consistência do solo, forma e localização, confrontando as observações feitas com aquelas constantes da documentação disponível;
b) Infra-estrutura urbana;
c) Equipamento comunitário disponível;
d) Utilização actual, legal e económica.

1.3 - Caracterização das edificações e benfeitorias, englobando os aspectos:

a) Físicos - construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos comparando com a documentação disponível e verificando possíveis extrapolações de limites e confrontações;
b) Funcionais - arquitectónicos, adequação da edificação em relação aos usos actuais e/ou recomendáveis para a zona com vista a uma utilização económica e ambiental maximizada;
c) Condições de ocupação, tais como eventuais invasões, locações ou cessões a terceiros, ocupação pelo proprietário ou imóvel desocupado.
d) Ambientais - adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região e preservação do meio ambiente.

1.4 – As benfeitorias não documentadas:

No caso de não constarem da documentação as edificações e benfeitorias, as mesmas deverão ser quantificadas e avaliadas pelo profissional num grau de detalhe compatível com a finalidade da avaliação.

8. Diligências efectuadas

Para a realização da presente avaliação, para além da visita realizada, foram consultados agentes do mercado local para obtenção de valores de transacção e análise do estado do mercado local.
Foi também efectuada um reconhecimento da envolvente, para verificar o número de unidades visíveis para transacção e qualificar o estado do mercado na envolvente ao imóvel avaliado.
Foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel. Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção do imóvel. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que o imóvel é estruturalmente sólido ou que não tem defeitos. Assumiu-se o pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.

9. Conceitos de Valor Utilizados

9.1 Valor de Mercado

Define-se, genericamente, o "Valor de Mercado" como sendo a "Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, 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. (RICS VPS 4 – Estrutura IVS parágrafos 32-34).

O Valor de Mercado pode ser estimado considerando o seu Uso Actual (também por vezes designado Uso Continuado) ou o Uso Alternativo, sendo:

a) Uso Actual – a estimativa de valor é efectuada considerando o uso que é dado ao imóvel à data da avaliação.

b) Uso Alternativo - a estimativa de valor é efectuada considerando os usos potenciais do imóvel à data da avaliação.

Da análise do Valor de Mercado em cada uma destas situações se pode concluir da Máxima e Melhor Utilização do imóvel, podendo esta ser definida como a utilização legalmente e fisicamente possível de desenvolver no imóvel objecto de avaliação, normalmente requerida pelo mercado e que maximiza o valor do imóvel.

9.2 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." (RICS VPS 4 – IVS 230 parágrafos C8-C11).

10. Métodos de Avaliação Utilizados

De acordo com o artº 37 do REGULAMENTO DA CMVM N.º 3/2020:

1 - Os peritos avaliadores de imóveis devem utilizar pelo menos dois dos seguintes métodos de avaliação, escolhendo em cada circunstância aqueles que se mostrem mais adequados à avaliação do imóvel em causa: a) Método comparativo; b) Método do custo; c) Método do rendimento.

Dado que o imóvel em avaliação se insere num mercado activo em que foi possível recolher evidências de imóveis em comercialização e imóveis para arrendamento, na estimativa do Valor de Mercado do imóvel tal como se encontra foram utilizados o Método Comparativo de Mercado e o Método do Rendimento.

10.1 Método de Comparação ou Comparativo de Mercado

O método de comparação consiste em relacionar o valor de um imóvel, com os dados relativos à transacção de propriedades com características semelhantes ou comparáveis.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos, segundo critérios de homogeneidade, de modo a permitir a comparação e determinar quais as características mais relevantes.

Pressupõe:

a) Recorrer a uma base de dados fiável / Estatística e homogeneização

b) A existência de um mercado activo com transacções semelhantes (preferencial)

A homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível comparar matematicamente grandezas comparáveis. Assim os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizados quanto às suas variáveis fundamentais, da seguinte forma:

$$V = A \times ((Vu \times Fd \times F1 \times F2 \times ...x\ Fn)$$

V - Valor do Imóvel
A - Área do Imóvel
Vu - Valor unitário básico adoptado
F1 a Fn - Factores de valorização identificados

10.2 Método da Capitalização do Rendimento

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado (numa ótica de continuidade da utilização). Este método vocaciona-se para a determinação do valor presente de rendimentos futuros, segundo o valor e o estado atuais. Pela capitalização de rendas, os rendimentos presentes e futuros são capitalizados através de uma taxa de aplicação de capital no mercado imobiliário. através da fórmula:

$$V = R/tx$$

V - Valor do Imóvel,
R - Renda do período considerado,
tx - taxa de capitalização para o período considerado.

As taxas de capitalização são determinadas em função da relação entre os valores de renda e venda verificados nos mercados imobiliários em que os imóveis se inserem. O valor final é determinado pelo valor presente, descontando o valor das obras considerado para beneficiação e reabilitação de forma a repor a qualidade física e ambiental das instalações.

11. Taxa de Actualização

De acordo com as EVS -a estimativa das taxas de capitalização de actualização a utilizar no Método do Rendimento constitui uma das partes mais difíceis na utilização do método.

A forma mais comum de estabelecer essas taxas é através da análise das transacções relativas a imóveis comparáveis arrendados ou a análise face a operações efectivas conhecidas.

Uma das formas teóricas mais utilizadas para estimativa da taxa é a técnica conhecida por **CAPM– Capital Asset Pricing Model**, que comtempla a taxa de juro sem risco, o risco de mercado e o beta do sector do imobiliário de rendimento.

O βeta mede como um determinado sector se posiciona em termos de risco contra o mercado. Por exemplo, um βeta de 1 indica que o sector ou a empresa está em linha com o mercado. Se for superior a 1 indica um risco superior ao mercado. Se for inferior a 1 indica um risco inferior ao mercado. Sendo um indicador de sector, mede apenas o risco sistemático, em relação ao mercado, risco este que é um risco diversificável. O Risco específico não é considerado neste indicador, o que prejudica a análise da taxa por este factor, uma vez que o risco individual é bastante importante no investimento imobiliário. Para pequenos investidores, que não possuem capacidade de diversificação do seu investimentos, esta componente adquire ainda uma importância mais acentuada.

A taxa utilizada deve inclui tanto a recuperação do capital original investido como as expectativas de valorização do capital, o que permite ao investidor superar o risco relativo ao valor temporal do dinheiro.

A fonte de informação do βeta é o site da Aswath Damodaran que compila dados da Bloomberg, Morningstar, Capital IQ e Compustat para vários sectores, de entre este, o imobiliário.

Estes dados foram actualizados em Janeiro de 2025 e agregam informações de empresas especificas da Europa Ocidental, e é na nossa opinião, a fonte de dados mais precisa do mercado.
Foi utilizado o capital asset pricing model (CAPM), embora ajustado, quer pelas suas limitações na avaliação de activos imobiliários, quer pela falta de informação disponível em Portugal para a sua correcta aplicação ao imobiliário.

Uma das formulações práticas do CAPM, ajustado, é a seguinte:

Re = Rf + B*(Rm-Rf) + Crp + Risco de Localização + Risco de Liquidez

CAPM (Capital Asset Pricing Model)	
ERi=Rf+Bi(ERm-Rf)	
Rf - Risk Free (1)	2,80%
βi (2)	0,46
Erm (2)	5,58%
Erm 2 Risco de Localização	0,50%
Erm 3 Risco de Liquidez	0,50%
ERi	**5,08%**
Semi-annual Discount Rate	**2,51%**

(1) Taxa OT a 10 anos. Fonte: Banco de Portugal

(2) Damodaran

Para o objectivo desta avaliação, e para efeitos do estabelecimento de uma taxa de referência, utilizando o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) conclui-se que a taxa de remuneração de 5,08 % reflecte a expectativa média de um investidor em imóveis similares ao objecto de avaliação, em mercados prime susceptíveis de integrar o portfolio de um investidor institucional.
Confrontando com a prática do mercado local, estimámos no ponto 17 a taxa de capitalização para habitação.

11.1 Áreas Utilizadas

A área utilizada na presente avaliação é a que consta na documentação entregue, nomeadamente a Caderneta Predial apresentada.

12. Contrato de Arrendamento

À data da vistoria efectuada o imóvel encontrava-se ocupado, sem que tenham sido fornecidas as condições da ocupação. No entanto, a pedido do CLIENTE, a avaliação foi efectuada no pressuposto de o imóvel se encontrar livre e disponível.

13. Limitações ao valor estimado

Não existem limitações

14. Declaração do Perito Avaliador

Vítor Manuel dos Santos Reis, Perito Avaliador registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415 e Perito da Lista Oficial do Tribunal da Relação de Lisboa, declara para os devidos efeitos que:

1. A presente avaliação foi efectuada de acordo com as exigências da Lei 153/2015, assim como as Normas de Avaliação Imobiliária do RICS.
2. Possui apólice de seguro obrigatório de responsabilidade civil efectuada na Companhia TRANQUILIDADE, válido até 30-08-2025;
3. O Perito Avaliador não tem uma relação de trabalho subordinado com qualquer entidade relacionada com o CLIENTE;
4. O Avaliador não possui qualquer incompatibilidade que possa afectar a sua isenção e imparcialidade e que impeçam a realização deste trabalho.

13 de Maio de 2025

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS

A presente avaliação está efectuada de acordo com as normas de RICS Valuation – Global Standards (RICS Red Book), que incorporam International Valuation Standards (IVS).

16. Valorização – Valor de Mercado

16.1 Método Comparativo

Quadro de Avaliação Baseado no Método Comparativo
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Valor de Mercado no estado Actual		
							Valor AbP/ m2	Valor AbD/ m2	V.Potencial
11352	E	1° Dt°	Habitação	79,52	-	79,52	2 550 €	1 020 €	202 776 €
Total				79,52	-	79,52		2 550 €	202 776 €

16.2 Método do Rendimento - Capitalização Directa

Quadro de Avaliação Baseado no Método do Rendimento
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fração	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Renda de Mercado			Custos de Exploração		Taxa de Capitalização	Valor de Mercado V=R anual / tx	
							Renda m2 AbP	Renda m2 AbD	Renda Potencial	% Rp	€/mês	%	Valor Ab/ m2	V.Potencial
11352	**E**	**1º Dtº**	Habitação	79,52	-		11,6 €	3 €	922,43 €	2,00%	18,45 €	5,00%	2 728 €	216 956 €
Total				**79,52**	-				**922,43 €**					**216 956 €**

VER O VERSO

17. Prospecção de Mercado

Nº de Quartos	Estado de Conservação	Zona/Rua	Contacto Imobiliária	Área Bruta m2	Preço: €	Renda: € /mês	Preço: €/m2	Renda: €/m2/mês	A %	B %	C %	D %	E %	F %	Valor de Venda Homogeneizado €/m2	Valor de Renda €/m2
3	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34013709	141	285 000,00		2 021,28		0%	5%	20%	0%	0%	-5%	2 419,47 €	
2	Bom estado	das Especiarias	https://www.idealista.pt/34140670	84	209 500,00		2 494,05		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 369,35 €	
2	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34161148	92	250 000,00		2 717,39		0%	5%	10%	0%	0%	-5%	2 981,66 €	
2	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34172862	82	210 000,00		2 560,98		0%	0%	10%	0%	0%	-5%	2 676,22 €	
2	Bom estado	Minas da Borralha	https://www.idealista.pt/34178387	87	211 000,00		2 425,29		0%	0%	10%	0%	0%	-5%	2 534,43 €	
3	Bom estado	da Luz	https://www.idealista.pt/34190406	136	275 000,00		2 022,06		0%	0%	20%	0%	0%	-5%	2 305,15 €	
3	Bom estado	Xarafe	https://www.idealista.pt/33895168	160		1 900,00		11,88	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		11,28 €
3	Bom estado	Jerónimo Osório de Castro	https://www.idealista.pt/33943841	145		1 650,00		11,38	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		10,81 €
3	Bom estado	Afonso de Paiva	https://www.idealista.pt/33999187	110		1 500,00		13,64	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		12,95 €
2	Bom estado	Mestre Lima de Freitas	https://www.idealista.pt/34020151	94		1 200,00		12,77	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		12,13 €
3	Bom estado	Mouzinho de Albuquerque	https://www.idealista.pt/34046003	100		1 200,00		12,00	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		11,40 €
3	Bom estado	Hermenegildo Capelo	https://www.idealista.pt/34100530	126		1 400,00		11,11	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		10,56 €
2	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34202230	81		1 100,00		13,58	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		12,90 €
3	Bom estado	de Nova Lisboa	https://www.idealista.pt/34208758	95		950,00		10,00	0%	0%	10%	0%	0%	-5%		10,45 €

FACTORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
A - Estado Conservação	Diferencial em termos de estado de conservação e de idades entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
B - Localização	Mais ou menos valia da localização dos imóveis face ao imóvel em avaliação
C - Qualidade de Construção	Diferencial em termos qualitativos entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
D - Pisolandar	Mais ou menos valia do piso dos imóveis face ao imóvel em avaliação
E - Área de Correção	Correcção pelo diferencial de áreas entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
F - Margem de Negociação	Indicação da Margem de negociação possível para o imóveis da prospecção

Resultados Homogeneizados	Yield	Venda	Renda
Média	5,44%	2 547,71 €	11,56 €
Mediana	5,49%	2 476,95 €	11,34 €
Desvio Padrão		249,84 €	1,00 €
Valor Máximo	5,21%	2 981,66 €	12,95 €
Valor Mínimo	5,44%	2 305,15 €	10,45 €
Percentil 5	5,46%	2 305,15 €	10,49 €
Percentil 25	5,59%	2 305,15 €	10,75 €
Percentil 50	5,90%	2 305,15 €	11,34 €
Percentil 75	6,41%	2 305,15 €	12,32 €
Percentil 95	6,73%	2 305,15 €	12,94 €

Valor de Mercado assumido:	2 650,00 €	O Valor de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Renda de Mercado Assumida:	11,60 €	A renda de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Taxa de Capitalização Assumida	5,00%	A taxa de Capitalização reflecte o comportamento médio de um investidor no mercado local

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

18. Fotos e Plantas



38.53396649255892, -8.866647178273688





Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

VER O VERSO



19. documentação fornecida

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 2232 - SETUBAL-1

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 12 - SETUBAL **FREGUESIA:** 05 - SETUBAL (S. SEBASTIÃO)
ARTIGO MATRICIAL: 11352 **NIP:**

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: AV DAS DESCOBERTAS **Nº:** 12 **Lugar:** SETUBAL **Código Postal:** 2910-710 SETÚBAL

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.
Descrição: Edifício em estrutura de betão armado e alvenaria de tijolo, composto de cave para parqueamento, Rés-do-chão para comércio e mais oito pisos todos destinados a habitação, abrangendo a área coberta de 300,00 m2 em regime de propriedade horizontal. EM COMUM: Habitação da porteira situada no rés-do-chão e composta de dois compartimentos, sendo um com chaminé, instalação sanitária e despensa,; os elevadores e respectiva casa das máquinas, as escadas e demais partes descriminadas na Lei.
Nº de pisos do artigo: 10

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 300,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 300,0000 m² **Área bruta privativa total:** 2.190,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: E

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: AV DAS DESCOBERTAS **Nº:** 12 **Lugar:** SETUBAL **Código Postal:** 2910-710 SETÚBAL
Andar/Divisão: 1ºDto

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Habitação **Tipologia/Divisões:** 3 **Permilagem:** 50,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 79,5200 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1986 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €45.126,90 **Determinado no ano:** 2021
Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 136.047,00 **Coordenada Y:** 174.321,00 **Mod 1 do IMI nº:** 4374399 **Entregue em :** 2012/09/09 **Ficha de avaliação nº:** 6667664 **Avaliada em :** 2012/10/12

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
44.460,00	=	603,00	x	79,5200	x	1,00	x	1,20	x	1,030	x	0,75

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art º 38º do CIMI

TITULARES

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 2232 - SETUBAL-1

Identificação fiscal: 515793140 **Nome:** ZIP REOCO RESI PORTFOLIO, SICAFI, S.A.

Morada: AV JOSE MALHOA N 27 11 ANDAR, LISBOA, 1070-156 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 124031749

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 515793140

Motivo: SUSPENSAO DO INICIO DE TRIBUTACAO (Predio P/Revenda) **Início:** 2021 **Fim:** 2023 **Nº de anos:** 3 **Valor isento:** €45.126,90 **Processo:** 3355690

Obtido via internet em 2022-02-01

O Chefe de Finanças

(Maria das Dores Baltazar Coelho Nascimento)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 254417876

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

688APUW997BP

Para validar este comprovativo aceda 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.

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-3163-92880-151205-000067

DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:
Primeiro andar direito para habitação

Valor Tributável: 10.233,26 Euros

O(A) Conservador(a)
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 3 de 1985/02/21 - Constituição da Propriedade Horizontal

Soluções Integradas de Registo - Lisboa
AP. 523 de 2022/01/31 10:36:07 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2022/01/31 10:36:07 UTC
ABRANGE 1495 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** ZIP REOCO RESI PORTFOLIO, S.A.
NIPC 515793140
Sede: Rua António Maria Cardoso, nº 2
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** SOLUÇÃO ARRENDAMENTO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL
NIF 720012848
gerido por NORFIN - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S. A.

O(A) Conservador(a) de Registos
Ana Paula dos Santos Mealha Guerreiro Belmarço

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 24-04-2025 e válida até 24-10-2025

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-3163-92880-151205-000067

DESCRIÇÃO EM LIVRO:
N.º 31506, Livro Nº: 100

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
DENOMINAÇÃO: (LOTE 12)
SITUADO EM: Vale de Cerejeiras, Monte Belo
Avª das Descobertas, nº 12

ÁREA TOTAL: 300 M2
ÁREA COBERTA: 300 M2

VALOR VENAL: 3.000.000,00 Escudos

MATRIZ nº: 11352 NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Edificio de cave, r/chão, 1º,2º,3º,4º,5º,6º,7º e 8º andares
Desanexado do prédio nº 27234, fls.67, B-87
REPRODUÇÃO da descrição

FRAÇÕES AUTÓNOMAS:

A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,O,P,Q,R,S

O(A) Conservador(a)
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos

Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Bombarral.
OFICIOSO
OF. de 2009/10/14 2009/10/21 12:36:09 - Autorização de Utilização
Nº AUTORIZAÇÃO : 71
DATA AUTORIZAÇÃO : 1985/05/21
ENTIDADE EMISSORA : CÂMARA MUNICIPAL

O(A) Conservador(a)
Madalena Maria de Oliveira e Silva Rodrigues Garcia Grade

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 3 de 1985/02/21 - Constituição da Propriedade Horizontal

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

FRAÇÃO:	A	PERMILAGEM:	134
FRAÇÃO:	B	PERMILAGEM:	72
FRAÇÃO:	C	PERMILAGEM:	32
FRAÇÃO:	D	PERMILAGEM:	57
FRAÇÃO:	E	PERMILAGEM:	47
FRAÇÃO:	F	PERMILAGEM:	52
FRAÇÃO:	G	PERMILAGEM:	42
FRAÇÃO:	H	PERMILAGEM:	52
FRAÇÃO:	I	PERMILAGEM:	42
FRAÇÃO:	J	PERMILAGEM:	52
FRAÇÃO:	K	PERMILAGEM:	42
FRAÇÃO:	L	PERMILAGEM:	52
FRAÇÃO:	M	PERMILAGEM:	42
FRAÇÃO:	N	PERMILAGEM:	52
FRAÇÃO:	O	PERMILAGEM:	42
FRAÇÃO:	P	PERMILAGEM:	52
FRAÇÃO:	Q	PERMILAGEM:	42
FRAÇÃO:	R	PERMILAGEM:	52
FRAÇÃO:	S	PERMILAGEM:	42

REPRODUÇÃO da inscrição F-1

O(A) Conservador(a)
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 24-04-2025 e válida até 24-10-2025

Certificar é Valorizar
CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA DOS EDIFÍCIOS

Certificado Energético
Edifício de Habitação

SCE328083327
Válido até 17/01/2034



IDENTIFICAÇÃO POSTAL
Morada AV DAS DESCOBERTAS, 12, 1 DTO
Localidade SETÚBAL
Freguesia SETUBAL (S. SEBASTIÃO)
Concelho SETUBAL

GPS 38.533918, -8.866564

IDENTIFICAÇÃO PREDIAL/FISCAL
2 ª Conservatória do Registo Predial de SETUBAL
Nº de Inscrição na Conservatória 67
Artigo Matricial nº 11352

Fração Autónoma E

INFORMAÇÃO ADICIONAL
Área Total de Pavimento 72,60 m²

Este certificado apresenta a classificação energética deste edifício ou fração. Esta classificação é calculada comparando o desempenho energético deste edifício nas condições atuais, com o desempenho que este obteria nas condições mínimas (com base em valores de referência ou requisitos aplicáveis para o ano assinalado) a que estão obrigados os edifícios novos. Saiba mais no site da ADENE em www.adene.pt.

INDICADORES DE DESEMPENHO

Determinam a classe energética do edifício e a eficiência na utilização de energia, incluindo o contributo de fontes renováveis. São apresentados comparativamente a um valor de referência e calculados em condições padrão.

Aquecimento Ambiente
Referência: **24** kWh/m² ano
Edifício: **59** kWh/m² ano
Renovável **-** %

147% MENOS eficiente que a referência

Arrefecimento Ambiente
Referência: **5,8** kWh/m² ano
Edifício: **9,0** kWh/m² ano
Renovável **-** %

55% MENOS eficiente que a referência

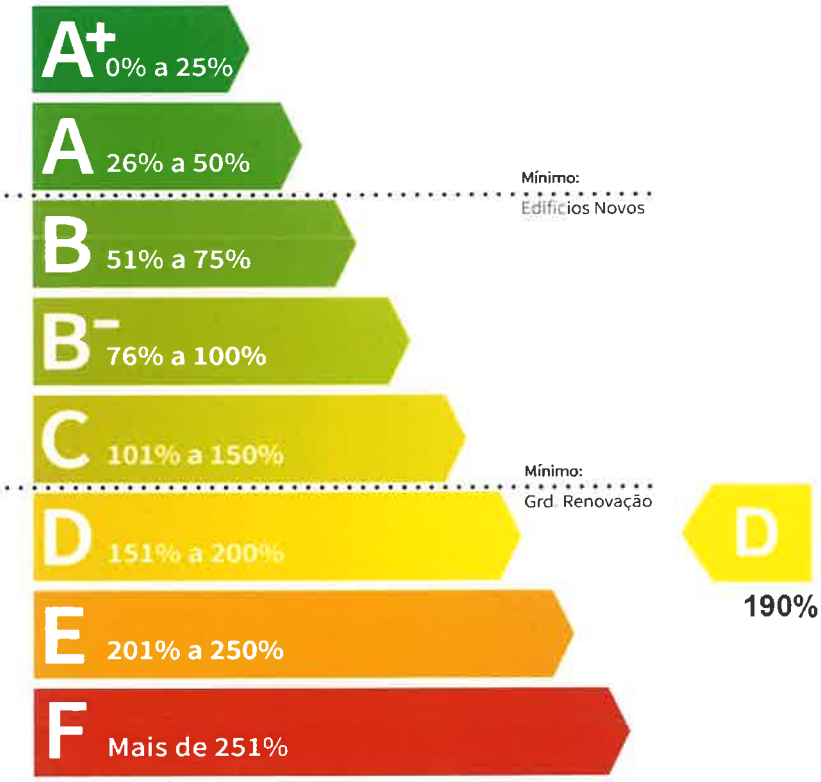
Água Quente Sanitária
Referência: **28** kWh/m² ano
Edifício: **38** kWh/m² ano
Renovável **-** %

39% MENOS eficiente que a referência

CLASSE ENERGÉTICA

Mais eficiente

Julho 2006 | Dez. 2013 | Jan. 2016 | Julho 2021



ENERGIA RENOVÁVEL

Contributo de energia renovável no consumo de energia deste edifício.

0%

EMISSÕES DE CO_2

Emissões de CO_2 estimadas devido ao consumo de energia.

2,19 toneladas/ano

Entidade Gestora
adene
Agência para a Energia

Entidade Fiscalizadora
Direção Geral de Energia e Geologia

24

Certificar é Valorizar
CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA DOS EDIFÍCIOS

Certificado Energético

Edifício de Habitação

SCE328083327

D

DESCRIÇÃO SUCINTA DO EDIFÍCIO OU FRAÇÃO

Edifício de habitação multifamiliar, composto por 9 pisos localizado no Interior de uma zona urbana de Setubal, concelho de Setubal (zona climática I1-V3), a uma altitude de 31m, com distância à costa Superior a 5km. A fracção autónoma tem paredes exteriores orientadas a Sudoeste , é de Tipologia T2, possui uma área útil de 72.6 m² e é constituída por: sala cozinha 2 quartos . A fração autónoma situa-se sobre serviços e tem contacto com os seguintes Espaços Não Úteis (ENU): Circulações comuns,Edifício adjacente,Fração destinada a serviços,Marquise. Apresenta inércia térmica Forte e a ventilação processa-se de forma Ventilação natural com valores de Rph,i de 0.5 e Rph,v de 0.6. Como sistema de Arrefecimento foi considerado(a) Sistema por defeito. Como sistema de Aquecimento foi considerado(a) Sistema por defeito. Como sistema de AQS foi considerado(a) Esquentador.

COMPORTAMENTO TÉRMICO DOS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS DA HABITAÇÃO

Descreve e classifica o comportamento térmico dos elementos construtivos mais representativos desta habitação. Uma classificação de 5 estrelas, expressa a referência adequada para esses elementos, tendo em conta, entre outros factores, as condições climáticas onde o edifício se localiza.

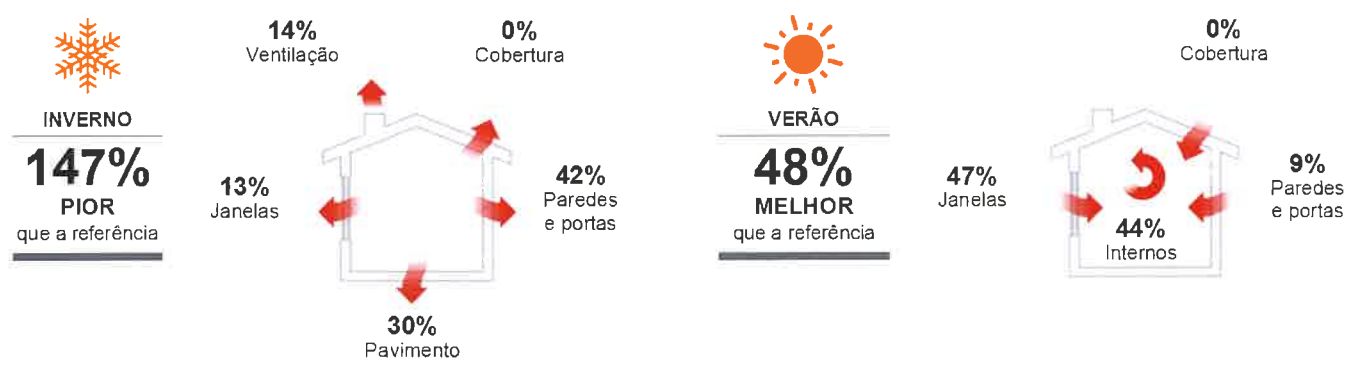
Tipo	Descrição das Principais Soluções	Classificação
PAREDES	Parede simples ou duplas rebocadas (posterior a 1960)	★★☆☆☆
	Parede simples ou duplas rebocadas (posterior a 1960)	★☆☆☆☆
COBERTURAS		
PAVIMENTOS	Pavimento interior sem isolamento térmico	☆☆☆☆☆
JANELAS	Janela Simples com Caixilharia metálica sem corte térmico com vidro simples e com proteção solar pelo exterior	★★★★☆
	Janela Simples com Caixilharia metálica sem corte térmico com vidro simples e com proteção solar pelo exterior	☆☆☆☆☆

Soluções sem isolamento, referem-se a soluções onde não existe isolamento térmico ou que não foi possível comprovar a sua existência.
A classificação de janelas, inclui o contributo de eventuais dispositivos de oclusão noturna.

Pior ☆☆☆☆☆
Melhor ★★★★★

PERDAS E GANHOS DE CALOR DA HABITAÇÃO

Os elementos construtivos contribuem para o consumo de energia associado à climatização e para o conforto na habitação. A informação apresentada, indica o contributo desses elementos, bem como, os locais onde ocorrem perdas e ganhos de calor.



Entidade Gestora

adene
Agência para a Energia

Entidade Fiscalizadora

Direção Geral de Energia e Geologia

PROPOSTAS DE MEDIDAS DE MELHORIA

As medidas propostas foram identificadas pelo Perito Qualificado e têm como objectivo a melhoria do desempenho energético do edifício. A implementação destas medidas, para além de reduzir a fatura energética anual, poderá contribuir para uma melhoria na classificação energética.

Nº da Medida	Aplicação	Descrição da Medida de Melhoria Proposta	Custo Estimado do Investimento	Redução Anual da Fatura Energética	Classe Energética (após medida)
1		Isolamento térmico em paredes exteriores - aplicação pelo interior com revestimento leve	575€	até 70€	D
2		Isolamento térmico em paredes interiores - aplicação pelo interior com revestimento leve	2 750€	até 219€	C
3		Substituição do equipamento atual e/ou instalação de sistema de ar condicionado (bomba de calor) split, multisplit ou VRF com elevada classe energética, para climatização	4 100€	até 573€	C

Saiba mais sobre as medidas de melhoria nas restantes páginas do certificado.

CONJUNTO DE MEDIDAS DE MELHORIA

1 + 2 + 3

Representa o impacto a nível financeiro e do desempenho energético na habitação, que este conjunto de medidas de melhoria terá, se for implementado.

7 420€
CUSTO TOTAL ESTIMADO DO INVESTIMENTO

até **860€**
REDUÇÃO ANUAL DA FATURA

C
CLASSE ENERGÉTICA APÓS MEDIDA

RECOMENDAÇÕES SOBRE SISTEMAS TÉCNICOS

Os sistemas técnicos dos edifícios de habitação, com especial relevância para os equipamentos responsáveis pela produção de águas quentes sanitárias, aquecimento e arrefecimento são determinantes no consumo de energia. Face a essa importância é essencial que sejam promovidas, com regularidade, ações que assegurem o correto funcionamento desses equipamentos, especialmente em sistemas com caldeiras que produzam água quente sanitária e/ou aquecimento, bem como sistemas de ar condicionado. Neste sentido, é recomendável que sejam realizadas ações de manutenção e inspeção regulares a esses sistemas, por técnicos qualificados. Estas ações contribuem para manter os sistemas regulados de acordo com as suas especificações, garantir a segurança e o funcionamento otimizado do ponto de vista energético e ambiental.

Nas situações de aquisição de novos equipamentos ou de substituição dos atuais, deverá obter, através de um técnico qualificado, informação sobre o dimensionamento e características adequadas em função das necessidades. A escolha correta de um equipamento permitirá otimizar os custos energéticos e de manutenção durante a vida útil do mesmo.

Estas recomendações foram produzidas pela ADENE - Agência para a energia. Caso necessite de obter mais informações sobre como melhorar o desempenho dos seus equipamentos, contacte esta agência ou um técnico qualificado.

Certificado Energético

Edifício de Habitação

SCE328083327

D

DEFINIÇÕES

Energia Renovável - Energia proveniente de recursos naturais renováveis como o sol, vento, água, biomassa, geotermia entre outras, cuja utilização para suprimento dos diversos usos no edifício contribui para a redução do consumo de energia fóssil deste.

Emissões CO_2 - Indicador que traduz a quantidade de gases de efeito de estufa libertados para a atmosfera em resultado do consumo de energia nos diversos usos considerados no edifício.

Valores de Referência - Valores que expressam o desempenho energético dos elementos construtivos ou sistemas técnicos e que conduzem ao cenário de referência determinado para efeito de comparação com o edifício real.

Condições Padrão - Condições consideradas na avaliação do desempenho energético do edifício, admitindo-se para este efeito, uma temperatura interior de 18ºC na estacão de aquecimento e 25ºC na estação de arrefecimento, bem como o aquecimento de uma determinada quantidade de água quente sanitária, em função da tipologia da habitação.

INFORMAÇÃO ADICIONAL

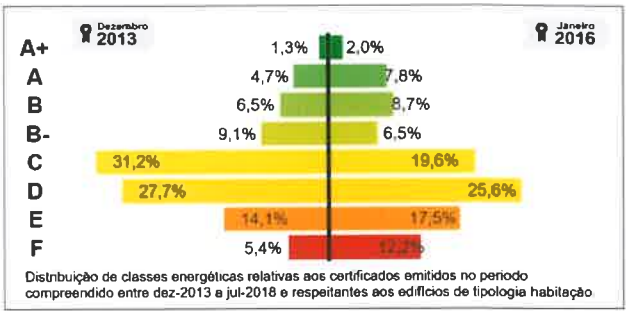
Tipo de Certificado Existente

Nome do PQ HENRIQUE NUNO DÂMASO DURÃO DE ALMEIDA

Número do PQ PQ01379

Data de Emissão 17/01/2024

Morada Alternativa AV DAS DESCOBERTAS, 12, 1 DTO



Distribuição de classes energéticas relativas aos certificados emitidos no periodo compreendido entre dez-2013 a jul-2018 e respeitantes aos edifícios de tipologia habitação

NOTAS E OBSERVAÇÕES

A classe energética foi determinada com base na comparação do desempenho energético do edifício nas condições em que este se encontra, face ao desempenho que o mesmo teria com uma envolvente e sistemas técnicos de referência. Considera-se que os edifícios devem garantir as condições de conforto dos ocupantes, pelo que, caso não existam sistemas de climatização no edifício/fração, assume-se a sua existência por forma a permitir comparações objetivas entre edifícios.

Os consumos efetivos do edifício/fração podem divergir dos consumos previstos neste certificado, pois dependem da ocupação e padrões de comportamento dos utilizadores.

Para efeitos de cálculo foram seguidas as disposições do Decreto-Lei 101-D/2020, Despacho n.º 6476-E/2021, Despacho n.º 6476-H/2021, ITE 50 e ITE 54 do LNEC. As regras de simplificações adotadas no cálculo para edifícios existentes basearam-se no Despacho n.º 6476-H/2021.Os valores dos coeficientes de transmissão térmica de referência foram obtidos através da Portaria n.º 138-I/2021.

Certificar é Valorizar
CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA DOS EDIFÍCIOS

Certificado Energético

Edifício de Habitação

SCE328083327

D

Esta secção do certificado energético apresenta, em detalhe, os elementos considerados pelo Perito Qualificado no processo de certificação do edifício/fração. Esta informação encontra-se desagregada entre os principais indicadores energéticos e dados climáticos relativos ao local do edifício, bem como as soluções construtivas e sistemas técnicos identificados em projeto e/ou durante a visita ao imóvel. As soluções construtivas e sistemas técnicos encontram-se caracterizados tendo por base a melhor informação recolhida pelo Perito Qualificado e apresentam uma indicação dos valores referenciais ou limites admissíveis (quando aplicáveis).

RESUMO DOS PRINCIPAIS INDICADORES

Sigla	Descrição	Valor / Referência
Nic	Necessidades nominais anuais de energia útil para aquecimento (kWh/m².ano)	**59,0 / 23,8**
Nvc	Necessidades nominais anuais de energia útil para arrefecimento (kWh/m².ano)	**8,9 / 17,3**
Qa	Energia útil para preparação de água quente sanitária (kWh/ano)	**1 783,0 / 1 783,0**
Wvm	Energia elétrica necessária ao funcionamento dos ventiladores (kWh/ano)	**0,0**
Eren	Energia produzida a partir de fontes renováveis para usos regulados (kWh/ano)	**0,0 / -***
Eren, ext	Energia produzida a partir de fontes renováveis para outros usos (kWh/ano)	**0,0**
Ntc	Necessidades nominais anuais globais de energia primária (kWh_{ep}/m^2.ano)	**193,6 / 101,7**

* respeitante à contribuição mínima a que estão sujeitos os edifícios novos ou grandes intervenções, quando aplicável

DADOS CLIMÁTICOS

Descrição	Valor
Altitude	**31 m**
Graus-dia (18º C)	**1021**
Temperatura média exterior (I / V)	**10,8 / 22,9 °C**
Zona Climática de inverno	**I1**
Zona Climática de verão	**V3**
Duração da estação de aquecimento	**4,0 meses**
Duração da estação de arrefecimento	**4,0 meses**

PAREDES, COBERTURAS, PAVIMENTOS E PONTES TÉRMICAS PLANAS

Descrição dos Elementos Identificados	Área Total e Orientação [m²]	Coeficiente de Transmissão Térmica* [W/m² ºC] Solução	Referência	Máximo
Paredes				
PAREDE EXTERIOR - parede simples ou dupla rebocada posterior a 1960 (valores por defeito) revestimento exterior de cor clara. Não foi possível identificar as camadas da constituição da parede, bem como aferir a existência de isolamento. Revestida pelo interior a estuque e pelo exterior a reboco espessura total da parede 0.28m	N 12	1,30 ★★☆☆☆	0,50	-
PAREDE INTERIOR - em contacto com Edifício adjacente - parede simples ou dupla rebocada posterior a 1960 (valores por defeito). Não foi possível identificar as camadas da constituição da parede, bem como aferir a existência de isolamento. Revestida pelo interior a estuque e pelo exterior a reboco espessura total da parede 0.20m	28,4	1,47 ★☆☆☆☆	0,80	-
PAREDE INTERIOR - em contacto com Marquise - parede simples ou dupla rebocada posterior a 1960 (valores por defeito). Não foi possível identificar as camadas da constituição da parede, bem como aferir a existência de isolamento. Revestida pelo interior a estuque e pelo exterior a reboco espessura total da parede 0.28m	10,9	1,16 ★★☆☆☆	0,50	-
PAREDE INTERIOR - em contacto com Circulações comuns - parede simples ou dupla rebocada posterior a 1960 (valores por defeito). Não foi possível identificar as camadas da constituição da parede, bem como aferir a existência de isolamento. Revestida pelo interior a estuque e pelo exterior a reboco espessura total da parede 0.25m	19,3	1,16 ★★☆☆☆	0,50	-
Pavimentos				
PAVIMENTO INTERIOR - em contacto com Fração destinada a serviços - Não foi posível identificar o tipo de constituição do pavimento, bem como aferir a existência de isolamento. Udesc de 2.21 (W/m².ºC)	37,2	2,21 ☆☆☆☆☆	0,40	-

* Menores valores representam soluções mais eficientes.

Medida de Melhoria 1 — Isolamento térmico em paredes exteriores - aplicação pelo interior com revestimento leve

Reforço do isolamento térmico das paredes exteriores através de colocação de isolamento térmico pelo interior das paredes exteriores. O isolamento sob a forma de placas compactadas de lã de rocha com 10 cm de espessura e uma condutibilidade térmica de 0,04 W/moC é colocado entre os perfis metálicos de suporte ao revestimento, constituído por placas de gesso cartonado. Esta medida proporciona uma redução das perdas de energia pela envolvente e aumento dos níveis de conforto térmico. O novo coeficiente de transmissão térmica é de 0,41 W/m2oC. O valor estimado para investimento inicial (incluindo aquisição e aplicação de materiais e equipamentos) é de 575€ para isolar uma área de paredes exteriores de 12.2 m2, originando um período de retorno de 8 anos. A redução anual da factura energética estimada é de 70 €. Esta melhoria proporciona o aumento do conforto térmico e da qualidade da envolvente da habitação.

Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios		
	124% MENOS eficiente	ENR	TER	ACU
	46% MENOS eficiente	PAT	QAI	SEG
	39% MENOS eficiente	FIM	REN	VIS

● Benefícios identificados

Medida de Melhoria 2 — Isolamento térmico em paredes interiores - aplicação pelo interior com revestimento leve

Reforço do isolamento térmico das paredes interiores em contacto com locais não aquecidos, através de colocação de isolamento térmico. O isolamento sob a forma de placas compactadas de lã de rocha com 10 cm de espessura e uma condutibilidade térmica de 0,04 W/moC é colocado entre os perfis metálicos de suporte ao revestimento, constituído por placas de gesso cartonado. Esta medida proporciona uma redução das perdas de energia pela envolvente e aumento dos níveis de conforto térmico. Os novos coeficientes de transmissão térmica das paredes interiores são: 0,40 W/m2oC, 0,42 W/m2oC. O valor estimado para investimento inicial (incluindo aquisição e aplicação de materiais e equipamentos) é de 2 750€ para isolar uma área de paredes interiores de 58.5 m2, originando um período de retorno de 13 anos. A redução anual da factura energética estimada é de 219 €. Esta melhoria proporciona o aumento do conforto térmico e da qualidade da envolvente da habitação.

Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios		
	71% MENOS eficiente	ENR	TER	ACU
	85% MENOS eficiente	PAT	QAI	SEG
	39% MENOS eficiente	FIM	REN	VIS

● Benefícios identificados

VÃOS ENVIDRAÇADOS

Descrição dos Elementos Identificados	Área Total e Orientação [m²]	Coef. de Transmissão Térmica* [W/m².°C]		Fator Solar	
		Solução	Referência	Vidro	Global
VÃO INTERIOR MARQUISE (inserido na fachada Nordeste) - caixilharia metálica de correr, sem classificação de permeabilidade ao ar, vidro simples corrente, protecção solar exterior - estore metálico ou plástico (vão interior que separa o espaço útil do LNA). O vão que separa o LNA do exterior tem vidro simples corrente - U = 2.99 (W/m².°C) Proteção solar exterior - estore metálico ou plástico	6,2	2,99 ★★★★☆	2,80		-
VÃO EXTERIOR (inserido na fachada Sudoeste) - caixilharia metálica de correr, sem classificação de permeabilidade ao ar, vidro simples corrente, protecção solar exterior - estore metálico ou plástico - U = 4.10 (W/m².°C) Proteção solar exterior - estore metálico ou plástico	N 3.5	4,10 ☆☆☆☆☆	2,80	0,85	0,07

* Menores valores representam soluções mais eficientes.

SISTEMAS TÉCNICOS E VENTILAÇÃO

Descrição dos Elementos Identificados	Uso	Consumo de Energia [kWh/ano]	Potência Instalada [kW]	Desempenho Nominal/Sazonal* Solução	Ref.
Esquentador					
Sistema de AQS por esquentador a Gás Natural com uma potência térmica total para AQS de 12 kW. A eficiência para AQS a 100% da carga é de 0.639. O sistema encontra-se em Bom estado de conservação e manutenção. Não tendo sido possível aferir a eficiência a 100% da carga através de documentação técnica, a mesma foi retirada do Despacho n.º 6476-H/2021, tendo em conta uma idade estimada Idade depois de 1995. Sistema do tipo Esquentador, composto por 1 unidade, com uma potência para águas quentes sanitárias de 12,00 kW.		2 790,24	12,00	0,64	0,89

*Valores maiores representam soluções mais eficientes.

Descrição dos Elementos Identificados	Uso	Taxa nominal de renovação de ar (h^{-1}) Solução	Mínimo
Ventilação			
A ventilação é processada de forma natural e não cumpre a norma NP 1037-1. Não existem meios mecânicos nem híbridos no sistema de ventilação Os valores obtidos no cálculo foram: Rph estimada 0.45974696 (h-1), Rph mínimo 0.5 (h-1), Rph,i 0.5 (h-1) e Rph,v 0.6 (h-1).		0,46	0,40

Medida de Melhoria 3 — Substituição do equipamento atual e/ou instalação de sistema de ar condicionado (bomba de calor) split, multisplit ou VRF com elevada classe energética, para climatização

	Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios		
Instalações de sistema de ar condicionado Multi-split reversível (bomba de calor) de classe energética A, com sensor inteligente de 2 áreas e redução de consumo em cerca de 80% ao trabalhar em standby. As unidades interiores estão instaladas: nas principais divisões da fração autónoma. Foram consideradas para efeito de cálculo as eficiências nominais: em modo de aquecimento (COP) 4.36 e em modo de arrefecimento (EER) 4.23. A potência proposta é inferior a 25kW. O valor estimado para investimento inicial (incluindo aquisição e aplicação de materiais e equipamentos) é de 4100€, originando um período de retorno de 7 anos. A redução anual da fatura energética estimada é de 573 €. Face a um aquecimento elétrico convencional este tipo de sistema de climatização tem uma eficiência de aquecimento quatro vezes superior, o que se irá refletir num consumo menor para igual perfil de utilização.		93% MENOS eficiente	ENR	TER	ACU
		63% MAIS eficiente	PAT	QAI	SEG
		39% MENOS eficiente	FIM	REN	VIS

● Benefícios identificados

Legenda:

Uso

Aquecimento Ambiente · Arrefecimento Ambiente · Água Quente Sanitária · Outros Usos (Eren, Ext) · Ventilação e Extração

Outros Benefícios

Outros benefícios que poderão ocorrer após a implementação da medida de melhoria

- ENR Redução de necessidades de energia
- TER Melhoria das condições de conforto térmico
- ACU Melhoria das condições de conforto acústico
- PAT Prevenção ou redução de patologias
- QAI Melhoria da qualidade do ar interior
- SEG Melhoria das condições de segurança
- FIM Facilidade de implementação
- REN Promoção de energia proveniente de fontes renováveis
- VIS Melhoria da qualidade visual e prestígio

VER O VERSO

Relatório de Avaliação Imobiliária



Processo:	AVAL 1787 - ZTRE-02293
Cliente:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
Tipo de Imóvel:	1 Apartamento T2
Data:	Maio de 2025

CMVM
COMISSÃO DO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS

RICS

REV

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

Índice

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária
2. Resumo dos Valores
3. Objectivo da Avaliação
3.1. Identificação de Outros Destinatários
4. Objecto de Avaliação – Identificação e Documentação fornecida
5. CARACTERÍSTICAS
5.1. Dos Imóves
5.2. Do Local
5.3. Do Mercado Imobiliário local
6. Pressupostos da Avaliação
7. Inspecção Realizada
7.1. Vistoria
8. Diligências efectuadas
9. Conceitos de Valor Utilizados
9.1. Valor de Mercado
9.2. Renda de Mercado
10. Métodos de Avaliação Utilizados
10.1. Método de Comparação ou Comparativo de Mercado
10.2. Método da Capitalização do Rendimento
11. Taxa de Actualização
11.1. Áreas Utilizadas
12. Contrato de Arrendamento
13. Limitações ao valor estimado
14. Declaração do Perito Avaliador
15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS
16. Valorização – Valor de Mercado
16.1. Método do Rendimento (Actual)
16.2. Método do Rendimento (Potencial)
16.3. Método Comparativo (Potencial)
17. Prospecção de Mercado
18. Localização e Fotos
19. Documentação Fornecida

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	
Avaliador:	Vítor Reis - PAI/2016/0415
Empresa:	Ver o Verso Consultoria Lda Rua Andrade Corvo 50 6° esq° 1050-009 Lisboa
IMÓVEL:	
Tipo:	Urbano
Identificação:	1 Apartamento T2 Av. D. Manuel I, 43, 4° Esq°, Freguesia de Setúbal (São Sebastião), Concelho de Setúbal e Distrito de Setúbal Descrição Cadastral e Predial no ponto 19 e descrição do imóvel e sua envolvente no ponto 5 deste relatório.
Identificação da Entidade Detentora do Imóvel:	ZIP REOCO RESI PORTFOLIO, SICAFI, S.A.
AVALIAÇÃO:	
Objectivo da avaliação:	Avaliação de Património de acordo com o previsto na Portaria n.°
Identificação da Entidade que solicitou a avaliação:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
DATAS	
Data do Contrato de Avaliação	12 de Maio de 2025
Data do Pedido de Avaliação	10 de Maio de 2025
Data do Término do Trabalho de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da Conclusão da Avaliação	13 de Maio de 2025
Data Entrega do Relatório de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da última avaliação realizada	n.a.
METODOLOGIA	
Métodos de Avaliação Utilizados	Método Comparativo e Método do Rendimento A Fundamentação da escolha dos Métodos de Avaliação e sua descrição encontra-se no ponto 10 deste relatório.
Inspecção efectuada ao imóvel avaliado	Foi efectuada vistoria pelo interior e exterior dos imóveis. Os detalhes sobre a abrangência da inspecção realizada encontram-se no ponto 7 deste relatório.
Diligências efectuadas, de estudos e dados sectoriais utilizados e outras informações	Os detalhes sobre as diligências efectuadas e dados sectoriais utilizados encontram-se no ponto 8 deste relatório.
Bases de Valor Utilizados	Valor de Mercado. A descrição dos conceitos de valor encontra-se no ponto 9 deste relatório.
Justificação de Taxas e outros parâmetros	A justificação das taxas de actualização e capitalização, assim como de outros parâmetros utilizados na presente avaliação encontra-se no ponto 11 deste relatório.

VER O VERSO

VALORES DE AVALIAÇÃO:	
Valor de Mercado no Estado Actual	O detalhe dos valores do imóvel e a sua estimativa encontram-se nos pontos 2 e 16 deste relatório.
Contratos de arrendamento à data de avaliação	Detalhes do Contrato de Arrendamento encontram-se no ponto 12..
OUTROS ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO:	
Identificação de eventuais limitações ao valor estimado para o imóvel	Não existem reservas. O detalhe de eventuais reservas encontra-se no ponto 13 deste relatório.

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

(registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415)

(Perito da Lista Permanente do Tribunal da Relação de Lisboa)

2. Resumo dos Valores

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Valor de Mercado Livre e Disponível	Renda Potencial
9883	AE	4º Esqº	Habitação	161 102	806

3. Objectivo da Avaliação

A presente avaliação foi elaborada por solicitação de Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial, doravante designado por CLIENTE, no decorrer do mês de Janeiro de 2025.
A avaliação visa estimar o Valor de Mercado de um imóvel considerando o seu uso e estado actual, conforme requisitos da Comissão do Mercado dos Valores Mobiliários, tendo por objectivo a Avaliação do Património Imobiliário de acordo com o previsto na Portaria n.º 96/2015.

Esta avaliação foi efectuada por Vítor Manuel dos Santos Reis, com o NIF 187 037 680, Perito Avaliador Imobiliários registado na CMVM com o nº PAI/2016/0415, Registered Valuer no RICS com o nº de membro 1301320, Recognised European Valuer pelo TEGOVA com o Certificate Registration Number REV/PT/ANAI/2028/4 e Perito da Lista Oficial de Peritos da Justiça, em representação de Ver o Verso Consultoria, Lda, com o NIF 506 843 270 enquanto avaliador qualificado e habilitado para a realizar, em conformidade com as exigências da Lei 153/2015, com as actualizações em vigor à data.

3.1 Identificação de Outros Destinatários

O avaliador permite que a entidade contratante sustente as suas decisões no presente relatório de avaliação no âmbito do processo para o qual foi solicitada, não assumindo qualquer obrigação ou responsabilidade perante terceiros.

4. Objecto de Avaliação –Documentação fornecida

O Cliente disponibilizou para a execução do presente trabalho de avaliação os seguintes documentos:

- Caderneta Predial Urbana (CPU)
- Certificado Energético (CE)
- Certidão do Registo Predial (CRP)

Os elementos fornecidos encontram-se anexos no ponto 19.

5. CARACTERÍSTICAS

5.1 Do Imóvel

Artigo	CRP	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa	Área Bruta Dependente
9883	5541/20050401	AE	4º Esqº	Habitação	73,90	-

Apartamento T2 sito no 4º Esqº.

Insere-se em Edifício de habitação multifamifiar, composto de cave para parqueamento, Rés-do-chão para comércio e mais seis pisos todos destinados a habitação, inscrito na Matriz em 1980.

O imóvel apresenta acabamentos de qualidade média, típicos da época de construção. Na visita efectuada verificou-se que se encontrava em bom estado de conservação, atendendo à idade e tipo de uso.

5.2 Do Local

A Avenida D. Manuel I, localizada na freguesia de São Sebastião, em Setúbal, é uma das principais artérias residenciais da cidade, integrando-se numa malha urbana consolidada e bem estruturada. Situada a aproximadamente 2 km do centro histórico e a cerca de 3 km da zona ribeirinha, esta avenida beneficia de uma localização estratégica que facilita o acesso às principais vias rodoviárias, como a Autoestrada A12, que liga Setúbal a Lisboa e ao sul do país. A proximidade à Avenida Bento de Jesus Caraça e à Avenida Jaime Cortesão contribui para a fluidez do tráfego e para a conectividade com outras zonas da cidade.

A estrutura viária da Avenida D. Manuel I é composta por arruamentos pavimentados, com passeios pedonais e zonas de estacionamento ao longo das vias, proporcionando boas condições de circulação pedonal e automóvel. A zona é bem servida por transportes públicos, com várias linhas de autocarros que asseguram a ligação a diferentes pontos da cidade e à estação ferroviária de Setúbal, situada a aproximadamente 2 km de distância. Esta acessibilidade contribui para a mobilidade dos residentes e facilita o acesso a serviços e equipamentos urbanos.

Em termos de amenidades, a área envolvente à Avenida D. Manuel I dispõe de uma variedade de serviços, incluindo supermercados, farmácias, escolas e unidades de saúde. A proximidade ao Parque da Algodeia e ao Jardim do Bonfim oferece espaços verdes para lazer e atividades ao ar livre. Adicionalmente, a região conta com equipamentos culturais e desportivos, como o Estádio do Bonfim e o Fórum Municipal Luísa Todi, enriquecendo a oferta de atividades para os residentes.

O imóvel encontra-se situado em zona	Habitacional
Tendência do desenvolvimento urbanístico	Zona estabilizada
Enquadramento urbano e paisagístico	Bom
Facilidade de acesso	Bom
Transportes públicos	Razoável
Existência de Comércio e Serviços	Bom
Valor comercial da localização	Bom
Comercialização do imóvel	Fácil

5.3 Do Mercado Imobiliário local

Relativamente ao mercado imobiliário habitacional, a freguesia de São Sebastião tem registado uma valorização significativa nos últimos anos. De acordo com dados recentes, o preço médio de venda de habitações na zona era de aproximadamente €2.198 por metro quadrado em abril de 2025, representando um aumento de 2,5% face ao mês anterior. Este crescimento é impulsionado pela procura crescente por parte de investidores nacionais e estrangeiros, atraídos pela localização estratégica, qualidade das infraestruturas e oferta diversificada de serviços.

6. Pressupostos da Avaliação

De acordo com o solicitado pelo Cliente a avaliação foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel.
Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção das construções. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que as construções são estruturalmente sólidas ou que não têm defeitos. Assumiu-se o Pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos para além daqueles que se encontram registados e anteriormente identificados.
Para efeitos de cálculo do valor foi utilizado o valor do custo médio diário de propriedades similares, obtido a partir da prospecção realizada, tendo sido ajustada às características do imóvel em avaliação.
Na estimativa das áreas do imóvel consideraram-se como correctas as áreas que constam dos elementos fornecidos pelo cliente.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos.

A avaliação foi efectuada no pressuposto do imóvel possuir todas as autorizações e licenças para o seu normal funcionamento.

7. Inspecção Realizada

Foi realizada a visita pelo exterior do imóvel, no dia 13 de Novembro de 2024. Na obtenção dos Valores de Mercado do imóvel, tiveram-se em atenção os principais factores determinantes como sendo a localização, acessos, dimensões, estado de conservação do Imóvel considerados como relevantes para a formação de valor do imóvel objecto de avaliação e o estado do mercado imobiliário na zona.

7.1 Vistoria

É o exame criterioso do imóvel a ser avaliado, verificando localização, informações sobre vizinhança, características físicas, topografia, estado de conservação, padrão construtivo e outros atributos intrínsecos e extrínsecos que possam exercer qualquer influência no preço do imóvel.
De um modo geral, é observado:
1.1 - Caracterização da região, compreendendo:

a) Aspectos físicos - condições topográficas, natureza predominante do solo, condições ambientais, ocupação existente e tendências de modificação a curto e médio prazo;
b) Aspectos ligados à infra-estrutura urbana - sistema viário e de recolha de lixo, redes de abastecimento de água potável, energia eléctrica, telefone, esgotos, águas pluviais e gás canalizado;
c) Equipamento comunitário e indicação de níveis de actividades existentes - sistema de transporte colectivo, escolas, mercado de trabalho, comércio, rede bancária, segurança, saúde e lazer;
d) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: normas legais para o uso e a ocupação do solo, restrições físicas e legais condicionantes do aproveitamento.
e) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: definidos por planos directores municipais e pela legislação específica de planeamento do solo, confrontando as leis de planeamento e uso do solo aplicáveis com a realidade verificada no local.

1.2 - Caracterização do terreno do imóvel em avaliação, abrangendo:

a) Aspectos físicos - topografia, superfície, consistência do solo, forma e localização, confrontando as observações feitas com aquelas constantes da documentação disponível;
b) Infra-estrutura urbana;
c) Equipamento comunitário disponível;
d) Utilização actual, legal e económica.

1.3 - Caracterização das edificações e benfeitorias, englobando os aspectos:

a) Físicos - construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos comparando com a documentação disponível e verificando possíveis extrapolações de limites e confrontações;
b) Funcionais - arquitectónicos, adequação da edificação em relação aos usos actuais e/ou recomendáveis para a zona com vista a uma utilização económica e ambiental maximizada;
c) Condições de ocupação, tais como eventuais invasões, locações ou cessões a terceiros, ocupação pelo proprietário ou imóvel desocupado.
d) Ambientais - adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região e preservação do meio ambiente.

1.4 – As benfeitorias não documentadas:

No caso de não constarem da documentação as edificações e benfeitorias, as mesmas deverão ser quantificadas e avaliadas pelo profissional num grau de detalhe compatível com a finalidade da avaliação.

8. Diligências efectuadas

Para a realização da presente avaliação, para além da visita realizada, foram consultados agentes do mercado local para obtenção de valores de transacção e análise do estado do mercado local.
Foi também efectuada um reconhecimento da envolvente, para verificar o número de unidades visíveis para transacção e qualificar o estado do mercado na envolvente ao imóvel avaliado.
Foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel. Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção do imóvel. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que o imóvel é estruturalmente sólido ou que não tem defeitos. Assumiu-se o pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.

9. Conceitos de Valor Utilizados

9.1 Valor de Mercado

Define-se, genericamente, o "Valor de Mercado" como sendo a "Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, 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. (RICS VPS 4 – Estrutura IVS parágrafos 32-34).

O Valor de Mercado pode ser estimado considerando o seu Uso Actual (também por vezes designado Uso Continuado) ou o Uso Alternativo, sendo:

a) Uso Actual – a estimativa de valor é efectuada considerando o uso que é dado ao imóvel à data da avaliação.

b) Uso Alternativo - a estimativa de valor é efectuada considerando os usos potenciais do imóvel à data da avaliação.

Da análise do Valor de Mercado em cada uma destas situações se pode concluir da Máxima e Melhor Utilização do imóvel, podendo esta ser definida como a utilização legalmente e fisicamente possível de desenvolver no imóvel objecto de avaliação, normalmente requerida pelo mercado e que maximiza o valor do imóvel.

9.2 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." (RICS VPS 4 – IVS 230 parágrafos C8-C11).

10. Métodos de Avaliação Utilizados

De acordo com o artº 37 do REGULAMENTO DA CMVM N.º 3/2020:

1 - Os peritos avaliadores de imóveis devem utilizar pelo menos dois dos seguintes métodos de avaliação, escolhendo em cada circunstância aqueles que se mostrem mais adequados à avaliação do imóvel em causa: a) Método comparativo; b) Método do custo; c) Método do rendimento.

Dado que o imóvel em avaliação se insere num mercado activo em que foi possível recolher evidências de imóveis em comercialização e imóveis para arrendamento, na estimativa do Valor de Mercado do imóvel tal como se encontra foram utilizados o Método Comparativo de Mercado e o Método do Rendimento.

10.1 Método de Comparação ou Comparativo de Mercado

O método de comparação consiste em relacionar o valor de um imóvel, com os dados relativos à transacção de propriedades com características semelhantes ou comparáveis.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos, segundo critérios de homogeneidade, de modo a permitir a comparação e determinar quais as características mais relevantes.

Pressupõe:

a) Recorrer a uma base de dados fiável / Estatística e homogeneização

b) A existência de um mercado activo com transacções semelhantes (preferencial)

A homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível comparar matematicamente grandezas comparáveis. Assim os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizados quanto às suas variáveis fundamentais, da seguinte forma:

$$V = A \times ((Vu \times Fd \times F1 \times F2 \times ...x\ Fn)$$

V - Valor do Imóvel
A - Área do Imóvel
Vu - Valor unitário básico adoptado
F1 a Fn - Factores de valorização identificados

10.2 Método da Capitalização do Rendimento

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado (numa ótica de continuidade da utilização). Este método vocaciona-se para a determinação do valor presente de rendimentos futuros, segundo o valor e o estado atuais. Pela capitalização de rendas, os rendimentos presentes e futuros são capitalizados através de uma taxa de aplicação de capital no mercado imobiliário. através da fórmula:

$$V = R/tx$$

V - Valor do Imóvel,
R - Renda do período considerado,
tx - taxa de capitalização para o período considerado.

As taxas de capitalização são determinadas em função da relação entre os valores de renda e venda verificados nos mercados imobiliários em que os imóveis se inserem. O valor final é determinado pelo valor presente, descontando o valor das obras considerado para beneficiação e reabilitação de forma a repor a qualidade física e ambiental das instalações.

11. Taxa de Actualização

De acordo com as EVS -a estimativa das taxas de capitalização de actualização a utilizar no Método do Rendimento constitui uma das partes mais difíceis na utilização do método.

A forma mais comum de estabelecer essas taxas é através da análise das transacções relativas a imóveis comparáveis arrendados ou a análise face a operações efectivas conhecidas.

Uma das formas teóricas mais utilizadas para estimativa da taxa é a técnica conhecida por **CAPM– Capital Asset Pricing Model**, que comtempla a taxa de juro sem risco, o risco de mercado e o beta do sector do imobiliário de rendimento.

O βeta mede como um determinado sector se posiciona em termos de risco contra o mercado. Por exemplo, um βeta de 1 indica que o sector ou a empresa está em linha com o mercado. Se for superior a 1 indica um risco superior ao mercado. Se for inferior a 1 indica um risco inferior ao mercado. Sendo um indicador de sector, mede apenas o risco sistemático, em relação ao mercado, risco este que é um risco diversificável. O Risco específico não é considerado neste indicador, o que prejudica a análise da taxa por este factor, uma vez que o risco individual é bastante importante no investimento imobiliário. Para pequenos investidores, que não possuem capacidade de diversificação do seu investimentos, esta componente adquire ainda uma importância mais acentuada.

A taxa utilizada deve inclui tanto a recuperação do capital original investido como as expectativas de valorização do capital, o que permite ao investidor superar o risco relativo ao valor temporal do dinheiro.

A fonte de informação do βeta é o site da Aswath Damodaran que compila dados da Bloomberg, Morningstar, Capital IQ e Compustat para vários sectores, de entre este, o imobiliário.

Estes dados foram actualizados em Janeiro de 2025 e agregam informações de empresas especificas da Europa Ocidental, e é na nossa opinião, a fonte de dados mais precisa do mercado.
Foi utilizado o capital asset pricing model (CAPM), embora ajustado, quer pelas suas limitações na avaliação de activos imobiliários, quer pela falta de informação disponível em Portugal para a sua correcta aplicação ao imobiliário.

Uma das formulações práticas do CAPM, ajustado, é a seguinte:

Re = Rf + B*(Rm-Rf) + Crp + Risco de Localização + Risco de Liquidez

CAPM (Capital Asset Pricing Model)	
ERi=Rf+Bi(ERm-Rf)	
Rf - Risk Free (1)	2,80%
βi (2)	0,46
Erm (2)	5,58%
Erm 2 Risco de Localização	0,50%
Erm 3 Risco de Liquidez	0,50%
ERi	**5,08%**
Semi-annual Discount Rate	**2,51%**

(1) Taxa OT a 10 anos. Fonte: Banco de Portugal

(2) Damodaran

Para o objectivo desta avaliação, e para efeitos do estabelecimento de uma taxa de referência, utilizando o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) conclui-se que a taxa de remuneração de 5,08 % reflecte a expectativa média de um investidor em imóveis similares ao objecto de avaliação, em mercados prime susceptíveis de integrar o portfolio de um investidor institucional.
Confrontando com a prática do mercado local, estimámos no ponto 17 a taxa de capitalização para habitação.

11.1 Áreas Utilizadas

A área utilizada na presente avaliação é a que consta na documentação entregue, nomeadamente a Caderneta Predial apresentada.

12. Contrato de Arrendamento

À data da vistoria efectuada o imóvel encontrava-se ocupado, sem que tenham sido fornecidas as condições da ocupação. No entanto, a pedido do CLIENTE, a avaliação foi efectuada no pressuposto de o imóvel se encontrar livre e disponível.

13. Limitações ao valor estimado

Não existem limitações

14. Declaração do Perito Avaliador

Vítor Manuel dos Santos Reis, Perito Avaliador registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415 e Perito da Lista Oficial do Tribunal da Relação de Lisboa, declara para os devidos efeitos que:

1. A presente avaliação foi efectuada de acordo com as exigências da Lei 153/2015, assim como as Normas de Avaliação Imobiliária do RICS.
2. Possui apólice de seguro obrigatório de responsabilidade civil efectuada na Companhia TRANQUILIDADE, válido até 30-08-2025;
3. O Perito Avaliador não tem uma relação de trabalho subordinado com qualquer entidade relacionada com o CLIENTE;
4. O Avaliador não possui qualquer incompatibilidade que possa afectar a sua isenção e imparcialidade e que impeçam a realização deste trabalho.

13 de Maio de 2025

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS

A presente avaliação está efectuada de acordo com as normas de RICS Valuation – Global Standards (RICS Red Book), que incorporam International Valuation Standards (IVS).

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

16. Valorização – Valor de Mercado

16.1 Método Comparativo

Quadro de Avaliação Baseado no Método Comparativo
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Valor de Mercado no estado Actual		
							Valor AbP/ m2	Valor AbD/ m2	V.Potencial
9883	AE	4° Esq°	Habitação	73,90	-	73,90	2 180 €	872 €	161 102 €
Total				73,90	-	73,90		2 180 €	161 102 €

16.2 Método do Rendimento - Capitalização Directa

Quadro de Avaliação Baseado no Método do Rendimento
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fração	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Renda de Mercado			Custos de Exploração		Taxa de Capitalização	Valor de Mercado V=R anual / tx	
							Renda m2 AbP	Renda m2 AbD	Renda Potencial	% Rp	€/mês	%	Valor Ab/ m2	V.Potencial
9883	**AE**	**4º Esqº**	Habitação	73,90	-		10,9 €	3 €	805,51 €	2,00%	16,11 €	5,75%	2 229 €	164 744 €
Total				**73,90**	-				**805,51 €**					**164 744 €**

VER O VERSO

17. Prospecção de Mercado

Nº de Quartos	Estado de Conservação	Zona/Rua	Contacto / Imobiliária	Área Bruta m2	Preço: €	Renda € /mês	Preço: €/m2	Renda €/m2/mês	A %	B %	C %	D %	E %	F %	Valor de Venda Homogeneizado €/m2	Valor de Renda €/m2
2	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/33753411	97	200 000,00		2 061,86		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	1 958,76 €	
2	Bom estado	Ema Grill	https://www.idealista.pt/33827507	72	184 999,00		2 569,43		0%	0%	-10%	0%	0%	-5%	2 196,86 €	
3	Bom estado	São João de Deus	https://www.idealista.pt/34089791	99	250 000,00		2 525,25		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 398,99 €	
3	Para reformar	Cabo da Boa Esperança	https://www.idealista.pt/34094386	88	190 000,00		2 159,09		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 051,14 €	
3	Bom estado	Infante Dom Henrique	https://www.idealista.pt/34157112	88	188 000,00		2 136,36		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 029,55 €	
3	Bom estado	Infante Dom Henrique	https://www.idealista.pt/34184849	95	270 000,00		2 842,11		0%	0%	-10%	0%	0%	-5%	2 430,00 €	
2	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/33872883	78		900,00		11,54	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		10,96 €
1	Bom estado	São João de Deus	https://www.idealista.pt/34061310	76		900,00		11,84	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		11,25 €
2	Bom estado	Madalena Claro	https://www.idealista.pt/34191499	82		900,00		10,98	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		10,43 €
3	Bom estado	António Alcixo	https://www.idealista.pt/34219095	92		1 100,00		11,96	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		11,36 €
2	Bom estado	Bento de Jesus Caraça	https://www.idealista.pt/34220161	80		900,00		11,25	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		10,69 €

FACTORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
A - Estado Conservação	Diferencial em termos de estado de conservação e de idades entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
B - Localização	Mais ou menos valia da localização dos imóveis face ao imóvel em avaliação
C - Qualidade de Construção	Diferencial em termos qualitativos entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
D - Piso/andar	Mais ou menos valia do piso dos imóveis face ao imóvel em avaliação
E - Área de Construção	Correcção pelo diferencial de áreas entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
F - Margem de Negociação	Indicação da Margem de negociação possível para o imóveis da prospecção

Resultados Homogeneizados	Yield	Venda	Renda
Média	6,03%	2 177,55 €	10,94 €
Mediana	6,19%	2 124,00 €	10,86 €
Desvio Padrão		199,45 €	0,39 €
Valor Máximo	5,61%	2 430,00 €	11,36 €
Valor Mínimo	6,39%	1 958,76 €	10,43 €
Percentil 5	6,36%	1 976,46 €	10,48 €
Percentil 25	6,30%	2 034,94 €	10,59 €
Percentil 50	6,19%	2 124,00 €	10,86 €
Percentil 75	5,75%	2 348,46 €	11,25 €
Percentil 95	5,62%	2 422,25 €	11,34 €

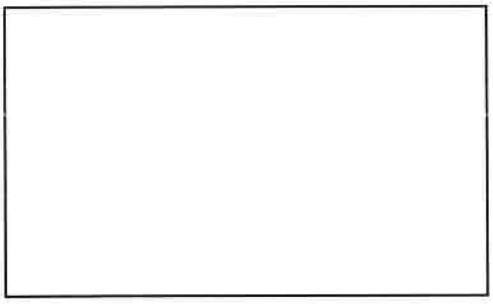
Valor de Mercado assumido:	2 160,00 €	O Valor de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Renda de Mercado Assumida:	10,90 €	A renda de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Taxa de Capitalização Assumida	5,75%	A taxa de Capitalização reflecte o comportamento médio de um investidor no mercado local

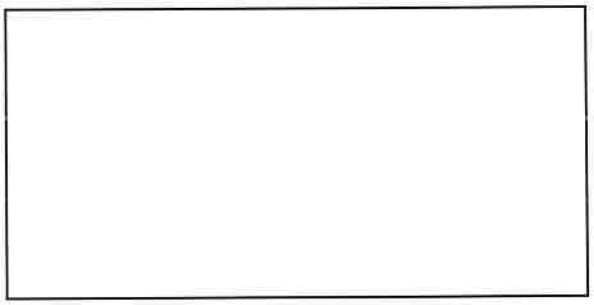
Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

18. Fotos e Plantas



38.53396649255892, -8.866647178273688





19. documentação fornecida

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 2232 - SETUBAL-1

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 12 - SETUBAL **FREGUESIA:** 05 - SETUBAL (S. SEBASTIÃO)

ARTIGO MATRICIAL: 9883 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : SETÚBAL **sob o registo nº:** 5541

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Av. D. Manuel I **Nº:** 43 **Lugar:** Setúbal **Código Postal:** 2910-596 SETÚBAL

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.

Nº de pisos do artigo: 8

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 390,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 390,0000 m² **Área bruta privativa total:** 2.400,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: AE

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Av. D. Manuel I **Nº:** 43 **Lugar:** Setúbal **Código Postal:** 2910-596 SETÚBAL

Andar/Divisão: 4ºEsq

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Habitação **Tipologia/Divisões:** 3 **Permilagem:** 29,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 73,8900 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1980 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €50.881,95 **Determinado no ano:** 2021

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 135.273,00 **Coordenada Y:** 173.230,00 **Mod 1 do IMI nº:** 4039600 **Entregue em :** 2012/07/31 **Ficha de avaliação nº:** 6178593 **Avaliada em :** 2012/08/16

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
50.130,00	=	603,00	x	73,8900	x	1,00	x	1,50	x	1,000	x	0,75

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000)
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI

TITULARES

Identificação fiscal: 515793140 **Nome:** ZIP REOCO RESI PORTFOLIO, SICAFI, S.A.

Morada: AV JOSE MALHOA N 27 11 ANDAR, LISBOA, 1070-156 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 124031749

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 2232 - SETUBAL-1

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 515793140

Motivo: SUSPENSAO DO INICIO DE TRIBUTACAO (Predio P/Revenda) **Início:** 2021 **Fim:** 2023 **Nº de anos:** 3 **Valor isento:** €50.881,95 **Processo:** 3355935

Obtido via internet em 2022-07-22

O Chefe de Finanças

(Maria das Dores Baltazar Coelho Nascimento)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 249695910

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

UHBFPP3SJNP5

Para validar este comprovativo aceda 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.

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2039-77971-151205-009883

DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:
4° andar esquerdo E

Valor Venal: 145.000,00 Escudos

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Soluções Integradas de Registo - Lisboa.
AP. 3663 de 2014/02/21 18:52:25 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2014/02/21 18:52:25 UTC
ABRANGE 24 PRÉDIOS E 522 FRAÇÕES

CAUSA : Entrada de Capital

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** SOLUÇÃO ARRENDAMENTO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL
NIPC 720012848
Sede: Avenida da República, n° 35, 4°
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** BANCO ESPÍRITO SANTO, S.A.
NIPC 500852367

O sujeito ativo é gerido por Norfin - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, S.A. - NIPC: 500963312.

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a)
Bárbara Solange de Matos Ferreira Barreto

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 20-04-2020 e válida até 31-12-2021

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-0867-51867-151205-005541

DESCRIÇÃO EM LIVRO:
N.º 31390, Livro Nº: 100

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
DENOMINAÇÃO: Lote nº2
SITUADO EM: Fonte do Lavra,à Estrada de Santas
Avª D. Manuel I, nº43

ÁREA TOTAL: 390 M2

VALOR VENAL: 5.000.000,00 Escudos

MATRIZ nº: 9883

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Edificio de sub-cave, cave, rés-do-chão e 5 andares, sendo o último recuado. Em comum: Cave direita, para habitação da porteira. Desanexado do nº21807, B-72.

FRAÇÕES AUTÓNOMAS:

A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,L,M,N,O,P,Q,R,S,T,U,V,X,Z,AA,AB,AC,AD,AE,AF,AG

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 7 de 1978/02/21 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** ANTÓNIO DA SILVA CARAPUÇO, LIMITADA
Sede: Av. dos Bons Amigos, nº25, cave
Localidade: Agualva-Cacém

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** VITOR MANUEL CORREIA DURATE E MULHER DIANA MARIA DA SILVA FELIZARDO CORREIA DUARTE

Ext. da inscrição 62 081, G-99.

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AP. 24 de 1979/08/02 - Constituição da Propriedade Horizontal

FRAÇÃO: A PERMILAGEM: 82

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

FRAÇÃO:	B	PERMILAGEM:	36
FRAÇÃO:	C	PERMILAGEM:	29
FRAÇÃO:	D	PERMILAGEM:	29
FRAÇÃO:	E	PERMILAGEM:	20
FRAÇÃO:	F	PERMILAGEM:	29
FRAÇÃO:	G	PERMILAGEM:	29
FRAÇÃO:	H	PERMILAGEM:	29
FRAÇÃO:	I	PERMILAGEM:	29
FRAÇÃO:	J	PERMILAGEM:	29
FRAÇÃO:	L	PERMILAGEM:	36
FRAÇÃO:	M	PERMILAGEM:	36
FRAÇÃO:	N	PERMILAGEM:	29
FRAÇÃO:	O	PERMILAGEM:	29
FRAÇÃO:	P	PERMILAGEM:	29
FRAÇÃO:	Q	PERMILAGEM:	36
FRAÇÃO:	R	PERMILAGEM:	36
FRAÇÃO:	S	PERMILAGEM:	29
FRAÇÃO:	T	PERMILAGEM:	29
FRAÇÃO:	U	PERMILAGEM:	29
FRAÇÃO:	V	PERMILAGEM:	36
FRAÇÃO:	X	PERMILAGEM:	36
FRAÇÃO:	Z	PERMILAGEM:	29
FRAÇÃO:	AA	PERMILAGEM:	29
FRAÇÃO:	AB	PERMILAGEM:	29
FRAÇÃO:	AC	PERMILAGEM:	36
FRAÇÃO:	AD	PERMILAGEM:	36
FRAÇÃO:	AE	PERMILAGEM:	29
FRAÇÃO:	AF	PERMILAGEM:	29
FRAÇÃO:	AG	PERMILAGEM:	52

Ext. da inscrição 14 960, F-27

A Conservadora

Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

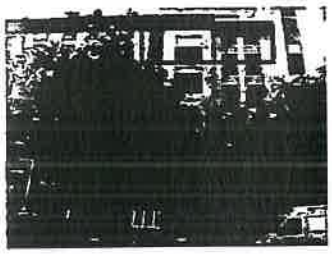
REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 09-12-2013 e válida até 09-06-2014

Certificação Energética
e Ar Interior
EDIFÍCIOS

Nº CER
CE64387735



CERTIFICADO DE DESEMPENHO ENERGÉTICO E DA QUALIDADE DO AR INTERIOR

TIPO DE FRACÇÃO/EDIFÍCIO: EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO SEM SISTEMA(S) DE CLIMATIZAÇÃO (EXISTENTE)

Morada / Localização Avenida D. Manuel I, nº 43 - 4º E

Localidade Setúbal — Freguesia SETUBAL (S. SEBASTIÃO)

Concelho SETUBAL — Região Portugal Continental

Data de emissão 28/11/2012 — Data de validade 28/11/2022

Nome do perito qualificado Pedro Tristão Vieira Bettencourt Câmara — N.º de PQ PQ00901

Imóvel descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal

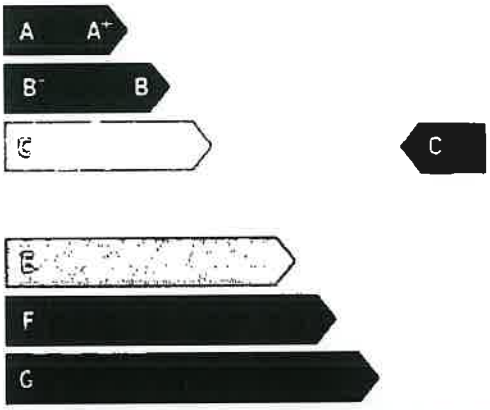
sob o nº 5541 — Art. matricial nº 9883 — Fogo/Fracção autón. AE

Este certificado resulta de uma verificação efectuada ao edifício ou fracção autónoma por um perito devidamente qualificado para o efeito, em relação aos requisitos previstos no Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edifícios (RCCTE, Decreto-Lei 80/2006 de 4 de Abril), classificando o imóvel em relação ao respectivo desempenho energético. Este certificado permite identificar possíveis medidas de melhoria de desempenho aplicáveis à fracção autónoma ou edifício, suas partes e respectivos sistemas energéticos e de ventilação, no que respeita ao desempenho energético e à qualidade do ar interior. Para verificar a validade do presente certificado consulte www.adene.pt.

1. ETIQUETA DE DESEMPENHO ENERGÉTICO

INDICADORES DE DESEMPENHO		
Necessidades anuais globais estimadas de energia primária para climatização e águas quentes	10,72	kgep/m².ano
Valor limite máximo regulamentar para as necessidades anuais globais de energia primária para climatização e águas quentes (limite inferior da classe B⁻)	8,31	kgep/m².ano
Emissões anuais de gases de efeito de estufa associadas à energia primária para climatização e águas quentes	0,8	toneladas de CO_2 equivalentes por ano

CLASSE ENERGÉTICA



2. DESAGREGAÇÃO DAS NECESSIDADES NOMINAIS DE ENERGIA ÚTIL

Necessidades nominais de energia útil para...	Valor estimado para as condições de conforto térmico de referência	Valor limite regulamentar para as necessidades anuais
Aquecimento	95,6 kWh/m².ano	51,51 kWh/m².ano
Arrefecimento	17,66 kWh/m².ano	32 kWh/m².ano
Preparação das águas quentes sanitárias	90,41 kWh/m².ano	55,97 kWh/m².ano

NOTAS EXPLICATIVAS

As necessidades nominais de energia útil correspondem a uma previsão da quantidade de energia que terá de ser consumida por m² de área útil do edifício ou fracção autónoma para manter o edifício nas condições de conforto térmico de referência e para preparação das águas quentes sanitárias necessárias aos ocupantes. Os valores foram calculados para condições convencionais de utilização, admitidas como idênticas para todos os edifícios, de forma a permitir comparações objectivas entre diferentes imóveis. Os consumos reais podem variar bastante dos indicados e dependem das atitudes e padrões de comportamento dos utilizadores.

As necessidades anuais globais de energia primária (estimadas e valor limite) resultam da conversão das necessidades nominais estimadas de energia útil em kilogramas equivalente de petróleo por unidade de área útil do edifício, mediante aplicação de factores de conversão específicos para a(s) forma(s) de energia utilizada(s) (0,290 kgep/kWh para electricidade e 0,086 kgep/kWh para combustíveis sólido, líquido ou gasoso) e tendo em consideração a eficiência dos sistemas adoptados ou, na da sua definição, sistemas convencionais de referência.

As emissões de CO_2 equivalente traduzem a quantidade anual estimada de gases de efeito de estufa que podem ser libertados em resultado da conversão de uma quantidade de energia primária igual às respectivas necessidades anuais globais estimadas para o edifício, usando o factor de conversão de 0,0012 toneladas equivalentes de CO_2 por kgep.

A classe energética resulta da razão entre as necessidades anuais globais estimadas e as máximas admissíveis de energia primária para aquecimento, arrefecimento e para preparação de águas quentes sanitárias no edifício ou fracção autónoma. O melhor desempenho corresponde à classe A+, seguida das classes A, B, B⁻, C e seguintes, até à classe G de pior desempenho. Os edifícios com licença ou autorização de construção posterior a 4 de Julho de 2006 apenas poderão ter classe energética igual ou superior a B⁻. Para mais informações sobre o desempenho energético, sobre a qualidade do ar interior e sobre a classificação energética de edifícios, consulte www.adene.pt

3. DESCRIÇÃO SUCINTA DO EDIFÍCIO OU FRACÇÃO AUTÓNOMA

Edifício de habitação multifamiliar, composto por 7 pisos, localizado na periferia da zona urbana de Setúbal, concelho de Setúbal (zona climática I1-V2S), a uma altitude de 49m, com distância à costa inferior a 5 km, existem obstáculos/edifícios que provocam sombreamento. A fracção autónoma tem paredes exteriores orientadas a Norte e Este, é de Tipologia T2, e compõe-se de sala, cozinha, i.s. e 2 quartos. A fracção autónoma situa-se no último piso e tem contacto com os seguintes Espaços Não Úteis (ENU): circulações comuns/edifício adjacente. Apresenta inércia térmica média e a ventilação processa-se de forma natural com uma RPH de 1,10. Como sistema de Arrefecimento foi considerado o sistema definido por defeito. Como sistema de Aquecimento foi considerado o sistema definido por defeito. Como sistema de produção de Águas Quentes Sanitárias foi considerado o sistema definido por defeito (Edifício abastecido com gás canalizado natural).

Área útil de pavimento	63,39 m²	Pé-direito médio ponderado	2,77 m	Ano de construção	1979

4. PROPOSTAS DE MEDIDAS DE MELHORIA DO DESEMPENHO ENERGÉTICO E DA QUALIDADE DO AR INTERIOR

Sugestões de medidas de melhoria (implementação não obrigatória) (destacadas a negrito aquelas usadas no cálculo da nova classe energética)	Redução anual da factura energética	Custo estimado de investimento	Período de retorno do investimento
1 Montagem de tecto falso	€ €	€ €	€ € € €
2 Substituição de caixilharia existente por uma nova caixilharia e melhoria das características solares dos vidros	€	€ € €	€
3 Substituição do equipamento actual e/ou instalação de sistema de ar condicionado multisplit reversível (bomba de calor) tipo inverter com classe energética A, para climatização	€ € €	€ € € €	€ €
4 Substituição do equipamento actual e/ou instalação de esquentador de elevado rendimento para preparação de águas quentes sanitárias	€ €	€ €	€ € € €
5 Conforto térmico e utilização racional de energia			

As medidas de melhoria acima referidas correspondem a sugestões do perito qualificado na sequência da análise que este realizou ao desempenho energético e da qualidade do ar interior do edifício ou fracção autónoma e não pretendem por em causa as opções e soluções adoptadas pelo(s) arquitecto(s), projectista(s) ou técnico(s) de obra.

Legendas	Redução anual da factura energética	Custo estimado de investimento	Período de retorno do investimento
	€ € € € mais de 1000€/ano	€ € € € mais de 5000€	€ € € € inferior a 5 anos
	€ € € entre 500€ e 999€/ano	€ € € entre 1000€ e 4999€	€ € € entre 5 e 10 anos
	€ € entre 100€ e 499€/ano	€ € entre 200€ e 999€	€ € entre 10 e 15 anos
	€ menos de 100€/ano	€ menos de 200€	€ mais de 15 anos

SE FOREM CONCRETIZADAS TODAS AS MEDIDAS DESTACADAS NA LISTA, A CLASSIFICAÇÃO ENERGÉTICA PODERÁ SUBIR PARA... A

Pressupostos e observações a considerar na interpretação da informação apresentada:

Para efeito de cálculo de Necessidade Nominais de Energia Útil para Climatização e produção de Águas Quentes Sanitárias foram consideradas as condições de referência descritas no Artigo 14º do Decreto-Lei 80/2006 de 4 de Abril. As condições de conforto de referência são uma temperatura do ar de 20º para a estação de aquecimento e uma temperatura do ar de 25º e 50% de humidade para a estação de arrefecimento. O consumo de referência de água quente sanitária para utilização em edifícios de habitação é de 40 l de água quente a 60º por pessoa e por dia. Quando o edifício ou fracção autónoma não dispõe de sistema de aquecimento ou arrefecimento ambiente ou de produção de água quente sanitária considera-se, para efeito de cálculo, que o sistema de aquecimento é obtido por resistência eléctrica, que o sistema de arrefecimento é uma máquina frigorífica (EER 3), e que o sistema de produção de AQS é um termoacumulador eléctrico com 50 mm de isolamento térmico em edifícios sem alimentação de gás ou um esquentador a gás natural ou GPL quando estiver previsto o respectivo abastecimento.

Outros pressupostos e observações a considerar na interpretação da informação apresentada relativamente às medidas de melhoria:
1- Custo do kWh: gás natural = 0,07 €; gás propano e butano = 0,13 €; electricidade = 0,118 €; combustível líquido = 0,082 €; (preço fixo)
2- Período de retorno simples (sem ter em conta a inflação)
3- Considerando uma climatização 100% activa (garantindo que a temperatura do ar interior se situa entre os 20 ºC e os 25 ºC)
4- Preços de tabela para equipamentos e instalações (campanhas específicas podem proporcionar preços inferiores aos apresentados)

As medidas de melhoria propostas aplicam-se a: Sistemas de Climatização/Sistemas de Produção de AQS/Vãos Envidraçados

Implementando as medidas de melhoria destacadas a negrito a classe energética subirá para A, com os seguintes valores para Necessidades Nominais de Energia Útil e para Necessidades Anuais Globais Estimadas de Energia Primária para Climatização e produção de Águas Quentes: Nic 79,41 kWh/m2.ano, Nvc 15,40 kWh/m2.ano, Nac 39,74 kWh/m2.ano e Ntc 4,14 kgep/m2.ano. As emissões anuais de gases de efeito de estufa após implementação das medidas de melhoria destacadas a negrito será de 0,32 t CO2 por ano. A redução anual da factura energética será de aproximadamente 835€. O valor estimado para investimento inicial (incluindo aquisição e aplicação de materiais e equipamentos) é de cerca de 9 570€, originando um período de retorno aproximado de 11 anos. As presentes medidas de melhoria apresentam evidentes benefícios no que se refere a conforto de utilização e também de ordem ambiental, pela redução de consumo de energia e de emissão de gases de efeito de estufa.

5. PAREDES, COBERTURAS, PAVIMENTOS E PONTES TÉRMICAS PLANAS

PAREDES	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC	
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	da solução	máximo regulamentar
• PAREDE EXTERIOR - alvenaria de tijolo, na qual não foi possível aferir a existência de isolamento, revestimento exterior de cor clara, constituída por acabamento aderente em ambas as faces, espessura total de 0,04 e coeficiente de condutibilidade térmica de 1,30 W/(m.ºC) e pano de alvenaria de tijolo furado de resistência térmica de 0,52 m2.ºC/W, espessura total da parede 0,25m.	1,39	1,8
• PAREDE INTERIOR - em contacto com circulações comuns/edifício adjacente - alvenaria de tijolo, em contacto com locais não aquecidos, na qual não foi possível aferir a existência de isolamento, constituída por acabamento aderente em ambas as faces, espessura total de 0,04 e condutibilidade térmica de 1,30 W/(m.ºC) e pano de alvenaria de tijolo furado de resistência térmica de 0,39 m2.ºC/W, espessura total da parede 0,19m.	1,47	1,8

COBERTURAS	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC	
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	da solução	máximo regulamentar
• COBERTURA EXTERIOR PLANA - laje maciça de betão, na qual não foi possível aferir a existência de isolamento, revestimento exterior de cor clara, constituída por acabamento aderente em ambas as faces, espessura total de 0,04 e coeficiente de condutibilidade térmica de 1,30 W/(m.ºC) e laje de betão de coeficiente de condutibilidade térmica de 2,30 W/(m.ºC).	1,6	1,25

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 1 Colocação de tecto suspenso em placas de gesso cartonado nas coberturas exteriores planas, com isolamento térmico em placas compactadas de lã de rocha com 5 cm de espessura e uma condutibilidade térmica de 0,04 W/moC. A aplicação do tecto falso implica retirar e recolocar todos os elementos suspensos do tecto existente actualmente (nomeadamente iluminação), colocação de rodatectos ou execução de sancas e pintura das zonas intervencionadas. Esta medida proporciona uma redução das perdas de energia pela envolvente e aumento dos níveis de conforto térmico. O novo coeficiente de transmissão térmica das coberturas exteriores é de 0,47 W/m2oC. O valor estimado para investimento inicial (incluindo aquisição e aplicação de materiais e equipamentos) é de 430€ para isolar uma área de coberturas de 19,1 m2, originando um período de retorno de 4 anos. A redução anual da factura energética estimada é de 116 €. Esta melhoria proporciona o aumento do conforto térmico e da qualidade da envolvente da habitação.

PAVIMENTOS	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC	
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	da solução	máximo regulamentar
• Não aplicável		

PONTES TÉRMICAS PLANAS	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC	
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	da solução	máximo regulamentar
• Não aplicável		

6. VÃOS ENVIDRAÇADOS

	Factor solar	
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)*	da solução	máximo regulamentar
• VÃO EXTERIOR (inserido na fachada Este) - caixilharia de madeira, vão simples, sem classificação de permeabilidade ao ar, vidro simples corrente, protecção solar exterior - estore metálico ou plástico de cor clara, com coeficiente de transmissão térmica (U) igual a 3.40 W/m2.ºC	0,07	0,56

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 2 Substituição das caixilharias existentes, por novas caixilharias em PVC, com Classe 3 de permeabilidade ao ar, com vidros duplos incolores (6mm+5mm e caixa-de-ar de 6mm). Durante a operação de montagem deverá ser tida em especial atenção o isolamento das juntas entre os caixilhos e as paredes, de forma a garantir a estanquicidade.
O novo coeficiente de transmissão térmica dos vãos envidraçados é de 2,40 W/m2oC, e o factor solar de 0,63. O valor estimado para investimento inicial (incluindo aquisição e aplicação de materiais e equipamentos) é de 2190€, originando um período de retorno de 24 anos. Apesar de esta medida de melhoria ter um período de retorno elevado proporcionará um aumento significativo dos níveis de conforto térmico, devido à redução das perdas térmicas no Inverno e ganhos solares excessivos no Verão. A redução anual da factura energética estimada é de 93 €

*Nota: Apenas vãos envidraçados com área superior a 5% da área útil de pavimento do espaço que servem, não orientados a Norte e considerando o(s) respectivo(s) dispositivo(s) de protecção 100% activos (portadas, persianas, estores, cortinas, etc.)

7. CLIMATIZAÇÃO

SISTEMA(S) DE AQUECIMENTO	Necessidades anuais de energia útil
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	
• Não aplicável ou considerada solução prevista na legislação especifica ou informação técnica complementar	

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 3 Instalação de sistema de ar condicionado Multi-split reversível (bomba de calor) de classe energética A, com unidades interiores instaladas nas principais divisões da fracção autónoma, e com controlo dos equipamentos realizado através de termóstatos. Foram consideradas para efeito de cálculo da melhoria as eficiências genéricas definidas no DL 80/2006: em modo de aquecimento (COP) 4 e em modo de arrefecimento (EER) 3. A potência proposta é inferior a 25kW. O valor estimado para investimento inicial (incluindo aquisição e aplicação de materiais e equipamentos) é de 6 000€, originando um período de retorno de 10 anos. A redução anual da factura energética estimada é de 580 €. A presente medida de melhoria aumenta a eficiência dos sistemas energéticos e apresenta evidentes benefícios no que se refere a conforto de utilização e também de ordem ambiental, pela redução de consumo de energia e de emissão de gases de efeito de estufa. Face a um aquecimento eléctrico convencional este tipo de sistema de climatização tem uma eficiência de aquecimento quatro vezes superior, o que se irá reflectir num consumo menor para igual perfil de utilização.

SISTEMA(S) DE ARREFECIMENTO	Necessidades anuais de energia útil
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	
• Não aplicável ou considerada solução prevista na legislação especifica ou informação técnica complementar	

8. PREPARAÇÃO DE ÁGUAS QUENTES SANITÁRIAS (AQS)

SISTEMAS CONVENCIONAIS (USAM ENERGIA NÃO RENOVÁVEL)

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)

• Não aplicável

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 4 Instalação de um esquentador estanque com tecnologia de condensação, para produção de AQS, alimentado a gás com 47 kW de potência nominal e eficiência de 1,01 (101 %) a 30% de carga nominal. Dispõe de ignição electrónica e modulação automática de chama. O controlo do equipamento será efectuado através de um display digital LCD para selecção de temperatura, funcionamento solar e diagnóstico de anomalia. Deverão ser garantidas as condições de evacuação de fumos necessárias ao bom funcionamento do equipamento. O controlo remoto e receptor deverão estar incluídos (requer instalação). O custo de investimento estimado para esta medida de melhoria será de 950€, para uma redução anual da factura energética estimada de 269 €.

9. SISTEMAS DE APROVEITAMENTO DE ENERGIAS RENOVÁVEIS

SISTEMA DE COLECTORES SOLARES PARA PRODUÇÃO DE ÁGUA QUENTE SANITÁRIA	Energia fornecida pelo sistema
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	
• Não aplicável	

OUTROS SISTEMAS DE APROVEITAMENTO DE FONTES DE ENERGIAS RENOVÁVEIS	Energia fornecida pelo sistema
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	
• Não aplicável	

10. VENTILAÇÃO

Descrição dos principais elementos e da forma como se processa a ventilação

• A ventilação é processada de forma natural. Não existem dispositivos de admissão de ar que cumpram o disposto na nota 1 do quadro IV.1 do DL 80/2006. A fracção situa-se na periferia da zona urbana (Rugosidade II), localiza-se no 5º piso, tendo sido estimada uma altura média aproximada ao solo de 10 a 18 m, o que resulta numa classe de exposição 3. Não foi possível determinar a classe de permeabilidade ao ar da caixilharia, existindo caixas de estore em 100% da área de vãos envidraçados. A área de vãos envidraçados é inferior a 15% da área útil de

pavimento. As portas exteriores não se encontram vedadas na totalidade do seu perimetro. Não foi verificado o cumprimento integral da NP 1037-1. A Taxa de renovação horária (RPH) = 1,10.

OBSERVAÇÕES E NOTAS AO PRESENTE CERTIFICADO ENERGÉTICO E DA QUALIDADE DO AR INTERIOR

Atendendo que o edifício não dispõe de infraestruturas para a instalação de sistema colectivo/individual de paineis solares e a sua equação como melhoria teria implicações extra-fracção em análise.
É de mencionar que o condomínio poderá equacionar a sua instalação, considerando ser uma mais valia para toda a edificação, tanto referente a consumos energéticos como classificação dos imóveis, não excusando a existência de uma análise prévia por entidade certificada para o efeito.

Foram solicitadas através de mensagem de correio electrónico cópias dos seguintes documentos: Caderneta Predial Urbana; Conservatória do Registo Predial; plantas do imóvel; Ficha Técnica de Habitação; dados técnicos, certificados e relatórios de inspecção periódica dos sistemas de climatização e AQS; dados técnicos de caixilharias e vidros; factura do gás; dados técnicos e certificados dos colectores solares térmicos e fotovoltaicos; Projectos de Arquitectura e de Comportamento Térmico; licença de construção e/ou de utilização; bem como outra documentação que possa servir de suporte para a emissão do certificado energético. Foram fornecidos os seguintes documentos: Caderneta predial; Registo.

Para efeitos de cálculo foram seguidas as disposições do Decreto-Lei 80/2006 (RCCTE), Nota Técnica (NTC-SCE-01, Despacho nº 11020/2009), Despacho n.º 14076/2010, ITE 50 e ITE 54 do LNEC.

Foi igualmente solicitado acesso a todos os espaços não úteis confinantes com o imóvel. Dos quais foi possível aceder aos seguintes: circulações comuns, não tendo sido possível aceder aos seguintes: edifício adjacente.
O ano de construção indicado no campo 3 do presente documento foi aferido através da documentação técnica de suporte à peritagem entregue.

Para efeitos de cálculo foram seguidas as disposições do DL80/2006, sendo que as pontes térmicas lineares, superficiais e os sombreamentos foram calculadas de acordo com o disposto na NT-SCE-01, tendo os coeficientes de transmissão térmica dos elementos opacos da envolvente vertical sido majorados em 35%.

No presente certificado os valores máximos dos coeficientes de transmissão térmica e os valores para o factor solar máximo admissível indicados, devem ser apenas tomados como valores de referência para efeitos de identificação de oportunidades de melhoria.

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 5 Adopção de práticas que permitem aumentar o conforto térmico e reduzir a factura energética através da implementação de medidas racionais de utilização de energia:
Recomendações na estação de aquecimento (Inverno):
- Calafetar portas e janelas da habitação (caso haja necessidade);
- Evitar abrir janelas por períodos prolongados, abrir antes portadas, estores ou cortinas para entrar a radiação solar;
- Durante a noite fechar as portadas, estores ou cortinas (conferindo maior isolamento térmico aos vãos).

Recomendações na estação de arrefecimento (Verão):
- Fechar portadas, estores ou cortinas durante as horas mais quentes do dia;
- Ventilar a casa á noite.

Recomendações gerais:
- Evitar deixar os equipamentos em standby;
- Caso necessite de novos electrodomésticos e equipamentos, opte por classe energética A ou superior;
- Reduzir ao máximo o tempo de abertura da porta do frigorífico e congelador;
- Regular correctamente os equipamentos de climatização;
- Utilizar lâmpadas economizadoras.

Como informação complementar a este certificado foram elaborados um Relatório de Peritagem e um Estudo de Medidas de Melhoria.

O Perito Qualificado esteve presente no imóvel para efectuar a vistoria no dia 27/11/2012 entre as 11:30 e as 12:30.

VER O VERSO

Relatório de Avaliação Imobiliária



Processo:	AVAL 1787 - ZTRE-02564
Cliente:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
Tipo de Imóvel:	1 Apartamento T2
Data:	Maio de 2025

CMVM
COMISSÃO DO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS

RICS

REV

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

Índice

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária
2. Resumo dos Valores
3. Objectivo da Avaliação
3.1. Identificação de Outros Destinatários
4. Objecto de Avaliação – Identificação e Documentação fornecida
5. CARACTERÍSTICAS
5.1. Dos Imóves
5.2. Do Local
5.3. Do Mercado Imobiliário local
6. Pressupostos da Avaliação
7. Inspecção Realizada
7.1. Vistoria
8. Diligências efectuadas
9. Conceitos de Valor Utilizados
9.1. Valor de Mercado
9.2. Renda de Mercado
10. Métodos de Avaliação Utilizados
10.1. Método de Comparação ou Comparativo de Mercado
10.2. Método da Capitalização do Rendimento
11. Taxa de Actualização
11.1. Áreas Utilizadas
12. Contrato de Arrendamento
13. Limitações ao valor estimado
14. Declaração do Perito Avaliador
15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS
16. Valorização – Valor de Mercado
16.1. Método do Rendimento (Actual)
16.2. Método do Rendimento (Potencial)
16.3. Método Comparativo (Potencial)
17. Prospecção de Mercado
18. Localização e Fotos
19. Documentação Fornecida

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	
Avaliador:	Vítor Reis - PAI/2016/0415
Empresa:	Ver o Verso Consultoria Lda Rua Andrade Corvo 50 6° esq° 1050-009 Lisboa
IMÓVEL:	
Tipo:	Urbano
Identificação:	1 Apartamento T2 Rua da Cevedeira, 5, 1° Dt°, Freguesia de Setúbal (São Sebastião), Concelho de Setúbal e Distrito de Setúbal Descrição Cadastral e Predial no ponto 19 e descrição do imóvel e sua envolvente no ponto 5 deste relatório.
Identificação da Entidade Detentora do Imóvel:	Solução Arrendamento - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional
AVALIAÇÃO:	
Objectivo da avaliação:	Avaliação de Património de acordo com o previsto na Portaria n.°
Identificação da Entidade que solicitou a avaliação:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
DATAS	
Data do Contrato de Avaliação	12 de Maio de 2025
Data do Pedido de Avaliação	10 de Maio de 2025
Data do Término do Trabalho de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da Conclusão da Avaliação	13 de Maio de 2025
Data Entrega do Relatório de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da última avaliação realizada	n.a.
METODOLOGIA	
Métodos de Avaliação Utilizados	Método Comparativo e Método do Rendimento A Fundamentação da escolha dos Métodos de Avaliação e sua descrição encontra-se no ponto 10 deste relatório.
Inspecção efectuada ao imóvel avaliado	Foi efectuada vistoria pelo interior e exterior dos imóveis. Os detalhes sobre a abrangência da inspecção realizada encontram-se no ponto 7 deste relatório.
Diligências efectuadas, de estudos e dados sectoriais utilizados e outras informações	Os detalhes sobre as diligências efectuadas e dados sectoriais utilizados encontram-se no ponto 8 deste relatório.
Bases de Valor Utilizados	Valor de Mercado. A descrição dos conceitos de valor encontra-se no ponto 9 deste relatório.

Justificação de Taxas e outros parâmetros	A justificação das taxas de actualização e capitalização, assim como de outros parâmetros utilizados na presente avaliação encontra-se no ponto 11 deste relatório.
VALORES DE AVALIAÇÃO:	
Valor de Mercado no Estado Actual	O detalhe dos valores do imóvel e a sua estimativa encontram-se nos pontos 2 e 16 deste relatório.
Contratos de arrendamento à data de avaliação	Detalhes do Contrato de Arrendamento encontram-se no ponto 12..
OUTROS ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO:	
Identificação de eventuais limitações ao valor estimado para o imóvel	Não existem reservas. O detalhe de eventuais reservas encontra-se no ponto 13 deste relatório.

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

(registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415)

(Perito da Lista Permanente do Tribunal da Relação de Lisboa)

2. Resumo dos Valores

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Valor de Mercado Livre e Disponível	Renda Potencial
14974	J	1° Dt°	Habitação	207 582	883

3. Objectivo da Avaliação

A presente avaliação foi elaborada por solicitação de Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial, doravante designado por CLIENTE, no decorrer do mês de Janeiro de 2025.
A avaliação visa estimar o Valor de Mercado de um imóvel considerando o seu uso e estado actual, conforme requisitos da Comissão do Mercado dos Valores Mobiliários, tendo por objectivo a Avaliação do Património Imobiliário de acordo com o previsto na Portaria n.º 96/2015.

Esta avaliação foi efectuada por Vítor Manuel dos Santos Reis, com o NIF 187 037 680, Perito Avaliador Imobiliários registado na CMVM com o nº PAI/2016/0415, Registered Valuer no RICS com o nº de membro 1301320, Recognised European Valuer pelo TEGOVA com o Certificate Registration Number REV/PT/ANAI/2028/4 e Perito da Lista Oficial de Peritos da Justiça, em representação de Ver o Verso Consultoria, Lda, com o NIF 506 843 270 enquanto avaliador qualificado e habilitado para a realizar, em conformidade com as exigências da Lei 153/2015, com as actualizações em vigor à data.

3.1 Identificação de Outros Destinatários

O avaliador permite que a entidade contratante sustente as suas decisões no presente relatório de avaliação no âmbito do processo para o qual foi solicitada, não assumindo qualquer obrigação ou responsabilidade perante terceiros.

4. Objecto de Avaliação –Documentação fornecida

O Cliente disponibilizou para a execução do presente trabalho de avaliação os seguintes documentos:

- Caderneta Predial Urbana (CPU)
- Certificado Energético (CE)
- Certidão do Registo Predial (CRP)

Os elementos fornecidos encontram-se anexos no ponto 19.

5. CARACTERÍSTICAS

5.1 Do Imóvel

Artigo	CRP	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa	Área Bruta Dependente
14974	3256/19940413	J	1º Dtº	Habitação	80,94	3,12

Apartamento T2 sito no 1º Dtº.

Insere-se em imóvel com estrutura de betão armado e alvenaria de tijolo com cave, r/chão e 3 pisos destinados a habitação, inscrito na Matriz em 1981.

O imóvel apresenta acabamentos de qualidade média, típicos da época de construção. Na visita efectuada verificou-se que se encontrava num estado de conservação ranzoável, atendendo à idade e tipo de uso.

5.2 Do Local

A Urbanização Fonte da Vaca, situada na freguesia de Pinhal Novo, concelho de Palmela, insere-se numa zona de expansão urbana que combina características residenciais e rurais. Localizada a cerca de 3 km do centro de Pinhal Novo e a aproximadamente 30 km de Lisboa, beneficia de uma posição estratégica com acessos facilitados às autoestradas A12 e A2, permitindo ligações eficientes a Lisboa, Setúbal e outras localidades da região.

A estrutura viária da urbanização é composta por arruamentos pavimentados e organizados, com estacionamento à superfície e passeios pedonais. A proximidade à Avenida Capitães de Abril assegura uma ligação rápida ao centro da vila e às principais vias de acesso. Em termos de transportes públicos, a área é servida por várias linhas de autocarros urbanos, garantindo a mobilidade dos residentes para diferentes pontos da cidade. A estação ferroviária de Pinhal Novo encontra-se a cerca de 1,5 km, proporcionando ligações regulares a Lisboa e outras localidades.A zona envolvente dispõe de diversas amenidades e pontos de interesse, incluindo estabelecimentos de ensino, como escolas básicas e secundárias, equipamentos de saúde, comércio local, supermercados e espaços de lazer. Destaca-se a proximidade ao Parque da Várzea, que proporciona áreas verdes e equipamentos desportivos à população.

O imóvel encontra-se situado em zona	Habitacional
Tendência do desenvolvimento urbanístico	Zona estabilizada
Enquadramento urbano e paisagístico	Bom
Facilidade de acesso	Bom
Transportes públicos	Razoável
Existência de Comércio e Serviços	Bom
Valor comercial da localização	Bom
Comercialização do imóvel	Fácil

5.3 Do Mercado Imobiliário local

Nos últimos cinco anos, a Urbanização Fonte da Vaca tem registado uma dinâmica positiva em termos de projetos urbanos e imobiliários. Além de intervenções de reabilitação em edifícios existentes, visando a modernização e valorização do parque habitacional, têm sido observadas transações imobiliárias que refletem o interesse crescente na zona.
A análise da evolução do mercado imobiliário habitacional na área revela uma valorização gradual dos imóveis. A procura tem sido impulsionada pela relação qualidade-preço, proximidade ao centro da cidade e melhorias na infraestrutura urbana. Este cenário indica uma tendência de crescimento estável, tornando a zona atrativa tanto para residentes como para investidores.

6. Pressupostos da Avaliação

De acordo com o solicitado pelo Cliente a avaliação foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel.
Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção das construções. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que as construções são estruturalmente sólidas ou que não têm defeitos. Assumiu-se o Pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos para além daqueles que se encontram registados e anteriormente identificados.
Para efeitos de cálculo do valor foi utilizado o valor do custo médio diário de propriedades similares, obtido a partir da prospecção realizada, tendo sido ajustada às características do imóvel em avaliação.
Na estimativa das áreas do imóvel consideraram-se como correctas as áreas que constam dos elementos fornecidos pelo cliente.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos.

A avaliação foi efectuada no pressuposto do imóvel possuir todas as autorizações e licenças para o seu normal funcionamento.

7. Inspecção Realizada

Foi realizada a visita pelo exterior do imóvel, no dia 13 de Novembro de 2024. Na obtenção dos Valores de Mercado do imóvel, tiveram-se em atenção os principais factores determinantes como sendo a localização, acessos, dimensões, estado de conservação do Imóvel considerados como relevantes para a formação de valor do imóvel objecto de avaliação e o estado do mercado imobiliário na zona.

7.1 Vistoria

É o exame criterioso do imóvel a ser avaliado, verificando localização, informações sobre vizinhança, características físicas, topografia, estado de conservação, padrão construtivo e outros atributos intrínsecos e extrínsecos que possam exercer qualquer influência no preço do imóvel.
De um modo geral, é observado:
1.1 - Caracterização da região, compreendendo:

a) Aspectos físicos - condições topográficas, natureza predominante do solo, condições ambientais, ocupação existente e tendências de modificação a curto e médio prazo;
b) Aspectos ligados à infra-estrutura urbana - sistema viário e de recolha de lixo, redes de abastecimento de água potável, energia eléctrica, telefone, esgotos, águas pluviais e gás canalizado;
c) Equipamento comunitário e indicação de níveis de actividades existentes - sistema de transporte colectivo, escolas, mercado de trabalho, comércio, rede bancária, segurança, saúde e lazer;
d) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: normas legais para o uso e a ocupação do solo, restrições físicas e legais condicionantes do aproveitamento.
e) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: definidos por planos directores municipais e pela legislação específica de planeamento do solo, confrontando as leis de planeamento e uso do solo aplicáveis com a realidade verificada no local.

1.2 - Caracterização do terreno do imóvel em avaliação, abrangendo:

a) Aspectos físicos - topografia, superfície, consistência do solo, forma e localização, confrontando as observações feitas com aquelas constantes da documentação disponível;
b) Infra-estrutura urbana;
c) Equipamento comunitário disponível;
d) Utilização actual, legal e económica.

1.3 - Caracterização das edificações e benfeitorias, englobando os aspectos:

a) Físicos - construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos comparando com a documentação disponível e verificando possíveis extrapolações de limites e confrontações;
b) Funcionais - arquitectónicos, adequação da edificação em relação aos usos actuais e/ou recomendáveis para a zona com vista a uma utilização económica e ambiental maximizada;
c) Condições de ocupação, tais como eventuais invasões, locações ou cessões a terceiros, ocupação pelo proprietário ou imóvel desocupado.
d) Ambientais - adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região e preservação do meio ambiente.
1.4 – As benfeitorias não documentadas:

No caso de não constarem da documentação as edificações e benfeitorias, as mesmas deverão ser quantificadas e avaliadas pelo profissional num grau de detalhe compatível com a finalidade da avaliação.

8. Diligências efectuadas

Para a realização da presente avaliação, para além da visita realizada, foram consultados agentes do mercado local para obtenção de valores de transacção e análise do estado do mercado local.
Foi também efectuada um reconhecimento da envolvente, para verificar o número de unidades visíveis para transacção e qualificar o estado do mercado na envolvente ao imóvel avaliado.
Foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel. Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção do imóvel. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que o imóvel é estruturalmente sólido ou que não tem defeitos. Assumiu-se o pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.

9. Conceitos de Valor Utilizados

9.1 Valor de Mercado

Define-se, genericamente, o "Valor de Mercado" como sendo a "Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, 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. (RICS VPS 4 – Estrutura IVS parágrafos 32-34).

O Valor de Mercado pode ser estimado considerando o seu Uso Actual (também por vezes designado Uso Continuado) ou o Uso Alternativo, sendo:

a) Uso Actual – a estimativa de valor é efectuada considerando o uso que é dado ao imóvel à data da avaliação.

b) Uso Alternativo - a estimativa de valor é efectuada considerando os usos potenciais do imóvel à data da avaliação.

Da análise do Valor de Mercado em cada uma destas situações se pode concluir da Máxima e Melhor Utilização do imóvel, podendo esta ser definida como a utilização legalmente e fisicamente possível de desenvolver no imóvel objecto de avaliação, normalmente requerida pelo mercado e que maximiza o valor do imóvel.

9.2 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." (RICS VPS 4 – IVS 230 parágrafos C8-C11).

10. Métodos de Avaliação Utilizados

De acordo com o artº 37 do REGULAMENTO DA CMVM N.º 3/2020:

1 - Os peritos avaliadores de imóveis devem utilizar pelo menos dois dos seguintes métodos de avaliação, escolhendo em cada circunstância aqueles que se mostrem mais adequados à avaliação do imóvel em causa: a) Método comparativo; b) Método do custo; c) Método do rendimento.

Dado que o imóvel em avaliação se insere num mercado activo em que foi possível recolher evidências de imóveis em comercialização e imóveis para arrendamento, na estimativa do Valor de Mercado do imóvel tal como se encontra foram utilizados o Método Comparativo de Mercado e o Método do Rendimento.

10.1 Método de Comparação ou Comparativo de Mercado

O método de comparação consiste em relacionar o valor de um imóvel, com os dados relativos à transacção de propriedades com características semelhantes ou comparáveis.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos, segundo critérios de homogeneidade, de modo a permitir a comparação e determinar quais as características mais relevantes.

Pressupõe:

a) Recorrer a uma base de dados fiável / Estatística e homogeneização

b) A existência de um mercado activo com transacções semelhantes (preferencial)

A homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível comparar matematicamente grandezas comparáveis. Assim os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizados quanto às suas variáveis fundamentais, da seguinte forma:

$$V = A \times ((Vu \times Fd \times F1 \times F2 \times ... \times Fn)$$

V - Valor do Imóvel
A - Área do Imóvel
Vu - Valor unitário básico adoptado
F1 a Fn - Factores de valorização identificados

10.2 Método da Capitalização do Rendimento

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado (numa ótica de continuidade da utilização). Este método vocaciona-se para a determinação do valor presente de rendimentos futuros, segundo o valor e o estado atuais. Pela capitalização de rendas, os rendimentos presentes e futuros são capitalizados através de uma taxa de aplicação de capital no mercado imobiliário, através da fórmula:

$$V = R/tx$$

V - Valor do Imóvel,
R - Renda do período considerado,
tx - taxa de capitalização para o período considerado.

As taxas de capitalização são determinadas em função da relação entre os valores de renda e venda verificados nos mercados imobiliários em que os imóveis se inserem. O valor final é determinado pelo valor presente, descontando o valor das obras considerado para beneficiação e reabilitação de forma a repor a qualidade física e ambiental das instalações.

11. Taxa de Actualização

De acordo com as EVS -a estimativa das taxas de capitalização de actualização a utilizar no Método do Rendimento constitui uma das partes mais difíceis na utilização do método.
A forma mais comum de estabelecer essas taxas é através da análise das transacções relativas a imóveis comparáveis arrendados ou a análise face a operações efectivas conhecidas.
Uma das formas teóricas mais utilizadas para estimativa da taxa é a técnica conhecida por **CAPM– Capital Asset Pricing Model**, que comtempla a taxa de juro sem risco, o risco de mercado e o beta do sector do imobiliário de rendimento.

O βeta mede como um determinado sector se posiciona em termos de risco contra o mercado. Por exemplo, um βeta de 1 indica que o sector ou a empresa está em linha com o mercado. Se for superior a 1 indica um risco superior ao mercado. Se for inferior a 1 indica um risco inferior ao mercado. Sendo um indicador de sector, mede apenas o risco sistemático, em relação ao mercado, risco este que é um risco diversificável. O Risco específico não é considerado neste indicador, o que prejudica a análise da taxa por este factor, uma vez que o risco individual é bastante importante no investimento imobiliário. Para pequenos investidores, que não possuem capacidade de diversificação do seu investimentos, esta componente adquire ainda uma importância mais acentuada.
A taxa utilizada deve inclui tanto a recuperação do capital original investido como as expectativas de valorização do capital, o que permite ao investidor superar o risco relativo ao valor temporal do dinheiro.

A fonte de informação do βeta é o site da Aswath Damodaran que compila dados da Bloomberg, Morningstar, Capital IQ e Compustat para vários sectores, de entre este, o imobiliário.

Estes dados foram actualizados em Janeiro de 2025 e agregam informações de empresas especificas da Europa Ocidental, e é na nossa opinião, a fonte de dados mais precisa do mercado.
Foi utilizado o capital asset pricing model (CAPM), embora ajustado, quer pelas suas limitações na avaliação de activos imobiliários, quer pela falta de informação disponível em Portugal para a sua correcta aplicação ao imobiliário.

Uma das formulações práticas do CAPM, ajustado, é a seguinte:

Re = Rf + B*(Rm-Rf) + Crp + Risco de Localização + Risco de Liquidez

CAPM (Capital Asset Pricing Model)	
ERi=Rf+Bi(ERm-Rf)	
Rf - Risk Free (1)	2,80%
βi (2)	0,46
Erm (2)	5,58%
Erm 2 Risco de Localização	0,50%
Erm 3 Risco de Liquidez	0,50%
ERi	5,08%
Semi-annual Discount Rate	2,51%

(1) Taxa OT a 10 anos. Fonte: Banco de Portugal

(2) Damodaran

Para o objectivo desta avaliação, e para efeitos do estabelecimento de uma taxa de referência, utilizando o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) conclui-se que a taxa de remuneração de 5,08 % reflecte a expectativa média de um investidor em imóveis similares ao objecto de avaliação, em mercados prime susceptíveis de integrar o portfolio de um investidor institucional.
Confrontando com a prática do mercado local, estimámos no ponto 17 a taxa de capitalização para habitação.

11.1 Áreas Utilizadas

A área utilizada na presente avaliação é a que consta na documentação entregue, nomeadamente a Caderneta Predial apresentada.

12. Contrato de Arrendamento

À data da vistoria efectuada o imóvel encontrava-se ocupado, sem que tenham sido fornecidas as condições da ocupação. No entanto, a pedido do CLIENTE, a avaliação foi efectuada no pressuposto de o imóvel se encontrar livre e disponível.

13. Limitações ao valor estimado

Não existem limitações

14. Declaração do Perito Avaliador

Vítor Manuel dos Santos Reis, Perito Avaliador registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415 e Perito da Lista Oficial do Tribunal da Relação de Lisboa, declara para os devidos efeitos que:

1. A presente avaliação foi efectuada de acordo com as exigências da Lei 153/2015, assim como as Normas de Avaliação Imobiliária do RICS.
2. Possui apólice de seguro obrigatório de responsabilidade civil efectuada na Companhia TRANQUILIDADE, válido até 30-08-2025;
3. O Perito Avaliador não tem uma relação de trabalho subordinado com qualquer entidade relacionada com o CLIENTE;
4. O Avaliador não possui qualquer incompatibilidade que possa afectar a sua isenção e imparcialidade e que impeçam a realização deste trabalho.

13 de Maio de 2025

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS

A presente avaliação está efectuada de acordo com as normas de RICS Valuation – Global Standards (RICS Red Book), que incorporam International Valuation Standards (IVS).

16. Valorização – Valor de Mercado

16.1 Método Comparativo

Quadro de Avaliação Baseado no Método Comparativo
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Valor de Mercado no estado Actual		
							Valor AbP/ m2	Valor AbD/ m2	V.Potencial
14974	J	1° Dt°	Habitação	80,94	3,12	84,06	2 560 €	768 €	209 603 €
Total				80,94	3,12	84,06		2 493 €	209 603 €

16.2 Método do Rendimento - Capitalização Directa

Quadro de Avaliação Baseado no Método do Rendimento
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fração	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Renda de Mercado			Custos de Exploração		Taxa de Capitalização	Valor de Mercado V=R anual / tx	
							Renda m2 AbP	Renda m2 AbD	Renda Potencial	% Rp	€/mês	%	Valor Ab/ m2	V.Potencial
14974	**J**	**1º Dtº**	Habitação	80,94	3,12		10,8 €	3 €	882,58 €	2,00%	17,65 €	5,00%	2 565 €	207 582 €
Total				**80,94**	**3,12**				**882,58 €**					**207 582 €**

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

17. Prospecção de Mercado

Nº de Quartos	Estado de Conservação	Zona/Rua	Contacto / Imobiliária	Area Bruta m2	Preço €	Renda € /mês	Preço €/m2	Renda €/m2 mês	A %	B %	C %	D %	E %	F %	Valor de Venda Homogeneizado €/m2	Valor de Renda €/m2
3	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34206866	123	320 000,00		2 601,63		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 471,54 €	
4	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34142136	180	510 000,00		2 833,33		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 691,67 €	
3	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34140149	118	320 000,00		2 711,86		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 576,27 €	
3	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34100529	86	229 000,00		2 662,79		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 529,65 €	
3	Bom estado	Raul Brandao	https://www.idealista.pt/34099620	96	270 000,00		2 812,50		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 671,88 €	
3	Bom estado	Vasco da Gama	https://www.idealista.pt/34055486	100	259 900,00		2 599,00		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 469,05 €	
3	0	0	https://www.idealista.pt/33864463	123	320 000,00		2 601,63		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 471,54 €	
3	0	dos ferroviarios	https://www.idealista.pt/33784525	97	269 000,00		2 773,20		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 634,54 €	
3	Bom estado	Raul Brandao	https://www.idealista.pt/33570858	124		1 300,00		10,48	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		9,96 €
1	Bom estado	das Sesmarias	https://www.idealista.pt/33696022	90		1 470,00		16,33	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		15,52 €
3	Bom estado	do Fogueiro	https://www.idealista.pt/34039024	196		1 700,00		8,67	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		8,24 €
3	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34177412	112		1 350,00		12,05	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		11,45 €
3	Bom estado	dos Cravos Vermelhos	https://www.idealista.pt/34183681	100		1 300,00		13,00	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		12,35 €
2	Bom estado	Lagoa da Palha	https://www.idealista.pt/34222151	72		550,00		7,64	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		7,26 €

FACTORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
A - Estado Conservação	Diferencial em termos de estado de conservação e de idades entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
B - Localização	Mais ou menos valia da localização dos imóveis face ao imóvel em avaliação
C - Qualidade de Construção	Diferencial em termos qualitativos entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
D - Pisolaridade	Mais ou menos valia do piso dos imóveis face ao imóvel em avaliação
E - Área de Construção	Correcção pelo diferencial de áreas entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
F - Margem de Negociação	Indicação da Margem de negociação possível para o imóveis da prospecção

Resultados Homogeneizados	Yield	Venda	Renda
Média	5,05%	2 564,52 €	10,60 €
Mediana	5,03%	2 552,96 €	10,71 €
Desvio Padrão		92,85 €	3,00 €
Valor Máximo	6,92%	2 691,67 €	15,52 €
Valor Mínimo	3,53%	2 469,05 €	7,26 €
Percentil 5	4,84%	2 469,92 €	9,96 €
Percentil 25	4,84%	2 471,54 €	9,96 €
Percentil 50	4,68%	2 552,96 €	9,96 €
Percentil 75	4,52%	2 643,87 €	9,96 €
Percentil 95	4,45%	2 684,74 €	9,96 €

Valor de Mercado Assumido:	########	O Valor de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as caracteristicas globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Renda de Mercado Assumida:	10,80 €	A renda de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as caracteristicas globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Taxa de Capitalização Assumida	5,00%	A taxa de Capitalização reflecte o comportamento médio de um investidor no mercado local

18. Fotos e Plantas



38.6365028208579, -8.92271470994908





Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com











19. documentação fornecida

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 2208 - PALMELA

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 08 - PALMELA **FREGUESIA:** 03 - PINHAL NOVO

ARTIGO MATRICIAL: 3125 **NIP:**

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: GAVETO DA AV. CAPITÃES DE ABRIL E RUA 7 DE FEVEREIRO, BLOCO B **Lugar:** PINHAL NOVO **Código Postal:** 2955-124 PINHAL NOVO

Av./Rua/Praça: RUA 7 DE FEVEREIRO, BLOCO B **Lugar:** PINHAL NOVO

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.

Descrição: BLOCO HABITACIONAL CONSTITUÍDO EM REGIME DE PROPRIEDADE HORIZONTAL, QUE SE COMPÕE DE 5 PISOS, CAVE, R/C, 1º ANDAR, 2º ANDAR E 3º ANDAR, IMPLANTADOS NO LOTE B DA URBANIZAÇÃO FONTE DA VACA A QUE CORRESPONDE A ÁREA TOTAL DE 3.250,50 M2, SENDO 1.627,00 M2 DE AREA COBERTA E 1.623,50 M2 DE AREA DESCOBERTA. ESTE BLOCO HABITACIONAL QUE TEM EM COMUM TERRAÇO ESCADAS DE ACESSO, CIRCULAÇÕES, ACESSOS CASAS DE MÁQUINAS E LOGRADOUROS, AGRUPA 30 FRACÇÕES E RELATIVAS A CAVE, 23 FRACÇÕES RELATIVAS AO R/C, 22 FRACÇÕES B RELATIVAS AO 1º ANDAR, 22 FRACÇÕES C RELATIVAS AO 2º ANDAR, 22 FRACÇÕES D RELATIVAS AO 3º ANDAR, CONJUNTO DE FRACÇÕES CONSTITUIDAS COMO A SEGUIR SE PERMENORIZA, DE ACORDO COM A NUMERAÇÃO ESTABELECIDA PELO PROPRIETÁRIO.

Nº de pisos do artigo: 4

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 3.250,5000 m² **Área de implantação do edifício:** 1.627,0000 m² **Área bruta privativa total:** 6.508,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: D20

Descrição: COM 4 DIVISOES ASSOALHADAS, COZINHA, CASA DE BANHO E DESPENSA E VARANDA

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: GAVETO DA AV. CAPITÃES DE ABRIL E RUA 7 DE FEVEREIRO, BLOCO B **Lugar:** PINHAL NOVO **Código Postal:** 2955-124 PINHAL NOVO

Andar/Divisão: 3º

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Habitação **Tipologia/Divisões:** 4 **Permilagem:** 12,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 85,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1981 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €49.619,69 **Determinado no ano:** 2020

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 2208 - PALMELA

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 131.474,00 **Coordenada Y:** 185.542,00 **Mod 1 do IMI nº:** 585143 **Entregue em :** 2005/04/07 **Ficha de avaliação nº:** 681166 **Avaliada em :** 2005/09/12

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
46.080,00	=	612,50	x	85,4871	x	1,00	x	1,10	x	1,000	x	0,80

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = Aa + Ab + 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
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

TITULARES

Identificação fiscal: 515793140 **Nome:** ZIP REOCO RESI PORTFOLIO, SICAFI, S.A.

Morada: AV JOSE MALHOA N 27 11 ANDAR, LISBOA, 1070-156 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 124031749

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 515793140

Motivo: SUSPENSAO DO INICIO DE TRIBUTACAO (Predio P/Revenda) **Início:** 2021 **Fim:** 2023 **Nº de anos:** 3 **Valor isento:** €49.619,69 **Processo:** 3358799

Obtido via internet em 2022-03-16

O Chefe de Finanças

(Maria Odete Monteiro Pereira)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 204995701

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:
MRVG6KT5F1PQ

Para validar este comprovativo aceda 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.

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2042-09846-150803-003125

DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:
TERCEIRO ANDAR, com um fogo.

Valor Tributável: 23.524,40 Euros

O(A) Ajudante
Anabela Teles Reis Filipe Coelho

Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Valongo.
AP. 1194 de 2010/03/25 2010/03/29 11:05:32 - Autorização de Utilização
Nº AUTORIZAÇÃO : 167/80
DATA AUTORIZAÇÃO : 1980/10/27
ENTIDADE EMISSORA : CÂMARA MUNICIPAL

O(A) Conservador(a)
Maria Agostinha Pedro Machado Ribeiro

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 11 de 1980/10/15 - Constituição da Propriedade Horizontal

---

Soluções Integradas de Registo - Lisboa.
AP. 1811 de 2013/01/08 15:38:49 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2013/01/08 15:38:49 UTC
ABRANGE 10 FRAÇÕES

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** SOLUÇÃO ARRENDAMENTO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL
NIPC 720012848
Sede: Avenida da República, nº 35, 4º
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** BANIF GESTÃO IMOBILIÁRIA - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
NIPC 720011310

O sujeito ativo é gerido por NORFIN - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, S.A., NIPC 500963312.

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a)
Bárbara Solange de Matos Ferreira Barreto

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 24-04-2020 e válida até 24-10-2020

registo predial online

Informação Predial Simplificada

Código de acesso: IS-0183-74760-150803-000364

INFORMAÇÃO NÃO CERTIFICADA

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
SITUADO EM: Pinhal Novo
Gaveto da Av. Capitães de Abril e Rua 7 de Fevereiro, Bloco B - Pinhal Novo

ÁREA TOTAL: 3250,5 M2
ÁREA COBERTA: 1627 M2
ÁREA DESCOBERTA: 1623,5 M2

VALOR VENAL: 20.000.000,00 Escudos

MATRIZ nº: 3125 NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Cave, rés-do-chão, 1º, 2º e 3ºs. andares, para comércio, garagens e habitação;
NORTE: Rua D;
SUL: Terreno Camarário e lote 40;
NASCENTE: Rua B;
POENTE: Terreno Camarário;
Destacado do prédio nº 8 198, B-26.
Reprodução por extractação da descrição.

FRAÇÕES AUTÓNOMAS:

A1,A2,A3,A4,A5,A6,A7,A8,A9,B1,B2,B3,B4,B5,B6,B7,B8,B9,C1,C2,C3,C4,C5,C6,C7,C8,C9,D1,D2,D3,D4,
D5,D6,D7,D8,D9,E1,E2,E3,E4,E5,E6,E7,E8,E9,A10,A11,A12,A13,A14,A15,A16,A17,A18,A19,A20,A21,A22
,
A23,B10,B11,B12,B13,B14,B15,B16,B17,B18,B19,B20,B21,B22,C10,C11,C12,C13,C14,C15,C16,C17,C18,
C19,C20,C21,C22,D10,D11,D12,D13,D14,D15,D16,D17,D18,D19,D20,D21,D22,E10,E11,E12,E13,E14,E15,
E16,E17,E18,E19,E20,E21,E22,E23,E24,E25,E26,E27,E28,E29,E30

O(A) Escriturário(a) Superior
Maria Célia Martins Paulino Mares

Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Cantanhede.
OFICIOSO
AP. 114 de 2009/07/16 2009/07/22 19:01:07 - Autorização de Utilização
Nº AUTORIZAÇÃO : 167
DATA AUTORIZAÇÃO : 1980/10/27
ENTIDADE EMISSORA : CÂMARA MUNICIPAL

O(A) Ajudante, por delegação
António José Amaral Pinto

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 2 de 1976/09/18 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** CONSTRUÇÕES SUL POENTE, LDA.
Sede: Praça do Bocage, nº48, 2º
Localidade: Setúbal

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** AGOSTINHO DA SILVA SANTOS
Casado/a com MARIA HELENA RODRIGUES MONTEIRO DA SILVA SANTOS.

(Ext.Insc.nº9 890 do G-27)
Reprodução por extractação da inscrição G-1.

O(A) Escriturário(a) Superior
Maria Célia Martins Paulino Mares

OFICIOSO
AVERB. - OF. de 1976/09/18 - Rectificação
DA APRESENT. 2 de 1976/09/18 - Aquisição

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** CONSTRUÇÕES SUL PONTE, LDA
Morada: Praça do Bocage, nº 48 - 2º andar
Localidade: Setúbal

O(A) Escriturário(a) Superior
Maria Célia Martins Paulino Mares

AP. 18 de 1977/07/18 - Hipoteca Voluntária

CAPITAL: 36.000.000,00 Escudos
MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 51.210.000,00 Escudos

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** CRÉDITO PREDIAL PORTUGUÊS, S.A.
Sede: Rua Augusta, 237
Localidade: Lisboa

Garantia de empréstimo - Taxa de juro anual de 12,75% - Despesas:1.440.000$00.
(Ext. da insc.nº1 800 do C-6)
Reprodução por extractação da inscrição C-1.

EM VIGOR QUANTO ÀS FRACÇÕES: "E3", "E11", "E14" e "E21".

O(A) Escriturário(a) Superior
Maria Célia Martins Paulino Mares

AP. 5 de 1977/10/07 - Hipoteca Voluntária

MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 540.000,00 Escudos

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** CRÉDITO PREDIAL PORTUGUÊS, S.A.

INFORMAÇÃO NÃO CERTIFICADA

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Sede: Rua Augusta, 237
Localidade: Lisboa

Ampliação da inscrição C-1 - Elevação da taxa de juro anual para 13,25%.
(Ext. da insc.nº 1880 do livro C-6)
Reprodução por extractação da inscrição C-2.

APENAS EM VIGOR QUANTO ÀS FRACÇÕES: "E3", "E11", "E14" e "E21".

O(A) Escriturário(a) Superior
Maria Célia Martins Paulino Mares

AP. 8 de 1978/01/13 - Hipoteca Voluntária

MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 4.320.000,00 Escudos

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** CRÉDITO PREDIAL PORTUGUÊS, S.A.
Sede: Rua Augusta, 237
Localidade: Lisboa

Garantia da taxa de juro anual em ampliação das inscrições C-1 e C-2 - Aumento da taxa de juro para 17,25% sobre o capital, sendo 0,5% destinado ao Fundo de Garantias de Riscos Cambiais.
(Ext. da insc. nº 1960 do livro C-7)
Reprodução por extractação da inscrição C-3.

APENAS EM VIGOR QUANTO ÀS FRACÇÕES: "E3", "E11", "E14" e "E21".

O(A) Escriturário(a) Superior
Maria Célia Martins Paulino Mares

AP. 21 de 1979/05/15 - Hipoteca Voluntária

CAPITAL: 17.600.000,00 Escudos
MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 29.128.000,00 Escudos

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** CRÉDITO PREDIAL PORTUGUÊS, S.A.
Sede: Rua Augusta, 237
Localidade: Lisboa

Garantia de empréstimo - Taxa de juro anual até 20,5% - Despesas:704.000$00.
(Ext. da insc. nº2 516 do livro C-8)
Reprodução por extractação da inscrição C-4.

APENAS EM VIGOR QUANTO ÀS FRACÇÕES: "E3", "E11", "E14" e "E21".

O(A) Escriturário(a) Superior
Maria Célia Martins Paulino Mares

AP. 11 de 1980/10/15 - Constituição da Propriedade Horizontal

FRAÇÃO: A1 PERMILAGEM: 8

INFORMAÇÃO NÃO CERTIFICADA

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

FRAÇÃO: A2 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: A3 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: A4 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: A5 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: A6 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: A7 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: A8 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: A9 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: B1 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: B2 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: B3 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: B4 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: B5 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: B6 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: B7 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: B8 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: B9 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: C1 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: C2 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: C3 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: C4 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: C5 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: C6 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: C7 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: C8 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: C9 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: D1 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: D2 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: D3 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: D4 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: D5 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: D6 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: D7 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: D8 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: D9 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: E1 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: E2 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: E3 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: E4 PERMILAGEM: 8

INFORMAÇÃO NÃO CERTIFICADA

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

FRAÇÃO: E5 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: E6 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: E7 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: E8 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: E9 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: A10 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: A11 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: A12 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: A13 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: A14 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: A15 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: A16 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: A17 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: A18 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: A19 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: A20 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: A21 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: A22 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: A23 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: B10 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: B11 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: B12 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: B13 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: B14 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: B15 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: B16 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: B17 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: B18 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: B19 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: B20 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: B21 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: B22 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: C10 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: C11 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: C12 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: C13 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: C14 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: C15 PERMILAGEM: 8
FRAÇÃO: C16 PERMILAGEM: 8

INFORMAÇÃO NÃO CERTIFICADA

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

FRAÇÃO:	C17	PERMILAGEM:	8
FRAÇÃO:	C18	PERMILAGEM:	8
FRAÇÃO:	C19	PERMILAGEM:	8
FRAÇÃO:	C20	PERMILAGEM:	8
FRAÇÃO:	C21	PERMILAGEM:	8
FRAÇÃO:	C22	PERMILAGEM:	8
FRAÇÃO:	D10	PERMILAGEM:	8
FRAÇÃO:	D11	PERMILAGEM:	8
FRAÇÃO:	D12	PERMILAGEM:	8
FRAÇÃO:	D13	PERMILAGEM:	8
FRAÇÃO:	D14	PERMILAGEM:	8
FRAÇÃO:	D15	PERMILAGEM:	8
FRAÇÃO:	D16	PERMILAGEM:	8
FRAÇÃO:	D17	PERMILAGEM:	8
FRAÇÃO:	D18	PERMILAGEM:	8
FRAÇÃO:	D19	PERMILAGEM:	8
FRAÇÃO:	D20	PERMILAGEM:	8
FRAÇÃO:	D21	PERMILAGEM:	8
FRAÇÃO:	D22	PERMILAGEM:	8
FRAÇÃO:	E10	PERMILAGEM:	8
FRAÇÃO:	E11	PERMILAGEM:	8
FRAÇÃO:	E12	PERMILAGEM:	8
FRAÇÃO:	E13	PERMILAGEM:	8
FRAÇÃO:	E14	PERMILAGEM:	8
FRAÇÃO:	E15	PERMILAGEM:	8
FRAÇÃO:	E16	PERMILAGEM:	8
FRAÇÃO:	E17	PERMILAGEM:	8
FRAÇÃO:	E18	PERMILAGEM:	8
FRAÇÃO:	E19	PERMILAGEM:	8
FRAÇÃO:	E20	PERMILAGEM:	8
FRAÇÃO:	E21	PERMILAGEM:	8
FRAÇÃO:	E22	PERMILAGEM:	8
FRAÇÃO:	E23	PERMILAGEM:	8
FRAÇÃO:	E24	PERMILAGEM:	8
FRAÇÃO:	E25	PERMILAGEM:	8
FRAÇÃO:	E26	PERMILAGEM:	8
FRAÇÃO:	E27	PERMILAGEM:	8
FRAÇÃO:	E28	PERMILAGEM:	8
FRAÇÃO:	E29	PERMILAGEM:	8

INFORMAÇÃO NÃO CERTIFICADA

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

FRAÇÃO: E30 PERMILAGEM: 8

(Ext.Insc.nº 1708 do F-6)
Reprodução por extractação da inscrição F-1.

O(A) Escriturário(a) Superior
Maria Célia Martins Paulino Mares

OFICIOSO
AVERB. - OF. de 2007/09/20 - Rectificação
DA APRESENT. 11 de 1980/10/15 - Constituição da Propriedade Horizontal

FRACÇÕES E PERMILAGENS: A1, A2, A5, A6, A7, A8, A10, A11, A12, A13, A16, A17, A22, B2, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B21, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C21, D1, D2, D4, D5, D7, D8, D9, D10, D11, D12, D21, E26, E27 e E29 - 10%0 cada; A15, A14, A18, A19, A20, A21, A23, B13, B15, B18, B20, B22, C14, C13, C15, C17, C20, D13, D14, D15, D17, D20, E28 e E30 - 12%0 cada; B1, B4, B5, B6, C1, C2 e D6 - 5%0 cada; B3, B19, C3, C19, D3 e D19 - 16,5%0 cada; E1 a E25 2%0 cada.

O(A) Escriturário(a) Superior
Maria Célia Martins Paulino Mares

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

INFORMAÇÃO NÃO CERTIFICADA

Certificar é Valorizar
CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA DOS EDIFÍCIOS

Certificado Energético
Edifício de Habitação

SCE242689334
Válido até 25/01/2031
Atualizado a 29/01/2021



IDENTIFICAÇÃO POSTAL
Morada AV CAPITÃES DE ABRIL, BL B, 3 D 20
Localidade PINHAL NOVO
Freguesia PINHAL NOVO
Concelho PALMELA

GPS 38.634756, -8.920040

IDENTIFICAÇÃO PREDIAL/FISCAL
Conservatória do Registo Predial de PALMELA
Nº de Inscrição na Conservatória 364
Artigo Matricial nº 3125

Fração Autónoma D20

INFORMAÇÃO ADICIONAL
Área útil de Pavimento 74,92 m²

Este certificado apresenta a classificação energética deste edifício ou fração. Esta classificação é calculada comparando o desempenho energético deste edifício nas condições atuais, com o desempenho que este obteria nas condições mínimas (com base em valores de referência ou requisitos aplicáveis para o ano assinalado) a que estão obrigados os edifícios novos. Saiba mais no site da ADENE em www.adene.pt.

INDICADORES DE DESEMPENHO

Determinam a classe energética do edifício e a eficiência na utilização de energia, incluindo o contributo de fontes renováveis. São apresentados comparativamente a um valor de referência e calculados em condições padrão.

Aquecimento Ambiente
Referência:	**27** kWh/m² ano
Edifício:	**41** kWh/m² ano
Renovável	- %

51% MENOS eficiente que a referência

Arrefecimento Ambiente
Referência:	**5,6** kWh/m² ano
Edifício:	**9,1** kWh/m² ano
Renovável	- %

62% MENOS eficiente que a referência

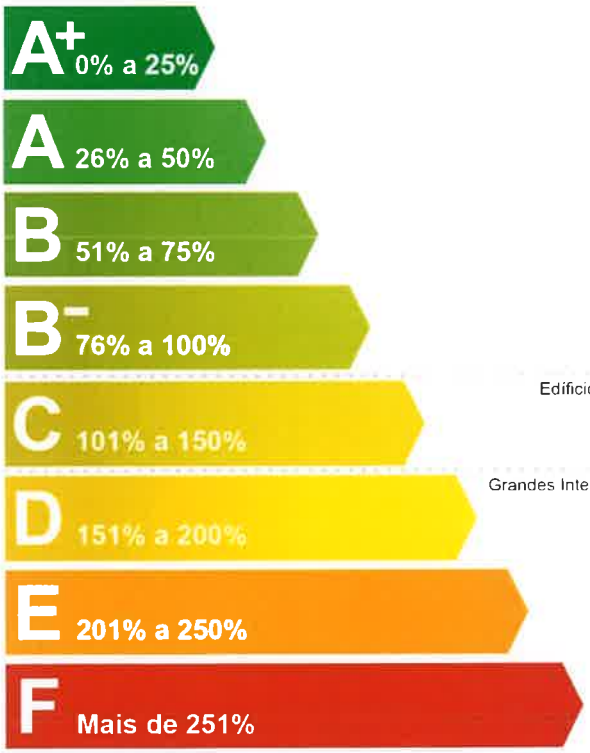
Água Quente Sanitária
Referência:	**36** kWh/m² ano
Edifício:	**50** kWh/m² ano
Renovável	- %

39% MENOS eficiente que a referência

CLASSE ENERGÉTICA

Mais eficiente

Julho 2006 | Dez. 2013 | Janeiro 2016



Mínimo: Edifícios Novos — C
Mínimo: Grandes Intervenções — 148%

ENERGIA RENOVÁVEL

Contributo de energia renovável no consumo de energia deste edifício.

0%

EMISSÕES DE CO_2

Emissões de CO_2 estimadas devido ao consumo de energia.

2,00 toneladas/ano

Entidade Gestora
adene
Agência para a Energia

Entidade Fiscalizadora
Direção Geral de Energia e Geologia

Certificar é Valorizar
CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA DOS EDIFÍCIOS

Certificado Energético

Edifício de Habitação

SCE242689334

C

DESCRIÇÃO SUCINTA DO EDIFÍCIO OU FRAÇÃO

O edifício localiza-se no concelho de Palmela, distrito de Setubal, a uma altitude de 40 metros e a uma distância à costa superior a 5 km e é do tipo "habitação".
A fração em estudo é de tipologia T3, possui área útil de pavimento de 74,92 m² e localiza-se no último piso.
Não dispõe de sistemas de aquecimento. Não dispõe de sistemas de arrefecimento. As necessidades de produção de águas quentes sanitárias são satisfeitas através de um sistema constituído por esquentador a gás propano.
A ventilação processa-se de forma natural através da caixilharia e exaustão através das instalações sanitárias e cozinha. Não possui aberturas ou dispositivos de admissão de ar na envolvente. Os vãos envidraçados, pela sua distribuição, permitem efetuar o arrefecimento noturno.

COMPORTAMENTO TÉRMICO DOS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS DA HABITAÇÃO

Descreve e classifica o comportamento térmico dos elementos construtivos mais representativos desta habitação. Uma classificação de 5 estrelas, expressa a referência adequada para esses elementos, tendo em conta, entre outros factores, as condições climáticas onde o edifício se localiza.

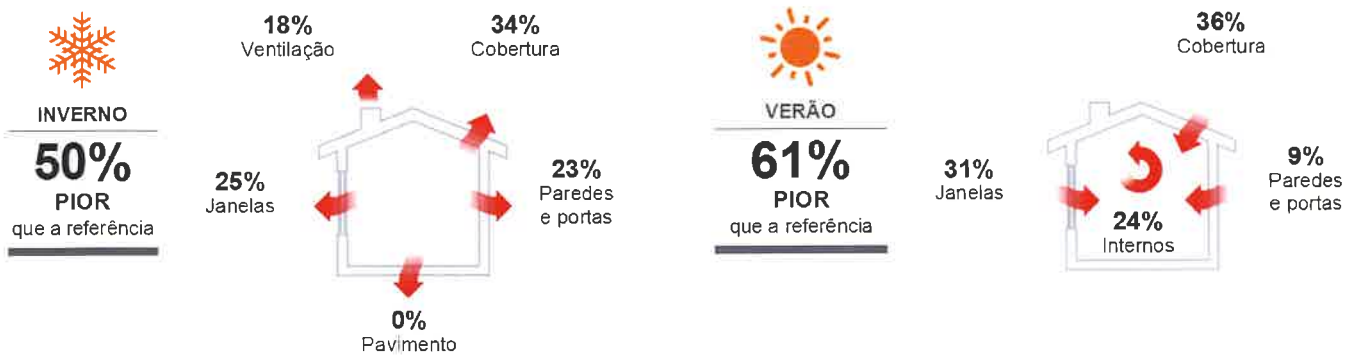
Tipo	Descrição das Principais Soluções	Classificação
PAREDES	Parede simples ou duplas rebocadas (posterior a 1960)	★★☆☆☆
COBERTURAS	Cobertura horizontal sem isolamento térmico	★☆☆☆☆
PAVIMENTOS		
JANELAS	Janela Simples com Caixilharia metálica sem corte térmico com vidro simples e com proteção solar pelo exterior	☆☆☆☆☆
	Janela Simples com Caixilharia metálica sem corte térmico com vidro simples e com proteção solar pelo exterior	★☆☆☆☆

Soluções sem isolamento, referem-se a soluções onde não existe isolamento térmico ou que não foi possível comprovar a sua existência.
A classificação de janelas, inclui o contributo de eventuais dispositivos de oclusão noturna.

Pior ☆☆☆☆☆
Melhor ★★★★★

PERDAS E GANHOS DE CALOR DA HABITAÇÃO

Os elementos construtivos contribuem para o consumo de energia associado à climatização e para o conforto na habitação. A informação apresentada, indica o contributo desses elementos, bem como, os locais onde ocorrem perdas e ganhos de calor.



Entidade Gestora
adene
Agência para a Energia

Entidade Fiscalizadora
Direção Geral de Energia e Geologia

PROPOSTAS DE MEDIDAS DE MELHORIA

As medidas propostas foram identificadas pelo Perito Qualificado e têm como objectivo a melhoria do desempenho energético do edifício. A implementação destas medidas, para além de reduzir a fatura energética anual, poderá contribuir para uma melhoria na classificação energética.

Nº da Medida	Aplicação	Descrição da Medida de Melhoria Proposta	Custo Estimado do Investimento	Redução Anual Estimada da Fatura Energética	Classe Energética (após medida)
1		Isolamento térmico em paredes exteriores - aplicação pelo interior com revestimento leve	1.800€	até 160€	C
2		Isolamento térmico de cobertura inclinada - aplicação sob a laje de esteira	4.900€	até 340€	B⁻
3		Substituição de vãos envidraçados existentes por novos vãos envidraçados com melhor desempenho energético	4.500€	até 110€	C
4		Substituição do equipamento atual e/ou instalação de sistema de ar condicionado (bomba de calor) split, multisplit ou VRF com elevada classe energética, para climatização	3.500€	até 460€	C
5		Substituição do equipamento atual e/ou instalação de esquentador com elevada eficiência para preparação de águas quentes sanitárias	400€	até 150€	C
6		Substituição e/ou instalação de chuveiros ou sistemas de duche com certificação e rotulagem associada, com elevada eficiência hídrica (Classe A ou superior)	100€	até 70€	C

Saiba mais sobre as medidas de melhoria nas restantes páginas do certificado.

CONJUNTO DE MEDIDAS DE MELHORIA

1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 Representa o impacto a nível financeiro e do desempenho energético na habitação, que este conjunto de medidas de melhoria terá, se for implementado.

15.200€
CUSTO TOTAL ESTIMADO DO INVESTIMENTO

até **790€**
REDUÇÃO ANUAL ESTIMADA DA FATURA

B
CLASSE ENERGÉTICA APÓS MEDIDA

RECOMENDAÇÕES SOBRE SISTEMAS TÉCNICOS

Os sistemas técnicos dos edifícios de habitação, com especial relevância para os equipamentos responsáveis pela produção de águas quentes sanitárias, aquecimento e arrefecimento são determinantes no consumo de energia. Face a essa importância é essencial que sejam promovidas, com regularidade, ações que assegurem o correto funcionamento desses equipamentos, especialmente em sistemas com caldeiras que produzam água quente sanitária e/ou aquecimento, bem como sistemas de ar condicionado. Neste sentido, é recomendável que sejam realizadas ações de manutenção e inspeção regulares a esses sistemas, por técnicos qualificados. Estas ações contribuem para manter os sistemas regulados de acordo com as suas especificações, garantir a segurança e o funcionamento otimizado do ponto de vista energético e ambiental.

Nas situações de aquisição de novos equipamentos ou de substituição dos atuais, deverá obter, através de um técnico qualificado, informação sobre o dimensionamento e características adequadas em função das necessidades. A escolha correta de um equipamento permitirá otimizar os custos energéticos e de manutenção durante a vida útil do mesmo.

Estas recomendações foram produzidas pela ADENE - Agência para a energia. Caso necessite de obter mais informações sobre como melhorar o desempenho dos seus equipamentos, contacte esta agência ou um técnico qualificado.

DEFINIÇÕES

Energia Renovável - Energia proveniente de recursos naturais renováveis como o sol, vento, água, biomassa, geotermia entre outras, cuja utilização para suprimento dos diversos usos no edifício contribui para a redução do consumo de energia fóssil deste.

Emissões CO_2 - Indicador que traduz a quantidade de gases de efeito de estufa libertados para a atmosfera em resultado do consumo de energia nos diversos usos considerados no edifício.

Valores de Referência - Valores que expressam o desempenho energético dos elementos construtivos ou sistemas técnicos e que conduzem ao cenário de referência determinado para efeito de comparação com o edifício real.

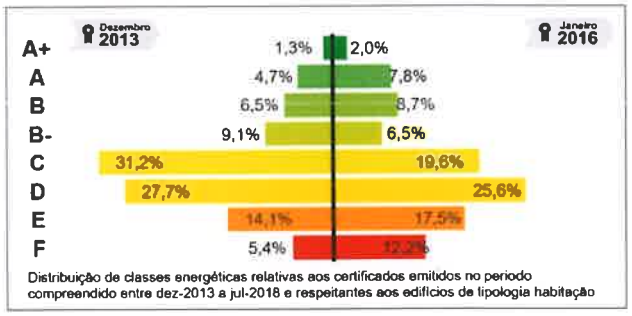
Condições Padrão - Condições consideradas na avaliação do desempenho energético do edifício, admitindo-se para este efeito, uma temperatura interior de 18ºC na estacão de aquecimento e 25ºC na estação de arrefecimento, bem como o aquecimento de uma determinada quantidade de água quente sanitária, em função da tipologia da habitação.

INFORMAÇÃO ADICIONAL

Tipo de Certificado Existente

Nome do PQ ANDRE VALENTE
Número do PQ PQ02222
Data de Emissão 25/01/2021

Morada Alternativa AV CAPITÃES DE ABRIL, BL B, 3 D 20



Distribuição de classes energéticas relativas aos certificados emitidos no período compreendido entre dez-2013 a jul-2018 e respeitantes aos edifícios de tipologia habitação

NOTAS E OBSERVAÇÕES

A classe energética foi determinada com base na comparação do desempenho energético do edifício nas condições em que este se encontra, face ao desempenho que o mesmo teria com uma envolvente e sistemas técnicos de referência. Considera-se que os edifícios devem garantir as condições de conforto dos ocupantes, pelo que, caso não existam sistemas de climatização no edifício/fração, assume-se a sua existência por forma a permitir comparações objetivas entre edifícios.

Os consumos efetivos do edifício/fração podem divergir dos consumos previstos neste certificado, pois dependem da ocupação e padrões de comportamento dos utilizadores.

O presente certificado é relativo a uma fracção autónoma, de habitação, em situação de existente.

O cálculo foi efectuado de acordo com a metodologia prevista no decreto-lei nº 118/2013 de 20 de Agosto, bem como todos os despachos e portarias subjacentes relativas a Certificação Energética, incluindo o despacho nº 15793-E com as devidas simplificações para edifícios existentes.

O edifício contacta com espaços não uteis ou não aquecidos (ENU): Desvão da cobertura.
De toda a documentação solicitada, foi entregue a cademeta predial e certidão de teor.

Para verificação das áreas procedeu-se ao levantamento bidimensional do imóvel, por meio de medidor laser de distâncias, fita métrica e medidor espessura de envidraçados.

Pretende-se com as medidas de melhoria propostas, conduzir a um melhor desempenho energético bem como promover uma melhoria substancial do conforto dos seus ocupantes.

Certificado Energético

Edifício de Habitação

SCE242689334

C

Esta secção do certificado energético apresenta, em detalhe, os elementos considerados pelo Perito Qualificado no processo de certificação do edifício/fração. Esta informação encontra-se desagregada entre os principais indicadores energéticos e dados climáticos relativos ao local do edifício, bem como as soluções construtivas e sistemas técnicos identificados em projeto e/ou durante a visita ao imóvel. As soluções construtivas e sistemas técnicos encontram-se caracterizados tendo por base a melhor informação recolhida pelo Perito Qualificado e apresentam uma indicação dos valores referenciais ou limites admissíveis (quando aplicáveis).

RESUMO DOS PRINCIPAIS INDICADORES

Sigla	Descrição	Valor / Referência
Nic	Necessidades nominais anuais de energia útil para aquecimento (kWh/m².ano)	**41,0 / 27,3**
Nvc	Necessidades nominais anuais de energia útil para arrefecimento (kWh/m².ano)	**27,2 / 16,9**
Qa	Energia útil para preparação de água quente sanitária (kWh/ano)	**2.377,3 / 2.377,3**
Wvm	Energia elétrica necessária ao funcionamento dos ventiladores (kWh/ano)	**0,0**
Eren	Energia produzida a partir de fontes renováveis para usos regulados (kWh/ano)	**0,0 / 0,0***
Eren, ext	Energia produzida a partir de fontes renováveis para outros usos (kWh/ano)	**0,0**
Ntc	Necessidades nominais anuais globais de energia primária (kWh_{ep}/m^2.ano)	**175,0 / 117,9**

* respeitante à contribuição mínima a que estão sujeitos os edifícios novos ou grandes intervenções, quando aplicável

DADOS CLIMÁTICOS

Descrição	Valor
Altitude	**40 m**
Graus-dia (18º C)	**1035**
Temperatura média exterior (I / V)	**10,7 / 22,8 °C**
Zona Climática de inverno	**I1**
Zona Climática de verão	**V3**
Duração da estação de aquecimento	**4,7 meses**
Duração da estação de arrefecimento	**4,0 meses**

PAREDES, COBERTURAS, PAVIMENTOS E PONTES TÉRMICAS PLANAS

Descrição dos Elementos Identificados	Área Total e Orientação [m²]	Coeficiente de Transmissão Térmica* [W/m².ºC] Solução	Referência	Máximo
Paredes				
Parede exterior em alvenaria, com revestimento em reboco de cor clara pelo exterior e pelo interior revestida a estuque (posterior a 1960), sem aferição da existência de isolamento térmico, com uma espessura total de parede de 29 m. O coeficiente de transmissão térmica foi obtido através da espessura, com aplicação da tabela síntese de coeficientes de transmissão térmica do ITE54.	11 N 15	1,30 ★★☆☆☆	0,50	-
Coberturas				
Cobertura interior, fluxo 'vertical ascendente', constituída do espaço não útil (ENU) para o interior por: Cobertura horizontal em laje aligeirada (0,23 - 0,25 m) com vigotas pré-esforçadas e abobadilhas cerâmicas, incluindo proteção leve, camada de regularização e revestimento inferior (solução construtiva expectável).	74,9	1,16 ★☆☆☆☆	0,40	-

* Menores valores representam soluções mais eficientes.

Medida de Melhoria 1 Isolamento térmico em paredes exteriores - aplicação pelo interior com revestimento leve

Medida calculada tendo em conta a aplicação de poliestireno expandido extrudido (XPS) com 0,08 m de espessura, revestido com placas de gesso cartonado. Esta medida reduz as perdas térmicas bem como o risco de condensações interiores, melhorando as condições de conforto dos espaços, em especial no inverno.

Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios
	9% MENOS eficiente	ENR TER ACU
	59% MENOS eficiente	PAT QAI SEG
	39% MENOS eficiente	FIM REN VIS

● Benefícios identificados

Medida de Melhoria 2 Isolamento térmico de cobertura inclinada - aplicação sob a laje de esteira

Medida calculada tendo em conta a aplicação de lã de rocha com 0,10m de espessura, revestido com placas de gesso cartonado. Esta medida reduz as perdas térmicas e elimina as condensações que eventualmente existam no interior, melhorando as condições de conforto dos espaços e tem como objectivo a redução das perdas de energia através da envolvente, reflectindo-se principalmente na diminuição das necessidades nominais de aquecimento na estação de Inverno.

Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios
	31% MAIS eficiente	ENR TER ACU
	14% MENOS eficiente	PAT QAI SEG
	39% MENOS eficiente	FIM REN VIS

● Benefícios identificados

VÃOS ENVIDRAÇADOS

Descrição dos Elementos Identificados	Área Total e Orientação [m²]	Coef. de Transmissão Térmica* [W/m².°C] Solução	Referência	Fator Solar Vidro	Global
Vão envidraçado vertical exterior constituído, do exterior para o interior por: caixilharia simples, com a seguinte composição: - caixilharia em alumínio sem corte térmico, sistema de abertura 'correr', sem quadrícula. Vidro simples (incolor 4 mm). Sistema de proteção do envidraçado constituído, do exterior para o interior, por: 1 - 'Persiana de réguas metálicas ou plásticas', de cor 'clara' (proteção móvel exterior)	2.3 N 7.0	4,10	2,80	0,88	0,07
Vão envidraçado vertical exterior constituído, do exterior para o interior por: caixilharia simples, com a seguinte composição: - caixilharia em alumínio sem corte térmico, sistema de abertura 'giratória', sem quadrícula. Vidro simples (incolor 4 mm). Sistema de proteção do envidraçado constituído, do exterior para o interior, por: 1 - 'Persiana de réguas metálicas ou plásticas', de cor 'clara' (proteção móvel exterior)	3.5 N	3,90	2,80	0,88	0,07

* Menores valores representam soluções mais eficientes.

Medida de Melhoria 3 Substituição de vãos envidraçados existentes por novos vãos envidraçados com melhor desempenho energético

	Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios
Substituição da caixilharia existente por uma nova caixilharia em PVC ou alumínio com corte térmico, com dispositivos de admissão de ar autorreguláveis que assegurem, no mínimo, os valores regulamentares relativos à renovação de ar, classe 4 na permeabilidade ao ar, vidro duplo, marcação CE e classe de desempenho energético A, de acordo com o Sistema de Etiquetagem Energética de Produtos (CLASSE+). Com esta medida são reduzidas as perdas térmicas pela envolvente, reduzindo também o sobreaquecimento devido à radiação solar incidente no vidro melhorando assim as condições de conforto dos espaços tanto no inverno como no verão.		39% MENOS eficiente	ENR TER ACU
		57% MENOS eficiente	PAT QAI SEG
		39% MENOS eficiente	FIM REN VIS

● Benefícios identificados

SISTEMAS TÉCNICOS E VENTILAÇÃO

Descrição dos Elementos Identificados	Uso	Consumo de Energia [kWh/ano]	Potência Instalada [kW]	Desempenho Nominal/Sazonal* Solução	Ref.
Esquentador					
Esquentador. O sistema utiliza como fonte de energia "Gás propano". Considerou-se: - eficiência de 0,71 para AQS. Sistema do tipo Esquentador, composto por 1 unidade, com uma potência para águas quentes sanitárias de 0.00 kW.		3.720,32	-	0,71	0,89

*Valores maiores representam soluções mais eficientes.

Descrição dos Elementos Identificados	Uso	Taxa nominal de renovação de ar (h^{-1}) Solução	Mínimo
Ventilação			
A ventilação processa-se de forma natural através da caixilharia e exaustão através das instalações sanitárias e cozinha. Não possui aberturas ou dispositivos de admissão de ar na envolvente. Os vãos envidraçados, pela sua distribuição, permitem efetuar o arrefecimento noturno.		0,53	0,40

Medida de Melhoria 4 Substituição do equipamento atual e/ou instalação de sistema de ar condicionado (bomba de calor) split, multisplit ou VRF com elevada classe energética, para climatização

Instalação de um ar condicionado tipo multisplit utilizando a tecnologia Inverter, de elevada eficiência, com unidade exterior e unidades interiores instaladas nos compartimentos principais (cozinha, sala e quartos). Em termos de eficiência os equipamentos deverão ter COP de 4,60 e EER de 4,00. Esta medida reduz as necessidades de energia final para aquecimento e arrefecimento e permite ainda melhorar as condições de conforto dos espaços, tanto no inverno como no verão.

Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios		
	13% MENOS eficiente	ENR	TER	ACU
	22% MENOS eficiente	PAT	QAI	SEG
	39% MENOS eficiente	FIM	REN	VIS

● Benefícios identificados

Medida de Melhoria 5 Substituição do equipamento atual e/ou instalação de esquentador com elevada eficiência para preparação de águas quentes sanitárias

Instalação de um esquentador termostático com 23 kW de potência nominal e eficiência de 0,917, ignição eletrónica, modulação automática de chama com ajuste automático da potência em função do caudal de água no sentido de obter uma temperatura correta e constante, mesmo com variações de pressão da rede ou com a abertura ou fecho de torneiras.

Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios		
	51% MENOS eficiente	ENR	TER	ACU
	62% MENOS eficiente	PAT	QAI	SEG
	7% MENOS eficiente	FIM	REN	VIS

● Benefícios identificados

Medida de Melhoria 6 Substituição e/ou instalação de chuveiros ou sistemas de duche com certificação e rotulagem associada, com elevada eficiência hídrica (Classe A ou superior)

Instalação de chuveiros com rotulagem de eficiência hídrica A++. O uso sustentável da água nos edifícios passa pela eficiência hídrica dos produtos, atestada através de sistemas de rotulagem. A instalação destes chuveiros actuará na poupança de água e de energia para a produção de água quente.

Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios		
	51% MENOS eficiente	ENR	TER	ACU
	62% MENOS eficiente	PAT	QAI	SEG
	25% MENOS eficiente	FIM	REN	VIS

● Benefícios identificados

Certificado Energético

Edifício de Habitação

SCE242689334

C

Legenda:

Uso

Aquecimento Ambiente | Arrefecimento Ambiente | Água Quente Sanitária | Outros Usos (Eren, Ext) | Ventilação e Extração

Outros Benefícios

Outros benefícios que poderão ocorrer após a implementação da medida de melhoria

- ENR Redução de necessidades de energia
- PAT Prevenção ou redução de patologias
- FIM Facilidade de implementação
- TER Melhoria das condições de conforto térmico
- QAI Melhoria da qualidade do ar interior
- REN Promoção de energia proveniente de fontes renováveis
- ACU Melhoria das condições de conforto acústico
- SEG Melhoria das condições de segurança
- VIS Melhoria da qualidade visual e prestígio

Data	Campo	Informação Original	Informação Atualizada
29/01/2021	Nº Artigo Matricial	03152	3125

VER O VERSO

Relatório de Avaliação Imobiliária



Processo:	AVAL 1787 - ZTRE-02564
Cliente:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
Tipo de Imóvel:	1 Apartamento T2
Data:	Maio de 2025

CMVM
COMISSÃO DO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS

RICS

REV

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

Índice

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária
2. Resumo dos Valores
3. Objectivo da Avaliação
3.1. Identificação de Outros Destinatários
4. Objecto de Avaliação – Identificação e Documentação fornecida
5. CARACTERÍSTICAS
5.1. Dos Imóves
5.2. Do Local
5.3. Do Mercado Imobiliário local
6. Pressupostos da Avaliação
7. Inspecção Realizada
7.1. Vistoria
8. Diligências efectuadas
9. Conceitos de Valor Utilizados
9.1. Valor de Mercado
9.2. Renda de Mercado
10. Métodos de Avaliação Utilizados
10.1. Método de Comparação ou Comparativo de Mercado
10.2. Método da Capitalização do Rendimento
11. Taxa de Actualização
11.1. Áreas Utilizadas
12. Contrato de Arrendamento
13. Limitações ao valor estimado
14. Declaração do Perito Avaliador
15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS
16. Valorização – Valor de Mercado
16.1. Método do Rendimento (Actual)
16.2. Método do Rendimento (Potencial)
16.3. Método Comparativo (Potencial)
17. Prospecção de Mercado
18. Localização e Fotos
19. Documentação Fornecida

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	
Avaliador:	Vítor Reis - PAI/2016/0415
Empresa:	Ver o Verso Consultoria Lda Rua Andrade Corvo 50 6° esq° 1050-009 Lisboa
IMÓVEL:	
Tipo:	Urbano
Identificação:	1 Apartamento T2 Rua da Cevedeira, 5, 1° Dt°, Freguesia de Setúbal (São Sebastião), Concelho de Setúbal e Distrito de Setúbal Descrição Cadastral e Predial no ponto 19 e descrição do imóvel e sua envolvente no ponto 5 deste relatório.
Identificação da Entidade Detentora do Imóvel:	Solução Arrendamento - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional
AVALIAÇÃO:	
Objectivo da avaliação:	Avaliação de Património de acordo com o previsto na Portaria n.°
Identificação da Entidade que solicitou a avaliação:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
DATAS	
Data do Contrato de Avaliação	12 de Maio de 2025
Data do Pedido de Avaliação	10 de Maio de 2025
Data do Término do Trabalho de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da Conclusão da Avaliação	13 de Maio de 2025
Data Entrega do Relatório de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da última avaliação realizada	n.a.
METODOLOGIA	
Métodos de Avaliação Utilizados	Método Comparativo e Método do Rendimento A Fundamentação da escolha dos Métodos de Avaliação e sua descrição encontra-se no ponto 10 deste relatório.
Inspecção efectuada ao imóvel avaliado	Foi efectuada vistoria pelo interior e exterior dos imóveis. Os detalhes sobre a abrangência da inspecção realizada encontram-se no ponto 7 deste relatório.
Diligências efectuadas, de estudos e dados sectoriais utilizados e outras informações	Os detalhes sobre as diligências efectuadas e dados sectoriais utilizados encontram-se no ponto 8 deste relatório.
Bases de Valor Utilizados	Valor de Mercado. A descrição dos conceitos de valor encontra-se no ponto 9 deste relatório.
Justificação de Taxas e outros parâmetros	A justificação das taxas de actualização e capitalização, assim como de outros parâmetros utilizados na presente avaliação encontra-se no ponto 11 deste relatório.

VER O VERSO

VALORES DE AVALIAÇÃO:	
Valor de Mercado no Estado Actual	O detalhe dos valores do imóvel e a sua estimativa encontram-se nos pontos 2 e 16 deste relatório.
Contratos de arrendamento à data de avaliação	Detalhes do Contrato de Arrendamento encontram-se no ponto 12..
OUTROS ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO:	
Identificação de eventuais limitações ao valor estimado para o imóvel	Não existem reservas. O detalhe de eventuais reservas encontra-se no ponto 13 deste relatório.

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

(registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415)

(Perito da Lista Permanente do Tribunal da Relação de Lisboa)

2. Resumo dos Valores

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Valor de Mercado Livre e Disponível	Renda Potencial
14974	J	1° Dt°	Habitação	168 485	899

3. Objectivo da Avaliação

A presente avaliação foi elaborada por solicitação de Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial, doravante designado por CLIENTE, no decorrer do mês de Janeiro de 2025.
A avaliação visa estimar o Valor de Mercado de um imóvel considerando o seu uso e estado actual, conforme requisitos da Comissão do Mercado dos Valores Mobiliários, tendo por objectivo a Avaliação do Património Imobiliário de acordo com o previsto na Portaria n.º 96/2015.

Esta avaliação foi efectuada por Vítor Manuel dos Santos Reis, com o NIF 187 037 680, Perito Avaliador Imobiliários registado na CMVM com o nº PAI/2016/0415, Registered Valuer no RICS com o nº de membro 1301320, Recognised European Valuer pelo TEGOVA com o Certificate Registration Number REV/PT/ANAI/2028/4 e Perito da Lista Oficial de Peritos da Justiça, em representação de Ver o Verso Consultoria, Lda, com o NIF 506 843 270 enquanto avaliador qualificado e habilitado para a realizar, em conformidade com as exigências da Lei 153/2015, com as actualizações em vigor à data.

3.1 Identificação de Outros Destinatários

O avaliador permite que a entidade contratante sustente as suas decisões no presente relatório de avaliação no âmbito do processo para o qual foi solicitada, não assumindo qualquer obrigação ou responsabilidade perante terceiros.

4. Objecto de Avaliação –Documentação fornecida

O Cliente disponibilizou para a execução do presente trabalho de avaliação os seguintes documentos:

- Caderneta Predial Urbana (CPU)
- Certificado Energético (CE)
- Certidão do Registo Predial (CRP)

Os elementos fornecidos encontram-se anexos no ponto 19.

5. CARACTERÍSTICAS

5.1 Do Imóvel

Artigo	CRP	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa	Área Bruta Dependente
14974	3256/19940413	J	1º Dtº	Habitação	80,94	3,12

Apartamento T2 sito no 1º Dtº.

Insere-se em Edifício de habitação multifamifiar, composto de cave para parqueamento, Rés-do-chão mais três pisos todos destinados a habitação, inscrito na Matriz em 1997.

O imóvel apresenta acabamentos de qualidade média, típicos da época de construção. Na visita efectuada verificou-se que se encontrava em bom estado de conservação, atendendo à idade e tipo de uso.

5.2 Do Local

A Avenida D. Manuel I, localizada na freguesia de São Sebastião, em Setúbal, é uma das principais artérias residenciais da cidade, integrando-se numa malha urbana consolidada e bem estruturada. Situada a aproximadamente 2 km do centro histórico e a cerca de 3 km da zona ribeirinha, esta avenida beneficia de uma localização estratégica que facilita o acesso às principais vias rodoviárias, como a Autoestrada A12, que liga Setúbal a Lisboa e ao sul do país. A proximidade à Avenida Bento de Jesus Caraça e à Avenida Jaime Cortesão contribui para a fluidez do tráfego e para a conectividade com outras zonas da cidade.

A estrutura viária da Avenida D. Manuel I é composta por arruamentos pavimentados, com passeios pedonais e zonas de estacionamento ao longo das vias, proporcionando boas condições de circulação pedonal e automóvel. A zona é bem servida por transportes públicos, com várias linhas de autocarros que asseguram a ligação a diferentes pontos da cidade e à estação ferroviária de Setúbal, situada a aproximadamente 2 km de distância. Esta acessibilidade contribui para a mobilidade dos residentes e facilita o acesso a serviços e equipamentos urbanos.

Em termos de amenidades, a área envolvente à Avenida D. Manuel I dispõe de uma variedade de serviços, incluindo supermercados, farmácias, escolas e unidades de saúde. A proximidade ao Parque da Algodeia e ao Jardim do Bonfim oferece espaços verdes para lazer e atividades ao ar livre. Adicionalmente, a região conta com equipamentos culturais e desportivos, como o Estádio do Bonfim e o Fórum Municipal Luísa Todi, enriquecendo a oferta de atividades para os residentes.

O imóvel encontra-se situado em zona	Habitacional
Tendência do desenvolvimento urbanístico	Zona estabilizada
Enquadramento urbano e paisagístico	Bom
Facilidade de acesso	Bom
Transportes públicos	Razoável
Existência de Comércio e Serviços	Bom
Valor comercial da localização	Bom
Comercialização do imóvel	Fácil

5.3 Do Mercado Imobiliário local

Relativamente ao mercado imobiliário habitacional, a freguesia de São Sebastião tem registado uma valorização significativa nos últimos anos. De acordo com dados recentes, o preço médio de venda de habitações na zona era de aproximadamente €2.198 por metro quadrado em abril de 2025, representando um aumento de 2,5% face ao mês anterior. Este crescimento é impulsionado pela procura crescente por parte de investidores nacionais e estrangeiros, atraídos pela localização estratégica, qualidade das infraestruturas e oferta diversificada de serviços.

6. Pressupostos da Avaliação

De acordo com o solicitado pelo Cliente a avaliação foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel.
Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção das construções. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que as construções são estruturalmente sólidas ou que não têm defeitos. Assumiu-se o Pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos para além daqueles que se encontram registados e anteriormente identificados.
Para efeitos de cálculo do valor foi utilizado o valor do custo médio diário de propriedades similares, obtido a partir da prospecção realizada, tendo sido ajustada às características do imóvel em avaliação.
Na estimativa das áreas do imóvel consideraram-se como correctas as áreas que constam dos elementos fornecidos pelo cliente.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos.

A avaliação foi efectuada no pressuposto do imóvel possuir todas as autorizações e licenças para o seu normal funcionamento.

7. Inspecção Realizada

Foi realizada a visita pelo exterior do imóvel, no dia 13 de Novembro de 2024. Na obtenção dos Valores de Mercado do imóvel, tiveram-se em atenção os principais factores determinantes como sendo a localização, acessos, dimensões, estado de conservação do Imóvel considerados como relevantes para a formação de valor do imóvel objecto de avaliação e o estado do mercado imobiliário na zona.

7.1 Vistoria

É o exame criterioso do imóvel a ser avaliado, verificando localização, informações sobre vizinhança, características físicas, topografia, estado de conservação, padrão construtivo e outros atributos intrínsecos e extrínsecos que possam exercer qualquer influência no preço do imóvel.
De um modo geral, é observado:
1.1 - Caracterização da região, compreendendo:

a) Aspectos físicos - condições topográficas, natureza predominante do solo, condições ambientais, ocupação existente e tendências de modificação a curto e médio prazo;
b) Aspectos ligados à infra-estrutura urbana - sistema viário e de recolha de lixo, redes de abastecimento de água potável, energia eléctrica, telefone, esgotos, águas pluviais e gás canalizado;
c) Equipamento comunitário e indicação de níveis de actividades existentes - sistema de transporte colectivo, escolas, mercado de trabalho, comércio, rede bancária, segurança, saúde e lazer;
d) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: normas legais para o uso e a ocupação do solo, restrições físicas e legais condicionantes do aproveitamento.
e) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: definidos por planos directores municipais e pela legislação específica de planeamento do solo, confrontando as leis de planeamento e uso do solo aplicáveis com a realidade verificada no local.

1.2 - Caracterização do terreno do imóvel em avaliação, abrangendo:

a) Aspectos físicos - topografia, superfície, consistência do solo, forma e localização, confrontando as observações feitas com aquelas constantes da documentação disponível;
b) Infra-estrutura urbana;
c) Equipamento comunitário disponível;
d) Utilização actual, legal e económica.

1.3 - Caracterização das edificações e benfeitorias, englobando os aspectos:

a) Físicos - construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos comparando com a documentação disponível e verificando possíveis extrapolações de limites e confrontações;
b) Funcionais - arquitectónicos, adequação da edificação em relação aos usos actuais e/ou recomendáveis para a zona com vista a uma utilização económica e ambiental maximizada;
c) Condições de ocupação, tais como eventuais invasões, locações ou cessões a terceiros, ocupação pelo proprietário ou imóvel desocupado.
d) Ambientais - adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região e preservação do meio ambiente.

1.4 – As benfeitorias não documentadas:

No caso de não constarem da documentação as edificações e benfeitorias, as mesmas deverão ser quantificadas e avaliadas pelo profissional num grau de detalhe compatível com a finalidade da avaliação.

8. Diligências efectuadas

Para a realização da presente avaliação, para além da visita realizada, foram consultados agentes do mercado local para obtenção de valores de transacção e análise do estado do mercado local.
Foi também efectuada um reconhecimento da envolvente, para verificar o número de unidades visíveis para transacção e qualificar o estado do mercado na envolvente ao imóvel avaliado.
Foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel. Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção do imóvel. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que o imóvel é estruturalmente sólido ou que não tem defeitos. Assumiu-se o pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.

9. Conceitos de Valor Utilizados

9.1 Valor de Mercado

Define-se, genericamente, o "Valor de Mercado" como sendo a "Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, 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. (RICS VPS 4 – Estrutura IVS parágrafos 32-34).

O Valor de Mercado pode ser estimado considerando o seu Uso Actual (também por vezes designado Uso Continuado) ou o Uso Alternativo, sendo:

a) Uso Actual – a estimativa de valor é efectuada considerando o uso que é dado ao imóvel à data da avaliação.

b) Uso Alternativo - a estimativa de valor é efectuada considerando os usos potenciais do imóvel à data da avaliação.

Da análise do Valor de Mercado em cada uma destas situações se pode concluir da Máxima e Melhor Utilização do imóvel, podendo esta ser definida como a utilização legalmente e fisicamente possível de desenvolver no imóvel objecto de avaliação, normalmente requerida pelo mercado e que maximiza o valor do imóvel.

9.2 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." (RICS VPS 4 – IVS 230 parágrafos C8-C11).

10. Métodos de Avaliação Utilizados

De acordo com o artº 37 do REGULAMENTO DA CMVM N.º 3/2020:

1 - Os peritos avaliadores de imóveis devem utilizar pelo menos dois dos seguintes métodos de avaliação, escolhendo em cada circunstância aqueles que se mostrem mais adequados à avaliação do imóvel em causa: a) Método comparativo; b) Método do custo; c) Método do rendimento.

Dado que o imóvel em avaliação se insere num mercado activo em que foi possível recolher evidências de imóveis em comercialização e imóveis para arrendamento, na estimativa do Valor de Mercado do imóvel tal como se encontra foram utilizados o Método Comparativo de Mercado e o Método do Rendimento.

10.1 Método de Comparação ou Comparativo de Mercado

O método de comparação consiste em relacionar o valor de um imóvel, com os dados relativos à transacção de propriedades com características semelhantes ou comparáveis.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos, segundo critérios de homogeneidade, de modo a permitir a comparação e determinar quais as características mais relevantes.

Pressupõe:

a) Recorrer a uma base de dados fiável / Estatística e homogeneização

b) A existência de um mercado activo com transacções semelhantes (preferencial)

A homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível comparar matematicamente grandezas comparáveis. Assim os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizados quanto às suas variáveis fundamentais, da seguinte forma:

$$V = A \times ((Vu \times Fd \times F1 \times F2 \times ...x\ Fn)$$

V - Valor do Imóvel
A - Área do Imóvel
Vu - Valor unitário básico adoptado
F1 a Fn - Factores de valorização identificados

10.2 Método da Capitalização do Rendimento

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado (numa ótica de continuidade da utilização). Este método vocaciona-se para a determinação do valor presente de rendimentos futuros, segundo o valor e o estado atuais. Pela capitalização de rendas, os rendimentos presentes e futuros são capitalizados através de uma taxa de aplicação de capital no mercado imobiliário. através da fórmula:

$$V = R/tx$$

V - Valor do Imóvel,
R - Renda do período considerado,
tx - taxa de capitalização para o período considerado.

As taxas de capitalização são determinadas em função da relação entre os valores de renda e venda verificados nos mercados imobiliários em que os imóveis se inserem. O valor final é determinado pelo valor presente, descontando o valor das obras considerado para beneficiação e reabilitação de forma a repor a qualidade física e ambiental das instalações.

11. Taxa de Actualização

De acordo com as EVS -a estimativa das taxas de capitalização de actualização a utilizar no Método do Rendimento constitui uma das partes mais difíceis na utilização do método.

A forma mais comum de estabelecer essas taxas é através da análise das transacções relativas a imóveis comparáveis arrendados ou a análise face a operações efectivas conhecidas.

Uma das formas teóricas mais utilizadas para estimativa da taxa é a técnica conhecida por **CAPM– Capital Asset Pricing Model**, que comtempla a taxa de juro sem risco, o risco de mercado e o beta do sector do imobiliário de rendimento.

O βeta mede como um determinado sector se posiciona em termos de risco contra o mercado. Por exemplo, um βeta de 1 indica que o sector ou a empresa está em linha com o mercado. Se for superior a 1 indica um risco superior ao mercado. Se for inferior a 1 indica um risco inferior ao mercado. Sendo um indicador de sector, mede apenas o risco sistemático, em relação ao mercado, risco este que é um risco diversificável. O Risco específico não é considerado neste indicador, o que prejudica a análise da taxa por este factor, uma vez que o risco individual é bastante importante no investimento imobiliário. Para pequenos investidores, que não possuem capacidade de diversificação do seu investimentos, esta componente adquire ainda uma importância mais acentuada.

A taxa utilizada deve inclui tanto a recuperação do capital original investido como as expectativas de valorização do capital, o que permite ao investidor superar o risco relativo ao valor temporal do dinheiro.

A fonte de informação do βeta é o site da Aswath Damodaran que compila dados da Bloomberg, Morningstar, Capital IQ e Compustat para vários sectores, de entre este, o imobiliário.

Estes dados foram actualizados em Janeiro de 2025 e agregam informações de empresas especificas da Europa Ocidental, e é na nossa opinião, a fonte de dados mais precisa do mercado.
Foi utilizado o capital asset pricing model (CAPM), embora ajustado, quer pelas suas limitações na avaliação de activos imobiliários, quer pela falta de informação disponível em Portugal para a sua correcta aplicação ao imobiliário.

Uma das formulações práticas do CAPM, ajustado, é a seguinte:

Re = Rf + B*(Rm-Rf) + Crp + Risco de Localização + Risco de Liquidez

CAPM (Capital Asset Pricing Model)	
ERi=Rf+Bi(ERm-Rf)	
Rf - Risk Free (1)	2,80%
βi (2)	0,46
Erm (2)	5,58%
Erm 2 Risco de Localização	0,50%
Erm 3 Risco de Liquidez	0,50%
ERi	**5,08%**
Semi-annual Discount Rate	**2,51%**

(1) Taxa OT a 10 anos. Fonte: Banco de Portugal

(2) Damodaran

Para o objectivo desta avaliação, e para efeitos do estabelecimento de uma taxa de referência, utilizando o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) conclui-se que a taxa de remuneração de 5,08 % reflecte a expectativa média de um investidor em imóveis similares ao objecto de avaliação, em mercados prime susceptíveis de integrar o portfolio de um investidor institucional.
Confrontando com a prática do mercado local, estimámos no ponto 17 a taxa de capitalização para habitação.

11.1 Áreas Utilizadas

A área utilizada na presente avaliação é a que consta na documentação entregue, nomeadamente a Caderneta Predial apresentada.

12. Contrato de Arrendamento

À data da vistoria efectuada o imóvel encontrava-se ocupado, sem que tenham sido fornecidas as condições da ocupação. No entanto, a pedido do CLIENTE, a avaliação foi efectuada no pressuposto de o imóvel se encontrar livre e disponível.

13. Limitações ao valor estimado

Não existem limitações

14. Declaração do Perito Avaliador

Vítor Manuel dos Santos Reis, Perito Avaliador registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415 e Perito da Lista Oficial do Tribunal da Relação de Lisboa, declara para os devidos efeitos que:

1. A presente avaliação foi efectuada de acordo com as exigências da Lei 153/2015, assim como as Normas de Avaliação Imobiliária do RICS.
2. Possui apólice de seguro obrigatório de responsabilidade civil efectuada na Companhia TRANQUILIDADE, válido até 30-08-2025;
3. O Perito Avaliador não tem uma relação de trabalho subordinado com qualquer entidade relacionada com o CLIENTE;
4. O Avaliador não possui qualquer incompatibilidade que possa afectar a sua isenção e imparcialidade e que impeçam a realização deste trabalho.

13 de Maio de 2025

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS

A presente avaliação está efectuada de acordo com as normas de RICS Valuation – Global Standards (RICS Red Book), que incorporam International Valuation Standards (IVS).

16. Valorização – Valor de Mercado

16.1 Método Comparativo

Quadro de Avaliação Baseado no Método Comparativo
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Valor de Mercado no estado Actual		
							Valor AbP/ m2	Valor AbD/ m2	V.Potencial
14974	J	1° Dt°	Habitação	80,94	3,12	84,06	2 050 €	820 €	168 485 €
Total				80,94	3,12	84,06		2 004 €	168 485 €

16.2 Método do Rendimento - Capitalização Directa

Quadro de Avaliação Baseado no Método do Rendimento
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fração	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Renda de Mercado			Custos de Exploração		Taxa de Capitalização	Valor de Mercado V=R anual / tx	
							Renda m2 AbP	Renda m2 AbD	Renda Potencial	% Rp	€/mês	%	Valor Ab/ m2	V.Potencial
14974	**J**	**1º Dtº**	Habitação	80,94	3,12		11,0 €	3 €	898,92 €	2,00%	17,98 €	6,00%	2 177 €	176 188 €
Total				**80,94**	**3,12**				**898,92 €**					**176 188 €**

VER O VERSO

17. Prospecção de Mercado

Nº de Quartos	Estado de Conservação	Zona/Rua	Contacto / Imobiliária	Área Venda m2	Preço €	Renda € /mês	Preço €/m2	Renda €/m2 mês	A %	B %	C %	D %	E %	F %	Valor de Venda Homogeneizado €/m2	Valor de Renda €/m2
2	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/33753411	97	200 000,00		2 061,86		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	1 958,76 €	
2	Bom estado	Ema Grill	https://www.idealista.pt/33927507	72	184 999,00		2 569,43		0%	0%	-10%	0%	0%	-5%	2 196,86 €	
3	Bom estado	Daniel da Silva	https://www.idealista.pt/33993603	120	256 900,00		2 140,83		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 033,79 €	
3	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34088944	100	215 000,00		2 150,00		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 042,50 €	
3	Para reformar	Cabo da Boa Esperança	https://www.idealista.pt/34094386	88	190 000,00		2 159,09		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 051,14 €	
3	Bom estado	Infante Dom Henrique	https://www.idealista.pt/34157112	88	188 000,00		2 136,36		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 029,55 €	
3	Bom estado	Bartolomeu Dias	https://www.idealista.pt/33171907	120		1 400,00		11,67	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		11,08 €
2	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/33872883	78		900,00		11,54	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		10,96 €
1	Bom estado	São João de Deus	https://www.idealista.pt/34061310	76		900,00		11,84	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		11,25 €
2	Bom estado	Madalena Claro	https://www.idealista.pt/34191499	82		900,00		10,98	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		10,43 €
3	Bom estado	António Aleixo	https://www.idealista.pt/34219095	92		1 100,00		11,96	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		11,36 €

FACTORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
A - Estado Conservação	Diferencial em termos de estado de conservação e de idades entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
B - Localização	Mais ou menos valia da localização dos imóveis face ao imóvel em avaliação
C - Qualidade de Construção	Diferencial em termos qualitativos entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
D - Pisos/andar	Mais ou menos valia do piso dos imóveis face ao imóvel em avaliação
E - Área de Construção	Correcção pelo diferencial de áreas entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
F - Margem de Negociação	Indicação da Margem de negociação possível para o imóveis da prospecção

Resultados Homogeneizados	Yield	Venda	Renda
Média	6,44%	2 052,10 €	11,02 €
Mediana	6,53%	2 038,15 €	11,08 €
Desvio Padrão		78,24 €	0,36 €
Valor Máximo	6,20%	2 196,86 €	11,36 €
Valor Mínimo	6,39%	1 958,76 €	10,43 €
Percentil 5	6,40%	1 976,46 €	10,53 €
Percentil 25	6,48%	2 030,61 €	10,96 €
Percentil 50	6,53%	2 038,15 €	11,08 €
Percentil 75	6,59%	2 048,98 €	11,25 €
Percentil 95	6,30%	2 160,43 €	11,34 €

Valor de Mercado assumido:	2 050,00 €	O Valor de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as caracteristicas globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Renda de Mercado Assumida:	11,00 €	A renda de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as caracteristicas globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Taxa de Capitalização Assumida	6,00%	A taxa de Capitalização reflecte o comportamento médio de um investidor no mercado local

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

18. Fotos e Plantas



38.52395946776953, -8.873028971908758
















19. documentação fornecida

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 2232 - SETUBAL-1.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 12 - SETUBAL **FREGUESIA:** 05 - SETUBAL (S. SEBASTIÃO)
ARTIGO MATRICIAL: 14974 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : SETÚBAL **sob o registo nº:** 3256

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 12 - SETUBAL **FREGUESIA:** 05 - SETUBAL (S. SEBASTIÃO) **Tipo:** URBANO
Artigo: 13951

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: R da Cevedeira, nº5, nº5A, 5B e 5C **Nº:** . **Lugar:** Setúbal **Código Postal:** 2900-002 SETÚBAL

Av./Rua/Praça: Rua da Cevedeira **Nº:** 5 **Lugar:** Setúbal **Código Postal:** 2910-461 SETÚBAL

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.
Descrição: Prédio urbano constituido por edificio emestrutura de betão armado e alvenaria de tijolo, com cinco pisos destinado a habitação e garagem com a área coberta de 188 m2.EM COMUM: às fracções de I a M - vestibulo da entrada principal com o nº5, caixa da escada e espaço reservado a futuro elevador. A todas as fracções - dois terraços ao nível do terceiro andar, mas de uso exclusivo da fracção autónoma designada pela letra M que lhes dá acesso, alpendrada anterior ao nível do rés-do-chão, fundações, estrutura, cobertura, redes gerais de águas, esgotos, gás, electricidade e demais partes do prédio discriminadas na lei.
Nº de pisos do artigo: 5

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 188,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 188,0000 m² **Área bruta privativa total:** 746,5000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: J

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Rua da Cevedeira **Nº:** 5 **Lugar:** Setúbal **Código Postal:** 2910-461 SETÚBAL
Andar/Divisão: 1ºDto

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Habitação **Tipologia/Divisões:** 3 **Permilagem:** 108,4200 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 80,9400 m² **Área bruta dependente:** 3,1200 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1997 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €52.919,77 **Determinado no ano:** 2017

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 2232 - SETUBAL-1.

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 135.503,00 **Coordenada Y:** 173.200,00 **Mod 1 do IMI nº:** 1659082 **Entregue em :** 2008/01/09 **Ficha de avaliação nº:** 2064051 **Avaliada em :** 2008/02/19

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
51.370,00	=	615,00	x	81,8760	x	1,00	x	1,20	x	1,000	x	0,85

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

TITULARES

Identificação fiscal: 720012848 **Nome:** SOLUÇÃO ARRENDAMENTO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL
Morada: AV DA REPUBLICA N 35 4, LISBOA, 1050-186 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** OUTRO **Entidade:** CN LX PEDRO NUNES RODRIGUES

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 720012848

Motivo: FIIAH/SIIAH -FUNDOS E SOC. INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO P/ARRENDAMENTO HABITACIONAL
Início: 2014 **Valor isento:** €52.919,77

Obtido via internet em 2020-04-09

O Chefe de Finanças

(Maria das Dores Baltazar Coelho Nascimento)

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2039-80956-151205-014974

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
DENOMINAÇÃO: Lote 5
SITUADO EM: Setúbal (S. Sebastião)
Rua da Cevedeira, nºs 5,5-A,5-B e 5-C

ÁREA TOTAL: 188 M2
ÁREA COBERTA: 188 M2

VALOR VENAL: 65.000.000,00 Escudos

MATRIZ nº: 14974

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Edificio de cave,rés-do-chão,1º,2º e 3º andares (Integrada no dominio publico a área de 0,50m2)

FRAÇÕES AUTÓNOMAS:

A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 34 de 1994/04/13 - Autorização de Loteamento

Autorizada a constituição de 6 lotes de terreno,números de 1 a 6,destinando-se os lotes nºs 1 a 5,à construção de edi- fícios para habitação e parqueamento em sub-cave e sendo o nº6 cedido ao Município,destinando-se a complemento do lote confinante a constituir futuramente,na propriedade contígua, com as àreas respectivamente de 188,50m2;188,50m2;182m2;188 m2;188,50m2 e 9,75m2.É integrada no domínio público a àrea de 104,75m2 - Incide sobre o nº3251/940413.(Urg.)

A Conservadora
Ana Manuela Saraiva da Costa Santos

AP. 30 de 1996/02/27 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** J.P.COELHO,FARIAS & DUARTE LDA.
Sede: Avª Luisa Todi, nº 13, 1º
Localidade: Setúbal

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Urg.

A Conservadora
Ana Manuela Saraiva da Costa Santos

AP. 11 de 1997/03/27 - Constituição da Propriedade Horizontal

FRAÇÃO:	A	PERMILAGEM:	51
FRAÇÃO:	B	PERMILAGEM:	68,71
FRAÇÃO:	C	PERMILAGEM:	24,94
FRAÇÃO:	D	PERMILAGEM:	24,12
FRAÇÃO:	E	PERMILAGEM:	73,71
FRAÇÃO:	F	PERMILAGEM:	51,08
FRAÇÃO:	G	PERMILAGEM:	60,96
FRAÇÃO:	H	PERMILAGEM:	74,18
FRAÇÃO:	I	PERMILAGEM:	133,94
FRAÇÃO:	J	PERMILAGEM:	108,42
FRAÇÃO:	K	PERMILAGEM:	133,94
FRAÇÃO:	L	PERMILAGEM:	108,42
FRAÇÃO:	M	PERMILAGEM:	86,58

DIREITOS DOS CONDÓMINOS: É comum às fracções de "I" a "M" o vestíbulo da entrada principal com o nº 5, caixa da escada, espaço reservado a futuro elevador com a área total de 29,63 m2; É do uso exclusivo da fracção "M" dois terraços ao nível do terceiro andar, com as áreas de 7,44m2 e 26,48m2

A Conservadora
Ana Manuela Saraiva da Costa Santos

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 20-04-2020 e válida até 31-12-2021

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2039-80956-151205-014974

DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:
Primeiro andar direito, destinada a habitação

Valor Tributável: 29.104,42 Euros

O(A) Conservador(a)
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

2ª Conservatória do Registo Predial de Santa Maria da Feira
OFICIOSO
AP. 5762 de 2010/02/12 2010/02/18 10:40:36 - Autorização de Utilização
Nº AUTORIZAÇÃO : 83/1997
DATA AUTORIZAÇÃO : 1997/03/24
ENTIDADE EMISSORA : CÂMARA MUNICIPAL

O(A) Conservador(a)
Maria Helena Lamela Quinta Faria Sampaio Reis

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Soluções Integradas de Registo - Lisboa.
AP. 448 de 2015/10/23 10:38:30 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2015/10/23 10:38:30 UTC
ABRANGE 20 PRÉDIOS E 261 FRAÇÕES

CAUSA : Entrada de Capital

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** SOLUÇÃO ARRENDAMENTO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL
NIPC 720012848
Sede: Av. da República, nº.35, 4º
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** BANCO ESPÍRITO SANTO, S.A.
NIPC 500852367

O sujeito ativo é gerido por NORFIN-SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS, S.A., NIPC:500963312.

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a)
Bárbara Solange de Matos Ferreira Barreto

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 20-04-2020 e válida até 20-10-2020

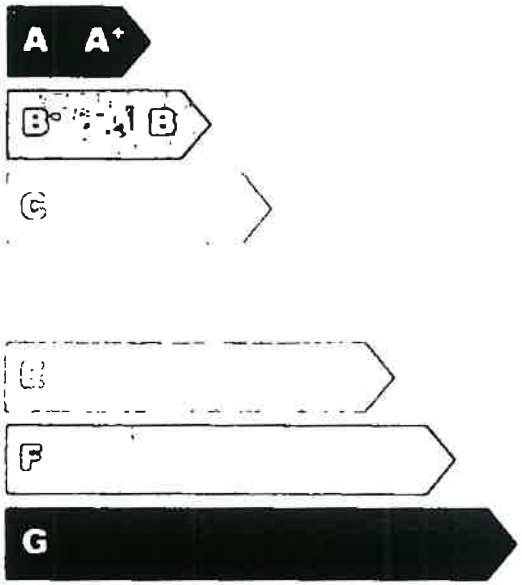
Certificação Energética
e Ar Interior
EDIFÍCIOS

Certificado de Desempenho Energético

DOCUMENTO Nº: **CE0000007383425**

ETIQUETA DE DESEMPENHO ENERGÉTICO

Classe energética



TIPO DE DOCUMENTO:
Certificado energético e da Qualidade do Ar Interior

MORADA / LOCALIZAÇÃO:
Rua da Cevadeira, nº5, 1ºdto

LOCALIDADE:	FREGUESIA:	CONCELHO:
Setúbal	São Sebastião	Setubal

DATA DE EMISSÃO:	DATA DE VALIDADE:
24 03 2009	24 03 2019

NOME DO PERITO QUALIFICADO:	Nº DO PERITO QUALIFICADO:
Miguel Ângelo Candeias Caetano	PQ00578

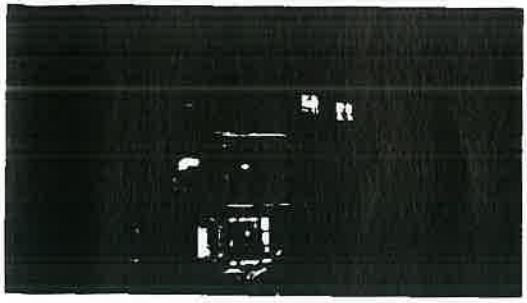
Imóvel descrito na **2ª** Conservatória do Registo Predial de **Setúbal** sob o nº **3256** Art. matricial nº **14974** Fracção autónoma **J**

Certificar é Valorizar
CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA DOS EDIFÍCIOS

Certificado Energético

Edifício de Habitação

SCE238140624
Válido até 11/11/2030



IDENTIFICAÇÃO POSTAL
Morada RUA DA CEVEDEIRA, 5, 1º DIREITO
Localidade SETÚBAL
Freguesia SETUBAL (S. SEBASTIÃO)
Concelho SETUBAL — GPS 38.523601, -8.872501

IDENTIFICAÇÃO PREDIAL/FISCAL
2 ª Conservatória do Registo Predial de SETÚBAL
Nº de inscrição na Conservatória 3256
Artigo Matricial nº 14974 — Fração Autónoma J

INFORMAÇÃO ADICIONAL
Área útil de Pavimento 69,38 m²

Este certificado apresenta a classificação energética deste edifício ou fração. Esta classificação é calculada comparando o desempenho energético deste edifício nas condições atuais, com o desempenho que este obteria nas condições mínimas (com base em valores de referência ou requisitos aplicáveis para o ano assinalado) a que estão obrigados os edifícios novos. Saiba mais no site da ADENE em www.adene.pt.

INDICADORES DE DESEMPENHO

Determinam a classe energética do edifício e a eficiência na utilização de energia, incluindo o contributo de fontes renováveis. São apresentados comparativamente a um valor de referência e calculados em condições padrão.

Aquecimento Ambiente

Referência:	37 kWh/m².ano
Edifício:	97 kWh/m².ano
Renovável	- %

164% MENOS eficiente que a referência

Arrefecimento Ambiente

Referência:	5,6 kWh/m².ano
Edifício:	- kWh/m².ano
Renovável	- %

100% MAIS eficiente que a referência

Água Quente Sanitária

Referência:	29 kWh/m².ano
Edifício:	34 kWh/m².ano
Renovável	- %

16% MENOS eficiente que a referência

CLASSE ENERGÉTICA

Mais eficiente

Julho 2006 | Dez. 2013 | Janeiro 2016

- A+ 0% a 25%
- A 26% a 50%
- B 51% a 75%
- B- 76% a 100%
- C 101% a 150%
- Mínimo Edifícios Novos
- Mínimo: Grandes Intervenções
- E 201% a 250% — **E 204%**
- F Mais de 251%

ENERGIA RENOVÁVEL

Contributo de energia renovável no consumo de energia deste edifício.

0%

EMISSÕES DE CO_2

Emissões de CO_2 estimadas devido ao consumo de energia.

2,90 toneladas/ano

Entidade Gestora
adene
Agência para a Energia

Entidade Fiscalizadora
Direção Geral de Energia e Geologia

Certificar é Valorizar
CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA DOS EDIFÍCIOS

Certificado Energético

Edifício de Habitação

SCE238140624

E

DESCRIÇÃO SUCINTA DO EDIFÍCIO OU FRAÇÃO

O edifício localiza-se no concelho de Setúbal, distrito de Setubal, a uma altitude de 55 metros e a uma distância à costa superior a 5 km e é do tipo "habitação".
A fração em estudo é de tipologia T2, possui área útil de pavimento de 69,38 m² e localiza-se entre pisos.
Não dispõe de sistemas de aquecimento. Não dispõe de sistemas de arrefecimento. As necessidades de produção de águas quentes sanitárias são satisfeitas através de um sistema constituido por esquentador a gás natural.
A ventilação processa-se de forma natural através da caixilharia e exaustão através da instalação sanitária. Não possui aberturas ou dispositivos de admissão de ar na envolvente. Os vãos envidraçados, pela sua distribuição, permitem efetuar o arrefecimento noturno.

COMPORTAMENTO TÉRMICO DOS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS DA HABITAÇÃO

Descreve e classifica o comportamento térmico dos elementos construtivos mais representativos desta habitação. Uma classificação de 5 estrelas, expressa a referência adequada para esses elementos, tendo em conta, entre outros factores, as condições climáticas onde o edifício se localiza.

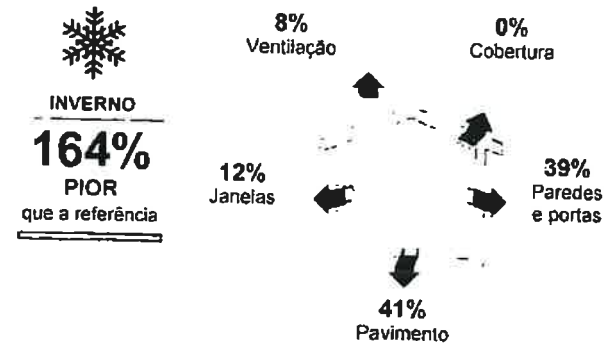
Tipo	Descrição das Principais Soluções	Classificação
PAREDES	Parede simples ou duplas rebocadas (posterior a 1960)	★☆☆☆☆
	Parede simples ou duplas rebocadas (posterior a 1960)	★★☆☆☆
COBERTURAS		
PAVIMENTOS	Pavimento sem isolamento térmico	☆☆☆☆☆
JANELAS	Janela Simples com Caixilharia metálica sem corte térmico com vidro simples e com proteção solar pelo exterior	★★★★☆
	Janela Simples com Caixilharia metálica sem corte térmico com vidro simples e com proteção solar pelo exterior	☆☆☆☆☆

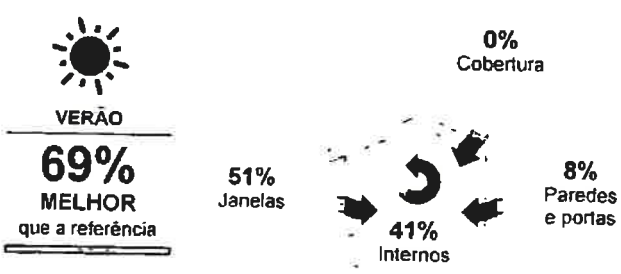
Soluções sem isolamento, referem-se a soluções onde não existe isolamento térmico ou que não foi possivel comprovar a sua existência.
A classificação de janelas, inclui o contributo de eventuais dispositivos de oclusão noturna.

Pior ☆☆☆☆☆
Melhor ★★★★★

PERDAS E GANHOS DE CALOR DA HABITAÇÃO

Os elementos construtivos contribuem para o consumo de energia associado à climatização e para o conforto na habitação. A informação apresentada, indica o contributo desses elementos, bem como, os locais onde ocorrem perdas e ganhos de calor.





Entidade Gestora
adene
Agência para a Energia

Entidade Fiscalizadora
Direção Geral de Energia e Geologia

27

Certificar é Valorizar
CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA DOS EDIFÍCIOS

Certificado Energético

Edifício de Habitação

SCE238140624

E

PROPOSTAS DE MEDIDAS DE MELHORIA

As medidas propostas foram identificadas pelo Perito Qualificado e têm como objectivo a melhoria do desempenho energético do edifício. A implementação destas medidas, para além de reduzir a fatura energética anual, poderá contribuir para uma melhoria na classificação energética.

Nº da Medida	Aplicação	Descrição da Medida de Melhoria Proposta	Custo Estimado do Investimento	Redução Anual Estimada da Fatura Energética	Classe Energética (após medida)
1		Isolamento térmico em paredes exteriores - aplicação pelo interior com revestimento leve	1.000€	até 100€	
2		Isolamento térmico em paredes interiores - aplicação pelo interior com revestimento leve	4.500€	até 340€	
3		Isolamento térmico de pavimentos interiores - aplicação sob a laje de pavimento	2.800€	até 430€	
4		Substituição de vãos envidraçados existentes por novos vãos envidraçados com melhor desempenho energético	1.500€	até 30€	
5		Substituição do equipamento atual e/ou instalação de sistema de ar condicionado (bomba de calor) split, multisplit ou VRF com elevada classe energética, para climatização	3.500€	até 940€	
6		Substituição do equipamento atual e/ou instalação de esquentador com elevada eficiência para preparação de águas quentes sanitárias	400€	até 20€	E
7		Substituição e/ou instalação de chuveiros ou sistemas de duche com certificação e rotulagem associada, com elevada eficiência hídrica (Classe A ou superior)	50€	até 30€	E

ⓘ Saiba mais sobre as medidas de melhoria nas restantes páginas do certificado.

CONJUNTO DE MEDIDAS DE MELHORIA

1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 Representa o impacto a nível financeiro e do desempenho energético na habitação, que este conjunto de medidas de melhoria terá, se for implementado.

13.750€

CUSTO TOTAL ESTIMADO DO INVESTIMENTO

até **1.140€**

REDUÇÃO ANUAL ESTIMADA DA FATURA

B

CLASSE ENERGÉTICA APÓS MEDIDA

Entidade Gestora

adene
Agência para a Energia

Entidade Fiscalizadora

Direção Geral de Energia e Geologia

Certificar é Valorizar
CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA DOS EDIFÍCIOS

Certificado Energético

Edifício de Habitação

SCE238140624

E

RECOMENDAÇÕES SOBRE SISTEMAS TÉCNICOS

Os sistemas técnicos dos edifícios de habitação, com especial relevância para os equipamentos responsáveis pela produção de águas quentes sanitárias, aquecimento e arrefecimento são determinantes no consumo de energia. Face a essa importância é essencial que sejam promovidas, com regularidade, ações que assegurem o correto funcionamento desses equipamentos, especialmente em sistemas com caldeiras que produzam água quente sanitária e/ou aquecimento, bem como sistemas de ar condicionado. Neste sentido, é recomendável que sejam realizadas ações de manutenção e inspeção regulares a esses sistemas, por técnicos qualificados. Estas ações contribuem para manter os sistemas regulados de acordo com as suas especificações, garantir a segurança e o funcionamento otimizado do ponto de vista energético e ambiental.

Nas situações de aquisição de novos equipamentos ou de substituição dos atuais, deverá obter, através de um técnico qualificado, informação sobre o dimensionamento e características adequadas em função das necessidades. A escolha correta de um equipamento permitirá otimizar os custos energéticos e de manutenção durante a vida útil do mesmo.

Estas recomendações foram produzidas pela ADENE - Agência para a energia. Caso necessite de obter mais informações sobre como melhorar o desempenho dos seus equipamentos, contacte esta agência ou um técnico qualificado.

DEFINIÇÕES

Energia Renovável - Energia proveniente de recursos naturais renováveis como o sol, vento, água, biomassa, geotermia entre outras, cuja utilização para suprimento dos diversos usos no edifício contribui para a redução do consumo de energia fóssil deste.

Emissões CO_2 - Indicador que traduz a quantidade de gases de efeito de estufa libertados para a atmosfera em resultado do consumo de energia nos diversos usos considerados no edifício.

Valores de Referência - Valores que expressam o desempenho energético dos elementos construtivos ou sistemas técnicos e que conduzem ao cenário de referência determinado para efeito de comparação com o edifício real.

Condições Padrão - Condições consideradas na avaliação do desempenho energético do edifício, admitindo-se para este efeito, uma temperatura interior de 18ºC na estação de aquecimento e 25ºC na estação de arrefecimento, bem como o aquecimento de uma determinada quantidade de água quente sanitária, em função da tipologia da habitação.

INFORMAÇÃO ADICIONAL

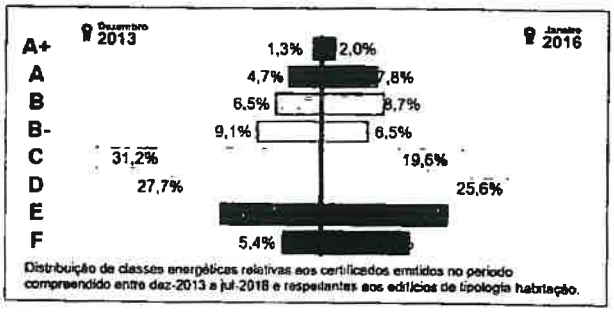
Tipo de Certificado Existente

Nome do PQ ALEXANDRE FILIPE MESTRE DEODATO

Número do PQ PQ02374

Data de Emissão 11/11/2020

Morada Alternativa Rua da Cevedeira, 5, 1º direito



Distribuição de classes energéticas relativas aos certificados emitidos no período compreendido entre dez-2013 a jul-2018 e respeitantes aos edifícios de tipologia habitação.

NOTAS E OBSERVAÇÕES

A classe energética foi determinada com base na comparação do desempenho energético do edifício nas condições em que este se encontra, face ao desempenho que o mesmo teria com uma envolvente e sistemas técnicos de referência. Considera-se que os edifícios devem garantir as condições de conforto dos ocupantes, pelo que, caso não existam sistemas de climatização no edifício/fração, assume-se a sua existência por forma a permitir comparações objetivas entre edifícios.

Os consumos efetivos do edifício/fração podem divergir dos consumos previstos neste certificado, pois dependem da ocupação e padrões de comportamento dos utilizadores.

O presente certificado é relativo a uma fracção autónoma, de habitação, em situação de existente.

O cálculo foi efectuado de acordo com a metodologia prevista no decreto-lei nº 118/2013 de 20 de Agosto, bem como todos os despachos e portarias subjacentes relativas a Certificação Energética, incluindo o despacho nº 15793-E com as devidas simplificações para edifícios existentes.

O edifício contacta com espaços não uteis ou não aquecidos (ENU): Caixa de escadas, marquise (solário) e fração adjacente.
De toda a documentação solicitada, foi entregue a caderneta predial e certidão da conservatória de registo predial.

Para verificação das áreas procedeu-se ao levantamento bidimensional do imóvel, por meio de medidor laser de distâncias, fita métrica e medidor espessura de envidraçados.

Pretende-se com as medidas de melhoria propostas, conduzir a um melhor desempenho energético bem como promover uma melhoria substancial do conforto dos seus ocupantes.

Entidade Gestora

adene
Agência para a Energia

Entidade Fiscalizadora

Direção Geral de Energia e Geologia

Certificado Energético

Edifício de Habitação

SCE238140624

E

Esta secção do certificado energético apresenta, em detalhe, os elementos considerados pelo Perito Qualificado no processo de certificação do edifício/fração. Esta informação encontra-se desagregada entre os principais indicadores energéticos e dados climáticos relativos ao local do edifício, bem como as soluções construtivas e sistemas técnicos identificados em projeto e/ou durante a visita ao imóvel. As soluções construtivas e sistemas técnicos encontram-se caracterizados tendo por base a melhor informação recolhida pelo Perito Qualificado e apresentam uma indicação dos valores referenciais ou limites admissíveis (quando aplicáveis).

RESUMO DOS PRINCIPAIS INDICADORES

Sigla	Descrição	Valor / Referência
Nic	Necessidades nominais anuais de energia útil para aquecimento (kWh/m².ano)	96,5 / 36,6
Nvc	Necessidades nominais anuais de energia útil para arrefecimento (kWh/m².ano)	5,1 / 16,9
Qa	Energia útil para preparação de água quente sanitária (kWh/ano)	1.783,0 / 1.783,0
Wvm	Energia elétrica necessária ao funcionamento dos ventiladores (kWh/ano)	0,0
Eren	Energia produzida a partir de fontes renováveis para usos regulados (kWh/ano)	0,0 / 0,0*
Eren, ext	Energia produzida a partir de fontes renováveis para outros usos (kWh/ano)	0,0
Ntc	Necessidades nominais anuais globais de energia primária (kWh_{ep}/m^2.ano)	275,0 / 134,5

* respeitante à contribuição mínima a que estão sujeitos os edifícios novos ou grandes intervenções, quando aplicável

DADOS CLIMÁTICOS

Descrição	Valor
Altitude	55 m
Graus-dia (18º C)	1057
Temperatura média exterior (I / V)	10,7 / 22,8 °C
Zona Climática de inverno	I1
Zona Climática de verão	V3
Duração da estação de aquecimento	4,7 meses
Duração da estação de arrefecimento	4,0 meses

PAREDES, COBERTURAS, PAVIMENTOS E PONTES TÉRMICAS PLANAS

Descrição dos Elementos Identificados	Área Total e Orientação [m²]	Coeficiente de Transmissão Térmica* [W/m².ºC] Solução	Referência	Máximo
Paredes				
Parede exterior, fluxo 'horizontal', constituída do exterior para o interior por: alvenaria (0,28 m), incluindo revestimentos exterior e interior (solução construtiva expectável).	8.6 N 5.5	1,30 ★★☆☆☆	0,50	-
Parede interior, fluxo 'horizontal', constituída do espaço não útil (ENU) para o interior por: alvenaria (0,28 m), incluindo revestimentos exterior e interior (solução construtiva expectável). Em contacto com marquise (solário).	12,3	1,16 ★★☆☆☆	0,50	-
Parede interior, fluxo 'horizontal', constituída do espaço não útil (ENU) para o interior por: alvenaria (0,18 m), incluindo revestimentos exterior e interior (solução construtiva expectável). Em contacto com caixa de escadas e fração adjacente.	22,8	1,47 ★☆☆☆☆	0,50	-
Parede interior, fluxo 'horizontal', constituída do espaço não útil (ENU) para o interior por: alvenaria (0,18 m), incluindo revestimentos exterior e interior (solução construtiva expectável). Em contacto com caixa de escadas e fração adjacente.	33,3	1,47 ★☆☆☆☆	0,80	-
Pavimentos				
Pavimento interior, fluxo 'vertical descendente', constituído do interior para o espaço não útil (ENU) por: Pavimento pesado - betão (solução construtiva expectável). Em contacto com garagem e caixa de escadas.	69,4	2,21 ★☆☆☆☆	0,40	-

* Menores valores representam soluções mais eficientes.

Medida de Melhoria ❶ Isolamento térmico em paredes exteriores - aplicação pelo interior com revestimento leve

	Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios
Medida calculada tendo em conta a aplicação de poliestireno expandido extrudido (XPS) com 0,08 m de espessura, revestido com placas de gesso cartonado. Esta medida reduz as perdas térmicas bem como o risco de condensações interiores, melhorando as condições de conforto dos espaços, em especial no inverno.		**144%** MENOS eficiente	ENR TER ACU
		100% MAIS eficiente	PAT QAI SEG
		16% MENOS eficiente	FIM REN VIS
			● Benefícios identificados

Medida de Melhoria ❷ Isolamento térmico em paredes interiores - aplicação pelo interior com revestimento leve

	Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios
Medida calculada tendo em conta a aplicação de poliestireno expandido extrudido (XPS) com 0,08 m de espessura, revestido com placas de gesso cartonado. Esta medida reduz as perdas térmicas bem como o risco de condensações interiores, melhorando as condições de conforto dos espaços, em especial no inverno.		**89%** MENOS eficiente	ENR TER ACU
		100% MAIS eficiente	PAT QAI SEG
		16% MENOS eficiente	FIM REN VIS
			● Benefícios identificados

Medida de Melhoria ❸ Isolamento térmico de pavimentos interiores - aplicação sob a laje de pavimento

	Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios
Medida calculada tendo em conta a aplicação de lã de rocha com 0,10 m de espessura. Esta medida reduz as perdas térmicas, melhorando as condições de conforto dos espaços, em especial no inverno. A implementação desta medida deverá ser promovida de forma integrada, em todos os pisos, reunindo o acordo e consenso entre os condóminos do mesmo piso.		**60%** MENOS eficiente	ENR TER ACU
		38% MAIS eficiente	PAT QAI SEG
		16% MENOS eficiente	FIM REN VIS
			● Benefícios identificados

Certificado Energético

Edifício de Habitação

SCE238140624

E

VÃOS ENVIDRAÇADOS

Descrição dos Elementos Identificados	Área Total e Orientação [m²]	Coef. de Transmissão Térmica*[W/m².°C] Solução	Referência	Fator Solar Vidro	Global
Vão envidraçado vertical exterior constituído, do exterior para o interior por: caixilharia simples, com a seguinte composição: - caixilharia em alumínio sem corte térmico, sistema de abertura 'correr', sem quadrícula. Vidro simples (incolor 4 mm). Sistema de proteção do envidraçado constituído, do exterior para o interior, por: 1 - 'Persiana de réguas metálicas ou plásticas', de cor 'clara' (proteção móvel exterior)	2.8 N 1.4	4,10	2,80	0,88	0,07
Vão envidraçado vertical interior constituído, do espaço não útil (ENU) para o interior por: caixilharia simples, com a seguinte composição: - caixilharia em alumínio sem corte térmico, sistema de abertura 'correr', sem quadrícula. Vidro simples (incolor 4 mm). Sistema de proteção do envidraçado constituído, do espaço não útil para o interior, por: 1 - 'Persiana de réguas metálicas ou plásticas', de cor 'clara' (proteção móvel exterior)	6,2	3,00	2,80		-
Vão envidraçado vertical interior constituído, do espaço não útil (ENU) para o interior por: caixilharia simples, com a seguinte composição: - caixilharia em alumínio sem corte térmico, sistema de abertura 'fixa', sem quadrícula. Vidro simples (incolor 4 mm). Não dispõe de sistema de proteção.	1,5	3,90	2,80		-

* Menores valores representam soluções mais eficientes.

Medida de Melhoria 4 Substituição de vãos envidraçados existentes por novos vãos envidraçados com melhor desempenho energético

	Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios		
Substituição da caixilharia existente por uma nova caixilharia em PVC ou alumínio com corte térmico, com dispositivos de admissão de ar autorregulável que assegurem, no mínimo, os valores regulamentares relativos à renovação de ar, classe 4 na permeabilidade ao ar, vidro duplo, marcação CE e classe de desempenho energético A, de acordo com o Sistema de Etiquetagem Energética de Produtos (CLASSE+). Com esta medida são reduzidas as perdas térmicas pela envolvente, reduzindo também o sobreaquecimento devido à radiação solar incidente no vidro melhorando assim as condições de conforto dos espaços tanto no inverno como no verão.		**158%** MENOS eficiente	ENR	TER	ACU
		100% MAIS eficiente	PAT	QAI	SEG
		16% MENOS eficiente	FIM	REN	VIS

● Benefícios identificados

SISTEMAS TÉCNICOS E VENTILAÇÃO

Descrição dos Elementos Identificados	Uso	Consumo de Energia [kWh/ano]	Potência Instalada [kW]	Desempenho Nominal/Sazonal* Solução	Ref.
Esquentador					
Esquentador. O sistema utiliza como fonte de energia "Gás natural". Considerou-se: - potência de 18,6 kW e eficiência de 0,85 para AQS. Sistema do tipo Esquentador, composto por 1 unidade, com uma potência para águas quentes sanitárias de 18,60 kW.		2.330,67	18,60	0,85	0,89

*Valores maiores representam soluções mais eficientes.

Certificado Energético

Edifício de Habitação

SCE238140624

E

Descrição dos Elementos Identificados	Uso	Taxa nominal de renovação de ar (h^{-1})	
		Solução	Mínimo
Ventilação			
A ventilação processa-se de forma natural através da caixilharia e exaustão através da instalação sanitária. Não possui aberturas ou dispositivos de admissão de ar na envolvente. Os vãos envidraçados, pela sua distribuição, permitem efetuar o arrefecimento noturno.	●	0,31	0,40

Medida de Melhoria 5 Substituição do equipamento atual e/ou instalação de sistema de ar condicionado (bomba de calor) split, multisplit ou VRF com elevada classe energética, para climatização

	Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios		
Instalação de um ar condicionado tipo multisplit utilizando a tecnologia Inverter, de elevada eficiência, com unidade exterior e unidades interiores instaladas nos compartimentos principais (cozinha, sala e quartos). Em termos de eficiência os equipamentos deverão ter COP de 4,60 e EER de 4.00. Esta medida reduz as necessidades de energia final para aquecimento e arrefecimento e permite ainda melhorar as condições de conforto dos espaços, tanto no inverno como no verão.		94% MENOS eficiente	ENR	TER	ACU
		100% MAIS eficiente	PAT	QAI	SEG
		16% MENOS eficiente	FIM	REN	VIS

● Benefícios identificados

Medida de Melhoria 6 Substituição do equipamento atual e/ou instalação de esquentador com elevada eficiência para preparação de águas quentes sanitárias

	Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios		
Instalação de um esquentador termostático com 23 kW de potência nominal e eficiência de 0.917, ignição eletrónica, modulação automática de chama com ajuste automático da potência em função do caudal de água no sentido de obter uma temperatura correta e constante, mesmo com variações de pressão da rede ou com a abertura ou fecho de torneiras.		164% MENOS eficiente	ENR	TER	ACU
		100% MAIS eficiente	PAT	QAI	SEG
		7% MENOS eficiente	FIM	REN	VIS

● Benefícios identificados

Certificado Energético

Edifício de Habitação

SCE238140624

E

Medida de Melhoria 7 Substituição e/ou instalação de chuveiros ou sistemas de duche com certificação e rotulagem associada, com elevada eficiência hídrica (Classe A ou superior)

	Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios		
Instalação de chuveiros com rotulagem de eficiência hídrica A++. O uso sustentável da água nos edifícios passa pela eficiência hídrica dos produtos, atestada através de sistemas de rotulagem. A instalação destes chuveiros actuará na poupança de água e de energia para a produção de água quente.		164% MENOS eficiente	ENR	TER	ACU
		100% MAIS eficiente	PAT	QAI	SEG
		4% MENOS eficiente	FIM	REN	VIS

● Benefícios identificados

Legenda:

Uso

Aquecimento Ambiente · Arrefecimento Ambiente · Água Quente Sanitária · Outros Usos (Eren, Ext) · Ventilação e Extração

Outros Benefícios

Outros benefícios que poderão ocorrer após a implementação da medida de melhoria

- ENR Redução de necessidades de energia
- PAT Prevenção ou redução de patologias
- FIM Facilidade de implementação
- TER Melhoria das condições de conforto térmico
- QAI Melhoria da qualidade do ar interior
- REN Promoção de energia proveniente de fontes renováveis
- ACU Melhoria das condições de conforto acústico
- SEG Melhoria das condições de segurança
- VIS Melhoria da qualidade visual e prestígio

Relatório de Avaliação Imobiliária



Processo:	AVAL 1787 - ZTRE-02575
Cliente:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
Tipo de Imóvel:	1 Apartamento T3
Data:	Maio de 2025

CMVM COMISSÃO DO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS

RICS

REV

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

Índice

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária
2. Resumo dos Valores
3. Objectivo da Avaliação
3.1. Identificação de Outros Destinatários
4. Objecto de Avaliação – Identificação e Documentação fornecida
5. CARACTERÍSTICAS
5.1. Dos Imóves
5.2. Do Local
5.3. Do Mercado Imobiliário local
6. Pressupostos da Avaliação
7. Inspecção Realizada
7.1. Vistoria
8. Diligências efectuadas
9. Conceitos de Valor Utilizados
9.1. Valor de Mercado
9.2. Renda de Mercado
10. Métodos de Avaliação Utilizados
10.1. Método de Comparação ou Comparativo de Mercado
10.2. Método da Capitalização do Rendimento
11. Taxa de Actualização
11.1. Áreas Utilizadas
12. Contrato de Arrendamento
13. Limitações ao valor estimado
14. Declaração do Perito Avaliador
15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS
16. Valorização – Valor de Mercado
16.1. Método do Rendimento (Actual)
16.2. Método do Rendimento (Potencial)
16.3. Método Comparativo (Potencial)
17. Prospecção de Mercado
18. Localização e Fotos
19. Documentação Fornecida

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	
Avaliador:	Vítor Reis - PAI/2016/0415
Empresa:	Ver o Verso Consultoria Lda Rua Andrade Corvo 50 6° esq° 1050-009 Lisboa
IMÓVEL:	
Tipo:	Urbano
Identificação:	1 Apartamento T3 Avenida D. João II, 24, 4° Dt°, Freguesia de Setúbal (São Sebastião), Concelho de Setúbal e Distrito de Setúbal Descrição Cadastral e Predial no ponto 19 e descrição do imóvel e sua envolvente no ponto 5 deste relatório.
Identificação da Entidade Detentora do Imóvel:	Solução Arrendamento - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional
AVALIAÇÃO:	
Objectivo da avaliação:	Avaliação de Património de acordo com o previsto na Portaria n.°
Identificação da Entidade que solicitou a avaliação:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
DATAS	
Data do Contrato de Avaliação	12 de Maio de 2025
Data do Pedido de Avaliação	10 de Maio de 2025
Data do Término do Trabalho de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da Conclusão da Avaliação	13 de Maio de 2025
Data Entrega do Relatório de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da última avaliação realizada	n.a.
METODOLOGIA	
Métodos de Avaliação Utilizados	Método Comparativo e Método do Rendimento A Fundamentação da escolha dos Métodos de Avaliação e sua descrição encontra-se no ponto 10 deste relatório.
Inspecção efectuada ao Imóvel avaliado	Foi efectuada vistoria pelo interior e exterior dos imóveis. Os detalhes sobre a abrangência da inspecção realizada encontram-se no ponto 7 deste relatório.
Diligências efectuadas, de estudos e dados sectoriais utilizados e outras informações	Os detalhes sobre as diligências efectuadas e dados sectoriais utilizados encontram-se no ponto 8 deste relatório.
Bases de Valor Utilizados	Valor de Mercado. A descrição dos conceitos de valor encontra-se no ponto 9 deste relatório.
Justificação de Taxas e outros parâmetros	A justificação das taxas de actualização e capitalização, assim como de outros parâmetros utilizados na presente avaliação encontra-se no ponto 11 deste relatório.

VALORES DE AVALIAÇÃO:	
Valor de Mercado no Estado Actual	O detalhe dos valores do imóvel e a sua estimativa encontram-se nos pontos 2 e 16 deste relatório.
Contratos de arrendamento à data de avaliação	Detalhes do Contrato de Arrendamento encontram-se no ponto 12..
OUTROS ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO:	
Identificação de eventuais limitações ao valor estimado para o imóvel	Não existem reservas. O detalhe de eventuais reservas encontra-se no ponto 13 deste relatório.

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

(registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415)

(Perito da Lista Permanente do Tribunal da Relação de Lisboa)

2. Resumo dos Valores

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Valor de Mercado Livre e Disponível	Renda Potencial
3808	S	4º Dtº	Habitação	233 813	1 193

3. Objectivo da Avaliação

A presente avaliação foi elaborada por solicitação de Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial, doravante designado por CLIENTE, no decorrer do mês de Janeiro de 2025.
A avaliação visa estimar o Valor de Mercado de um imóvel considerando o seu uso e estado actual, conforme requisitos da Comissão do Mercado dos Valores Mobiliários, tendo por objectivo a Avaliação do Património Imobiliário de acordo com o previsto na Portaria n.º 96/2015.

Esta avaliação foi efectuada por Vítor Manuel dos Santos Reis, com o NIF 187 037 680, Perito Avaliador Imobiliários registado na CMVM com o nº PAI/2016/0415, Registered Valuer no RICS com o nº de membro 1301320, Recognised European Valuer pelo TEGOVA com o Certificate Registration Number REV/PT/ANAI/2028/4 e Perito da Lista Oficial de Peritos da Justiça, em representação de Ver o Verso Consultoria, Lda, com o NIF 506 843 270 enquanto avaliador qualificado e habilitado para a realizar, em conformidade com as exigências da Lei 153/2015, com as actualizações em vigor à data.

3.1 Identificação de Outros Destinatários

O avaliador permite que a entidade contratante sustente as suas decisões no presente relatório de avaliação no âmbito do processo para o qual foi solicitada, não assumindo qualquer obrigação ou responsabilidade perante terceiros.

4. Objecto de Avaliação –Documentação fornecida

O Cliente disponibilizou para a execução do presente trabalho de avaliação os seguintes documentos:

- Caderneta Predial Urbana (CPU)
- Certificado Energético (CE)
- Certidão do Registo Predial (CRP)

Os elementos fornecidos encontram-se anexos no ponto 19.

5. CARACTERÍSTICAS

5.1 Do Imóvel

Artigo	CRP	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa	Área Bruta Dependente
3808	1949/19900731	S	4º Dtº	Habitação	109,39	12,60

Apartamento T3 sito no 4º Dtº.

Insere-se em Edifício de habitação multifamiliar, composto de Rés-do-chão comercial mais nove pisos todos destinados a habitação, inscrito na Matriz em 1995.

O imóvel apresenta acabamentos de qualidade média, típicos da época de construção. Na visita efectuada verificou-se que se encontrava em bom estado de conservação, atendendo à idade e tipo de uso.

5.2 Do Local

A Avenida D. João II, situada na freguesia de São Sebastião, em Setúbal, é uma artéria urbana de relevância local, integrando-se num tecido urbano consolidado com predominância residencial. A malha urbana é composta por edifícios multifamiliares de média altura, construídos maioritariamente nas décadas de 1980 e 1990, com algumas reabilitações recentes. As vias são pavimentadas, com passeios pedonais e zonas de estacionamento ao longo das ruas, proporcionando boas condições de circulação pedonal e automóvel.

A localização da Avenida D. João II é estratégica, situando-se a cerca de 2 km do centro histórico de Setúbal e a aproximadamente 3 km da zona ribeirinha. A proximidade à Avenida Bento de Jesus Caraça e à Avenida Jaime Cortesão facilita o acesso às principais vias rodoviárias, como a Autoestrada A12, que liga Setúbal a Lisboa e ao sul do país. A zona é bem servida por transportes públicos, com várias linhas de autocarros que asseguram a ligação a diferentes pontos da cidade e à estação ferroviária de Setúbal.

Em termos de amenidades, a área envolvente à Avenida D. João II dispõe de uma variedade de serviços, incluindo supermercados, farmácias, escolas e unidades de saúde. A proximidade ao Parque da Algodeia e ao Jardim do Bonfim oferece espaços verdes para lazer e atividades ao ar livre. Adicionalmente, a região conta com equipamentos culturais e desportivos, como o Estádio do Bonfim e o Fórum Municipal Luísa Todi, enriquecendo a oferta de atividades para os residentes.

O imóvel encontra-se situado em zona	Habitacional
Tendência do desenvolvimento urbanístico	Zona estabilizada
Enquadramento urbano e paisagístico	Bom
Facilidade de acesso	Bom
Transportes públicos	Razoável
Existência de Comércio e Serviços	Bom
Valor comercial da localização	Bom
Comercialização do imóvel	Fácil

5.3 Do Mercado Imobiliário local

Relativamente ao mercado imobiliário habitacional, a freguesia de São Sebastião tem registado uma valorização significativa nos últimos anos. De acordo com dados recentes, o preço médio de venda de habitações na zona era de aproximadamente €2.198 por metro quadrado em abril de 2025, representando um aumento de 2,5% face ao mês anterior. Este crescimento é impulsionado pela procura crescente por parte de investidores nacionais e estrangeiros, atraídos pela localização estratégica, qualidade das infraestruturas e oferta diversificada de serviços.

6. Pressupostos da Avaliação

De acordo com o solicitado pelo Cliente a avaliação foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel.
Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção das construções. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que as construções são estruturalmente sólidas ou que não têm defeitos. Assumiu-se o Pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos para além daqueles que se encontram registados e anteriormente identificados.
Para efeitos de cálculo do valor foi utilizado o valor do custo médio diário de propriedades similares, obtido a partir da prospecção realizada, tendo sido ajustada às características do imóvel em avaliação.
Na estimativa das áreas do imóvel consideraram-se como correctas as áreas que constam dos elementos fornecidos pelo cliente.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos.

A avaliação foi efectuada no pressuposto do imóvel possuir todas as autorizações e licenças para o seu normal funcionamento.

7. Inspecção Realizada

Foi realizada a visita pelo exterior do imóvel, no dia 13 de Novembro de 2024. Na obtenção dos Valores de Mercado do imóvel, tiveram-se em atenção os principais factores determinantes como sendo a localização, acessos, dimensões, estado de conservação do Imóvel considerados como relevantes para a formação de valor do imóvel objecto de avaliação e o estado do mercado imobiliário na zona.

7.1 Vistoria

É o exame criterioso do imóvel a ser avaliado, verificando localização, informações sobre vizinhança, características físicas, topografia, estado de conservação, padrão construtivo e outros atributos intrínsecos e extrínsecos que possam exercer qualquer influência no preço do imóvel.
De um modo geral, é observado:
1.1 - Caracterização da região, compreendendo:

a) Aspectos físicos - condições topográficas, natureza predominante do solo, condições ambientais, ocupação existente e tendências de modificação a curto e médio prazo;
b) Aspectos ligados à infra-estrutura urbana - sistema viário e de recolha de lixo, redes de abastecimento de água potável, energia eléctrica, telefone, esgotos, águas pluviais e gás canalizado;
c) Equipamento comunitário e indicação de níveis de actividades existentes - sistema de transporte colectivo, escolas, mercado de trabalho, comércio, rede bancária, segurança, saúde e lazer;
d) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: normas legais para o uso e a ocupação do solo, restrições físicas e legais condicionantes do aproveitamento.
e) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: definidos por planos directores municipais e pela legislação específica de planeamento do solo, confrontando as leis de planeamento e uso do solo aplicáveis com a realidade verificada no local.

1.2 - Caracterização do terreno do imóvel em avaliação, abrangendo:

a) Aspectos físicos - topografia, superfície, consistência do solo, forma e localização, confrontando as observações feitas com aquelas constantes da documentação disponível;
b) Infra-estrutura urbana;
c) Equipamento comunitário disponível;
d) Utilização actual, legal e económica.

1.3 - Caracterização das edificações e benfeitorias, englobando os aspectos:

a) Físicos - construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos comparando com a documentação disponível e verificando possíveis extrapolações de limites e confrontações;
b) Funcionais - arquitectónicos, adequação da edificação em relação aos usos actuais e/ou recomendáveis para a zona com vista a uma utilização económica e ambiental maximizada;
c) Condições de ocupação, tais como eventuais invasões, locações ou cessões a terceiros, ocupação pelo proprietário ou imóvel desocupado.
d) Ambientais - adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região e preservação do meio ambiente.

1.4 – As benfeitorias não documentadas:

No caso de não constarem da documentação as edificações e benfeitorias, as mesmas deverão ser quantificadas e avaliadas pelo profissional num grau de detalhe compatível com a finalidade da avaliação.

8. Diligências efectuadas

Para a realização da presente avaliação, para além da visita realizada, foram consultados agentes do mercado local para obtenção de valores de transacção e análise do estado do mercado local.
Foi também efectuada um reconhecimento da envolvente, para verificar o número de unidades visíveis para transacção e qualificar o estado do mercado na envolvente ao imóvel avaliado.
Foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel. Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção do imóvel. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que o imóvel é estruturalmente sólido ou que não tem defeitos. Assumiu-se o pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.

9. Conceitos de Valor Utilizados

9.1 Valor de Mercado

Define-se, genericamente, o "Valor de Mercado" como sendo a "Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, 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. (RICS VPS 4 – Estrutura IVS parágrafos 32-34).

O Valor de Mercado pode ser estimado considerando o seu Uso Actual (também por vezes designado Uso Continuado) ou o Uso Alternativo, sendo:

a) Uso Actual – a estimativa de valor é efectuada considerando o uso que é dado ao imóvel à data da avaliação.

b) Uso Alternativo - a estimativa de valor é efectuada considerando os usos potenciais do imóvel à data da avaliação.

Da análise do Valor de Mercado em cada uma destas situações se pode concluir da Máxima e Melhor Utilização do imóvel, podendo esta ser definida como a utilização legalmente e fisicamente possível de desenvolver no imóvel objecto de avaliação, normalmente requerida pelo mercado e que maximiza o valor do imóvel.

9.2 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." (RICS VPS 4 – IVS 230 parágrafos C8-C11).

10. Métodos de Avaliação Utilizados

De acordo com o artº 37 do REGULAMENTO DA CMVM N.º 3/2020:

1 - Os peritos avaliadores de imóveis devem utilizar pelo menos dois dos seguintes métodos de avaliação, escolhendo em cada circunstância aqueles que se mostrem mais adequados à avaliação do imóvel em causa: a) Método comparativo; b) Método do custo; c) Método do rendimento.

Dado que o imóvel em avaliação se insere num mercado activo em que foi possível recolher evidências de imóveis em comercialização e imóveis para arrendamento, na estimativa do Valor de Mercado do imóvel tal como se encontra foram utilizados o Método Comparativo de Mercado e o Método do Rendimento.

10.1 Método de Comparação ou Comparativo de Mercado

O método de comparação consiste em relacionar o valor de um imóvel, com os dados relativos à transacção de propriedades com características semelhantes ou comparáveis.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos, segundo critérios de homogeneidade, de modo a permitir a comparação e determinar quais as características mais relevantes.

Pressupõe:

a) Recorrer a uma base de dados fiável / Estatística e homogeneização

b) A existência de um mercado activo com transacções semelhantes (preferencial)

A homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível comparar matematicamente grandezas comparáveis. Assim os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizados quanto às suas variáveis fundamentais, da seguinte forma:

$$V = A \times ((Vu \times Fd \times F1 \times F2 \times ... \times Fn)$$

V - Valor do Imóvel
A - Área do Imóvel
Vu - Valor unitário básico adoptado
F1 a Fn - Factores de valorização identificados

10.2 Método da Capitalização do Rendimento

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado (numa ótica de continuidade da utilização). Este método vocaciona-se para a determinação do valor presente de rendimentos futuros, segundo o valor e o estado atuais. Pela capitalização de rendas, os rendimentos presentes e futuros são capitalizados através de uma taxa de aplicação de capital no mercado imobiliário. através da fórmula:

$$V = R/tx$$

V - Valor do Imóvel,
R - Renda do período considerado,
tx - taxa de capitalização para o período considerado.

As taxas de capitalização são determinadas em função da relação entre os valores de renda e venda verificados nos mercados imobiliários em que os imóveis se inserem. O valor final é determinado pelo valor presente, descontando o valor das obras considerado para beneficiação e reabilitação de forma a repor a qualidade física e ambiental das instalações.

11. Taxa de Actualização

De acordo com as EVS -a estimativa das taxas de capitalização de actualização a utilizar no Método do Rendimento constitui uma das partes mais difíceis na utilização do método.
A forma mais comum de estabelecer essas taxas é através da análise das transacções relativas a imóveis comparáveis arrendados ou a análise face a operações efectivas conhecidas.
Uma das formas teóricas mais utilizadas para estimativa da taxa é a técnica conhecida por **CAPM– Capital Asset Pricing Model**, que comtempla a taxa de juro sem risco, o risco de mercado e o beta do sector do imobiliário de rendimento.

O βeta mede como um determinado sector se posiciona em termos de risco contra o mercado. Por exemplo, um βeta de 1 indica que o sector ou a empresa está em linha com o mercado. Se for superior a 1 indica um risco superior ao mercado. Se for inferior a 1 indica um risco inferior ao mercado. Sendo um indicador de sector, mede apenas o risco sistemático, em relação ao mercado, risco este que é um risco diversificável. O Risco específico não é considerado neste indicador, o que prejudica a análise da taxa por este factor, uma vez que o risco individual é bastante importante no investimento imobiliário. Para pequenos investidores, que não possuem capacidade de diversificação do seu investimentos, esta componente adquire ainda uma importância mais acentuada.
A taxa utilizada deve inclui tanto a recuperação do capital original investido como as expectativas de valorização do capital, o que permite ao investidor superar o risco relativo ao valor temporal do dinheiro.
A fonte de informação do βeta é o site da Aswath Damodaran que compila dados da Bloomberg, Morningstar, Capital IQ e Compustat para vários sectores, de entre este, o imobiliário.

Estes dados foram actualizados em Janeiro de 2025 e agregam informações de empresas especificas da Europa Ocidental, e é na nossa opinião, a fonte de dados mais precisa do mercado.
Foi utilizado o capital asset pricing model (CAPM), embora ajustado, quer pelas suas limitações na avaliação de activos imobiliários, quer pela falta de informação disponível em Portugal para a sua correcta aplicação ao imobiliário.

Uma das formulações práticas do CAPM, ajustado, é a seguinte:

Re = Rf + B*(Rm-Rf) + Crp + Risco de Localização + Risco de Liquidez

CAPM (Capital Asset Pricing Model)	
ERi=Rf+Bi(ERm-Rf)	
Rf - Risk Free (1)	2,80%
βi (2)	0,46
Erm (2)	5,58%
Erm 2 Risco de Localização	0,50%
Erm 3 Risco de Liquidez	0,50%
ERi	**5,08%**
Semi-annual Discount Rate	**2,51%**

(1) Taxa OT a 10 anos. Fonte: Banco de Portugal

(2) Damodaran

Para o objectivo desta avaliação, e para efeitos do estabelecimento de uma taxa de referência, utilizando o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) conclui-se que a taxa de remuneração de 5,08 % reflecte a expectativa média de um investidor em imóveis similares ao objecto de avaliação, em mercados prime susceptíveis de integrar o portfolio de um investidor institucional.
Confrontando com a prática do mercado local, estimámos no ponto 17 a taxa de capitalização para habitação.

11.1 Áreas Utilizadas

A área utilizada na presente avaliação é a que consta na documentação entregue, nomeadamente a Caderneta Predial apresentada.

12. Contrato de Arrendamento

À data da vistoria efectuada o imóvel encontrava-se ocupado, sem que tenham sido fornecidas as condições da ocupação. No entanto, a pedido do CLIENTE, a avaliação foi efectuada no pressuposto de o imóvel se encontrar livre e disponível.

13. Limitações ao valor estimado

Não existem limitações

14. Declaração do Perito Avaliador

Vítor Manuel dos Santos Reis, Perito Avaliador registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415 e Perito da Lista Oficial do Tribunal da Relação de Lisboa, declara para os devidos efeitos que:

1. A presente avaliação foi efectuada de acordo com as exigências da Lei 153/2015, assim como as Normas de Avaliação Imobiliária do RICS.
2. Possui apólice de seguro obrigatório de responsabilidade civil efectuada na Companhia TRANQUILIDADE, válido até 30-08-2025;
3. O Perito Avaliador não tem uma relação de trabalho subordinado com qualquer entidade relacionada com o CLIENTE;
4. O Avaliador não possui qualquer incompatibilidade que possa afectar a sua isenção e imparcialidade e que impeçam a realização deste trabalho.

13 de Maio de 2025

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS

A presente avaliação está efectuada de acordo com as normas de RICS Valuation – Global Standards (RICS Red Book), que incorporam International Valuation Standards (IVS).

16. Valorização – Valor de Mercado

16.1 Método Comparativo

Quadro de Avaliação Baseado no Método Comparativo
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Valor de Mercado no estado Actual		
							Valor AbP/ m2	Valor AbD/ m2	V.Potencial
3808	S	4º Dtº	Habitação	109,39	12,60	121,99	2 100 €	840 €	240 303 €
Total				109,39	12,60	121,99		1 970 €	240 303 €

16.2 Método do Rendimento - Capitalização Directa

Quadro de Avaliação Baseado no Método do Rendimento
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fração	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Renda de Mercado			Custos de Exploração		Taxa de Capitalização	Valor de Mercado V=R anual / tx	
							Renda m2 AbP	Renda m2 AbD	Renda Potencial	% Rp	€/mês	%	Valor Ab/ m2	V.Potencial
3808	**S**	**4º Dtº**	**Habitação**	109,39	12,60		10,6 €	3 €	1 192,92 €	2,00%	23,86 €	6,00%	2 137 €	233 813 €
Total				**109,39**	**12,60**				**1 192,92 €**					**233 813 €**

17. Prospecção de Mercado

Nº de Quartos	Estado de Conservação	Zona/Rua	Contacto / Imobiliária	Área Bruta m2	Preço: €	Renda € /mês	Preço: €/m2	Renda €/m2 mês	A %	B %	C %	D %	E %	F %	Valor de Venda Homogeneizado €/m2	Valor de Renda €/m2
2	Bom estado	Ladeira Forte da Estrela	https://www.idealista.pt/33720805	65	125 000,00		1 923,08		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	1 826,92 €	
3	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/33846910	120	350 000,00		2 916,67		0%	-10%	-10%	0%	0%	-5%	2 244,38 €	
3	Bom estado	Pedro Álvares Cabral	https://www.idealista.pt/33992836	110	259 500,00		2 359,09		0%	0%	-10%	0%	0%	-5%	2 017,02 €	
3	Bom estado	Nuno Álvares	https://www.idealista.pt/34156666	162	380 000,00		2 345,68		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 228,40 €	
2	Bom estado	do Alentejo	https://www.idealista.pt/34157923	82	215 000,00		2 621,95		0%	0%	-10%	0%	0%	-5%	2 241,77 €	
3	Bom estado	Nuno Álvares	https://www.idealista.pt/34162089	162	380 000,00		2 345,68		0%	0%	-10%	0%	0%	-5%	2 005,56 €	
3	Bom estado	João Maria Jales	https://www.idealista.pt/34167568	135	299 000,00		2 214,81		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 104,07 €	
3	Bom estado	Dom João II	https://www.idealista.pt/31379712	100		1 200,00		12,00	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		11,40 €
3	Bom estado	Dom João II	https://www.idealista.pt/33856498	120		1 200,00		10,00	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		9,50 €
3	Bom estado	Jerónimo Osório de Castro	https://www.idealista.pt/33943841	145		1 650,00		11,38	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		10,81 €
2	Bom estado	Camilo Castelo Branco	https://www.idealista.pt/34000243	75		950,00		12,67	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		12,03 €
2	Bom estado	Madalena Claro	https://www.idealista.pt/34191499	82		900,00		10,98	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		10,43 €
3	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34219637	123		1 250,00		10,16	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		9,65 €

FACTORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
A - Estado Conservação	Diferencial em termos de estado de conservação e de idades entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
B - Localização	Mais ou menos valia da localização dos imóveis face ao imóvel em avaliação
C - Qualidade de Construção	Diferencial em termos qualitativos entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
D - Pavimento	Mais ou menos valia do piso dos imóveis face ao imóvel em avaliação
E - Área de Comércio	Correcção pelo diferencial de áreas entre os imóveis de prospecção e o imóvel em avaliação
F - Margem de Negociação	Indicação da Margem de negociação possível para o imóveis da prospecção

Resultados Homogeneizados	Yield	Venda	Renda
Média	6,09%	2 095,44 €	10,84 €
Mediana	6,06%	2 104,07 €	10,82 €
Desvio Padrão		155,88 €	0,90 €
Valor Máximo	6,43%	2 244,38 €	12,03 €
Valor Mínimo	6,24%	1 826,92 €	9,50 €
Percentil 5	6,09%	1 880,51 €	9,54 €
Percentil 25	5,88%	2 011,29 €	9,85 €
Percentil 50	6,06%	2 104,07 €	10,82 €
Percentil 75	6,04%	2 235,08 €	11,25 €
Percentil 95	6,35%	2 243,59 €	11,86 €

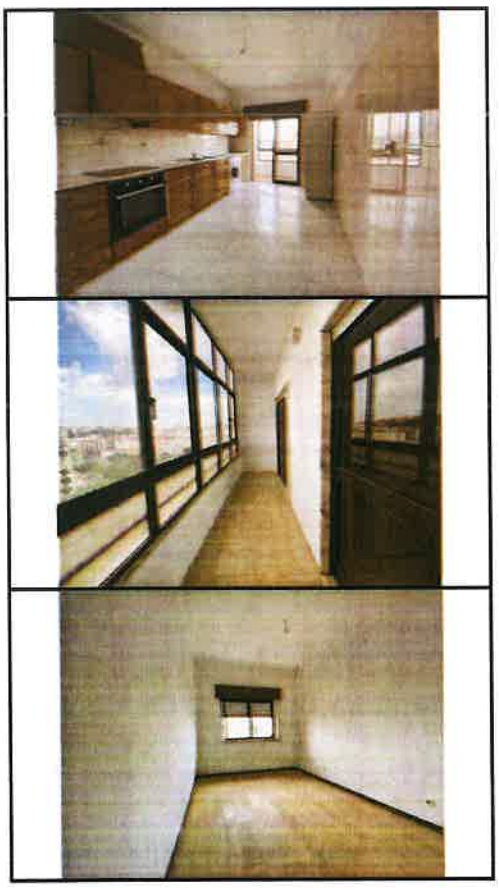
Valor de Mercado assumido:	2 100,00 €	O Valor de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Renda de Mercado Assumida:	10,60 €	A renda de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Taxa de Capitalização Assumida	6,00%	A taxa de Capitalização reflecte o comportamento médio de um investidor no mercado local

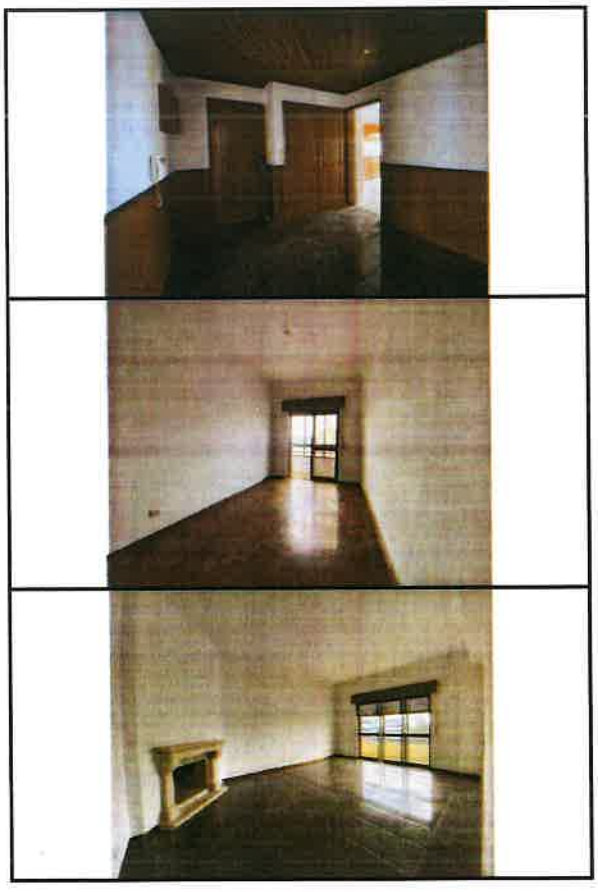
Ver e Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@vereverso.com
www.vereverso.com

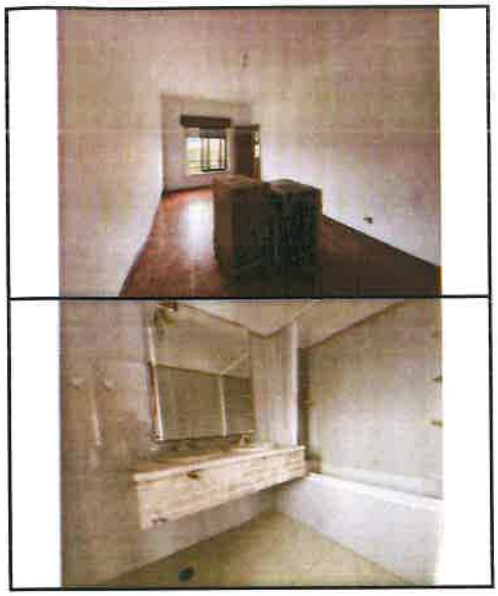
18. Fotos e Plantas



38.52395946776953, -8.873028971908758









19. documentação fornecida

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 2232 - SETUBAL-1.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 12 - SETUBAL **FREGUESIA:** 05 - SETUBAL (S. SEBASTIÃO)

ARTIGO MATRICIAL: 13808 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : SETÚBAL **sob o registo nº:** 1949

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: AV.ª D. JOÃO II **Nº:** 24 **Lugar:** SETUBAL **Código Postal:** 2910-548 SETÚBAL

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.

Nº de pisos do artigo: 10

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 315,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 315,0000 m² **Área bruta privativa total:** 2.294,5000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: S

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: AV.ª D. JOÃO II **Nº:** 24 **Lugar:** SETUBAL **Código Postal:** 2910-548 SETÚBAL

Andar/Divisão: 4ºDto

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Habitação **Tipologia/Divisões:** 4 **Permilagem:** 47,7000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 109,3900 m² **Área bruta dependente:** 12,6000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1995 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €85.040,44 **Determinado no ano:** 2017

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 134.999,00 **Coordenada Y:** 173.926,00 **Mod 1**

do IMI nº: 1998713 **Entregue em :** 2008/11/12 **Ficha de avaliação nº:** 2514719 **Avaliada em :** 2008/12/02

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
82.550,00	≈	615,00	x	111,8530	x	1,00	x	1,50	x	1,000	x	0,80

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, 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 (Aa + Ab - 100,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

TITULARES

Identificação fiscal: 720012848 **Nome:** SOLUÇÃO ARRENDAMENTO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL

Morada: AV DA REPUBLICA N 35 4, LISBOA, 1050-186 LISBOA

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 2232 - SETUBAL-1.

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** OUTRO **Entidade:** CN LX PEDRO NUNES RODRIGUES

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 720012848

Motivo: FIIAH/SIIAH -FUNDOS E SOC. INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO P/ARRENDAMENTO HABITACIONAL
Início: 2014 **Valor isento:** €85.040,44

Obtido via internet em 2020-04-09

O Chefe de Finanças

(Maria das Dores Baltazar Coelho Nascimento)

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2039-81065-151205-013808

DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:
4º andar direito

O(A) Conservador(a)
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 4 de 1991/12/13 - Constituição da Propriedade Horizontal

Soluções Integradas de Registo - Lisboa.
AP. 448 de 2015/10/23 10:38:30 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2015/10/23 10:38:30 UTC
ABRANGE 20 PRÉDIOS E 261 FRAÇÕES

CAUSA : Entrada de Capital

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** SOLUÇÃO ARRENDAMENTO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL
NIPC 720012848
Sede: Av. da República, nº.35, 4º
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** BANCO ESPÍRITO SANTO, S.A.
NIPC 500852367

O sujeito ativo é gerido por NORFIN-SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS, S.A., NIPC:500963312.

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a)
Bárbara Solange de Matos Ferreira Barreto

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 20-04-2020 e válida até 20-10-2020

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2039-81065-151205-013808

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
DENOMINAÇÃO: LOTE 3
SITUADO EM: Setúbal (S. Sebastião)
Av. D. João II, nº 24, nºs 24-A e 24- B

ÁREA TOTAL: 315 M2
ÁREA COBERTA: 315 M2

MATRIZ nº: 13808

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Edificio de cave, r/chão, 1º, 2º, 3º, 4º 5º 6º 7º e 8º andares
Desanexado do prédio nº 00945/110587, freguesia de São Sebastião
REPRODUÇÃO da descrição

FRAÇÕES AUTÓNOMAS:

A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,O,P,Q,R,S,T,U,V,W,X,Y,Z,AA,AB

O(A) Conservador(a)
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos

2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal.
OFICIOSO
AP. 262 de 2010/01/29 2010/01/29 09:41:00 - Autorização de Utilização
Nº AUTORIZAÇÃO : 1341
DATA AUTORIZAÇÃO : 1992/03/30
ENTIDADE EMISSORA : CÂMARA MUNICIPAL

O(A) Conservador(a)
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 20 de 1990/07/31 - Autorização de Loteamento

CONDIÇÕES FIXADAS - a) autorizada a constituição de 4 lotes de terreno numerados de 1 a 4, com a área de 358,75m2 (cada); b) cedência ao Municipio de Setúbal de uma parcela com a área de 3.579m2 para equipamento escolar e outra de 4.810m2 destinada a arruamentos e parqueamento.
Reprodução da inscrição F-1 que incide sobre o prédio nº00945/110587

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

O(A) Conservador(a)
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos

AP. 4 de 1991/12/13 - Constituição da Propriedade Horizontal

FRAÇÃO:	A	PERMILAGEM:	6,16
FRAÇÃO:	B	PERMILAGEM:	6,16
FRAÇÃO:	C	PERMILAGEM:	6,16
FRAÇÃO:	D	PERMILAGEM:	6,16
FRAÇÃO:	E	PERMILAGEM:	6,16
FRAÇÃO:	F	PERMILAGEM:	6,16
FRAÇÃO:	G	PERMILAGEM:	6,16
FRAÇÃO:	H	PERMILAGEM:	6,16
FRAÇÃO:	I	PERMILAGEM:	6,16
FRAÇÃO:	J	PERMILAGEM:	6,16
FRAÇÃO:	K	PERMILAGEM:	57,24
FRAÇÃO:	L	PERMILAGEM:	63,12
FRAÇÃO:	M	PERMILAGEM:	53,7
FRAÇÃO:	N	PERMILAGEM:	53,7
FRAÇÃO:	O	PERMILAGEM:	54,35
FRAÇÃO:	P	PERMILAGEM:	54,35
FRAÇÃO:	Q	PERMILAGEM:	54,35
FRAÇÃO:	R	PERMILAGEM:	54,35
FRAÇÃO:	S	PERMILAGEM:	53,16
FRAÇÃO:	T	PERMILAGEM:	53,16
FRAÇÃO:	U	PERMILAGEM:	53,73
FRAÇÃO:	V	PERMILAGEM:	53,73
FRAÇÃO:	W	PERMILAGEM:	52,26
FRAÇÃO:	X	PERMILAGEM:	52,26
FRAÇÃO:	Y	PERMILAGEM:	52,26
FRAÇÃO:	Z	PERMILAGEM:	52,26
FRAÇÃO:	AA	PERMILAGEM:	35,21
FRAÇÃO:	AB	PERMILAGEM:	35,21

REPRODUÇÃO da inscrição F-1

O(A) Conservador(a)
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 20-04-2020 e válida até 20-10-2020

Certificar é Valorizar
CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA DOS EDIFÍCIOS

Certificado Energético
Edifício de Habitação

SCE85616329
Válido até 25/06/2024



IDENTIFICAÇÃO POSTAL
Morada AVENIDA D.JOÃO II, 24, 4º DTº
Localidade SETÚBAL
Freguesia SETUBAL (S. SEBASTIÃO)
Concelho SETUBAL

GPS 38.530200, -9.878100

IDENTIFICAÇÃO PREDIAL/FISCAL
0 ª Conservatória do Registo Predial de SETÚBAL
Nº de Inscrição na Conservatória 1949
Artigo Matricial nº 13808

Fração Autónoma S

INFORMAÇÃO ADICIONAL
Área útil de Pavimento 75,54 m²

Este certificado apresenta a classificação energética deste edifício ou fração. Esta classificação é calculada comparando o desempenho energético deste edifício nas condições atuais, com o desempenho que este obteria nas condições mínimas (com base em valores de referência ou requisitos aplicáveis para o ano assinalado) a que estão obrigados os edifícios novos. Saiba mais no site da ADENE em www.adene.pt.

INDICADORES DE DESEMPENHO

Determinam a classe energética do edifício e a eficiência na utilização de energia, incluindo o contributo de fontes renováveis. São apresentados comparativamente a um valor de referência e calculados em condições padrão.

Aquecimento Ambiente

Referência:	38 kWh/m² ano
Edifício:	43 kWh/m² ano
Renovável	- %

13% MENOS eficiente que a referência

Arrefecimento Ambiente

Referência:	6,1 kWh/m² ano
Edifício:	7,1 kWh/m² ano
Renovável	- %

16% MENOS eficiente que a referência

Água Quente Sanitária

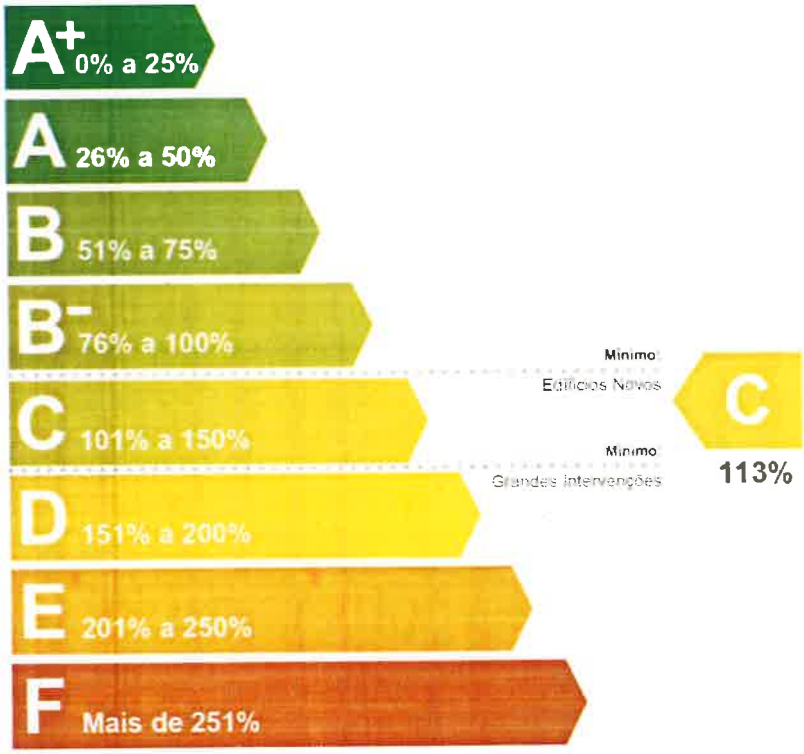
Referência:	29 kWh/m² ano
Edifício:	33 kWh/m² ano
Renovável	- %

11% MENOS eficiente que a referência

CLASSE ENERGÉTICA

Mais eficiente

Julho 2006 — Dezembro 2013 — Jan. 2016



ENERGIA RENOVÁVEL

Contributo de energia renovável no consumo de energia deste edifício.

0%

EMISSÕES DE CO_2

Emissões de CO_2 estimadas devido ao consumo de energia.

2,32 toneladas/ano

Entidade Gestora
adene
Agência para a Energia

Entidade Fiscalizadora
Direção Geral de Energia e Geologia

25

Certificar é Valorizar
CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA DOS EDIFÍCIOS

Certificado Energético

Edifício de Habitação

SCE85616329

C

DESCRIÇÃO SUCINTA DO EDIFÍCIO OU FRAÇÃO

Fracção de habitação inserida em edificio misto com 10 pisos acima do solo; a fracção tem 1 pisos; a fracção tem paredes exteriores a Norte Sul Oeste e confronta com os seguintes espaços não úteis: Edificio Adjacente circulação comum marquise . A fracção tem uma área de pavimento de 94.02498 m2 e um pé-direito médio de 2.72 m. A tipologia é T3 e a inércia é Média. Como sistema(s) de AQS temos: não existe; como sistema(s) de aquecimento temos: não existe; como sistema de arrefecimento temos: não existe. Não houve acesso à (Não existe) ficha técnica de habitação

COMPORTAMENTO TÉRMICO DOS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS DA HABITAÇÃO

Descreve e classifica o comportamento térmico dos elementos construtivos mais representativos desta habitação. Uma classificação de 5 estrelas, expressa a referência adequada para esses elementos, tendo em conta, entre outros factores, as condições climáticas onde o edifício se localiza.

Tipo	Descrição das Principais Soluções	Classificação
PAREDES	Parede dupla sem isolamento térmico	★★☆☆☆
COBERTURAS		
PAVIMENTOS		
JANELAS	Janela Simples com Caixilharia metálica sem corte térmico com vidro simples	☆☆☆☆☆
	Janela Simples com Caixilharia metálica sem corte térmico com vidro simples	★★★★☆

Soluções sem isolamento, referem-se a soluções onde não existe isolamento térmico ou que não foi possível comprovar a sua existência.
A classificação de janelas, inclui o contributo de eventuais dispositivos de oclusão noturna.

Pior ☆☆☆☆☆
Melhor ★★★★★

PERDAS E GANHOS DE CALOR DA HABITAÇÃO

Os elementos construtivos contribuem para o consumo de energia associado à climatização e para o conforto na habitação. A informação apresentada, indica o contributo desses elementos, bem como, os locais onde ocorrem perdas e ganhos de calor.



Entidade Gestora
adene
Agência para a Energia

Entidade Fiscalizadora
Direção Geral de Energia e Geologia

PROPOSTAS DE MEDIDAS DE MELHORIA

As medidas propostas foram identificadas pelo Perito Qualificado e têm como objectivo a melhoria do desempenho energético do edifício. A implementação destas medidas, para além de reduzir a fatura energética anual, poderá contribuir para uma melhoria na classificação energética.

Nº da Medida	Aplicação	Descrição da Medida de Melhoria Proposta	Custo Estimado do Investimento	Redução Anual Estimada da Fatura Energética	Classe Energética (após medida)
1		Aplicação de isolamento térmico pelo interior com revestimento leve em paredes exteriores	1.740€	até 19€	C
2		Substituição do equipamento atual e/ou instalação de sistema de ar condicionado multisplit reversível (bomba de calor) tipo inverter com classe energética A, para climatização	4.000€	até 1.407€	B⁻
3		Substituição do equipamento atual e/ou instalação de esquentador de elevado rendimento para preparação de águas quentes sanitárias	450€	até 3.142€	C
4		Substituição de caixilharia existente por uma nova caixilharia e melhoria das características solares dos vidros	2.509€	até 19€	C

ⓘ Saiba mais sobre as medidas de melhoria nas restantes páginas do certificado.

CONJUNTO DE MEDIDAS DE MELHORIA

1 + 2 + 3 + 4 Representa o impacto a nível financeiro e do desempenho energético na habitação, que este conjunto de medidas de melhoria terá, se for implementado.

8.699€
CUSTO TOTAL ESTIMADO DO INVESTIMENTO

até **1.476€**
REDUÇÃO ANUAL ESTIMADA DA FATURA

B⁻
CLASSE ENERGÉTICA APÓS MEDIDA

RECOMENDAÇÕES SOBRE SISTEMAS TÉCNICOS

Os sistemas técnicos dos edifícios de habitação, com especial relevância para os equipamentos responsáveis pela produção de águas quentes sanitárias, aquecimento e arrefecimento são determinantes no consumo de energia. Face a essa importância é essencial que sejam promovidas, com regularidade, ações que assegurem o correto funcionamento desses equipamentos, especialmente em sistemas com caldeiras que produzam água quente sanitária e/ou aquecimento, bem como sistemas de ar condicionado. Neste sentido, é recomendável que sejam realizadas ações de manutenção e inspeção regulares a esses sistemas, por técnicos qualificados. Estas ações contribuem para manter os sistemas regulados de acordo com as suas especificações, garantir a segurança e o funcionamento otimizado do ponto de vista energético e ambiental.

Nas situações de aquisição de novos equipamentos ou de substituição dos atuais, deverá obter, através de um técnico qualificado, informação sobre o dimensionamento e características adequadas em função das necessidades. A escolha correta de um equipamento permitirá otimizar os custos energéticos e de manutenção durante a vida útil do mesmo.

Estas recomendações foram produzidas pela ADENE - Agência para a energia. Caso necessite de obter mais informações sobre como melhorar o desempenho dos seus equipamentos, contacte esta agência ou um técnico qualificado.

Certificado Energético

Edifício de Habitação

SCE85616329

C

DEFINIÇÕES

Energia Renovável - Energia proveniente de recursos naturais renováveis como o sol, vento, água, biomassa, geotermia entre outras, cuja utilização para suprimento dos diversos usos no edifício contribui para a redução do consumo de energia fóssil deste.

Emissões CO_2 - Indicador que traduz a quantidade de gases de efeito de estufa libertados para a atmosfera em resultado do consumo de energia nos diversos usos considerados no edifício.

Valores de Referência - Valores que expressam o desempenho energético dos elementos construtivos ou sistemas técnicos e que conduzem ao cenário de referência determinado para efeito de comparação com o edifício real.

Condições Padrão - Condições consideradas na avaliação do desempenho energético do edifício, admitindo-se para este efeito, uma temperatura interior de 18ºC na estação de aquecimento e 25ºC na estação de arrefecimento, bem como o aquecimento de uma determinada quantidade de água quente sanitária, em função da tipologia da habitação.

INFORMAÇÃO ADICIONAL

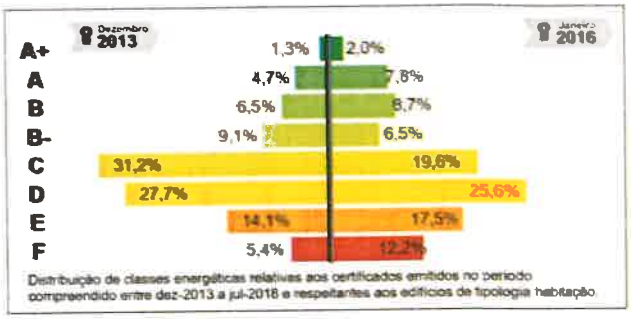
Tipo de Certificado Existente

Nome do PQ ANDRÉ PAULO DA CUNHA FERREIRA ARANTES

Número do PQ PQ00554

Data de Emissão 25/06/2014

Morada Alternativa Avenida D.João II, 24, 4º Dtº



Distribuição de classes energéticas relativas aos certificados emitidos no período compreendido entre dez-2013 a jul-2016 e respeitantes aos edifícios de tipologia habitação.

NOTAS E OBSERVAÇÕES

A classe energética foi determinada com base na comparação do desempenho energético do edifício nas condições em que este se encontra, face ao desempenho que o mesmo teria com uma envolvente e sistemas técnicos de referência. Considera-se que os edifícios devem garantir as condições de conforto dos ocupantes, pelo que, caso não existam sistemas de climatização no edifício/fração, assume-se a sua existência por forma a permitir comparações objetivas entre edifícios.

Os consumos efetivos do edifício/fração podem divergir dos consumos previstos neste certificado, pois dependem da ocupação e padrões de comportamento dos utilizadores.

No âmbito da Certificação Energética e Ar Interior, realizou-se a peritagem ao imóvel supra identificado em Edifício de Habitação sem Sistema de Climatização, em situação de edifício Existente, no qual foram adoptadas as simplificações constantes no Despacho nº 15793-E/2013, considerando os valores do ITE50 / ITE54. Os coeficientes de transmissão térmica (U) foram majorados em 35% de forma a considerar as pontes térmicas planas que não foi possível determinar com rigor para efeitos de determinação da classe energética. Os valores de referência para os coeficientes de transmissão térmica (U REF) indicados no Certificado Energético, relativamente a elementos da envolvente opaca, bem como o factor solar máximo admissível dos vãos envidraçados, devem ser tomados como referência para efeitos de identificação de oportunidades de melhoria. Solicitada a documentação de suporte oficial , CRP e planta pertencente ao projecto de Arquitectura e tendo por base a melhor informação disponível, fornecida pelo Requerente, determinou-se como período de construção de 1981 a 1990.

Certificado Energético

Edifício de Habitação

SCE85616329

C

Esta secção do certificado energético apresenta, em detalhe, os elementos considerados pelo Perito Qualificado no processo de certificação do edifício/fração. Esta informação encontra-se desagregada entre os principais indicadores energéticos e dados climáticos relativos ao local do edifício, bem como as soluções construtivas e sistemas técnicos identificados em projeto e/ou durante a visita ao imóvel. As soluções construtivas e sistemas técnicos encontram-se caracterizados tendo por base a melhor informação recolhida pelo Perito Qualificado e apresentam uma indicação dos valores referenciais ou limites admissíveis (quando aplicáveis).

RESUMO DOS PRINCIPAIS INDICADORES

Sigla	Descrição	Valor / Referência
Nic	Necessidades nominais anuais de energia útil para aquecimento (kWh/m².ano)	**43,0 / 38,2**
Nvc	Necessidades nominais anuais de energia útil para arrefecimento (kWh/m².ano)	**20,0 / 17,0**
Qa	Energia útil para preparação de água quente sanitária (kWh/ano)	**2.377,0 / 2.377,0**
Wvm	Energia elétrica necessária ao funcionamento dos ventiladores (kWh/ano)	**0,0**
Eren	Energia produzida a partir de fontes renováveis para usos regulados (kWh/ano)	**0,0 / 0,0***
Eren, ext	Energia produzida a partir de fontes renováveis para outros usos (kWh/ano)	**0,0**
Ntc	Necessidades nominais anuais globais de energia primária ($kWh_{ep}/m^2.ano$)	**158,1 / 140,0**

* respeitante à contribuição mínima a que estão sujeitos os edifícios novos ou grandes intervenções, quando aplicável

DADOS CLIMÁTICOS

Descrição	Valor
Altitude	**42 m**
Graus-dia (18º C)	**1038**
Temperatura média exterior (I / V)	**11,0 / 22,8 ºC**
Zona Climática de inverno	**I1**
Zona Climática de verão	**V3**
Duração da estação de aquecimento	**4,7 meses**
Duração da estação de arrefecimento	**4,1 meses**

PAREDES, COBERTURAS, PAVIMENTOS E PONTES TÉRMICAS PLANAS

Descrição dos Elementos Identificados	Área Total e Orientação [m²]	Coeficiente de Transmissão Térmica* [W/m².ºC] Solução	Referência	Máximo
Paredes				
alvenaria de tijolo furado com a espessura de 31 cm	15 (N) / 2,8 (O) / 6,0	1,07 ★★☆☆☆	0,50	-
alvenaria de tijolo furado com a espessura de 30 cm	26,0	1,00 ★★☆☆☆	0,50	-
alvenaria de tijolo furado com a espessura de 31 cm	8,0	0,96 ★★☆☆☆	0,50	-
alvenaria de tijolo furado com a espessura de 31 cm	34,0	0,96 ★★☆☆☆	1,00	-

* Menores valores representam soluções mais eficientes.

Medida de Melhoria 1 Aplicação de isolamento térmico pelo interior com revestimento leve em paredes exteriores

Aplicação de 3 cm de isolamento térmico poliestireno expandido extrudido (XPS), de modo a obter um melhor coeficiente de transmissão térmica em paredes exteriores e interiores para espaços não úteis . A solução consiste na aplicação, com cola, de isolamento em placas de XPS (isolamento azul) com 3 cm directamente sobre a parede existente (previamente limpa) entre prumos de apoio da estrutura de suporte do pladur. O isolamento será tapado por placas de pladur que serão posteriormente barradas e pintadas. O valor apresentado é indicativo e inclui materiais e mão de obra. (caso se venha a confirmar que existe já existe isolamento térmico na parede esta medida fica sem efeito) 19

VÃOS ENVIDRAÇADOS

Descrição dos Elementos Identificados	Área Total e Orientação [m²]	Coef. de Transmissão Térmica* [W/m²°C] Solução	Referência	Fator Solar Vidro	Global
Vão envidraçado com caixilharia de correr simples de aluminio sem quadricula, de classe à permeabilidade do ar Sem classificação com vidro Simples. Como sombreamentos tem pala vertical direita, pala vertical esquerda, o que resulta no inverno num vão Fortemente Sombreado e no verão num vão Sem Sombreamento estores exteriores claros	1.6	4,10	2,90	0,85	0,07
Vão envidraçado com caixilharia de correr simples de aluminio sem quadricula, de classe à permeabilidade do ar Sem classificação com vidro Simples. Como sombreamentos tem pala vertical direita, pala vertical esquerda, o que resulta no inverno num vão Fortemente Sombreado e no verão num vão Sem Sombreamento estores exteriores claros	4.4	4,10	2,90	0,85	0,07
Vão envidraçado com caixilharia fixa simples de aluminio sem quadricula, de classe à permeabilidade do ar Sem classificação com vidro Simples. Como sombreamentos tem pala vertical direita, pala vertical esquerda, o que resulta no inverno num vão Fortemente Sombreado e no verão num vão Sem Sombreamento nenhuma	0.1	6,00	2,90	0,85	0,85
Vão envidraçado com caixilharia giratória simples de aluminio sem quadricula, de classe à permeabilidade do ar Sem classificação com vidro Simples. Como sombreamentos tem pala vertical direita, pala vertical esquerda, o que resulta no inverno num vão Fortemente Sombreado e no verão num vão Sem Sombreamento nenhuma	0.1	6,20	2,90	0,85	0,85
Vão envidraçado com caixilharia de correr simples de aluminio sem quadricula, de classe à permeabilidade do ar Sem classificação com vidro Duplo. Como sombreamentos tem pala vertical direita, pala vertical esquerda, o que resulta no inverno num vão Fortemente Sombreado e no verão num vão Sem Sombreamento estores exteriores claros	2.0	3,10	2,90	0,75	0,04
Vão envidraçado com caixilharia de aluminio simples sem quadricula com vidro Simples estores exteriores claros	3,1	2,99	2,90		-
Vão envidraçado com caixilharia de aluminio simples sem quadricula com vidro Simples estores exteriores claros	3,1	2,99	2,90		-

* Menores valores representam soluções mais eficientes.

Medida de Melhoria 4 Substituição de caixilharia existente por uma nova caixilharia e melhoria das características solares dos vidros

As novas caixilharias deverão ser compostas por PVC, e garantir permeabilidade ao ar reduzida (preferencialmente com classificação à permeabilidade do Ar dada pelo LNEC). Deverá ser tida em atenção a manutenção o aspecto com as demais fracções do edifício, e os vidros serão duplos incolores 6 mm + 5 mm com caixa-de-ar de 12 mm correntes, resultando um coeficiente de transmissão térmica (U) inferior.

SISTEMAS TÉCNICOS E VENTILAÇÃO

Descrição dos Elementos Identificados	Uso	Taxa nominal de renovação de ar (h^{-1})	
		Solução	Mínimo
Ventilação			
A ventilação é processada de forma natural. Não cumpre a norma NP 1037-1. Tem dispositivos de admissão na fachada. A fracção situa-se em SETUBAL com uma altura da fracção 15. A fracção encontra-se numa região A com um coeficiente de rugosidade I.		0,81	0,40

Medida de Melhoria 2 — Substituição do equipamento atual e/ou instalação de sistema de ar condicionado multisplit reversível (bomba de calor) tipo inverter com classe energética A, para climatização

instalação / substituição de ar condicionado com EER 3.69 para arrefecimento e COP 4.50 para aquecimento. O controlo do equipamento deve ser efectuado através de um display digital LCD para selecção de temperatura, funcionamento solar e diagnóstico de anomalia. O controlo remoto e receptor deverão estar incluídos (requer instalação). Devem ser instalados aparelhos de ar condicionado de Classe A. Estes aparelhos são mais eficientes em termos de desempenho e poupança de energia. Prefira sempre modelos "inverter" que ajustam a potência do sistema de acordo com as variações da temperatura da divisão e verifique o valor EER expresso na etiqueta: quanto maior, melhor. Sugestões simples pode evitar situações de sobreaquecimento da sua fracção no Verão ao mesmo tempo que reduz a utilização do ar condicionado: ventile a fracção à noite, evite a entrada de ar quente durante a tarde, use os estores para proteger as janelas da fracção, etc. A instalação de ar condicionado deverá ser feita na sala e 3 quartos

Medida de Melhoria 3 — Substituição do equipamento atual e/ou instalação de esquentador de elevado rendimento para preparação de águas quentes sanitárias

instalação / substituição de esquentador de condensação para produção de AQS, alimentado a gás (para efeitos de cálculo foi considerado um esquentador com 23,6kW de potência nominal e eficiência nominal de 97%). Deve dispor de ignição electrónica e modulação automática de chama. O controlo do equipamento deve ser efectuado através de um display digital LCD para selecção de temperatura, funcionamento solar e diagnóstico de anomalia. O controlo remoto e receptor deverão estar incluídos (requer instalação). O preço inclui montagem e materiais.

Legenda:

Uso

Aquecimento Ambiente | Arrefecimento Ambiente | Água Quente Sanitária | Outros Usos (Eren, Ext) | Ventilação e Extração

Relatório de Avaliação Imobiliária



Processo:	AVAL 1787 - ZTRE-02704
Cliente:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
Tipo de Imóvel:	1 Apartamento T2
Data:	Maio de 2025

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

Índice

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária
2. Resumo dos Valores
3. Objectivo da Avaliação
3.1. Identificação de Outros Destinatários
4. Objecto de Avaliação – Identificação e Documentação fornecida
5. CARACTERÍSTICAS
5.1. Dos Imóves
5.2. Do Local
5.3. Do Mercado Imobiliário local
6. Pressupostos da Avaliação
7. Inspecção Realizada
7.1. Vistoria
8. Diligências efectuadas
9. Conceitos de Valor Utilizados
9.1. Valor de Mercado
9.2. Renda de Mercado
10. Métodos de Avaliação Utilizados
10.1. Método de Comparação ou Comparativo de Mercado
10.2. Método da Capitalização do Rendimento
11. Taxa de Actualização
11.1. Áreas Utilizadas
12. Contrato de Arrendamento
13. Limitações ao valor estimado
14. Declaração do Perito Avaliador
15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS
16. Valorização – Valor de Mercado
16.1. Método do Rendimento (Actual)
16.2. Método do Rendimento (Potencial)
16.3. Método Comparativo (Potencial)
17. Prospecção de Mercado
18. Localização e Fotos
19. Documentação Fornecida

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	
Avaliador:	Vítor Reis - PAI/2016/0415
Empresa:	Ver o Verso Consultoria Lda Rua Andrade Corvo 50 6° esq° 1050-009 Lisboa
IMÓVEL:	
Tipo:	Urbano
Identificação:	1 Apartamento T2 Rua de Damão, 32, 4° Letra B, Freguesia de UF de Setúbal (São Julião , Nª Sª da Anunciada e Santa Maria da Graça), Concelho de Setúbal e Descrição Cadastral e Predial no ponto 19 e descrição do imóvel e sua envolvente no ponto 5 deste relatório.
Identificação da Entidade Detentora do Imóvel:	ZIP REOCO RESI PORTFOLIO, SICAFI, S.A.
AVALIAÇÃO:	
Objectivo da avaliação:	Avaliação de Património de acordo com o previsto na Portaria n.°
Identificação da Entidade que solicitou a avaliação:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
DATAS	
Data do Contrato de Avaliação	12 de Maio de 2025
Data do Pedido de Avaliação	10 de Maio de 2025
Data do Término do Trabalho de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da Conclusão da Avaliação	13 de Maio de 2025
Data Entrega do Relatório de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da última avaliação realizada	n.a.
METODOLOGIA	
Métodos de Avaliação Utilizados	Método Comparativo e Método do Rendimento A Fundamentação da escolha dos Métodos de Avaliação e sua descrição encontra-se no ponto 10 deste relatório.
Inspecção efectuada ao Imóvel avaliado	Foi efectuada vistoria pelo interior e exterior dos imóveis. Os detalhes sobre a abrangência da inspecção realizada encontram-se no ponto 7 deste relatório.
Diligências efectuadas, de estudos e dados sectoriais utilizados e outras informações	Os detalhes sobre as diligências efectuadas e dados sectoriais utilizados encontram-se no ponto 8 deste relatório.
Bases de Valor Utilizados	Valor de Mercado. A descrição dos conceitos de valor encontra-se no ponto 9 deste relatório.
Justificação de Taxas e outros parâmetros	A justificação das taxas de actualização e capitalização, assim como de outros parâmetros utilizados na presente avaliação encontra-se no ponto 11 deste relatório.

VALORES DE AVALIAÇÃO:	
Valor de Mercado no Estado Actual	O detalhe dos valores do imóvel e a sua estimativa encontram-se nos pontos 2 e 16 deste relatório.
Contratos de arrendamento à data de avaliação	Detalhes do Contrato de Arrendamento encontram-se no ponto 12..
OUTROS ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO:	
Identificação de eventuais limitações ao valor estimado para o imóvel	Não existem reservas. O detalhe de eventuais reservas encontra-se no ponto 13 deste relatório.

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

(registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415)

(Perito da Lista Permanente do Tribunal da Relação de Lisboa)

2. Resumo dos Valores

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Valor de Mercado Livre e Disponível	Renda Potencial
22	X	4º Letra B	Habitação	192 813	904

3. Objectivo da Avaliação

A presente avaliação foi elaborada por solicitação de Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial, doravante designado por CLIENTE, no decorrer do mês de Janeiro de 2025.
A avaliação visa estimar o Valor de Mercado de um imóvel considerando o seu uso e estado actual, conforme requisitos da Comissão do Mercado dos Valores Mobiliários, tendo por objectivo a Avaliação do Património Imobiliário de acordo com o previsto na Portaria n.º 96/2015.

Esta avaliação foi efectuada por Vítor Manuel dos Santos Reis, com o NIF 187 037 680, Perito Avaliador Imobiliários registado na CMVM com o nº PAI/2016/0415, Registered Valuer no RICS com o nº de membro 1301320, Recognised European Valuer pelo TEGOVA com o Certificate Registration Number REV/PT/ANAI/2028/4 e Perito da Lista Oficial de Peritos da Justiça, em representação de Ver o Verso Consultoria, Lda, com o NIF 506 843 270 enquanto avaliador qualificado e habilitado para a realizar, em conformidade com as exigências da Lei 153/2015, com as actualizações em vigor à data.

3.1 Identificação de Outros Destinatários

O avaliador permite que a entidade contratante sustente as suas decisões no presente relatório de avaliação no âmbito do processo para o qual foi solicitada, não assumindo qualquer obrigação ou responsabilidade perante terceiros.

4. Objecto de Avaliação –Documentação fornecida

O Cliente disponibilizou para a execução do presente trabalho de avaliação os seguintes documentos:

- Caderneta Predial Urbana (CPU)
- Certificado Energético (CE)
- Certidão do Registo Predial (CRP)

Os elementos fornecidos encontram-se anexos no ponto 19.

5. CARACTERÍSTICAS

5.1 Do Imóvel

Artigo	CRP	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa	Área Bruta Dependente
22	7/19841128	X	4º Letra B	Habitação	74,73	-

Apartamento T2 sito no 4º Letra B.

Insere-se em Edifício de habitação multifamiliar, composto de Rés-do-chão comercial mais nove pisos todos destinados a habitação, inscrito na Matriz em 1998.

O imóvel apresenta acabamentos de qualidade média, típicos da época de construção. Na visita efectuada verificou-se que se encontrava em bom estado de conservação, atendendo à idade e tipo de uso.

5.2 Do Local

A Avenida D. João II, situada na freguesia de São Sebastião, em Setúbal, é uma artéria urbana de relevância local, integrando-se num tecido urbano consolidado com predominância residencial. A malha urbana é composta por edifícios multifamiliares de média altura, construídos maioritariamente nas décadas de 1980 e 1990, com algumas reabilitações recentes. As vias são pavimentadas, com passeios pedonais e zonas de estacionamento ao longo das ruas, proporcionando boas condições de circulação pedonal e automóvel.

A localização da Avenida D. João II é estratégica, situando-se a cerca de 2 km do centro histórico de Setúbal e a aproximadamente 3 km da zona ribeirinha. A proximidade à Avenida Bento de Jesus Caraça e à Avenida Jaime Cortesão facilita o acesso às principais vias rodoviárias, como a Autoestrada A12, que liga Setúbal a Lisboa e ao sul do país. A zona é bem servida por transportes públicos, com várias linhas de autocarros que asseguram a ligação a diferentes pontos da cidade e à estação ferroviária de Setúbal.

Em termos de amenidades, a área envolvente à Avenida D. João II dispõe de uma variedade de serviços, incluindo supermercados, farmácias, escolas e unidades de saúde. A proximidade ao Parque da Algodeia e ao Jardim do Bonfim oferece espaços verdes para lazer e atividades ao ar livre. Adicionalmente, a região conta com equipamentos culturais e desportivos, como o Estádio do Bonfim e o Fórum Municipal Luísa Todi, enriquecendo a oferta de atividades para os residentes.

O imóvel encontra-se situado em zona	Habitacional
Tendência do desenvolvimento urbanístico	Zona estabilizada
Enquadramento urbano e paisagístico	Bom
Facilidade de acesso	Bom
Transportes públicos	Razoável
Existência de Comércio e Serviços	Bom
Valor comercial da localização	Bom
Comercialização do imóvel	Fácil

5.3 Do Mercado Imobiliário local

Relativamente ao mercado imobiliário habitacional, a freguesia de São Sebastião tem registado uma valorização significativa nos últimos anos. De acordo com dados recentes, o preço médio de venda de habitações na zona era de aproximadamente €2.198 por metro quadrado em abril de 2025, representando um aumento de 2,5% face ao mês anterior. Este crescimento é impulsionado pela procura crescente por parte de investidores nacionais e estrangeiros, atraídos pela localização estratégica, qualidade das infraestruturas e oferta diversificada de serviços.

6. Pressupostos da Avaliação

De acordo com o solicitado pelo Cliente a avaliação foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel.
Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção das construções. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que as construções são estruturalmente sólidas ou que não têm defeitos. Assumiu-se o Pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos para além daqueles que se encontram registados e anteriormente identificados.
Para efeitos de cálculo do valor foi utilizado o valor do custo médio diário de propriedades similares, obtido a partir da prospecção realizada, tendo sido ajustada às características do imóvel em avaliação.
Na estimativa das áreas do imóvel consideraram-se como correctas as áreas que constam dos elementos fornecidos pelo cliente.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos.

A avaliação foi efectuada no pressuposto do imóvel possuir todas as autorizações e licenças para o seu normal funcionamento.

7. Inspecção Realizada

Foi realizada a visita pelo exterior do imóvel, no dia 13 de Novembro de 2024. Na obtenção dos Valores de Mercado do imóvel, tiveram-se em atenção os principais factores determinantes como sendo a localização, acessos, dimensões, estado de conservação do Imóvel considerados como relevantes para a formação de valor do imóvel objecto de avaliação e o estado do mercado imobiliário na zona.

7.1 Vistoria

É o exame criterioso do imóvel a ser avaliado, verificando localização, informações sobre vizinhança, características físicas, topografia, estado de conservação, padrão construtivo e outros atributos intrínsecos e extrínsecos que possam exercer qualquer influência no preço do imóvel.
De um modo geral, é observado:
1.1 - Caracterização da região, compreendendo:

a) Aspectos físicos - condições topográficas, natureza predominante do solo, condições ambientais, ocupação existente e tendências de modificação a curto e médio prazo;
b) Aspectos ligados à infra-estrutura urbana - sistema viário e de recolha de lixo, redes de abastecimento de água potável, energia eléctrica, telefone, esgotos, águas pluviais e gás canalizado;
c) Equipamento comunitário e indicação de níveis de actividades existentes - sistema de transporte colectivo, escolas, mercado de trabalho, comércio, rede bancária, segurança, saúde e lazer;
d) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: normas legais para o uso e a ocupação do solo, restrições físicas e legais condicionantes do aproveitamento.
e) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: definidos por planos directores municipais e pela legislação específica de planeamento do solo, confrontando as leis de planeamento e uso do solo aplicáveis com a realidade verificada no local.

1.2 - Caracterização do terreno do imóvel em avaliação, abrangendo:

a) Aspectos físicos - topografia, superfície, consistência do solo, forma e localização, confrontando as observações feitas com aquelas constantes da documentação disponível;
b) Infra-estrutura urbana;
c) Equipamento comunitário disponível;
d) Utilização actual, legal e económica.

1.3 - Caracterização das edificações e benfeitorias, englobando os aspectos:

a) Físicos - construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos comparando com a documentação disponível e verificando possíveis extrapolações de limites e confrontações;
b) Funcionais - arquitectónicos, adequação da edificação em relação aos usos actuais e/ou recomendáveis para a zona com vista a uma utilização económica e ambiental maximizada;
c) Condições de ocupação, tais como eventuais invasões, locações ou cessões a terceiros, ocupação pelo proprietário ou imóvel desocupado.
d) Ambientais - adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região e preservação do meio ambiente.

1.4 – As benfeitorias não documentadas:

No caso de não constarem da documentação as edificações e benfeitorias, as mesmas deverão ser quantificadas e avaliadas pelo profissional num grau de detalhe compatível com a finalidade da avaliação.

8. Diligências efectuadas

Para a realização da presente avaliação, para além da visita realizada, foram consultados agentes do mercado local para obtenção de valores de transacção e análise do estado do mercado local.

Foi também efectuada um reconhecimento da envolvente, para verificar o número de unidades visíveis para transacção e qualificar o estado do mercado na envolvente ao imóvel avaliado.

Foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel. Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção do imóvel. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que o imóvel é estruturalmente sólido ou que não tem defeitos. Assumiu-se o pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.

9. Conceitos de Valor Utilizados

9.1 Valor de Mercado

Define-se, genericamente, o "Valor de Mercado" como sendo a "Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, 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. (RICS VPS 4 – Estrutura IVS parágrafos 32-34).

O Valor de Mercado pode ser estimado considerando o seu Uso Actual (também por vezes designado Uso Continuado) ou o Uso Alternativo, sendo:

a) Uso Actual – a estimativa de valor é efectuada considerando o uso que é dado ao imóvel à data da avaliação.

b) Uso Alternativo - a estimativa de valor é efectuada considerando os usos potenciais do imóvel à data da avaliação.

Da análise do Valor de Mercado em cada uma destas situações se pode concluir da Máxima e Melhor Utilização do imóvel, podendo esta ser definida como a utilização legalmente e fisicamente possível de desenvolver no imóvel objecto de avaliação, normalmente requerida pelo mercado e que maximiza o valor do imóvel.

9.2 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." (RICS VPS 4 – IVS 230 parágrafos C8-C11).

10. Métodos de Avaliação Utilizados

De acordo com o artº 37 do REGULAMENTO DA CMVM N.º 3/2020:

1 - Os peritos avaliadores de imóveis devem utilizar pelo menos dois dos seguintes métodos de avaliação, escolhendo em cada circunstância aqueles que se mostrem mais adequados à avaliação do imóvel em causa: a) Método comparativo; b) Método do custo; c) Método do rendimento.

Dado que o imóvel em avaliação se insere num mercado activo em que foi possível recolher evidências de imóveis em comercialização e imóveis para arrendamento, na estimativa do Valor de Mercado do imóvel tal como se encontra foram utilizados o Método Comparativo de Mercado e o Método do Rendimento.

10.1 Método de Comparação ou Comparativo de Mercado

O método de comparação consiste em relacionar o valor de um imóvel, com os dados relativos à transacção de propriedades com características semelhantes ou comparáveis.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos, segundo critérios de homogeneidade, de modo a permitir a comparação e determinar quais as características mais relevantes.

Pressupõe:

a) Recorrer a uma base de dados fiável / Estatística e homogeneização

b) A existência de um mercado activo com transacções semelhantes (preferencial)

A homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível comparar matematicamente grandezas comparáveis. Assim os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizados quanto às suas variáveis fundamentais, da seguinte forma:

$$V = A \times ((Vu \times Fd \times F1 \times F2 \times ...\times Fn)$$

V - Valor do Imóvel
A - Área do Imóvel
Vu - Valor unitário básico adoptado
F1 a Fn - Factores de valorização identificados

10.2 Método da Capitalização do Rendimento

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado (numa ótica de continuidade da utilização). Este método vocaciona-se para a determinação do valor presente de rendimentos futuros, segundo o valor e o estado atuais. Pela capitalização de rendas, os rendimentos presentes e futuros são capitalizados através de uma taxa de aplicação de capital no mercado imobiliário. através da fórmula:

$$V = R/tx$$

V - Valor do Imóvel,
R - Renda do período considerado,
tx - taxa de capitalização para o período considerado.

As taxas de capitalização são determinadas em função da relação entre os valores de renda e venda verificados nos mercados imobiliários em que os imóveis se inserem. O valor final é determinado pelo valor presente, descontando o valor das obras considerado para beneficiação e reabilitação de forma a repor a qualidade física e ambiental das instalações.

11. Taxa de Actualização

De acordo com as EVS -a estimativa das taxas de capitalização de actualização a utilizar no Método do Rendimento constitui uma das partes mais difíceis na utilização do método.
A forma mais comum de estabelecer essas taxas é através da análise das transacções relativas a imóveis comparáveis arrendados ou a análise face a operações efectivas conhecidas.
Uma das formas teóricas mais utilizadas para estimativa da taxa é a técnica conhecida por **CAPM– Capital Asset Pricing Model**, que comtempla a taxa de juro sem risco, o risco de mercado e o beta do sector do imobiliário de rendimento.

O βeta mede como um determinado sector se posiciona em termos de risco contra o mercado. Por exemplo, um βeta de 1 indica que o sector ou a empresa está em linha com o mercado. Se for superior a 1 indica um risco superior ao mercado. Se for inferior a 1 indica um risco inferior ao mercado. Sendo um indicador de sector, mede apenas o risco sistemático, em relação ao mercado, risco este que é um risco diversificável. O Risco específico não é considerado neste indicador, o que prejudica a análise da taxa por este factor, uma vez que o risco individual é bastante importante no investimento imobiliário. Para pequenos investidores, que não possuem capacidade de diversificação do seu investimentos, esta componente adquire ainda uma importância mais acentuada.
A taxa utilizada deve inclui tanto a recuperação do capital original investido como as expectativas de valorização do capital, o que permite ao investidor superar o risco relativo ao valor temporal do dinheiro.
A fonte de informação do βeta é o site da Aswath Damodaran que compila dados da Bloomberg, Morningstar, Capital IQ e Compustat para vários sectores, de entre este, o imobiliário.

Estes dados foram actualizados em Janeiro de 2025 e agregam informações de empresas especificas da Europa Ocidental, e é na nossa opinião, a fonte de dados mais precisa do mercado.
Foi utilizado o capital asset pricing model (CAPM), embora ajustado, quer pelas suas limitações na avaliação de activos imobiliários, quer pela falta de informação disponível em Portugal para a sua correcta aplicação ao imobiliário.

Uma das formulações práticas do CAPM, ajustado, é a seguinte:

Re = Rf + B*(Rm-Rf) + Crp + Risco de Localização + Risco de Liquidez

CAPM (Capital Asset Pricing Model)	
ERi=Rf+Bi(ERm-Rf)	
Rf - Risk Free (1)	2,80%
βi (2)	0,46
Erm (2)	5,58%
Erm 2 Risco de Localização	0,50%
Erm 3 Risco de Liquidez	0,50%
ERi	**5,08%**
Semi-annual Discount Rate	**2,51%**

(1) Taxa OT a 10 anos. Fonte: Banco de Portugal

(2) Damodaran

Para o objectivo desta avaliação, e para efeitos do estabelecimento de uma taxa de referência, utilizando o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) conclui-se que a taxa de remuneração de 5,08 % reflecte a expectativa média de um investidor em imóveis similares ao objecto de avaliação, em mercados prime susceptíveis de integrar o portfolio de um investidor institucional.
Confrontando com a prática do mercado local, estimámos no ponto 17 a taxa de capitalização para habitação.

11.1 Áreas Utilizadas

A área utilizada na presente avaliação é a que consta na documentação entregue, nomeadamente a Caderneta Predial apresentada.

12. Contrato de Arrendamento

À data da vistoria efectuada o imóvel encontrava-se ocupado, sem que tenham sido fornecidas as condições da ocupação. No entanto, a pedido do CLIENTE, a avaliação foi efectuada no pressuposto de o imóvel se encontrar livre e disponível.

13. Limitações ao valor estimado

Não existem limitações

14. Declaração do Perito Avaliador

Vítor Manuel dos Santos Reis, Perito Avaliador registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415 e Perito da Lista Oficial do Tribunal da Relação de Lisboa, declara para os devidos efeitos que:

1. A presente avaliação foi efectuada de acordo com as exigências da Lei 153/2015, assim como as Normas de Avaliação Imobiliária do RICS.
2. Possui apólice de seguro obrigatório de responsabilidade civil efectuada na Companhia TRANQUILIDADE, válido até 30-08-2025;
3. O Perito Avaliador não tem uma relação de trabalho subordinado com qualquer entidade relacionada com o CLIENTE;
4. O Avaliador não possui qualquer incompatibilidade que possa afectar a sua isenção e imparcialidade e que impeçam a realização deste trabalho.

13 de Maio de 2025

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS

A presente avaliação está efectuada de acordo com as normas de RICS Valuation – Global Standards (RICS Red Book), que incorporam International Valuation Standards (IVS).

16. Valorização – Valor de Mercado

16.1 Método Comparativo

Quadro de Avaliação Baseado no Método Comparativo
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Valor de Mercado no estado Actual		
							Valor AbP/ m2	Valor AbD/ m2	V.Potencial
22	X	4º Letra E	Habitação	74,73	-	74,73	2 580 €	1 032 €	192 813 €
Total				74,73	-	74,73		2 580 €	192 813 €

16.2 Método do Rendimento - Capitalização Directa

Quadro de Avaliação Baseado no Método do Rendimento
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fração	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Renda de Mercado			Custos de Exploração		Taxa de Capitalização	Valor de Mercado V=R anual / tx	
							Renda m2 AbP	Renda m2 AbD	Renda Potencial	% Rp	€/mês	%	Valor Ab/ m2	V.Potencial
22	X	1º Letra I	Habitação	74,73	-		12,1 €	3 €	904,28 €	2,00%	18,09 €	5,50%	2 587 €	193 351 €
Total				74,73	-				904,28 €					193 351 €

17. Prospecção de Mercado

Nº de Quartos	Estado de Conservação	Zona/Rua	Contacto / Imobiliária	Área Bruta m2	Preço: €	Renda € /mês	Preço: €/m2	Renda €/m2 mês	A %	B %	C %	D %	E %	F %	Valor de Venda Homogeneizado €/m2	Valor de Renda €/m2
2	Bom estado	de Damão	https://www.idealista.pt/33589636	77	245 000,00		3 181,82		0%	0%	-10%	0%	0%	-5%	2 720,45 €	
2	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/33926800	80	235 000,00		2 937,50		0%	0%	-5%	0%	0%	-5%	2 651,09 €	
2	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34028553	76	235 000,00		3 092,11		0%	0%	-10%	0%	0%	-5%	2 643,75 €	
2	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34028681	70	205 000,00		2 928,57		0%	0%	-5%	0%	0%	-5%	2 643,04 €	
3	Bom estado	dos Ciprestes	https://www.idealista.pt/34062385	98	275 000,00		2 806,12		0%	0%	-5%	0%	0%	-5%	2 532,53 €	
2	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34064451	85	240 000,00		2 823,53		0%	0%	-5%	0%	0%	-5%	2 548,24 €	
2	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34133073	78	235 000,00		3 012,82		0%	0%	-5%	0%	0%	-5%	2 719,07 €	
4	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34134550	110	249 000,00		2 263,64		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 150,45 €	
2	Bom estado	Amilcar Cabral	https://www.idealista.pt/32919355	86		950,00		11,05	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		10,49 €
2	Bom estado	Damão	https://www.idealista.pt/34141160	79		1 147,00		14,52	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		13,79 €
3	Bom estado	Fernando Alcobia	https://www.idealista.pt/34145822	91		1 100,00		12,09	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		11,48 €
3	Bom estado	República da Guiné-Bissau	https://www.idealista.pt/34165589	98		1 100,00		11,22	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		10,66 €
2	Bom estado	Mormugão	https://www.idealista.pt/34173796	65		1 200,00		18,46	0%	0%	-20%	0%	0%	-5%		14,03 €

FACTORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
A - Estado Conservação	Diferencial em termos de estado de conservação e de idades entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
B - Localização	Mais ou menos valia da localização dos imóveis face ao imóvel em avaliação
C - Qualidade de Construção	Diferencial em termos qualitativos entre os imóveis de prospecção e o imóvel em avaliação
D - Piso/andar	Mais ou menos valia do piso dos imóveis face ao imóvel em avaliação
E - Área de Construção	Correcção pelo diferencial de áreas entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
F - Margem de Negociação	Indicação da Margem de negociação possível para o imóveis da prospecção

Resultados Homogeneizados			
	Yield	Venda	Renda
Média	5,83%	2 576,08 €	12,06 €
Mediana	5,21%	2 643,39 €	11,48 €
Desvio Padrão		185,09 €	1,70 €
Valor Máximo	6,19%	2 720,45 €	14,03 €
Valor Mínimo	5,66%	2 150,45 €	10,49 €
Percentil 5	5,67%	2 284,18 €	10,79 €
Percentil 25	5,32%	2 544,31 €	11,28 €
Percentil 50	5,74%	2 643,39 €	12,64 €
Percentil 75	6,23%	2 668,09 €	13,85 €
Percentil 95	6,17%	2 719,97 €	14,00 €

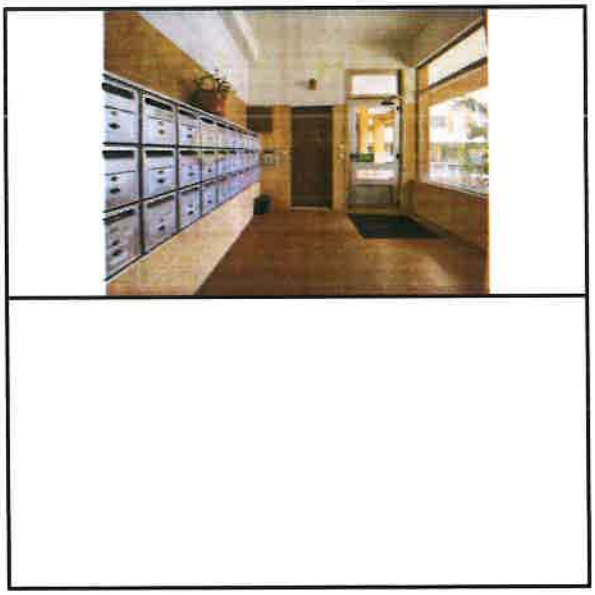
Valor de Mercado assumido:	2 580,00 €	O Valor de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Renda de Mercado Assumida:	12,10 €	A renda de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Taxa de Capitalização Assumida	5,50%	A taxa de Capitalização reflecte o comportamento médio de um investidor no mercado local

18. Fotos e Plantas



38.52395946776953, -8.873028971908758





19. documentação fornecida

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3530 - SETUBAL 2.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 12 - SETUBAL **FREGUESIA:** 10 - UNIÃO FREG DE SETÚBAL (S. JULIÃO, N. S. DA ANUNCIADA E SANTA MARIA DA GRAÇA)

ARTIGO MATRICIAL: 22 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : SETÚBAL **sob o registo nº:** 7

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua de Damão **Nº:** 32 **Lugar:** Quinta do Freixo **Código Postal:** 2900-340 SETUBAL

Av./Rua/Praça: RUA DE DAMÃO **Nº:** 32 **Lugar:** SETUBAL **Código Postal:** 2900-340 SETUBAL

Av./Rua/Praça: RUA DE DAMÃO **Nº:** 32 **Lugar:** SETUBAL **Código Postal:** 2900-340 SETUBAL

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.

Descrição: Edificio de estrutura de betão armado em alvenaria de tijolo, cobertura de telha de fibrocimento em duas águas, lote B4 - sito na Rua de Damão nº 32, constituido por dez pisos, sendo um de comércio e os outros de habitação com 51 fogos, sendo 1 do tipo I, 41 do tipo II e 9 do tipo III, com a área coberta de 491 m2. Confronta do Norte com terreno público, do sul com Rua de Damão e do Nascente com o lote C2. EM COMUM: residência da porteira com dois compartimentos, cozinha e casa de banho, com a área total de 52,35 m2.

Nº de pisos do artigo: 10

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 491,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 491,0000 m² **Área bruta privativa total:** 4.082,6600 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: X

Descrição: 4º ANDAR DIREITO TRAZEIRAS, LETRA B, TIPO II COM 3 COMPARTIMENTOS, COZINHA, CASA DE BANHO E DESPENSA, COM A AREA TOTAL DE 85.08M2.

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Rua de Damão **Nº:** 32 **Lugar:** Quinta do Freixo **Código Postal:** 2900-340 SETUBAL

Andar/Divisão: 4º LETRA B

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Habitação **Tipologia/Divisões:** 3 **Permilagem:** 19,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 74,7336 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €63.459,76 **Determinado no ano:** 2019 **Tipo de coeficiente de localização:** Habitação **Coordenada X:** 134.270,00 **Coordenada Y:** 174.150,00 **Mod 1 do IMI nº:** 424074 **Entregue em :** 2004/11/17 **Ficha de avaliação nº:** 657936 **Avaliada em :** 2005/11/12

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3530 - SETUBAL 2.

VT*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
56.410,00	=	600,00	x	74,7336	x	1,00	x	1,48	x	1,000	x	0,85

VT = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = Aa + Ab + 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.
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 12 - SETUBAL **FREGUESIA:** 02 - SETUBAL (SANTA MARIA DA GRAÇA) (EXTINTA) **Tipo:** URBANO **Artigo:** 1087 **Fracção:** X

TITULARES

Identificação fiscal: 515793140 **Nome:** ZIP REOCO RESI PORTFOLIO, SICAFI, S.A.

Morada: AV JOSE MALHOA N 27 11 ANDAR, LISBOA, 1070-156 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 124031749

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 515793140

Motivo: SUSPENSAO DO INICIO DE TRIBUTACAO (Predio P/Revenda) **Início:** 2021 **Fim:** 2023 **Nº de anos:** 3 **Valor isento:** €63.459,76 **Processo:** 3356719

Obtido via internet em 2022-07-22

O Chefe de Finanças

(José Luís de Matos Oliveira Guerreiro)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 249695910

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

SVB61Q5RP3SK

Para validar este comprovativo aceda 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.

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2040-17947-151210-000022

DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:
QUARTO ANDAR DIREITO FRENTE,para habitação,com a área de 85,08 m2,do edificio situado na Rua de Damão,com o nº32 de policia.

Valor Tributável: 2.515.149,00 Euros

O(A) Ajudante
Maria de Fátima Antunes Conde

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 11 de 1984/11/28 - Constituição da Propriedade Horizontal

---

Soluções Integradas de Registo - Lisboa.
AP. 448 de 2015/10/23 10:38:30 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2015/10/23 10:38:30 UTC
ABRANGE 20 PRÉDIOS E 261 FRAÇÕES

CAUSA : Entrada de Capital

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** SOLUÇÃO ARRENDAMENTO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL
NIPC 720012848
Sede: Av. da República, nº.35, 4º
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** BANCO ESPÍRITO SANTO, S.A.
NIPC 500852367

O sujeito ativo é gerido por NORFIN-SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS, S.A., NIPC:500963312.

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a)
Bárbara Solange de Matos Ferreira Barreto

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 20-04-2020 e válida até 31-12-2021

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2040-17947-151210-000022

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
SITUADO EM: Setúbal (Santa Maria da Graça)
Rua de Damão,nº32 de policia

ÁREA TOTAL: 491 M2
ÁREA COBERTA: 491 M2

MATRIZ nº: 22
FREGUESIA: S.Julião, N.S. da Anunciada e S.Maria da Graça.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Edificio de rés-do-chão para armazéns ou comércio e de 1º,2º,3º,4º,5º,6º,7º,8 e 9º andares para habitação.Desanexado do prédio nº885 a fls.167vº do livro B-9.

FRAÇÕES AUTÓNOMAS:

A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,L,M,N,O,P,Q,R,S,T,U,V,X,Z,AA,AB,AC,AD,AE,AF,AG,AH,AI,AJ,AL,AM,AN,AO,AP,AQ,AR,AS,AT,AU,AV,AX,AZ,BA,BB,BC,BD,BE,BF

O(A) Conservador(a)
Marina Sanchez Salvador

Conservatória do Registo Predial de Vila do Conde.
OFICIOSO
OF. de 2009/12/16 2009/12/17 10:06:58 - Autorização de Utilização
Nº AUTORIZAÇÃO : 19
DATA AUTORIZAÇÃO : 1998/02/03
ENTIDADE EMISSORA : CÂMARA MUNICIPAL

O(A) Ajudante
Maria de Fátima Silva Neves Lourenço

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 73 de 1981/03/04 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** ESTADO (POR EFEITO DE TRANSFERENCIA DO PATRIMÓNIO DO EXTINTO FUNDO DE HABITAÇÃO)

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** DIAMANTINO DOS SANTOS E MULHER MARIA DE JESUS SANTOS,CASADOS EM COMUNHÃO GERAL

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Morada: Av.dos Estados Unidos da América,110,6°
Localidade: Lisboa
** JAIME DE ALMEIDA AFONSO CANCELA
Solteiro(a), Maior
Morada: Rua Conde de Arnoso,2,1°-A
Localidade: Lisboa
** JOÃO MANUEL DE ALMEIDA AFONSO CANCELA
Solteiro(a), Maior
Morada: Rua Conde de Arnoso,2,1°-A
Localidade: Lisboa
** JOSÉ EUSÉBIO DE BRITO CAIADO C.C. DOLORES DOS SANTOS RODAM,EM SEPARAÇÃO
Localidade: alhos vedros
** JOSÉ MANUEL DE ALMEIDA AFONSO CANCELA
Solteiro(a), Maior
Morada: Rua Conde de Arnoso,2,-1°A
Localidade: Lisboa
** MARIA EUGÉNIA PIRES DE ALMEIDA CANCELA
Viúvo(a)
Morada: Rua Conde Arnoso,2-1° A
Localidade: Lisboa
- Incide sobre o prédio originário deste
Reprodução

O(A) Ajudante
Maria da Graça Machado Mateus

AP. 11 de 1984/11/28 - Constituição da Propriedade Horizontal

FRAÇÃO:	A	PERMILAGEM:	12
FRAÇÃO:	B	PERMILAGEM:	20
FRAÇÃO:	C	PERMILAGEM:	19
FRAÇÃO:	D	PERMILAGEM:	19
FRAÇÃO:	E	PERMILAGEM:	18
FRAÇÃO:	F	PERMILAGEM:	19
FRAÇÃO:	G	PERMILAGEM:	23
FRAÇÃO:	H	PERMILAGEM:	18
FRAÇÃO:	I	PERMILAGEM:	19
FRAÇÃO:	J	PERMILAGEM:	19
FRAÇÃO:	L	PERMILAGEM:	18
FRAÇÃO:	M	PERMILAGEM:	19
FRAÇÃO:	N	PERMILAGEM:	23
FRAÇÃO:	O	PERMILAGEM:	18
FRAÇÃO:	P	PERMILAGEM:	19
FRAÇÃO:	Q	PERMILAGEM:	19
FRAÇÃO:	R	PERMILAGEM:	18

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

FRAÇÃO: S PERMILAGEM: 19
FRAÇÃO: T PERMILAGEM: 23
FRAÇÃO: U PERMILAGEM: 18
FRAÇÃO: V PERMILAGEM: 19
FRAÇÃO: X PERMILAGEM: 19
FRAÇÃO: Z PERMILAGEM: 18
FRAÇÃO: AA PERMILAGEM: 19
FRAÇÃO: AB PERMILAGEM: 23
FRAÇÃO: AC PERMILAGEM: 18
FRAÇÃO: AD PERMILAGEM: 19
FRAÇÃO: AE PERMILAGEM: 19
FRAÇÃO: AF PERMILAGEM: 18
FRAÇÃO: AG PERMILAGEM: 19
FRAÇÃO: AH PERMILAGEM: 23
FRAÇÃO: AI PERMILAGEM: 18
FRAÇÃO: AJ PERMILAGEM: 19
FRAÇÃO: AL PERMILAGEM: 19
FRAÇÃO: AM PERMILAGEM: 18
FRAÇÃO: AN PERMILAGEM: 19
FRAÇÃO: AO PERMILAGEM: 23
FRAÇÃO: AP PERMILAGEM: 18
FRAÇÃO: AQ PERMILAGEM: 19
FRAÇÃO: AR PERMILAGEM: 19
FRAÇÃO: AS PERMILAGEM: 18
FRAÇÃO: AT PERMILAGEM: 19
FRAÇÃO: AU PERMILAGEM: 18
FRAÇÃO: AV PERMILAGEM: 23
FRAÇÃO: AX PERMILAGEM: 18
FRAÇÃO: AZ PERMILAGEM: 19
FRAÇÃO: BA PERMILAGEM: 23
FRAÇÃO: BB PERMILAGEM: 18
FRAÇÃO: BC PERMILAGEM: 18
FRAÇÃO: BD PERMILAGEM: 19
FRAÇÃO: BE PERMILAGEM: 23
FRAÇÃO: BF PERMILAGEM: 18

Reprodução por extractação da insc. F- 2 e Av.1

O(A) Ajudante
Maria da Graça Machado Mateus

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AVERB. - AP. 12 de 1988/08/10 - Transmissão de Posição
DA APRESENT. 73 de 1981/03/04 - Aquisição

CAUSA : Transferência de Património

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** INSTITUTO DE GESTÃO E ALIENAÇÃO DO PATRIMÓNIO HABITACIONAL DO ESTADO,IGAPHE

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** ESTADO

- na parte referente à fracção "E".

O(A) Ajudante
Maria da Graça Machado Mateus

AVERB. - AP. 17 de 1995/05/09 - Transmissão de Posição
DA APRESENT. 73 de 1981/03/04 - Aquisição

CAUSA : Transferência de Património

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** INSTITUTO DE GESTÃO E ALIENAÇÃO DO PATRIMÓNIO HABITACIONAL DO ESTADO,IGAPHE

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** ESTADO

- na parte referente às fracções "A" e "B".

O(A) Ajudante
Maria da Graça Machado Mateus

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 20-04-2020 e válida até 31-12-2021

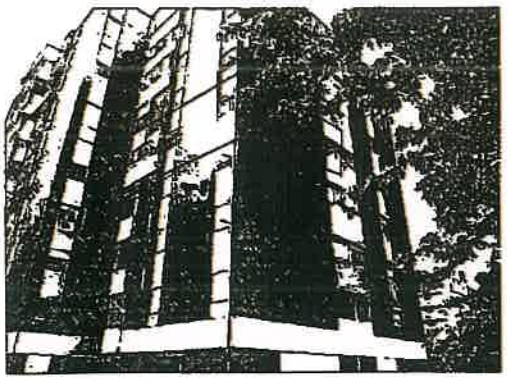
ID 31430

Certificação Energética e Ar Interior EDIFÍCIOS

Certificado Energético

Edifício de Habitação

SCE85494232
Válido até 23/06/2024



IDENTIFICAÇÃO POSTAL
Morada RUA DE DAMÃO, 32, 4B
Localidade SETÚBAL
Freguesia S.JULIÃO, N.S. DA ANUNCIADA E S.MARIA DA GRAÇA
Concelho SETUBAL **GPS 38.532200, -8.887100**

IDENTIFICAÇÃO PREDIAL/FISCAL
Conservatória do Registo Predial de SETÚBAL
Nº de Inscrição na Conservatória 7
Artigo Matricial nº 1087 **Fração Autónoma X**

INFORMAÇÃO ADICIONAL
Área útil de Pavimento 58,48 m²

Este certificado apresenta a classificação energética deste edifício ou fração. Esta classificação é calculada comparando o desempenho energético deste edifício nas condições atuais, com o desempenho que este obteria nas condições mínimas (com base em valores de referência) a que estão obrigados os edifícios novos. Obtenha mais informação sobre a certificação energética no site da ADENE em www.adene.pt

INDICADORES DE DESEMPENHO

Determinam a classe energética do edifício e a eficiência na utilização de energia, incluindo o contributo de fontes renováveis. São apresentados comparativamente a um valor de referência e calculados em condições padrão.

Aquecimento Ambiente

Referência:	30 kWh/m².ano
Edifício:	45 kWh/m².ano
Renovável	0,0 %

52% MENOS eficiente que a referência

Arrefecimento Ambiente

Referência:	6,3 kWh/m².ano
Edifício:	7,8 kWh/m².ano
Renovável	0,0 %

24% MENOS eficiente que a referência

Água Quente Sanitária

Referência:	36 kWh/m².ano
Edifício:	39 kWh/m².ano
Renovável	0,0 %

11% MENOS eficiente que a referência

CLASSE ENERGÉTICA

Mais eficiente

- A+ 0% a 25%
- A 26% a 50%
- B 51% a 75%
- B- 76% a 100%
- C 101% a 150%
- D 151% a 200%
- E 201% a 250%
- F Mais de 251%

Menos eficiente

Mínimo: Edifícios Novos — C

Mínimo: Grandes Intervenções — 137%

ENERGIA RENOVÁVEL

Contributo de energia renovável no consumo de energia deste edifício.

0%

EMISSÕES DE CO₂

Emissões de CO_2 estimadas devido ao consumo de energia.

1,58 toneladas/ano

Entidade Gestora
ADENE AGÊNCIA PARA A ENERGIA

Entidade Fiscalizadora
Direcção Geral de Energia e Geologia

Certificado Energético

Edifício de Habitação

SCE85494232

DESCRIÇÃO SUCINTA DO EDIFÍCIO OU FRACÇÃO

Fracção de habitação inserida em edificio misto com 10 pisos acima do solo; a fracção tem 1 pisos; a fracção tem paredes exteriores a Nordeste Sudeste Noroeste e confronta com os seguintes espaços não úteis: circulação comum marquise . A fracção tem uma área de pavimento de 58,4776 m2 e um pé-direito médio de 2,5 m. A tipologia é T2 e a inércia é Média. Como sistema(s) de AQS temos: não existe; como sistema(s) de aquecimento temos: não existe; como sistema de arrefecimento temos: não existe. Não houve acesso à (Não existe) ficha técnica de habitação

COMPORTAMENTO TÉRMICO DOS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS DA HABITAÇÃO

Descreve e classifica o comportamento térmico dos elementos construtivos mais representativos desta habitação. Uma classificação de 5 estrelas, expressa a referência adequada para esses elementos, tendo em conta, entre outros factores, as condições climáticas onde o edifício se localiza.

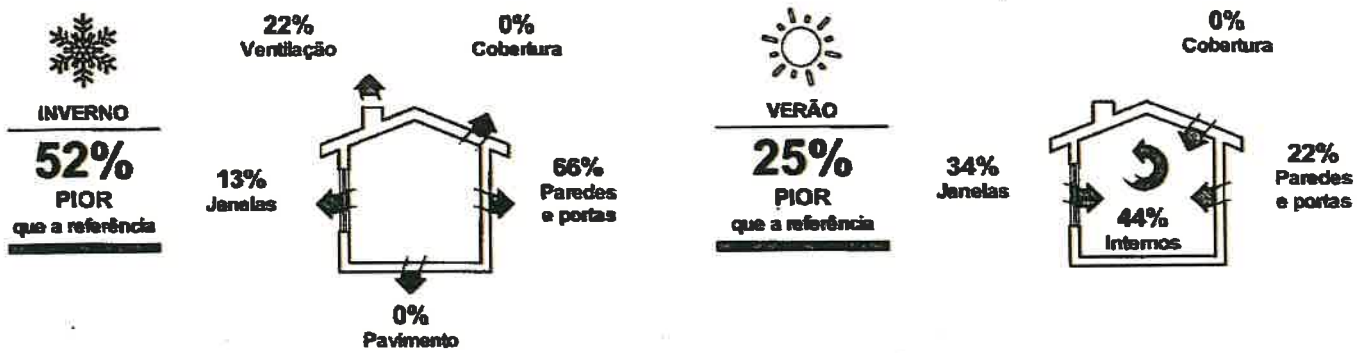
Tipo	Descrição das Principais Soluções	Classificação
PAREDES	Parede dupla sem isolamento térmico	
	Parede simples sem isolamento térmico	
COBERTURAS		
PAVIMENTOS		
JANELAS	Janela Simples com Caixilharia metálica sem corte térmico com vidro simples	
	Janela Simples com Caixilharia metálica sem corte térmico com vidro simples	

Soluções sem isolamento, referem-se a soluções onde não existe isolamento térmico ou que não foi possível comprovar a sua existência.

Pior
Melhor

PERDAS E GANHOS DE CALOR DA HABITAÇÃO

Os elementos construtivos contribuem para o consumo de energia associado à climatização e para o conforto na habitação. A informação apresentada, indica o contributo desses elementos, bem como, os locais onde ocorrem perdas e ganhos de calor.



PROPOSTAS DE MEDIDAS DE MELHORIA

As medidas propostas foram identificadas pelo Perito Qualificado e têm como objectivo a melhoria do desempenho energético do edifício. A implementação destas medidas, para além de reduzir a fatura energética anual, poderá contribuir para uma melhoria na classificação energética.

Nº da Medida	Aplicação	Descrição da Medida de Melhoria Proposta	Custo Estimado do Investimento	Redução Anual Estimada da Fatura Energética	Classe Energética (após medida)
1		Substituição do equipamento atual e/ou instalação de esquentador de elevado rendimento para preparação de águas quentes sanitárias	450€	até 24€	C
2		Aplicação de isolamento térmico pelo interior com revestimento leve em paredes interiores	378€	até 5€	C
3		Substituição de caixilharia existente por uma nova caixilharia e melhoria das características solares dos vidros	1.498€	até 17€	C
4		Substituição do equipamento atual e/ou instalação de sistema de ar condicionado multisplit reversível (bomba de calor) tipo inverter com classe energética A, para climatização	3.000€	até 923€	C

CONJUNTO DE MEDIDAS DE MELHORIA

1 + 2 + 3 + 4 — Representa o impacto a nível financeiro e do desempenho energético na habitação, que este conjunto de medidas de melhoria terá, se for implementado.

5.326€	até 968€	B
CUSTO TOTAL ESTIMADO DO INVESTIMENTO	REDUÇÃO ANUAL ESTIMADA DA FATURA	CLASSE ENERGÉTICA APÓS MEDIDA

RECOMENDAÇÕES SOBRE SISTEMAS TÉCNICOS

Os sistemas técnicos dos edifícios de habitação, com especial relevância para os equipamentos responsáveis pela produção de águas quentes sanitárias,aquecimento e arrefecimento são determinantes no consumo de energia. Face a essa importância é essencial que sejam promovidas, com regularidade, ações que assegurem o correto funcionamento desses equipamentos, especialmente em sistemas com caldeiras que produzam água quente sanitária e/ou aquecimento, bem como sistemas de ar condicionado. Neste sentido, é recomendável que sejam realizadas ações de manutenção e inspeção regulares a esses sistemas, por técnicos qualificados. Estas ações contribuem para manter os sistemas regulados de acordo com as suas especificações, garantir a segurança e o funcionamento otimizado do ponto de vista energético e ambiental.

Nas situações de aquisição de novos equipamentos ou de substituição dos atuais, deverá obter, através um técnico qualificado, informação sobre o dimensionamento e características adequadas em função das necessidades. A escolha correta de um equipamento permitirá otimizar os custos energéticos e de manutenção durante a vida útil do mesmo.

Estas recomendações foram produzidas pela ADENE - Agência para a energia. Caso necessite de obter mais informações sobre como melhorar o desempenho dos seus equipamentos, contacte esta agência ou um técnico qualificado.

Certificado Energético

Edifício de Habitação

SCE85494232

DEFINIÇÕES

Energia Renovável - Energia proveniente de recursos naturais renováveis como o sol, vento, água, biomassa, geotermia entre outras, cuja utilização para suprimento dos diversos usos no edifício contribui para a redução do consumo de energia fóssil deste.

Emissões CO_2 - Indicador que traduz a quantidade de gases de efeito de estufa libertados para a atmosfera em resultado do consumo de energia nos diversos usos considerados no edifício.

Valores de Referência - Valores que expressam o desempenho energético dos elementos construtivos ou sistemas técnicos e que conduzem ao cenário de referência determinado para efeito de comparação com o edifício real.

Condições Padrão - Condições consideradas na avaliação do desempenho energético do edifício, admitindo-se para este efeito, uma temperatura interior de 18ºC na estação de aquecimento e 25ºC na estação de arrefecimento, bem como o aquecimento de uma determinada quantidade de água quente sanitária, em função da tipologia da habitação.

INFORMAÇÃO ADICIONAL

Tipo de Certificado Existente

Nome do PQ ANDRÉ PAULO DA CUNHA FERREIRA ARANTES

Número do PQ PQ00554

Data de Emissão 23/06/2014

Código do Ponto de Entrega de Consumo

NOTAS E OBSERVAÇÕES

A classe energética foi determinada com base na comparação do desempenho energético do edifício nas condições em que este se encontra, face ao desempenho que o mesmo teria com uma envolvente e sistemas técnicos de referência. Considera-se que os edifícios devem garantir as condições de conforto dos ocupantes, pelo que, caso não existam sistemas de climatização no edifício/fração, assume-se a sua existência por forma a permitir comparações objetivas entre edifícios.

Os consumos efetivos do edifício/fração podem divergir dos consumos previstos neste certificado, pois dependem da ocupação e padrões de comportamento dos utilizadores.

No âmbito da Certificação Energética e Ar Interior, realizou-se a peritagem ao imóvel supra identificado em Edifício de Habitação sem Sistema de Climatização, em situação de edifício Existente, no qual foram adoptadas as simplificações constantes no Despacho nº 15793-E/2013, considerando os valores do ITE50 / ITE54. Os coeficientes de transmissão térmica (U) foram majorados em 35% de forma a considerar as pontes térmicas planas que não foi possível determinar com rigor para efeitos de determinação da classe energética. Os valores de referência para os coeficientes de transmissão térmica (U REF) indicados no Certificado Energético, relativamente a elementos da envolvente opaca, bem como o factor solar máximo admissível dos vãos envidraçados, devem ser tomados como referência para efeitos de identificação de oportunidades de melhoria. Solicitada a documentação de suporte oficial CRP e planta pertencente ao projecto de Arquitectura e tendo por base a melhor informação disponível, fornecida pelo Requerente, determinou-se como período de construção de 1971 a 1980.

Certificação Energética e Ar Interior EDIFÍCIOS

Certificado Energético

Edifício de Habitação

SCE85494232

C

Esta secção do certificado energético apresenta, em detalhe, os elementos considerados pelo Perito Qualificado no processo de certificação do edifício/fração. Esta informação encontra-se desagregada entre os principais indicadores energéticos e dados climáticos relativos ao local do edifício, bem como as soluções construtivas e sistemas técnicos identificados em projeto e/ou durante a visita ao imóvel. As soluções construtivas e sistemas técnicos encontram-se caracterizados tendo por base a melhor informação recolhida pelo Perito Qualificado e apresentam uma indicação dos valores referenciais ou limites admissíveis (quando aplicáveis).

RESUMO DOS PRINCIPAIS INDICADORES

Sigla	Descrição	Valor / Referência
Nic	Necessidades nominais anuais de energia útil para aquecimento (kWh/m².ano)	45.3 / 29.8
Nvc	Necessidades nominais anuais de energia útil para arrefecimento (kWh/m².ano)	22 / 17.6
Qa	Energia útil para preparação de água quente sanitária (kWh/ano)	1783 / 1783
Wvm	Energia elétrica necessária ao funcionamento dos ventiladores (kWh/ano)	0
Eren	Energia produzida a partir de fontes renováveis (kWh/ano)	0 / 0*
Eren, ext	Energia exportada proveniente de fontes renováveis (kWh/ano)	0
Ntc	Necessidades nominais anuais globais de energia primária ($kWh_{ep}/m^2.ano$)	172.2 / 125.7

* respeitante à contribuição mínima a que estão sujeitos os edifícios novos ou grandes intervenções, quando aplicável

DADOS CLIMÁTICOS

Descrição	Valor
Altitude	24 m
Graus-dia (18º C)	1011
Temperatura média exterior (I / V)	11,0 / 22,9 °C
Zona Climática de Inverno	I1
Zona Climática de Verão	V3
Duração da estação de aquecimento	4,7 meses
Duração da estação de arrefecimento	4,1 meses

PAREDES, COBERTURAS, PAVIMENTOS E PONTES TÉRMICAS PLANAS

Descrição dos Elementos Identificados	Área Total e Orientação [m²]	Coeficiente de Transmissão Térmica* [W/m².ºC] Solução	Referência	Máximo
Paredes				
alvenaria de tijolo furado com a espessura de 34 cm	16 11 N 5.0	0,99	0,50	-
alvenaria de tijolo furado com a espessura de 29 cm	11,0	1,16	0,50	-
alvenaria de tijolo furado com a espessura de 34 cm	4,0	0,91	0,50	-

* Menores valores representam soluções mais eficientes.

VÃOS ENVIDRAÇADOS

Descrição dos Elementos Identificados	Área Total e Orientação [m²]	Coef. de Transmissão Térmica*[W/m².ºC] Solução	Referência	Fator Solar Vidro	Global
Vão envidraçado com caixilharia de correr simples de alumínio sem quadrícula, de classe à permeabilidade do ar Sem classificação com vidro Simples. Como sombreamentos tem o que resulta no inverno num vão Sem Sombreamento e no verão num vão Sem Sombreamento nenhuma	1.5 N	6,50	2,90	0,85	0,85
Vão envidraçado com caixilharia de correr simples de alumínio sem quadrícula, de classe à permeabilidade do ar Sem classificação com vidro Simples. Como sombreamentos tem pala vertical direita, o que resulta no inverno num vão Fortemente Sombreado e no verão num vão Sem Sombreamento estores exteriores claros	1.2 N	4,10	2,90	0,85	0,07

– Entidade Gestora

ADENE AGÊNCIA PARA A ENERGIA

Entidade Fiscalizadora

Direcção Geral de Energia e Geologia

Relatório de Avaliação Imobiliária



Processo:	AVAL 1787 - ZTRE-02918
Cliente:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
Tipo de Imóvel:	1 Apartamento T2
Data:	Maio de 2025

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

Índice

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária
2. Resumo dos Valores
3. Objectivo da Avaliação
3.1. Identificação de Outros Destinatários
4. Objecto de Avaliação – Identificação e Documentação fornecida
5. CARACTERÍSTICAS
5.1. Dos Imóves
5.2. Do Local
5.3. Do Mercado Imobiliário local
6. Pressupostos da Avaliação
7. Inspecção Realizada
7.1. Vistoria
8. Diligências efectuadas
9. Conceitos de Valor Utilizados
9.1. Valor de Mercado
9.2. Renda de Mercado
10. Métodos de Avaliação Utilizados
10.1. Método de Comparação ou Comparativo de Mercado
10.2. Método da Capitalização do Rendimento
11. Taxa de Actualização
11.1. Áreas Utilizadas
12. Contrato de Arrendamento
13. Limitações ao valor estimado
14. Declaração do Perito Avaliador
15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS
16. Valorização – Valor de Mercado
16.1. Método do Rendimento (Actual)
16.2. Método do Rendimento (Potencial)
16.3. Método Comparativo (Potencial)
17. Prospecção de Mercado
18. Localização e Fotos
19. Documentação Fornecida

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	
Avaliador:	Vítor Reis - PAI/2016/0415
Empresa:	Ver o Verso Consultoria Lda Rua Andrade Corvo 50 6° esq° 1050-009 Lisboa
IMÓVEL:	
Tipo:	Urbano
Identificação:	1 Apartamento T2 Rua Minas da Borralha , 15, 3-B, Freguesia de Setúbal (São Sebastião), Concelho de Setúbal e Distrito de Setúbal Descrição Cadastral e Predial no ponto 19 e descrição do imóvel e sua envolvente no ponto 5 deste relatório.
Identificação da Entidade Detentora do Imóvel:	ZIP REOCO RESI PORTFOLIO, SICAFI, S.A.
AVALIAÇÃO:	
Objectivo da avaliação:	Avaliação de Património de acordo com o previsto na Portaria n.°
Identificação da Entidade que solicitou a avaliação:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
DATAS	
Data do Contrato de Avaliação	12 de Maio de 2025
Data do Pedido de Avaliação	10 de Maio de 2025
Data do Término do Trabalho de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da Conclusão da Avaliação	13 de Maio de 2025
Data Entrega do Relatório de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da última avaliação realizada	n.a.
METODOLOGIA	
Métodos de Avaliação Utilizados	Método Comparativo e Método do Rendimento A Fundamentação da escolha dos Métodos de Avaliação e sua descrição encontra-se no ponto 10 deste relatório.
Inspecção efectuada ao Imóvel avallado	Foi efectuada vistoria pelo interior e exterior dos imóveis. Os detalhes sobre a abrangência da inspecção realizada encontram-se no ponto 7 deste relatório.
Diligências efectuadas, de estudos e dados sectoriais utilizados e outras informações	Os detalhes sobre as diligências efectuadas e dados sectoriais utilizados encontram-se no ponto 8 deste relatório.
Bases de Valor Utilizados	Valor de Mercado. A descrição dos conceitos de valor encontra-se no ponto 9 deste relatório.
Justificação de Taxas e outros parâmetros	A justificação das taxas de actualização e capitalização, assim como de outros parâmetros utilizados na presente avaliação encontra-se no ponto 11 deste relatório.

VALORES DE AVALIAÇÃO:	
Valor de Mercado no Estado Actual	O detalhe dos valores do imóvel e a sua estimativa encontram-se nos pontos 2 e 16 deste relatório.
Contratos de arrendamento à data de avaliação	Detalhes do Contrato de Arrendamento encontram-se no ponto 12..
OUTROS ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO:	
Identificação de eventuais limitações ao valor estimado para o imóvel	Não existem reservas. O detalhe de eventuais reservas encontra-se no ponto 13 deste relatório.

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

(registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415)

(Perito da Lista Permanente do Tribunal da Relação de Lisboa)

2. Resumo dos Valores

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Valor de Mercado Livre e Disponível	Renda Potencial
15733	Z	3-B	Habitação	183 896	786

3. Objectivo da Avaliação

A presente avaliação foi elaborada por solicitação de Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial, doravante designado por CLIENTE, no decorrer do mês de Janeiro de 2025.
A avaliação visa estimar o Valor de Mercado de um imóvel considerando o seu uso e estado actual, conforme requisitos da Comissão do Mercado dos Valores Mobiliários, tendo por objectivo a Avaliação do Património Imobiliário de acordo com o previsto na Portaria n.º 96/2015.

Esta avaliação foi efectuada por Vítor Manuel dos Santos Reis, com o NIF 187 037 680, Perito Avaliador Imobiliários registado na CMVM com o nº PAI/2016/0415, Registered Valuer no RICS com o nº de membro 1301320, Recognised European Valuer pelo TEGOVA com o Certificate Registration Number REV/PT/ANAI/2028/4 e Perito da Lista Oficial de Peritos da Justiça, em representação de Ver o Verso Consultoria, Lda, com o NIF 506 843 270 enquanto avaliador qualificado e habilitado para a realizar, em conformidade com as exigências da Lei 153/2015, com as actualizações em vigor à data.

3.1 Identificação de Outros Destinatários

O avaliador permite que a entidade contratante sustente as suas decisões no presente relatório de avaliação no âmbito do processo para o qual foi solicitada, não assumindo qualquer obrigação ou responsabilidade perante terceiros.

4. Objecto de Avaliação –Documentação fornecida

O Cliente disponibilizou para a execução do presente trabalho de avaliação os seguintes documentos:

- Caderneta Predial Urbana (CPU)
- Certificado Energético (CE)
- Certidão do Registo Predial (CRP)

Os elementos fornecidos encontram-se anexos no ponto 19.

5. CARACTERÍSTICAS

5.1 Do Imóvel

Artigo	CRP	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa	Área Bruta Dependente
15733	135/19850514	Z	3-B	Habitação	82,38	4,94

Apartamento T2 sito no 3-B.

Insere-se em Edifício de habitação multifamiliar, composto de Rés-do-chão mais quatro pisos todos destinados a habitação, inscrito na Matriz em 2001.

O imóvel apresenta acabamentos de qualidade média, típicos da época de construção. Na visita efectuada verificou-se que se encontrava em bom estado de conservação, atendendo à idade e tipo de uso.

5.2 Do Local

A Rua Minas da Borralha localiza-se na freguesia de São Sebastião, em Setúbal, integrando-se numa zona residencial consolidada, caracterizada por edifícios multifamiliares de média altura, construídos maioritariamente nas décadas de 1980 e 1990. A malha urbana é organizada, com arruamentos pavimentados, passeios pedonais e zonas de estacionamento ao longo das vias, proporcionando boas condições de circulação pedonal e automóvel.

Em termos de acessibilidade, a Rua Minas da Borralha beneficia de uma localização estratégica, situando-se a cerca de 2 km do centro histórico de Setúbal e a aproximadamente 3 km da zona ribeirinha. A proximidade à Avenida Bento de Jesus Caraça e à Avenida Jaime Cortesão facilita o acesso às principais vias rodoviárias, como a Autoestrada A12, que liga Setúbal a Lisboa e ao sul do país. A zona é bem servida por transportes públicos, com várias linhas de autocarros que asseguram a ligação a diferentes pontos da cidade e à estação ferroviária de Setúbal.

A área envolvente à Rua Minas da Borralha dispõe de uma variedade de serviços e equipamentos, incluindo supermercados, farmácias, escolas e unidades de saúde.

O imóvel encontra-se situado em zona	Habitacional
Tendência do desenvolvimento urbanístico	Zona estabilizada
Enquadramento urbano e paisagístico	Bom
Facilidade de acesso	Bom
Transportes públicos	Razoável
Existência de Comércio e Serviços	Bom
Valor comercial da localização	Bom
Comercialização do imóvel	Fácil

5.3 Do Mercado Imobiliário local

Relativamente ao mercado imobiliário habitacional, a freguesia de São Sebastião tem registado uma valorização significativa nos últimos anos. De acordo com dados recentes, o preço médio de venda de habitações na zona era de aproximadamente €2.198 por metro quadrado em abril de 2025, representando um aumento de 2,5% face ao mês anterior. Este crescimento é impulsionado pela procura crescente por parte de investidores nacionais e estrangeiros, atraídos pela localização estratégica, qualidade das infraestruturas e oferta diversificada de serviços.

6. Pressupostos da Avaliação

De acordo com o solicitado pelo Cliente a avaliação foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel.
Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção das construções. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que as construções são estruturalmente sólidas ou que não têm defeitos. Assumiu-se o Pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos para além daqueles que se encontram registados e anteriormente identificados.
Para efeitos de cálculo do valor foi utilizado o valor do custo médio diário de propriedades similares, obtido a partir da prospecção realizada, tendo sido ajustada às características do imóvel em avaliação.
Na estimativa das áreas do imóvel consideraram-se como correctas as áreas que constam dos elementos fornecidos pelo cliente.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos.

A avaliação foi efectuada no pressuposto do imóvel possuir todas as autorizações e licenças para o seu normal funcionamento.

7. Inspecção Realizada

Foi realizada a visita pelo exterior do imóvel, no dia 13 de Novembro de 2024. Na obtenção dos Valores de Mercado do imóvel, tiveram-se em atenção os principais factores determinantes como sendo a localização, acessos, dimensões, estado de conservação do Imóvel considerados como relevantes para a formação de valor do imóvel objecto de avaliação e o estado do mercado imobiliário na zona.

7.1 Vistoria

É o exame criterioso do imóvel a ser avaliado, verificando localização, informações sobre vizinhança, características físicas, topografia, estado de conservação, padrão construtivo e outros atributos intrínsecos e extrínsecos que possam exercer qualquer influência no preço do imóvel.
De um modo geral, é observado:
1.1 - Caracterização da região, compreendendo:

a) Aspectos físicos - condições topográficas, natureza predominante do solo, condições ambientais, ocupação existente e tendências de modificação a curto e médio prazo;
b) Aspectos ligados à infra-estrutura urbana - sistema viário e de recolha de lixo, redes de abastecimento de água potável, energia eléctrica, telefone, esgotos, águas pluviais e gás canalizado;
c) Equipamento comunitário e indicação de níveis de actividades existentes - sistema de transporte colectivo, escolas, mercado de trabalho, comércio, rede bancária, segurança, saúde e lazer;
d) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: normas legais para o uso e a ocupação do solo, restrições físicas e legais condicionantes do aproveitamento.
e) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: definidos por planos directores municipais e pela legislação específica de planeamento do solo, confrontando as leis de planeamento e uso do solo aplicáveis com a realidade verificada no local.

1.2 - Caracterização do terreno do imóvel em avaliação, abrangendo:

a) Aspectos físicos - topografia, superfície, consistência do solo, forma e localização, confrontando as observações feitas com aquelas constantes da documentação disponível;
b) Infra-estrutura urbana;
c) Equipamento comunitário disponível;
d) Utilização actual, legal e económica.

1.3 - Caracterização das edificações e benfeitorias, englobando os aspectos:

a) Físicos - construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos comparando com a documentação disponível e verificando possíveis extrapolações de limites e confrontações;
b) Funcionais - arquitectónicos, adequação da edificação em relação aos usos actuais e/ou recomendáveis para a zona com vista a uma utilização económica e ambiental maximizada;
c) Condições de ocupação, tais como eventuais invasões, locações ou cessões a terceiros, ocupação pelo proprietário ou imóvel desocupado.
d) Ambientais - adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região e preservação do meio ambiente.

1.4 – As benfeitorias não documentadas:

No caso de não constarem da documentação as edificações e benfeitorias, as mesmas deverão ser quantificadas e avaliadas pelo profissional num grau de detalhe compatível com a finalidade da avaliação.

8. Diligências efectuadas

Para a realização da presente avaliação, para além da visita realizada, foram consultados agentes do mercado local para obtenção de valores de transacção e análise do estado do mercado local.
Foi também efectuada um reconhecimento da envolvente, para verificar o número de unidades visíveis para transacção e qualificar o estado do mercado na envolvente ao imóvel avaliado.
Foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel. Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção do imóvel. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas às estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que o imóvel é estruturalmente sólido ou que não tem defeitos. Assumiu-se o pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.

9. Conceitos de Valor Utilizados

9.1 Valor de Mercado

Define-se, genericamente, o "Valor de Mercado" como sendo a "Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, 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. (RICS VPS 4 – Estrutura IVS parágrafos 32-34).

O Valor de Mercado pode ser estimado considerando o seu Uso Actual (também por vezes designado Uso Continuado) ou o Uso Alternativo, sendo:

a) Uso Actual – a estimativa de valor é efectuada considerando o uso que é dado ao imóvel à data da avaliação.

b) Uso Alternativo - a estimativa de valor é efectuada considerando os usos potenciais do imóvel à data da avaliação.

Da análise do Valor de Mercado em cada uma destas situações se pode concluir da Máxima e Melhor Utilização do imóvel, podendo esta ser definida como a utilização legalmente e fisicamente possível de desenvolver no imóvel objecto de avaliação, normalmente requerida pelo mercado e que maximiza o valor do imóvel.

9.2 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." (RICS VPS 4 – IVS 230 parágrafos C8-C11).

10. Métodos de Avaliação Utilizados

De acordo com o artº 37 do REGULAMENTO DA CMVM N.º 3/2020:

1 - Os peritos avaliadores de imóveis devem utilizar pelo menos dois dos seguintes métodos de avaliação, escolhendo em cada circunstância aqueles que se mostrem mais adequados à avaliação do imóvel em causa: a) Método comparativo; b) Método do custo; c) Método do rendimento.

Dado que o imóvel em avaliação se insere num mercado activo em que foi possível recolher evidências de imóveis em comercialização e imóveis para arrendamento, na estimativa do Valor de Mercado do imóvel tal como se encontra foram utilizados o Método Comparativo de Mercado e o Método do Rendimento.

10.1 Método de Comparação ou Comparativo de Mercado

O método de comparação consiste em relacionar o valor de um imóvel, com os dados relativos à transacção de propriedades com características semelhantes ou comparáveis.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos, segundo critérios de homogeneidade, de modo a permitir a comparação e determinar quais as características mais relevantes.

Pressupõe:

a) Recorrer a uma base de dados fiável / Estatística e homogeneização

b) A existência de um mercado activo com transacções semelhantes (preferencial)

A homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível comparar matematicamente grandezas comparáveis. Assim os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizados quanto às suas variáveis fundamentais, da seguinte forma:

$$V = A \times ((Vu \times Fd \times F1 \times F2 \times ...\times Fn)$$

V - Valor do Imóvel
A - Área do Imóvel
Vu - Valor unitário básico adoptado
F1 a Fn - Factores de valorização identificados

10.2 Método da Capitalização do Rendimento

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado (numa ótica de continuidade da utilização). Este método vocaciona-se para a determinação do valor presente de rendimentos futuros, segundo o valor e o estado atuais. Pela capitalização de rendas, os rendimentos presentes e futuros são capitalizados através de uma taxa de aplicação de capital no mercado imobiliário. através da fórmula:

$$V = R/tx$$

V - Valor do Imóvel,
R - Renda do período considerado,
tx - taxa de capitalização para o período considerado.

As taxas de capitalização são determinadas em função da relação entre os valores de renda e venda verificados nos mercados imobiliários em que os imóveis se inserem. O valor final é determinado pelo valor presente, descontando o valor das obras considerado para beneficiação e reabilitação de forma a repor a qualidade física e ambiental das instalações.

11. Taxa de Actualização

De acordo com as EVS -a estimativa das taxas de capitalização de actualização a utilizar no Método do Rendimento constitui uma das partes mais difíceis na utilização do método.

A forma mais comum de estabelecer essas taxas é através da análise das transacções relativas a imóveis comparáveis arrendados ou a análise face a operações efectivas conhecidas.

Uma das formas teóricas mais utilizadas para estimativa da taxa é a técnica conhecida por **CAPM– Capital Asset Pricing Model**, que comtempla a taxa de juro sem risco, o risco de mercado e o beta do sector do imobiliário de rendimento.

O βeta mede como um determinado sector se posiciona em termos de risco contra o mercado. Por exemplo, um βeta de 1 indica que o sector ou a empresa está em linha com o mercado. Se for superior a 1 indica um risco superior ao mercado. Se for inferior a 1 indica um risco inferior ao mercado. Sendo um indicador de sector, mede apenas o risco sistemático, em relação ao mercado, risco este que é um risco diversificável. O Risco específico não é considerado neste indicador, o que prejudica a análise da taxa por este factor, uma vez que o risco individual é bastante importante no investimento imobiliário. Para pequenos investidores, que não possuem capacidade de diversificação do seu investimentos, esta componente adquire ainda uma importância mais acentuada.

A taxa utilizada deve inclui tanto a recuperação do capital original investido como as expectativas de valorização do capital, o que permite ao investidor superar o risco relativo ao valor temporal do dinheiro.

A fonte de informação do βeta é o site da Aswath Damodaran que compila dados da Bloomberg, Morningstar, Capital IQ e Compustat para vários sectores, de entre este, o imobiliário.

Estes dados foram actualizados em Janeiro de 2025 e agregam informações de empresas especificas da Europa Ocidental, e é na nossa opinião, a fonte de dados mais precisa do mercado.
Foi utilizado o capital asset pricing model (CAPM), embora ajustado, quer pelas suas limitações na avaliação de activos imobiliários, quer pela falta de informação disponível em Portugal para a sua correcta aplicação ao imobiliário.

Uma das formulações práticas do CAPM, ajustado, é a seguinte:

Re = Rf + B*(Rm-Rf) + Crp + Risco de Localização + Risco de Liquidez

CAPM (Capital Asset Pricing Model)	
ERi=Rf+Bi(ERm-Rf)	
Rf - Risk Free (1)	2,80%
βi (2)	0,46
Erm (2)	5,58%
Erm 2 Risco de Localização	0,50%
Erm 3 Risco de Liquidez	0,50%
ERi	**5,08%**
Semi-annual Discount Rate	**2,51%**

(1) Taxa OT a 10 anos. Fonte: Banco de Portugal

(2) Damodaran

Para o objectivo desta avaliação, e para efeitos do estabelecimento de uma taxa de referência, utilizando o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) conclui-se que a taxa de remuneração de 5,08 % reflecte a expectativa média de um investidor em imóveis similares ao objecto de avaliação, em mercados prime susceptíveis de integrar o portfolio de um investidor institucional.
Confrontando com a prática do mercado local, estimámos no ponto 17 a taxa de capitalização para habitação.

11.1 Áreas Utilizadas

A área utilizada na presente avaliação é a que consta na documentação entregue, nomeadamente a Caderneta Predial apresentada.

12. Contrato de Arrendamento

À data da vistoria efectuada o imóvel encontrava-se ocupado, sem que tenham sido fornecidas as condições da ocupação. No entanto, a pedido do CLIENTE, a avaliação foi efectuada no pressuposto de o imóvel se encontrar livre e disponível.

13. Limitações ao valor estimado

Não existem limitações

14. Declaração do Perito Avaliador

Vítor Manuel dos Santos Reis, Perito Avaliador registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415 e Perito da Lista Oficial do Tribunal da Relação de Lisboa, declara para os devidos efeitos que:

1. A presente avaliação foi efectuada de acordo com as exigências da Lei 153/2015, assim como as Normas de Avaliação Imobiliária do RICS.
2. Possui apólice de seguro obrigatório de responsabilidade civil efectuada na Companhia TRANQUILIDADE, válido até 30-08-2025;
3. O Perito Avaliador não tem uma relação de trabalho subordinado com qualquer entidade relacionada com o CLIENTE;
4. O Avaliador não possui qualquer incompatibilidade que possa afectar a sua isenção e imparcialidade e que impeçam a realização deste trabalho.

13 de Maio de 2025

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS

A presente avaliação está efectuada de acordo com as normas de RICS Valuation – Global Standards (RICS Red Book), que incorporam International Valuation Standards (IVS).

16. Valorização – Valor de Mercado

16.1 Método Comparativo

Quadro de Avaliação Baseado no Método Comparativo
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Valor de Mercado no estado Actual		
							Valor AbP/ m2	Valor AbD/ m2	V.Potencial
15733	Z	3-B	Habitação	82,38	4,94	87,32	2 180 €	872 €	183 896 €
Total				82,38	4,94	87,32		2 106 €	183 896 €

16.2 Método do Rendimento - Capitalização Directa

Quadro de Avaliação Baseado no Método do Rendimento
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fração	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Renda de Mercado			Custos de Exploração		Taxa de Capitalização	Valor de Mercado V=R anual / tx	
							Renda m2 AbP	Renda m2 AbD	Renda Potencial	% Rp	€/mês	%	Valor Ab/ m2	V.Potencial
15733	Z	3-B	Habitação	82,38	4,94		9,4 €	2 €	785,98 €	2,00%	15,72 €	5,00%	2 244 €	184 863 €
Total				82,38	4,94				785,98 €					184 863 €

17. Prospecção de Mercado

Nº de Quartos	Estado de Conservação	Zona/Rua	Contacto / Imobiliária	Área Bruta m2	Preço: €	Renda: € /mês	Preço: €/m2	Renda: €/m2 mês	A %	B %	C %	D %	E %	F %	Valor de Venda Homogeneizado €/m2	Valor de Renda €/m2
3	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34013709	141	285 000,00		2 021,28		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	1 920,21 €	
2	Bom estado	das Especiarias	https://www.idealista.pt/34140670	84	209 500,00		2 494,05		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 369,35 €	
2	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34161146	92	250 000,00		2 717,39		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 581,52 €	
2	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34172692	82	210 000,00		2 560,98		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 432,93 €	
2	Bom estado	Minas da Borralha	https://www.idealista.pt/34178387	87	211 000,00		2 425,29		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 304,02 €	
3	Bom estado	da Luz	https://www.idealista.pt/34190406	136	275 000,00		2 022,06		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	1 920,96 €	
3	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34193250	137	275 000,00		2 007,30		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	1 906,93 €	
3	Bom estado	Lopo Homem	https://www.idealista.pt/34216072	137	285 000,00		2 080,29		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	1 976,28 €	
1	Bom estado	das Especiarias	https://www.idealista.pt/33128369	80		810,00		10,13	0%	0%	-10%	0%	0%	-5%		8,66 €
2	Bom estado	da Luz	https://www.idealista.pt/33990664	92		950,00		10,33	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		9,81 €
2	Bom estado	da Electricidade	https://www.idealista.pt/34176672	78		1 100,00		14,10	0%	0%	-10%	0%	0%	-5%		12,06 €
3	Bom estado	Engenheiro Ferreira Dias	https://www.idealista.pt/34214074	92		1 100,00		11,96	-20%	0%	-20%	0%	0%	-5%		7,27 €

FACTORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
A - Estado Conservação	Diferencial em termos de estado de conservação e de idades entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
B - Localização	Mais ou menos valia da localização dos imóveis face ao imóvel em avaliação
C - Qualidade de Construção	Diferencial em termos qualitativos entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
D - Piso/andar	Mais ou menos valia do piso dos imóveis face ao imóvel em avaliação
E - Área de Construção	Correcção pelo diferencial de áreas entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
F - Margem de Negociação	Indicação da Margem de negociação possível para o imóveis da prospecção

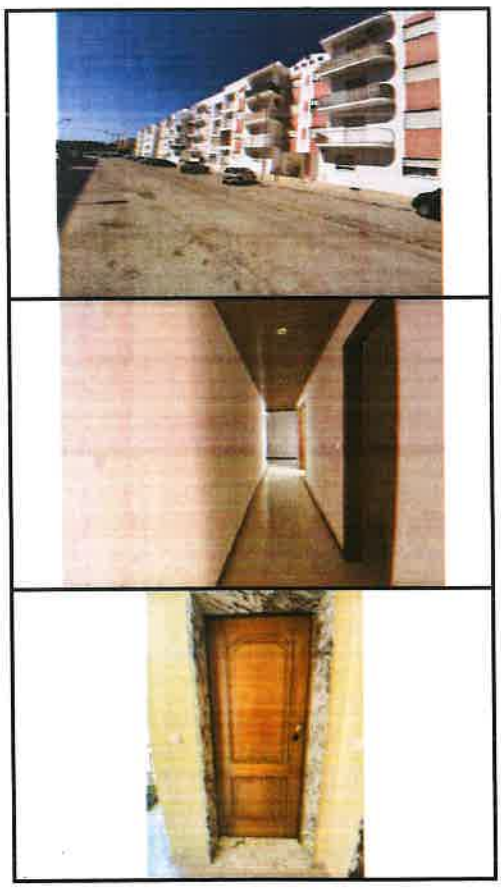
Resultados Homogeneizados	Yield	Venda	Renda
Média	5,21%	2 176,52 €	9,45 €
Mediana	5,18%	2 140,15 €	9,23 €
Desvio Padrão		274,38 €	2,03 €
Valor Máximo	5,60%	2 581,52 €	12,06 €
Valor Mínimo	4,57%	1 906,93 €	7,27 €
Percentil 5	4,69%	1 911,56 €	7,48 €
Percentil 25	5,19%	1 920,77 €	8,31 €
Percentil 50	5,18%	2 140,15 €	9,23 €
Percentil 75	5,22%	2 385,24 €	10,37 €
Percentil 95	5,56%	2 529,51 €	11,72 €

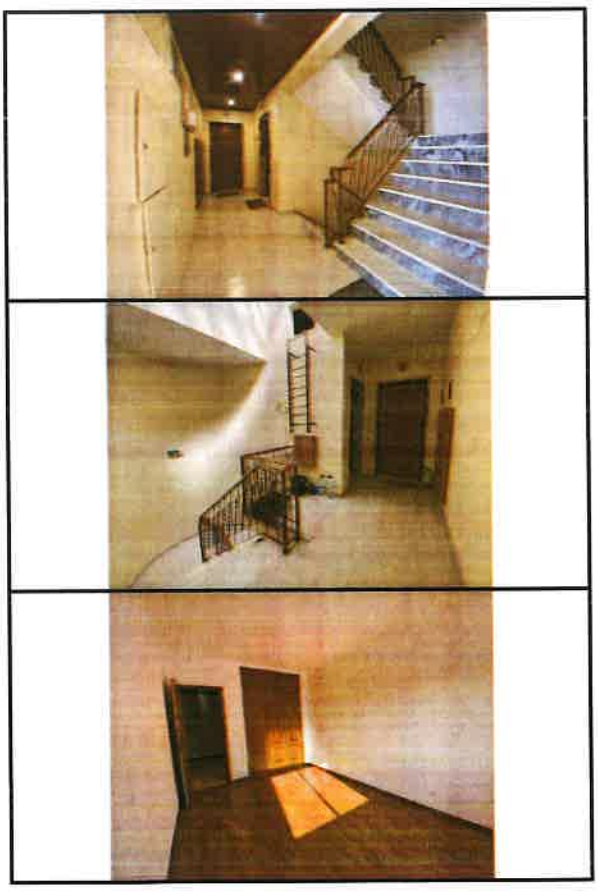
Valor de Mercado assumido:	########	O Valor de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Renda de Mercado Assumida:	9,40 €	A renda de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média de amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Taxa de Capitalização Assumida	5,00%	A taxa de Capitalização reflecte o comportamento médio de um investidor no mercado local

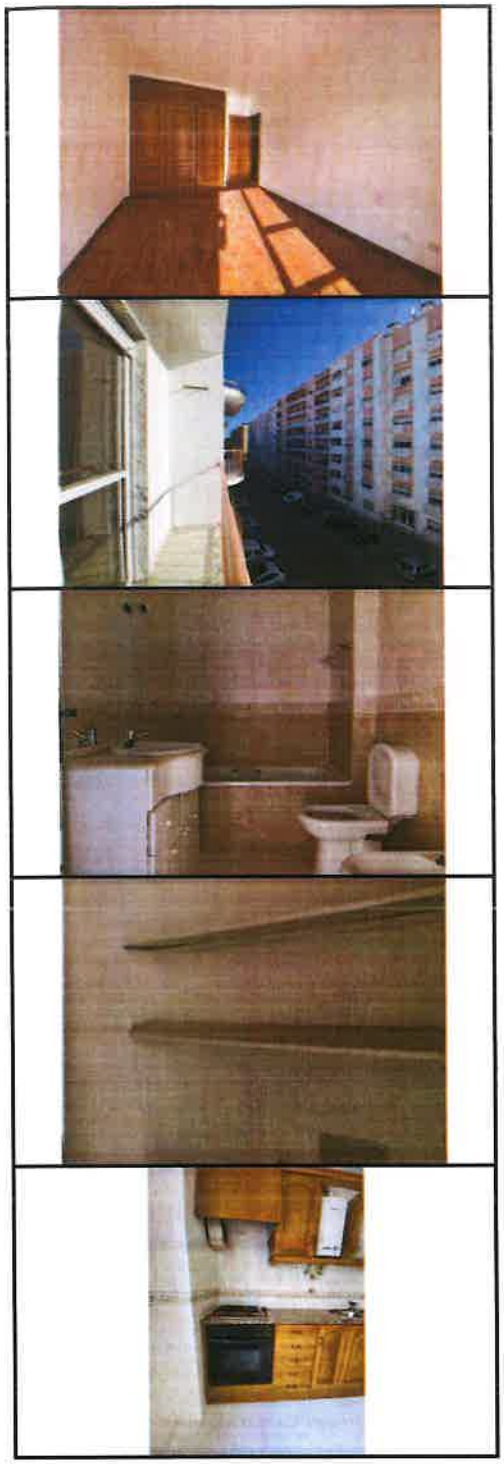
18. Fotos e Plantas

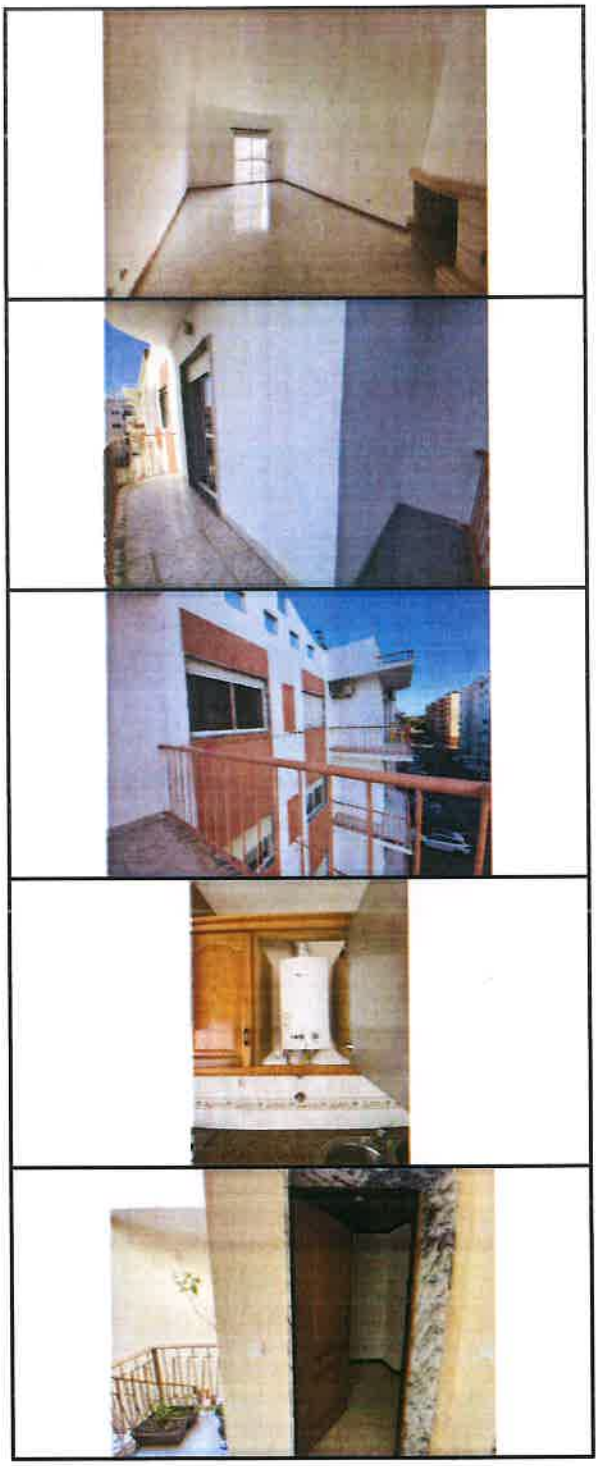


38.53451641801805, -8.860243155569494









Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

19. documentação fornecida

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 2232 - SETUBAL-1

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 12 - SETUBAL **FREGUESIA:** 05 - SETUBAL (S. SEBASTIÃO)

ARTIGO MATRICIAL: 15733 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : SETÚBAL **sob o registo nº:** 135

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 12 - SETUBAL **FREGUESIA:** 05 - SETUBAL (S. SEBASTIÃO) **Tipo:** URBANO

Artigo: 12595

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: RUA MINAS DA BORRALHA, VALE DO COBRO **Nº:** 15 **Lugar:** SETUBAL **Código Postal:** 2910-727 SETÚBAL

Av./Rua/Praça: RUA MINAS DO BORRALHO **Nº:** 15 **Lugar:** SETUBAL **Código Postal:** 2910-727 SETÚBAL

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.

Nº de pisos do artigo: 5

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 337,5000 m² **Área de implantação do edifício:** 337,5000 m² **Área bruta privativa total:** 82,3800 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: Z

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: RUA MINAS DO BORRALHO **Nº:** 15 **Lugar:** SETUBAL **Código Postal:** 2910-727 SETÚBAL

Andar/Divisão: 3 - B

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Habitação **Tipologia/Divisões:** 3 **Permilagem:** 57,5200 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 82,3800 m² **Área bruta dependente:** 4,9400 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2001 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €54.864,56 **Determinado no ano:** 2021

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 136.597,00 **Coordenada Y:** 174.384,00 **Mod 1 do IMI nº:** 2060303 **Entregue em :** 2009/01/15 **Ficha de avaliação nº:** 2587634 **Avaliada em :** 2009/01/29

VT	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
52.100,00	=	609,00	x	83,8620	x	1,00	x	1,20	x	1,000	x	0,85

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 2232 - SETUBAL-1

VI = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

TITULARES

Identificação fiscal: 515793140 **Nome:** ZIP REOCO RESI PORTFOLIO, SICAFI, S.A.

Morada: AV JOSE MALHOA N 27 11 ANDAR, LISBOA, 1070-156 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 124031749

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 515793140

Motivo: SUSPENSAO DO INICIO DE TRIBUTACAO (Predio P/Revenda) **Início:** 2021 **Fim:** 2023 **Nº de anos:** 3 **Valor isento:** €54.864,56 **Processo:** 3356903

Obtido via internet em 2022-03-28

O Chefe de Finanças

(Maria das Dores Baltazar Coelho Nascimento)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 204995701

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO: XNUJMHCSZK35

Para validar este comprovativo acede 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.

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: GP-2400-05783-151205-000135

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
SITUADO EM: Vale do Cobro ou Alto da Cascalheira
Rua Minas da Borralha (lote 15)

ÁREA TOTAL: 337,5 M2
ÁREA COBERTA: 337,5 M2

VALOR VENAL: 50.000.000,00 Escudos

MATRIZ n°: 15733 NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Edificio de cave, rés-do-chão, 1°,2° e 3° andares. Desanexado do prédio n°00120.

FRAÇÕES AUTÓNOMAS:

A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,O,P,Q,R,S,T,U,V,W,X,Z,AA,AB

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal.
OFICIOSO
AP. 2047 de 2009/06/09 2009/06/15 10:32:34 - Autorização de Utilização
N° AUTORIZAÇÃO : 456/99
DATA AUTORIZAÇÃO : 1999/08/30
ENTIDADE EMISSORA : CÂMARA MUNICIPAL

O(A) Conservador(a)
José Carlos Pacheco Alves

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 3 de 1985/05/14 - Autorização de Loteamento

Condições fixadas:autorizada a constituição de 49 lotes:des- critos sob os n°s121/140585 a 169/140585.Condições:cedência ao Municipio da área de 74.145,5m2 aproximadamente,pa- ra instalação de equipamentos colectivos, e dos pisos tér- reos dos prédios a implantar nos lotes n°s 13,19 e 30 (fo- gos T2), com a área de 75 m2 cada um, que devem ser entre- gues construidos em toscos interiores, mas com os blocos de águas (cozinha e instalações sanitárias) completamente equi- pados,bem como com os ramais de esgotos e de abastecimento de água ligados à rede geral -0s fogos a construir nos lotes 1,2,3,4,5,6,7,8,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29 e 30 estão sujeitos à observância de valores máximos para as rendas ou preços de venda a praticar, a definir oportunamente pelos Serviços

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Municipais de Habitação de Setúbal. Incide sobre o nº 00120/140585----------
---

A Adjunta da Conservadora
Cristina Cunha Gomes

AP. 79 de 1999/03/30 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** "FORTIBOM - SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES, LIMITADA"
Sede: Rua Nove de Outubro, nº21 - Gâmbia
Localidade: Setúbal

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** JOSÉ RIBEIRO CARDIGOS
Casado/a com AMÉRICA DE MATOS CARDIGOS no regime de Comunhão geral
Morada: Rua Francisco Casal, nº31 - r/chão esquerdo
Localidade: Barreiro

(Inscrição G-3)

A Adjunta da Conservadora
Cristina Cunha Gomes

AP. 36 de 1999/04/16 - Constituição da Propriedade Horizontal

FRAÇÃO:	A	PERMILAGEM:	9,59
FRAÇÃO:	B	PERMILAGEM:	13,45
FRAÇÃO:	C	PERMILAGEM:	13,45
FRAÇÃO:	D	PERMILAGEM:	9,51
FRAÇÃO:	E	PERMILAGEM:	10,46
FRAÇÃO:	F	PERMILAGEM:	10,46
FRAÇÃO:	G	PERMILAGEM:	10,2
FRAÇÃO:	H	PERMILAGEM:	13,58
FRAÇÃO:	I	PERMILAGEM:	13,58
FRAÇÃO:	J	PERMILAGEM:	10,2
FRAÇÃO:	K	PERMILAGEM:	10,46
FRAÇÃO:	L	PERMILAGEM:	45,92
FRAÇÃO:	M	PERMILAGEM:	54,91
FRAÇÃO:	N	PERMILAGEM:	48,14
FRAÇÃO:	O	PERMILAGEM:	45,21
FRAÇÃO:	P	PERMILAGEM:	55,96
FRAÇÃO:	Q	PERMILAGEM:	57,52
FRAÇÃO:	R	PERMILAGEM:	55,96
FRAÇÃO:	S	PERMILAGEM:	57,52

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

FRAÇÃO: T PERMILAGEM: 55,96

FRAÇÃO: U PERMILAGEM: 57,52

FRAÇÃO: V PERMILAGEM: 55,96

FRAÇÃO: W PERMILAGEM: 57,52

FRAÇÃO: X PERMILAGEM: 55,96

FRAÇÃO: Z PERMILAGEM: 57,52

FRAÇÃO: AA PERMILAGEM: 55,96

FRAÇÃO: AB PERMILAGEM: 57,52

EM COMUM:-Às fracções A a K, a zona de circulação na cave, com a área de 129,60m2 e rampa de acesso ao nível do rés- -do-chão, com a área de 16,65m2. Às fracções de L a AB, vestíbulo da entrada principal, floreira, caixa de escada e espaço reservado a futuro elevador, com a área total de 26,04m2 e rede geral do gás.

A Adjunta da Conservadora
Cristina Cunha Gomes

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 17-02-2022 e válida até 17-05-2022

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: GP-2400-05783-151205-000135

DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:
Terceiro andar letra B, destinado a habitação.

Valor Tributável: 43.625,53 Euros

O(A) Conservador(a)
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Soluções Integradas de Registo - Lisboa
AP. 523 de 2022/01/31 10:36:07 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2022/01/31 10:36:07 UTC
ABRANGE 1495 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** ZIP REOCO RESI PORTFOLIO, S.A.
NIPC 515793140
Sede: Rua António Maria Cardoso, nº 2
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** SOLUÇÃO ARRENDAMENTO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL
NIF 720012848
gerido por NORFIN - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S. A.

O(A) Conservador(a) de Registos
Ana Paula dos Santos Mealha Guerreiro Belmarço

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 17-02-2022 e válida até 17-05-2022

Certificação Energética e Ar Interior
EDIFÍCIOS

Nº CER
CE64623324



CERTIFICADO DE DESEMPENHO ENERGÉTICO E DA QUALIDADE DO AR INTERIOR

TIPO DE FRACÇÃO/EDIFÍCIO: EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO SEM SISTEMA(S) DE CLIMATIZAÇÃO (EXISTENTE)

Morada / Localização Rua Minas de Borralha, Lt. 15 3º B

Localidade Setúbal — Freguesia SETUBAL (S. SEBASTIÃO)

Concelho SETUBAL — Região Portugal Continental

Data de emissão 06/12/2012 — Data de validade 06/12/2022

Nome do perito qualificado João Manuel Lourenço de Jesus Ferreira — N.º de PQ PQ00216

Imóvel descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal

sob o nº 135 — Art. matricial nº 15733 — Fogo/Fracção autôn. Z

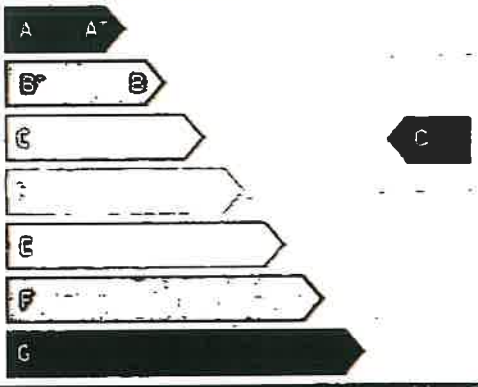
Este certificado resulta de uma verificação efectuada ao edifício ou fracção autónoma por um perito devidamente qualificado para o efeito, em relação aos requisitos previstos no Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edifícios (RCCTE, Decreto-Lei 80/2006 de 4 de Abril), classificando o imóvel em relação ao respectivo desempenho energético. Este certificado permite identificar possíveis medidas de melhoria de desempenho aplicáveis à fracção autónoma ou edifício, suas partes e respectivos sistemas energéticos e de ventilação, no que respeita ao desempenho energético e à qualidade do ar interior. Para verificar a validade do presente certificado consulte www.adene.pt.

1. ETIQUETA DE DESEMPENHO ENERGÉTICO

INDICADORES DE DESEMPENHO

Necessidades anuais globais estimadas de energia primária para climatização e águas quentes	10,28	kgep/m².ano
Valor limite máximo regulamentar para as necessidades anuais globais de energia primária para climatização e águas quentes (limite inferior da classe B⁻)	7,47	kgep/m².ano
Emissões anuais de gases de efeito de estufa associadas à energia primária para climatização e águas quentes	0,9	toneladas de CO_2 equivalentes por ano

CLASSE ENERGÉTICA



2. DESAGREGAÇÃO DAS NECESSIDADES NOMINAIS DE ENERGIA ÚTIL

Necessidades nominais de energia útil para...	Valor estimado para as condições de conforto térmico de referência	Valor limite regulamentar para as necessidades anuais
Aquecimento	112,68 kWh/m².ano	56,06 kWh/m².ano
Arrefecimento	13,95 kWh/m².ano	32 kWh/m².ano
Preparação das águas quentes sanitárias	79,94 kWh/m².ano	49,49 kWh/m².ano

NOTAS EXPLICATIVAS

As necessidades nominais de energia útil correspondem a uma previsão da quantidade de energia que terá de ser consumida por m² de área útil do edifício ou fracção autónoma para manter o edifício nas condições de conforto térmico de referência e para preparação das águas quentes sanitárias necessárias aos ocupantes. Os valores foram calculados para condições convencionais de utilização, admitidas como idênticas para todos os edifícios, de forma a permitir comparações objectivas entre diferentes imóveis. Os consumos reais podem variar bastante dos indicados e dependem das atitudes e padrões de comportamento dos utilizadores.

As necessidades anuais globais de energia primária (estimadas e valor limite) resultam da conversão das necessidades nominais estimadas de energia útil em kilogramas equivalente de petróleo por unidade de área útil do edifício, mediante aplicação de factores de conversão específicos para a(s) forma(s) de energia utilizada(s) (0,290 kgep/kWh para electricidade e 0,086 kgep/kWh para combustíveis sólido, líquido ou gasoso) e tendo em consideração a eficiência dos sistemas adoptados ou, na da sua definição, sistemas convencionais de referência.

As emissões de CO_2 equivalente traduzem a quantidade anual estimada de gases de efeito de estufa que podem ser libertados em resultado da conversão de uma quantidade de energia primária igual às respectivas necessidades anuais globais estimadas para o edifício, usando o factor de conversão de 0,0012 toneladas equivalentes de CO_2 por kgep.

A classe energética resulta da razão entre as necessidades anuais globais estimadas e as máximas admissíveis de energia primária para aquecimento, arrefecimento e para preparação de águas quentes sanitárias no edifício ou fracção autónoma. O melhor desempenho corresponde à classe A+, seguida das classes A, B, B⁻, C e seguintes, até à classe G de pior desempenho. Os edifícios com licença ou autorização de construção posterior a 4 de Julho de 2006 apenas poderão ter classe energética igual ou superior a B⁻. Para mais informações sobre o desempenho energético, sobre a qualidade do ar interior e sobre a classificação energética de edifícios, consulte www.adene.pt

3. DESCRIÇÃO SUCINTA DO EDIFÍCIO OU FRACÇÃO AUTÓNOMA

Fracção de habitação de um edifício multifamiliar composto por 5 pisos, localizado em São Sebastião, concelho de Setúbal (Zona climática I1 e V2-S) a uma altitude de 34m, a uma distância à costa de superior a 5 km, numa zona abrangida por gás natural. A fracção autónoma em análise, situa-se no 3º B com cobertura em contacto com espaço não útil e pavimento em contacto fracção autónoma de habitação , de tipologia T2, composto por uma sala, uma cozinha, uma despensa, uma arrecadação, dois quartos, uma instalação sanitária, apresente inércia térmica forte e a ventilação processa-se de forma natural. A fracção possui fachadas orientadas a Oeste e Norte, e não existem quaisquer obstáculos/edifícios que provoquem sombreamento. A fracção não dispõe de sistemas de climatização. A fracção não tem instalado nenhum sistema para preparação de águas quentes sanitárias.

Área útil de pavimento	71,69 m²	Pé-direito médio ponderado	2,56 m	Ano de construção	1999

4. PROPOSTAS DE MEDIDAS DE MELHORIA DO DESEMPENHO ENERGÉTICO E DA QUALIDADE DO AR INTERIOR

Sugestões de medidas de melhoria (implementação não obrigatória) (destacadas a negrito aquelas usadas no cálculo da nova classe energética)	Redução anual da factura energética	Custo estimado de investimento	Período de retorno do investimento
1 Substituição de caixilharia existente por uma nova caixilharia e melhoria das características solares dos vidros	€	€ € €	€
2 Substituição do equipamento actual e/ou instalação de caldeira mural a gasóleo para preparação de águas quentes sanitárias			

As medidas de melhoria acima referidas correspondem a sugestões do perito qualificado na sequência da análise que este realizou ao desempenho energético e da qualidade do ar interior do edifício ou fracção autónoma e não pretendem por em causa as opções e soluções adoptadas pelo(s) arquitecto(s), projectista(s) ou técnico(s) de obra.

Legendas	Redução anual da factura energética	Custo estimado de investimento	Período de retorno do investimento
	€ € € € mais de 1000€/ano	€ € € € mais de 5000€	€ € € € inferior a 5 anos
	€ € € entre 500€ e 999€/ano	€ € € entre 1000€ e 4999€	€ € € entre 5 e 10 anos
	€ € entre 100€ e 499€/ano	€ € entre 200€ e 999€	€ € entre 10 e 15 anos
	€ menos de 100€/ano	€ menos de 200€	€ mais de 15 anos

SE FOREM CONCRETIZADAS TODAS AS MEDIDAS DESTACADAS NA LISTA, A CLASSIFICAÇÃO ENERGÉTICA PODERÁ SUBIR PARA... B

Pressupostos e observações a considerar na interpretação da informação apresentada:

As medidas de melhoria do desempenho energético propostas visam reduzir as necessidades energéticas pela envolvente e a instalação de sistemas com elevada eficiência.
Para o cálculo do retorno do investimento foi efectuada uma estimativa com base no custo do gás propano de 0,156€/kWh (PCI=10,5kWh/kg) e de 0,17€/kWh para electricidade.
O cálculo do investimento inicial foi efectuado com base no valor de mercado de materias e mão-de-obra, incluindo o IVA.
Com a implementação das medidas de melhoria apresentadas a classe energética da fracção passará a B-.

5. PAREDES, COBERTURAS, PAVIMENTOS E PONTES TÉRMICAS PLANAS

PAREDES Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC da solução	 máximo regulamentar
• PExt_1 - Parede dupla exterior com 0,28m de espessura total, constituída (do interior para o exterior) por reboco de espessura expectável 0,02m de cor clara; pano duplo de alvenaria de tijolo furado; reboco exterior espessura expectável 0,02 de cor clara.	1,1	1,8
• PInt_1 - Parede interior em contacto com espaço não útil (edifício adjacente e zona de circulação). Parede simples de 0,25m de espessura, constituída (do interior para o exterior) por reboco de espessura expectável 0,025m de cor clara; pano de alvenaria de tijolo furado de 0,20m de espessura; reboco exterior espessura expectável 0,025 de cor clara.	1,16	1,8

COBERTURAS Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC da solução	 máximo regulamentar
• Cob_Int - Cobertura interior em contacto com espaço não útil (desvão não habitado). Cobertura em laje de betão armado revestida pelo interior com reboco.	2,61	1,25

PAVIMENTOS	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC

Descrição da(s) solução(ões) adoptada(s)	da solução	máximo regulamentar
• Não aplicável		

PONTES TÉRMICAS PLANAS

Descrição da(s) solução(ões) adoptada(s)	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC: da solução	máximo regulamentar
• Não aplicável		

6. VÃOS ENVIDRAÇADOS

Descrição da(s) solução(ões) adoptada(s)*	Factor solar: da solução	máximo regulamentar
• V01 - Vãos simples, inserido na fachada orientada a Oeste, caixilharia simples metálica, sem quadrícula, de correr, sem classificação de permeabilidade ao ar; envidraçado simples com vidro simples incolor com 4mm de espessura; protecção solar exterior com persianas de régua plástica. U= 4,1W/m2.ºC	0,07	0,56

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 1 Substituição da caixilharia existente por caixilharia em PVC, com vidro duplo incolor com caixa-de-ar de 16mm, resultando num coeficiente de transmissão térmica (U) de 2,1 W/(m2.ºC) e 2,5 W/(m2.ºC). O custo estimado do trabalho é de 230€/m2 e inclui material e mão-de-obra para remoção das caixilharias existentes e instalação da nova caixilharia. O período de retorno desta medida é elevado (>15anos), no entanto, o conforto que proporciona obriga à sua recomendação. Durante a operação de montagem, deverá ser tida em especial atenção a junta entre os caixilhos e as paredes, de forma a garantir o seu correcto isolamento sem micro-fissuras que originem pontes térmicas.

*Nota: Apenas vãos envidraçados com área superior a 5% da área útil de pavimento do espaço que servem, não orientados a Norte e considerando o(s) respectivo(s) dispositivo(s) de protecção 100% activos (portadas, persianas, estores, cortinas, etc.)

7. CLIMATIZAÇÃO

SISTEMA(S) DE AQUECIMENTO

Descrição da(s) solução(ões) adoptada(s)	Necessidades anuais de energia útil
• Não aplicável ou considerada solução prevista na legislação especifica ou informação técnica complementar	

SISTEMA(S) DE ARREFECIMENTO

Descrição da(s) solução(ões) adoptada(s)	Necessidades anuais de energia útil
• Não aplicável ou considerada solução prevista na legislação especifica ou informação técnica complementar	

8. PREPARAÇÃO DE ÁGUAS QUENTES SANITÁRIAS (AQS)

SISTEMAS CONVENCIONAIS (USAM ENERGIA NÃO RENOVÁVEL)

Descrição da(s) solução(ões) adoptada(s)

• Não aplicável

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 2 Fornecimento e instalação de esquentador a gás de 11l/min com 18,6 de potência nominal e eficiência de 0,80 a 30% da carga nominal, tendo em consideração que as redes de tubagem de distribuição de AQS não são isoladas termicamente. Dispõe de ignição electrónica e modulação automática de chama. O controlo do equipamento é efectuado através de um display digital LCD com indicação da temperatura de água quente e código de anomalias.
O custo estimado do investimento é de aproximadamente 370,00€, inclui materiais e mão-de-obra sem incluir a conduta para evacuação dos produtos da combustão que liga o esquentador à chaminé.
Pelo facto da fracção não ter actualmente instalado nenhum sistema para preparação de águas quentes sanitárias não foi calculado período de retorno do investimento e de redução da factura energética.

9. SISTEMAS DE APROVEITAMENTO DE ENERGIAS RENOVÁVEIS

SISTEMA DE COLECTORES SOLARES PARA PRODUÇÃO DE ÁGUA QUENTE SANITÁRIA	Energia fornecida pelo sistema
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	
• Não aplicável	

OUTROS SISTEMAS DE APROVEITAMENTO DE FONTES DE ENERGIAS RENOVÁVEIS	Energia fornecida pelo sistema
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	
• Não aplicável	

10. VENTILAÇÃO

Descrição dos principais elementos e da forma como se processa a ventilação

• A ventilação é processada de forma natural. Não foram identificados dispositivos de admissão de ar na fachada. A fracção situa-se na periferia de uma zona urbana com uma altura ao solo média entre 10m e 18m, o que resulta numa classe de exposição 2. A caixilharia não possui classificação de permeabilidade ao ar, existindo caixas de estore em todos os vãos. As portas não possuem vedação em todo o seu perimetro e área envidraçada inferior a 15% da área de pavimento, não cumprindo com a norma NP 1037-1, resultando numa taxa de renovação horária (rph) = 1,05.

OBSERVAÇÕES E NOTAS AO PRESENTE CERTIFICADO ENERGÉTICO E DA QUALIDADE DO AR INTERIOR

Os valores indicados para o factor solar máximo admissível e para os coeficientes de transmissão térmica apenas se aplicam a edifícios novos, pelo que para fracções existentes servem apenas de referência para efeitos de identificação de oportunidades de melhoria.

Os coeficientes de transmissão térmica das paredes exteriores foram majorados 35%, para ter em conta as pontes térmicas planas, conforme previsto nas regras de simplificação da Nota Técnica NT-SCE-01 (Despacho nº 11020/2009 de 30 de Abril).

A presente classificação energética da fracção autónoma em análise foi obtida através da aplicação do Regulamento da Características de Comportamento Térmico dos Edifícios (RCCTE), DL nº80/2006 de 4 de Abril, das Regras de Simplificação da Nota Técnica NT-SCE01 e do ITE 50.

Os coeficientes de transmissão térmica da envolvente opaca foram determinados com base no ano de construção do edifício.

Para a elaboração do presente certificado foi disponibilizada a certidão da conservatória e a cademeta predial, estes documentos foram fornecidos pelo proprietário.

Como informação complementar a este certificado foram elaborados um Relatório de Peritagem e um Estudo de Medidas de Melhoria.

O Perito Qualificado esteve presente no imóvel para efectuar a vistoria no dia 25/11/2012 entre as 16:15 e as 16:35.

VER O VERSO

Relatório de Avaliação Imobiliária



Processo:	AVAL 1787 - ZTRE-02729
Cliente:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
Tipo de Imóvel:	1 Apartamento T1
Data:	Maio de 2025

CMVM COMISSÃO DO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS

RICS

REV

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

Índice

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária
2. Resumo dos Valores
3. Objectivo da Avaliação
3.1. Identificação de Outros Destinatários
4. Objecto de Avaliação – Identificação e Documentação fornecida
5. CARACTERÍSTICAS
5.1. Dos Imóves
5.2. Do Local
5.3. Do Mercado Imobiliário local
6. Pressupostos da Avaliação
7. Inspecção Realizada
7.1. Vistoria
8. Diligências efectuadas
9. Conceitos de Valor Utilizados
9.1. Valor de Mercado
9.2. Renda de Mercado
10. Métodos de Avaliação Utilizados
10.1. Método de Comparação ou Comparativo de Mercado
10.2. Método da Capitalização do Rendimento
11. Taxa de Actualização
11.1. Áreas Utilizadas
12. Contrato de Arrendamento
13. Limitações ao valor estimado
14. Declaração do Perito Avaliador
15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS
16. Valorização – Valor de Mercado
16.1. Método do Rendimento (Actual)
16.2. Método do Rendimento (Potencial)
16.3. Método Comparativo (Potencial)
17. Prospecção de Mercado
18. Localização e Fotos
19. Documentação Fornecida

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	
Avaliador:	Vítor Reis - PAI/2016/0415
Empresa:	Ver o Verso Consultoria Lda Rua Andrade Corvo 50 6° esq° 1050-009 Lisboa
IMÓVEL:	
Tipo:	Urbano
Identificação:	1 Apartamento T1 Rua da Antiga Fabrica de Tomate e Rua do Peru , 25, R/C Esq°, Freguesia de UF de Azeitão (São Lourenço e São Simão), Concelho de Descrição Cadastral e Predial no ponto 19 e descrição do imóvel e sua envolvente no ponto 5 deste relatório.
Identificação da Entidade Detentora do Imóvel:	FUNGERE - Fundo de Gestão de Património Imobiliário
AVALIAÇÃO:	
Objectivo da avaliação:	Avaliação de Património de acordo com o previsto na Portaria n.°
Identificação da Entidade que solicitou a avaliação:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
DATAS	
Data do Contrato de Avaliação	12 de Maio de 2025
Data do Pedido de Avaliação	10 de Maio de 2025
Data do Término do Trabalho de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da Conclusão da Avaliação	13 de Maio de 2025
Data Entrega do Relatório de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da última avaliação realizada	n.a.
METODOLOGIA	
Métodos de Avaliação Utilizados	Método Comparativo e Método do Rendimento A Fundamentação da escolha dos Métodos de Avaliação e sua descrição encontra-se no ponto 10 deste relatório.
Inspecção efectuada ao imóvel avaliado	Foi efectuada vistoria pelo interior e exterior dos imóveis. Os detalhes sobre a abrangência da inspecção realizada encontram-se no ponto 7 deste relatório.
Diligências efectuadas, de estudos e dados sectoriais utilizados e outras informações	Os detalhes sobre as diligências efectuadas e dados sectoriais utilizados encontram-se no ponto 8 deste relatório.
Bases de Valor Utilizados	Valor de Mercado. A descrição dos conceitos de valor encontra-se no ponto 9 deste relatório.
Justificação de Taxas e outros parâmetros	A justificação das taxas de actualização e capitalização, assim como de outros parâmetros utilizados na presente avaliação encontra-se no ponto 11 deste relatório.

VER O VERSO

VALORES DE AVALIAÇÃO:	
Valor de Mercado no Estado Actual	O detalhe dos valores do imóvel e a sua estimativa encontram-se nos pontos 2 e 16 deste relatório.
Contratos de arrendamento à data de avaliação	Detalhes do Contrato de Arrendamento encontram-se no ponto 12..
OUTROS ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO:	
Identificação de eventuais limitações ao valor estimado para o imóvel	Não existem reservas. O detalhe de eventuais reservas encontra-se no ponto 13 deste relatório.

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

(registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415)

(Perito da Lista Permanente do Tribunal da Relação de Lisboa)

2. Resumo dos Valores

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Valor de Mercado Livre e Disponível	Renda Potencial
9837	J	R/C Esq°	Habitação	198 596	947

3. Objectivo da Avaliação

A presente avaliação foi elaborada por solicitação de Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial, doravante designado por CLIENTE, no decorrer do mês de Janeiro de 2025.
A avaliação visa estimar o Valor de Mercado de um imóvel considerando o seu uso e estado actual, conforme requisitos da Comissão do Mercado dos Valores Mobiliários, tendo por objectivo a Avaliação do Património Imobiliário de acordo com o previsto na Portaria n.º 96/2015.

Esta avaliação foi efectuada por Vítor Manuel dos Santos Reis, com o NIF 187 037 680, Perito Avaliador Imobiliários registado na CMVM com o nº PAI/2016/0415, Registered Valuer no RICS com o nº de membro 1301320, Recognised European Valuer pelo TEGOVA com o Certificate Registration Number REV/PT/ANAI/2028/4 e Perito da Lista Oficial de Peritos da Justiça, em representação de Ver o Verso Consultoria, Lda, com o NIF 506 843 270 enquanto avaliador qualificado e habilitado para a realizar, em conformidade com as exigências da Lei 153/2015, com as actualizações em vigor à data.

3.1 Identificação de Outros Destinatários

O avaliador permite que a entidade contratante sustente as suas decisões no presente relatório de avaliação no âmbito do processo para o qual foi solicitada, não assumindo qualquer obrigação ou responsabilidade perante terceiros.

4. Objecto de Avaliação –Documentação fornecida

O Cliente disponibilizou para a execução do presente trabalho de avaliação os seguintes documentos:

- Caderneta Predial Urbana (CPU)
- Certificado Energético (CE)
- Certidão do Registo Predial (CRP)

Os elementos fornecidos encontram-se anexos no ponto 19.

5. CARACTERÍSTICAS

5.1 Do Imóvel

Artigo	CRP	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa	Área Bruta Dependente
9837	0	J	R/C Esq°	Habitação	78,37	13,00

Apartamento T1 sito no R/C Esq°.

Insere-se em Edifício de habitação multifamiliar, composto de Cave destinada a estacionamento e Rés-do-chão mais dois pisos todos destinados a habitação, inscrito na Matriz em 2011.

O imóvel apresenta acabamentos de qualidade média, típicos da época de construção. Na visita efectuada verificou-se que se encontrava em bom estado de conservação, atendendo à idade e tipo de uso.

5.2 Do Local

A Rua da Antiga Fábrica do Tomate, número 25, está situada na freguesia de Azeitão, no concelho de Setúbal, inserindo-se numa área residencial consolidada que combina a tranquilidade de uma vila com a proximidade a centros urbanos. Esta rua, localizada na zona dos Brejos de Azeitão, caracteriza-se por uma malha urbana organizada, composta por moradias unifamiliares e edifícios multifamiliares de baixa densidade, construídos maioritariamente nas últimas décadas, com algumas reabilitações recentes. As vias são pavimentadas, com passeios pedonais e zonas de estacionamento ao longo das ruas, proporcionando boas condições de circulação pedonal e automóvel.

A localização da Rua da Antiga Fábrica do Tomate é estratégica, situando-se a cerca de 10 km do centro de Setúbal e a aproximadamente 35 km de Lisboa, acessível pela Estrada Nacional 10 e pela Autoestrada A2. A zona é servida por transportes públicos, com várias linhas de autocarros que asseguram a ligação a diferentes pontos da região e à estação ferroviária de Coina, situada a aproximadamente 10 km de distância.

Em termos de amenidades, a área envolvente à Rua da Antiga Fábrica do Tomate dispõe de uma variedade de serviços, incluindo supermercados, farmácias, escolas e unidades de saúde. A proximidade à Serra da Arrábida e às praias da região oferece oportunidades para atividades ao ar livre e contacto com a natureza. Adicionalmente, a região é conhecida pela sua tradição vinícola e gastronómica, enriquecendo a oferta cultural e de lazer para os residentes.

O imóvel encontra-se situado em zona	Habitacional
Tendência do desenvolvimento urbanístico	Zona estabilizada
Enquadramento urbano e paisagístico	Bom
Facilidade de acesso	Bom
Transportes públicos	Razoável
Existência de Comércio e Serviços	Bom
Valor comercial da localização	Bom
Comercialização do imóvel	Fácil

5.3 Do Mercado Imobiliário local

O mercado imobiliário habitacional em Azeitão tem registado uma evolução significativa nos últimos anos, marcada por uma crescente valorização dos imóveis e um aumento da procura, especialmente por parte de famílias e investidores em busca de qualidade de vida, natureza e proximidade a Lisboa.
A região, conhecida pelos seus vinhos, pela serra e pela tranquilidade, tem atraído quem procura fugir ao ritmo acelerado da capital, mas sem perder acessibilidade. Isso tem contribuído para uma pressão ascendente nos preços, tanto no segmento das moradias como nos apartamentos de alto padrão.
Além disso, o turismo de luxo e a procura por residências secundárias têm influenciado o mercado, com propriedades junto à Arrábida ou com vista para o Sado a alcançarem valores particularmente elevados. No entanto, a oferta limitada, devido às restrições de construção em áreas protegidas, tem mantido o mercado competitivo, com tempos de venda relativamente curtos para imóveis bem localizados e em bom estado.
Por outro lado, a inflação e o aumento das taxas de juro nos últimos anos trouxeram algum arrefecimento ao ritmo de crescimento, mas a procura por Azeitão como refúgio residencial manteve-se resiliente, sustentando os preços.

6. Pressupostos da Avaliação

De acordo com o solicitado pelo Cliente a avaliação foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel.
Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção das construções. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que as construções são estruturalmente sólidas ou que não têm defeitos. Assumiu-se o Pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos para além daqueles que se encontram registados e anteriormente identificados.
Para efeitos de cálculo do valor foi utilizado o valor do custo médio diário de propriedades similares, obtido a partir da prospecção realizada, tendo sido ajustada às características do imóvel em avaliação.
Na estimativa das áreas do imóvel consideraram-se como correctas as áreas que constam dos elementos fornecidos pelo cliente.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos.

A avaliação foi efectuada no pressuposto do imóvel possuir todas as autorizações e licenças para o seu normal funcionamento.

7. Inspecção Realizada

Foi realizada a visita pelo exterior do imóvel, no dia 13 de Novembro de 2024. Na obtenção dos Valores de Mercado do imóvel, tiveram-se em atenção os principais factores determinantes como sendo a localização, acessos, dimensões, estado de conservação do Imóvel considerados como relevantes para a formação de valor do imóvel objecto de avaliação e o estado do mercado imobiliário na zona.

7.1 Vistoria

É o exame criterioso do imóvel a ser avaliado, verificando localização, informações sobre vizinhança, características físicas, topografia, estado de conservação, padrão construtivo e outros atributos intrínsecos e extrínsecos que possam exercer qualquer influência no preço do imóvel.
De um modo geral, é observado:
1.1 - Caracterização da região, compreendendo:

a) Aspectos físicos - condições topográficas, natureza predominante do solo, condições ambientais, ocupação existente e tendências de modificação a curto e médio prazo;
b) Aspectos ligados à infra-estrutura urbana - sistema viário e de recolha de lixo, redes de abastecimento de água potável, energia eléctrica, telefone, esgotos, águas pluviais e gás canalizado;
c) Equipamento comunitário e indicação de níveis de actividades existentes - sistema de transporte colectivo, escolas, mercado de trabalho, comércio, rede bancária, segurança, saúde e lazer;
d) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: normas legais para o uso e a ocupação do solo, restrições físicas e legais condicionantes do aproveitamento.
e) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: definidos por planos directores municipais e pela legislação específica de planeamento do solo, confrontando as leis de planeamento e uso do solo aplicáveis com a realidade verificada no local.

1.2 - Caracterização do terreno do imóvel em avaliação, abrangendo:

a) Aspectos físicos - topografia, superfície, consistência do solo, forma e localização, confrontando as observações feitas com aquelas constantes da documentação disponível;
b) Infra-estrutura urbana;
c) Equipamento comunitário disponível;
d) Utilização actual, legal e económica.

1.3 - Caracterização das edificações e benfeitorias, englobando os aspectos:

a) Físicos - construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos comparando com a documentação disponível e verificando possíveis extrapolações de limites e confrontações;
b) Funcionais - arquitectónicos, adequação da edificação em relação aos usos actuais e/ou recomendáveis para a zona com vista a uma utilização económica e ambiental maximizada;
c) Condições de ocupação, tais como eventuais invasões, locações ou cessões a terceiros, ocupação pelo proprietário ou imóvel desocupado.
d) Ambientais - adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região e preservação do meio ambiente.

1.4 – As benfeitorias não documentadas:

No caso de não constarem da documentação as edificações e benfeitorias, as mesmas deverão ser quantificadas e avaliadas pelo profissional num grau de detalhe compatível com a finalidade da avaliação.

8. Diligências efectuadas

Para a realização da presente avaliação, para além da visita realizada, foram consultados agentes do mercado local para obtenção de valores de transacção e análise do estado do mercado local.

Foi também efectuada um reconhecimento da envolvente, para verificar o número de unidades visíveis para transacção e qualificar o estado do mercado na envolvente ao imóvel avaliado.

Foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel. Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção do imóvel. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que o imóvel é estruturalmente sólido ou que não tem defeitos. Assumiu-se o pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.

9. Conceitos de Valor Utilizados

9.1 Valor de Mercado

Define-se, genericamente, o "Valor de Mercado" como sendo a "Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, 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. (RICS VPS 4 – Estrutura IVS parágrafos 32-34).

O Valor de Mercado pode ser estimado considerando o seu Uso Actual (também por vezes designado Uso Continuado) ou o Uso Alternativo, sendo:

a) Uso Actual – a estimativa de valor é efectuada considerando o uso que é dado ao imóvel à data da avaliação.

b) Uso Alternativo - a estimativa de valor é efectuada considerando os usos potenciais do imóvel à data da avaliação.

Da análise do Valor de Mercado em cada uma destas situações se pode concluir da Máxima e Melhor Utilização do imóvel, podendo esta ser definida como a utilização legalmente e fisicamente possível de desenvolver no imóvel objecto de avaliação, normalmente requerida pelo mercado e que maximiza o valor do imóvel.

9.2 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." (RICS VPS 4 – IVS 230 parágrafos C8-C11).

10. Métodos de Avaliação Utilizados

De acordo com o artº 37 do REGULAMENTO DA CMVM N.º 3/2020:

1 - Os peritos avaliadores de imóveis devem utilizar pelo menos dois dos seguintes métodos de avaliação, escolhendo em cada circunstância aqueles que se mostrem mais adequados à avaliação do imóvel em causa: a) Método comparativo; b) Método do custo; c) Método do rendimento.

Dado que o imóvel em avaliação se insere num mercado activo em que foi possível recolher evidências de imóveis em comercialização e imóveis para arrendamento, na estimativa do Valor de Mercado do imóvel tal como se encontra foram utilizados o Método Comparativo de Mercado e o Método do Rendimento.

10.1 Método de Comparação ou Comparativo de Mercado

O método de comparação consiste em relacionar o valor de um imóvel, com os dados relativos à transacção de propriedades com características semelhantes ou comparáveis.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos, segundo critérios de homogeneidade, de modo a permitir a comparação e determinar quais as características mais relevantes.

Pressupõe:

a) Recorrer a uma base de dados fiável / Estatística e homogeneização

b) A existência de um mercado activo com transacções semelhantes (preferencial)

A homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível comparar matematicamente grandezas comparáveis. Assim os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizados quanto às suas variáveis fundamentais, da seguinte forma:

$$V = A \times ((Vu \times Fd \times F1 \times F2 \times ...\times Fn)$$

V - Valor do Imóvel
A - Área do Imóvel
Vu - Valor unitário básico adoptado
F1 a Fn - Factores de valorização identificados

10.2 Método da Capitalização do Rendimento

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado (numa ótica de continuidade da utilização). Este método vocaciona-se para a determinação do valor presente de rendimentos futuros, segundo o valor e o estado atuais. Pela capitalização de rendas, os rendimentos presentes e futuros são capitalizados através de uma taxa de aplicação de capital no mercado imobiliário. através da fórmula:

$$V = R/tx$$

V - Valor do Imóvel,
R - Renda do período considerado,
tx - taxa de capitalização para o período considerado.

As taxas de capitalização são determinadas em função da relação entre os valores de renda e venda verificados nos mercados imobiliários em que os imóveis se inserem. O valor final é determinado pelo valor presente, descontando o valor das obras considerado para beneficiação e reabilitação de forma a repor a qualidade física e ambiental das instalações.

11. Taxa de Actualização

De acordo com as EVS -a estimativa das taxas de capitalização de actualização a utilizar no Método do Rendimento constitui uma das partes mais difíceis na utilização do método.
A forma mais comum de estabelecer essas taxas é através da análise das transacções relativas a imóveis comparáveis arrendados ou a análise face a operações efectivas conhecidas.
Uma das formas teóricas mais utilizadas para estimativa da taxa é a técnica conhecida por **CAPM– Capital Asset Pricing Model**, que comtempla a taxa de juro sem risco, o risco de mercado e o beta do sector do imobiliário de rendimento.

O βeta mede como um determinado sector se posiciona em termos de risco contra o mercado. Por exemplo, um βeta de 1 indica que o sector ou a empresa está em linha com o mercado. Se for superior a 1 indica um risco superior ao mercado. Se for inferior a 1 indica um risco inferior ao mercado. Sendo um indicador de sector, mede apenas o risco sistemático, em relação ao mercado, risco este que é um risco diversificável. O Risco específico não é considerado neste indicador, o que prejudica a análise da taxa por este factor, uma vez que o risco individual é bastante importante no investimento imobiliário. Para pequenos investidores, que não possuem capacidade de diversificação do seu investimentos, esta componente adquire ainda uma importância mais acentuada.
A taxa utilizada deve inclui tanto a recuperação do capital original investido como as expectativas de valorização do capital, o que permite ao investidor superar o risco relativo ao valor temporal do dinheiro.
A fonte de informação do βeta é o site da Aswath Damodaran que compila dados da Bloomberg, Morningstar, Capital IQ e Compustat para vários sectores, de entre este, o imobiliário.

Estes dados foram actualizados em Janeiro de 2025 e agregam informações de empresas especificas da Europa Ocidental, e é na nossa opinião, a fonte de dados mais precisa do mercado.
Foi utilizado o capital asset pricing model (CAPM), embora ajustado, quer pelas suas limitações na avaliação de activos imobiliários, quer pela falta de informação disponível em Portugal para a sua correcta aplicação ao imobiliário.

Uma das formulações práticas do CAPM, ajustado, é a seguinte:

Re = Rf + B*(Rm-Rf) + Crp + Risco de Localização + Risco de Liquidez

CAPM (Capital Asset Pricing Model)	
ERi=Rf+Bi(ERm-Rf)	
Rf - Risk Free (1)	2,80%
βi (2)	0,46
Erm (2)	5,58%
Erm 2 Risco de Localização	0,50%
Erm 3 Risco de Liquidez	0,50%
ERi	**5,08%**
Semi-annual Discount Rate	**2,51%**

(1) Taxa OT a 10 anos. Fonte: Banco de Portugal

(2) Damodaran

Para o objectivo desta avaliação, e para efeitos do estabelecimento de uma taxa de referência, utilizando o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) conclui-se que a taxa de remuneração de 5,08 % reflecte a expectativa média de um investidor em imóveis similares ao objecto de avaliação, em mercados prime susceptíveis de integrar o portfolio de um investidor institucional.
Confrontando com a prática do mercado local, estimámos no ponto 17 a taxa de capitalização para habitação.

11.1 Áreas Utilizadas

A área utilizada na presente avaliação é a que consta na documentação entregue, nomeadamente a Caderneta Predial apresentada.

12. Contrato de Arrendamento

À data da vistoria efectuada o imóvel encontrava-se ocupado, sem que tenham sido fornecidas as condições da ocupação. No entanto, a pedido do CLIENTE, a avaliação foi efectuada no pressuposto de o imóvel se encontrar livre e disponível.

13. Limitações ao valor estimado

Não existem limitações

14. Declaração do Perito Avaliador

Vítor Manuel dos Santos Reis, Perito Avaliador registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415 e Perito da Lista Oficial do Tribunal da Relação de Lisboa, declara para os devidos efeitos que:

1. A presente avaliação foi efectuada de acordo com as exigências da Lei 153/2015, assim como as Normas de Avaliação Imobiliária do RICS.
2. Possui apólice de seguro obrigatório de responsabilidade civil efectuada na Companhia TRANQUILIDADE, válido até 30-08-2025;
3. O Perito Avaliador não tem uma relação de trabalho subordinado com qualquer entidade relacionada com o CLIENTE;
4. O Avaliador não possui qualquer incompatibilidade que possa afectar a sua isenção e imparcialidade e que impeçam a realização deste trabalho.

13 de Maio de 2025

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS

A presente avaliação está efectuada de acordo com as normas de RICS Valuation – Global Standards (RICS Red Book), que incorporam International Valuation Standards (IVS).

16. Valorização – Valor de Mercado

16.1 Método Comparativo

Quadro de Avaliação Baseado no Método Comparativo
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Valor de Mercado no estado Actual		
							Valor AbP/ m2	Valor AbD/ m2	V.Potencial
9837	J	R/C Esq°	Habitação	78,37	13,00	91,37	2 340 €	1 170 €	198 596 €
Total				78,37	13,00	91,37		2 174 €	198 596 €

16.2 Método do Rendimento - Capitalização Directa

Quadro de Avaliação Baseado no Método do Rendimento
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fração	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Renda de Mercado			Custos de Exploração		Taxa de Capitalização	Valor de Mercado V=R anual / tx	
							Renda m2 AbP	Renda m2 AbD	Renda Potencial	% Rp	€/mês	%	Valor Ab/ m2	V.Potencial
9837	**J**	**R/C Esq°**	Habitação	78,37	13,00		11,6 €	3 €	946,79 €	2,00%	18,94 €	5,50%	2 583 €	202 441 €
Total				**78,37**	**13,00**				**946,79 €**					**202 441 €**

17. Prospecção de Mercado

Nº de Quartos	Estado de Conservação	Zona/Rua	Contacto / Imobiliária	Área Bruta m2	Preço: €	Renda € /mês	Preço: €/m2	Renda €/m2/mês	A %	B %	C %	D %	E %	F %	Valor de Venda Homogeneizado €/m2	Valor de Renda €/m2
2	Bom estado	do Perú	https://www.idealista.pt/32849133	102	215 000,00		2 107,84		0%	0%	0%	0%	5%	-5%	2 102,57 €	
2	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/33807127	124	318 000,00		2 564,52		0%	0%	0%	0%	5%	-5%	2 558,10 €	
2	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/33807136	102	215 000,00		2 107,84		0%	10%	5%	0%	5%	-5%	2 428,47 €	
3	Bom estado	Irene Lisboa	https://www.idealista.pt/34030527	116	273 000,00		2 353,45		0%	0%	0%	0%	5%	-5%	2 347,56 €	
3	Bom estado	Maria Lamas	https://www.idealista.pt/34134800	127	288 000,00		2 267,72		0%	0%	0%	0%	5%	-5%	2 262,05 €	
2	Bom estado	das Jacarandas	https://www.idealista.pt/32053701	115		1 550,00		13,48	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		12,80 €
3	Bom estado	dos Açores	https://www.idealista.pt/33934404	160		1 400,00		8,75	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		8,31 €
2	Bom estado	Diogo Botelho	https://www.idealista.pt/34133393	70		940,00		13,43	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		12,76 €
3	Bom estado	dos Amores	https://www.idealista.pt/34143070	150		1 600,00		10,67	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		10,13 €
0	Bom estado	do Roseiral	https://www.idealista.pt/34159928	65		950,00		14,62	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		13,88 €

FACTORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
A - Estado Conservação	Diferencial em termos de estado de conservação e de idades entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
B - Localização	Mais ou menos valia da localização dos imóveis face ao imóvel em avaliação
C - Qualidade de Construção	Diferencial em termos qualitativos entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
D - Piso/andar	Mais ou menos valia do piso dos imóveis face ao imóvel em avaliação
E - Área de Construção	Correcção pelo diferencial de áreas entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
F - Margem de Negociação	Indicação da Margem de negociação possível para o imóveis da prospecção

Resultados Homogeneizados			
	Yield	Venda	Renda
Média	5,94%	2 339,75 €	11,58 €
Mediana	6,52%	2 347,56 €	12,76 €
Desvio Padrão		171,68 €	2,29 €
Valor Máximo	6,51%	2 558,10 €	13,88 €
Valor Mínimo	4,74%	2 102,57 €	8,31 €
Percentil 5	5,84%	2 134,47 €	10,40 €
Percentil 25	5,07%	2 262,05 €	11,45 €
Percentil 50	6,52%	2 347,56 €	12,76 €
Percentil 75	6,58%	2 428,47 €	13,32 €
Percentil 95	6,53%	2 532,18 €	13,77 €

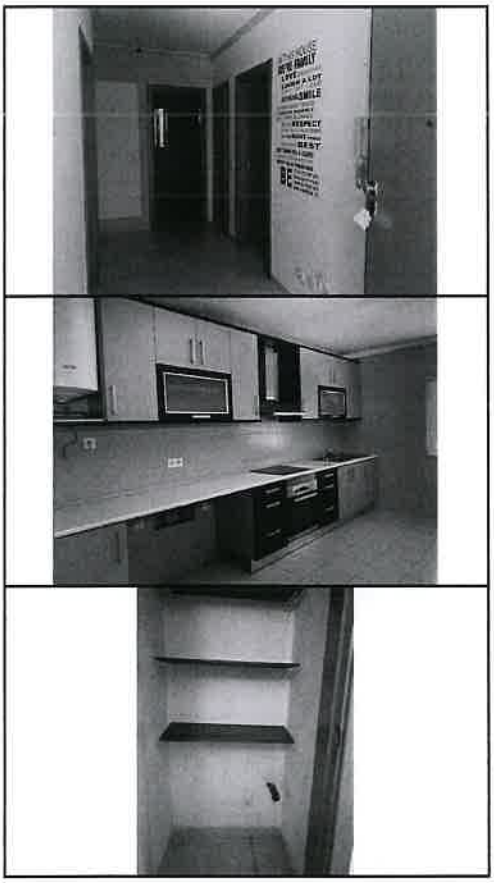
Valor de Mercado assumido:	2 340,00 €	O Valor de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Renda de Mercado Assumida:	11,60 €	A renda de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Taxa de Capitalização Assumida	5,50%	A taxa de Capitalização reflecte o comportamento médio de um investidor no mercado local

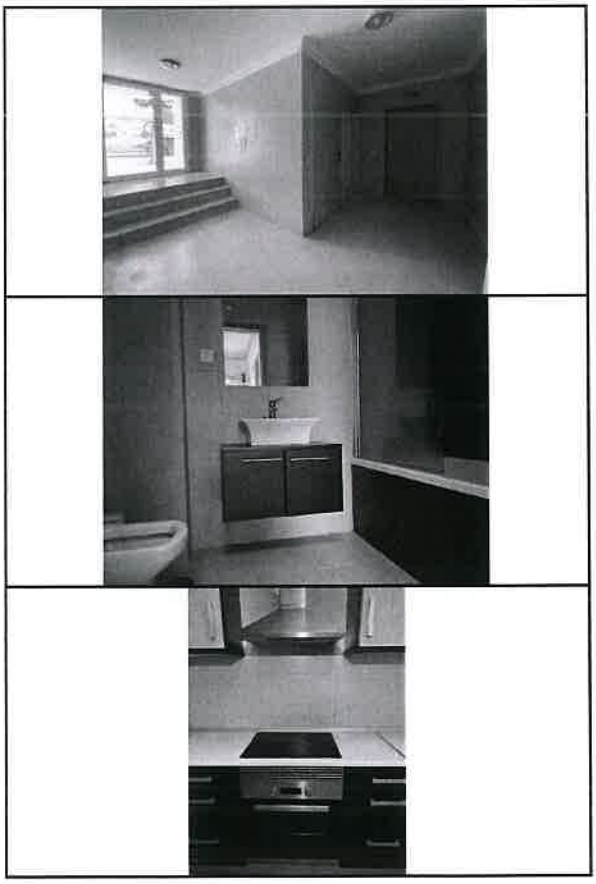
Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

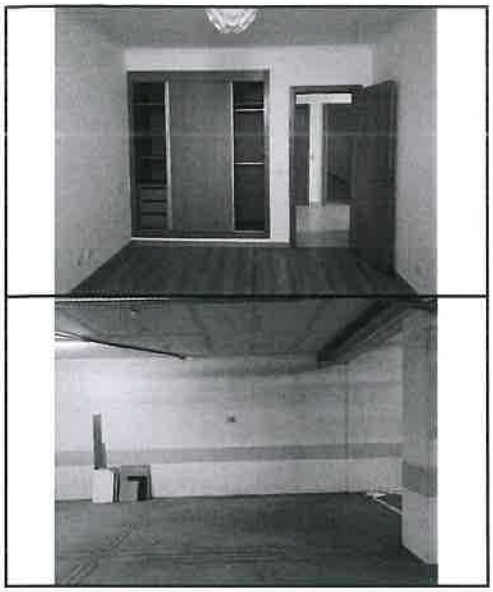
18. Fotos e Plantas

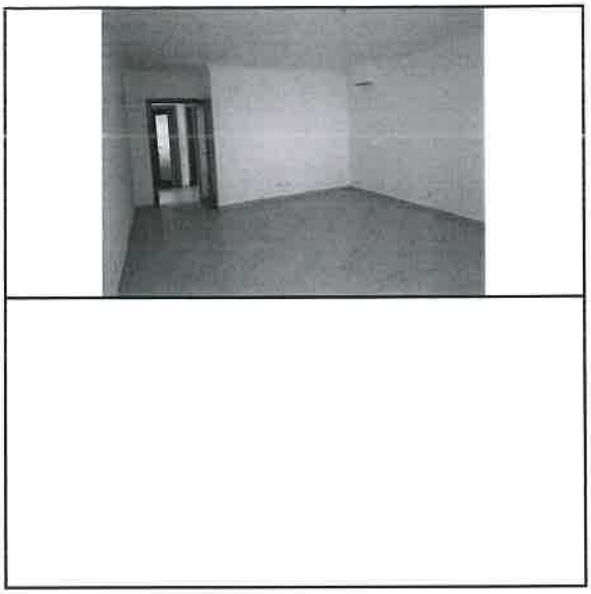


38.53825302746838, -9.027696594789314









19. documentação fornecida

25678

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3530 - SETUBAL 2.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 12 - SETUBAL **FREGUESIA:** 09 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE AZEITÃO (SÃO LOURENÇO E SÃO SIMÃO)

ARTIGO MATRICIAL: 9837 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : SETÚBAL **sob o registo nº:** 4915

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 12 - SETUBAL **FREGUESIA:** 04 - S. LOURENÇO (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 7573

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua da Antiga Fábrica do Tomate,21, 21-A, 23, 25, 27,29,29-A e 29 B,tornejando para Rua do Perú com o nº. 27 **Nº:** 21 **Lugar:** Brejos de Azeitão **Código Postal:** 2925-206 AZEITÃO

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.

Nº de pisos do artigo: 4

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.280,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 1.280,0000 m² **Área bruta privativa total:** 3.392,1700 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: J

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Rua da Antiga Fábrica do Tomate,21, 21-A, 23, 25, 27,29,29-A e 29 B,tornejando para Rua do Perú com o nº. 27 **Nº:** 21 **Lugar:** Brejos de Azeitão **Código Postal:** 2925-206 AZEITÃO

Andar/Divisão: RCESQ

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Habitação **Tipologia/Divisões:** T1 **Permilagem:** 23,5000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 78,3700 m² **Área bruta dependente:** 13,1000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2011 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €80.705,70 **Determinado no ano:** 2013

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 121.982,00 **Coordenada Y:** 174.966,00 **Mod 1 do IMI nº:** 2599931 **Entregue em :** 2010/11/24 **Ficha de avaliação nº:** 3335510 **Avaliada em :** 2011/02/28

VI*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	CI	x	Cq	x	Cv
76.680,00	=	603,00	x	82,3000	x	1,00	x	1,50	x	1,030	x	1,00

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3530 - SETUBAL 2.

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 12 - SETUBAL **FREGUESIA:** 04 - S. LOURENÇO (EXTINTA) **Tipo:** URBANO **Artigo:** 9594 **Fracção:** J

TITULARES

Identificação fiscal: 720000157 **Nome:** FUNGERE - FUNDO DE GESTÃO DE PATRIMONIO IMOBILIARIO
Morada: AV ALMIRANTE GAGO COUTINHO N 26 6º, LISBOA, 1000-017 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 183855183

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 720000157

Motivo: FUNDOS DE INVEST IMOB E EQUIP. E FUNDOS POUP REFORMA **Início:** 2013 **Valor isento:** €80.705,70 **Processo:** 2696907

Obtido via internet em 2014-06-16

O Chefe de Finanças

(Maria Fernanda Santana Patrício)

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3530 - SETUBAL 2.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 12 - SETUBAL **FREGUESIA:** 09 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE AZEITÃO (SÃO LOURENÇO E SÃO SIMÃO)
ARTIGO MATRICIAL: 9837 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : SETÚBAL **sob o registo nº:** 4915

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 12 - SETUBAL **FREGUESIA:** 04 - S. LOURENÇO (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 7573

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua da Antiga Fábrica do Tomate,21, 21-A, 23, 25, 27,29,29-A e 29 B,tornejando para Rua do Perú com o nº. 27 **Nº:** 21 **Lugar:** Brejos de Azeitão **Código Postal:** 2925-206 AZEITÃO

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.
Nº de pisos do artigo: 3

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.280,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 1.280,0000 m² **Área bruta privativa total:** 78,3700 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: J

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Rua da Antiga Fábrica do Tomate,21, 21-A, 23, 25, 27,29,29-A e 29 B,tornejando para Rua do Perú com o nº. 27 **Nº:** 21 **Lugar:** Brejos de Azeitão **Código Postal:** 2925-206 AZEITÃO
Andar/Divisão: RCESQ

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Habitação **Tipologia/Divisões:** T1 **Permilagem:** 23,5000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 78,3700 m² **Área bruta dependente:** 13,1000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2011 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €70.049,04 **Determinado no ano:** 2020
Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 121.985,00 **Coordenada Y:** 174.956,00 **Mod 1 do IMI nº:** 6437686 **Entregue em :** 2014/03/20 **Ficha de avaliação nº:** 9827259 **Avaliada em :** 2014/05/15

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
69.010,00	=	603,00	x	82,3000	x	1,00	x	1,50	x	1,030	x	0,90

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3530 - SETUBAL 2.

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Artº 38º do CIMI.

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 12 - SETUBAL **FREGUESIA:** 04 - S. LOURENÇO (EXTINTA) **Tipo:** URBANO **Artigo:** 9594 **Fracção:** J

TITULARES

Identificação fiscal: 720012848 **Nome:** SOLUÇÃO ARRENDAMENTO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL

Morada: AVENIDA ALMIRANTE GAGO COUTINHO N 30 PISO 0, LISBOA, 1000-017 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 124031749

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 720012848

Motivo: FIIAH/SIIAH -FUNDOS E SOC. INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO P/ARRENDAMENTO HABITACIONAL

Início: 2014 **Valor isento:** €70.049,04

Obtido via Internet em 2022-04-05

O Chefe de Finanças

(José Luís de Matos Oliveira Guerreiro)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 124031749

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:
4BQM2ES12ES2

Para validar este comprovativo aceda 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.

25678
ED 31461

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-0946-37962-151204-004915

DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:
Bloco C - Rés-do-chão esquerdo - habitação - um lugar demarcado na cave identificado pelo nº 8, destinado a parqueamento

O(A) Conservador(a)
Maria Manuela Martins Diogo Pedrosa Abreu

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 9 de 2007/11/21 - Hipoteca Voluntária

Conservatória do Registo Predial de Barreiro
AP. 1089 de 2009/08/18 11:10:25 UTC - Hipoteca Voluntária
Registado no Sistema em: 2009/08/18 11:10:25 UTC

Conservatória do Registo Predial de Barreiro
AP. 1535 de 2011/01/19 12:50:11 UTC - Constituição da Propriedade Horizontal
Registado no Sistema em: 2011/01/19 12:50:11 UTC

Conservatória do Registo Predial de Sátão
AP. 3549 de 2012/04/27 18:05:20 UTC - Hipoteca Voluntária
Registado no Sistema em: 2012/04/27 18:05:20 UTC
ABRANGE 27 FRAÇÕES

CAPITAL: 180.000,00 Euros
MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 257.400,00 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** BANCO ESPÍRITO SANTO, S.A. SOCIEDADE ABERTA
NIPC 500852367
Sede: Avenida da Liberdade, nº 195, Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** TACCOEN-CONSTRUÇÃO ENGENHARIA UNIPESSOAL, LDA
NIPC 506163865

Garantia das obrigações emergentes do contrato de financiamento FEC 01084/12; juro anual: 9%, acrescido de 4% ao ano em caso de mora a título de cláusula penal - despesas: 7.200,00 Euros.

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

O(A) Conservador(a)
José Manuel Pais Gavinhos

Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Mealhada
AP. 2464 de 2013/11/07 16:46:43 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2013/11/07 16:46:43 UTC
ABRANGE 24 FRAÇÕES

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** FUNGERE - FUNDO DE GESTÃO DE PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO
NIPC 720000157
Sede: Av. Almirante Gago Coutinho, nº.26, Alto Pina
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** TACCOEN - CONSTRUÇÃO E ENGENHARIA, UNIPESSOAL LDA
NIPC 506163865

O Sujeito Ativo é gerido pela sociedade "Fimoges - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.", NIPC 507178483, com sede na Av. Almirante Gago Coutinho, nº.26, Alto Pina, Lisboa.

O(A) Conservador(a), em substituição
Sandra Maria Marques Fialho

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 12-06-2014 e válida até 12-12-2014

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2040-18196-151209-009837

DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:
Bloco C - Rés-do-chão esquerdo - habitação - um lugar demarcado na cave identificado pelo nº 8, destinado a parqueamento

O(A) Conservador(a)
Maria Manuela Martins Diogo Pedrosa Abreu

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Barreiro.
AP. 1535 de 2011/01/19 12:50:11 UTC - Constituição da Propriedade Horizontal
Registado no Sistema em: 2011/01/19 12:50:11 UTC

Soluções Integradas de Registo - Lisboa.
AP. 994 de 2015/10/23 11:43:48 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2015/10/23 11:43:48 UTC
ABRANGE 15 FRAÇÕES

CAUSA : Entrada de Capital

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** SOLUÇÃO ARRENDAMENTO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL
NIPC 720012848
Sede: Av. da República, n.º 35, 4º
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** FUNGERE - FUNDO DE GESTÃO DE PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO
NIPC 720000157

O sujeito ativo é gerido por NORFIN-SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS, S.A., NIPC: 500963312.

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a)
Bárbara Solange de Matos Ferreira Barreto

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 20-04-2020 e válida até 01-07-2022

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2040-18196-151209-009837

DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:
Bloco C - Rés-do-chão esquerdo - habitação - um lugar demarcado na cave identificado pelo nº 8, destinado a parqueamento

O(A) Conservador(a)
Maria Manuela Martins Diogo Pedrosa Abreu

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Barreiro.
AP. 1535 de 2011/01/19 12:50:11 UTC - Constituição da Propriedade Horizontal
Registado no Sistema em: 2011/01/19 12:50:11 UTC

Soluções Integradas de Registo - Lisboa.
AP. 994 de 2015/10/23 11:43:48 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2015/10/23 11:43:48 UTC
ABRANGE 15 FRAÇÕES

CAUSA : Entrada de Capital

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** SOLUÇÃO ARRENDAMENTO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL
NIPC 720012848
Sede: Av. da República, n.º 35, 4º
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** FUNGERE - FUNDO DE GESTÃO DE PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO
NIPC 720000157

O sujeito ativo é gerido por NORFIN-SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS, S.A., NIPC: 500963312.

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a)
Bárbara Solange de Matos Ferreira Barreto

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 20-04-2020 e válida até 01-07-2022

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2040-18196-151209-009837

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
SITUADO EM: Brejos de Azeitão
Rua da Antiga Fábrica do Tomate, nº 21, 21 - A, 23, 25, 27, 29, 29-A e 29-B, tornejando para a Rua do Perú, nº 27

ÁREA TOTAL: 1280 M2
ÁREA COBERTA: 1280 M2

MATRIZ nº: 9837 NATUREZA: Urbana
FREGUESIA: Azeitão (São Lourenço e São Simão).

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Desanexado do prédio nº843/19880210,da freguesia de S.Lourenço.
Prédio urbano constituido por cinco blocos independentes com as letras A,B,C,D,E, com três pisos para habitação, terciário,parqueamento e rampa de acesso com a área de 26,32 m2.

FRAÇÕES AUTÓNOMAS:

A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,L,M,N,O,P,Q,R,S,T,U,V,X,Z,AA,AB,AC,AD,AE,AF,AG

O(A) Conservador(a), em substituição
Sandra Maria Marques Fialho

1ª Conservatória do Registo Predial de Oeiras.
OFICIOSO
OF. de 2011/08/30 2011/08/31 14:00:57 - Autorização de Utilização
Nº AUTORIZAÇÃO : 115
DATA AUTORIZAÇÃO : 2011/07/05
ENTIDADE EMISSORA : CÂMARA MUNICIPAL
FRACÇÕES "B" a "AG"

O(A) Conservador(a)
Rui Miguel Madureira de Almeida

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 5 de 2003/11/12 - Autorização de Loteamento

Álvará nº4/2003 de 9 de junho de 2003. Especificações: - a) Constituição de seis lotes de terreno,numerados de 1 a 6,destinados a 125 fogos com os seguintes pisos: - lotes um a quatro - dois pisos mais subcave e cave e lotes cinco e seis com dois pisos e cave e ainda duzentos e vinte e cinco lugares para estacionamento.- b) Área total de cedências 9.443,50 m2, sendo a parcela a) com a área de 3.642,70 m2,para o dominio público,destinado a arruamentos,passeios

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

e esta- cionamentos,assinalada a cinzento na planta de cedências referidas;- parcela b) com a área de 4.080,80 m2,para dominio público,destinado a espaços verdes,assinalada a cor verde também na antes referida planta; - parcela c) com a área de 1.720 m2 para dominio público,destinado a equipamento de utilização colectiva,assinalada a cor amarela ainda na mesma referida planta.- c) Para conclusão dos trabalhos de urbanização foi fixado em doze meses a contar de 9 de junho de 2003. Incide sobre o prédio-mãe deste.

A Ajudante Principal
Maria do Céu Martins Cardim

AP. 8 de 2007/11/21 - Aquisição
PROVISÓRIO POR NATUREZA - Artigo 92° n°1 al. g)

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** TACCOEN - CONSTRUÇÃO ENGENHARIA UNIPESSOAL, LDA
Morada: Rua 9 de Abril, lote 14 - Azeitão
Localidade: Setúbal

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** VILLA FRESCA - INVESTIMENTOS E PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.
Morada: Azinhaga dos Pasmados - Vila Fresca de Azeitão
Localidade: Setúbal

Lavrada em 6 de Dezembro de 2007

O(A) Conservador(a)
José Carlos Pacheco Alves

AP. 9 de 2007/11/21 - Hipoteca Voluntária
PROVISÓRIO POR NATUREZA - Artigo 92° n°1 al. i) e b) do n°2

CAPITAL: 2.460.000,00 Euros
MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 3.517.800,00 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** BANCO ESPIRITO SANTO, S.A.
Sede: Avª da Liberdade, 195
Localidade: Lisboa

Garantia de empréstimo de 2.400.000,00 €, e de garantia bancária de 60.000,00 € - juro anual:-9% acrescido de uma sobretaxa de 4% a titulo de cláusula penal pela mora;despesas:- 98.400,00 €.

O(A) Conservador(a)
José Carlos Pacheco Alves

AVERB. - AP. 5 de 2008/01/03 - Conversão em Definitiva
DA APRESENT. 8 de 2007/11/21 - Aquisição

O(A) Conservador(a)
José Carlos Pacheco Alves

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AVERB. - AP. 6 de 2008/01/03 - Conversão em Definitiva
DA APRESENT. 9 de 2007/11/21 - Hipoteca Voluntária

O(A) Conservador(a)
José Carlos Pacheco Alves

Conservatória do Registo Predial de Barreiro.
AP. 1089 de 2009/08/18 11:10:25 UTC - Hipoteca Voluntária
Registado no Sistema em: 2009/08/18 11:10:25 UTC

CAPITAL: 250.000,00 Euros
MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 357.500,00 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** BANCO ESPIRITO SANTO, S.A., SOCIEDADE ABERTA
NIPC 500852367
Sede: Av. da Liberdade, 195
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) TITULAR INSCRITO:

** TACCOEN-CONSTRUÇÃO ENGENHARIA UNIPESSOAL, LDA
NIF 506163865

Garantia de empréstimo - Juro anual: 9% - Cláusula penal: 4% - Despesas: 10 000,00 Euros

O(A) Ajudante
Maria de Lurdes Melo Aparício Malveiro

Conservatória do Registo Predial de Barreiro.
AP. 1535 de 2011/01/19 12:50:11 UTC - Constituição da Propriedade Horizontal
Registado no Sistema em: 2011/01/19 12:50:11 UTC

FRAÇÃO:	A	PERMILAGEM:	27,1
FRAÇÃO:	B	PERMILAGEM:	26,4
FRAÇÃO:	C	PERMILAGEM:	17,8
FRAÇÃO:	D	PERMILAGEM:	56,4
FRAÇÃO:	E	PERMILAGEM:	56
FRAÇÃO:	F	PERMILAGEM:	23,5
FRAÇÃO:	G	PERMILAGEM:	31,4
FRAÇÃO:	H	PERMILAGEM:	52,4
FRAÇÃO:	I	PERMILAGEM:	53,6
FRAÇÃO:	J	PERMILAGEM:	23,5
FRAÇÃO:	L	PERMILAGEM:	32
FRAÇÃO:	M	PERMILAGEM:	29,7
FRAÇÃO:	N	PERMILAGEM:	29,2
FRAÇÃO:	O	PERMILAGEM:	29,7
FRAÇÃO:	P	PERMILAGEM:	29,7
FRAÇÃO:	Q	PERMILAGEM:	34,7

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

FRAÇÃO: R PERMILAGEM: 31,4

FRAÇÃO: S PERMILAGEM: 36,4

FRAÇÃO: T PERMILAGEM: 34,5

FRAÇÃO: U PERMILAGEM: 34,1

FRAÇÃO: V PERMILAGEM: 34,5

FRAÇÃO: X PERMILAGEM: 27,2

FRAÇÃO: Z PERMILAGEM: 33,6

FRAÇÃO: AA PERMILAGEM: 29,2

FRAÇÃO: AB PERMILAGEM: 34,7

FRAÇÃO: AC PERMILAGEM: 29

FRAÇÃO: AD PERMILAGEM: 29,4

FRAÇÃO: AE PERMILAGEM: 35,2

FRAÇÃO: AF PERMILAGEM: 28,9

FRAÇÃO: AG PERMILAGEM: 28,8

São comuns a todas as fracções:
- A garagem com a área de 720,09 m2.
- No piso zero a area de 151,94 m2.
- No piso um a área de 145,,9 m2.
- No piso dois a área de 61,82 m2.

O(A) Conservador(a)
Maria Manuela Martins Diogo Pedrosa Abreu

2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal.
AVERB. - AP. 593 de 2011/07/14 10:43:07 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2011/07/14 10:43:07 UTC
DA APRESENT. 9 de 2007/11/21 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "M"

O(A) Conservador(a)
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos

2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal.
AVERB. - AP. 594 de 2011/07/14 10:43:07 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2011/07/14 10:43:07 UTC
DA APRESENT. 1089 de 2009/08/18 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "M".

O(A) Conservador(a)
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos

1ª Conservatória do Registo Predial de Oeiras.
AVERB. - AP. 3184 de 2011/08/30 18:03:22 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2011/08/30 18:03:22 UTC
DA APRESENT. 9 de 2007/11/21 - Hipoteca Voluntária

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Cancelada quanto à fracção "F".

O(A) Conservador(a)
Rui Miguel Madureira de Almeida

1ª Conservatória do Registo Predial de Oeiras.
AVERB. - AP. 3185 de 2011/08/30 18:03:22 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2011/08/30 18:03:22 UTC
DA APRESENT. 1089 de 2009/08/18 - Hipoteca Voluntária

Cancelada quanto à fracção "F".

O(A) Conservador(a)
Rui Miguel Madureira de Almeida

2ª Conservatória do Registo Predial de Braga.
AVERB. - AP. 609 de 2011/09/02 11:00:52 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2011/09/02 11:00:52 UTC
DA APRESENT. 9 de 2007/11/21 - Hipoteca Voluntária

Apenas quanto à fracção O.

O(A) Notário(a) destacado(a)
Olinda de Fátima Esteves

2ª Conservatória do Registo Predial de Braga.
AVERB. - AP. 610 de 2011/09/02 11:00:52 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2011/09/02 11:00:52 UTC
DA APRESENT. 1089 de 2009/08/18 - Hipoteca Voluntária

Apenas quanto à fracção O.

O(A) Notário(a) destacado(a)
Olinda de Fátima Esteves

2ª Conservatória do Registo Predial de Viseu
AVERB. - AP. 3065 de 2012/07/30 18:36:57 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2012/07/30 18:36:57 UTC
DA APRESENT. 9 de 2007/11/21 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção I

O(A) Conservador(a)
Graça Fernanda Nunes de Pina

2ª Conservatória do Registo Predial de Viseu
AVERB. - AP. 3066 de 2012/07/30 18:36:57 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2012/07/30 18:36:57 UTC
DA APRESENT. 1089 de 2009/08/18 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção I

O(A) Conservador(a)
Graça Fernanda Nunes de Pina

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Fafe.
AVERB. - AP. 276 de 2012/11/29 10:13:31 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2012/11/29 10:13:31 UTC
DA APRESENT. 9 de 2007/11/21 - Hipoteca Voluntária

Cancelada quanto à fracção U.

O(A) Conservador(a)
Maria Luisa Feio de Azevedo Mouteira Guerreiro Pimenta Machado

---

Conservatória do Registo Predial de Fafe.
AVERB. - AP. 277 de 2012/11/29 10:13:31 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2012/11/29 10:13:31 UTC
DA APRESENT. 1089 de 2009/08/18 - Hipoteca Voluntária

Cancelada quanto a fracção U.

O(A) Conservador(a)
Maria Luisa Feio de Azevedo Mouteira Guerreiro Pimenta Machado

---

Conservatória do Registo Predial de Aguiar da Beira.
AVERB. - AP. 996 de 2014/04/07 13:07:16 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2014/04/07 13:07:16 UTC
DA APRESENT. 9 de 2007/11/21 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "N".

O(A) Conservador(a)
Sandra Maria Martins da Cruz

Conservatória do Registo Predial de Aguiar da Beira.
AVERB. - AP. 997 de 2014/04/07 13:07:17 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2014/04/07 13:07:17 UTC
DA APRESENT. 1089 de 2009/08/18 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "N".

O(A) Conservador(a)
Sandra Maria Martins da Cruz

Conservatória do Registo Predial de Ansião.
AVERB. - AP. 1626 de 2014/07/01 15:39:30 UTC - Cancelamento
Registado no Sistema em: 2014/07/01 15:39:30 UTC
DA APRESENT. 9 de 2007/11/21 - Hipoteca Voluntária

Cancelada quanto à fração "AD"

O(A) Conservador(a)
António Agostinho Fernandes de Sá

Conservatória do Registo Predial de Ansião.
AVERB. - AP. 1627 de 2014/07/01 15:39:30 UTC - Cancelamento
Registado no Sistema em: 2014/07/01 15:39:30 UTC
DA APRESENT. 1089 de 2009/08/18 - Hipoteca Voluntária

Cancelada quanto à fração "AD"

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

O(A) Conservador(a)
António Agostinho Fernandes de Sá

2ª Conservatória do Registo Predial de Loures.
AVERB. - AP. 1475 de 2014/10/01 14:40:38 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2014/10/01 14:40:38 UTC
DA APRESENT. 9 de 2007/11/21 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fração "S"

O(A) Conservador(a), em substituição
Rita Madalena Lopes Maio Martins da Silva

2ª Conservatória do Registo Predial de Loures.
AVERB. - AP. 1476 de 2014/10/01 14:40:38 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2014/10/01 14:40:38 UTC
DA APRESENT. 1089 de 2009/08/18 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fração "S"

O(A) Conservador(a), em substituição
Rita Madalena Lopes Maio Martins da Silva

Conservatória do Registo Predial de Queluz.
AVERB. - AP. 1413 de 2015/07/29 13:30:45 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2015/07/29 13:30:45 UTC
DA APRESENT. 9 de 2007/11/21 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "AF"

O(A) Ajudante, em substituição
João José Guerra Barreiros

Conservatória do Registo Predial de Queluz.
AVERB. - AP. 1414 de 2015/07/29 13:30:45 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2015/07/29 13:30:45 UTC
DA APRESENT. 1089 de 2009/08/18 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "AF"

O(A) Ajudante, em substituição
João José Guerra Barreiros

2ª Conservatória do Registo Predial de Loures
AVERB. - AP. 627 de 2016/03/21 11:16:53 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2016/03/21 11:16:53 UTC
DA APRESENT. 9 de 2007/11/21 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fração "H".

O(A) Conservador(a), em substituição
Rita Madalena Lopes Maio Martins da Silva

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

2ª Conservatória do Registo Predial de Loures
AVERB. - AP. 628 de 2016/03/21 11:16:53 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2016/03/21 11:16:53 UTC
DA APRESENT. 1089 de 2009/08/18 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fração "H".

O(A) Conservador(a), em substituição
Rita Madalena Lopes Maio Martins da Silva

Conservatória do Registo Predial de Queluz
AVERB. - AP. 2558 de 2016/05/19 15:49:16 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2016/05/19 15:49:16 UTC
DA APRESENT. 9 de 2007/11/21 - Hipoteca Voluntária

** Quanto à fração "E".

O(A) Conservador(a), em substituição
Sandra Maria Jorge Pataca

Conservatória do Registo Predial de Queluz
AVERB. - AP. 2559 de 2016/05/19 15:49:16 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2016/05/19 15:49:16 UTC
DA APRESENT. 1089 de 2009/08/18 - Hipoteca Voluntária

** Quanto à fração "E".

O(A) Conservador(a), em substituição
Sandra Maria Jorge Pataca

2ª Conservatória do Registo Predial de Loures
AVERB. - AP. 3376 de 2016/06/28 17:31:13 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2016/06/28 17:31:13 UTC
DA APRESENT. 9 de 2007/11/21 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fração "D"

O(A) Conservador(a), em substituição
Rita Madalena Lopes Maio Martins da Silva

2ª Conservatória do Registo Predial de Loures
AVERB. - AP. 3377 de 2016/06/28 17:31:13 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2016/06/28 17:31:13 UTC
DA APRESENT. 1089 de 2009/08/18 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fração "D"

O(A) Conservador(a), em substituição
Rita Madalena Lopes Maio Martins da Silva

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

2ª Conservatória do Registo Predial de Loures
AVERB. - AP. 123 de 2017/06/29 09:36:16 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2017/06/29 09:36:16 UTC
DA APRESENT. 9 de 2007/11/21 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fração "C"

O(A) Ajudante, em substituição
Maria Elisa Pimenta Fernandes

2ª Conservatória do Registo Predial de Loures
AVERB. - AP. 124 de 2017/06/29 09:36:16 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2017/06/29 09:36:16 UTC
DA APRESENT. 1089 de 2009/08/18 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fração "C"

O(A) Ajudante, em substituição
Maria Elisa Pimenta Fernandes

2ª Conservatória do Registo Predial de Loures
AVERB. - AP. 1771 de 2017/07/11 14:15:52 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2017/07/11 14:15:52 UTC
DA APRESENT. 9 de 2007/11/21 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fração "B"

O(A) Ajudante, em substituição
Maria Elisa Pimenta Fernandes

2ª Conservatória do Registo Predial de Loures
AVERB. - AP. 1772 de 2017/07/11 14:15:53 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2017/07/11 14:15:53 UTC
DA APRESENT. 1089 de 2009/08/18 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fração "B"

O(A) Ajudante, em substituição
Maria Elisa Pimenta Fernandes

Soluções Integradas de Registo - Lisboa
AVERB. - AP. 1605 de 2017/09/26 12:47:51 UTC - Transmissão de Crédito
Registado no Sistema em: 2017/09/26 12:47:51 UTC
DA APRESENT. 9 de 2007/11/21 - Hipoteca Voluntária

SUJEITO(S) ATIVO(S):
** NOVO BANCO, S.A.
NIPC 513204016
Sede: Avenida da Liberdade, n.º 195
Localidade: Lisboa
SUJEITO(S) PASSIVO(S):
** BANCO ESPIRITO SANTO, S.A.
NIPC 500852367

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

CAUSA: Transmissão por deliberação do Banco de Portugal em 03/08/2014 e 28/10/2014, nos termos do art. 145°-h/1 e 5 do RGICSF (DL 298/92, de 31/12).

Quanto à fração "A".

O(A) Escriturário(a) Superior, por delegação
Ana Cristina dos Santos Campanha Rodrigues

Soluções Integradas de Registo - Lisboa
AVERB. - AP. 1605 de 2017/09/26 12:47:51 UTC - Transmissão de Crédito
Registado no Sistema em: 2017/09/26 12:47:51 UTC
DA APRESENT. 1089 de 2009/08/18 - Hipoteca Voluntária

SUJEITO(S) ATIVO(S):
** NOVO BANCO, S.A.
NIPC 513204016
Sede: Avenida da Liberdade, n.° 195
Localidade: Lisboa
SUJEITO(S) PASSIVO(S):
** BANCO ESPIRITO SANTO, S.A.
NIPC 500852367

CAUSA: Transmissão por deliberação do Banco de Portugal em 03/08/2014 e 28/10/2014, nos termos do art. 145°-h/1 e 5 do RGICSF (DL 298/92, de 31/12).

Quanto à fração "A".

O(A) Escriturário(a) Superior, por delegação
Ana Cristina dos Santos Campanha Rodrigues

Conservatória do Registo Predial de Covilhã
OFICIOSO
AVERB. - AP. 94 de 2018/03/28 15:03:29 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2018/03/29 15:03:29 UTC
DA APRESENT. 9 de 2007/11/21 - Hipoteca Voluntária

Com relação à fração "A".

O(A) Conservador(a)
Eugénio Paulo dos Santos Rocha

Conservatória do Registo Predial de Covilhã
OFICIOSO
AVERB. - AP. 94 de 2018/03/28 15:02:27 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2018/03/29 15:02:27 UTC
DA APRESENT. 1089 de 2009/08/18 - Hipoteca Voluntária

Com relação à fração "A".

O(A) Conservador(a)
Eugénio Paulo dos Santos Rocha

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Cartaxo
OFICIOSO
Anotação - AP. 4601 de 2021/07/23 08:57:45 UTC - Recusa
Registado no Sistema em: 2021/08/13 08:57:45 UTC

Recusado o cancelamento parcial de hipoteca - Ap. 09/20071121, quanto à fracção "G".

O(A) Oficial de Registos
Luís Manuel Alexandre Mendes

Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Cartaxo
OFICIOSO
Anotação - AP. 4601 de 2021/07/23 09:50:48 UTC - Notificação
Registado no Sistema em: 2021/08/13 09:50:48 UTC
DA APRESENT. 4601 de 2021/07/23 - Recusa
DATA DA NOTIFICAÇÃO: 2021/08/16

O(A) Oficial de Registos
Luís Manuel Alexandre Mendes

Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Cartaxo
OFICIOSO
Anotação - AP. 4602 de 2021/07/23 08:58:17 UTC - Recusa
Registado no Sistema em: 2021/08/13 08:58:17 UTC

Recusado o cancelamento parcial de hipoteca - Ap. 1089/20090818, quanto à fracção "G".

O(A) Oficial de Registos
Luís Manuel Alexandre Mendes

Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Cartaxo
OFICIOSO
Anotação - AP. 4602 de 2021/07/23 09:51:10 UTC - Notificação
Registado no Sistema em: 2021/08/13 09:51:10 UTC
DA APRESENT. 4602 de 2021/07/23 - Recusa
DATA DA NOTIFICAÇÃO: 2021/08/16

O(A) Oficial de Registos
Luís Manuel Alexandre Mendes

1ª Conservatória do Registo Predial de Oeiras
AVERB. - AP. 1135 de 2022/02/25 11:16:33 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2022/02/25 11:16:33 UTC
DA APRESENT. 9 de 2007/11/21 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "AG".

O(A) Conservador(a) de Registos
Rui Miguel Madureira de Almeida

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

1ª Conservatória do Registo Predial de Oeiras
AVERB. - AP. 1136 de 2022/02/25 11:16:33 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2022/02/25 11:16:33 UTC
DA APRESENT. 1089 de 2009/08/18 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "AG".

O(A) Conservador(a) de Registos
Rui Miguel Madureira de Almeida

1ª Conservatória do Registo Predial de Oeiras
AVERB. - AP. 626 de 2022/03/17 10:12:48 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2022/03/17 10:12:48 UTC
DA APRESENT. 9 de 2007/11/21 - Hipoteca Voluntária

Quanto às fracções: "J", "L", "P", "V", "X", "Z", "Q", "T", "AA", "AB", "AC" e "AE".

O(A) Conservador(a) de Registos
Rui Miguel Madureira de Almeida

1ª Conservatória do Registo Predial de Oeiras
AVERB. - AP. 627 de 2022/03/17 10:12:48 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2022/03/17 10:12:48 UTC
DA APRESENT. 1089 de 2009/08/18 - Hipoteca Voluntária

Quanto às fracções: "J", "L", "P", "V"; "X", "Z", "Q", "T", "AA", "AB", "AC" e "AE".

O(A) Conservador(a) de Registos
Rui Miguel Madureira de Almeida

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 20-04-2020 e válida até 01-07-2022

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2040-18196-151209-009837

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
SITUADO EM: Brejos de Azeitão
Rua da Antiga Fábrica do Tomate, nº 21, 21 - A, 23, 25, 27, 29, 29-A e 29-B, tornejando para a Rua do Perú, nº 27

ÁREA TOTAL: 1280 M2
ÁREA COBERTA: 1280 M2

MATRIZ nº: 9837 NATUREZA: Urbana
FREGUESIA: Azeitão (São Lourenço e São Simão).

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Desanexado do prédio nº843/19880210,da freguesia de S.Lourenço.
Prédio urbano constituido por cinco blocos independentes com as letras A,B,C,D,E, com três pisos para habitação, terciário,parqueamento e rampa de acesso com a área de 26,32 m2.

FRAÇÕES AUTÓNOMAS:

A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,L,M,N,O,P,Q,R,S,T,U,V,X,Z,AA,AB,AC,AD,AE,AF,AG

O(A) Conservador(a), em substituição
Sandra Maria Marques Fialho

1ª Conservatória do Registo Predial de Oeiras.
OFICIOSO
OF. de 2011/08/30 2011/08/31 14:00:57 - Autorização de Utilização
Nº AUTORIZAÇÃO : 115
DATA AUTORIZAÇÃO : 2011/07/05
ENTIDADE EMISSORA : CÂMARA MUNICIPAL
FRACÇÕES "B" a "AG"

O(A) Conservador(a)
Rui Miguel Madureira de Almeida

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 5 de 2003/11/12 - Autorização de Loteamento

Álvará nº4/2003 de 9 de junho de 2003. Especificações: - a) Constituição de seis lotes de terreno,numerados de 1 a 6,destinados a 125 fogos com os seguintes pisos: - lotes um a quatro - dois pisos mais subcave e cave e lotes cinco e seis com dois pisos e cave e ainda duzentos e vinte e cinco lugares para estacionamento.- b) Área total de cedências 9.443,50 m2, sendo a parcela a) com a área de 3.642,70 m2,para o dominio público,destinado a arruamentos,passeios

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

e esta- cionamentos,assinalada a cinzento na planta de cedências referidas;- parcela b) com a área de 4.080,80 m2,para dominio público,destinado a espaços verdes,assinalada a cor verde também na antes referida planta; - parcela c) com a área de 1.720 m2 para dominio público,destinado a equipamento de utilização colectiva,assinalada a cor amarela ainda na mesma referida planta.- c) Para conclusão dos trabalhos de urbanização foi fixado em doze meses a contar de 9 de junho de 2003. Incide sobre o prédio-mãe deste.

A Ajudante Principal
Maria do Céu Martins Cardim

AP. 8 de 2007/11/21 - Aquisição
PROVISÓRIO POR NATUREZA - Artigo 92° n°1 al. g)

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** TACCOEN - CONSTRUÇÃO ENGENHARIA UNIPESSOAL, LDA
Morada: Rua 9 de Abril, lote 14 - Azeitão
Localidade: Setúbal

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** VILLA FRESCA - INVESTIMENTOS E PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.
Morada: Azinhaga dos Pasmados - Vila Fresca de Azeitão
Localidade: Setúbal

Lavrada em 6 de Dezembro de 2007

O(A) Conservador(a)
José Carlos Pacheco Alves

AP. 9 de 2007/11/21 - Hipoteca Voluntária
PROVISÓRIO POR NATUREZA - Artigo 92° n°1 al. i) e b) do n°2

CAPITAL: 2.460.000,00 Euros
MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 3.517.800,00 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** BANCO ESPIRITO SANTO, S.A.
Sede: Avª da Liberdade, 195
Localidade: Lisboa

Garantia de empréstimo de 2.400.000,00 €, e de garantia bancária de 60.000,00 € - juro anual:-9% acrescido de uma sobretaxa de 4% a titulo de cláusula penal pela mora;despesas:- 98.400,00 €.

O(A) Conservador(a)
José Carlos Pacheco Alves

AVERB. - AP. 5 de 2008/01/03 - Conversão em Definitiva
DA APRESENT. 8 de 2007/11/21 - Aquisição

O(A) Conservador(a)
José Carlos Pacheco Alves

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AVERB. - AP. 6 de 2008/01/03 - Conversão em Definitiva
DA APRESENT. 9 de 2007/11/21 - Hipoteca Voluntária

O(A) Conservador(a)
José Carlos Pacheco Alves

Conservatória do Registo Predial de Barreiro.
AP. 1089 de 2009/08/18 11:10:25 UTC - Hipoteca Voluntária
Registado no Sistema em: 2009/08/18 11:10:25 UTC

CAPITAL: 250.000,00 Euros
MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 357.500,00 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** BANCO ESPIRITO SANTO, S.A., SOCIEDADE ABERTA
NIPC 500852367
Sede: Av. da Liberdade, 195
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) TITULAR INSCRITO:

** TACCOEN-CONSTRUÇÃO ENGENHARIA UNIPESSOAL, LDA
NIF 506163865

Garantia de empréstimo - Juro anual: 9% - Cláusula penal: 4% - Despesas: 10 000,00 Euros

O(A) Ajudante
Maria de Lurdes Melo Aparício Malveiro

Conservatória do Registo Predial de Barreiro.
AP. 1535 de 2011/01/19 12:50:11 UTC - Constituição da Propriedade Horizontal
Registado no Sistema em: 2011/01/19 12:50:11 UTC

FRAÇÃO:	A	PERMILAGEM:	27,1
FRAÇÃO:	B	PERMILAGEM:	26,4
FRAÇÃO:	C	PERMILAGEM:	17,8
FRAÇÃO:	D	PERMILAGEM:	56,4
FRAÇÃO:	E	PERMILAGEM:	56
FRAÇÃO:	F	PERMILAGEM:	23,5
FRAÇÃO:	G	PERMILAGEM:	31,4
FRAÇÃO:	H	PERMILAGEM:	52,4
FRAÇÃO:	I	PERMILAGEM:	53,6
FRAÇÃO:	J	PERMILAGEM:	23,5
FRAÇÃO:	L	PERMILAGEM:	32
FRAÇÃO:	M	PERMILAGEM:	29,7
FRAÇÃO:	N	PERMILAGEM:	29,2
FRAÇÃO:	O	PERMILAGEM:	29,7
FRAÇÃO:	P	PERMILAGEM:	29,7
FRAÇÃO:	Q	PERMILAGEM:	34,7

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

FRAÇÃO: R PERMILAGEM: 31,4
FRAÇÃO: S PERMILAGEM: 36,4
FRAÇÃO: T PERMILAGEM: 34,5
FRAÇÃO: U PERMILAGEM: 34,1
FRAÇÃO: V PERMILAGEM: 34,5
FRAÇÃO: X PERMILAGEM: 27,2
FRAÇÃO: Z PERMILAGEM: 33,6
FRAÇÃO: AA PERMILAGEM: 29,2
FRAÇÃO: AB PERMILAGEM: 34,7
FRAÇÃO: AC PERMILAGEM: 29
FRAÇÃO: AD PERMILAGEM: 29,4
FRAÇÃO: AE PERMILAGEM: 35,2
FRAÇÃO: AF PERMILAGEM: 28,9
FRAÇÃO: AG PERMILAGEM: 28,8

São comuns a todas as fracções:
- A garagem com a área de 720,09 m2.
- No piso zero a area de 151,94 m2.
- No piso um a área de 145,,9 m2.
- No piso dois a área de 61,82 m2.

O(A) Conservador(a)
Maria Manuela Martins Diogo Pedrosa Abreu

2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal.
AVERB. - AP. 593 de 2011/07/14 10:43:07 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2011/07/14 10:43:07 UTC
DA APRESENT. 9 de 2007/11/21 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "M"

O(A) Conservador(a)
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos

2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal.
AVERB. - AP. 594 de 2011/07/14 10:43:07 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2011/07/14 10:43:07 UTC
DA APRESENT. 1089 de 2009/08/18 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "M".

O(A) Conservador(a)
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos

1ª Conservatória do Registo Predial de Oeiras.
AVERB. - AP. 3184 de 2011/08/30 18:03:22 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2011/08/30 18:03:22 UTC
DA APRESENT. 9 de 2007/11/21 - Hipoteca Voluntária

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Cancelada quanto à fracção "F".

O(A) Conservador(a)
Rui Miguel Madureira de Almeida

1ª Conservatória do Registo Predial de Oeiras.
AVERB. - AP. 3185 de 2011/08/30 18:03:22 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2011/08/30 18:03:22 UTC
DA APRESENT. 1089 de 2009/08/18 - Hipoteca Voluntária

Cancelada quanto à fracção "F".

O(A) Conservador(a)
Rui Miguel Madureira de Almeida

2ª Conservatória do Registo Predial de Braga.
AVERB. - AP. 609 de 2011/09/02 11:00:52 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2011/09/02 11:00:52 UTC
DA APRESENT. 9 de 2007/11/21 - Hipoteca Voluntária

Apenas quanto à fracção O.

O(A) Notário(a) destacado(a)
Olinda de Fátima Esteves

2ª Conservatória do Registo Predial de Braga.
AVERB. - AP. 610 de 2011/09/02 11:00:52 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2011/09/02 11:00:52 UTC
DA APRESENT. 1089 de 2009/08/18 - Hipoteca Voluntária

Apenas quanto à fracção O.

O(A) Notário(a) destacado(a)
Olinda de Fátima Esteves

2ª Conservatória do Registo Predial de Viseu
AVERB. - AP. 3065 de 2012/07/30 18:36:57 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2012/07/30 18:36:57 UTC
DA APRESENT. 9 de 2007/11/21 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção I

O(A) Conservador(a)
Graça Fernanda Nunes de Pina

2ª Conservatória do Registo Predial de Viseu
AVERB. - AP. 3066 de 2012/07/30 18:36:57 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2012/07/30 18:36:57 UTC
DA APRESENT. 1089 de 2009/08/18 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção I

O(A) Conservador(a)
Graça Fernanda Nunes de Pina

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Fafe.
AVERB. - AP. 276 de 2012/11/29 10:13:31 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2012/11/29 10:13:31 UTC
DA APRESENT. 9 de 2007/11/21 - Hipoteca Voluntária

Cancelada quanto à fracção U.

O(A) Conservador(a)
Maria Luisa Feio de Azevedo Mouteira Guerreiro Pimenta Machado

---

Conservatória do Registo Predial de Fafe.
AVERB. - AP. 277 de 2012/11/29 10:13:31 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2012/11/29 10:13:31 UTC
DA APRESENT. 1089 de 2009/08/18 - Hipoteca Voluntária

Cancelada quanto a fracção U.

O(A) Conservador(a)
Maria Luisa Feio de Azevedo Mouteira Guerreiro Pimenta Machado

---

Conservatória do Registo Predial de Aguiar da Beira.
AVERB. - AP. 996 de 2014/04/07 13:07:16 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2014/04/07 13:07:16 UTC
DA APRESENT. 9 de 2007/11/21 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "N".

O(A) Conservador(a)
Sandra Maria Martins da Cruz

Conservatória do Registo Predial de Aguiar da Beira.
AVERB. - AP. 997 de 2014/04/07 13:07:17 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2014/04/07 13:07:17 UTC
DA APRESENT. 1089 de 2009/08/18 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "N".

O(A) Conservador(a)
Sandra Maria Martins da Cruz

Conservatória do Registo Predial de Ansião.
AVERB. - AP. 1626 de 2014/07/01 15:39:30 UTC - Cancelamento
Registado no Sistema em: 2014/07/01 15:39:30 UTC
DA APRESENT. 9 de 2007/11/21 - Hipoteca Voluntária

Cancelada quanto à fração "AD"

O(A) Conservador(a)
António Agostinho Fernandes de Sá

Conservatória do Registo Predial de Ansião.
AVERB. - AP. 1627 de 2014/07/01 15:39:30 UTC - Cancelamento
Registado no Sistema em: 2014/07/01 15:39:30 UTC
DA APRESENT. 1089 de 2009/08/18 - Hipoteca Voluntária

Cancelada quanto à fração "AD"

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

O(A) Conservador(a)
António Agostinho Fernandes de Sá

2ª Conservatória do Registo Predial de Loures.
AVERB. - AP. 1475 de 2014/10/01 14:40:38 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2014/10/01 14:40:38 UTC
DA APRESENT. 9 de 2007/11/21 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fração "S"

O(A) Conservador(a), em substituição
Rita Madalena Lopes Maio Martins da Silva

2ª Conservatória do Registo Predial de Loures.
AVERB. - AP. 1476 de 2014/10/01 14:40:38 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2014/10/01 14:40:38 UTC
DA APRESENT. 1089 de 2009/08/18 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fração "S"

O(A) Conservador(a), em substituição
Rita Madalena Lopes Maio Martins da Silva

Conservatória do Registo Predial de Queluz.
AVERB. - AP. 1413 de 2015/07/29 13:30:45 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2015/07/29 13:30:45 UTC
DA APRESENT. 9 de 2007/11/21 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "AF"

O(A) Ajudante, em substituição
João José Guerra Barreiros

Conservatória do Registo Predial de Queluz.
AVERB. - AP. 1414 de 2015/07/29 13:30:45 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2015/07/29 13:30:45 UTC
DA APRESENT. 1089 de 2009/08/18 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "AF"

O(A) Ajudante, em substituição
João José Guerra Barreiros

2ª Conservatória do Registo Predial de Loures
AVERB. - AP. 627 de 2016/03/21 11:16:53 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2016/03/21 11:16:53 UTC
DA APRESENT. 9 de 2007/11/21 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fração "H".

O(A) Conservador(a), em substituição
Rita Madalena Lopes Maio Martins da Silva

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

2ª Conservatória do Registo Predial de Loures
AVERB. - AP. 628 de 2016/03/21 11:16:53 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2016/03/21 11:16:53 UTC
DA APRESENT. 1089 de 2009/08/18 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fração "H".

O(A) Conservador(a), em substituição
Rita Madalena Lopes Maio Martins da Silva

Conservatória do Registo Predial de Queluz
AVERB. - AP. 2558 de 2016/05/19 15:49:16 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2016/05/19 15:49:16 UTC
DA APRESENT. 9 de 2007/11/21 - Hipoteca Voluntária

** Quanto à fração "E".

O(A) Conservador(a), em substituição
Sandra Maria Jorge Pataca

Conservatória do Registo Predial de Queluz
AVERB. - AP. 2559 de 2016/05/19 15:49:16 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2016/05/19 15:49:16 UTC
DA APRESENT. 1089 de 2009/08/18 - Hipoteca Voluntária

** Quanto à fração "E".

O(A) Conservador(a), em substituição
Sandra Maria Jorge Pataca

2ª Conservatória do Registo Predial de Loures
AVERB. - AP. 3376 de 2016/06/28 17:31:13 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2016/06/28 17:31:13 UTC
DA APRESENT. 9 de 2007/11/21 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fração "D"

O(A) Conservador(a), em substituição
Rita Madalena Lopes Maio Martins da Silva

2ª Conservatória do Registo Predial de Loures
AVERB. - AP. 3377 de 2016/06/28 17:31:13 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2016/06/28 17:31:13 UTC
DA APRESENT. 1089 de 2009/08/18 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fração "D"

O(A) Conservador(a), em substituição
Rita Madalena Lopes Maio Martins da Silva

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

2ª Conservatória do Registo Predial de Loures
AVERB. - AP. 123 de 2017/06/29 09:36:16 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2017/06/29 09:36:16 UTC
DA APRESENT. 9 de 2007/11/21 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fração "C"

O(A) Ajudante, em substituição
Maria Elisa Pimenta Fernandes

2ª Conservatória do Registo Predial de Loures
AVERB. - AP. 124 de 2017/06/29 09:36:16 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2017/06/29 09:36:16 UTC
DA APRESENT. 1089 de 2009/08/18 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fração "C"

O(A) Ajudante, em substituição
Maria Elisa Pimenta Fernandes

2ª Conservatória do Registo Predial de Loures
AVERB. - AP. 1771 de 2017/07/11 14:15:52 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2017/07/11 14:15:52 UTC
DA APRESENT. 9 de 2007/11/21 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fração "B"

O(A) Ajudante, em substituição
Maria Elisa Pimenta Fernandes

2ª Conservatória do Registo Predial de Loures
AVERB. - AP. 1772 de 2017/07/11 14:15:53 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2017/07/11 14:15:53 UTC
DA APRESENT. 1089 de 2009/08/18 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fração "B"

O(A) Ajudante, em substituição
Maria Elisa Pimenta Fernandes

Soluções Integradas de Registo - Lisboa
AVERB. - AP. 1605 de 2017/09/26 12:47:51 UTC - Transmissão de Crédito
Registado no Sistema em: 2017/09/26 12:47:51 UTC
DA APRESENT. 9 de 2007/11/21 - Hipoteca Voluntária

SUJEITO(S) ATIVO(S):
** NOVO BANCO, S.A.
NIPC 513204016
Sede: Avenida da Liberdade, n.º 195
Localidade: Lisboa
SUJEITO(S) PASSIVO(S):
** BANCO ESPIRITO SANTO, S.A.
NIPC 500852367

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

CAUSA: Transmissão por deliberação do Banco de Portugal em 03/08/2014 e 28/10/2014, nos termos do art. 145°-h/1 e 5 do RGICSF (DL 298/92, de 31/12).

Quanto à fração "A".

O(A) Escriturário(a) Superior, por delegação
Ana Cristina dos Santos Campanha Rodrigues

Soluções Integradas de Registo - Lisboa
AVERB. - AP. 1605 de 2017/09/26 12:47:51 UTC - Transmissão de Crédito
Registado no Sistema em: 2017/09/26 12:47:51 UTC
DA APRESENT. 1089 de 2009/08/18 - Hipoteca Voluntária

SUJEITO(S) ATIVO(S):
** NOVO BANCO, S.A.
NIPC 513204016
Sede: Avenida da Liberdade, n.° 195
Localidade: Lisboa
SUJEITO(S) PASSIVO(S):
** BANCO ESPIRITO SANTO, S.A.
NIPC 500852367

CAUSA: Transmissão por deliberação do Banco de Portugal em 03/08/2014 e 28/10/2014, nos termos do art. 145°-h/1 e 5 do RGICSF (DL 298/92, de 31/12).

Quanto à fração "A".

O(A) Escriturário(a) Superior, por delegação
Ana Cristina dos Santos Campanha Rodrigues

Conservatória do Registo Predial de Covilhã
OFICIOSO
AVERB. - AP. 94 de 2018/03/28 15:03:29 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2018/03/29 15:03:29 UTC
DA APRESENT. 9 de 2007/11/21 - Hipoteca Voluntária

Com relação à fração "A".

O(A) Conservador(a)
Eugénio Paulo dos Santos Rocha

Conservatória do Registo Predial de Covilhã
OFICIOSO
AVERB. - AP. 94 de 2018/03/28 15:02:27 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2018/03/29 15:02:27 UTC
DA APRESENT. 1089 de 2009/08/18 - Hipoteca Voluntária

Com relação à fração "A".

O(A) Conservador(a)
Eugénio Paulo dos Santos Rocha

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Cartaxo
OFICIOSO
Anotação - AP. 4601 de 2021/07/23 08:57:45 UTC - Recusa
Registado no Sistema em: 2021/08/13 08:57:45 UTC

Recusado o cancelamento parcial de hipoteca - Ap. 09/20071121, quanto à fracção "G".

O(A) Oficial de Registos
Luís Manuel Alexandre Mendes

Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Cartaxo
OFICIOSO
Anotação - AP. 4601 de 2021/07/23 09:50:48 UTC - Notificação
Registado no Sistema em: 2021/08/13 09:50:48 UTC
DA APRESENT. 4601 de 2021/07/23 - Recusa
DATA DA NOTIFICAÇÃO: 2021/08/16

O(A) Oficial de Registos
Luís Manuel Alexandre Mendes

Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Cartaxo
OFICIOSO
Anotação - AP. 4602 de 2021/07/23 08:58:17 UTC - Recusa
Registado no Sistema em: 2021/08/13 08:58:17 UTC

Recusado o cancelamento parcial de hipoteca - Ap. 1089/20090818, quanto à fracção "G".

O(A) Oficial de Registos
Luís Manuel Alexandre Mendes

Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Cartaxo
OFICIOSO
Anotação - AP. 4602 de 2021/07/23 09:51:10 UTC - Notificação
Registado no Sistema em: 2021/08/13 09:51:10 UTC
DA APRESENT. 4602 de 2021/07/23 - Recusa
DATA DA NOTIFICAÇÃO: 2021/08/16

O(A) Oficial de Registos
Luís Manuel Alexandre Mendes

1ª Conservatória do Registo Predial de Oeiras
AVERB. - AP. 1135 de 2022/02/25 11:16:33 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2022/02/25 11:16:33 UTC
DA APRESENT. 9 de 2007/11/21 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "AG".

O(A) Conservador(a) de Registos
Rui Miguel Madureira de Almeida

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

1ª Conservatória do Registo Predial de Oeiras
AVERB. - AP. 1136 de 2022/02/25 11:16:33 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2022/02/25 11:16:33 UTC
DA APRESENT. 1089 de 2009/08/18 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "AG".

O(A) Conservador(a) de Registos
Rui Miguel Madureira de Almeida

1ª Conservatória do Registo Predial de Oeiras
AVERB. - AP. 626 de 2022/03/17 10:12:48 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2022/03/17 10:12:48 UTC
DA APRESENT. 9 de 2007/11/21 - Hipoteca Voluntária

Quanto às fracções: "J", "L", "P", "V", "X", "Z", "Q", "T", "AA", "AB", "AC" e "AE".

O(A) Conservador(a) de Registos
Rui Miguel Madureira de Almeida

1ª Conservatória do Registo Predial de Oeiras
AVERB. - AP. 627 de 2022/03/17 10:12:48 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2022/03/17 10:12:48 UTC
DA APRESENT. 1089 de 2009/08/18 - Hipoteca Voluntária

Quanto às fracções: "J", "L", "P", "V"; "X", "Z", "Q", "T", "AA", "AB", "AC" e "AE".

O(A) Conservador(a) de Registos
Rui Miguel Madureira de Almeida

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 20-04-2020 e válida até 01-07-2022

Certificação Energética
e Ar Interior
EDIFÍCIOS

Nº CER
CE73144726



CERTIFICADO DE DESEMPENHO ENERGÉTICO E DA QUALIDADE DO AR INTERIOR

TIPO DE FRACÇÃO/EDIFÍCIO: EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO SEM SISTEMA(S) DE CLIMATIZAÇÃO (EXISTENTE)

Morada / Localização Rua da Antiga Fábrica do Tomate nº25 R/C Esquerdo

Localidade Brejos Azeitão Freguesia S. LOURENÇO

Concelho SETUBAL Região Portugal Continental

Data de emissão 29/11/2013 Data de validade 29/11/2023

Nome do perito qualificado Ingride Teixeira de Matos Beltrão Coelho N.º de PQ PQ00141

Imóvel descrito na -- Conservatória do Registo Predial de Setúbal

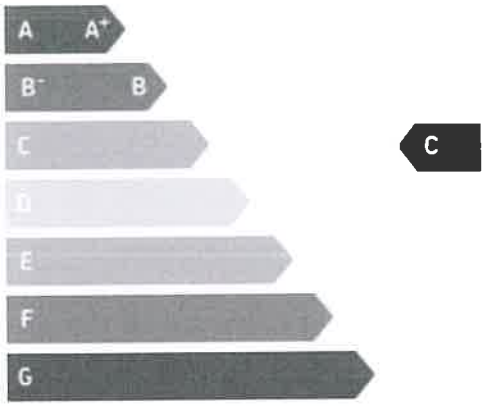
sob o nº 4915 Art. matricial nº 9837 Fogo/Fracção autón. J

Este certificado resulta de uma verificação efectuada ao edifício ou fracção autónoma por um perito devidamente qualificado para o efeito, em relação aos requisitos previstos no Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edifícios (RCCTE, Decreto-Lei 80/2006 de 4 de Abril), classificando o imóvel em relação ao respectivo desempenho energético. Este certificado permite identificar possíveis medidas de melhoria de desempenho aplicáveis à fracção autónoma ou edifício, suas partes e respectivos sistemas energéticos e de ventilação, no que respeita ao desempenho energético e à qualidade do ar interior. Para verificar a validade do presente certificado consulte www.adene.pt

INDICADORES DE DESEMPENHO

Necessidades anuais globais estimadas de energia primária para climatização e águas quentes	6.17	kgep/m².ano
Valor limite máximo regulamentar para as necessidades anuais globais de energia primária para climatização e águas quentes (limite inferior da classe B⁻)	5.63	kgep/m².ano
Emissões anuais de gases de efeito de estufa associadas à energia primária para climatização e águas quentes	0.5	toneladas de CO_2 equivalentes por ano

CLASSE ENERGÉTICA



Necessidades nominais de energia útil para...	Valor estimado para as condições de conforto térmico de referência	Valor limite regulamentar para as necessidades anuais
Aquecimento	35,62 kWh/m².ano	51,51 kWh/m².ano
Arrefecimento	11,16 kWh/m².ano	32 kWh/m².ano
Preparação das águas quentes sanitárias	58,42 kWh/m².ano	36,17 kWh/m².ano

As necessidades nominais de energia útil correspondem a uma previsão da quantidade de energia que terá de ser consumida por m² de área útil do edifício ou fracção autónoma para manter o edifício nas condições de conforto térmico de referência e para preparação das águas quentes sanitárias necessárias aos ocupantes. Os valores foram calculados para condições convencionais de utilização, admitidas como idênticas para todos os edifícios, de forma a permitir comparações objectivas entre diferentes imóveis. Os consumos reais podem variar bastante dos indicados e dependem das atitudes e padrões de comportamento dos utilizadores.

As necessidades anuais globais de energia primária (estimadas e valor limite) resultam da conversão das necessidades nominais estimadas de energia útil em kilogramas equivalente de petróleo por unidade de área útil do edifício, mediante aplicação de factores de conversão específicos para a(s) forma(s) de energia utilizada(s) (0,290 kgep/kWh para electricidade e 0,086 kgep/kWh para combustíveis sólido, líquido ou gasoso) e tendo em consideração a eficiência dos sistemas adoptados ou, na da sua definição, sistemas convencionais de referência.

As emissões de CO_2 equivalente traduzem a quantidade anual estimada de gases de efeito de estufa que podem ser libertados em resultado da conversão de uma quantidade de energia primária igual às respectivas necessidades anuais globais estimadas para o edifício, usando o factor de conversão de 0.0012 toneladas equivalentes de CO_2 por kgep.

A classe energética resulta da razão entre as necessidades anuais globais estimadas e as máximas admissíveis de energia primária para aquecimento, arrefecimento e para preparação de águas quentes sanitárias no edifício ou fracção autónoma. O melhor desempenho corresponde à classe A+, seguida das classes A, B, B⁻, C e seguintes, até à classe G do pior desempenho. Os edifícios com licença ou autorização de construção posterior a 4 de Julho de 2006 apenas poderão ter classe energética igual ou superior a B⁻. Para mais informações sobre o desempenho energético, sobre a qualidade do ar interior e sobre a classificação energética de edifícios, consulte www.adene.pt

Entidade gestora: ADENE AGÊNCIA PARA A ENERGIA

Entidade supervisora: Direcção Geral de Energia e Geologia

AGÊNCIA PORTUGUESA DO AMBIENTE
Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território

Fracção destinada a habitação inserida num edifício multifamiliar composto por rés-do-chão, 1º e 2º pisos a cima do solo com uso residêncial, localizado no distrito de Setúbal, no concelho de Setúbal e freguesia de São Lourenço. A fracção situa-se numa periferia de zona urbana, rugosidade II, com uma altura ao solo média da fachada inferior a 10 metros, região A, resultando numa classe de exposição ao vento 2, com uma distância à costa superior a 5 km. Está inserido numa zona climática (I1,V2S) à altitude de 61 metros, numa zona abrangida por gás canalizado. A fracção possui fachadas na orientação Este, Oeste, com sombreamentos provocados pelo próprio edifício. A fracção em estudo tem tipologia T1 desenvolvida num único piso, com 1 quarto, uma cozinha, 1 instalação sanitária e uma sala. A fracção situa-se num piso térreo tem contacto com as zonas não aquecidas (espaço não úteis): escadas comuns do edifício e garagem colectiva. Apresenta inércia térmica média e a ventilação processa-se de forma natural não obedecendo à NP 1037-1. Não se encontram instalados sistemas de aquecimento e arrefecimento do ambiente nem para a produção de águas quentes sanitárias. Considerou-se tubagem não isolada termicamente (PEX).

Área útil de pavimento	65,4 m²	Pé-direito médio ponderado	2,7 m	Ano de construção	2011

Sugestões de medidas de melhoria (implementação não obrigatória) (destacadas a negrito aquelas usadas no cálculo da nova classe energética)	Redução anual da factura energética	Custo estimado de investimento	Período de retorno do investimento
1 Substituição do equipamento actual e/ou instalação de unidade individual de ar condicionado split reversível (bomba de calor) tipo inverter com classe energética A, para climatização	● ●	○ ○	● ● ● ●
2 Substituição do equipamento actual e/ou instalação de esquentador de elevado rendimento para preparação de águas quentes sanitárias	● ●	○ ○	● ● ● ●

As medidas de melhoria acima referidas correspondem a sugestões do perito qualificado na sequência da análise que este realizou ao desempenho energético e da qualidade do ar interior do edifício ou fracção autónoma e não pretendem por em causa as opções e soluções adoptadas pelo(s) arquitecto(s), projectista(s) ou técnico(s) de obra

Legendas	Redução anual da factura energética	Custo estimado de investimento	Período de retorno do investimento
	● ● ● ● mais de 1000€/ano	○ ○ ○ ○ mais de 5000€	● ● ● ● inferior a 5 anos
	● ● ● entre 500€ e 999€/ano	○ ○ ○ entre 1000€ e 4999€	● ● ● entre 5 e 10 anos
	● ● entre 100€ e 499€/ano	○ ○ entre 200€ e 999€	● ● entre 10 e 15 anos
	● menos de 100€/ano	○ menos de 200€	● mais de 15 anos

SE FOREM CONCRETIZADAS TODAS AS MEDIDAS DESTACADAS NA LISTA, A CLASSIFICAÇÃO ENERGÉTICA PODERÁ SUBIR PARA... B

Pressupostos e observações a considerar na interpretação da informação apresentada:

Para efeito de cálculo de Necessidade Nominais de Energia Útil para Climatização e produção de Águas Quentes Sanitárias foram consideradas as condições de referência descritas no Artigo 14º do Decreto-Lei 80/2006 de 4 de Abril. As condições de conforto de referência são uma temperatura do ar de 20º para a estação de aquecimento e uma temperatura do ar de 25º e 50% de humidade para a estação de arrefecimento. O consumo de referência de água quente sanitária para utilização em edifícios de habitação é de 40 l de água quente a 60º por pessoa e por dia. Quando o edifício ou fracção autónoma não dispõe de sistema de aquecimento ou arrefecimento ambiente ou de produção de água quente sanitária considera-se, para efeito de cálculo, que o sistema de aquecimento é obtido por resistência eléctrica COP 1), que o sistema de arrefecimento é uma máquina frigorífica (EER 3) e para produção de água quente sanitária um esquentador em zonas abrangidas por gás canalizado com eficiência de conversão de 50% a 30% da carga nominal, ou termoacumulador electrico em zonas sem gás com eficiência de conversão de 90% a 30% da carga nominal. NOTA 1: Não há sistema de aquecimento ou arrefecimento do ambiente nem para a produção de águas quentes sanitárias.
Outros pressupostos e observações a considerar na interpretação da informação apresentada relativamente às medidas de melhoria:
1- Custo do kWh: gás natural = 0,09 €; gás propano = 0,156 €, gás butano = 0,151 €; electricidade = 0,17 €; gasóleo = 0,096 €; lenha/carvão = 0,05 €
2- Período de retorno simples (sem ter em conta a inflação)
3- Considerando uma climatização 100% activa
4- Preços de tabela para equipamentos e instalações (campanhas específicas podem proporcionar preços inferiores aos apresentados)
As medidas de melhoria propostas aplicam-se a: envolventes Climatização e AQS.
A aplicação das medidas de melhoria proportas reduz as emissões CO2. A redução anual da factura energética estimada é de 445 €, para um investimento de 1350 €, com período de retorno do investimento de 3 anos. Custo do kWh: eletricidade = 0,17 € e gás natural = 0,09 €.
Implementando as medidas de melhorias a classe energética sobe para a classe B, com os seguintes valores para Necessidades Nominais de Energia Útil e para Necessidades Anuais Globais Estimadas de Energia Primária para Climatização e produção de Águas Quentes: Nic 35,62 kWh/m2.ano, Nvc 11,16 kWh/m2.ano, Nac 33,38 kWh/m2.ano e Ntc 3,24 kgep/m2.ano, resultando em 0,25 Toneladas de CO2 esquivalentes /ano (redução de 0,23 toneladas CO2 equivalentes / ano). As presentes medidas de melhoria apresentam evidentes benefícios no que se refere a conforto de utilização e também de ordem ambiental, pela redução de consumo de energia e de emissão de gases de efeito de estufa.

PAREDES

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC: da solução	máximo regulamentar
• Parede exterior de cor clara, com 0.35 m de espessura total de parede, composta por pano duplo de alvenaria de tijolo furado (11+11), com caixa de ar de 7 cm parcialmente		

preenchiada por 4 cm de XPS, reboco exterior e estuque no interior (dados de projecto de arquitectura), de acordo com publicação ITE54 (LNEC, 2009). Orientação a Este e Oeste. Trata-se de um elemento com requisitos de exterior e coeficiente de transmissão térmico (U) = 0,50 W/m2.ºC inferior ao valor máximo admissível.	0,5	1,8
• Parede interior (em contacto com caixa de escadas comuns) com 0,25 m de espessura total de parede, composta por pano simples de alvenaria de tijolo furado (22 cm), rebocada do lado exterior e com estuque como revestimento interior (dados de projecto de arquitectura), de acordo com publicação ITE54 (LNEC, 2009). Considerou-se que este elemento interior tem requisitos de interior e coeficiente de transmissão térmico (U) = 1,22 W/m2.ºC inferior ao valor máximo admissível.	1,22	2

COBERTURAS

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC da solução	máximo regulamentar
• Não aplicável		

PAVIMENTOS

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC da solução	máximo regulamentar
• Pavimento interior, em contacto com o garagem colectiva, composto por betão normal com 20 cm, betonilhas com 10 cm, XPS de 4 cm e cerâmico como revestimento interior (dados de projecto de arquitectura), de acordo com publicação ITE54 (LNEC, 2009). Considerou-se que este elemento interior tem requisitos de interior e coeficiente de transmissão térmico (U) = 0,63 W/m2.ºC inferior ao valor máximo admissível.	0,63	1,65

PONTES TÉRMICAS PLANAS

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC da solução	máximo regulamentar
• Pontes térmicas planas (pilares+vigas) de cor clara, com 0,35 m de espessura total de parede, composta por betão normal com 26 cm de espessura, com isolamento térmico de 4 cm de XPS, reboco exterior e estuque no interior (dados de projecto de arquitectura), de acordo com publicação ITE54 (LNEC, 2009). Orientação a Este e Oeste. Trata-se de um elemento com requisitos de exterior e coeficiente de transmissão térmico (U) = 0,70 W/m2.ºC inferior ao valor máximo admissível e a 2 x o coeficiente de transmissão térmico da zona corrente em que se insere (parede exterior).	0,7	1
• Ponte térmica plana (caixa de estores) de cor clara, com 0,35 m de espessura total de parede,. Para efeitos de calculo considerou-se apenas as camadas do interior até á caixa de ar da caixa de estores, de acordo com projecto de térmica e projecto de arquitectura, tendo presente a verificação dos valores de acordo com publicação ITE50 (LNEC, 2009). Orientação a Este e Oeste. Trata-se de um elemento com requisitos de exterior e coeficiente de transmissão térmico (U) = 1,28 W/m2.ºC superior ao valor máximo admissível e a 2 x o coeficiente de transmissão térmico da zona corrente em que se insere (parede exterior).	1,28	1

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)*	Factor solar da solução	máximo regulamentar
• Caixilharia exterior metálica de abrir, sem corte térmico, com vidro duplo incolor, com lâmina de ar de 10 mm, com dispositivo de oclusão nocturna com permeabilidade ao ar reduzida, do conjunto (protecção solar feita através de estores exteriores com persianas de réguas plásticas/metálicas claras). A caixilharia não dispõe de classificação. U= 2,88 (W/m2.ºC). Orientação : Este e Oeste. O factor solar dos vão envidraçados com todas as protecções activas a 100% é inferior ao mínimo admissível por lei para uma zona V2.	0,04	0,56

*Nota Apenas vãos envidraçados com área superior a 5% da área útil de pavimento do espaço que servem, não orientados a Norte e considerando o(s) respectivo(s) dispositivo(s) de protecção 100% activos (portadas, persianas, estores, cortinas, etc.)

SISTEMA(S) DE AQUECIMENTO

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	Necessidades anuais de energia útil
• Não aplicável ou considerada solução prevista na legislação especifíca ou informação técnica complementar	

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 1 Instalação de split, tipo bomba de calor, para climatização do ambiente (aquecimento e arrefecimeto) da fracção autónoma, uma vez que a mesma tem pré-instalação feita. Desta forma simulou-se um esquipamento com COP = 4.00 e EER = 3.00. Assim estima-se que dado volume do espaço seja necessário equipamentos com 12000 BTU (sala) e 9000 BTU (quartos), com 3.51 kW de potência. A instalação deste equipamento aumenta a eficiência dos sistemas de apoio à climatização e justifica-se apenas pelo tipo de utilização. O custo de investimento para esta medida de melhoria será de 950 €, originando um período de retorno de 3 anos. A redução anual da factura energética estimada é de 295 €. A aplicação desta medida teve como base uma unidade exterior de 500€ e 3 unidades murais interiores tipo split de 150€ cada . Custo do kWh: electricidade = 0,17 €.
Implementando as medidas de melhorias a classe energética sobe para a classe B-, com os seguintes valores para Necessidades Nominais de Energia Útil e para Necessidades Anuais Globais Estimadas de Energia Primária para Climatização e produção de Águas Quentes: Nic 35.62 kWh/m2.ano, Nvc 11.16 kWh/m2.ano, Nac 58.42 kWh/m2.ano e Ntc 5.39 kgep/m2.ano, resultando em 0,42 Toneladas de CO2 equivalentes /ano.

SISTEMA(S) DE ARREFECIMENTO	Necessidades anuais de energia útil
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	
• Não aplicável ou considerada solução prevista na legislação especifíca ou informação técnica complementar	

SISTEMAS CONVENCIONAIS (USAM ENERGIA NÃO RENOVÁVEL)

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)

• Não aplicável

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 2 Instalação de um esquentador para produção de águas quentes sanitárias (AQS) alimentado a gás de 14 litros, com 19,2 kW de potência nominal e eficiência de 0,80 (80%) a 30% de carga nominal. O equipamento proposto dispõe de ignição electrónica e modulação automática da chama. O controlo do equipamento será efectuado através de um display digital para selecção de temperatura, funcionamento solar e diagnóstico de anomalia. Deverão ser garantidas as condições de evacuação de fumos necessárias ao bom funcionamento do equipamento.
A instalação deste equipamento aumenta a eficiência dos sistemas de apoio à produção de água quente sanitária e reduz significativamente as emissões de CO2 associadas. O custo de investimento para esta medida de melhoria será de 400 €, com base num equipamento de preço de 300€ e mão-de-obra, originando um período de retorno de 3 anos. A redução anual da factura energética estimada é de 145 €. Custo do kWh: gás natural = 0,09 €. Esta medida não contempla o isolamento da tubagem.
Implementando as medidas de melhorias a classe energética sobe para classe B, com os seguintes valores para Necessidades Nominais de Energia Útil e para Necessidades Anuais Globais Estimadas de Energia Primária para Climatização e produção de Águas Quentes: Nic 35.62 kWh/m2.ano, Nvc 11.16 kWh/m2.ano, Nac 33.38 kWh/m2.ano e Ntc 4.01 kgep/m2.ano, resultando em 0,31 Toneladas de CO2 equivalentes /ano.

SISTEMA DE COLECTORES SOLARES PARA PRODUÇÃO DE ÁGUA QUENTE SANITÁRIA	Energia fornecida pelo sistema
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	
• Não aplicável	

OUTROS SISTEMAS DE APROVEITAMENTO DE FONTES DE ENERGIAS RENOVÁVEIS	Energia fornecida pelo sistema
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	
• Não aplicável	

Descrição dos principais elementos e da forma como se processa a ventilação

• A ventilação é processada de forma natural, sem quaisquer dispositivos de admissão de ar na fachada. A fracção situa-se numa periferia de zona urbana, rugosidade II, com uma altura ao solo média da fachada inferior a 10 metros, região A, resultando numa classe de exposição ao vento 2. A caixilharia possui classificação de permeabilidade ao ar. Todos os vãos possuem caixas de estores. As portas têm vedante no seu perímetro, e a área envidraçada é inferior a 15% da área de pavimento. Não existem meios de ventilação mecânica, apenas de uso pontual na cozinha e casa-de-banho, pelo que se considerou-se cumprir a norma NP 1037-1, resultando numa taxa de renovação horária (rph) de 1.00 (h-1).

O presente certificado é relativo a um edifício existente ao abrigo do Sistema Nacional de Certificação Energética e da Qualidade do Ar Interior nos Edifícios (DL 78/2006 de 4 de Abril). A visita foi realizada no dia 11/07/2011, tendo a duração de 30 min. Visita foi acompanhada do representante do proprietário, foi assinada declaração que atesta a presença do perito no local. Considerou-se como ano de construção o ano de inscrição na matriz. Foi solicitada a seguinte documentação ao proprietário: Certidão da Conservatória e das Finanças, Ficha Técnica da Habitação, fichas técnicas dos equipamentos e sistemas instalados, da qual foi disponibilizada a certidão da conservatória do registo predial, a caderneta predial urbana. Utilizou-se como documentos de apoio o DL 80/2006, o ITE 50, o ITE54 e a Nota Técnica SCE 01. Os valores dos coeficientes de transmissão térmica (U) da envolvente opaca não foram majorados 35% para efeitos de determinação da classe energética tendo como base a Nota Técnica SCE 01, uma vez que existe projeto de comportamento térmico e declaração do responsável de obra que atesta a aplicação em obra dos elementos construtivos e reforço de isolamento térmico. Para efeitos de calculo, os valores dos coeficientes de transmissão térmica (U) dos vãos envidraçados tiveram como base o ITE50. Devido a ser uma fracção existente os valores de U (coeficientes de transmissão térmica) da envolvente opaca bem como o factor solar máximo admissível dos vãos envidraçados, não são aplicáveis, apenas devem ser tomados como referência para efeitos de identificação de oportunidades de melhoria. A presente classificação energética da fracção autónoma em análise foi obtida através da aplicação das Regras de Simplificação da Nota Técnica NT-SCE01, pelo que não é comparável com as classificações energéticas de fracções autónomas com licenças ou autorizações de construção obtidas após Julho de 2008.
O cálculo das necessidades nominais de energia primária teve como base os valores de eficiência dos sistemas de aquecimento, de arrefecimento e de produção de águas quentes sanitárias por defeito indicados no DL 80/2006. (Sistema de aquecimento - resistência eléctrica (1); Sistema de arrefecimento ciclo de compressão - máquina frigorífica (3), Sistema de produção de águas quentes sanitárias - esquentador a gás (0,50) ou termoacumulador eléctrico (0,90)).
NOTA1: Não está instalado sistema de aquecimento ou arrefecimento do ambiente nem para a produção de águas quentes sanitárias.
As propostas de melhorias têm como base a introdução de medidas que proporcionam o melhoramento do conforto térmico e eficiência do equipamento de AQS. De acordo com o n.º 22 do Despacho 11020/2009 de 30 de Abril, e após análise hierárquica dos items: i) correcção de patologias; ii) redução das necessidades de energia útil por intervenção na envolvente; iii) utilização de energias renováveis e; iv) melhoria da eficiência dos sistemas. As medidas de melhoria propostas aplicam-se a: envolventes Climatização e AQS.
A aplicação das medidas de melhoria proportas reduz as emissões CO2. A redução anual da factura energética estimada é de 445 €, para um investimento de 1350 €, com período de retorno do investimento de 3 anos. Custo do kWh: eletricidade = 0,17 € e gás natural = 0,09 €.
Implementando as medidas de melhorias a classe energética sobe para a classe B, com os seguintes valores para Necessidades Nominais de Energia Útil e para Necessidades Anuais Globais Estimadas de Energia Primária para Climatização e produção de Águas Quentes: Nic 35.62 kWh/m2.ano, Nvc 11.16 kWh/m2 ano, Nac 33.38 kWh/m2.ano e Ntc 3.24 kgep/m2.ano, resultando em 0.25 Toneladas de CO2 esquivalentes /ano (redução de 0,23 toneladas CO2 equivalentes / ano). As presentes medidas de melhoria apresentam evidentes benefícios no que se refere a conforto de utilização e também de ordem ambiental, pela redução de consumo de energia e de emissão de gases de efeito de estufa.
NOTA2: Os valores apresentados que serviram de base para o cálculo das melhorias, são valores finais devendo somente ser acrescidos da taxa legal em vigor.
NOTA3: A morada que consta no certificado foi retirada da caderneta predial.
NOTA4: A medida de melhoria referente à instalação do sistema de painéis solares térmicos, tem de ser acompanhada de certificado do colector instalado (Certif ou Keymark), ser instalado por técnico credenciado (CAP) e abrangido por contrato de manutenção válido por 6 anos.

Como informação complementar a este certificado foram elaborados um Relatório de Peritagem e um Estudo de Medidas de Melhoria.

O Perito Qualificado esteve presente no imóvel para efectuar a vistoria no dia 07/11/2011 entre as 18:00 e as 18:30.

VER O VERSO

Relatório de Avaliação Imobiliária



Processo:	AVAL 1787 - ZTRE-02912
Cliente:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
Tipo de Imóvel:	1 Apartamento T3
Data:	Maio de 2025

CMVM COMISSÃO DO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS

RICS

REV

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

Índice

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária
2. Resumo dos Valores
3. Objectivo da Avaliação
3.1. Identificação de Outros Destinatários
4. Objecto de Avaliação – Identificação e Documentação fornecida
5. CARACTERÍSTICAS
5.1. Dos Imóves
5.2. Do Local
5.3. Do Mercado Imobiliário local
6. Pressupostos da Avaliação
7. Inspecção Realizada
7.1. Vistoria
8. Diligências efectuadas
9. Conceitos de Valor Utilizados
9.1. Valor de Mercado
9.2. Renda de Mercado
10. Métodos de Avaliação Utilizados
10.1. Método de Comparação ou Comparativo de Mercado
10.2. Método da Capitalização do Rendimento
11. Taxa de Actualização
11.1. Áreas Utilizadas
12. Contrato de Arrendamento
13. Limitações ao valor estimado
14. Declaração do Perito Avaliador
15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS
16. Valorização – Valor de Mercado
16.1. Método do Rendimento (Actual)
16.2. Método do Rendimento (Potencial)
16.3. Método Comparativo (Potencial)
17. Prospecção de Mercado
18. Localização e Fotos
19. Documentação Fornecida

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	
Avaliador:	Vítor Reis - PAI/2016/0415
Empresa:	Ver o Verso Consultoria Lda Rua Andrade Corvo 50 6° esq° 1050-009 Lisboa
IMÓVEL:	
Tipo:	Urbano
Identificação:	1 Apartamento T3 Rua José Pereira Martins, 8, 1° Dt°, Freguesia de UF de Setúbal (São Julião , Nª Sª da Anunciada e Santa Maria da Graça), Concelho de Setúbal e Descrição Cadastral e Predial no ponto 19 e descrição do imóvel e sua envolvente no ponto 5 deste relatório.
Identificação da Entidade Detentora do Imóvel:	ZIP REOCO RESI PORTFOLIO, SICAFI, S.A.
AVALIAÇÃO:	
Objectivo da avaliação:	Avaliação de Património de acordo com o previsto na Portaria n.°
Identificação da Entidade que solicitou a avaliação:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
DATAS	
Data do Contrato de Avaliação	12 de Maio de 2025
Data do Pedido de Avaliação	10 de Maio de 2025
Data do Término do Trabalho de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da Conclusão da Avaliação	13 de Maio de 2025
Data Entrega do Relatório de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da última avaliação realizada	n.a.
METODOLOGIA	
Métodos de Avaliação Utilizados	Método Comparativo e Método do Rendimento A Fundamentação da escolha dos Métodos de Avaliação e sua descrição encontra-se no ponto 10 deste relatório.
Inspecção efectuada ao imóvel avaliado	Foi efectuada vistoria pelo interior e exterior dos imóveis. Os detalhes sobre a abrangência da inspecção realizada encontram-se no ponto 7 deste relatório.
Diligências efectuadas, de estudos e dados sectoriais utilizados e outras informações	Os detalhes sobre as diligências efectuadas e dados sectoriais utilizados encontram-se no ponto 8 deste relatório.
Bases de Valor Utilizados	Valor de Mercado. A descrição dos conceitos de valor encontra-se no ponto 9 deste relatório.
Justificação de Taxas e outros parâmetros	A justificação das taxas de actualização e capitalização, assim como de outros parâmetros utilizados na presente avaliação encontra-se no ponto 11 deste relatório.

VER O VERSO

VALORES DE AVALIAÇÃO:	
Valor de Mercado no Estado Actual	O detalhe dos valores do imóvel e a sua estimativa encontram-se nos pontos 2 e 16 deste relatório.
Contratos de arrendamento à data de avaliação	Detalhes do Contrato de Arrendamento encontram-se no ponto 12..
OUTROS ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO:	
Identificação de eventuais limitações ao valor estimado para o imóvel	Não existem reservas. O detalhe de eventuais reservas encontra-se no ponto 13 deste relatório.

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

(registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415)

(Perito da Lista Permanente do Tribunal da Relação de Lisboa)

2. Resumo dos Valores

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Valor de Mercado Livre e Disponível	Renda Potencial
3664	C	1º Dtº	Habitação	179 391	1 047

3. Objectivo da Avaliação

A presente avaliação foi elaborada por solicitação de Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial, doravante designado por CLIENTE, no decorrer do mês de Janeiro de 2025.
A avaliação visa estimar o Valor de Mercado de um imóvel considerando o seu uso e estado actual, conforme requisitos da Comissão do Mercado dos Valores Mobiliários, tendo por objectivo a Avaliação do Património Imobiliário de acordo com o previsto na Portaria n.º 96/2015.

Esta avaliação foi efectuada por Vítor Manuel dos Santos Reis, com o NIF 187 037 680, Perito Avaliador Imobiliários registado na CMVM com o nº PAI/2016/0415, Registered Valuer no RICS com o nº de membro 1301320, Recognised European Valuer pelo TEGOVA com o Certificate Registration Number REV/PT/ANAI/2028/4 e Perito da Lista Oficial de Peritos da Justiça, em representação de Ver o Verso Consultoria, Lda, com o NIF 506 843 270 enquanto avaliador qualificado e habilitado para a realizar, em conformidade com as exigências da Lei 153/2015, com as actualizações em vigor à data.

3.1 Identificação de Outros Destinatários

O avaliador permite que a entidade contratante sustente as suas decisões no presente relatório de avaliação no âmbito do processo para o qual foi solicitada, não assumindo qualquer obrigação ou responsabilidade perante terceiros.

4. Objecto de Avaliação –Documentação fornecida

O Cliente disponibilizou para a execução do presente trabalho de avaliação os seguintes documentos:

- Caderneta Predial Urbana (CPU)
- Certificado Energético (CE)
- Certidão do Registo Predial (CRP)

Os elementos fornecidos encontram-se anexos no ponto 19.

5. CARACTERÍSTICAS

5.1 Do Imóvel

Artigo	CRP	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa	Área Bruta Dependente
3664	98/19850913	C	1º Dtº	Habitação	87,25	2,80

Apartamento T3 sito no 1º Dtº.

Insere-se em Edifício de habitação multifamiliar, composto de Rés-do-chão comercial mais quatro pisos todos destinados a habitação, inscrito na Matriz em 2002.

O imóvel apresenta acabamentos de qualidade média, típicos da época de construção. Na visita efectuada verificou-se que se encontrava em bom estado de conservação, atendendo à idade e tipo de uso.

5.2 Do Local

A Rua José Pereira Martins, situada na freguesia de Nossa Senhora da Anunciada, em Setúbal, insere-se numa zona urbana consolidada, caracterizada por uma malha urbana densa e edifícios multifamiliares de média altura, predominantemente construídos entre as décadas de 1970 e 1990. Esta artéria liga a Rotunda das Flores da Arrábida à Avenida Luísa Todi, uma das principais avenidas da cidade, beneficiando de uma localização central e estratégica.

Em termos de acessibilidade, a Rua José Pereira Martins encontra-se a cerca de 500 metros do centro histórico de Setúbal e a aproximadamente 1 km da zona ribeirinha. A proximidade à Avenida dos Combatentes da Grande Guerra e à Avenida Luísa Todi facilita o acesso às principais vias rodoviárias, como a Autoestrada A12, que liga Setúbal a Lisboa e ao sul do país. A zona é bem servida por transportes públicos, com várias linhas de autocarros que asseguram a ligação a diferentes pontos da cidade e à estação ferroviária de Setúbal, situada a cerca de 1,6 km de distância. Além disso, a área é abrangida pela zona vermelha de estacionamento tarifado, com horários de pagamento em dias úteis das 9h00 às 19h00 e aos sábados das 9h00 às 13h00 .

A área envolvente à Rua José Pereira Martins dispõe de uma variedade de serviços e equipamentos, incluindo supermercados, farmácias, escolas e unidades de saúde. A proximidade ao Jardim do Bonfim e ao Parque da Algodeia oferece espaços verdes para lazer e atividades ao ar livre. Adicionalmente, a região conta com equipamentos culturais e desportivos, como o Estádio do Bonfim e o Fórum Municipal Luísa Todi, enriquecendo a oferta de atividades para os residentes.

O imóvel encontra-se situado em zona	Habitacional
Tendência do desenvolvimento urbanístico	Zona estabilizada
Enquadramento urbano e paisagístico	Bom
Facilidade de acesso	Bom
Transportes públicos	Razoável
Existência de Comércio e Serviços	Bom
Valor comercial da localização	Bom
Comercialização do imóvel	Fácil

5.3 Do Mercado Imobiliário local

Relativamente ao mercado imobiliário habitacional, a freguesia de São Sebastião tem registado uma valorização significativa nos últimos anos. De acordo com dados recentes, o preço médio de venda de habitações na zona era de aproximadamente €2.198 por metro quadrado em abril de 2025, representando um aumento de 2,5% face ao mês anterior. Este crescimento é impulsionado pela procura crescente por parte de investidores nacionais e estrangeiros, atraídos pela localização estratégica, qualidade das infraestruturas e oferta diversificada de serviços.

6. Pressupostos da Avaliação

De acordo com o solicitado pelo Cliente a avaliação foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel.
Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção das construções. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que as construções são estruturalmente sólidas ou que não têm defeitos. Assumiu-se o Pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos para além daqueles que se encontram registados e anteriormente identificados.
Para efeitos de cálculo do valor foi utilizado o valor do custo médio diário de propriedades similares, obtido a partir da prospecção realizada, tendo sido ajustada às características do imóvel em avaliação.
Na estimativa das áreas do imóvel consideraram-se como correctas as áreas que constam dos elementos fornecidos pelo cliente.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos.

A avaliação foi efectuada no pressuposto do imóvel possuir todas as autorizações e licenças para o seu normal funcionamento.

7. Inspecção Realizada

Foi realizada a visita pelo exterior do imóvel, no dia 13 de Novembro de 2024. Na obtenção dos Valores de Mercado do imóvel, tiveram-se em atenção os principais factores determinantes como sendo a localização, acessos, dimensões, estado de conservação do Imóvel considerados como relevantes para a formação de valor do imóvel objecto de avaliação e o estado do mercado imobiliário na zona.

7.1 Vistoria

É o exame criterioso do imóvel a ser avaliado, verificando localização, informações sobre vizinhança, características físicas, topografia, estado de conservação, padrão construtivo e outros atributos intrínsecos e extrínsecos que possam exercer qualquer influência no preço do imóvel.
De um modo geral, é observado:
1.1 - Caracterização da região, compreendendo:

a) Aspectos físicos - condições topográficas, natureza predominante do solo, condições ambientais, ocupação existente e tendências de modificação a curto e médio prazo;
b) Aspectos ligados à infra-estrutura urbana - sistema viário e de recolha de lixo, redes de abastecimento de água potável, energia eléctrica, telefone, esgotos, águas pluviais e gás canalizado;
c) Equipamento comunitário e indicação de níveis de actividades existentes - sistema de transporte colectivo, escolas, mercado de trabalho, comércio, rede bancária, segurança, saúde e lazer;
d) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: normas legais para o uso e a ocupação do solo, restrições físicas e legais condicionantes do aproveitamento.
e) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: definidos por planos directores municipais e pela legislação específica de planeamento do solo, confrontando as leis de planeamento e uso do solo aplicáveis com a realidade verificada no local.

1.2 - Caracterização do terreno do imóvel em avaliação, abrangendo:

a) Aspectos físicos - topografia, superfície, consistência do solo, forma e localização, confrontando as observações feitas com aquelas constantes da documentação disponível;
b) Infra-estrutura urbana;
c) Equipamento comunitário disponível;
d) Utilização actual, legal e económica.

1.3 - Caracterização das edificações e benfeitorias, englobando os aspectos:

a) Físicos - construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos comparando com a documentação disponível e verificando possíveis extrapolações de limites e confrontações;
b) Funcionais - arquitectónicos, adequação da edificação em relação aos usos actuais e/ou recomendáveis para a zona com vista a uma utilização económica e ambiental maximizada;
c) Condições de ocupação, tais como eventuais invasões, locações ou cessões a terceiros, ocupação pelo proprietário ou imóvel desocupado.
d) Ambientais - adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região e preservação do meio ambiente.

1.4 – As benfeitorias não documentadas:

No caso de não constarem da documentação as edificações e benfeitorias, as mesmas deverão ser quantificadas e avaliadas pelo profissional num grau de detalhe compatível com a finalidade da avaliação.

8. Diligências efectuadas

Para a realização da presente avaliação, para além da visita realizada, foram consultados agentes do mercado local para obtenção de valores de transacção e análise do estado do mercado local.
Foi também efectuada um reconhecimento da envolvente, para verificar o número de unidades visíveis para transacção e qualificar o estado do mercado na envolvente ao imóvel avaliado.
Foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel. Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção do imóvel. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que o imóvel é estruturalmente sólido ou que não tem defeitos. Assumiu-se o pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.

9. Conceitos de Valor Utilizados

9.1 Valor de Mercado

Define-se, genericamente, o "Valor de Mercado" como sendo a "Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, 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. (RICS VPS 4 – Estrutura IVS parágrafos 32-34).

O Valor de Mercado pode ser estimado considerando o seu Uso Actual (também por vezes designado Uso Continuado) ou o Uso Alternativo, sendo:

a) Uso Actual – a estimativa de valor é efectuada considerando o uso que é dado ao imóvel à data da avaliação.

b) Uso Alternativo - a estimativa de valor é efectuada considerando os usos potenciais do imóvel à data da avaliação.

Da análise do Valor de Mercado em cada uma destas situações se pode concluir da Máxima e Melhor Utilização do imóvel, podendo esta ser definida como a utilização legalmente e fisicamente possível de desenvolver no imóvel objecto de avaliação, normalmente requerida pelo mercado e que maximiza o valor do imóvel.

9.2 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." (RICS VPS 4 – IVS 230 parágrafos C8-C11).

10. Métodos de Avaliação Utilizados

De acordo com o artº 37 do REGULAMENTO DA CMVM N.º 3/2020:

1 - Os peritos avaliadores de imóveis devem utilizar pelo menos dois dos seguintes métodos de avaliação, escolhendo em cada circunstância aqueles que se mostrem mais adequados à avaliação do imóvel em causa: a) Método comparativo; b) Método do custo; c) Método do rendimento.

Dado que o imóvel em avaliação se insere num mercado activo em que foi possível recolher evidências de imóveis em comercialização e imóveis para arrendamento, na estimativa do Valor de Mercado do imóvel tal como se encontra foram utilizados o Método Comparativo de Mercado e o Método do Rendimento.

10.1 Método de Comparação ou Comparativo de Mercado

O método de comparação consiste em relacionar o valor de um imóvel, com os dados relativos à transacção de propriedades com características semelhantes ou comparáveis.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos, segundo critérios de homogeneidade, de modo a permitir a comparação e determinar quais as características mais relevantes.

Pressupõe:

a) Recorrer a uma base de dados fiável / Estatística e homogeneização

b) A existência de um mercado activo com transacções semelhantes (preferencial)

A homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível comparar matematicamente grandezas comparáveis. Assim os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizados quanto às suas variáveis fundamentais, da seguinte forma:

$$V = A \times ((Vu \times Fd \times F1 \times F2 \times ...\times Fn)$$

V - Valor do Imóvel
A - Área do Imóvel
Vu - Valor unitário básico adoptado
F1 a Fn - Factores de valorização identificados

10.2 Método da Capitalização do Rendimento

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado (numa ótica de continuidade da utilização). Este método vocaciona-se para a determinação do valor presente de rendimentos futuros, segundo o valor e o estado atuais. Pela capitalização de rendas, os rendimentos presentes e futuros são capitalizados através de uma taxa de aplicação de capital no mercado imobiliário. através da fórmula:

$$V = R/tx$$

V - Valor do Imóvel,
R - Renda do período considerado,
tx - taxa de capitalização para o período considerado.

As taxas de capitalização são determinadas em função da relação entre os valores de renda e venda verificados nos mercados imobiliários em que os imóveis se inserem. O valor final é determinado pelo valor presente, descontando o valor das obras considerado para beneficiação e reabilitação de forma a repor a qualidade física e ambiental das instalações.

11. Taxa de Actualização

De acordo com as EVS -a estimativa das taxas de capitalização de actualização a utilizar no Método do Rendimento constitui uma das partes mais difíceis na utilização do método.

A forma mais comum de estabelecer essas taxas é através da análise das transacções relativas a imóveis comparáveis arrendados ou a análise face a operações efectivas conhecidas.

Uma das formas teóricas mais utilizadas para estimativa da taxa é a técnica conhecida por **CAPM– Capital Asset Pricing Model**, que comtempla a taxa de juro sem risco, o risco de mercado e o beta do sector do imobiliário de rendimento.

O βeta mede como um determinado sector se posiciona em termos de risco contra o mercado. Por exemplo, um βeta de 1 indica que o sector ou a empresa está em linha com o mercado. Se for superior a 1 indica um risco superior ao mercado. Se for inferior a 1 indica um risco inferior ao mercado. Sendo um indicador de sector, mede apenas o risco sistemático, em relação ao mercado, risco este que é um risco diversificável. O Risco específico não é considerado neste indicador, o que prejudica a análise da taxa por este factor, uma vez que o risco individual é bastante importante no investimento imobiliário. Para pequenos investidores, que não possuem capacidade de diversificação do seu investimentos, esta componente adquire ainda uma importância mais acentuada.

A taxa utilizada deve inclui tanto a recuperação do capital original investido como as expectativas de valorização do capital, o que permite ao investidor superar o risco relativo ao valor temporal do dinheiro.

A fonte de informação do βeta é o site da Aswath Damodaran que compila dados da Bloomberg, Morningstar, Capital IQ e Compustat para vários sectores, de entre este, o imobiliário.

Estes dados foram actualizados em Janeiro de 2025 e agregam informações de empresas especificas da Europa Ocidental, e é na nossa opinião, a fonte de dados mais precisa do mercado.
Foi utilizado o capital asset pricing model (CAPM), embora ajustado, quer pelas suas limitações na avaliação de activos imobiliários, quer pela falta de informação disponível em Portugal para a sua correcta aplicação ao imobiliário.

Uma das formulações práticas do CAPM, ajustado, é a seguinte:

Re = Rf + B*(Rm-Rf) + Crp + Risco de Localização + Risco de Liquidez

CAPM (Capital Asset Pricing Model)	
ERi=Rf+Bi(ERm-Rf)	
Rf - Risk Free (1)	2,80%
βi (2)	0,46
Erm (2)	5,58%
Erm 2 Risco de Localização	0,50%
Erm 3 Risco de Liquidez	0,50%
ERi	**5,08%**
Semi-annual Discount Rate	**2,51%**

(1) Taxa OT a 10 anos. Fonte: Banco de Portugal

(2) Damodaran

Para o objectivo desta avaliação, e para efeitos do estabelecimento de uma taxa de referência, utilizando o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) conclui-se que a taxa de remuneração de 5,08 % reflecte a expectativa média de um investidor em imóveis similares ao objecto de avaliação, em mercados prime susceptíveis de integrar o portfolio de um investidor institucional.
Confrontando com a prática do mercado local, estimámos no ponto 17 a taxa de capitalização para habitação.

11.1 Áreas Utilizadas

A área utilizada na presente avaliação é a que consta na documentação entregue, nomeadamente a Caderneta Predial apresentada.

12. Contrato de Arrendamento

À data da vistoria efectuada o imóvel encontrava-se ocupado, sem que tenham sido fornecidas as condições da ocupação. No entanto, a pedido do CLIENTE, a avaliação foi efectuada no pressuposto de o imóvel se encontrar livre e disponível.

13. Limitações ao valor estimado

Não existem limitações

14. Declaração do Perito Avaliador

Vítor Manuel dos Santos Reis, Perito Avaliador registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415 e Perito da Lista Oficial do Tribunal da Relação de Lisboa, declara para os devidos efeitos que:

1. A presente avaliação foi efectuada de acordo com as exigências da Lei 153/2015, assim como as Normas de Avaliação Imobiliária do RICS.
2. Possui apólice de seguro obrigatório de responsabilidade civil efectuada na Companhia TRANQUILIDADE, válido até 30-08-2025;
3. O Perito Avaliador não tem uma relação de trabalho subordinado com qualquer entidade relacionada com o CLIENTE;
4. O Avaliador não possui qualquer incompatibilidade que possa afectar a sua isenção e imparcialidade e que impeçam a realização deste trabalho.

13 de Maio de 2025

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS

A presente avaliação está efectuada de acordo com as normas de RICS Valuation – Global Standards (RICS Red Book), que incorporam International Valuation Standards (IVS).

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

16. Valorização – Valor de Mercado

16.1 Método Comparativo

Quadro de Avaliação Baseado no Método Comparativo
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Valor de Mercado no estado Actual		
							Valor AbP/ m2	Valor AbD/ m2	V.Potencial
3664	C	1° Dt°	Habitação	87,25	2,80	90,05	2 030 €	812 €	179 391 €
Total				87,25	2,80	90,05		1 992 €	179 391 €

16.2 Método do Rendimento - Capitalização Directa

Quadro de Avaliação Baseado no Método do Rendimento
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fração	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Renda de Mercado			Custos de Exploração		Taxa de Capitalização	Valor de Mercado V=R anual / tx	
							Renda m2 AbP	Renda m2 AbD	Renda Potencial	% Rp	€/mês	%	Valor Ab/ m2	V.Potencial
3664	**C**	**1º Dtº**	Habitação	87,25	2,80		11,9 €	3 €	1 046,61 €	2,00%	20,93 €	6,75%	2 090 €	182 342 €
Total				**87,25**	**2,80**				**1 046,61 €**					**182 342 €**

VER O VERSO

17. Prospecção de Mercado

Nº de Quartos	Estado de Conservação	Zona/Rua	Contacto Imobiliário	Area Bruta m2	Preço: €	Renda € /mês	Preço: €/m2	Renda €/m2/mês	A %	B %	C %	D %	E %	F %	Valor de Venda Homogeneizado €/m2	Valor de Renda €/m2
3	Bom estado	Alexandre Herculano	https://www.idealista.pt/33506113	119	265 000,00		2 226,89		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 115,55 €	
3	Bom estado	Alexandre Herculano	https://www.idealista.pt/33550404	98	310 000,00		3 163,27		-10%	0%	-15%	0%	0%	-5%	2 298,90 €	
3	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/33804377	120	334 000,00		2 783,33		-10%	0%	-15%	0%	0%	-5%	2 022,79 €	
3	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/33970053	130	272 000,00		2 092,31		0%	0%	-5%	0%	0%	-5%	1 888,31 €	
3	Bom estado	Alexandre Herculano	https://www.idealista.pt/34057094	102	339 900,00		3 332,35		-20%	0%	-20%	0%	0%	-5%	2 026,07 €	
3	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34161250	101	339 900,00		3 365,35		-20%	0%	-20%	0%	0%	-5%	2 046,13 €	
3	Bom estado	Doutor Manuel de Arriaga	https://www.idealista.pt/34201739	115	360 000,00		3 130,43		-20%	0%	-20%	0%	0%	-5%	1 903,30 €	
4	Bom estado	Alexandre Herculano	https://www.idealista.pt/33886983	122	345 000,00		2 827,87		-10%	0%	-20%	0%	0%	-5%	1 934,26 €	
2	Bom estado	Clube Recreativo da Palhavã	https://www.idealista.pt/33830113	75		1 000,00		13,33	0%	0%	-10%	0%	0%	-5%		11,40 €
2	Bom estado	dos Correeiros	https://www.idealista.pt/33880572	100		1 100,00		11,00	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		10,45 €
2	Bom estado	Heliodoro Salgado	https://www.idealista.pt/34117251	84		1 100,00		13,10	0%	0%	-10%	0%	0%	-5%		11,20 €
3	Bom estado	José Pereira Martins	https://www.idealista.pt/34174848	124		2 500,00		20,16	-20%	0%	-20%	0%	0%	-5%		12,26 €
2	Bom estado	Mormugão	https://www.idealista.pt/34173796	65		1 200,00		18,46	0%	0%	-20%	0%	0%	-5%		14,03 €

FACTORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
A - Estado Conservação	Diferencial em termos de estado de conservação e de idades entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
B - Localização	Mais ou menos valia da localização dos imóveis face ao imóvel em avaliação
C - Qualidade de Construção	Diferencial em termos qualitativos entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
D - Pisolandar	Mais ou menos valia do piso dos imóveis face ao imóvel em avaliação
E - Área de Construção	Correcção pelo diferencial de áreas entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
F - Margem de Negociação	Indicação da Margem de negociação possível para o imóveis da prospecção

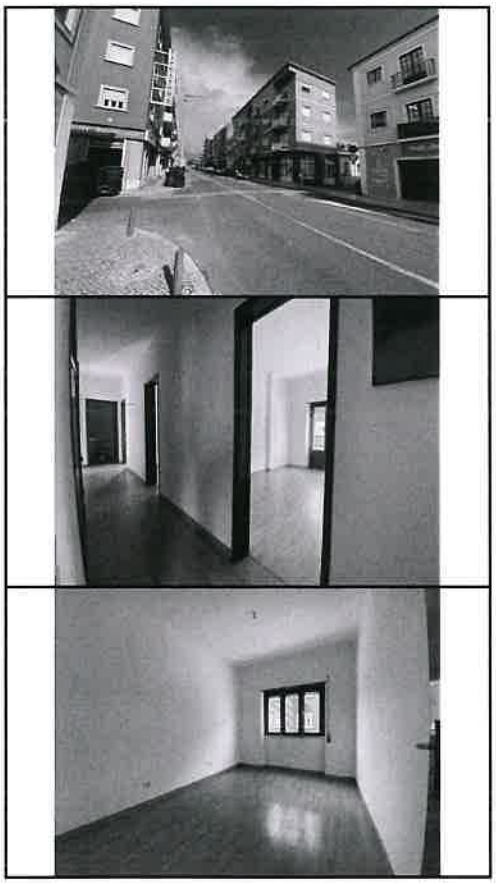
Tendências Centrais	Yield	Venda	Renda
Média	7,02%	2 029,41 €	11,87 €
Mediana	6,76%	2 024,43 €	11,40 €
Desvio Padrão		133,76 €	1,37 €
Valor Máximo	7,32%	2 298,90 €	14,03 €
Valor Mínimo	6,64%	1 888,31 €	10,45 €
Percentil 5	7,82%	1 893,56 €	12,35 €
Percentil 25	7,91%	1 926,52 €	12,70 €
Percentil 50	7,79%	2 024,43 €	13,14 €
Percentil 75	7,90%	2 063,48 €	13,59 €
Percentil 95	7,49%	2 234,73 €	13,94 €

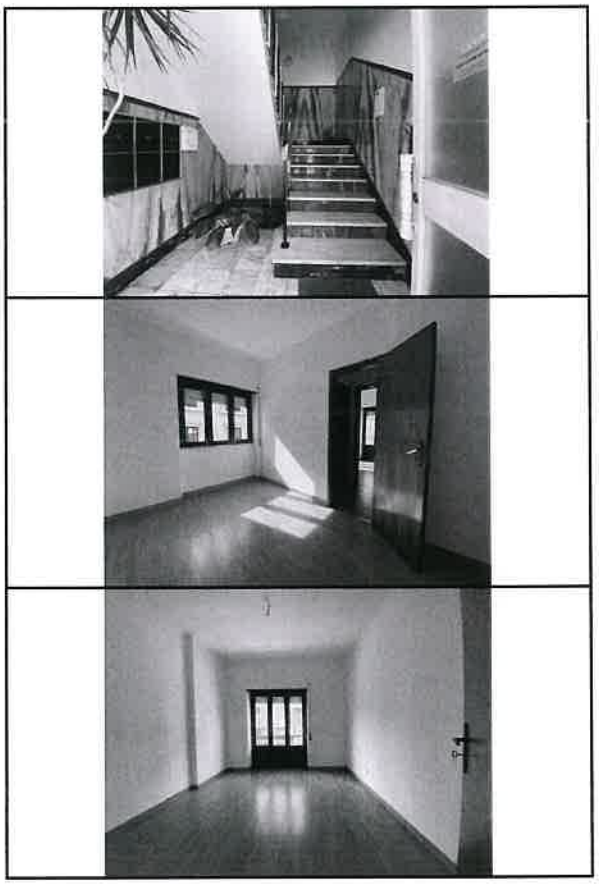
Valor de Mercado assumido:	########	O Valor de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Renda de Mercado Assumida:	11,90 €	A renda de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Taxa de Capitalização Assumida	6,75%	A taxa de Capitalização reflecte o comportamento médio de um investidor no mercado local

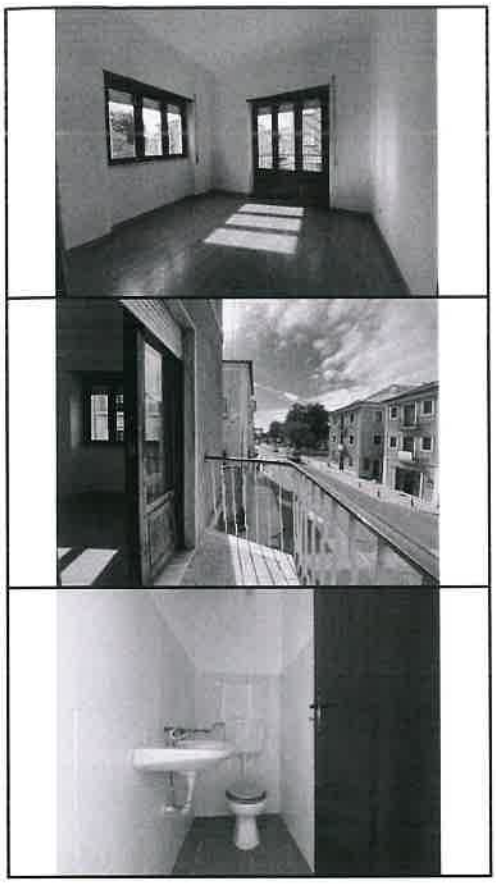
18. Fotos e Plantas

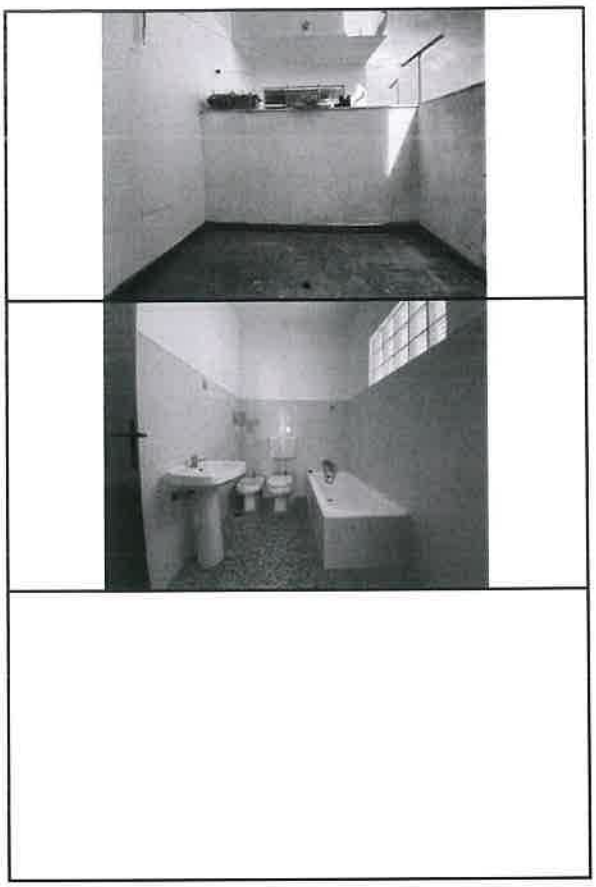


38.52438346804436, -8.898392428296283









Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

19. documentação fornecida

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3530 - SETUBAL 2

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 12 - SETUBAL **FREGUESIA:** 10 - UNIÃO FREG DE SETÚBAL (S. JULIÃO, N. S. DA ANUNCIADA E SANTA MARIA DA GRAÇA)

ARTIGO MATRICIAL: 3664 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : SETÚBAL **sob o registo nº:** 98

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: (ANTERIORMENTE RUA GENERAL DANIEL DE SOUSA)RUA JOSÉ PEREIRA MARTINS,Nº2,4,6,8,10 E **Nº:** 12 **Lugar:** SETUBAL **Código Postal:** 2900-001 SETUBAL

Av./Rua/Praça: Rua José Pereira Martins, nºs 2, 4, 6, 8, 10 e 12 **Nº:** 8 **Lugar:** Nossa Senhora da Anunciada **Código Postal:** 2900-437 SETUBAL

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.

Descrição: EDIFICIO DE ESTRUTURA DE BETÃO ARMADO E ALVENARIA DE TIJOLO,COM COBERTURA DE TELHA MARSELHA,EM 2 AGUAS.COM A AREA COBERTA DE 176M2,CONSTA DE 4 PAVIMENTOS DE COMERCIO E HABITAÇÃO.

Nº de pisos do artigo: 4

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 176,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 176,0000 m² **Área bruta privativa total:** 661,8800 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: C

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Rua José Pereira Martins, nºs 2, 4, 6, 8, 10 e 12 **Nº:** 8 **Lugar:** Nossa Senhora da Anunciada **Código Postal:** 2900-437 SETUBAL

Andar/Divisão: 1ºDtº

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Habitação **Tipologia/Divisões:** T3 **Permilagem:** 119,3500 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 87,5200 m² **Área bruta dependente:** 2,8000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2002 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €62.190,67 **Determinado no ano:** 2020

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 133.263,00 **Coordenada Y:** 173.281,00 **Mod 1 do IMI nº:** 1779492 **Entregue em :** 2008/04/22 **Ficha de avaliação nº:** 2277904 **Avaliada em :** 2008/06/25

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
59.920,00	=	615,00	x	88,3600	x	1,00	x	1,50	x	0,980	x	0,75

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3530 - SETUBAL 2.

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 12 - SETUBAL **FREGUESIA:** 01 - SETUBAL (NOSSA SENHORA DA ANUNCIADA) (EXTINTA) **Tipo:** URBANO **Artigo:** 2415 **Fracção:** C

TITULARES

Identificação fiscal: 515793140 **Nome:** ZIP REOCO RESI PORTFOLIO, SICAFI, S.A.

Morada: AV JOSE MALHOA N 27 11 ANDAR, LISBOA, 1070-156 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** OUTRO **Entidade:** C N PEDRO RODRIGUES

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 515793140

Motivo: SUSPENSAO DO INICIO DE TRIBUTACAO (Predio P/Revenda) **Início:** 2021 **Fim:** 2023 **Nº de anos:** 3 **Valor isento:** €62.190,67 **Processo:** 3356896

Obtido via internet em 2022-07-27

O Chefe de Finanças

(José Luís de Matos Oliveira Guerreiro)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 515793140

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

VBDM6UMJYJKC

Para validar este comprovativo aceda 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.

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-2517-07857-151201-000098

DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:
Primeiro andar direito, destinado a habitação, com a área de 87,52 m2 e duas varandas anteriores com a área total de 2,80 m2.

Valor Tributável: 1.433,26 Euros

O(A) Conservador(a)
José Carlos Pacheco Alves

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 15 de 2002/09/30 - Constituição da Propriedade Horizontal

---

Soluções Integradas de Registo - Lisboa
AP. 523 de 2022/01/31 10:36:07 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2022/01/31 10:36:07 UTC
ABRANGE 1495 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** ZIP REOCO RESI PORTFOLIO, S.A.
NIPC 515793140
Sede: Rua António Maria Cardoso, nº 2
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** SOLUÇÃO ARRENDAMENTO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL
NIF 720012848

gerido por NORFIN - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S. A.

O(A) Conservador(a) de Registos
Ana Paula dos Santos Mealha Guerreiro Belmarço

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 02-08-2022 e válida até 02-02-2023

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-2517-07857-151201-000098

DESCRIÇÃO EM LIVRO:
N.º 13442, Livro N°: 46

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
SITUADO EM: Setúbal (Nossa Srª da Anunciada)
Rua José Pereira Martins, n°s2,4,6,8,10 e 12

ÁREA TOTAL: 176 M2
ÁREA COBERTA: 176 M2

MATRIZ n°: 3664 NATUREZA: Urbana
COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:
- Edificio de rés-do-chão, 1°, 2° e 3° andares. - Desanexado do prédio n°3081, fls.141v° do B-18.
ARTIGO: 3664
FREGUESIA: União das Freguesias de Setúbal (S.Julião, Nª Srª Anunciada e Santa Maria da Graça)
FRAÇÕES AUTÓNOMAS:
A,B,C,D,E,F,G

O(A) Conservador(a)
José Carlos Pacheco Alves

1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal
OFICIOSO
AP. 410 de 2019/09/03 2019/09/03 10:20:12 - Autorização de Utilização
N° AUTORIZAÇÃO : 146
DATA AUTORIZAÇÃO : 1972/05/24
ENTIDADE EMISSORA : CÂMARA MUNICIPAL

O(A) Conservador(a) de Registos
José Carlos Pacheco Alves

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 1 de 2002/04/18 - Aquisição

CAUSA : Partilha da Herança

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** TERESA MARIA PEREIRA LIMA DIAS PEREIRA

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Casado/a com JOSÉ MIGUEL COSTA DIAS PEREIRA no regime de Comunhão de adquiridos
Morada: Rua Engenheiro Henri Perron, nº14, 4º Esqº
Localidade: Setúbal

** ARMANDO JORGE PEREIRA LIMA
Divorciado(a)
Morada: Avª Jaime Cortesão, nº45, 1º
Localidade: Setúbal

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** MARIA TERESA DA SILVA LIMA
Viúvo(a)
Morada: Rua José Pereira Martins, nº8, 10º dtº
Localidade: Setúbal

O Conservador
José Carlos Pacheco Alves

AP. 15 de 2002/09/30 - Constituição da Propriedade Horizontal

FRAÇÃO: A PERMILAGEM: 243,97

FRAÇÃO: B PERMILAGEM: 132,66

FRAÇÃO: C PERMILAGEM: 119,35

FRAÇÃO: D PERMILAGEM: 132,66

FRAÇÃO: E PERMILAGEM: 119,35

FRAÇÃO: F PERMILAGEM: 132,66

FRAÇÃO: G PERMILAGEM: 119,35

- É de uso exclusivo das fracções "B" e "C" dois terraços posteriores ao nivel do 1º andar com a área de 4,70 m2, ca- da um. - Em comum às fracções "B" a "G" o vestíbulo da entrada principal com o nº8 e caixa de escada com a área total de 12,48 m2.

O Conservador
José Carlos Pacheco Alves

1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal
AVERB. - AP. 283 de 2021/12/14 09:43:21 UTC - Rectificação
Registado no Sistema em: 2021/12/14 09:43:21 UTC
DA APRESENT. 15 de 2002/09/30 - Constituição da Propriedade Horizontal

FRAÇÃO: B PERMILAGEM: 119,35

FRAÇÃO: C PERMILAGEM: 132,66

FRAÇÃO: D PERMILAGEM: 119,35

FRAÇÃO: E PERMILAGEM: 132,66

FRAÇÃO: F PERMILAGEM: 119,35

FRAÇÃO: G PERMILAGEM: 132,66

(Retificação das permilagens das frações "B", "C", "D", "E", "F" e "G").

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

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 02-08-2022 e válida até 02-02-2023

Certificar é Valorizar
CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA DOS EDIFÍCIOS

Certificado Energético
Edifício de Habitação

SCE284512931
Válido até 04/08/2032



IDENTIFICAÇÃO POSTAL
Morada R JOSE PEREIRA MARTINS, 8, 1 DTO
Localidade SETÚBAL
Freguesia S JULIÃO, N S DA ANUNCIADA E S MARIA DA GRAÇA
Concelho SETUBAL GPS 38.524352, -8.898341

IDENTIFICAÇÃO PREDIAL/FISCAL
1 ª Conservatória do Registo Predial de SETUBAL
Nº de Inscrição na Conservatória 98
Artigo Matricial nº 3664 Fração Autónoma C

INFORMAÇÃO ADICIONAL
Área Total de Pavimento 68,66 m²

Este certificado apresenta a classificação energética deste edifício ou fração. Esta classificação é calculada comparando o desempenho energético deste edifício nas condições atuais, com o desempenho que este obteria nas condições mínimas (com base em valores de referência ou requisitos aplicáveis para o ano assinalado) a que estão obrigados os edifícios novos. Saiba mais no site da ADENE em www.adene.pt.

INDICADORES DE DESEMPENHO

Determinam a classe energética do edifício e a eficiência na utilização de energia, incluindo o contributo de fontes renováveis. São apresentados comparativamente a um valor de referência e calculados em condições padrão.

Aquecimento Ambiente

Referência:	**50** kWh/m² ano
Edifício:	**112** kWh/m² ano
Renovável	**-** %

122% **MENOS eficiente** que a referência

Arrefecimento Ambiente

Referência:	**6,0** kWh/m² ano
Edifício:	**-** kWh/m² ano
Renovável	**-** %

100% **MAIS eficiente** que a referência

Água Quente Sanitária

Referência:	**36** kWh/m² ano
Edifício:	**40** kWh/m² ano
Renovável	**-** %

11% **MENOS eficiente** que a referência

CLASSE ENERGÉTICA

Mais eficiente

Julho 2006 | Dez 2013 | Jan 2016 | Julho 2021

- A+ 0% a 25%
- A 26% a 50%
- Mínimo: Edifícios Novos
- B 51% a 75%
- B- 76% a 100%
- C 101% a 150%
- Mínimo: Grd. Renovação
- D 151% a 200%
- E 201% a 250%
- F Mais de 251%

D
164%

ENERGIA RENOVÁVEL

Contributo de energia renovável no consumo de energia deste edifício.

0%

EMISSÕES DE CO_2

Emissões de CO_2 estimadas devido ao consumo de energia.

3,77 toneladas/ano

Entidade Gestora
adene
Agência para a Energia

Entidade Fiscalizadora
Direção Geral de Energia e Geologia

Certificado Energético

Edifício de Habitação

SCE284512931

D

DESCRIÇÃO SUCINTA DO EDIFÍCIO OU FRAÇÃO

Fracção de habitação inserida em edifício de Habitação localizada no concelho de Setúbal com 4 pisos acima do solo; o fogo é composto por 1 pisos com paredes exteriores a Norte, Este, Sul, Oeste e confronta com os seguintes espaços não úteis: circulação comum, espaços comerciais. O imóvel tem uma área útil de pavimento de 68,66 m2 e um pé-direito médio de 2,89 m. A tipologia é T3 e a inércia é Forte. O imóvel não possui abastecimento de gás. Como sistema(s) energéticos temos: nenhum. A ventilação processa-se de forma natural. O imóvel distribui-se da seguinte forma: vestíbulo, sala, cozinha, despensa, quarto 1, quarto 2, is, quarto 3, is 1.

COMPORTAMENTO TÉRMICO DOS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS DA HABITAÇÃO

Descreve e classifica o comportamento térmico dos elementos construtivos mais representativos desta habitação. Uma classificação de 5 estrelas, expressa a referência adequada para esses elementos, tendo em conta, entre outros factores, as condições climáticas onde o edifício se localiza.

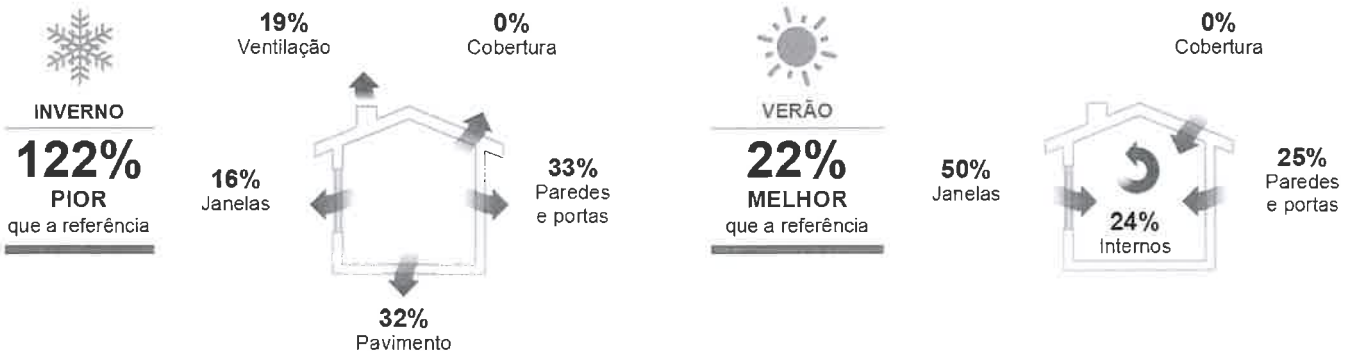
Tipo	Descrição das Principais Soluções	Classificação
PAREDES	Parede simples ou duplas rebocadas (posterior a 1960)	★★★☆☆
	Parede simples ou duplas rebocadas (posterior a 1960)	★★☆☆☆
COBERTURAS		
PAVIMENTOS	Pavimento sem isolamento térmico	☆☆☆☆☆
JANELAS	Janela Simples com Caixilharia de madeira com vidro simples e com proteção solar pelo exterior	★★☆☆☆
	Janela Simples com Caixilharia metálica sem corte térmico com vidro simples e sem proteção solar	☆☆☆☆☆

Soluções sem isolamento, referem-se a soluções onde não existe isolamento térmico ou que não foi possível comprovar a sua existência.
A classificação de janelas, inclui o contributo de eventuais dispositivos de oclusão noturna.

Pior ☆☆☆☆☆
Melhor ★★★★★

PERDAS E GANHOS DE CALOR DA HABITAÇÃO

Os elementos construtivos contribuem para o consumo de energia associado à climatização e para o conforto na habitação. A informação apresentada, indica o contributo desses elementos, bem como, os locais onde ocorrem perdas e ganhos de calor.



Entidade Gestora

adene
Agência para a Energia

Entidade Fiscalizadora

Direção Geral de Energia e Geologia

PROPOSTAS DE MEDIDAS DE MELHORIA

As medidas propostas foram identificadas pelo Perito Qualificado e têm como objectivo a melhoria do desempenho energético do edifício. A implementação destas medidas, para além de reduzir a fatura energética anual, poderá contribuir para uma melhoria na classificação energética.

Nº da Medida	Aplicação	Descrição da Medida de Melhoria Proposta	Custo Estimado do Investimento	Redução Anual da Fatura Energética	Classe Energética (após medida)
1		Isolamento térmico em paredes exteriores - aplicação pelo interior com revestimento leve	345€	até 250€	C
2		Isolamento térmico em paredes interiores - aplicação pelo interior com revestimento leve	765€	até 50€	D
3		Substituição do equipamento atual e/ou instalação de sistema de ar condicionado (bomba de calor) split, multiplit ou VRF com elevada classe energética, para climatização	4 000€	até 1 020€	C

Saiba mais sobre as medidas de melhoria nas restantes páginas do certificado.

CONJUNTO DE MEDIDAS DE MELHORIA

1 + 2 + 3 Representa o impacto a nível financeiro e do desempenho energético na habitação, que este conjunto de medidas de melhoria terá, se for implementado.

5 104€	até 1 085€	C
CUSTO TOTAL ESTIMADO DO INVESTIMENTO	REDUÇÃO ANUAL DA FATURA	CLASSE ENERGÉTICA APÓS MEDIDA

RECOMENDAÇÕES SOBRE SISTEMAS TÉCNICOS

Os sistemas técnicos dos edifícios de habitação, com especial relevância para os equipamentos responsáveis pela produção de águas quentes sanitárias, aquecimento e arrefecimento são determinantes no consumo de energia. Face a essa importância é essencial que sejam promovidas, com regularidade, ações que assegurem o correto funcionamento desses equipamentos, especialmente em sistemas com caldeiras que produzam água quente sanitária e/ou aquecimento, bem como sistemas de ar condicionado. Neste sentido, é recomendável que sejam realizadas ações de manutenção e inspeção regulares a esses sistemas, por técnicos qualificados. Estas ações contribuem para manter os sistemas regulados de acordo com as suas especificações, garantir a segurança e o funcionamento otimizado do ponto de vista energético e ambiental.

Nas situações de aquisição de novos equipamentos ou de substituição dos atuais, deverá obter, através de um técnico qualificado, informação sobre o dimensionamento e características adequadas em função das necessidades. A escolha correta de um equipamento permitirá otimizar os custos energéticos e de manutenção durante a vida útil do mesmo.

Estas recomendações foram produzidas pela ADENE - Agência para a energia. Caso necessite de obter mais informações sobre como melhorar o desempenho dos seus equipamentos, contacte esta agência ou um técnico qualificado.

DEFINIÇÕES

Energia Renovável - Energia proveniente de recursos naturais renováveis como o sol, vento, água, biomassa, geotermia entre outras, cuja utilização para suprimento dos diversos usos no edifício contribui para a redução do consumo de energia fóssil deste.

Emissões CO_2 - Indicador que traduz a quantidade de gases de efeito de estufa libertados para a atmosfera em resultado do consumo de energia nos diversos usos considerados no edifício.

Valores de Referência - Valores que expressam o desempenho energético dos elementos construtivos ou sistemas técnicos e que conduzem ao cenário de referência determinado para efeito de comparação com o edifício real.

Condições Padrão - Condições consideradas na avaliação do desempenho energético do edifício, admitindo-se para este efeito, uma temperatura interior de 18ºC na estacão de aquecimento e 25ºC na estação de arrefecimento, bem como o aquecimento de uma determinada quantidade de água quente sanitária, em função da tipologia da habitação.

INFORMAÇÃO ADICIONAL

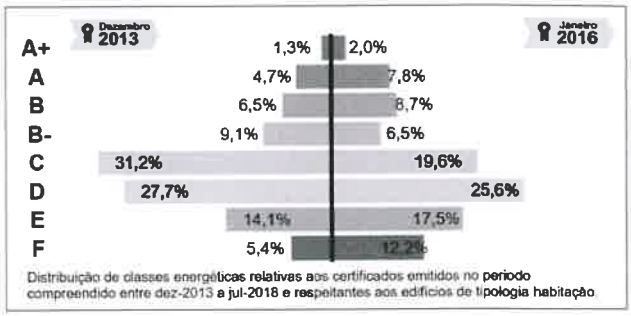
Tipo de Certificado Existente

Nome do PQ MANUEL ANTÓNIO ANTUNES MARTINS

Número do PQ PQ02260

Data de Emissão 04/08/2022

Morada Alternativa R JOSE PEREIRA MARTINS, 8, 1 DTO



Distribuição de classes energéticas relativas aos certificados emitidos no período compreendido entre dez-2013 a jul-2018 e respeitantes aos edifícios de tipologia habitação.

NOTAS E OBSERVAÇÕES

A classe energética foi determinada com base na comparação do desempenho energético do edifício nas condições em que este se encontra, face ao desempenho que o mesmo teria com uma envolvente e sistemas técnicos de referência. Considera-se que os edifícios devem garantir as condições de conforto dos ocupantes, pelo que, caso não existam sistemas de climatização no edifício/fração, assume-se a sua existência por forma a permitir comparações objetivas entre edifícios.

Os consumos efetivos do edifício/fração podem divergir dos consumos previstos neste certificado, pois dependem da ocupação e padrões de comportamento dos utilizadores.

No âmbito da Certificação Energética e Ar Interior, realizou-se a peritagem ao imóvel supra identificado em Edifício de Habitação, em situação de edifício Existente, no qual foram adoptadas as simplificações constantes na legislação em vigor.Não houve acesso à (Não existe) ficha técnica de habitação

Esta secção do certificado energético apresenta, em detalhe, os elementos considerados pelo Perito Qualificado no processo de certificação do edifício/fração. Esta informação encontra-se desagregada entre os principais indicadores energéticos e dados climáticos relativos ao local do edifício, bem como as soluções construtivas e sistemas técnicos identificados em projeto e/ou durante a visita ao imóvel. As soluções construtivas e sistemas técnicos encontram-se caracterizados tendo por base a melhor informação recolhida pelo Perito Qualificado e apresentam uma indicação dos valores referenciais ou limites admissíveis (quando aplicáveis).

RESUMO DOS PRINCIPAIS INDICADORES

Sigla	Descrição	Valor / Referência
Nic	Necessidades nominais anuais de energia útil para aquecimento (kWh/m².ano)	**111,8 / 50,3**
Nvc	Necessidades nominais anuais de energia útil para arrefecimento (kWh/m².ano)	**14,1 / 18,1**
Qa	Energia útil para preparação de água quente sanitária (kWh/ano)	**2 377,3 / 2 377,3**
Wvm	Energia elétrica necessária ao funcionamento dos ventiladores (kWh/ano)	**0,0**
Eren	Energia produzida a partir de fontes renováveis para usos regulados (kWh/ano)	**0,0 / 0,0***
Eren, ext	Energia produzida a partir de fontes renováveis para outros usos (kWh/ano)	**0,0**
Ntc	Necessidades nominais anuais globais de energia primária (kWh_{ep}/m^2.ano)	**380,7 / 232,1**

* respeitante à contribuição mínima a que estão sujeitos os edifícios novos ou grandes intervenções, quando aplicável

DADOS CLIMÁTICOS

Descrição	Valor
Altitude	**5 m**
Graus-dia (18º C)	**982**
Temperatura média exterior (I / V)	**10,9 / 23,0 °C**
Zona Climática de inverno	**I1**
Zona Climática de verão	**V3**
Duração da estação de aquecimento	**4,7 meses**
Duração da estação de arrefecimento	**4,0 meses**

PAREDES, COBERTURAS, PAVIMENTOS E PONTES TÉRMICAS PLANAS

Descrição dos Elementos Identificados	Área Total e Orientação [m²]	Coeficiente de Transmissão Térmica* [W/m².ºC] Solução	Referência	Máximo
Paredes				
Parede simples ou dupla rebocada (posterior a 1960) em alvenaria de tijolo furado com 35 cm de espessura, de cor Média. Coeficiente de transmissão térmica retirado de ITE50/54	3,9 N; 18; 31; 19	0,96 ★★★☆☆	0,50	-
Parede simples ou dupla rebocada (posterior a 1960) em alvenaria de tijolo furado com 16 cm de espessura, de cor Média. Coeficiente de transmissão térmica retirado de ITE50/54	3,9 N	2,20 ☆☆☆☆☆	0,50	-
Parede simples ou dupla rebocada (posterior a 1960) com 24 cm de espessura. Coeficiente de transmissão térmica retirado de ITE50/54	15,2	1,16 ★★☆☆☆	0,50	-
Pavimentos				
Pavimento sem isolamento térmico com n/c cm de espessura. Coeficiente de transmissão térmica retirado de nota técnica ADENE	68,7	2,21 ☆☆☆☆☆	0,40	-

* Menores valores representam soluções mais eficientes.

Medida de Melhoria 1 Isolamento térmico em paredes exteriores - aplicação pelo interior com revestimento leve

Aplicação de 5 cm de isolamento térmico poliestireno expandido extrudido (XPS) (= 0,037 W/(m.°C)), de modo a obter um melhor coeficiente de transmissão térmica em paredes exteriores. A solução é constituída por uma camada de base de 2 mm que deverá ser aplicada sobre a parede (que deverá ter um tratamento prévio de limpeza), rede de fibra de vidro, sobre esta uma nova camada de base com 2 mm, com aplicação de primário e, finalmente, a camada de revestimento delgado com 1 mm e acabamento em pintura de cor branca. O valor apresentado é indicativo e inclui materiais e mão de obra. (caso se venha a confirmar que existe já existe isolamento térmico na parede esta medida fica sem efeito).

Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios
	80% MENOS eficiente	ENR TER ACU
	100% MAIS eficiente	PAT QAI SEG
	11% MENOS eficiente	FIM REN VIS

Benefícios identificados

Medida de Melhoria 2 Isolamento térmico em paredes interiores - aplicação pelo interior com revestimento leve

Aplicação de 5 cm de isolamento térmico poliestireno expandido extrudido (XPS) (= 0,037 W/(m.°C)), de modo a obter um melhor coeficiente de transmissão térmica em paredes interiores. A solução é constituída por uma camada de base de 2 mm que deverá ser aplicada sobre a parede (que deverá ter um tratamento prévio de limpeza), rede de fibra de vidro, sobre esta uma nova camada de base com 2 mm, com aplicação de primário e, finalmente, a camada de revestimento delgado com 1 mm e acabamento em pintura de cor branca. O valor apresentado é indicativo e inclui materiais e mão de obra. (caso se venha a confirmar que existe já existe isolamento térmico na parede esta medida fica sem efeito).

Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios
	114% MENOS eficiente	ENR TER ACU
	100% MAIS eficiente	PAT QAI SEG
	11% MENOS eficiente	FIM REN VIS

Benefícios identificados

VÃOS ENVIDRAÇADOS

Descrição dos Elementos Identificados	Área Total e Orientação [m²]	Coef. de Transmissão Térmica* [W/m².°C] Solução	Referência	Fator Solar Vidro	Global
Vão envidraçado Simples em Caixilharia de madeira com vidro simples, giratória. Composto por: vidro com 4 mm de espessura. Protecção solar móvel: estores exteriores claros. Protecção solar fixa: nenhuma.	8,5 N 3,7	3,40 ★★☆☆☆	2,80	0,82	0,07
Vão envidraçado Simples em Caixilharia metálica sem corte térmico com vidro simples, fixa. Composto por: vidro com 4 mm de espessura. Protecção solar móvel: nenhuma. Protecção solar fixa: nenhuma.	1,1 N	6,00 ☆☆☆☆☆	2,80	0,88	0,88
Vão envidraçado Simples em Caixilharia metálica sem corte térmico com vidro simples, giratória. Composto por: vidro com 4 mm de espessura. Protecção solar móvel: nenhuma. Protecção solar fixa: nenhuma.	1,8 N	6,20 ☆☆☆☆☆	2,80	0,88	0,88

* Menores valores representam soluções mais eficientes.

SISTEMAS TÉCNICOS E VENTILAÇÃO

Descrição dos Elementos Identificados	Uso	Taxa nominal de renovação de ar (h⁻¹)	
		Solução	Mínimo
Ventilação			
Ventilação natural sem aberturas na fachada e com condutas de ventilação. A fracção fica situada a uma altitude de 5 m, uma distância à costa Superior a 5km e encontra-se situada no interior de uma zona urbana o que se traduz numa região A e Rugusidade do tipo I.		1,08	0,50

Medida de Melhoria 3 — Substituição do equipamento atual e/ou instalação de sistema de ar condicionado (bomba de calor) split, multiplit ou VRF com elevada classe energética, para climatização

	Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios
instalação de ar condicionado com EER 3.69 para arrefecimento e COP 4.50 para aquecimento. O controlo do equipamento deve ser efectuado através de um display digital LCD para selecção de temperatura, funcionamento solar e diagnóstico de anomalia. O controlo remoto e receptor deverão estar incluídos (requer instalação). Devem ser instalados aparelhos de ar condicionado de Classe A: Estes aparelhos são mais eficientes em termos de desempenho e poupança de energia. Prefira sempre modelos "inverter" que ajustam a potência do sistema de acordo com as variações da temperatura da divisão e verifique o valor EER expresso na etiqueta: quanto maior, melhor. Em geral, um aparelho regulado para 24 a 26 °C é suficiente para combater os efeitos do calor excessivo.		68% **MENOS** eficiente	ENR TER ACU
		100% **MAIS** eficiente	PAT QAI SEG
		11% **MENOS** eficiente	FIM REN VIS

● Benefícios identificados

Legenda:

Uso

Aquecimento Ambiente · Arrefecimento Ambiente · Água Quente Sanitária · Outros Usos (Eren, Ext) · Ventilação e Extração

Outros Benefícios

Outros benefícios que poderão ocorrer após a implementação da medida de melhoria

- ENR Redução de necessidades de energia
- TER Melhoria das condições de conforto térmico
- ACU Melhoria das condições de conforto acústico
- PAT Prevenção ou redução de patologias
- QAI Melhoria da qualidade do ar interior
- SEG Melhoria das condições de segurança
- FIM Facilidade de implementação
- REN Promoção de energia proveniente de fontes renováveis
- VIS Melhoria da qualidade visual e prestígio

Relatório de Avaliação Imobiliária



Processo:	AVAL 1787 - ZTRE-02992
Cliente:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
Tipo de Imóvel:	1 Apartamento T2
Data:	Maio de 2025

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

Índice

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária
2. Resumo dos Valores
3. Objectivo da Avaliação
3.1. Identificação de Outros Destinatários
4. Objecto de Avaliação – Identificação e Documentação fornecida
5. CARACTERÍSTICAS
5.1. Dos Imóves
5.2. Do Local
5.3. Do Mercado Imobiliário local
6. Pressupostos da Avaliação
7. Inspecção Realizada
7.1. Vistoria
8. Diligências efectuadas
9. Conceitos de Valor Utilizados
9.1. Valor de Mercado
9.2. Renda de Mercado
10. Métodos de Avaliação Utilizados
10.1. Método de Comparação ou Comparativo de Mercado
10.2. Método da Capitalização do Rendimento
11. Taxa de Actualização
11.1. Áreas Utilizadas
12. Contrato de Arrendamento
13. Limitações ao valor estimado
14. Declaração do Perito Avaliador
15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS
16. Valorização – Valor de Mercado
16.1. Método do Rendimento (Actual)
16.2. Método do Rendimento (Potencial)
16.3. Método Comparativo (Potencial)
17. Prospecção de Mercado
18. Localização e Fotos
19. Documentação Fornecida

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	
Avaliador:	Vítor Reis - PAI/2016/0415
Empresa:	Ver o Verso Consultoria Lda Rua Andrade Corvo 50 6° esq° 1050-009 Lisboa
IMÓVEL:	
Tipo:	Urbano
Identificação:	1 Apartamento T2 Rua Falcão Machado, 10, 2° Esq°, Freguesia de UF de Setúbal (São Julião , Nª Sª da Anunciada e Santa Maria da Graça), Concelho de Setúbal e Descrição Cadastral e Predial no ponto 19 e descrição do imóvel e sua envolvente no ponto 5 deste relatório.
Identificação da Entidade Detentora do Imóvel:	ZIP REOCO RESI PORTFOLIO, SICAFI, S.A.
AVALIAÇÃO:	
Objectivo da avaliação:	Avaliação de Património de acordo com o previsto na Portaria n.°
Identificação da Entidade que solicitou a avaliação:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
DATAS	
Data do Contrato de Avaliação	12 de Maio de 2025
Data do Pedido de Avaliação	10 de Maio de 2025
Data do Término do Trabalho de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da Conclusão da Avaliação	13 de Maio de 2025
Data Entrega do Relatório de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da última avaliação realizada	n.a.
METODOLOGIA	
Métodos de Avaliação Utilizados	Método Comparativo e Método do Rendimento A Fundamentação da escolha dos Métodos de Avaliação e sua descrição encontra-se no ponto 10 deste relatório.
Inspecção efectuada ao imóvel avaliado	Foi efectuada vistoria pelo interior e exterior dos imóveis. Os detalhes sobre a abrangência da inspecção realizada encontram-se no ponto 7 deste relatório.
Diligências efectuadas, de estudos e dados sectoriais utilizados e outras informações	Os detalhes sobre as diligências efectuadas e dados sectoriais utilizados encontram-se no ponto 8 deste relatório.
Bases de Valor Utilizados	Valor de Mercado. A descrição dos conceitos de valor encontra-se no ponto 9 deste relatório.
Justificação de Taxas e outros parâmetros	A justificação das taxas de actualização e capitalização, assim como de outros parâmetros utilizados na presente avaliação encontra-se no ponto 11 deste relatório.

VER O VERSO

VALORES DE AVALIAÇÃO:	
Valor de Mercado no Estado Actual	O detalhe dos valores do imóvel e a sua estimativa encontram-se nos pontos 2 e 16 deste relatório.
Contratos de arrendamento à data de avaliação	Detalhes do Contrato de Arrendamento encontram-se no ponto 12..
OUTROS ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO:	
Identificação de eventuais limitações ao valor estimado para o imóvel	Não existem reservas. O detalhe de eventuais reservas encontra-se no ponto 13 deste relatório.

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

(registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415)

(Perito da Lista Permanente do Tribunal da Relação de Lisboa)

2. Resumo dos Valores

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Valor de Mercado Livre e Disponível	Renda Potencial
5394	I	2º Esqº	Habitação	200 629	960

3. Objectivo da Avaliação

A presente avaliação foi elaborada por solicitação de Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial, doravante designado por CLIENTE, no decorrer do mês de Janeiro de 2025.
A avaliação visa estimar o Valor de Mercado de um imóvel considerando o seu uso e estado actual, conforme requisitos da Comissão do Mercado dos Valores Mobiliários, tendo por objectivo a Avaliação do Património Imobiliário de acordo com o previsto na Portaria n.º 96/2015.

Esta avaliação foi efectuada por Vítor Manuel dos Santos Reis, com o NIF 187 037 680, Perito Avaliador Imobiliários registado na CMVM com o nº PAI/2016/0415, Registered Valuer no RICS com o nº de membro 1301320, Recognised European Valuer pelo TEGOVA com o Certificate Registration Number REV/PT/ANAI/2028/4 e Perito da Lista Oficial de Peritos da Justiça, em representação de Ver o Verso Consultoria, Lda, com o NIF 506 843 270 enquanto avaliador qualificado e habilitado para a realizar, em conformidade com as exigências da Lei 153/2015, com as actualizações em vigor à data.

3.1 Identificação de Outros Destinatários

O avaliador permite que a entidade contratante sustente as suas decisões no presente relatório de avaliação no âmbito do processo para o qual foi solicitada, não assumindo qualquer obrigação ou responsabilidade perante terceiros.

4. Objecto de Avaliação –Documentação fornecida

O Cliente disponibilizou para a execução do presente trabalho de avaliação os seguintes documentos:

- Caderneta Predial Urbana (CPU)
- Certificado Energético (CE)
- Certidão do Registo Predial (CRP)

Os elementos fornecidos encontram-se anexos no ponto 19.

5. CARACTERÍSTICAS

5.1 Do Imóvel

Artigo	CRP	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa	Área Bruta Dependente
5394	762/19891212	I	2º Esq°	Habitação	79,30	-

Apartamento T2 sito no 2º Esq°.

Insere-se em Edifício de habitação multifamiliar, composto de Rés-do-chão destinado a garagens mais quatro pisos todos destinados a habitação, inscrito na Matriz em 1996.

O imóvel apresenta acabamentos de qualidade média, típicos da época de construção. Na visita efectuada verificou-se que se encontrava em bom estado de conservação, atendendo à idade e tipo de uso.

5.2 Do Local

A Rua Falcão Machado localiza-se na freguesia de Nossa Senhora da Anunciada, em Setúbal, inserida no bairro do Casal das Figueiras. Esta área caracteriza-se por um tecido urbano predominantemente residencial, composto por edifícios multifamiliares de média altura, construídos maioritariamente entre as décadas de 1970 e 1990. A rua estabelece ligação direta com a Rua Afonso Castro, beneficiando de uma malha viária local que assegura acessos funcionais ao centro da cidade e às principais vias de circulação.

Em termos de acessibilidade, a Rua Falcão Machado encontra-se a aproximadamente 2,5 km do centro histórico de Setúbal, o que corresponde a cerca de 10 minutos de carro. As ligações rodoviárias são facilitadas pela proximidade à Avenida Luísa Todi e à Estrada Nacional 10, permitindo o acesso às autoestradas A2 e A12, que conectam Setúbal a Lisboa e ao sul do país. Quanto aos transportes públicos, a zona é servida por várias linhas de autocarros urbanos, assegurando a mobilidade dos residentes para diferentes pontos da cidade.

No que respeita a amenidades e pontos de interesse, a área envolvente dispõe de estabelecimentos de ensino, como escolas básicas e secundárias, equipamentos de saúde, comércio local, supermercados e espaços de lazer. Destaca-se a recente requalificação do espaço público entre as ruas Falcão Machado e Afonso Castro, promovida pela Câmara Municipal de Setúbal, que incluiu a criação de zonas de lazer, melhoria da circulação pedonal e rodoviária, reordenamento do estacionamento e recuperação de áreas verdes, com um investimento superior a 70 mil euros.

O imóvel encontra-se situado em zona	Habitacional
Tendência do desenvolvimento urbanístico	Zona estabilizada
Enquadramento urbano e paisagístico	Bom
Facilidade de acesso	Bom
Transportes públicos	Razoável
Existência de Comércio e Serviços	Bom
Valor comercial da localização	Bom
Comercialização do imóvel	Fácil

5.3 Do Mercado Imobiliário local

Nos últimos cinco anos, a zona tem registado uma dinâmica positiva em termos de projetos urbanos e imobiliários. Além da mencionada requalificação urbana, têm sido observadas intervenções de reabilitação em edifícios existentes, visando a modernização e valorização do parque habitacional. Embora não existam grandes empreendimentos previstos para o futuro imediato, a tendência de melhoria contínua do espaço urbano sugere um potencial de valorização sustentada.
A análise da evolução do mercado imobiliário habitacional na área da Rua Falcão Machado revela uma valorização gradual dos imóveis. A procura tem sido impulsionada pela relação qualidade-preço, proximidade ao centro da cidade e melhorias na infraestrutura urbana. Este cenário indica uma tendência de crescimento estável, tornando a zona atrativa tanto para residentes como para investidores.

6. Pressupostos da Avaliação

De acordo com o solicitado pelo Cliente a avaliação foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel.
Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção das construções. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que as construções são estruturalmente sólidas ou que não têm defeitos. Assumiu-se o Pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos para além daqueles que se encontram registados e anteriormente identificados.
Para efeitos de cálculo do valor foi utilizado o valor do custo médio diário de propriedades similares, obtido a partir da prospecção realizada, tendo sido ajustada às características do imóvel em avaliação.
Na estimativa das áreas do imóvel consideraram-se como correctas as áreas que constam dos elementos fornecidos pelo cliente.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos.

A avaliação foi efectuada no pressuposto do imóvel possuir todas as autorizações e licenças para o seu normal funcionamento.

7. Inspecção Realizada

Foi realizada a visita pelo exterior do imóvel, no dia 13 de Novembro de 2024. Na obtenção dos Valores de Mercado do imóvel, tiveram-se em atenção os principais factores determinantes como sendo a localização, acessos, dimensões, estado de conservação do Imóvel considerados como relevantes para a formação de valor do imóvel objecto de avaliação e o estado do mercado imobiliário na zona.

7.1 Vistoria

É o exame criterioso do imóvel a ser avaliado, verificando localização, informações sobre vizinhança, características físicas, topografia, estado de conservação, padrão construtivo e outros atributos intrínsecos e extrínsecos que possam exercer qualquer influência no preço do imóvel.
De um modo geral, é observado:
1.1 - Caracterização da região, compreendendo:

a) Aspectos físicos - condições topográficas, natureza predominante do solo, condições ambientais, ocupação existente e tendências de modificação a curto e médio prazo;
b) Aspectos ligados à infra-estrutura urbana - sistema viário e de recolha de lixo, redes de abastecimento de água potável, energia eléctrica, telefone, esgotos, águas pluviais e gás canalizado;
c) Equipamento comunitário e indicação de níveis de actividades existentes - sistema de transporte colectivo, escolas, mercado de trabalho, comércio, rede bancária, segurança, saúde e lazer;
d) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: normas legais para o uso e a ocupação do solo, restrições físicas e legais condicionantes do aproveitamento.
e) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: definidos por planos directores municipais e pela legislação específica de planeamento do solo, confrontando as leis de planeamento e uso do solo aplicáveis com a realidade verificada no local.

1.2 - Caracterização do terreno do imóvel em avaliação, abrangendo:

a) Aspectos físicos - topografia, superfície, consistência do solo, forma e localização, confrontando as observações feitas com aquelas constantes da documentação disponível;
b) Infra-estrutura urbana;
c) Equipamento comunitário disponível;
d) Utilização actual, legal e económica.

1.3 - Caracterização das edificações e benfeitorias, englobando os aspectos:

a) Físicos - construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos comparando com a documentação disponível e verificando possíveis extrapolações de limites e confrontações;
b) Funcionais - arquitectónicos, adequação da edificação em relação aos usos actuais e/ou recomendáveis para a zona com vista a uma utilização económica e ambiental maximizada;
c) Condições de ocupação, tais como eventuais invasões, locações ou cessões a terceiros, ocupação pelo proprietário ou imóvel desocupado.
d) Ambientais - adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região e preservação do meio ambiente.

1.4 – As benfeitorias não documentadas:

No caso de não constarem da documentação as edificações e benfeitorias, as mesmas deverão ser quantificadas e avaliadas pelo profissional num grau de detalhe compatível com a finalidade da avaliação.

8. Diligências efectuadas

Para a realização da presente avaliação, para além da visita realizada, foram consultados agentes do mercado local para obtenção de valores de transacção e análise do estado do mercado local.
Foi também efectuada um reconhecimento da envolvente, para verificar o número de unidades visíveis para transacção e qualificar o estado do mercado na envolvente ao imóvel avaliado.
Foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel. Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção do imóvel. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que o imóvel é estruturalmente sólido ou que não tem defeitos. Assumiu-se o pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.

9. Conceitos de Valor Utilizados

9.1 Valor de Mercado

Define-se, genericamente, o "Valor de Mercado" como sendo a "Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, 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. (RICS VPS 4 – Estrutura IVS parágrafos 32-34).

O Valor de Mercado pode ser estimado considerando o seu Uso Actual (também por vezes designado Uso Continuado) ou o Uso Alternativo, sendo:

a) Uso Actual – a estimativa de valor é efectuada considerando o uso que é dado ao imóvel à data da avaliação.

b) Uso Alternativo - a estimativa de valor é efectuada considerando os usos potenciais do imóvel à data da avaliação.

Da análise do Valor de Mercado em cada uma destas situações se pode concluir da Máxima e Melhor Utilização do imóvel, podendo esta ser definida como a utilização legalmente e fisicamente possível de desenvolver no imóvel objecto de avaliação, normalmente requerida pelo mercado e que maximiza o valor do imóvel.

9.2 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." (RICS VPS 4 – IVS 230 parágrafos C8-C11).

10. Métodos de Avaliação Utilizados

De acordo com o artº 37 do REGULAMENTO DA CMVM N.º 3/2020:

1 - Os peritos avaliadores de imóveis devem utilizar pelo menos dois dos seguintes métodos de avaliação, escolhendo em cada circunstância aqueles que se mostrem mais adequados à avaliação do imóvel em causa: a) Método comparativo; b) Método do custo; c) Método do rendimento.

Dado que o imóvel em avaliação se insere num mercado activo em que foi possível recolher evidências de imóveis em comercialização e imóveis para arrendamento, na estimativa do Valor de Mercado do imóvel tal como se encontra foram utilizados o Método Comparativo de Mercado e o Método do Rendimento.

10.1 Método de Comparação ou Comparativo de Mercado

O método de comparação consiste em relacionar o valor de um imóvel, com os dados relativos à transacção de propriedades com características semelhantes ou comparáveis.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos, segundo critérios de homogeneidade, de modo a permitir a comparação e determinar quais as características mais relevantes.

Pressupõe:

a) Recorrer a uma base de dados fiável / Estatística e homogeneização

b) A existência de um mercado activo com transacções semelhantes (preferencial)

A homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível comparar matematicamente grandezas comparáveis. Assim os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizados quanto às suas variáveis fundamentais, da seguinte forma:

$$V = A \times ((Vu \times Fd \times F1 \times F2 \times ... \times Fn)$$

V - Valor do Imóvel
A - Área do Imóvel
Vu - Valor unitário básico adoptado
F1 a Fn - Factores de valorização identificados

10.2 Método da Capitalização do Rendimento

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado (numa ótica de continuidade da utilização). Este método vocaciona-se para a determinação do valor presente de rendimentos futuros, segundo o valor e o estado atuais. Pela capitalização de rendas, os rendimentos presentes e futuros são capitalizados através de uma taxa de aplicação de capital no mercado imobiliário. através da fórmula:

$$V = R/tx$$

V - Valor do Imóvel,
R - Renda do período considerado,
tx - taxa de capitalização para o período considerado.

As taxas de capitalização são determinadas em função da relação entre os valores de renda e venda verificados nos mercados imobiliários em que os imóveis se inserem. O valor final é determinado pelo valor presente, descontando o valor das obras considerado para beneficiação e reabilitação de forma a repor a qualidade física e ambiental das instalações.

11. Taxa de Actualização

De acordo com as EVS -a estimativa das taxas de capitalização de actualização a utilizar no Método do Rendimento constitui uma das partes mais difíceis na utilização do método.

A forma mais comum de estabelecer essas taxas é através da análise das transacções relativas a imóveis comparáveis arrendados ou a análise face a operações efectivas conhecidas.

Uma das formas teóricas mais utilizadas para estimativa da taxa é a técnica conhecida por **CAPM– Capital Asset Pricing Model**, que comtempla a taxa de juro sem risco, o risco de mercado e o beta do sector do imobiliário de rendimento.

O βeta mede como um determinado sector se posiciona em termos de risco contra o mercado. Por exemplo, um βeta de 1 indica que o sector ou a empresa está em linha com o mercado. Se for superior a 1 indica um risco superior ao mercado. Se for inferior a 1 indica um risco inferior ao mercado. Sendo um indicador de sector, mede apenas o risco sistemático, em relação ao mercado, risco este que é um risco diversificável. O Risco específico não é considerado neste indicador, o que prejudica a análise da taxa por este factor, uma vez que o risco individual é bastante importante no investimento imobiliário. Para pequenos investidores, que não possuem capacidade de diversificação do seu investimentos, esta componente adquire ainda uma importância mais acentuada.

A taxa utilizada deve inclui tanto a recuperação do capital original investido como as expectativas de valorização do capital, o que permite ao investidor superar o risco relativo ao valor temporal do dinheiro.

A fonte de informação do βeta é o site da Aswath Damodaran que compila dados da Bloomberg, Morningstar, Capital IQ e Compustat para vários sectores, de entre este, o imobiliário.

Estes dados foram actualizados em Janeiro de 2025 e agregam informações de empresas especificas da Europa Ocidental, e é na nossa opinião, a fonte de dados mais precisa do mercado.
Foi utilizado o capital asset pricing model (CAPM), embora ajustado, quer pelas suas limitações na avaliação de activos imobiliários, quer pela falta de informação disponível em Portugal para a sua correcta aplicação ao imobiliário.

Uma das formulações práticas do CAPM, ajustado, é a seguinte:

Re = Rf + B*(Rm-Rf) + Crp + Risco de Localização + Risco de Liquidez

CAPM (Capital Asset Pricing Model)	
ERi=Rf+Bi(ERm-Rf)	
Rf - Risk Free (1)	2,80%
βi (2)	0,46
Erm (2)	5,58%
Erm 2 Risco de Localização	0,50%
Erm 3 Risco de Liquidez	0,50%
ERi	**5,08%**
Semi-annual Discount Rate	**2,51%**

(1) Taxa OT a 10 anos. Fonte: Banco de Portugal

(2) Damodaran

Para o objectivo desta avaliação, e para efeitos do estabelecimento de uma taxa de referência, utilizando o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) conclui-se que a taxa de remuneração de 5,08 % reflecte a expectativa média de um investidor em imóveis similares ao objecto de avaliação, em mercados prime susceptíveis de integrar o portfolio de um investidor institucional.
Confrontando com a prática do mercado local, estimámos no ponto 17 a taxa de capitalização para habitação.

11.1 Áreas Utilizadas

A área utilizada na presente avaliação é a que consta na documentação entregue, nomeadamente a Caderneta Predial apresentada.

12. Contrato de Arrendamento

À data da vistoria efectuada o imóvel encontrava-se ocupado, sem que tenham sido fornecidas as condições da ocupação. No entanto, a pedido do CLIENTE, a avaliação foi efectuada no pressuposto de o imóvel se encontrar livre e disponível.

13. Limitações ao valor estimado

Não existem limitações

14. Declaração do Perito Avaliador

Vítor Manuel dos Santos Reis, Perito Avaliador registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415 e Perito da Lista Oficial do Tribunal da Relação de Lisboa, declara para os devidos efeitos que:

1. A presente avaliação foi efectuada de acordo com as exigências da Lei 153/2015, assim como as Normas de Avaliação Imobiliária do RICS.
2. Possui apólice de seguro obrigatório de responsabilidade civil efectuada na Companhia TRANQUILIDADE, válido até 30-08-2025;
3. O Perito Avaliador não tem uma relação de trabalho subordinado com qualquer entidade relacionada com o CLIENTE;
4. O Avaliador não possui qualquer incompatibilidade que possa afectar a sua isenção e imparcialidade e que impeçam a realização deste trabalho.

13 de Maio de 2025

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS

A presente avaliação está efectuada de acordo com as normas de RICS Valuation – Global Standards (RICS Red Book), que incorporam International Valuation Standards (IVS).

16. Valorização – Valor de Mercado

16.1 Método Comparativo

Quadro de Avaliação Baseado no Método Comparativo
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Valor de Mercado no estado Actual		
							Valor AbP/ m2	Valor AbD/ m2	V.Potencial
5394	I	2° Esq°	Habitação	79,30	-	79,30	2 530 €	1 012 €	200 629 €
Total				79,30	-	79,30		2 530 €	200 629 €

16.2 Método do Rendimento - Capitalização Directa

Quadro de Avaliação Baseado no Método do Rendimento
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fração	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Renda de Mercado			Custos de Exploração		Taxa de Capitalização	Valor de Mercado V=R anual / tx	
							Renda m2 AbP	Renda m2 AbD	Renda Potencial	% Rp	€/mês	%	Valor Ab/ m2	V.Potencial
5394	I	**2º Esqº**	Habitação	79,30	-		12,1 €	3 €	959,53 €	2,00%	19,19 €	5,50%	2 587 €	205 165 €
Total				**79,30**	-				**959,53 €**					**205 165 €**

VER O VERSO

17. Prospecção de Mercado

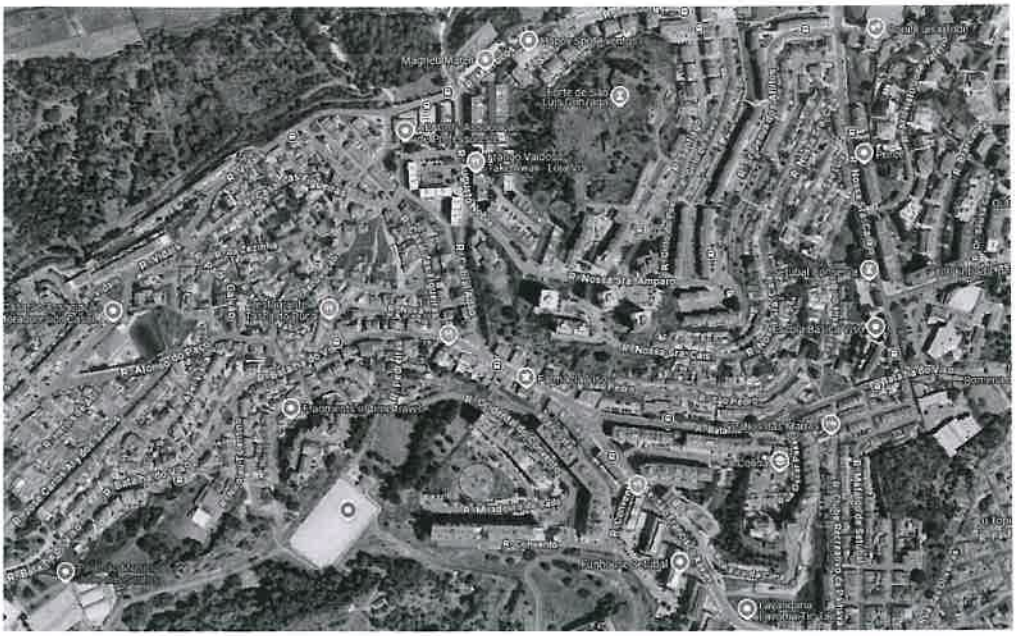
Nº de Quartos	Estado de Conservação	Zona/Rua	Contacto Imobiliário	Área Bruta m2	Preço: €	Renda € /mês	Preço: €/m2	Renda €/m2/mês	A %	B %	C %	D %	E %	F %	Valor de Venda Homogeneizado €/m2	Valor da Renda €/m2
2	Nova construção	Miradouro do Sado	https://www.idealista.pt/32798418	102	357 500,00		3 504,90		0%	0%	-20%	0%	0%	-5%	2 663,73 €	
2	Nova construção	Miradouro do Sado	https://www.idealista.pt/32798419	102	367 500,00		3 602,94		-10%	0%	-20%	0%	0%	-5%	2 464,41 €	
2	Nova construção	Miradouro do Sado	https://www.idealista.pt/32798487	110	412 500,00		3 750,00		0%	0%	-20%	0%	0%	-5%	2 850,00 €	
2	Nova construção	Miradouro do Sado	https://www.idealista.pt/32798505	110	402 500,00		3 659,09		0%	0%	-20%	0%	0%	-5%	2 780,91 €	
2	Nova construção	Miradouro do Sado	https://www.idealista.pt/32798531	101	377 500,00		3 737,62		-15%	0%	-20%	0%	0%	-5%	2 414,50 €	
2	Nova construção	Miradouro do Sado	https://www.idealista.pt/32798532	102	397 500,00		3 897,06		-20%	0%	-20%	0%	0%	-5%	2 369,41 €	
2	Nova construção	Miradouro do Sado	https://www.idealista.pt/32798533	102	405 500,00		3 975,49		-20%	0%	-20%	0%	0%	-5%	2 417,10 €	
2	Bom estado	Aquilino Ribeiro	https://www.idealista.pt/33732215	92	349 000,00		3 793,48		-20%	0%	-20%	0%	0%	-5%	2 306,43 €	
3	Bom estado	São Francisco Xavier	https://www.idealista.pt/33534019	106		1 400,00		13,21	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		12,55 €
2	Bom estado	Óscar Paxeco	https://www.idealista.pt/33937778	93		1 300,00		13,98	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		13,28 €
2	Bom estado	Óscar Paxeco	https://www.idealista.pt/34006087	95		1 300,00		13,68	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		13,00 €
3	Bom estado	Nossa Senhora Amparo	https://www.idealista.pt/34144949	92		950,00		10,33	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		9,81 €
3	Bom estado	Nossa Senhora Carmo	https://www.idealista.pt/34195059	120		1 500,00		12,50	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		11,88 €

FACTORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
A - Estado Conservação	Diferencial em termos de estado de conservação e de idades entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
B - Localização	Mais ou menos valia da localização dos imóveis face ao imóvel em avaliação
C - Qualidade de Construção	Diferencial em termos qualitativos entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
D - Pisolandar	Mais ou menos valia do piso dos imóveis face ao imóvel em avaliação
E - Área de Constrição	Correcção pelo diferencial de áreas entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
F - Margem de Negociação	Indicação da Margem de negociação possível para o imóveis da prospecção

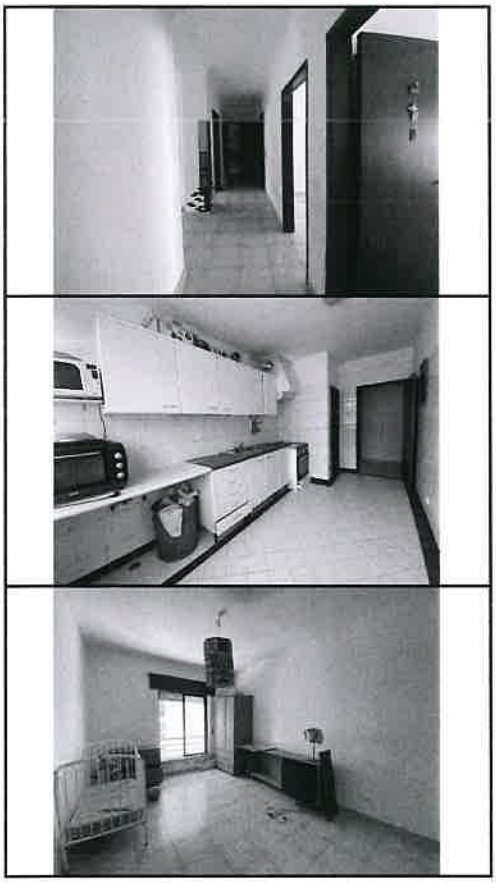
Resultados Homogeneizados	Yield	Venda	Renda
Média	5,73%	2 533,31 €	12,10 €
Mediana	6,17%	2 440,75 €	12,55 €
Desvio Padrão		203,30 €	1,39 €
Valor Máximo	5,59%	2 850,00 €	13,28 €
Valor Mínimo	5,10%	2 306,43 €	9,81 €
Percentil 5	5,27%	2 328,48 €	10,22 €
Percentil 25	5,93%	2 403,23 €	11,88 €
Percentil 50	6,17%	2 440,75 €	12,55 €
Percentil 75	5,79%	2 663,02 €	13,00 €
Percentil 95	5,62%	2 825,82 €	13,22 €

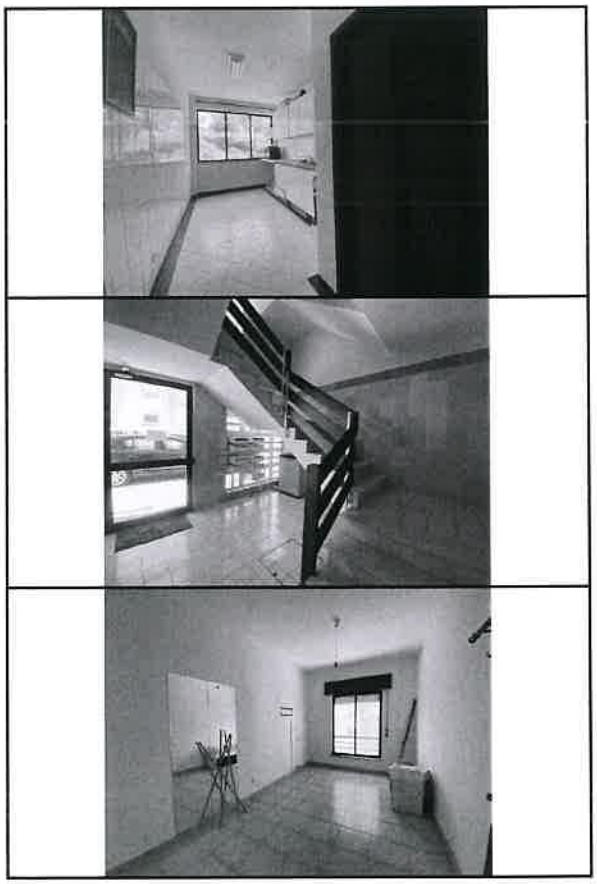
Valor de Mercado assumido:	########	O Valor de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Renda de Mercado Assumida:	12,10 €	A renda de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Taxa de Capitalização Assumida	5,50%	A taxa de Capitalização reflecte o comportamento médio de um investidor no mercado local

18. Fotos e Plantas

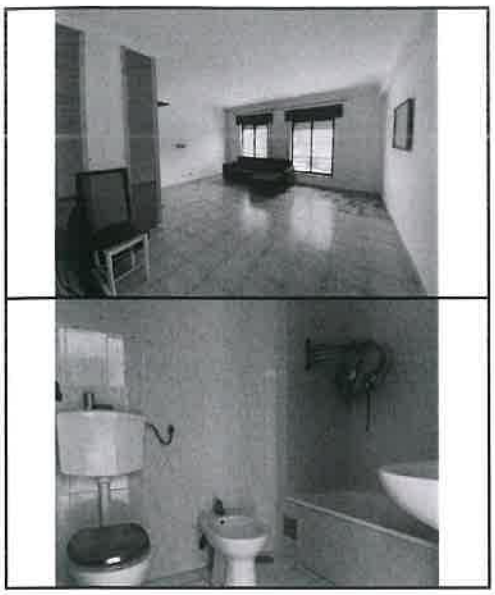


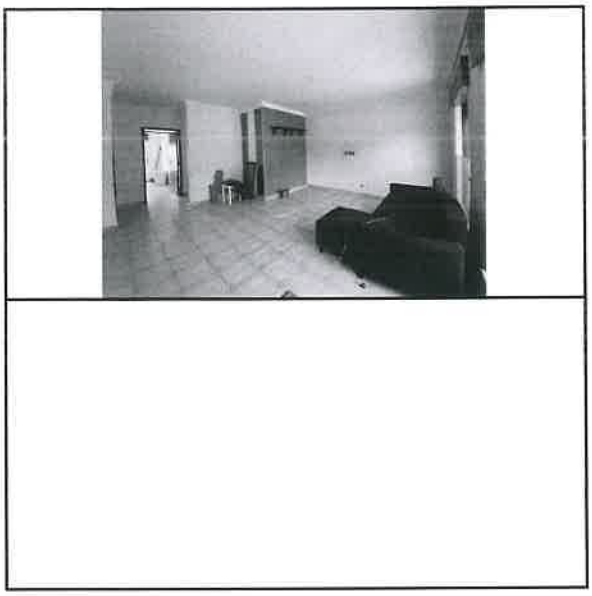
38.5273579058113, -8.90721164225602





Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com





Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

19. documentação fornecida

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3530 - SETUBAL 2

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 12 - SETUBAL **FREGUESIA:** 10 - UNIÃO FREG DE SETÚBAL (S. JULIÃO, N. S. DA ANUNCIADA E SANTA MARIA DA GRAÇA)

ARTIGO MATRICIAL: 5394 **NIP:**

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: RUA FALCÃO MACHADO **Nº:** 10 **Lugar:** SETUBAL **Código Postal:** 2900-680 SETUBAL

Av./Rua/Praça: QUINTA DOS VIDAIS **Lote:** 10 **Lugar:** SETÚBAL **Código Postal:** 2900-680 SETUBAL

Av./Rua/Praça: RUA FALCÃO MACHADO **Nº:** 10 **Lugar:** SETUBAL **Código Postal:** 2900-680 SETUBAL

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.

Descrição: EDIFÍCIO DE ESTRUTURA DE BETÃO E ALVENARIA DE TIJOLO, COM 5 PISOS PARA HABITAÇÃO E GARAGENS, CONSTITUÍDA EM PROPRIEDADE HORIZONTAL, COM 12 FRACÇÕES AUTÓNOMAS. EM COMUM A TODAS AS FRACÇÕES, FUNDAÇÕES, ESTRUTURA, COBERTURA, REDES GERAIS DE ÁGUA, ESGOTOS, GÁS E ELECTRICIDADE E DEMIAS PARTES DO PRÉDIO DISCRIMINADAS NA LEI. EM COMUM ÀS FRACÇÕES "E" A "M" A CAIXA DE ESCADA COM 16,55 M2.

Nº de pisos do artigo: 5

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 175,1500 m² **Área de implantação do edifício:** 174,8700 m² **Área bruta privativa total:** 634,4000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: I

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: RUA FALCÃO MACHADO **Nº:** 10 **Lugar:** SETUBAL **Código Postal:** 2900-680 SETUBAL

Andar/Divisão: 2º ES

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Habitação **Tipologia/Divisões:** T2 **Permilagem:** 115,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 79,3000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1996 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €63.306,02 **Determinado no ano:** 2020

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 132.503,00 **Coordenada Y:** 173.626,00 **Mod 1 do IMI nº:** 480811 **Entregue em :** 2005/01/12 **Ficha de avaliação nº:** 405224 **Avaliada em :** 2005/12/08

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
58.790,00	=	612,50	x	79,3008	x	1,00	x	1,30	x	0,980	x	0,95

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3530 - SETUBAL 2.

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = Aa + Ab + 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.
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 12 - SETUBAL **FREGUESIA:** 01 - SETUBAL (NOSSA SENHORA DA ANUNCIADA) (EXTINTA) **Tipo:** URBANO **Artigo:** 4337 **Fracção:** I

TITULARES

Identificação fiscal: 515793140 **Nome:** ZIP REOCO RESI PORTFOLIO, SICAFI, S.A.

Morada: AV JOSE MALHOA N 27 11 ANDAR, LISBOA, 1070-156 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 124031749

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 515793140

Motivo: SUSPENSAO DO INICIO DE TRIBUTACAO (Predio P/Revenda) **Início:** 2021 **Fim:** 2023 **Nº de anos:** 3 **Valor isento:** €63.306,02 **Processo:** 3378469

Obtido via internet em 2021-11-29

O Chefe de Finanças

(José Luís de Matos Oliveira Guerreiro)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 215339193

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

SL9G7WN5UZQR

Para validar este comprovativo aceda 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.

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2040-75734-151210-005394

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
SITUADO EM: Setúbal (Nossa Senhora da Anunciada)
Rua Falcão Machado, lote 10,

ÁREA TOTAL: 175,15 M2

VALOR VENAL: 28.000.000,00 Escudos

MATRIZ n°: 5394
FREGUESIA: S.Julião, N.S. da Anunciada e S.Maria da Graça.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Edificio de semi-cave, rés-do-chão, 1°, 2° e 3° andares. - Norte: - lote 9; sul, nascente e poente: - terrenos municipais. - Desanexado do prédio n°702/260789 da freguesia de Nossa Senhora da Anunciada. Reprodução por extractação, Av.1 a Av.4

FRAÇÕES AUTÓNOMAS:

A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,L,M

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a)
Bárbara Solange de Matos Ferreira Barreto

Conservatória do Registo Predial de Lisboa.
OFICIOSO
AP. 6317 de 2010/03/31 2010/04/05 15:35:51 - Autorização de Utilização
N° AUTORIZAÇÃO : n° 149
DATA AUTORIZAÇÃO : 1997/05/21
ENTIDADE EMISSORA : CÂMARA MUNICIPAL

O(A) Conservador(a)
Joaquim Augusto Pereira Cabanas

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 6 de 1989/12/12 - Autorização de Loteamento

Constituição de 29 lotes de terreno para construção de edificios, e de uma outra parcela para construção de equipamento desportivo. Incide sobre o prédio mãe deste. Reprodução da inscrição F-1

O(A) Ajudante
Ângela de Jesus Gonçalves da Costa Afonso

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 20 de 1994/12/05 - Hipoteca Voluntária
ABRANGE 10 PRÉDIOS

CAPITAL: 470.000.000,00 Escudos
MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 768.685.000,00 Escudos

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** INSTITUTO NACIONAL DE HABITAÇÃO
Sede: Avª Columbano Bordalo Pinheiro, nº5
Localidade: Lisboa

Garantia de empréstimo:- Juro anual:- 17,85 %, acrescido de 2% em caso de mora; despesas:- 18.800.000$00. Em vigor apenas quanto a fracção B. Reprodução por extractação da inscrição C-2, Av.1 a Av.11.

O(A) Ajudante
Ângela de Jesus Gonçalves da Costa Afonso

AP. 27 de 1996/04/19 - Constituição da Propriedade Horizontal

FRAÇÃO:	A	PERMILAGEM:	20
FRAÇÃO:	B	PERMILAGEM:	20
FRAÇÃO:	C	PERMILAGEM:	20
FRAÇÃO:	D	PERMILAGEM:	20
FRAÇÃO:	E	PERMILAGEM:	115
FRAÇÃO:	F	PERMILAGEM:	115
FRAÇÃO:	G	PERMILAGEM:	115
FRAÇÃO:	H	PERMILAGEM:	115
FRAÇÃO:	I	PERMILAGEM:	115
FRAÇÃO:	J	PERMILAGEM:	115
FRAÇÃO:	L	PERMILAGEM:	115
FRAÇÃO:	M	PERMILAGEM:	115

É comum às fracções E a M a caixa da escada com 16,55 m2

O(A) Ajudante
Ângela de Jesus Gonçalves da Costa Afonso

1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal
OFICIOSO
AVERB. - OF. de 2015/11/12 14:36:04 UTC - Rectificação
Registado no Sistema em: 2015/11/12 14:36:04 UTC
DA APRESENT. 20 de 1994/12/05 - Hipoteca Voluntária

- Em vigor apenas quanto a fracção "G".

O(A) Ajudante, em substituição
Ângela de Jesus Gonçalves da Costa Afonso

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal
AVERB. - AP. 1063 de 2015/11/13 12:03:29 UTC - Cancelamento
Registado no Sistema em: 2015/11/13 12:03:29 UTC
DA APRESENT. 20 de 1994/12/05 - Hipoteca Voluntária

O(A) Conservador(a)
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 22-04-2020 e válida até 31-12-2021

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2040-75734-151210-005394

DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:
Segundo andar esquerdo destinado a habitação, com a área de 79,30 m2

Valor Tributável: 32.309,17 Euros

O(A) Ajudante
Ângela de Jesus Gonçalves da Costa Afonso

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 6 de 1989/12/12 - Autorização de Loteamento

AP. 27 de 1996/04/19 - Constituição da Propriedade Horizontal

---

Soluções Integradas de Registo - Lisboa.
AP. 1802 de 2014/02/12 15:22:56 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2014/02/12 15:22:56 UTC
ABRANGE 44 FRAÇÕES

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** SOLUÇÃO ARRENDAMENTO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL
NIPC 720012848
Sede: Avenida da República, nº 35 - 4º
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS, S.A.
NIPC 500960046

o sujeito ativo é gerido por NORFIN - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS, S.A., NIPC 500963312.

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a)
Bárbara Solange de Matos Ferreira Barreto

REGISTOS PENDENTES

Conservatória do Registo Predial de Ponta Delgada (Açores)

AP. 854 de 2021/11/16 - Aquisição

Certidão permanente disponibilizada em 22-04-2020 e válida até 31-12-2021

Relatório de Avaliação Imobiliária



Processo:	AVAL 1787 - ZTRE-02918
Cliente:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
Tipo de Imóvel:	1 Apartamento T2
Data:	Maio de 2025

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

Índice

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária
2. Resumo dos Valores
3. Objectivo da Avaliação
3.1. Identificação de Outros Destinatários
4. Objecto de Avaliação – Identificação e Documentação fornecida
5. CARACTERÍSTICAS
5.1. Dos Imóves
5.2. Do Local
5.3. Do Mercado Imobiliário local
6. Pressupostos da Avaliação
7. Inspecção Realizada
7.1. Vistoria
8. Diligências efectuadas
9. Conceitos de Valor Utilizados
9.1. Valor de Mercado
9.2. Renda de Mercado
10. Métodos de Avaliação Utilizados
10.1. Método de Comparação ou Comparativo de Mercado
10.2. Método da Capitalização do Rendimento
11. Taxa de Actualização
11.1. Áreas Utilizadas
12. Contrato de Arrendamento
13. Limitações ao valor estimado
14. Declaração do Perito Avaliador
15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS
16. Valorização – Valor de Mercado
16.1. Método do Rendimento (Actual)
16.2. Método do Rendimento (Potencial)
16.3. Método Comparativo (Potencial)
17. Prospecção de Mercado
18. Localização e Fotos
19. Documentação Fornecida

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	
Avaliador:	Vítor Reis - PAI/2016/0415
Empresa:	Ver o Verso Consultoria Lda Rua Andrade Corvo 50 6° esq° 1050-009 Lisboa
IMÓVEL:	
Tipo:	Urbano
Identificação:	1 Apartamento T2 Rua Minas da Borralha , 15, 3-B, Freguesia de Setúbal (São Sebastião), Concelho de Setúbal e Distrito de Setúbal Descrição Cadastral e Predial no ponto 19 e descrição do imóvel e sua envolvente no ponto 5 deste relatório.
Identificação da Entidade Detentora do Imóvel:	ZIP REOCO RESI PORTFOLIO, SICAFI, S.A.
AVALIAÇÃO:	
Objectivo da avaliação:	Avaliação de Património de acordo com o previsto na Portaria n.°
Identificação da Entidade que solicitou a avaliação:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
DATAS	
Data do Contrato de Avaliação	12 de Maio de 2025
Data do Pedido de Avaliação	10 de Maio de 2025
Data do Término do Trabalho de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da Conclusão da Avaliação	13 de Maio de 2025
Data Entrega do Relatório de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da última avaliação realizada	n.a.
METODOLOGIA	
Métodos de Avaliação Utilizados	Método Comparativo e Método do Rendimento A Fundamentação da escolha dos Métodos de Avaliação e sua descrição encontra-se no ponto 10 deste relatório.
Inspecção efectuada ao imóvel avaliado	Foi efectuada vistoria pelo interior e exterior dos imóveis. Os detalhes sobre a abrangência da inspecção realizada encontram-se no ponto 7 deste relatório.
Diligências efectuadas, de estudos e dados sectoriais utilizados e outras informações	Os detalhes sobre as diligências efectuadas e dados sectoriais utilizados encontram-se no ponto 8 deste relatório.
Bases de Valor Utilizados	Valor de Mercado. A descrição dos conceitos de valor encontra-se no ponto 9 deste relatório.
Justificação de Taxas e outros parâmetros	A justificação das taxas de actualização e capitalização, assim como de outros parâmetros utilizados na presente avaliação encontra-se no ponto 11 deste relatório.

VER O VERSO

VALORES DE AVALIAÇÃO:	
Valor de Mercado no Estado Actual	O detalhe dos valores do imóvel e a sua estimativa encontram-se nos pontos 2 e 16 deste relatório.
Contratos de arrendamento à data de avaliação	Detalhes do Contrato de Arrendamento encontram-se no ponto 12..
OUTROS ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO:	
Identificação de eventuais limitações ao valor estimado para o imóvel	Não existem reservas. O detalhe de eventuais reservas encontra-se no ponto 13 deste relatório.

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

(registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415)

(Perito da Lista Permanente do Tribunal da Relação de Lisboa)

2. Resumo dos Valores

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Valor de Mercado Livre e Disponível	Renda Potencial
15733	Z	3-B	Habitação	183 896	786

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

3. Objectivo da Avaliação

A presente avaliação foi elaborada por solicitação de Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial, doravante designado por CLIENTE, no decorrer do mês de Janeiro de 2025.
A avaliação visa estimar o Valor de Mercado de um imóvel considerando o seu uso e estado actual, conforme requisitos da Comissão do Mercado dos Valores Mobiliários, tendo por objectivo a Avaliação do Património Imobiliário de acordo com o previsto na Portaria n.º 96/2015.

Esta avaliação foi efectuada por Vítor Manuel dos Santos Reis, com o NIF 187 037 680, Perito Avaliador Imobiliários registado na CMVM com o nº PAI/2016/0415, Registered Valuer no RICS com o nº de membro 1301320, Recognised European Valuer pelo TEGOVA com o Certificate Registration Number REV/PT/ANAI/2028/4 e Perito da Lista Oficial de Peritos da Justiça, em representação de Ver o Verso Consultoria, Lda, com o NIF 506 843 270 enquanto avaliador qualificado e habilitado para a realizar, em conformidade com as exigências da Lei 153/2015, com as actualizações em vigor à data.

3.1 Identificação de Outros Destinatários

O avaliador permite que a entidade contratante sustente as suas decisões no presente relatório de avaliação no âmbito do processo para o qual foi solicitada, não assumindo qualquer obrigação ou responsabilidade perante terceiros.

4. Objecto de Avaliação –Documentação fornecida

O Cliente disponibilizou para a execução do presente trabalho de avaliação os seguintes documentos:

- Caderneta Predial Urbana (CPU)
- Certificado Energético (CE)
- Certidão do Registo Predial (CRP)

Os elementos fornecidos encontram-se anexos no ponto 19.

5. CARACTERÍSTICAS

5.1 Do Imóvel

Artigo	CRP	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa	Área Bruta Dependente
15733	135/19850514	Z	3-B	Habitação	82,38	4,94

Apartamento T2 sito no 3-B.

Insere-se em Edifício de habitação multifamiliar, composto de Rés-do-chão mais quatro pisos todos destinados a habitação, inscrito na Matriz em 2001.

O imóvel apresenta acabamentos de qualidade média, típicos da época de construção. Na visita efectuada verificou-se que se encontrava em bom estado de conservação, atendendo à idade e tipo de uso.

5.2 Do Local

A Rua Minas da Borralha localiza-se na freguesia de São Sebastião, em Setúbal, integrando-se numa zona residencial consolidada, caracterizada por edifícios multifamiliares de média altura, construídos maioritariamente nas décadas de 1980 e 1990. A malha urbana é organizada, com arruamentos pavimentados, passeios pedonais e zonas de estacionamento ao longo das vias, proporcionando boas condições de circulação pedonal e automóvel.

Em termos de acessibilidade, a Rua Minas da Borralha beneficia de uma localização estratégica, situando-se a cerca de 2 km do centro histórico de Setúbal e a aproximadamente 3 km da zona ribeirinha. A proximidade à Avenida Bento de Jesus Caraça e à Avenida Jaime Cortesão facilita o acesso às principais vias rodoviárias, como a Autoestrada A12, que liga Setúbal a Lisboa e ao sul do país. A zona é bem servida por transportes públicos, com várias linhas de autocarros que asseguram a ligação a diferentes pontos da cidade e à estação ferroviária de Setúbal.

A área envolvente à Rua Minas da Borralha dispõe de uma variedade de serviços e equipamentos, incluindo supermercados, farmácias, escolas e unidades de saúde.

O imóvel encontra-se situado em zona	Habitacional
Tendência do desenvolvimento urbanístico	Zona estabilizada
Enquadramento urbano e paisagístico	Bom
Facilidade de acesso	Bom
Transportes públicos	Razoável
Existência de Comércio e Serviços	Bom
Valor comercial da localização	Bom
Comercialização do imóvel	Fácil

5.3 Do Mercado Imobiliário local

Relativamente ao mercado imobiliário habitacional, a freguesia de São Sebastião tem registado uma valorização significativa nos últimos anos. De acordo com dados recentes, o preço médio de venda de habitações na zona era de aproximadamente €2.198 por metro quadrado em abril de 2025, representando um aumento de 2,5% face ao mês anterior. Este crescimento é impulsionado pela procura crescente por parte de investidores nacionais e estrangeiros, atraídos pela localização estratégica, qualidade das infraestruturas e oferta diversificada de serviços.

6. Pressupostos da Avaliação

De acordo com o solicitado pelo Cliente a avaliação foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel.
Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção das construções. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que as construções são estruturalmente sólidas ou que não têm defeitos. Assumiu-se o Pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos para além daqueles que se encontram registados e anteriormente identificados.
Para efeitos de cálculo do valor foi utilizado o valor do custo médio diário de propriedades similares, obtido a partir da prospecção realizada, tendo sido ajustada às características do imóvel em avaliação.
Na estimativa das áreas do imóvel consideraram-se como correctas as áreas que constam dos elementos fornecidos pelo cliente.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos.

A avaliação foi efectuada no pressuposto do imóvel possuir todas as autorizações e licenças para o seu normal funcionamento.

7. Inspecção Realizada

Foi realizada a visita pelo exterior do imóvel, no dia 13 de Novembro de 2024. Na obtenção dos Valores de Mercado do imóvel, tiveram-se em atenção os principais factores determinantes como sendo a localização, acessos, dimensões, estado de conservação do Imóvel considerados como relevantes para a formação de valor do imóvel objecto de avaliação e o estado do mercado imobiliário na zona.

7.1 Vistoria

É o exame criterioso do imóvel a ser avaliado, verificando localização, informações sobre vizinhança, características físicas, topografia, estado de conservação, padrão construtivo e outros atributos intrínsecos e extrínsecos que possam exercer qualquer influência no preço do imóvel.
De um modo geral, é observado:
1.1 - Caracterização da região, compreendendo:

a) Aspectos físicos - condições topográficas, natureza predominante do solo, condições ambientais, ocupação existente e tendências de modificação a curto e médio prazo;
b) Aspectos ligados à infra-estrutura urbana - sistema viário e de recolha de lixo, redes de abastecimento de água potável, energia eléctrica, telefone, esgotos, águas pluviais e gás canalizado;
c) Equipamento comunitário e indicação de níveis de actividades existentes - sistema de transporte colectivo, escolas, mercado de trabalho, comércio, rede bancária, segurança, saúde e lazer;
d) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: normas legais para o uso e a ocupação do solo, restrições físicas e legais condicionantes do aproveitamento.
e) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: definidos por planos directores municipais e pela legislação específica de planeamento do solo, confrontando as leis de planeamento e uso do solo aplicáveis com a realidade verificada no local.

1.2 - Caracterização do terreno do imóvel em avaliação, abrangendo:

a) Aspectos físicos - topografia, superfície, consistência do solo, forma e localização, confrontando as observações feitas com aquelas constantes da documentação disponível;
b) Infra-estrutura urbana;
c) Equipamento comunitário disponível;
d) Utilização actual, legal e económica.

1.3 - Caracterização das edificações e benfeitorias, englobando os aspectos:

a) Físicos - construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos comparando com a documentação disponível e verificando possíveis extrapolações de limites e confrontações;
b) Funcionais - arquitectónicos, adequação da edificação em relação aos usos actuais e/ou recomendáveis para a zona com vista a uma utilização económica e ambiental maximizada;
c) Condições de ocupação, tais como eventuais invasões, locações ou cessões a terceiros, ocupação pelo proprietário ou imóvel desocupado.
d) Ambientais - adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região e preservação do meio ambiente.

1.4 – As benfeitorias não documentadas:

No caso de não constarem da documentação as edificações e benfeitorias, as mesmas deverão ser quantificadas e avaliadas pelo profissional num grau de detalhe compatível com a finalidade da avaliação.

8. Diligências efectuadas

Para a realização da presente avaliação, para além da visita realizada, foram consultados agentes do mercado local para obtenção de valores de transacção e análise do estado do mercado local.

Foi também efectuada um reconhecimento da envolvente, para verificar o número de unidades visíveis para transacção e qualificar o estado do mercado na envolvente ao imóvel avaliado.

Foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel. Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção do imóvel. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que o imóvel é estruturalmente sólido ou que não tem defeitos. Assumiu-se o pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.

9. Conceitos de Valor Utilizados

9.1 Valor de Mercado

Define-se, genericamente, o "Valor de Mercado" como sendo a "Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, 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. (RICS VPS 4 – Estrutura IVS parágrafos 32-34).

O Valor de Mercado pode ser estimado considerando o seu Uso Actual (também por vezes designado Uso Continuado) ou o Uso Alternativo, sendo:

a) Uso Actual – a estimativa de valor é efectuada considerando o uso que é dado ao imóvel à data da avaliação.

b) Uso Alternativo - a estimativa de valor é efectuada considerando os usos potenciais do imóvel à data da avaliação.

Da análise do Valor de Mercado em cada uma destas situações se pode concluir da Máxima e Melhor Utilização do imóvel, podendo esta ser definida como a utilização legalmente e fisicamente possível de desenvolver no imóvel objecto de avaliação, normalmente requerida pelo mercado e que maximiza o valor do imóvel.

9.2 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." (RICS VPS 4 – IVS 230 parágrafos C8-C11).

10. Métodos de Avaliação Utilizados

De acordo com o artº 37 do REGULAMENTO DA CMVM N.º 3/2020:

1 - Os peritos avaliadores de imóveis devem utilizar pelo menos dois dos seguintes métodos de avaliação, escolhendo em cada circunstância aqueles que se mostrem mais adequados à avaliação do imóvel em causa: a) Método comparativo; b) Método do custo; c) Método do rendimento.

Dado que o imóvel em avaliação se insere num mercado activo em que foi possível recolher evidências de imóveis em comercialização e imóveis para arrendamento, na estimativa do Valor de Mercado do imóvel tal como se encontra foram utilizados o Método Comparativo de Mercado e o Método do Rendimento.

10.1 Método de Comparação ou Comparativo de Mercado

O método de comparação consiste em relacionar o valor de um imóvel, com os dados relativos à transacção de propriedades com características semelhantes ou comparáveis.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos, segundo critérios de homogeneidade, de modo a permitir a comparação e determinar quais as características mais relevantes.

Pressupõe:

a) Recorrer a uma base de dados fiável / Estatística e homogeneização

b) A existência de um mercado activo com transacções semelhantes (preferencial)

A homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível comparar matematicamente grandezas comparáveis. Assim os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizados quanto às suas variáveis fundamentais, da seguinte forma:

$$V = A \times ((Vu \times Fd \times F1 \times F2 \times ...\times Fn)$$

V - Valor do Imóvel
A - Área do Imóvel
Vu - Valor unitário básico adoptado
F1 a Fn - Factores de valorização identificados

10.2 Método da Capitalização do Rendimento

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado (numa ótica de continuidade da utilização). Este método vocaciona-se para a determinação do valor presente de rendimentos futuros, segundo o valor e o estado atuais. Pela capitalização de rendas, os rendimentos presentes e futuros são capitalizados através de uma taxa de aplicação de capital no mercado imobiliário. através da fórmula:

$$V = R/tx$$

V - Valor do Imóvel,
R - Renda do período considerado,
tx - taxa de capitalização para o período considerado.

As taxas de capitalização são determinadas em função da relação entre os valores de renda e venda verificados nos mercados imobiliários em que os imóveis se inserem. O valor final é determinado pelo valor presente, descontando o valor das obras considerado para beneficiação e reabilitação de forma a repor a qualidade física e ambiental das instalações.

11. Taxa de Actualização

De acordo com as EVS -a estimativa das taxas de capitalização de actualização a utilizar no Método do Rendimento constitui uma das partes mais difíceis na utilização do método.

A forma mais comum de estabelecer essas taxas é através da análise das transacções relativas a imóveis comparáveis arrendados ou a análise face a operações efectivas conhecidas.

Uma das formas teóricas mais utilizadas para estimativa da taxa é a técnica conhecida por **CAPM– Capital Asset Pricing Model**, que comtempla a taxa de juro sem risco, o risco de mercado e o beta do sector do imobiliário de rendimento.

O βeta mede como um determinado sector se posiciona em termos de risco contra o mercado. Por exemplo, um βeta de 1 indica que o sector ou a empresa está em linha com o mercado. Se for superior a 1 indica um risco superior ao mercado. Se for inferior a 1 indica um risco inferior ao mercado. Sendo um indicador de sector, mede apenas o risco sistemático, em relação ao mercado, risco este que é um risco diversificável. O Risco específico não é considerado neste indicador, o que prejudica a análise da taxa por este factor, uma vez que o risco individual é bastante importante no investimento imobiliário. Para pequenos investidores, que não possuem capacidade de diversificação do seu investimentos, esta componente adquire ainda uma importância mais acentuada.

A taxa utilizada deve inclui tanto a recuperação do capital original investido como as expectativas de valorização do capital, o que permite ao investidor superar o risco relativo ao valor temporal do dinheiro.

A fonte de informação do βeta é o site da Aswath Damodaran que compila dados da Bloomberg, Morningstar, Capital IQ e Compustat para vários sectores, de entre este, o imobiliário.

Estes dados foram actualizados em Janeiro de 2025 e agregam informações de empresas especificas da Europa Ocidental, e é na nossa opinião, a fonte de dados mais precisa do mercado.
Foi utilizado o capital asset pricing model (CAPM), embora ajustado, quer pelas suas limitações na avaliação de activos imobiliários, quer pela falta de informação disponível em Portugal para a sua correcta aplicação ao imobiliário.

Uma das formulações práticas do CAPM, ajustado, é a seguinte:

Re = Rf + B*(Rm-Rf) + Crp + Risco de Localização + Risco de Liquidez

CAPM (Capital Asset Pricing Model)	
ERi=Rf+Bi(ERm-Rf)	
Rf - Risk Free (1)	2,80%
βi (2)	0,46
Erm (2)	5,58%
Erm 2 Risco de Localização	0,50%
Erm 3 Risco de Liquidez	0,50%
ERi	**5,08%**
Semi-annual Discount Rate	**2,51%**

(1) Taxa OT a 10 anos. Fonte: Banco de Portugal

(2) Damodaran

Para o objectivo desta avaliação, e para efeitos do estabelecimento de uma taxa de referência, utilizando o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) conclui-se que a taxa de remuneração de 5,08 % reflecte a expectativa média de um investidor em imóveis similares ao objecto de avaliação, em mercados prime susceptíveis de integrar o portfolio de um investidor institucional.
Confrontando com a prática do mercado local, estimámos no ponto 17 a taxa de capitalização para habitação.

11.1 Áreas Utilizadas

A área utilizada na presente avaliação é a que consta na documentação entregue, nomeadamente a Caderneta Predial apresentada.

12. Contrato de Arrendamento

À data da vistoria efectuada o imóvel encontrava-se ocupado, sem que tenham sido fornecidas as condições da ocupação. No entanto, a pedido do CLIENTE, a avaliação foi efectuada no pressuposto de o imóvel se encontrar livre e disponível.

13. Limitações ao valor estimado

Não existem limitações

14. Declaração do Perito Avaliador

Vítor Manuel dos Santos Reis, Perito Avaliador registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415 e Perito da Lista Oficial do Tribunal da Relação de Lisboa, declara para os devidos efeitos que:

1. A presente avaliação foi efectuada de acordo com as exigências da Lei 153/2015, assim como as Normas de Avaliação Imobiliária do RICS.
2. Possui apólice de seguro obrigatório de responsabilidade civil efectuada na Companhia TRANQUILIDADE, válido até 30-08-2025;
3. O Perito Avaliador não tem uma relação de trabalho subordinado com qualquer entidade relacionada com o CLIENTE;
4. O Avaliador não possui qualquer incompatibilidade que possa afectar a sua isenção e imparcialidade e que impeçam a realização deste trabalho.

13 de Maio de 2025

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS

A presente avaliação está efectuada de acordo com as normas de RICS Valuation – Global Standards (RICS Red Book), que incorporam International Valuation Standards (IVS).

16. Valorização – Valor de Mercado

16.1 Método Comparativo

Quadro de Avaliação Baseado no Método Comparativo
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Valor de Mercado no estado Actual		
							Valor AbP/ m2	Valor AbD/ m2	V.Potencial
15733	Z	3-B	Habitação	82,38	4,94	87,32	2 180 €	872 €	183 896 €
Total				82,38	4,94	87,32		2 106 €	183 896 €

16.2 Método do Rendimento - Capitalização Directa

Quadro de Avaliação Baseado no Método do Rendimento
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fração	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Renda de Mercado			Custos de Exploração		Taxa de Capitalização	Valor de Mercado V=R anual / tx	
							Renda m2 AbP	Renda m2 AbD	Renda Potencial	% Rp	€/mês	%	Valor Ab/ m2	V.Potencial
15733	**Z**	**3-B**	Habitação	82,38	4,94		9,4 €	2 €	785,98 €	2,00%	15,72 €	5,00%	2 244 €	184 863 €
Total				**82,38**	**4,94**				**785,98 €**					**184 863 €**

VER O VERSO

17. Prospecção de Mercado

Nº de Quartos	Estado de Conservação	Zona/Rua	Contacto Imobiliária	Área Bruta m2	Preço: €	Renda € /mês	Preço: €/m2	Renda €/m2/mês	A %	B %	C %	D %	E %	F %	Valor de Venda Homogeneizado €/m2	Valor de Renda €/m2
3	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34013709	141	285 000,00		2 021,28		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	1 920,21 €	
2	Bom estado	das Especiarias	https://www.idealista.pt/34140670	84	209 500,00		2 494,05		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 369,35 €	
2	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34161148	92	250 000,00		2 717,39		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 581,52 €	
2	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34172892	82	210 000,00		2 560,98		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 432,93 €	
2	Bom estado	Minas da Borralha	https://www.idealista.pt/34178387	87	211 000,00		2 425,29		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 304,02 €	
3	Bom estado	da Luz	https://www.idealista.pt/34190406	136	275 000,00		2 022,06		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	1 920,96 €	
3	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34193250	137	275 000,00		2 007,30		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	1 906,93 €	
3	Bom estado	Lopo Homem	https://www.idealista.pt/34216072	137	285 000,00		2 080,29		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	1 976,28 €	
1	Bom estado	das Especiarias	https://www.idealista.pt/33128369	80		810,00		10,13	0%	0%	-10%	0%	0%	-5%		8,66 €
2	Bom estado	da Luz	https://www.idealista.pt/33990664	92		950,00		10,33	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		9,81 €
2	Bom estado	da Electricidade	https://www.idealista.pt/34176672	78		1 100,00		14,10	0%	0%	-10%	0%	0%	-5%		12,06 €
3	Bom estado	Engenheiro Ferreira Dias	https://www.idealista.pt/34214074	92		1 100,00		11,96	-20%	0%	-20%	0%	0%	-5%		7,27 €

FACTORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
A - Estado Conservação	Diferencial em termos de estado de conservação e de idades entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
B - Localização	Mais ou menos valia da localização dos imóveis face ao imóvel em avaliação
C - Qualidade de Construção	Diferencial em termos qualitativos entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
D - Piso/andar	Mais ou menos valia do piso dos imóveis face ao imóvel em avaliação
E - Área de Construção	Correcção pelo diferencial de áreas entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
F - Margem de Negociação	Indicação da Margem de negociação possível para o imóveis da prospecção

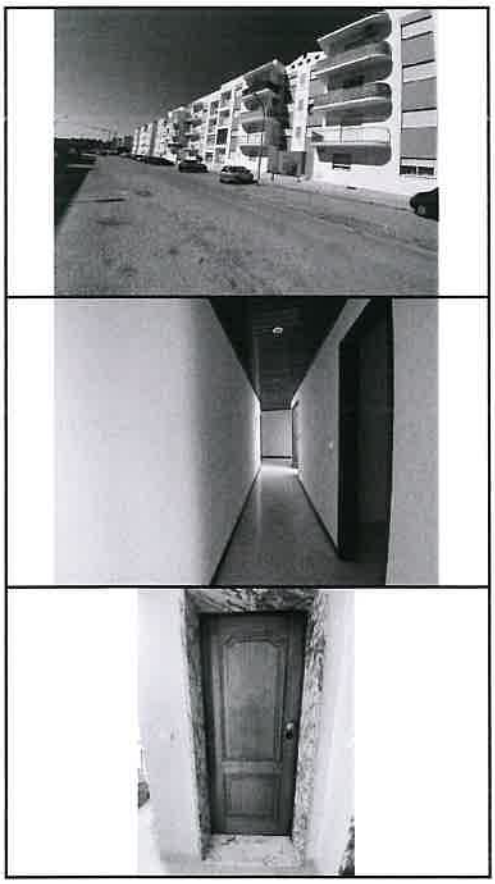
Resultados Homogeneizados	Yield	Venda	Renda
Média	5,21%	2 176,52 €	9,45 €
Mediana	5,18%	2 140,15 €	9,23 €
Desvio Padrão		274,38 €	2,03 €
Valor Máximo	5,60%	2 581,52 €	12,06 €
Valor Mínimo	4,57%	1 906,93 €	7,27 €
Percentil 5	4,69%	1 911,58 €	7,48 €
Percentil 25	5,19%	1 920,77 €	8,31 €
Percentil 50	5,18%	2 140,15 €	9,23 €
Percentil 75	5,22%	2 385,24 €	10,37 €
Percentil 95	5,56%	2 529,51 €	11,72 €

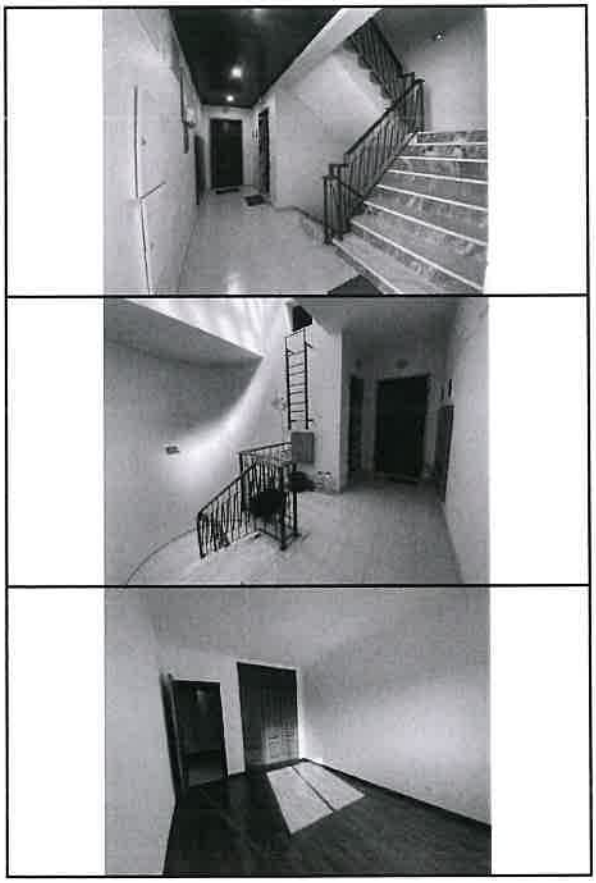
Valor de Mercado assumido:	########	O Valor de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Renda de Mercado Assumida:	9,40 €	A renda de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Taxa de Capitalização Assumida	5,00%	A taxa de Capitalização reflecte o comportamento médio de um investidor no mercado local

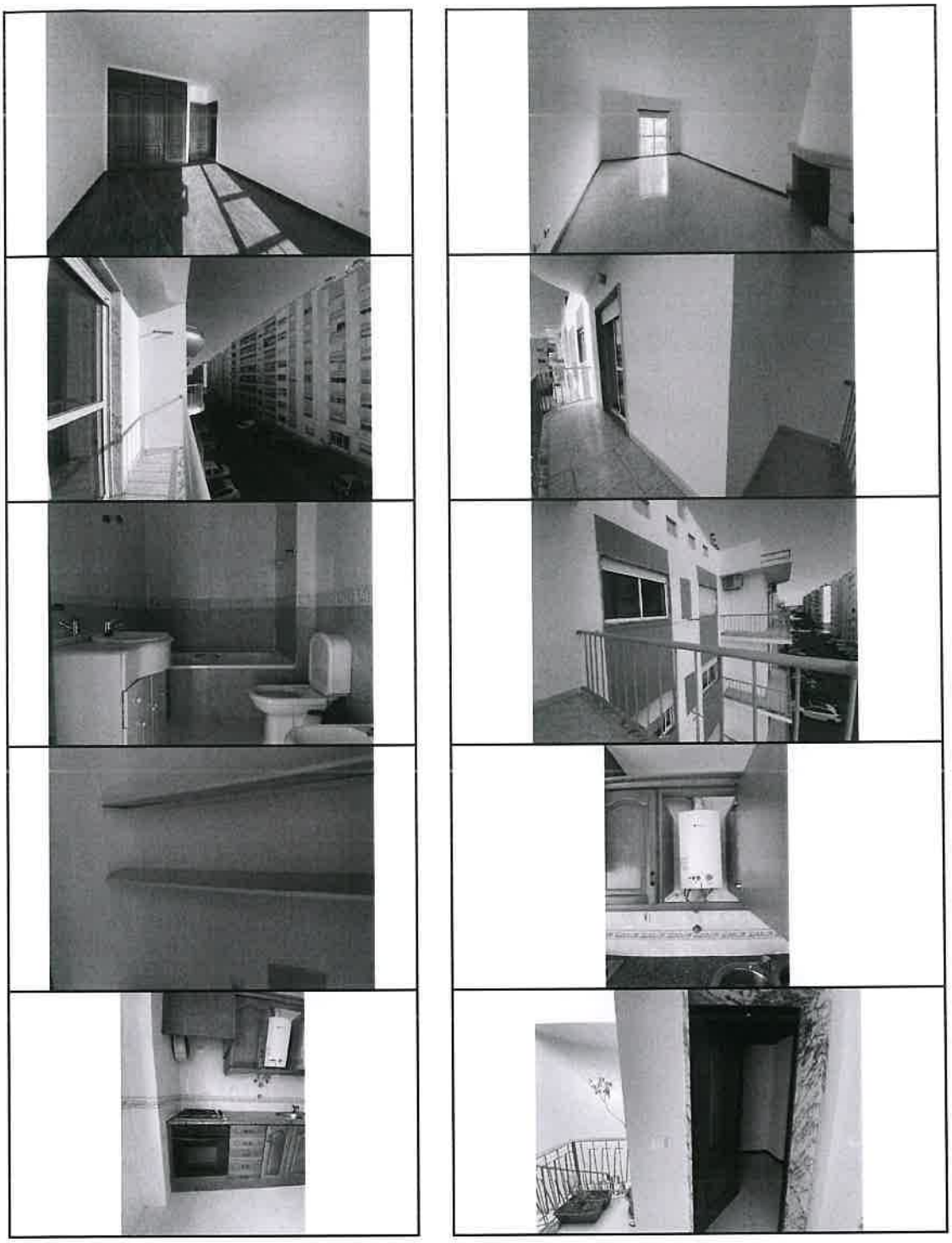
18. Fotos e Plantas



38.53451641801805, -8.860243155569494







Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

19. documentação fornecida

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 2232 - SETUBAL-1.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 12 - SETUBAL **FREGUESIA:** 05 - SETUBAL (S. SEBASTIÃO)
ARTIGO MATRICIAL: 15733 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : SETÚBAL **sob o registo nº:** 135

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 12 - SETUBAL **FREGUESIA:** 05 - SETUBAL (S. SEBASTIÃO) **Tipo:** URBANO
Artigo: 12595

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: RUA MINAS DA BORRALHA, VALE DO COBRO **Nº:** 15 **Lugar:** SETUBAL **Código Postal:** 2910-727 SETÚBAL

Av./Rua/Praça: RUA MINAS DO BORRALHO **Nº:** 15 **Lugar:** SETUBAL **Código Postal:** 2910-727 SETÚBAL

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.
Nº de pisos do artigo: 5

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 337,5000 m² **Área de implantação do edifício:** 337,5000 m² **Área bruta privativa total:** 82,3800 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: Z

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: RUA MINAS DO BORRALHO **Nº:** 15 **Lugar:** SETUBAL **Código Postal:** 2910-727 SETÚBAL
Andar/Divisão: 3 - B

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Habitação **Tipologia/Divisões:** 3 **Permilagem:** 57,5200 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 82,3800 m² **Área bruta dependente:** 4,9400 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2001 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €54.864,56 **Determinado no ano:** 2021
Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 136.597,00 **Coordenada Y:** 174.384,00 **Mod 1 do IMI nº:** 2060303 **Entregue em :** 2009/01/15 **Ficha de avaliação nº:** 2587634 **Avaliada em :** 2009/01/29

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
52.100,00	=	609,00	x	83,8620	x	1,00	x	1,20	x	1,000	x	0,85

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 2232 - SETUBAL-1.

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Artº 38º do CIMI.

TITULARES

Identificação fiscal: 515793140 **Nome:** ZIP REOCO RESI PORTFOLIO, SICAFI, S.A.

Morada: AV JOSE MALHOA N 27 11 ANDAR, LISBOA, 1070-156 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 124031749

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 515793140

Motivo: SUSPENSAO DO INICIO DE TRIBUTACAO (Predio P/Revenda) **Início:** 2021 **Fim:** 2023 **Nº de anos:** 3 **Valor isento:** €54.864,56 **Processo:** 3356903

Obtido via internet em 2022-03-28

O Chefe de Finanças

(Maria das Dores Baltazar Coelho Nascimento)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 204995701

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO: XNUJMHCSZK35

Para validar este comprovativo aceda 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.

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: GP-2400-05783-151205-000135

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
SITUADO EM: Vale do Cobro ou Alto da Cascalheira
Rua Minas da Borralha (lote 15)

ÁREA TOTAL: 337,5 M2
ÁREA COBERTA: 337,5 M2

VALOR VENAL: 50.000.000,00 Escudos

MATRIZ n°: 15733 NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Edificio de cave, rés-do-chão, 1°,2° e 3° andares. Desanexado do prédio n°00120.

FRAÇÕES AUTÓNOMAS:

A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,O,P,Q,R,S,T,U,V,W,X,Z,AA,AB

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal.
OFICIOSO
AP. 2047 de 2009/06/09 2009/06/15 10:32:34 - Autorização de Utilização
N° AUTORIZAÇÃO : 456/99
DATA AUTORIZAÇÃO : 1999/08/30
ENTIDADE EMISSORA : CÂMARA MUNICIPAL

O(A) Conservador(a)
José Carlos Pacheco Alves

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 3 de 1985/05/14 - Autorização de Loteamento

Condições fixadas:autorizada a constituição de 49 lotes:des- critos sob os n°s121/140585 a 169/140585.Condições:cedência ao Municipio da área de 74.145,5m2 aproximadamente,pa- ra instalação de equipamentos colectivos, e dos pisos tér- reos dos prédios a implantar nos lotes n°s 13,19 e 30 (fo- gos T2), com a área de 75 m2 cada um, que devem ser entre- gues construidos em toscos interiores, mas com os blocos de águas (cozinha e instalações sanitárias) completamente equi- pados,bem como com os ramais de esgotos e de abastecimento de água ligados à rede geral -0s fogos a construir nos lotes 1,2,3,4,5,6,7,8,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29 e 30 estão sujeitos à observância de valores máximos para as rendas ou preços de venda a praticar, a definir oportunamente pelos Serviços

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Municipais de Habitação de Setúbal. Incide sobre o nº 00120/140585----------
---

A Adjunta da Conservadora
Cristina Cunha Gomes

AP. 79 de 1999/03/30 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** "FORTIBOM - SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES, LIMITADA"
Sede: Rua Nove de Outubro, nº21 - Gâmbia
Localidade: Setúbal

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** JOSÉ RIBEIRO CARDIGOS
Casado/a com AMÉRICA DE MATOS CARDIGOS no regime de Comunhão geral
Morada: Rua Francisco Casal, nº31 - r/chão esquerdo
Localidade: Barreiro

(Inscrição G-3)

A Adjunta da Conservadora
Cristina Cunha Gomes

AP. 36 de 1999/04/16 - Constituição da Propriedade Horizontal

FRAÇÃO:	A	PERMILAGEM:	9,59
FRAÇÃO:	B	PERMILAGEM:	13,45
FRAÇÃO:	C	PERMILAGEM:	13,45
FRAÇÃO:	D	PERMILAGEM:	9,51
FRAÇÃO:	E	PERMILAGEM:	10,46
FRAÇÃO:	F	PERMILAGEM:	10,46
FRAÇÃO:	G	PERMILAGEM:	10,2
FRAÇÃO:	H	PERMILAGEM:	13,58
FRAÇÃO:	I	PERMILAGEM:	13,58
FRAÇÃO:	J	PERMILAGEM:	10,2
FRAÇÃO:	K	PERMILAGEM:	10,46
FRAÇÃO:	L	PERMILAGEM:	45,92
FRAÇÃO:	M	PERMILAGEM:	54,91
FRAÇÃO:	N	PERMILAGEM:	48,14
FRAÇÃO:	O	PERMILAGEM:	45,21
FRAÇÃO:	P	PERMILAGEM:	55,96
FRAÇÃO:	Q	PERMILAGEM:	57,52
FRAÇÃO:	R	PERMILAGEM:	55,96
FRAÇÃO:	S	PERMILAGEM:	57,52

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

FRAÇÃO: T PERMILAGEM: 55,96

FRAÇÃO: U PERMILAGEM: 57,52

FRAÇÃO: V PERMILAGEM: 55,96

FRAÇÃO: W PERMILAGEM: 57,52

FRAÇÃO: X PERMILAGEM: 55,96

FRAÇÃO: Z PERMILAGEM: 57,52

FRAÇÃO: AA PERMILAGEM: 55,96

FRAÇÃO: AB PERMILAGEM: 57,52

EM COMUM:-Às fracções A a K, a zona de circulação na cave, com a área de 129,60m2 e rampa de acesso ao nível do rés- -do-chão, com a área de 16,65m2. Às fracções de L a AB, vestíbulo da entrada principal, floreira, caixa de escada e espaço reservado a futuro elevador, com a área total de 26,04m2 e rede geral do gás.

A Adjunta da Conservadora
Cristina Cunha Gomes

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 17-02-2022 e válida até 17-05-2022

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: GP-2400-05783-151205-000135

DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:
Terceiro andar letra B, destinado a habitação.

Valor Tributável: 43.625,53 Euros

O(A) Conservador(a)
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Soluções Integradas de Registo - Lisboa
AP. 523 de 2022/01/31 10:36:07 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2022/01/31 10:36:07 UTC
ABRANGE 1495 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** ZIP REOCO RESI PORTFOLIO, S.A.
NIPC 515793140
Sede: Rua António Maria Cardoso, nº 2
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** SOLUÇÃO ARRENDAMENTO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL
NIF 720012848
gerido por NORFIN - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S. A.

O(A) Conservador(a) de Registos
Ana Paula dos Santos Mealha Guerreiro Belmarço

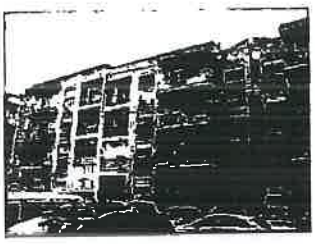
REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 17-02-2022 e válida até 17-05-2022

Certificação Energética
e Ar Interior
EDIFÍCIOS

Nº CER
CE64623324



CERTIFICADO DE DESEMPENHO ENERGÉTICO E DA QUALIDADE DO AR INTERIOR

TIPO DE FRACÇÃO/EDIFÍCIO: EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO SEM SISTEMA(S) DE CLIMATIZAÇÃO (EXISTENTE)

Morada / Localização Rua Minas da Borralha, Lt. 15 3º B

Localidade Setúbal — Freguesia SETUBAL (S. SEBASTIÃO)

Concelho SETUBAL — Região Pórtugal Continental

Data de emissão 06/12/2012 — Data de validade 06/12/2022

Nome do perito qualificado João Manuel Lourenço de Jesus Ferreira — N.º de PQ PQ00216

Imóvel descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal

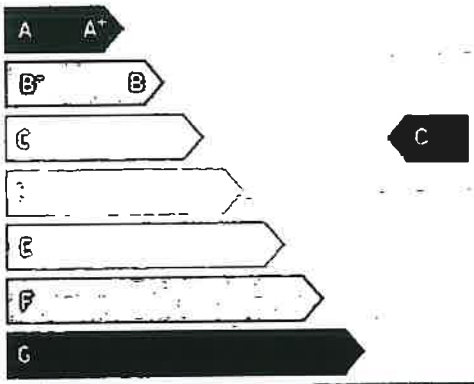
sob o nº 135 — Art. matricial nº 15733 — Fogo/Fracção autón. Z

Este certificado resulta de uma verificação efectuada ao edifício ou fracção autónoma por um perito devidamente qualificado para o efeito, em relação aos requisitos previstos no Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edifícios (RCCTE, Decreto-Lei 80/2006 de 4 de Abril), classificando o imóvel em relação ao respectivo desempenho energético. Este certificado permite identificar possíveis medidas de melhoria de desempenho aplicáveis à fracção autónoma ou edifício, suas partes e respectivos sistemas energéticos e de ventilação, no que respeita ao desempenho energético e à qualidade do ar interior. Para verificar a validade do presente certificado consulte www.adene.pt.

1. ETIQUETA DE DESEMPENHO ENERGÉTICO

INDICADORES DE DESEMPENHO		
Necessidades anuais globais estimadas de energia primária para climatização e águas quentes	10,28	kgep/m².ano
Valor limite máximo regulamentar para as necessidades anuais globais de energia primária para climatização e águas quentes (limite inferior da classe B⁻)	7,47	kgep/m².ano
Emissões anuais de gases de efeito de estufa associadas à energia primária para climatização e águas quentes	0,9	toneladas de CO_2 equivalentes por ano

CLASSE ENERGÉTICA



2. DESAGREGAÇÃO DAS NECESSIDADES NOMINAIS DE ENERGIA ÚTIL

Necessidades nominais de energia útil para...	Valor estimado para as condições de conforto térmico de referência	Valor limite regulamentar para as necessidades anuais
Aquecimento	112,68 kWh/m².ano	56,06 kWh/m².ano
Arrefecimento	13,95 kWh/m².ano	32 kWh/m².ano
Preparação das águas quentes sanitárias	79,94 kWh/m².ano	49,49 kWh/m².ano

NOTAS EXPLICATIVAS

As necessidades nominais de energia útil correspondem a uma previsão da quantidade de energia que terá de ser consumida por m² de área útil do edifício ou fracção autónoma para manter o edifício nas condições de conforto térmico de referência e para preparação das águas quentes sanitárias necessárias aos ocupantes. Os valores foram calculados para condições convencionais de utilização, admitidas como idênticas para todos os edifícios, de forma a permitir comparações objectivas entre diferentes imóveis. Os consumos reais podem variar bastante dos indicados e dependem das atitudes e padrões de comportamento dos utilizadores.

As necessidades anuais globais de energia primária (estimadas e valor limite) resultam da conversão das necessidades nominais estimadas de energia útil em kilogramas equivalente de petróleo por unidade de área útil do edifício, mediante aplicação de factores de conversão específicos para a(s) forma(s) de energia utilizada(s) (0,290 kgep/kWh para electricidade e 0,086 kgep/kWh para combustíveis sólido, líquido ou gasoso) e tendo em consideração a eficiência dos sistemas adoptados ou, na da sua definição, sistemas convencionais de referência.

As emissões de CO_2 equivalente traduzem a quantidade anual estimada de gases de efeito de estufa que podem ser libertados em resultado da conversão de uma quantidade de energia primária igual às respectivas necessidades anuais globais estimadas para o edifício, usando o factor de conversão de 0,0012 toneladas equivalentes de CO_2 por kgep.

A classe energética resulta de razão entre as necessidades anuais globais estimadas e as máximas admissíveis de energia primária para aquecimento, arrefecimento e para preparação de águas quentes sanitárias no edifício ou fracção autónoma. O melhor desempenho corresponde à classe A+, seguida das classes A, B, B⁻, C e seguintes, até à classe G de pior desempenho. Os edifícios com licença ou autorização de construção posterior a 4 de Julho de 2006 apenas poderão ter classe energética igual ou superior a B⁻. Para mais informações sobre o desempenho energético, sobre a qualidade do ar interior e sobre a classificação energética de edifícios, consulte www.adene.pt

3. DESCRIÇÃO SUCINTA DO EDIFÍCIO OU FRACÇÃO AUTÓNOMA

Fracção de habitação de um edifício multifamiliar composto por 5 pisos, localizado em São Sebastião, concelho de Setúbal (Zona climática I1 e V2-S) a uma altitude de 34m, a uma distância à costa de superior a 5 km, numa zona abrangida por gás natural. A fracção autónoma em análise, situa-se no 3º B com cobertura em contacto com espaço não útil e pavimento em contacto fracção autónoma de habitação , de tipologia T2, composto por uma sala, uma cozinha, uma despensa, uma arrecadação, dois quartos, uma instalação sanitária, apresente inércia térmica forte e a ventilação processa-se de forma natural. A fracção possui fachadas orientadas a Oeste e Norte, e não existem quaisquer obstáculos/edifícios que provoquem sombreamento. A fracção não dispõe de sistemas de climatização. A fracção não tem instalado nenhum sistema para preparação de águas quentes sanitárias.

Área útil de pavimento	71,69 m²	Pé-direito médio ponderado	2,56 m	Ano de construção	1999

4. PROPOSTAS DE MEDIDAS DE MELHORIA DO DESEMPENHO ENERGÉTICO E DA QUALIDADE DO AR INTERIOR

Sugestões de medidas de melhoria (implementação não obrigatória) (destacadas a negrito aquelas usadas no cálculo da nova classe energética)	Redução anual da factura energética	Custo estimado de investimento	Período de retorno do investimento
1 Substituição de caixilharia existente por uma nova caixilharia e melhoria das características solares dos vidros	€	€ € €	€
2 Substituição do equipamento actual e/ou instalação de caldeira mural a gasóleo para preparação de águas quentes sanitárias			

As medidas de melhoria acima referidas correspondem a sugestões do perito qualificado na sequência da análise que este realizou ao desempenho energético e da qualidade do ar interior do edifício ou fracção autónoma e não pretendem por em causa as opções e soluções adoptadas pelo(s) arquitecto(s), projectista(s) ou técnico(s) de obra.

Legendas	Redução anual da factura energética	Custo estimado de investimento	Período de retorno do investimento
	€ € € € mais de 1000€/ano	€ € € € mais de 5000€	€ € € € inferior a 5 anos
	€ € € entre 500€ e 999€/ano	€ € € entre 1000€ e 4999€	€ € € entre 5 e 10 anos
	€ € entre 100€ e 499€/ano	€ € entre 200€ e 999€	€ € entre 10 e 15 anos
	€ menos de 100€/ano	€ menos de 200€	€ mais de 15 anos

SE FOREM CONCRETIZADAS TODAS AS MEDIDAS DESTACADAS NA LISTA, A CLASSIFICAÇÃO ENERGÉTICA PODERÁ SUBIR PARA... B-

Pressupostos e observações a considerar na interpretação da informação apresentada:

As medidas de melhoria do desempenho energético propostas visam reduzir as necessidades energéticas pela envolvente e a instalação de sistemas com elevada eficiência.
Para o cálculo do retorno do investimento foi efectuada uma estimativa com base no custo do gás propano de 0,156€/kWh (PCI=10,5kWh/kg) e de 0,17€/kWh para electricidade.
O cálculo do investimento inicial foi efectuado com base no valor de mercado de materias e mão-de-obra, incluindo o IVA.
Com a implementação das medidas de melhoria apresentadas a classe energética de fracção passará a B-.

5. PAREDES, COBERTURAS, PAVIMENTOS E PONTES TÉRMICAS PLANAS

PAREDES	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC	
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	da solução	máximo regulamentar
• PExl_1 - Parede dupla exterior com 0,28m de espessura total, constituída (do interior para o exterior) por reboco de espessura expectável 0,02m de cor clara; pano duplo de alvenaria de tijolo furado; reboco exterior espessura expectável 0,02 de cor clara.	1,1	1,8
• PInt_1 - Parede interior em contacto com espaço não útil (edifício adjacente e zona de circulação). Parede simples de 0,25m de espessura, constituída (do interior para o exterior) por reboco de espessura expectável 0,025m de cor clara; pano de alvenaria de tijolo furado de 0,20m de espessura; reboco exterior espessura expectável 0,025 de cor clara.	1,16	1,8

COBERTURAS	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC	
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	da solução	máximo regulamentar
• Cob_Int - Cobertura interior em contacto com espaço não útil (desvão não habitado). Cobertura em laje de betão armado revestida pelo interior com reboco.	2,61	1,25

PAVIMENTOS	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC

Descrição da(s) solução(ões) adoptada(s)	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC: da solução	máximo regulamentar
• Não aplicável		

PONTES TÉRMICAS PLANAS

Descrição da(s) solução(ões) adoptada(s)	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC: da solução	máximo regulamentar
• Não aplicável		

6. VÃOS ENVIDRAÇADOS

Descrição da(s) solução(ões) adoptada(s)*	Factor solar: da solução	máximo regulamentar
• V01 - Vãos simples, inserido na fachada orientada a Oeste, caixilharia simples metálica, sem quadrícula, de correr, sem classificação de permeabilidade ao ar; envidraçado simples com vidro simples incolor com 4mm de espessura; protecção solar exterior com persianas de régua plástica. U= 4,1W/m2.ºC	0,07	0,56

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 1 Substituição da caixilharia existente por caixilharia em PVC, com vidro duplo incolor com caixa-de-ar de 16mm, resultando num coeficiente de transmissão térmica (U) de 2,1 W/(m2.ºC) e 2,5 W/(m2.ºC). O custo estimado do trabalho é de 230€/m2 e inclui material e mão-de-obra para remoção das caixilharias existentes e instalação da nova caixilharia. O período de retorno desta medida é elevado (>15anos), no entanto, o conforto que proporciona obriga à sua recomendação. Durante a operação de montagem, deverá ser tida em especial atenção a junta entre os caixilhos e as paredes, de forma a garantir o seu correcto isolamento sem micro-fissuras que originem pontes térmicas.

*Nota: Apenas vãos envidraçados com área superior a 5% da área útil de pavimento do espaço que servem, não orientados a Norte e considerando o(s) respectivo(s) dispositivo(s) de protecção 100% activos (portadas, persianas, estores, cortinas, etc.)

7. CLIMATIZAÇÃO

SISTEMA(S) DE AQUECIMENTO

Descrição da(s) solução(ões) adoptada(s)	Necessidades anuais de energia útil
• Não aplicável ou considerada solução prevista na legislação especifica ou informação técnica complementar	

SISTEMA(S) DE ARREFECIMENTO

Descrição da(s) solução(ões) adoptada(s)	Necessidades anuais de energia útil
• Não aplicável ou considerada solução prevista na legislação especifica ou informação técnica complementar	

8. PREPARAÇÃO DE ÁGUAS QUENTES SANITÁRIAS (AQS)

SISTEMAS CONVENCIONAIS (USAM ENERGIA NÃO RENOVÁVEL)

Descrição da(s) solução(ões) adoptada(s)

• Não aplicável

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 2 Fornecimento e instalação de esquentador a gás de 11l/min com 18,6 de potência nominal e eficiência de 0,80 a 30% da carga nominal, tendo em consideração que as redes de tubagem de distribuição de AQS não são isoladas termicamente. Dispõe de ignição electrónica e modulação automática de chama. O controlo do equipamento é efectuado através de um display digital LCD com indicação da temperatura de água quente e código de anomalias.
O custo estimado do investimento é de aproximadamente 370,00€, inclui materiais e mão-de-obra sem incluir a conduta para evacuação dos produtos da combustão que liga o esquentador à chaminé.
Pelo facto da fracção não ter actualmente instalado nenhum sistema para preparação de águas quentes sanitárias não foi calculado período de retorno do investimento e de redução da factura energética.

9 SISTEMAS DE APROVEITAMENTO DE ENERGIAS RENOVÁVEIS

SISTEMA DE COLECTORES SOLARES PARA PRODUÇÃO DE ÁGUA QUENTE SANITÁRIA	Energia fornecida pelo sistema
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	
• Não aplicável	

OUTROS SISTEMAS DE APROVEITAMENTO DE FONTES DE ENERGIAS RENOVÁVEIS	Energia fornecida pelo sistema
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	
• Não aplicável	

10 VENTILAÇÃO

Descrição dos principais elementos e da forma como se processa a ventilação

• A ventilação é processada de forma natural. Não foram identificados dispositivos de admissão de ar na fachada. A fracção situa-se na periferia de uma zona urbana com uma altura ao solo média entre 10m e 18m, o que resulta numa classe de exposição 2. A caixilharia não possui classificação de permeabilidade ao ar, existindo caixas de estore em todos os vãos. As portas não possuem vedação em todo o seu perímetro e área envidraçada inferior a 15% da área de pavimento, não cumprindo com a norma NP 1037-1, resultando numa taxa de renovação horária (rph) = 1,05.

OBSERVAÇÕES E NOTAS AO PRESENTE CERTIFICADO ENERGÉTICO E DA QUALIDADE DO AR INTERIOR

Os valores indicados para o factor solar máximo admissível e para os coeficientes de transmissão térmica apenas se aplicam a edifícios novos, pelo que para fracções existentes servem apenas de referência para efeitos de identificação de oportunidades de melhoria.

Os coeficientes de transmissão térmica das paredes exteriores foram majorados 35%, para ter em conta as pontes térmicas planas, conforme previsto nas regras de simplificação da Nota Técnica NT-SCE-01 (Despacho nº 11020/2009 de 30 de Abril).

A presente classificação energética da fracção autónoma em análise foi obtida através da aplicação do Regulamento da Características de Comportamento Térmico dos Edifícios (RCCTE), DL nº80/2006 de 4 de Abril, das Regras de Simplificação da Nota Técnica NT-SCE01 e do ITE 50.

Os coeficientes de transmissão térmica da envolvente opaca foram determinados com base no ano de construção do edifício.

Para a elaboração do presente certificado foi disponibilizada a certidão da conservatória e a caderneta predial, estes documentos foram fornecidos pelo proprietário.

Como informação complementar a este certificado foram elaborados um Relatório de Peritagem e um Estudo de Medidas de Melhoria.

O Perito Qualificado esteve presente no imóvel para efectuar a vistoria no dia 25/11/2012 entre as 16:15 e as 16:35.

VER O VERSO

Relatório de Avaliação Imobiliária



Processo:	AVAL 1787 - ZTRE-03105
Cliente:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
Tipo de Imóvel:	1 Apartamento T3
Data:	Maio de 2025

CMVM
COMISSÃO DO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS

RICS

REV

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

Índice

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária
2. Resumo dos Valores
3. Objectivo da Avaliação
3.1. Identificação de Outros Destinatários
4. Objecto de Avaliação – Identificação e Documentação fornecida
5. CARACTERÍSTICAS
5.1. Dos Imóves
5.2. Do Local
5.3. Do Mercado Imobiliário local
6. Pressupostos da Avaliação
7. Inspecção Realizada
7.1. Vistoria
8. Diligências efectuadas
9. Conceitos de Valor Utilizados
9.1. Valor de Mercado
9.2. Renda de Mercado
10. Métodos de Avaliação Utilizados
10.1. Método de Comparação ou Comparativo de Mercado
10.2. Método da Capitalização do Rendimento
11. Taxa de Actualização
11.1. Áreas Utilizadas
12. Contrato de Arrendamento
13. Limitações ao valor estimado
14. Declaração do Perito Avaliador
15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS
16. Valorização – Valor de Mercado
16.1. Método do Rendimento (Actual)
16.2. Método do Rendimento (Potencial)
16.3. Método Comparativo (Potencial)
17. Prospecção de Mercado
18. Localização e Fotos
19. Documentação Fornecida

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	
Avaliador:	Vítor Reis - PAI/2016/0415
Empresa:	Ver o Verso Consultoria Lda Rua Andrade Corvo 50 6° esq° 1050-009 Lisboa
IMÓVEL:	
Tipo:	Urbano
Identificação:	1 Apartamento T3 Rua Olímpio Moreira dos Santos, 3, 1- F, Freguesia de Setúbal (São Sebastião), Concelho de Setúbal e Distrito de Setúbal Descrição Cadastral e Predial no ponto 19 e descrição do imóvel e sua envolvente no ponto 5 deste relatório.
Identificação da Entidade Detentora do Imóvel:	ZIP REOCO RESI PORTFOLIO, SICAFI, S.A.
AVALIAÇÃO:	
Objectivo da avaliação:	Avaliação de Património de acordo com o previsto na Portaria n.°
Identificação da Entidade que solicitou a avaliação:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
DATAS	
Data do Contrato de Avaliação	12 de Maio de 2025
Data do Pedido de Avaliação	10 de Maio de 2025
Data do Término do Trabalho de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da Conclusão da Avaliação	13 de Maio de 2025
Data Entrega do Relatório de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da última avaliação realizada	n.a.
METODOLOGIA	
Métodos de Avaliação Utilizados	Método Comparativo e Método do Rendimento A Fundamentação da escolha dos Métodos de Avaliação e sua descrição encontra-se no ponto 10 deste relatório.
Inspecção efectuada ao imóvel avaliado	Foi efectuada vistoria pelo interior e exterior dos imóveis. Os detalhes sobre a abrangência da inspecção realizada encontram-se no ponto 7 deste relatório.
Diligências efectuadas, de estudos e dados sectoriais utilizados e outras informações	Os detalhes sobre as diligências efectuadas e dados sectoriais utilizados encontram-se no ponto 8 deste relatório.
Bases de Valor Utilizados	Valor de Mercado. A descrição dos conceitos de valor encontra-se no ponto 9 deste relatório.
Justificação de Taxas e outros parâmetros	A justificação das taxas de actualização e capitalização, assim como de outros parâmetros utilizados na presente avaliação encontra-se no ponto 11 deste relatório.

VER O VERSO

VALORES DE AVALIAÇÃO:	
Valor de Mercado no Estado Actual	O detalhe dos valores do imóvel e a sua estimativa encontram-se nos pontos 2 e 16 deste relatório.
Contratos de arrendamento à data de avaliação	Detalhes do Contrato de Arrendamento encontram-se no ponto 12..
OUTROS ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO:	
Identificação de eventuais limitações ao valor estimado para o imóvel	Não existem reservas. O detalhe de eventuais reservas encontra-se no ponto 13 deste relatório.

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

(registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415)

(Perito da Lista Permanente do Tribunal da Relação de Lisboa)

2. Resumo dos Valores

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Valor de Mercado Livre e Disponível	Renda Potencial
13631	C	1- F	Habitação	199 109	1 076

3. Objectivo da Avaliação

A presente avaliação foi elaborada por solicitação de Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial, doravante designado por CLIENTE, no decorrer do mês de Janeiro de 2025.
A avaliação visa estimar o Valor de Mercado de um imóvel considerando o seu uso e estado actual, conforme requisitos da Comissão do Mercado dos Valores Mobiliários, tendo por objectivo a Avaliação do Património Imobiliário de acordo com o previsto na Portaria n.º 96/2015.

Esta avaliação foi efectuada por Vítor Manuel dos Santos Reis, com o NIF 187 037 680, Perito Avaliador Imobiliários registado na CMVM com o nº PAI/2016/0415, Registered Valuer no RICS com o nº de membro 1301320, Recognised European Valuer pelo TEGOVA com o Certificate Registration Number REV/PT/ANAI/2028/4 e Perito da Lista Oficial de Peritos da Justiça, em representação de Ver o Verso Consultoria, Lda, com o NIF 506 843 270 enquanto avaliador qualificado e habilitado para a realizar, em conformidade com as exigências da Lei 153/2015, com as actualizações em vigor à data.

3.1 Identificação de Outros Destinatários

O avaliador permite que a entidade contratante sustente as suas decisões no presente relatório de avaliação no âmbito do processo para o qual foi solicitada, não assumindo qualquer obrigação ou responsabilidade perante terceiros.

4. Objecto de Avaliação –Documentação fornecida

O Cliente disponibilizou para a execução do presente trabalho de avaliação os seguintes documentos:

- Caderneta Predial Urbana (CPU)
- Certificado Energético (CE)
- Certidão do Registo Predial (CRP)

Os elementos fornecidos encontram-se anexos no ponto 19.

5. CARACTERÍSTICAS

5.1 Do Imóvel

Artigo	CRP	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa	Área Bruta Dependente
13631	1156/19930903	C	1- F	Habitação	100,56	-

Apartamento T3 sito no 1- F.

Insere-se em Edifício de habitação multifamiliar, composto de Rés-do-chão mais quatro pisos todos destinados a habitação, inscrito na Matriz em 1995.

O imóvel apresenta acabamentos de qualidade média, típicos da época de construção. Na visita efectuada verificou-se que se encontrava em estado de conservação razoável, atendendo à idade e tipo de uso. Os pisos necessitam de intervenção.

5.2 Do Local

A Rua Olímpio Moreira dos Santos situa-se na freguesia de São Sebastião, em Setúbal, inserida numa zona urbana consolidada de cariz marcadamente residencial. A malha urbana é composta por edifícios multifamiliares de média altura, predominantemente construídos entre as décadas de 1970 e 1990, refletindo a expansão urbana ocorrida nesse período. A rua estabelece ligação direta com artérias importantes da cidade, como a Avenida Dom João II, facilitando o acesso ao centro de Setúbal, localizado a aproximadamente 2 km de distância, o que corresponde a cerca de 10 minutos de carro.

A estrutura viária da zona é bem desenvolvida, com ruas asfaltadas e passeios pedonais, permitindo uma circulação eficiente tanto para veículos como para peões. A proximidade à Avenida Dom João II assegura uma ligação rápida às principais vias de acesso à cidade, nomeadamente à Estrada Nacional 10 e às autoestradas A2 e A12, que conectam Setúbal a Lisboa e ao sul do país.

Em termos de transportes públicos, a área é servida por várias linhas de autocarros urbanos, garantindo a mobilidade dos residentes para diferentes pontos da cidade. A estação ferroviária de Setúbal encontra-se a cerca de 2,5 km, proporcionando ligações regulares a Lisboa e outras localidades.

A zona envolvente dispõe de diversas amenidades e pontos de interesse, incluindo estabelecimentos de ensino, como escolas básicas e secundárias, equipamentos de saúde, comércio local, supermercados e espaços de lazer. Destaca-se a proximidade ao novo Complexo Desportivo Supera, um equipamento moderno que contribui para a oferta desportiva e recreativa da

O imóvel encontra-se situado em zona	Habitacional
Tendência do desenvolvimento urbanístico	Zona estabilizada
Enquadramento urbano e paisagístico	Bom
Facilidade de acesso	Bom
Transportes públicos	Razoável
Existência de Comércio e Serviços	Bom
Valor comercial da localização	Bom
Comercialização do imóvel	Fácil

5.3 Do Mercado Imobiliário local

Nos últimos cinco anos, a área tem registado uma dinâmica positiva em termos de projetos urbanos e imobiliários. Além de intervenções de reabilitação em edifícios existentes, visando a modernização e valorização do parque habitacional, têm sido observadas transações imobiliárias que refletem o interesse crescente na zona.
A análise da evolução do mercado imobiliário habitacional na área revela uma valorização gradual dos imóveis. A procura tem sido impulsionada pela relação qualidade-preço, proximidade ao centro da cidade e melhorias na infraestrutura urbana. Este cenário indica uma tendência de crescimento estável, tornando a zona atrativa tanto para residentes como para investidores.

6. Pressupostos da Avaliação

De acordo com o solicitado pelo Cliente a avaliação foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel.
Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção das construções. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que as construções são estruturalmente sólidas ou que não têm defeitos. Assumiu-se o Pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos para além daqueles que se encontram registados e anteriormente identificados.
Para efeitos de cálculo do valor foi utilizado o valor do custo médio diário de propriedades similares, obtido a partir da prospecção realizada, tendo sido ajustada às características do imóvel em avaliação.
Na estimativa das áreas do imóvel consideraram-se como correctas as áreas que constam dos elementos fornecidos pelo cliente.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos.

A avaliação foi efectuada no pressuposto do imóvel possuir todas as autorizações e licenças para o seu normal funcionamento.

7. Inspecção Realizada

Foi realizada a visita pelo exterior do imóvel, no dia 13 de Novembro de 2024. Na obtenção dos Valores de Mercado do imóvel, tiveram-se em atenção os principais factores determinantes como sendo a localização, acessos, dimensões, estado de conservação do Imóvel considerados como relevantes para a formação de valor do imóvel objecto de avaliação e o estado do mercado imobiliário na zona.

7.1 Vistoria

É o exame criterioso do imóvel a ser avaliado, verificando localização, informações sobre vizinhança, características físicas, topografia, estado de conservação, padrão construtivo e outros atributos intrínsecos e extrínsecos que possam exercer qualquer influência no preço do imóvel.
De um modo geral, é observado:
1.1 - Caracterização da região, compreendendo:

a) Aspectos físicos - condições topográficas, natureza predominante do solo, condições ambientais, ocupação existente e tendências de modificação a curto e médio prazo;
b) Aspectos ligados à infra-estrutura urbana - sistema viário e de recolha de lixo, redes de abastecimento de água potável, energia eléctrica, telefone, esgotos, águas pluviais e gás canalizado;
c) Equipamento comunitário e indicação de níveis de actividades existentes - sistema de transporte colectivo, escolas, mercado de trabalho, comércio, rede bancária, segurança, saúde e lazer;
d) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: normas legais para o uso e a ocupação do solo, restrições físicas e legais condicionantes do aproveitamento.
e) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: definidos por planos directores municipais e pela legislação específica de planeamento do solo, confrontando as leis de planeamento e uso do solo aplicáveis com a realidade verificada no local.

1.2 - Caracterização do terreno do imóvel em avaliação, abrangendo:

a) Aspectos físicos - topografia, superfície, consistência do solo, forma e localização, confrontando as observações feitas com aquelas constantes da documentação disponível;
b) Infra-estrutura urbana;
c) Equipamento comunitário disponível;
d) Utilização actual, legal e económica.

1.3 - Caracterização das edificações e benfeitorias, englobando os aspectos:

a) Físicos - construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos comparando com a documentação disponível e verificando possíveis extrapolações de limites e confrontações;
b) Funcionais - arquitectónicos, adequação da edificação em relação aos usos actuais e/ou recomendáveis para a zona com vista a uma utilização económica e ambiental maximizada;
c) Condições de ocupação, tais como eventuais invasões, locações ou cessões a terceiros, ocupação pelo proprietário ou imóvel desocupado.
d) Ambientais - adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região e preservação do meio ambiente.

1.4 – As benfeitorias não documentadas:

No caso de não constarem da documentação as edificações e benfeitorias, as mesmas deverão ser quantificadas e avaliadas pelo profissional num grau de detalhe compatível com a finalidade da avaliação.

8. Diligências efectuadas

Para a realização da presente avaliação, para além da visita realizada, foram consultados agentes do mercado local para obtenção de valores de transacção e análise do estado do mercado local.

Foi também efectuada um reconhecimento da envolvente, para verificar o número de unidades visíveis para transacção e qualificar o estado do mercado na envolvente ao imóvel avaliado.

Foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel. Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção do imóvel. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que o imóvel é estruturalmente sólido ou que não tem defeitos. Assumiu-se o pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.

9. Conceitos de Valor Utilizados

9.1 Valor de Mercado

Define-se, genericamente, o "Valor de Mercado" como sendo a "Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, 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. (RICS VPS 4 – Estrutura IVS parágrafos 32-34).

O Valor de Mercado pode ser estimado considerando o seu Uso Actual (também por vezes designado Uso Continuado) ou o Uso Alternativo, sendo:

a) Uso Actual – a estimativa de valor é efectuada considerando o uso que é dado ao imóvel à data da avaliação.

b) Uso Alternativo - a estimativa de valor é efectuada considerando os usos potenciais do imóvel à data da avaliação.

Da análise do Valor de Mercado em cada uma destas situações se pode concluir da Máxima e Melhor Utilização do imóvel, podendo esta ser definida como a utilização legalmente e fisicamente possível de desenvolver no imóvel objecto de avaliação, normalmente requerida pelo mercado e que maximiza o valor do imóvel.

9.2 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." (RICS VPS 4 – IVS 230 parágrafos C8-C11).

10. Métodos de Avaliação Utilizados

De acordo com o artº 37 do REGULAMENTO DA CMVM N.º 3/2020:

1 - Os peritos avaliadores de imóveis devem utilizar pelo menos dois dos seguintes métodos de avaliação, escolhendo em cada circunstância aqueles que se mostrem mais adequados à avaliação do imóvel em causa: a) Método comparativo; b) Método do custo; c) Método do rendimento.

Dado que o imóvel em avaliação se insere num mercado activo em que foi possível recolher evidências de imóveis em comercialização e imóveis para arrendamento, na estimativa do Valor de Mercado do imóvel tal como se encontra foram utilizados o Método Comparativo de Mercado e o Método do Rendimento.

10.1 Método de Comparação ou Comparativo de Mercado

O método de comparação consiste em relacionar o valor de um imóvel, com os dados relativos à transacção de propriedades com características semelhantes ou comparáveis.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos, segundo critérios de homogeneidade, de modo a permitir a comparação e determinar quais as características mais relevantes.

Pressupõe:

a) Recorrer a uma base de dados fiável / Estatística e homogeneização

b) A existência de um mercado activo com transacções semelhantes (preferencial)

A homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível comparar matematicamente grandezas comparáveis. Assim os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizados quanto às suas variáveis fundamentais, da seguinte forma:

$$V = A \times ((Vu \times Fd \times F1 \times F2 \times ...\times Fn)$$

V - Valor do Imóvel
A - Área do Imóvel
Vu - Valor unitário básico adoptado
F1 a Fn - Factores de valorização identificados

10.2 Método da Capitalização do Rendimento

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado (numa ótica de continuidade da utilização). Este método vocaciona-se para a determinação do valor presente de rendimentos futuros, segundo o valor e o estado atuais. Pela capitalização de rendas, os rendimentos presentes e futuros são capitalizados através de uma taxa de aplicação de capital no mercado imobiliário. através da fórmula:

$$V = R/tx$$

V - Valor do Imóvel,
R - Renda do período considerado,
tx - taxa de capitalização para o período considerado.

As taxas de capitalização são determinadas em função da relação entre os valores de renda e venda verificados nos mercados imobiliários em que os imóveis se inserem. O valor final é determinado pelo valor presente, descontando o valor das obras considerado para beneficiação e reabilitação de forma a repor a qualidade física e ambiental das instalações.

11. Taxa de Actualização

De acordo com as EVS -a estimativa das taxas de capitalização de actualização a utilizar no Método do Rendimento constitui uma das partes mais difíceis na utilização do método.

A forma mais comum de estabelecer essas taxas é através da análise das transacções relativas a imóveis comparáveis arrendados ou a análise face a operações efectivas conhecidas.

Uma das formas teóricas mais utilizadas para estimativa da taxa é a técnica conhecida por **CAPM– Capital Asset Pricing Model**, que comtempla a taxa de juro sem risco, o risco de mercado e o beta do sector do imobiliário de rendimento.

O βeta mede como um determinado sector se posiciona em termos de risco contra o mercado. Por exemplo, um βeta de 1 indica que o sector ou a empresa está em linha com o mercado. Se for superior a 1 indica um risco superior ao mercado. Se for inferior a 1 indica um risco inferior ao mercado. Sendo um indicador de sector, mede apenas o risco sistemático, em relação ao mercado, risco este que é um risco diversificável. O Risco específico não é considerado neste indicador, o que prejudica a análise da taxa por este factor, uma vez que o risco individual é bastante importante no investimento imobiliário. Para pequenos investidores, que não possuem capacidade de diversificação do seu investimentos, esta componente adquire ainda uma importância mais acentuada.

A taxa utilizada deve inclui tanto a recuperação do capital original investido como as expectativas de valorização do capital, o que permite ao investidor superar o risco relativo ao valor temporal do dinheiro.

A fonte de informação do βeta é o site da Aswath Damodaran que compila dados da Bloomberg, Morningstar, Capital IQ e Compustat para vários sectores, de entre este, o imobiliário.

Estes dados foram actualizados em Janeiro de 2025 e agregam informações de empresas especificas da Europa Ocidental, e é na nossa opinião, a fonte de dados mais precisa do mercado.
Foi utilizado o capital asset pricing model (CAPM), embora ajustado, quer pelas suas limitações na avaliação de activos imobiliários, quer pela falta de informação disponível em Portugal para a sua correcta aplicação ao imobiliário.

Uma das formulações práticas do CAPM, ajustado, é a seguinte:

Re = Rf + B*(Rm-Rf) + Crp + Risco de Localização + Risco de Liquidez

CAPM (Capital Asset Pricing Model)	
ERi=Rf+Bi(ERm-Rf)	
Rf - Risk Free (1)	2,80%
βi (2)	0,46
Erm (2)	5,58%
Erm 2 Risco de Localização	0,50%
Erm 3 Risco de Liquidez	0,50%
ERi	**5,08%**
Semi-annual Discount Rate	**2,51%**

(1) Taxa OT a 10 anos. Fonte: Banco de Portugal

(2) Damodaran

Para o objectivo desta avaliação, e para efeitos do estabelecimento de uma taxa de referência, utilizando o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) conclui-se que a taxa de remuneração de 5,08 % reflecte a expectativa média de um investidor em imóveis similares ao objecto de avaliação, em mercados prime susceptíveis de integrar o portfolio de um investidor institucional.
Confrontando com a prática do mercado local, estimámos no ponto 17 a taxa de capitalização para habitação.

11.1 Áreas Utilizadas

A área utilizada na presente avaliação é a que consta na documentação entregue, nomeadamente a Caderneta Predial apresentada.

12. Contrato de Arrendamento

À data da vistoria efectuada o imóvel encontrava-se ocupado, sem que tenham sido fornecidas as condições da ocupação. No entanto, a pedido do CLIENTE, a avaliação foi efectuada no pressuposto de o imóvel se encontrar livre e disponível.

13. Limitações ao valor estimado

Não existem limitações

14. Declaração do Perito Avaliador

Vítor Manuel dos Santos Reis, Perito Avaliador registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415 e Perito da Lista Oficial do Tribunal da Relação de Lisboa, declara para os devidos efeitos que:

1. A presente avaliação foi efectuada de acordo com as exigências da Lei 153/2015, assim como as Normas de Avaliação Imobiliária do RICS.
2. Possui apólice de seguro obrigatório de responsabilidade civil efectuada na Companhia TRANQUILIDADE, válido até 30-08-2025;
3. O Perito Avaliador não tem uma relação de trabalho subordinado com qualquer entidade relacionada com o CLIENTE;
4. O Avaliador não possui qualquer incompatibilidade que possa afectar a sua isenção e imparcialidade e que impeçam a realização deste trabalho.

13 de Maio de 2025

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS

A presente avaliação está efectuada de acordo com as normas de RICS Valuation – Global Standards (RICS Red Book), que incorporam International Valuation Standards (IVS).

16. Valorização – Valor de Mercado

16.1 Método Comparativo

Quadro de Avaliação Baseado no Método Comparativo
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Valor de Mercado no estado Actual		
							Valor AbP/ m2	Valor AbD/ m2	V.Potencial
13631	C	1- F	Habitação	100,56	-	100,56	1 980 €	792 €	199 109 €
Total				100,56	-	100,56		1 980 €	199 109 €

16.2 Método do Rendimento - Capitalização Directa

Quadro de Avaliação Baseado no Método do Rendimento
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fração	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Renda de Mercado			Custos de Exploração		Taxa de Capitalização	Valor de Mercado V=R anual / tx	
							Renda m2 AbP	Renda m2 AbD	Renda Potencial	% Rp	€/mês	%	Valor Ab/ m2	V.Potencial
13631	**C**	**1- F**	Habitação	100,56	-		10,7 €	3 €	1 075,99 €	2,00%	21,52 €	6,25%	2 013 €	202 459 €
Total				**100,56**	-				**1 075,99 €**					**202 459 €**

VER O VERSO

17. Prospecção de Mercado

Nº de Quartos	Estado de Conservação	Zona/Rua	Contacto Imobiliário	Area Bruta m2	Preço €	Renda € mês	Preço €/m2	Renda €/m2 mês	A %	B %	C %	D %	E %	F %	Valor de Venda Homogeneizado €/m2	Valor da Renda €/m2
3	Bom estado	Do Bairro Afonso Costa	https://www.idealista.pt/33725576	98	185 000,00		1 887,76		-5%	0%	0%	0%	0%	-5%	1 703,70 €	
3	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/33878651	120	265 000,00		2 208,33		-5%	0%	0%	0%	0%	-5%	1 993,02 €	
3	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/33912965	115	265 000,00		2 304,35		-5%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 079,67 €	
3	Bom estado	Jaime Cortesão	https://www.idealista.pt/33913104	105	265 000,00		2 523,81		-5%	0%	-10%	0%	0%	-5%	2 049,96 €	
3	Bom estado	Professor Egas Moniz	https://www.idealista.pt/34002810	156	347 000,00		2 224,36		-5%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 007,48 €	
3	Bom estado	Jaime Cortesão	https://www.idealista.pt/34055032	120	265 000,00		2 208,33		-5%	0%	0%	0%	0%	-5%	1 993,02 €	
3	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34080382	109	275 000,00		2 522,94		-5%	0%	-10%	0%	0%	-5%	2 049,25 €	
3	Bom estado	Olímpio Moreira dos Santos	https://www.idealista.pt/34175534	101	219 000,00		2 168,32		-5%	0%	0%	0%	0%	-5%	1 956,91 €	
3	Bom estado	Palido Valente	https://www.idealista.pt/33461045	110		1 500,00		13,64	-5%	0%	0%	0%	0%	-5%		12,31 €
3	Bom estado	Dom João II	https://www.idealista.pt/33856498	120		1 200,00		10,00	-5%	0%	0%	0%	0%	-5%		9,03 €
3	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34004981	137		1 300,00		9,49	-5%	0%	0%	0%	0%	-5%		8,56 €
3	Bom estado	dos Comediantes	https://www.idealista.pt/34026903	132		1 250,00		9,47	-5%	0%	0%	0%	0%	-5%		8,55 €
3	Bom estado	Doutor Manuel Seabra Carqueijeiro	https://www.idealista.pt/34182634	105		1 550,00		14,76	-5%	0%	0%	0%	0%	-5%		13,32 €
3	Bom estado	dos Comediantes	https://www.idealista.pt/34185103	103		1 450,00		14,08	-5%	0%	0%	0%	0%	-5%		12,71 €

FACTORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
A - Estado Conservação	Diferencial em termos de estado de conservação e de idades entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
B - Localização	Mais ou menos valia da localização dos imóveis face ao imóvel em avaliação
C - Qualidade de Construção	Diferencial em termos qualitativos entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
D - Pisolandar	Mais ou menos valia do piso dos imóveis face ao imóvel em avaliação
E - Área de Construção	Correcção pelo diferencial de áreas entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
F - Margem de Negociação	Indicação da Margem de negociação possível para o imóveis da prospecção

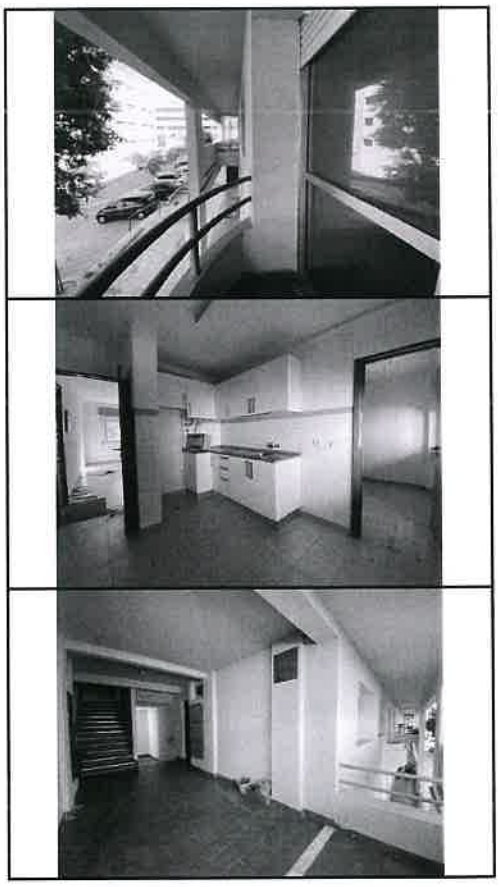
Resultados Homogeneizados	Yield	Venda	Renda
Média	6,51%	1 979,13 €	10,74 €
Mediana	6,40%	2 000,25 €	10,67 €
Desvio Padrão		116,07 €	2,26 €
Valor Máximo	7,69%	2 079,67 €	13,32 €
Valor Mínimo	6,02%	1 703,70 €	8,55 €
Percentil 5	5,72%	1 792,32 €	8,55 €
Percentil 25	5,25%	1 983,99 €	8,68 €
Percentil 50	6,40%	2 000,25 €	10,67 €
Percentil 75	7,38%	2 049,43 €	12,61 €
Percentil 95	7,64%	2 069,28 €	13,17 €

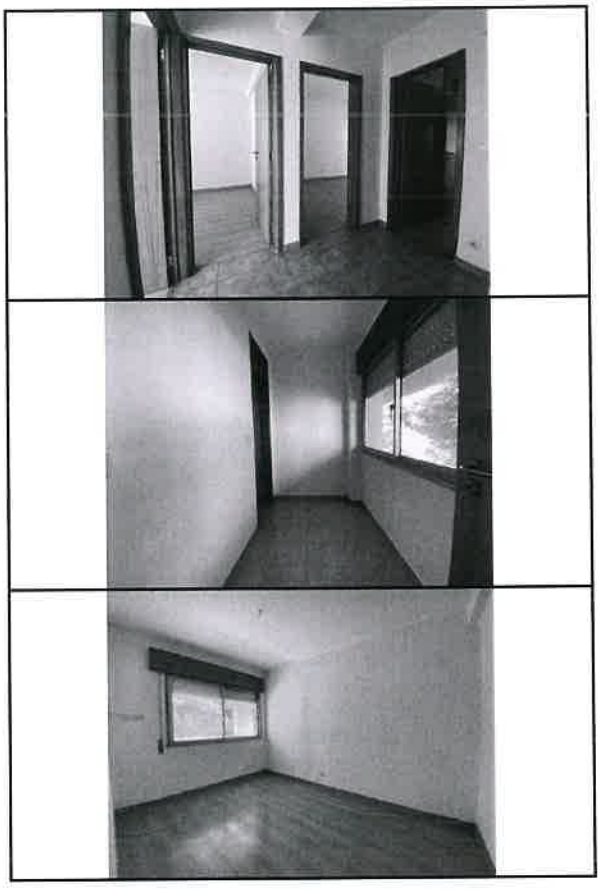
Valor de Mercado assumido:	########	O Valor de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Renda de Mercado Assumida:	10,70 €	A renda de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Taxa de Capitalização Assumida	6,25%	A taxa de Capitalização reflecte o comportamento médio de um investidor no mercado local

18. Fotos e Plantas



38.529561281326785, -8.877041529926577







Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

19. documentação fornecida

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 2232 - SETUBAL-1.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 12 - SETUBAL **FREGUESIA:** 05 - SETUBAL (S. SEBASTIÃO)
ARTIGO MATRICIAL: 13631 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : SETÚBAL **sob o registo nº:** 1156

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: R Olimpio Moreira dos Santos **Nº:** 3 **Lugar:** Setúbal **Código Postal:** 2910-626 SETÚBAL

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.
Descrição: Prédio urbano constituído por um edifício em estrutura de betão armado e alvenaria de tijolo, com 5 pisos, destinado a comércio e habitação, com uma área coberta de 221m2. confrontando a Norte e Sul com terreno municipal, a Nascente com lote 12 e Poente com lote 10. EM COMUM: fundações, estrutura, cobertura, redes gerais de águas esgotos, electricidade e demais partes do prédio descriminadas na lei.
Nº de pisos do artigo: 5

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 221,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 221,0000 m² **Área bruta privativa total:** 100,5600 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: C

Descrição: Piso 1 letra F - composto por 4 divisões assoalhadas, uma cozinha, uma zona de lavagem, um hall, 2 casas de banho, uma varanda, com a área de 100,56 m2.

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: R Olimpio Moreira dos Santos **Nº:** 3 **Lugar:** Setúbal **Código Postal:** 2910-626 SETÚBAL
Andar/Divisão: piso 1

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados **Tipologia/Divisões:** 4 **Permilagem:** 0,0001 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 100,5600 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1995 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €51.811,72 **Determinado no ano:** 2020
Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 135.104,00 **Coordenada Y:** 173.872,00 **Mod 1 do IMI nº:** 2781513 **Entregue em :** 2011/08/18 **Ficha de avaliação nº:** 3561125 **Avaliada em :** 2011/08/29

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
49.920,00	=	603,00	x	100,5600	x	0,70	x	1,50	x	0,980	x	0,80

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 2232 - SETUBAL-1

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, 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 (Aa + Ab - 100,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

TITULARES

Identificação fiscal: 515793140 **Nome:** ZIP REOCO RESI PORTFOLIO, SICAFI, S.A.

Morada: AV JOSE MALHOA N 27 11 ANDAR, LISBOA, 1070-156 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 124031749

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 515793140

Motivo: SUSPENSAO DO INICIO DE TRIBUTACAO (Predio P/Revenda) **Início:** 2021 **Fim:** 2023 **Nº de anos:** 3 **Valor isento:** €51.811,72 **Processo:** 3357106

Obtido via internet em 2022-03-29

O Chefe de Finanças

(Maria das Dores Baltazar Coelho Nascimento)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 204995701

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

F88X3JQCHTH7

Para validar este comprovativo aceda 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.

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: GP-2400-00455-151205-001156

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
DENOMINAÇÃO: lote 11
SITUADO EM: Camarinha
Rua Olimpio Moreira dos Santos,nº3

ÁREA TOTAL: 221 M2
ÁREA COBERTA: 221 M2

VALOR VENAL: 21.000.000,00 Escudos
MATRIZ nº: 13631 NATUREZA: Urbana
COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:
Edifício de 5 pisos.
FRAÇÕES AUTÓNOMAS:
A,B,C,D,E,F,G,H,I,J

A Conservadora
Ana Manuela Saraiva da Costa Santos

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 8 de 1988/02/26 - Autorização de Loteamento

Autorizada a constituição de 37 lotes de terreno. Condições estabelecidas: é autorizada a constituição dos seguintes edifícios:1 - No lote designado pelo nº1 - edifício de 5 pi- sos composto por 10 fogos;2-no lote designado pelo nº2 edifício de 5 pisos composto por 9 fogos;3: No lote designa_ do pelo nº3, edifício de 4 pisos composto por 8 fogos;4:no lote designado pelo nº 4, edifício de 5 pisos composto por 9 fogos;5:no lote nº5, edifício de 5 pisos composto por 10 fogos;6:no lote designado pelo nº6, edifício de 5 pisos com- posto por 10 fogos; 7: no lote designado pelo nº 7, edifício de 5 pisos composto por 5 fogos;8:no lote designado pelo nº8 edifício de 5 pisos composto de 5 fogos;9:no lote designado pelo nº9, edifício de 5 pisos composto de 10 fogos;10:no lo- te designado pelo nº 10, edifício de 5 pisos composto de 10 fogos;11:no lote designado pelo nº11, edifício de 5 pisos composto de 9 fogos;12:no lote designado pelo nº12,edifício de 4 pisos composto de 8 fogos;13:no lote designado pelo nº 13, edifício de 4 pisos composto de 8 fogos;14:no lote desi- gnado pelo nº14, edifício de 5 pisos, composto de 9 fogos;15 no lote designado pelo nº 15, edifício de 5 pisos, composto de 10 fogos;16:no lote designado pelo nº 16,edifício de 4 pisos composto de 8 fogos;17:-no lote designado pelo nº17, edifício de 5 pisos composto de 8 fogos;18:no lote designado pelo nº18,edifício de 4 pisos composto de 8 fogos;19:no lote designado pelo nº 19, edifício de 4 pisos composto de 8 fo- gos;20:no lote designado pelo nº20, edifício de 5 pisos com- posto de 9 fogos;21:no lote designado pelo nº21,edifício de4 pisos composto de 8 fogos;22:no lote designado pelo nº22, edifício de 4 pisos composto de 8 fogos;23:no lote

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

designado pelo n°23,edifício de 5 pisos composto de 8 fogos;24:-no lo- te designado pelo n°24, edifício de 4 pisos composto de 8 fogos;25:no lote desinado pelo n°25,edifício de 4 pisos composto de 8 fogos;26:no lote designado pelo n°26,edifício de 4 pisos composto de 8 fogos;27:no lote designado pelo n°- 27,edifício de 4 pisos composto de 8 fogos;28:no lote desi- gnado pelo n°28,edifício de 4 pisos composto de 24 fogos;29: No lote designado pelo n° 29 edifício de 4 pisos composto de 12 fogos;30:no lote designado pelo n°30, edifício de 4 pi sos composto de 12 fogos;31:no lote designado pelo n°31, edi ficio de 5 pisos composto de 55 fogos;32:-no lote designado pelo n°32,edifício de 3 pisos composto de 12 fogos;33:no lote designado pelo n°33 edifício de 3 pisos composto de 12 fogos;34:no lote designado pelo n° 34, edifício de 5 pi- sos composto de 55 fogos;35:no lote designado pelo n° 35, edifício de 4 pisos compostode 8 fogos;36:no lote designado pelo n°36, edifício de 4 pisos composto de 8 fogos;37:no lo te designado pelo n° 37, edifício de 5 pisos com 8 fogos -INCIDE SOBRE O N° 01055/201087.-F.1.

O Conservador
Carlos Manuel Santana Vidigal

AP. 19 de 1989/12/29 - Aquisição
ABRANGE 37 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** "CHESETUBAL-COOPERATIVA DE HABITAÇÃO E CONSTRUÇÃO ECONÓNICA DE SETÚBAL
Sede: Av. Luisa Todi,163,1° dt°,
Localidade: Setúbal

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** MUNICIPIO DE SETÚBAL

O Conservador
Carlos Manuel Santana Vidigal

AP. 46 de 1990/02/06 - Hipoteca Voluntária
ABRANGE 37 PRÉDIOS

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** INSTITUTO NACIONAL DE HABITAÇÃO_INH
Sede: Av. Columbano Bordalo Pinheiro,n°5
Localidade: Lisboa

Garantia de empréstimo - Valor:Capital:69.478.745$00;juro anual:até 17%;despesas:2.779.150$00;montante máximo:_------- 107.692.055$00.

O Conservador
Carlos Manuel Santana Vidigal

AP. 9 de 1990/03/28 - Hipoteca Voluntária
ABRANGE 37 PRÉDIOS

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** INSTITUTO NACIONAL DE HABITAÇÃO INH

Garantia de empréstimo - Valor:capital:até ao montante de 330.430.000$00;juro

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

anual:17%;despesas:13.217.200$00;montan- te máximo:512.166.500$00.

O Conservador
Carlos Manuel Santana Vidigal

AP. 6 de 1990/07/25 - Hipoteca Voluntária
ABRANGE 37 PRÉDIOS

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** INSTITUTO NACIONAL DE HABITAÇÃO

Garantia de empréstimo - Valor:Capital:311.880.000$00;juro anual:19,5%;despesas:12.475.000$00;montante máximo:--------- 506.804.800$00.

O Conservador
Carlos Manuel Santana Vidigal

AP. 7 de 1990/07/25 - Hipoteca Voluntária
ABRANGE 37 PRÉDIOS

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** INSTITUTO NACIONAL DE HABITAÇÃO

Garantia de empréstimo - de 546.358.000$00;juro anual:19,5% despesas:21.854.000$00;montante máximo:887.831.430$00

O Conservador
Carlos Manuel Santana Vidigal

AP. 9 de 1990/07/25 - Hipoteca Voluntária
ABRANGE 37 PRÉDIOS

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** INSTITUTO NACIONAL DE HABITAÇÃO -INH

Ampliação da ap.46/900206 - Garantia de mais 2,5% na taxa de juro anual - montante máximo:5.210.906$00.

O Conservador
Carlos Manuel Santana Vidigal

AP. 21 de 1992/11/10 - Hipoteca Voluntária

CAPITAL: 37.631.000,00 Escudos
MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 78.083.925,00 Escudos

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** INSTITUTO NACIONAL DE HABITAÇÃO

Garantia de empréstimo - juro anual:22,5%;despesas:--------- 15.052.000$00 - Abrange 8 prédios.(Urg.)

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

O Conservador
Carlos Manuel Santana Vidigal

Anotação - AP. 11 de 1993/07/05 - Recusa

Da aquisição

O Conservador
Carlos Manuel Santana Vidigal

Anotação - AP. 12 de 1993/07/05 - Recusa

Da hipoteca voluntária

O Conservador
Carlos Manuel Santana Vidigal

Anotação - AP. 31 de 1993/08/05 - Recusa

Da aquisição.

O Conservador
Carlos Manuel Santana Vidigal

Anotação - AP. 32 de 1993/08/05 - Recusa

Da hipoteca voluntária.

O Conservador
Carlos Manuel Santana Vidigal

Anotação - AP. 3 de 1993/08/26 - Recusa

Aquisição.

O Conservador
Carlos Manuel Santana Vidigal

Anotação - AP. 4 de 1993/08/26 - Recusa

Hipoteca Voluntária.

O Conservador
Carlos Manuel Santana Vidigal

Anotação - AP. 6 de 1993/08/31 - Recusa

Aquisição.

O Conservador
Carlos Manuel Santana Vidigal

Anotação - AP. 19 de 1993/08/31 - Recusa

Hipoteca Voluntária.

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

O Conservador
Carlos Manuel Santana Vidigal

Anotação - AP. 24 de 1993/09/02 - Recusa

Aquisição.

O Conservador
Carlos Manuel Santana Vidigal

Anotação - AP. 25 de 1993/09/02 - Recusa

Hipoteca.

O Conservador
Carlos Manuel Santana Vidigal

AP. 10 de 1993/09/03 - Constituição da Propriedade Horizontal

FRAÇÃO:	A	PERMILAGEM:	100
FRAÇÃO:	B	PERMILAGEM:	100
FRAÇÃO:	C	PERMILAGEM:	100
FRAÇÃO:	D	PERMILAGEM:	100
FRAÇÃO:	E	PERMILAGEM:	100
FRAÇÃO:	F	PERMILAGEM:	100
FRAÇÃO:	G	PERMILAGEM:	100
FRAÇÃO:	H	PERMILAGEM:	100
FRAÇÃO:	I	PERMILAGEM:	100
FRAÇÃO:	J	PERMILAGEM:	100

O Conservador
Carlos Manuel Santana Vidigal

OFICIOSO
AVERB. - OF. de 1994/06/30 - Rectificação
DA APRESENT. 19 de 1989/12/29 - Aquisição

O Sujeito activo denomina-se "Chesetúbal-Cooperativa de Ha- bitação e Construção Económica de Setúbal,C.R.L."

A Conservadora
Ana Manuela Saraiva da Costa Santos

AVERB. - AP. 52 de 1997/09/03 - Cancelamento
DA APRESENT. 46 de 1990/02/06 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "H"

A Conservadora
Ana Manuela Saraiva da Costa Santos

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AVERB. - AP. 53 de 1997/09/03 - Cancelamento
DA APRESENT. 9 de 1990/03/28 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "H"

A Conservadora
Ana Manuela Saraiva da Costa Santos

AVERB. - AP. 54 de 1997/09/03 - Cancelamento
DA APRESENT. 9 de 1990/07/25 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "H"

A Conservadora
Ana Manuela Saraiva da Costa Santos

AVERB. - AP. 55 de 1997/09/03 - Cancelamento
DA APRESENT. 21 de 1992/11/10 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "H"

A Conservadora
Ana Manuela Saraiva da Costa Santos

AVERB. - AP. 56 de 1997/09/03 - Cancelamento
DA APRESENT. 6 de 1990/07/25 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "H"

A Conservadora
Ana Manuela Saraiva da Costa Santos

AVERB. - AP. 57 de 1997/09/03 - Cancelamento
DA APRESENT. 7 de 1990/07/25 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "H"

A Conservadora
Ana Manuela Saraiva da Costa Santos

AVERB. - AP. 26 de 1998/09/09 - Cancelamento
DA APRESENT. 46 de 1990/02/06 - Hipoteca Voluntária

Quanto á fracção "J".

A Adjunta da Conservadora
Paula Cristina Baptista Valentim

AVERB. - AP. 32 de 1998/09/09 - Cancelamento
DA APRESENT. 7 de 1990/07/25 - Hipoteca Voluntária

Quanto á fracção "J".

A Adjunta da Conservadora
Paula Cristina Baptista Valentim

AVERB. - AP. 28 de 1998/09/09 - Cancelamento
DA APRESENT. 6 de 1990/07/25 - Hipoteca Voluntária

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Quanto á fracção "J".

A Adjunta da Conservadora
Paula Cristina Baptista Valentim

Anotação - AP. 31 de 1998/09/09 - Recusa

do cancelamento da C-Ap.06/900725, quanto á fracção "J".

A Adjunta da Conservadora
Paula Cristina Baptista Valentim

AVERB. - AP. 29 de 1998/09/09 - Cancelamento
DA APRESENT. 9 de 1990/07/25 - Hipoteca Voluntária

Quanto á fracção "J"

A Adjunta da Conservadora
Paula Cristina Baptista Valentim

AVERB. - AP. 30 de 1998/09/09 - Cancelamento
DA APRESENT. 21 de 1992/11/10 - Hipoteca Voluntária

Quanto á fracção "J"

A Adjunta da Conservadora
Paula Cristina Baptista Valentim

AVERB. - AP. 27 de 1998/09/09 - Cancelamento
DA APRESENT. 9 de 1990/03/28 - Hipoteca Voluntária

Quanto á fracção "J".

A Adjunta da Conservadora
Paula Cristina Baptista Valentim

AVERB. - AP. 67 de 1999/08/23 - Cancelamento
DA APRESENT. 46 de 1990/02/06 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "C"

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AVERB. - AP. 68 de 1999/08/23 - Cancelamento
DA APRESENT. 9 de 1990/03/28 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "C"

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AVERB. - AP. 69 de 1999/08/23 - Cancelamento
DA APRESENT. 6 de 1990/07/25 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "C"

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AVERB. - AP. 70 de 1999/08/23 - Cancelamento
DA APRESENT. 7 de 1990/07/25 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "C"

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AVERB. - AP. 71 de 1999/08/23 - Cancelamento
DA APRESENT. 9 de 1990/07/25 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "C"

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AVERB. - AP. 72 de 1999/08/23 - Cancelamento
DA APRESENT. 21 de 1992/11/10 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "C"

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AVERB. - AP. 11 de 2000/02/28 - Cancelamento
DA APRESENT. 46 de 1990/02/06 - Hipoteca Voluntária

Quanto á fracção "F"

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AVERB. - AP. 12 de 2000/02/28 - Cancelamento
DA APRESENT. 9 de 1990/03/28 - Hipoteca Voluntária

Quanto á fracção "F"

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AVERB. - AP. 13 de 2000/02/28 - Cancelamento
DA APRESENT. 6 de 1990/07/25 - Hipoteca Voluntária

Quanto á fracção F

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AVERB. - AP. 14 de 2000/02/28 - Cancelamento
DA APRESENT. 7 de 1990/07/25 - Hipoteca Voluntária

Quanto á fracção "F"

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AVERB. - AP. 15 de 2000/02/28 - Cancelamento
DA APRESENT. 9 de 1990/07/25 - Hipoteca Voluntária

Quanto á fracção "F"

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AVERB. - AP. 16 de 2000/02/28 - Cancelamento
DA APRESENT. 21 de 1992/11/10 - Hipoteca Voluntária

Quanto á fracção "F"

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AVERB. - AP. 74 de 2000/04/13 - Cancelamento
DA APRESENT. 6 de 1990/07/25 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "G".

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AVERB. - AP. 75 de 2000/04/13 - Cancelamento
DA APRESENT. 7 de 1990/07/25 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "G".

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AVERB. - AP. 76 de 2000/04/13 - Cancelamento
DA APRESENT. 46 de 1990/02/06 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "G".

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AVERB. - AP. 77 de 2000/04/13 - Cancelamento
DA APRESENT. 9 de 1990/03/28 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "G".

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AVERB. - AP. 78 de 2000/04/13 - Cancelamento
DA APRESENT. 9 de 1990/07/25 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "G".

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AVERB. - AP. 79 de 2000/04/13 - Cancelamento
DA APRESENT. 21 de 1992/11/10 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "G".

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AVERB. - AP. 2 de 2003/03/03 - Cancelamento
DA APRESENT. 46 de 1990/02/06 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "I".

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AVERB. - AP. 3 de 2003/03/03 - Cancelamento
DA APRESENT. 9 de 1990/03/28 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "I"

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AVERB. - AP. 4 de 2003/03/03 - Cancelamento
DA APRESENT. 6 de 1990/07/25 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "I"

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AVERB. - AP. 5 de 2003/03/03 - Cancelamento
DA APRESENT. 7 de 1990/07/25 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "I"

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AVERB. - AP. 6 de 2003/03/03 - Cancelamento
DA APRESENT. 9 de 1990/07/25 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "I"

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AVERB. - AP. 7 de 2003/03/03 - Cancelamento
DA APRESENT. 21 de 1992/11/10 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção "I"

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal
AVERB. - AP. 2539 de 2018/12/06 14:51:50 UTC - Alteração da Operação de Transformação Fundiária - Loteamento
Registado no Sistema em: 2018/12/06 14:51:50 UTC
DA APRESENT. 8 de 1988/02/26 - Autorização de Loteamento
ABRANGE 37 PRÉDIOS
DOCUMENTO: Fotocópia de Deliberação
NÚMERO: 184/2018
DATA: 2018/06/20
EMITIDO POR: CÂMARA MUNICIPAL

***Suprimidos os lotes 31 e 32, com a área total de 1770m2, dando origem à criação dos lotes 38, 39 e 40, destinados a construção, cada um com a área de 393,30m2. - A área sobrante de 590,10m2 é integrada no Domínio Público Municipal.
***Suprimidos os lotes 28, 29, 30, 33 e 34, com a área total de 3 044m2, dando origem à criação dos lotes 41, 42, 43 e 44, destinados a construção, correspondendo a cada um a área respectivamente de 423m2, 300m2, 454m2 e 4 600m2, num total de 5 777m2. A diferença de área de 2 733m2 é desanexada da descrição n.° 1055, desta freguesia.
*** Alterada a área do lote 35 (atualmente a descrição n.° 9730 desta freguesia) que passa a ter a área de 141m2.
***Total de lotes 37; Área total dos lotes 12 771,90m2; Área remanescente de 28 838m2, destinada a arruamentos, parqueamentos, passeios e zonas verdes.

O(A) Conservador(a)
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos

2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal
AVERB. - AP. 920 de 2019/07/02 11:34:23 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2019/07/02 11:34:23 UTC
DA APRESENT. 46 de 1990/02/06 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fração"B".

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

2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal
AVERB. - AP. 921 de 2019/07/02 11:34:23 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2019/07/02 11:34:23 UTC
DA APRESENT. 9 de 1990/03/28 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fração"B".

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

2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal
AVERB. - AP. 922 de 2019/07/02 11:34:23 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2019/07/02 11:34:23 UTC
DA APRESENT. 6 de 1990/07/25 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fração"B".

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

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal
AVERB. - AP. 923 de 2019/07/02 11:34:23 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2019/07/02 11:34:23 UTC
DA APRESENT. 7 de 1990/07/25 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fração"B".

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

2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal
AVERB. - AP. 924 de 2019/07/02 11:34:23 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2019/07/02 11:34:23 UTC
DA APRESENT. 9 de 1990/07/25 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fração"B".

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

2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal
AVERB. - AP. 925 de 2019/07/02 11:34:23 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2019/07/02 11:34:23 UTC
DA APRESENT. 21 de 1992/11/10 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fração"B".

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

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 17-02-2022 e válida até 17-05-2022

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: GP-2400-00455-151205-001156

DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:
Piso Um letra F,T-3,para habitação

Valor Tributável: 3.258.150,00 Escudos

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 8 de 1988/02/26 - Autorização de Loteamento

Soluções Integradas de Registo - Lisboa
AP. 523 de 2022/01/31 10:36:07 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2022/01/31 10:36:07 UTC
ABRANGE 1495 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** ZIP REOCO RESI PORTFOLIO, S.A.
NIPC 515793140
Sede: Rua António Maria Cardoso, nº 2
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** SOLUÇÃO ARRENDAMENTO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL
NIF 720012848
gerido por NORFIN - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S. A.

O(A) Conservador(a) de Registos
Ana Paula dos Santos Mealha Guerreiro Belmarço

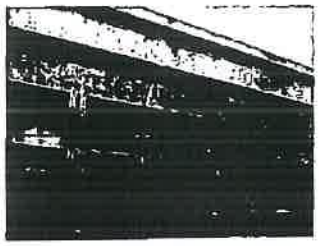
REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 17-02-2022 e válida até 17-05-2022

Certificação Energética
e Ar Interior
EDIFÍCIOS

Nº CER
CE65337529



CERTIFICADO DE DESEMPENHO ENERGÉTICO E DA QUALIDADE DO AR INTERIOR

TIPO DE FRACÇÃO/EDIFÍCIO: EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO SEM SISTEMA(S) DE CLIMATIZAÇÃO (EXISTENTE)

Morada / Localização Rua Olimpio Moreira dos Santos, 3, Setúbal

Localidade Setúbal — Freguesia SETUBAL (S. SEBASTIÃO)

Concelho SETUBAL — Região Portugal Continental

Data de emissão 10/01/2013 — Data de validade 10/01/2023

Nome do perito qualificado Catia Sofia Carvalho Brito — N.º de PQ PQ00799

Imóvel descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal

sob o nº 1156/19880226 — Art. matricial nº 13631 — Fogo/Fracção autón. C

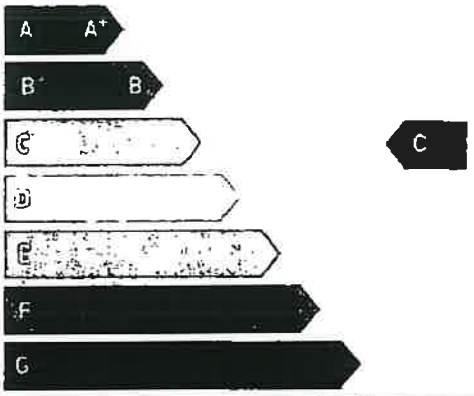
Este certificado resulta de uma verificação efectuada ao edifício ou fracção autónoma por um perito devidamente qualificado para o efeito, em relação aos requisitos previstos no Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edifícios (RCCTE, Decreto-Lei 80/2006 de 4 de Abril), classificando o imóvel em relação ao respectivo desempenho energético. Este certificado permite identificar possíveis medidas de melhoria de desempenho aplicáveis à fracção autónoma ou edifício, suas partes e respectivos sistemas energéticos e de ventilação, no que respeita ao desempenho energético e à qualidade do ar interior. Para verificar a validade do presente certificado consulte www.adene.pt.

1. ETIQUETA DE DESEMPENHO ENERGÉTICO

INDICADORES DE DESEMPENHO

Necessidades anuais globais estimadas de energia primária para climatização e águas quentes	13,26	kgep/m².ano
Valor limite máximo regulamentar para as necessidades anuais globais de energia primária para climatização e águas quentes (limite inferior da classe B⁻)	10,75	kgep/m².ano
Emissões anuais de gases de efeito de estufa associadas à energia primária para climatização e águas quentes	1	toneladas de CO_2 equivalentes por ano

CLASSE ENERGÉTICA



2. DESAGREGAÇÃO DAS NECESSIDADES NOMINAIS DE ENERGIA ÚTIL

Necessidades nominais de energia útil para...	Valor estimado para as condições de conforto térmico de referência	Valor limite regulamentar para as necessidades anuais
Aquecimento	97,29 kWh/m².ano	52,36 kWh/m².ano
Arrefecimento	16,22 kWh/m².ano	32 kWh/m².ano
Preparação das águas quentes sanitárias	119,56 kWh/m².ano	74,02 kWh/m².ano

NOTAS EXPLICATIVAS

As necessidades nominais de energia útil correspondem a uma previsão da quantidade de energia que terá de ser consumida por m² de área útil do edifício ou fracção autónoma para manter o edifício nas condições de conforto térmico de referência e para preparação das águas quentes sanitárias necessárias aos ocupantes. Os valores foram calculados para condições convencionais de utilização, admitidas como idênticas para todos os edifícios, de forma a permitir comparações objectivas entre diferentes imóveis. Os consumos reais podem variar bastante dos indicados e dependem das atitudes e padrões de comportamento dos utilizadores.

As necessidades anuais globais de energia primária (estimadas e valor limite) resultam da conversão das necessidades nominais estimadas de energia útil em kilogramas equivalente de petróleo por unidade de área útil do edifício, mediante aplicação de factores de conversão específicos para a(s) forma(s) de energia utilizada(s) (0,290 kgep/kWh para electricidade e 0,086 kgep/kWh para combustíveis sólido, líquido ou gasoso) e tendo em consideração a eficiência dos sistemas adoptados ou, na da sua definição, sistemas convencionais de referência.

As emissões de CO_2 equivalente traduzem a quantidade anual estimada de gases de efeito de estufa que podem ser libertados em resultado da conversão de uma quantidade de energia primária igual às respectivas necessidades anuais globais estimadas para o edifício, usando o factor de conversão de 0,0012 toneladas equivalentes de CO_2 por kgep.

A classe energética resulta da razão entre as necessidades anuais globais estimadas e as máximas admissíveis de energia primária para aquecimento, arrefecimento e para preparação de águas quentes sanitárias no edifício ou fracção autónoma. O melhor desempenho corresponde à classe A+, seguida das classes A, B, B⁻, C e seguintes, até à classe G de pior desempenho. Os edifícios com licença ou autorização de construção posterior a 4 de Julho de 2006 apenas poderão ter classe energética igual ou superior a B⁻. Para mais informações sobre o desempenho energético, sobre a qualidade do ar interior e sobre a classificação energética de edifícios, consulte www.adene.pt

3. DESCRIÇÃO SUCINTA DO EDIFÍCIO OU FRACÇÃO AUTÓNOMA

Edifício de habitação multifamiliar, composto por 5 pisos acima da cota de soleira localizado no interior da zona urbana de Setúbal, concelho de Setúbal (zona climática I1-V2S), a uma altitude de 48m, com distância à costa entre 5 e 10 km, com pala horizontal/vertical do próprio edifício que provocam sombreamentos nos vãos. A fracção autónoma tem paredes exteriores orientadas a Nordeste, Sudeste, Sudoeste e Noroeste, é de Tipologia T3, e compõe-se de hall de entrada/sala, 3 quartos, cozinha, 2 WC's e lavandaria. A fracção autónoma situa-se no piso intermédio e tem contacto com os seguintes espaços não úteis (ENU): edifício adjacente/ e lavandaria. Apresenta inércia térmica média e a ventilação processa-se de forma natural com uma RPH de 1,10. A fracção não tem instalados sistemas de aquecimento, arrefecimento ou produção de águas quentes sanitárias, pelo que se consideraram os equipamentos previstos por defeito na legislação.(Edifício abastecido com gás canalizado natural).

Área útil de pavimento	63,91 m²	Pé-direito médio ponderado	2,51 m	Ano de construção	1995

4. PROPOSTAS DE MEDIDAS DE MELHORIA DO DESEMPENHO ENERGÉTICO E DA QUALIDADE DO AR INTERIOR

Sugestões de medidas de melhoria (implementação não obrigatória) (destacadas a negrito aquelas usadas no cálculo da nova classe energética)	Redução anual da factura energética	Custo estimado de investimento	Período de retorno do investimento
1 Aplicação de isolamento térmico pelo interior com revestimento leve em paredes exteriores	€ €	€ € €	€ € €
2 Substituição de caixilharia existente por uma nova caixilharia e melhoria das características solares dos vidros	€ €	€ € €	€
3 Instalação de esquentador a gás com uma eficiência de 0.75	€ €	€ €	€ € € €
4 Substituição do equipamento actual e/ou instalação de sistema de ar condicionado multisplit reversível (bomba de calor) tipo inverter com classe energética A, para climatização	€ € €	€ € € €	€ €

As medidas de melhoria acima referidas correspondem a sugestões do perito qualificado na sequência da análise que este realizou ao desempenho energético e da qualidade do ar interior do edifício ou fracção autónoma e não pretendem por em causa as opções e soluções adoptadas pelo(s) arquitecto(s), projectista(s) ou técnico(s) de obra.

Legendas	Redução anual da factura energética	Custo estimado de investimento	Período de retorno do investimento
	€ € € € mais de 1000€/ano	€ € € € mais de 5000€	€ € € € inferior a 5 anos
	€ € € entre 500€ e 999€/ano	€ € € entre 1000€ e 4999€	€ € € entre 5 e 10 anos
	€ € entre 100€ e 499€/ano	€ € entre 200€ e 999€	€ € entre 10 e 15 anos
	€ menos de 100€/ano	€ menos de 200€	€ mais de 15 anos

SE FOREM CONCRETIZADAS TODAS AS MEDIDAS DESTACADAS NA LISTA, A CLASSIFICAÇÃO ENERGÉTICA PODERÁ SUBIR PARA... 

Pressupostos e observações a considerar na interpretação da informação apresentada:

Para efeito de cálculo de Necessidade Nominais de Energia Útil para Climatização e produção de Águas Quentes Sanitárias foram consideradas as condições de referência descritas no Artigo 14º do Decreto-Lei 80/2006 de 4 de Abril. As condições de conforto de referência são uma temperatura do ar de 20º para a estação de aquecimento e uma temperatura do ar de 25º e 50% de humidade para a estação de arrefecimento. O consumo de referência de água quente sanitária para utilização em edifícios de habitação é de 40 l de água quente a 60º por pessoa e por dia. Quando o edifício ou fracção autónoma não dispõe de sistema de aquecimento ou arrefecimento ambiente ou de produção de água quente sanitária considera-se, para efeito de cálculo, que o sistema de aquecimento é obtido por resistência eléctrica, que o sistema de arrefecimento é uma máquina frigorífica (EER 3), e que o sistema de produção de AQS é um termoacumulador eléctrico com 50 mm de isolamento térmico em edifícios sem alimentação de gás ou um esquentador a gás natural ou GPL quando estiver previsto o respectivo abastecimento.

Outros pressupostos e observações a considerar na interpretação da informação apresentada relativamente às medidas de melhoria:
1- Custo do kWh: gás natural = 0,07 €; gás propano e butano = 0,13 €; electricidade = 0,118 €; combustível líquido = 0,082 €; (preço fixo)
2- Período de retorno simples (sem ter em conta a inflação)
3- Considerando uma climatização 100% activa (garantindo que a temperatura do ar interior se situa entre os 20 ºC e os 25 ºC)
4- Preços de tabela para equipamentos e instalações (campanhas específicas podem proporcionar preços inferiores aos apresentados)

As medidas de melhoria propostas aplicam-se a: Envolventes Opacas/Sistemas de Climatização/Sistemas de Produção de AQS/Vãos Envidraçados

Implementando as medidas de melhoria destacadas a negrito a classe energética subirá para B, com os seguintes valores para Necessidades Nominais de Energia Útil e para Necessidades Anuais Globais Estimadas de Energia Primária para Climatização e produção de Águas Quentes: Nic 63,14 kWh/m2.ano, Nvc 14,48 kWh/m2.ano, Nac 73,58 kWh/m2.ano e Ntc 6,93 kgep/m2.ano. As emissões anuais de gases de efeito de estufa após implementação das medidas de melhoria destacadas a negrito será de 0,53 t CO2 por ano. A redução anual da factura energética será de aproximadamente 861€. O valor estimado para investimento inicial (incluindo aquisição e aplicação de materiais e equipamentos) é de cerca de 13 033€, originando um período de retorno aproximado de 15 anos. As presentes medidas de melhoria apresentam evidentes benefícios no que se refere a conforto de utilização e também de ordem ambiental, pela redução de consumo de energia e de emissão de gases de efeito de estufa.

5. PAREDES, COBERTURAS, PAVIMENTOS E PONTES TÉRMICAS PLANAS

PAREDES

Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	da solução	máximo regulamentar
• Parede exterior em alvenaria (posterior a 1960), com revestimento exterior de cor clara, na qual não foi possível aferir a existência de isolamento. Revestida pelo interior a reboco e pelo exterior a reboco espessura total da parede 0,25m.	1,3	1,8
• Parede exterior em alvenaria (posterior a 1960), com revestimento exterior de cor clara, na qual não foi possível aferir a existência de isolamento. Revestida pelo interior a cerâmico e pelo exterior a reboco espessura total da parede 0,27m.	1,3	1,8
• Parede exterior em alvenaria (posterior a 1960), com revestimento exterior de cor clara, na qual não foi possível aferir a existência de isolamento. Revestida pelo interior a reboco e pelo exterior a reboco espessura total da parede 0,27m.	1,3	1,8
• Parede exterior em alvenaria (posterior a 1960), com revestimento exterior de cor clara, na qual não foi possível aferir a existência de isolamento. Revestida pelo interior a cerâmico e pelo exterior a reboco espessura total da parede 0,28m.	1,3	1,8
• Parede interior em contacto com lavandaria, em alvenaria (posterior a 1960) na qual não foi possível aferir a existência de isolamento. Revestida pelo interior a cerâmico e pelo exterior a reboco espessura total da parede 0,15m.	1,47	1,8
• Parede interior em contacto com lavandaria, em alvenaria (posterior a 1960) na qual não foi possível aferir a existência de isolamento. Revestida pelo interior a reboco e pelo exterior a reboco espessura total da parede 0,15m.	1,47	1,8
• Parede interior em contacto com edifício adjacente, em alvenaria (posterior a 1960) na qual não foi possível aferir a existência de isolamento. Revestida pelo interior a reboco e pelo exterior a reboco espessura total da parede 0,25m.	1,16	1,8

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 1 Reforço do isolamento térmico das paredes exteriores através de colocação de isolamento térmico pelo interior das paredes exteriores. O isolamento sob a forma de placas compactadas de lã de rocha com 5 cm de espessura e uma condutibilidade térmica de 0,04 W/moC é colocado entre os perfis metálicos de suporte ao revestimento, constituído por placas de gesso cartonado. Esta medida proporciona uma redução das perdas de energia pela envolvente e aumento dos níveis de conforto térmico. O novo coeficiente de transmissão térmica das paredes exteriores é de 0,59 W/m2oC. O valor estimado para investimento inicial (incluindo aquisição e aplicação de materiais e equipamentos) é de 1 187€ para isolar uma área de paredes exteriores de 46,4 m2, originando um período de retorno de 5 anos. A redução anual da factura energética estimada é de 220 €. Esta melhoria proporciona o aumento do conforto térmico e da qualidade da envolvente da habitação.

COBERTURAS

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC: da solução	máximo regulamentar
• Não aplicável		

PAVIMENTOS

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC: da solução	máximo regulamentar
• Não aplicável		

PONTES TÉRMICAS PLANAS

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC: da solução	máximo regulamentar
• Não aplicável		

6. VÃOS ENVIDRAÇADOS

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)*	Factor solar: da solução	máximo regulamentar
• Vão simples exterior vertical, em caixilharia metálica correr sem corte térmico, sem classificação de permeabilidade ao ar, com vidro simples incolor com 3 mm de espessura, com dispositivos de protecção solar pelo exterior, de baixa permeabilidade ao ar, em persiana de réguas de plástico de cor clara, com coeficiente de transmissão térmica (U) igual a 4,1 W/(m2.ºC).	0,07	0,56
• Vão simples, vertical, em contacto com espaço não útil (lavandaria), em caixilharia de madeira, sem classificação de permeabilidade ao ar, com vidro simples incolor com 3mm de espessura, sem dispositivos de protecção solar, com coeficiente de transmissão térmica (U) igual a 3,5 W/(m2.ºC).	0,88	

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 2 Substituição das caixilharias existentes, por novas caixilharias em PVC, com Classe 3 de permeabilidade ao ar, com vidros duplos incolores (6mm+5mm e caixa-de-ar de 6mm). Durante a operação de montagem deverá ser tida em especial atenção o isolamento das juntas entre os caixilhos e as paredes, de forma a garantir a estanquicidade.
O novo coeficiente de transmissão térmica dos vãos envidraçados é de 2,40 W/m2oC, e o factor solar de 0,63. O valor estimado para investimento inicial (incluindo aquisição e aplicação de materiais e equipamentos) é de 3396€, originando um período de retorno de 28 anos. Apesar de esta medida de melhoria ter um período de retorno elevado proporcionará um aumento significativo dos níveis de conforto térmico, devido à redução das perdas térmicas no Inverno e ganhos solares excessivos no Verão. A redução anual da factura energética estimada é de 120 €

*Nota: Apenas vãos envidraçados com área superior a 5% da área útil de pavimento do espaço que servem, não orientados a Norte e considerando o(s) respectivo(s) dispositivo(s) de protecção 100% activos (portadas, persianas, estores, cortinas, etc.)

7. CLIMATIZAÇÃO

SISTEMA(S) DE AQUECIMENTO	Necessidades anuais de energia útil
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	
• Não aplicável ou considerada solução prevista na legislação especifica ou informação técnica complementar	

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 4 Instalação de sistema de ar condicionado Multi-split reversível (bomba de calor) de classe energética A, com unidades interiores instaladas nas principais divisões da fracção autónoma, e com controlo dos equipamentos realizado através de termóstatos. Foram consideradas para efeito de cálculo da melhoria as eficiências genéricas definidas no DL 80/2006: em modo de aquecimento (COP) 4 e em modo de arrefecimento (EER) 3. A potência proposta é inferior a 25kW. O valor estimado para investimento inicial (incluindo aquisição e aplicação de materiais e equipamentos) é de 8 000€, originando um período de retorno de 14 anos. A redução anual da factura energética estimada é de 591 €. A presente medida de melhoria aumenta a eficiência dos sistemas energéticos e apresenta evidentes benefícios no que se refere a conforto de utilização e também de ordem ambiental, pela redução de consumo de energia e de emissão de gases de efeito de estufa. Face a um aquecimento eléctrico convencional este tipo de sistema de climatização tem uma eficiência de aquecimento quatro vezes superior, o que se irá reflectir num consumo menor para igual perfil de utilização.

SISTEMA(S) DE ARREFECIMENTO	Necessidades anuais de energia útil
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	
• Não aplicável ou considerada solução prevista na legislação especifica ou informação técnica complementar	

8. PREPARAÇÃO DE ÁGUAS QUENTES SANITÁRIAS (AQS)

SISTEMAS CONVENCIONAIS (USAM ENERGIA NÃO RENOVÁVEL)

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)

• Não aplicável

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 3 Instalação de um esquentador para produção de águas quentes sanitárias (AQS) alimentado a gás de 14 litros, com 23,6 kW de potência nominal e eficiência de 0,75 (75%) a 30% de carga nominal. O equipamento proposto dispõe de ignição electrónica e modulação automática da chama. O controlo do equipamento será efectuado através de um display digital para selecção de temperatura, funcionamento solar e diagnóstico de anomalia. Deverão ser garantidas as condições de evacuação de fumos necessárias ao bom funcionamento do equipamento. A instalação deste equipamento aumenta a eficiência dos sistemas de produção de água quente sanitária e reduz significativamente as emissões de CO2 associadas. O custo de investimento para esta medida de melhoria será de 450€, originando um período de retorno de 2 anos. A redução anual da factura energética estimada é de 247 €.

9. SISTEMAS DE APROVEITAMENTO DE ENERGIAS RENOVÁVEIS

SISTEMA DE COLECTORES SOLARES PARA PRODUÇÃO DE ÁGUA QUENTE SANITÁRIA	Energia fornecida pelo sistema
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	
• Não aplicável	

OUTROS SISTEMAS DE APROVEITAMENTO DE FONTES DE ENERGIAS RENOVÁVEIS

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	Energia fornecida pelo sistema
• Não aplicável	

10. VENTILAÇÃO

Descrição dos principais elementos e da forma como se processa a ventilação

• A ventilação é processada de forma natural. Não existem dispositivos de admissão de ar que cumpram o disposto na nota 1 do quadro IV.1 do DL 80/2006. A fracção situa-se no interior da zona urbana (Rugosidade I), localiza-se no 1º piso, tendo sido estimada uma altura média aproximada ao solo menor que 10 m, o que resulta numa classe de exposição 1. Não foi possível determinar a classe de permeabilidade ao ar da caixilharia, existindo caixas de estore em 100% da área de vãos envidraçados. A área de vãos envidraçados é superior a 15% da área útil de pavimento. As portas exteriores não se encontram vedadas na totalidade do seu perímetro. Não foi verificado o cumprimento integral da NP 1037-1. A Taxa de renovação horária (RPH) = 1,10.

OBSERVAÇÕES E NOTAS AO PRESENTE CERTIFICADO ENERGÉTICO E DA QUALIDADE DO AR INTERIOR

A visita obrigatória ao imóvel decorreu no dia 2013-01-08.

Foram solicitadas através de mensagem de correio electrónico cópias dos seguintes documentos: Caderneta Predial Urbana; Conservatória do Registo Predial; plantas do imóvel; Ficha Técnica de Habitação; dados técnicos, certificados e relatórios de inspecção periódica dos sistemas de climatização e AQS; dados técnicos de caixilharias e vidros; factura do gás; dados técnicos e certificados dos colectores solares térmicos e fotovoltaicos; Projectos de Arquitectura e de Comportamento Térmico; licença de construção e/ou de utilização; bem como outra documentação que possa servir de suporte para a emissão do certificado energético. Foram fornecidos os seguintes documentos: Caderneta predial; Registo.

Para efeitos de cálculo foram seguidas as disposições do Decreto-Lei 80/2006 (RCCTE), Nota Técnica (NTC-SCE-01, Despacho nº 11020/2009), Despacho n.º 14076/2010, ITE 50 e ITE 54 do LNEC.

Foi igualmente solicitado acesso a todos os espaços não úteis confinantes com o imóvel. Dos quais foi possível aceder aos seguintes: Lavandaria, não tendo sido possível aceder aos seguintes: edifício adjacente.
O ano de construção indicado no campo 3 do presente documento foi aferido através da documentação técnica de suporte à peritagem entregue.

Para efeitos de cálculo foram seguidas as disposições do DL80/2006, sendo que as pontes térmicas lineares, superficiais e os sombreamentos foram calculadas de acordo com o disposto na NT-SCE-01, tendo os coeficientes de transmissão térmica dos elementos opacos da envolvente vertical sido majorados em 35%.

No presente certificado os valores máximos dos coeficientes de transmissão térmica e os valores para o factor solar máximo admissível indicados, devem ser apenas tomados como valores de referência para efeitos de identificação de oportunidades de melhoria.

Como informação complementar a este certificado foram elaborados um Relatório de Peritagem e um Estudo de Medidas de Melhoria.

O Perito Qualificado esteve presente no imóvel para efectuar a vistoria no dia 08/01/2013 entre as 14:30 e as 15:00.

VER O VERSO

Relatório de Avaliação Imobiliária



Processo:	AVAL 1787 - ZTRE-03131
Cliente:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
Tipo de Imóvel:	1 Apartamento T2
Data:	Maio de 2025

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

Índice

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária
2. Resumo dos Valores
3. Objectivo da Avaliação
3.1. Identificação de Outros Destinatários
4. Objecto de Avaliação – Identificação e Documentação fornecida
5. CARACTERÍSTICAS
5.1. Dos Imóves
5.2. Do Local
5.3. Do Mercado Imobiliário local
6. Pressupostos da Avaliação
7. Inspecção Realizada
7.1. Vistoria
8. Diligências efectuadas
9. Conceitos de Valor Utilizados
9.1. Valor de Mercado
9.2. Renda de Mercado
10. Métodos de Avaliação Utilizados
10.1. Método de Comparação ou Comparativo de Mercado
10.2. Método da Capitalização do Rendimento
11. Taxa de Actualização
11.1. Áreas Utilizadas
12. Contrato de Arrendamento
13. Limitações ao valor estimado
14. Declaração do Perito Avaliador
15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS
16. Valorização – Valor de Mercado
16.1. Método do Rendimento (Actual)
16.2. Método do Rendimento (Potencial)
16.3. Método Comparativo (Potencial)
17. Prospecção de Mercado
18. Localização e Fotos
19. Documentação Fornecida

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	
Avaliador:	Vítor Reis - PAI/2016/0415
Empresa:	Ver o Verso Consultoria Lda Rua Andrade Corvo 50 6° esq° 1050-009 Lisboa
IMÓVEL:	
Tipo:	Urbano
Identificação:	1 Apartamento T2 Rua Tenente Aviador Carlos Alves , 32, R/C Esq°, Freguesia de UF de Setúbal (São Julião , Nª Sª da Anunciada e Santa Maria da Graça), Descrição Cadastral e Predial no ponto 19 e descrição do imóvel e sua envolvente no ponto 5 deste relatório.
Identificação da Entidade Detentora do Imóvel:	ZIP REOCO RESI PORTFOLIO, SICAFI, S.A.
AVALIAÇÃO:	
Objectivo da avaliação:	Avaliação de Património de acordo com o previsto na Portaria n.°
Identificação da Entidade que solicitou a avaliação:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
DATAS	
Data do Contrato de Avaliação	12 de Maio de 2025
Data do Pedido de Avaliação	10 de Maio de 2025
Data do Término do Trabalho de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da Conclusão da Avaliação	13 de Maio de 2025
Data Entrega do Relatório de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da última avaliação realizada	n.a.
METODOLOGIA	
Métodos de Avaliação Utilizados	Método Comparativo e Método do Rendimento A Fundamentação da escolha dos Métodos de Avaliação e sua descrição encontra-se no ponto 10 deste relatório.
Inspecção efectuada ao imóvel avaliado	Foi efectuada vistoria pelo interior e exterior dos imóveis. Os detalhes sobre a abrangência da inspecção realizada encontram-se no ponto 7 deste relatório.
Diligências efectuadas, de estudos e dados sectoriais utilizados e outras informações	Os detalhes sobre as diligências efectuadas e dados sectoriais utilizados encontram-se no ponto 8 deste relatório.
Bases de Valor Utilizados	Valor de Mercado. A descrição dos conceitos de valor encontra-se no ponto 9 deste relatório.
Justificação de Taxas e outros parâmetros	A justificação das taxas de actualização e capitalização, assim como de outros parâmetros utilizados na presente avaliação encontra-se no ponto 11 deste relatório.

VER O VERSO

VALORES DE AVALIAÇÃO:	
Valor de Mercado no Estado Actual	O detalhe dos valores do imóvel e a sua estimativa encontram-se nos pontos 2 e 16 deste relatório.
Contratos de arrendamento à data de avaliação	Detalhes do Contrato de Arrendamento encontram-se no ponto 12..
OUTROS ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO:	
Identificação de eventuais limitações ao valor estimado para o imóvel	Não existem reservas. O detalhe de eventuais reservas encontra-se no ponto 13 deste relatório.

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

(registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415)

(Perito da Lista Permanente do Tribunal da Relação de Lisboa)

2. Resumo dos Valores

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Valor de Mercado Livre e Disponível	Renda Potencial
1966	C	R/C Esq°	Habitação	214 970	1 104

3. Objectivo da Avaliação

A presente avaliação foi elaborada por solicitação de Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial, doravante designado por CLIENTE, no decorrer do mês de Janeiro de 2025.
A avaliação visa estimar o Valor de Mercado de um imóvel considerando o seu uso e estado actual, conforme requisitos da Comissão do Mercado dos Valores Mobiliários, tendo por objectivo a Avaliação do Património Imobiliário de acordo com o previsto na Portaria n.º 96/2015.

Esta avaliação foi efectuada por Vítor Manuel dos Santos Reis, com o NIF 187 037 680, Perito Avaliador Imobiliários registado na CMVM com o nº PAI/2016/0415, Registered Valuer no RICS com o nº de membro 1301320, Recognised European Valuer pelo TEGOVA com o Certificate Registration Number REV/PT/ANAI/2028/4 e Perito da Lista Oficial de Peritos da Justiça, em representação de Ver o Verso Consultoria, Lda, com o NIF 506 843 270 enquanto avaliador qualificado e habilitado para a realizar, em conformidade com as exigências da Lei 153/2015, com as actualizações em vigor à data.

3.1 Identificação de Outros Destinatários

O avaliador permite que a entidade contratante sustente as suas decisões no presente relatório de avaliação no âmbito do processo para o qual foi solicitada, não assumindo qualquer obrigação ou responsabilidade perante terceiros.

4. Objecto de Avaliação –Documentação fornecida

O Cliente disponibilizou para a execução do presente trabalho de avaliação os seguintes documentos:

- Caderneta Predial Urbana (CPU)
- Certificado Energético (CE)
- Certidão do Registo Predial (CRP)

Os elementos fornecidos encontram-se anexos no ponto 19.

5. CARACTERÍSTICAS

5.1 Do Imóvel

Artigo	CRP	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa	Área Bruta Dependente
1966	242/19860411	C	R/C Esq°	Habitação	83,00	-

Apartamento T2 sito na R/C Esq°.

Insere-se em imóvel com estrutura de betão armado e alvenaria de tijolo com r/chão destinado a comércio e 5 pisos destinados a habitação, inscrito na Matriz em 1988.

O imóvel apresenta acabamentos de qualidade média, típicos da época de construção. Na visita efectuada verificou-se que se encontrava em bom estado de conservação, atendendo à idade e tipo de uso, apenas com alguns sinais de condensações.

5.2 Do Local

A Rua Tenente Aviador Carlos Alves, situada na freguesia de São Julião, Nossa Senhora da Anunciada e Santa Maria da Graça, em Setúbal, insere-se numa área urbana consolidada de cariz predominantemente residencial. A zona é composta por edifícios multifamiliares de média altura, construídos maioritariamente entre as décadas de 1960 e 1980, refletindo a expansão urbana ocorrida nesse período.

A localização beneficia de uma estrutura viária bem desenvolvida, com acessos facilitados às principais vias da cidade, nomeadamente à Avenida Luísa Todi e à Estrada Nacional 10, permitindo ligações eficientes ao centro de Setúbal, situado a aproximadamente 1,5 km, e às autoestradas A2 e A12, que conectam a cidade a Lisboa e ao sul do país. Em termos de transportes públicos, a área é servida por diversas linhas de autocarros urbanos, assegurando a mobilidade dos residentes para diferentes pontos da cidade.

A envolvente dispõe de uma ampla oferta de amenidades e pontos de interesse, incluindo estabelecimentos de ensino, como escolas básicas e secundárias, equipamentos de saúde, comércio local, supermercados e espaços de lazer. Destacam-se a proximidade ao Parque do Bonfim e ao Parque da Várzea, que proporcionam áreas verdes e equipamentos desportivos à população.

O imóvel encontra-se situado em zona	Habitacional
Tendência do desenvolvimento urbanístico	Zona estabilizada
Enquadramento urbano e paisagístico	Bom
Facilidade de acesso	Bom
Transportes públicos	Razoável
Existência de Comércio e Serviços	Bom
Valor comercial da localização	Bom
Comercialização do imóvel	Fácil

5.3 Do Mercado Imobiliário local

Nos últimos cinco anos, a zona tem registado uma dinâmica positiva em termos de projetos urbanos e imobiliários. Além de intervenções de reabilitação em edifícios existentes, visando a modernização e valorização do parque habitacional, têm sido observadas transações imobiliárias que refletem o interesse crescente na zona.
A análise da evolução do mercado imobiliário habitacional na área revela uma valorização gradual dos imóveis. A procura tem sido impulsionada pela relação qualidade-preço, proximidade ao centro da cidade e melhorias na infraestrutura urbana. Este cenário indica uma tendência de crescimento estável, tornando a zona atrativa tanto para residentes como para investidores.

6. Pressupostos da Avaliação

De acordo com o solicitado pelo Cliente a avaliação foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel.
Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção das construções. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que as construções são estruturalmente sólidas ou que não têm defeitos. Assumiu-se o Pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos para além daqueles que se encontram registados e anteriormente identificados.
Para efeitos de cálculo do valor foi utilizado o valor do custo médio diário de propriedades similares, obtido a partir da prospecção realizada, tendo sido ajustada às características do imóvel em avaliação.
Na estimativa das áreas do imóvel consideraram-se como correctas as áreas que constam dos elementos fornecidos pelo cliente.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos.

A avaliação foi efectuada no pressuposto do imóvel possuir todas as autorizações e licenças para o seu normal funcionamento.

7. Inspecção Realizada

Foi realizada a visita pelo exterior do imóvel, no dia 13 de Novembro de 2024. Na obtenção dos Valores de Mercado do imóvel, tiveram-se em atenção os principais factores determinantes como sendo a localização, acessos, dimensões, estado de conservação do Imóvel considerados como relevantes para a formação de valor do imóvel objecto de avaliação e o estado do mercado imobiliário na zona.

7.1 Vistoria

É o exame criterioso do imóvel a ser avaliado, verificando localização, informações sobre vizinhança, características físicas, topografia, estado de conservação, padrão construtivo e outros atributos intrínsecos e extrínsecos que possam exercer qualquer influência no preço do imóvel.
De um modo geral, é observado:
1.1 - Caracterização da região, compreendendo:

a) Aspectos físicos - condições topográficas, natureza predominante do solo, condições ambientais, ocupação existente e tendências de modificação a curto e médio prazo;
b) Aspectos ligados à infra-estrutura urbana - sistema viário e de recolha de lixo, redes de abastecimento de água potável, energia eléctrica, telefone, esgotos, águas pluviais e gás canalizado;
c) Equipamento comunitário e indicação de níveis de actividades existentes - sistema de transporte colectivo, escolas, mercado de trabalho, comércio, rede bancária, segurança, saúde e lazer;
d) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: normas legais para o uso e a ocupação do solo, restrições físicas e legais condicionantes do aproveitamento.
e) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: definidos por planos directores municipais e pela legislação específica de planeamento do solo, confrontando as leis de planeamento e uso do solo aplicáveis com a realidade verificada no local.

1.2 - Caracterização do terreno do imóvel em avaliação, abrangendo:

a) Aspectos físicos - topografia, superfície, consistência do solo, forma e localização, confrontando as observações feitas com aquelas constantes da documentação disponível;
b) Infra-estrutura urbana;
c) Equipamento comunitário disponível;
d) Utilização actual, legal e económica.

1.3 - Caracterização das edificações e benfeitorias, englobando os aspectos:

a) Físicos - construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos comparando com a documentação disponível e verificando possíveis extrapolações de limites e confrontações;
b) Funcionais - arquitectónicos, adequação da edificação em relação aos usos actuais e/ou recomendáveis para a zona com vista a uma utilização económica e ambiental maximizada;
c) Condições de ocupação, tais como eventuais invasões, locações ou cessões a terceiros, ocupação pelo proprietário ou imóvel desocupado.
d) Ambientais - adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região e preservação do meio ambiente.

1.4 – As benfeitorias não documentadas:

No caso de não constarem da documentação as edificações e benfeitorias, as mesmas deverão ser quantificadas e avaliadas pelo profissional num grau de detalhe compatível com a finalidade da avaliação.

8. Diligências efectuadas

Para a realização da presente avaliação, para além da visita realizada, foram consultados agentes do mercado local para obtenção de valores de transacção e análise do estado do mercado local.

Foi também efectuada um reconhecimento da envolvente, para verificar o número de unidades visíveis para transacção e qualificar o estado do mercado na envolvente ao imóvel avaliado.

Foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel. Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção do imóvel. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que o imóvel é estruturalmente sólido ou que não tem defeitos. Assumiu-se o pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.

9. Conceitos de Valor Utilizados

9.1 Valor de Mercado

Define-se, genericamente, o "Valor de Mercado" como sendo a "Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, 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. (RICS VPS 4 – Estrutura IVS parágrafos 32-34).

O Valor de Mercado pode ser estimado considerando o seu Uso Actual (também por vezes designado Uso Continuado) ou o Uso Alternativo, sendo:

a) Uso Actual – a estimativa de valor é efectuada considerando o uso que é dado ao imóvel à data da avaliação.

b) Uso Alternativo - a estimativa de valor é efectuada considerando os usos potenciais do imóvel à data da avaliação.

Da análise do Valor de Mercado em cada uma destas situações se pode concluir da Máxima e Melhor Utilização do imóvel, podendo esta ser definida como a utilização legalmente e fisicamente possível de desenvolver no imóvel objecto de avaliação, normalmente requerida pelo mercado e que maximiza o valor do imóvel.

9.2 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." (RICS VPS 4 – IVS 230 parágrafos C8-C11).

10. Métodos de Avaliação Utilizados

De acordo com o artº 37 do REGULAMENTO DA CMVM N.º 3/2020:

1 - Os peritos avaliadores de imóveis devem utilizar pelo menos dois dos seguintes métodos de avaliação, escolhendo em cada circunstância aqueles que se mostrem mais adequados à avaliação do imóvel em causa: a) Método comparativo; b) Método do custo; c) Método do rendimento.

Dado que o imóvel em avaliação se insere num mercado activo em que foi possível recolher evidências de imóveis em comercialização e imóveis para arrendamento, na estimativa do Valor de Mercado do imóvel tal como se encontra foram utilizados o Método Comparativo de Mercado e o Método do Rendimento.

10.1 Método de Comparação ou Comparativo de Mercado

O método de comparação consiste em relacionar o valor de um imóvel, com os dados relativos à transacção de propriedades com características semelhantes ou comparáveis.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos, segundo critérios de homogeneidade, de modo a permitir a comparação e determinar quais as características mais relevantes.

Pressupõe:

a) Recorrer a uma base de dados fiável / Estatística e homogeneização

b) A existência de um mercado activo com transacções semelhantes (preferencial)

A homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível comparar matematicamente grandezas comparáveis. Assim os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizados quanto às suas variáveis fundamentais, da seguinte forma:

$$V = A \times ((Vu \times Fd \times F1 \times F2 \times ... \times Fn)$$

V - Valor do Imóvel
A - Área do Imóvel
Vu - Valor unitário básico adoptado
F1 a Fn - Factores de valorização identificados

10.2 Método da Capitalização do Rendimento

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado (numa ótica de continuidade da utilização). Este método vocaciona-se para a determinação do valor presente de rendimentos futuros, segundo o valor e o estado atuais. Pela capitalização de rendas, os rendimentos presentes e futuros são capitalizados através de uma taxa de aplicação de capital no mercado imobiliário. através da fórmula:

$$V = R/tx$$

V - Valor do Imóvel,
R - Renda do período considerado,
tx - taxa de capitalização para o período considerado.

As taxas de capitalização são determinadas em função da relação entre os valores de renda e venda verificados nos mercados imobiliários em que os imóveis se inserem. O valor final é determinado pelo valor presente, descontando o valor das obras considerado para beneficiação e reabilitação de forma a repor a qualidade física e ambiental das instalações.

11. Taxa de Actualização

De acordo com as EVS -a estimativa das taxas de capitalização de actualização a utilizar no Método do Rendimento constitui uma das partes mais difíceis na utilização do método.

A forma mais comum de estabelecer essas taxas é através da análise das transacções relativas a imóveis comparáveis arrendados ou a análise face a operações efectivas conhecidas.

Uma das formas teóricas mais utilizadas para estimativa da taxa é a técnica conhecida por **CAPM– Capital Asset Pricing Model**, que comtempla a taxa de juro sem risco, o risco de mercado e o beta do sector do imobiliário de rendimento.

O βeta mede como um determinado sector se posiciona em termos de risco contra o mercado. Por exemplo, um βeta de 1 indica que o sector ou a empresa está em linha com o mercado. Se for superior a 1 indica um risco superior ao mercado. Se for inferior a 1 indica um risco inferior ao mercado. Sendo um indicador de sector, mede apenas o risco sistemático, em relação ao mercado, risco este que é um risco diversificável. O Risco específico não é considerado neste indicador, o que prejudica a análise da taxa por este factor, uma vez que o risco individual é bastante importante no investimento imobiliário. Para pequenos investidores, que não possuem capacidade de diversificação do seu investimentos, esta componente adquire ainda uma importância mais acentuada.

A taxa utilizada deve inclui tanto a recuperação do capital original investido como as expectativas de valorização do capital, o que permite ao investidor superar o risco relativo ao valor temporal do dinheiro.

A fonte de informação do βeta é o site da Aswath Damodaran que compila dados da Bloomberg, Morningstar, Capital IQ e Compustat para vários sectores, de entre este, o imobiliário.

Estes dados foram actualizados em Janeiro de 2025 e agregam informações de empresas especificas da Europa Ocidental, e é na nossa opinião, a fonte de dados mais precisa do mercado.
Foi utilizado o capital asset pricing model (CAPM), embora ajustado, quer pelas suas limitações na avaliação de activos imobiliários, quer pela falta de informação disponível em Portugal para a sua correcta aplicação ao imobiliário.

Uma das formulações práticas do CAPM, ajustado, é a seguinte:

Re = Rf + B*(Rm-Rf) + Crp + Risco de Localização + Risco de Liquidez

CAPM (Capital Asset Pricing Model)	
ERi=Rf+Bi(ERm-Rf)	
Rf - Risk Free (1)	2,80%
βi (2)	0,46
Erm (2)	5,58%
Erm 2 Risco de Localização	0,50%
Erm 3 Risco de Liquidez	0,50%
ERi	**5,08%**
Semi-annual Discount Rate	**2,51%**

(1) Taxa OT a 10 anos. Fonte: Banco de Portugal

(2) Damodaran

Para o objectivo desta avaliação, e para efeitos do estabelecimento de uma taxa de referência, utilizando o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) conclui-se que a taxa de remuneração de 5,08 % reflecte a expectativa média de um investidor em imóveis similares ao objecto de avaliação, em mercados prime susceptíveis de integrar o portfolio de um investidor institucional.
Confrontando com a prática do mercado local, estimámos no ponto 17 a taxa de capitalização para habitação.

11.1 Áreas Utilizadas

A área utilizada na presente avaliação é a que consta na documentação entregue, nomeadamente a Caderneta Predial apresentada.

12. Contrato de Arrendamento

À data da vistoria efectuada o imóvel encontrava-se ocupado, sem que tenham sido fornecidas as condições da ocupação. No entanto, a pedido do CLIENTE, a avaliação foi efectuada no pressuposto de o imóvel se encontrar livre e disponível.

13. Limitações ao valor estimado

Não existem limitações

14. Declaração do Perito Avaliador

Vítor Manuel dos Santos Reis, Perito Avaliador registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415 e Perito da Lista Oficial do Tribunal da Relação de Lisboa, declara para os devidos efeitos que:

1. A presente avaliação foi efectuada de acordo com as exigências da Lei 153/2015, assim como as Normas de Avaliação Imobiliária do RICS.
2. Possui apólice de seguro obrigatório de responsabilidade civil efectuada na Companhia TRANQUILIDADE, válido até 30-08-2025;
3. O Perito Avaliador não tem uma relação de trabalho subordinado com qualquer entidade relacionada com o CLIENTE;
4. O Avaliador não possui qualquer incompatibilidade que possa afectar a sua isenção e imparcialidade e que impeçam a realização deste trabalho.

13 de Maio de 2025

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS

A presente avaliação está efectuada de acordo com as normas de RICS Valuation – Global Standards (RICS Red Book), que incorporam International Valuation Standards (IVS).

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

16. Valorização – Valor de Mercado

16.1 Método Comparativo

Quadro de Avaliação Baseado no Método Comparativo
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Valor de Mercado no estado Actual		
							Valor AbP/ m2	Valor AbD/ m2	V.Potencial
1966	C	R/C Esq°	Habitação	83,00	-	83,00	2 590 €	777 €	214 970 €
Total				83,00	-	83,00		2 590 €	214 970 €

16.2 Método do Rendimento - Capitalização Directa

Quadro de Avaliação Baseado no Método do Rendimento
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fração	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Renda de Mercado			Custos de Exploração		Taxa de Capitalização	Valor de Mercado V=R anual / tx	
							Renda m2 AbP	Renda m2 AbD	Renda Potencial	% Rp	€/mês	%	Valor Ab/ m2	V.Potencial
1966	**C**	**R/C Esq°**	Habitação	83,00	-		13,3 €	3 €	1 103,90 €	2,00%	22,08 €	6,00%	2 607 €	216 364 €
Total				**83,00**	-				**1 103,90 €**					**216 364 €**

17. Prospecção de Mercado

Nº de Quartos	Estado de Conservação	Zona/Rua	Contacto / Imobiliária	Área Bruta m2	Preço: €	Renda € /mês	Preço: €/m2	Renda €/m2/mês	A %	B %	C %	D %	E %	F %	Valor de Venda Homogeneizado €/m2	Valor de Renda €/m2
2	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34018970	103	255 000,00		2 475,73		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 351,94 €	
2	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34051013	104	245 000,00		2 355,77		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 237,98 €	
2	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34059154	103	245 000,00		2 378,64		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 259,71 €	
2	Para reformar	Tenente Aviador Carlos Alves	https://www.idealista.pt/34109139	83	217 000,00		2 614,46		10%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 732,11 €	
2	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34126770	80	255 000,00		3 187,50		0%	0%	-10%	0%	0%	-5%	2 725,31 €	
2	Bom estado	Doutor Joaquim Ferreira de Sousa	https://www.idealista.pt/34129698	115	350 000,00		3 043,48		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 891,30 €	
2	Bom estado	Doutor Joaquim Ferreira de Sousa	https://www.idealista.pt/34134868	120	350 000,00		2 916,67		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 770,83 €	
2	Bom estado	Mário Caes Esteves	https://www.idealista.pt/34140569	115	335 000,00		2 913,04		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 767,39 €	
2	Bom estado	da Germinação	https://www.idealista.pt/32753828	100		1 650,00		16,50	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		15,68 €
2	Bom estado	de Angola	https://www.idealista.pt/33580991	75		950,00		12,67	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		12,03 €
2	Bom estado	de Benguela	https://www.idealista.pt/34189420	68		1 200,00		17,65	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		16,76 €
2	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34202230	81		1 100,00		13,58	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		12,90 €
3	Bom estado	de Nova Lisboa	https://www.idealista.pt/30975531	105		1 050,00		10,00	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		9,50 €
3	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34146823	99		1 300,00		13,13	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		12,47 €
3	Bom estado	Manuel Nunes de Almeida	https://www.idealista.pt/34194691	90		1 500,00		16,67	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		15,83 €
3	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34201215	129		1 500,00		11,63	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		11,05 €

FACTORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
A - Estado Conservação	Diferencial em termos de estado de conservação e de idades entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
B - Localização	Mais ou menos valia da localização dos imóveis face ao imóvel em avaliação
C - Qualidade de Construção	Diferencial em termos qualitativos entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
D - Piso/andar	Mais ou menos valia do piso dos imóveis face ao imóvel em avaliação
E - Área de Construção	Correcção pelo diferencial de áreas entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
F - Margem de Negociação	Indicação da Margem de negociação possível para o imóveis da prospecção

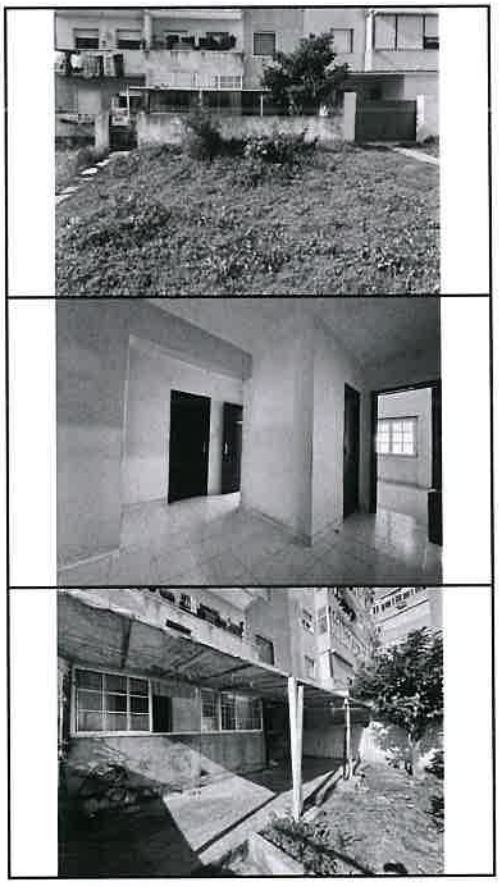
Resultados Homogeneizados	Yield	Venda	Renda
Média	6,15%	2 592,07 €	13,28 €
Mediana	5,58%	2 728,71 €	12,69 €
Desvio Padrão		262,71 €	2,56 €
Valor Máximo	6,96%	2 891,30 €	16,76 €
Valor Mínimo	5,09%	2 237,98 €	9,50 €
Percentil 5	5,37%	2 245,59 €	10,04 €
Percentil 25	6,07%	2 328,88 €	11,79 €
Percentil 50	5,58%	2 728,71 €	12,69 €
Percentil 75	6,81%	2 768,25 €	15,71 €
Percentil 95	6,92%	2 849,14 €	16,44 €

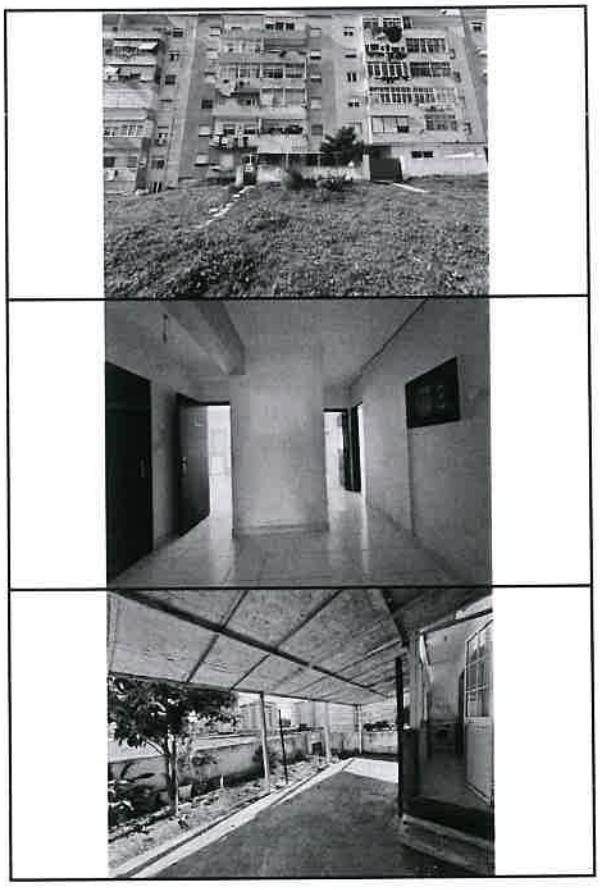
Valor de Mercado assumido:	#########	O Valor de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Renda de Mercado Assumida:	13,30 €	A renda de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Taxa de Capitalização Assumida	6,00%	A taxa de Capitalização reflecte o comportamento médio de um investidor no mercado local

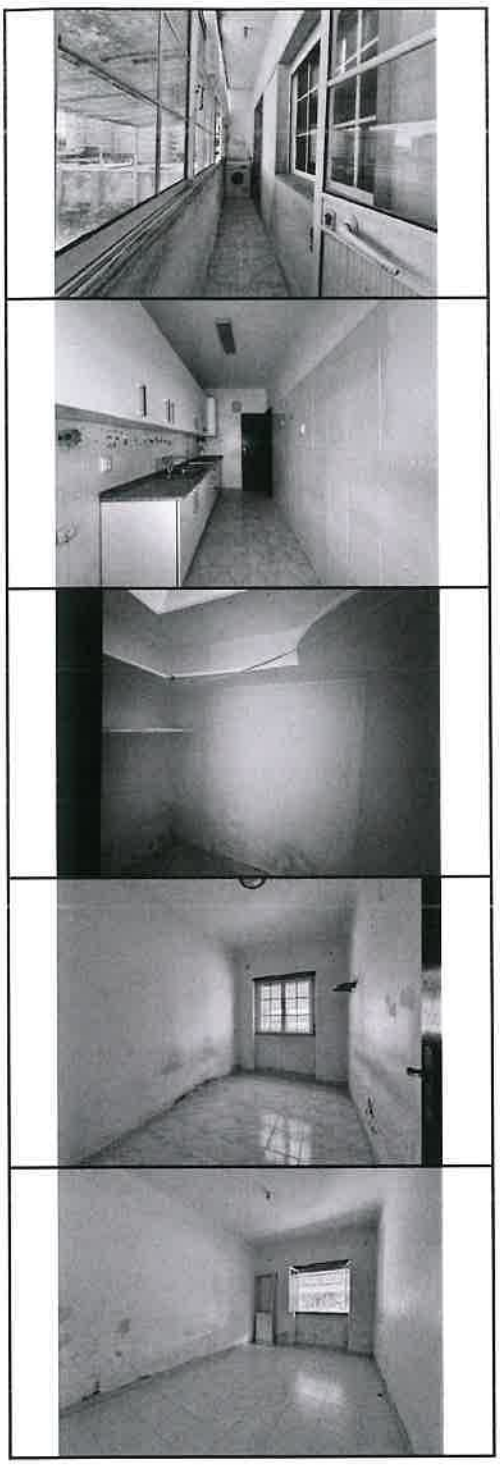
18. Fotos e Plantas

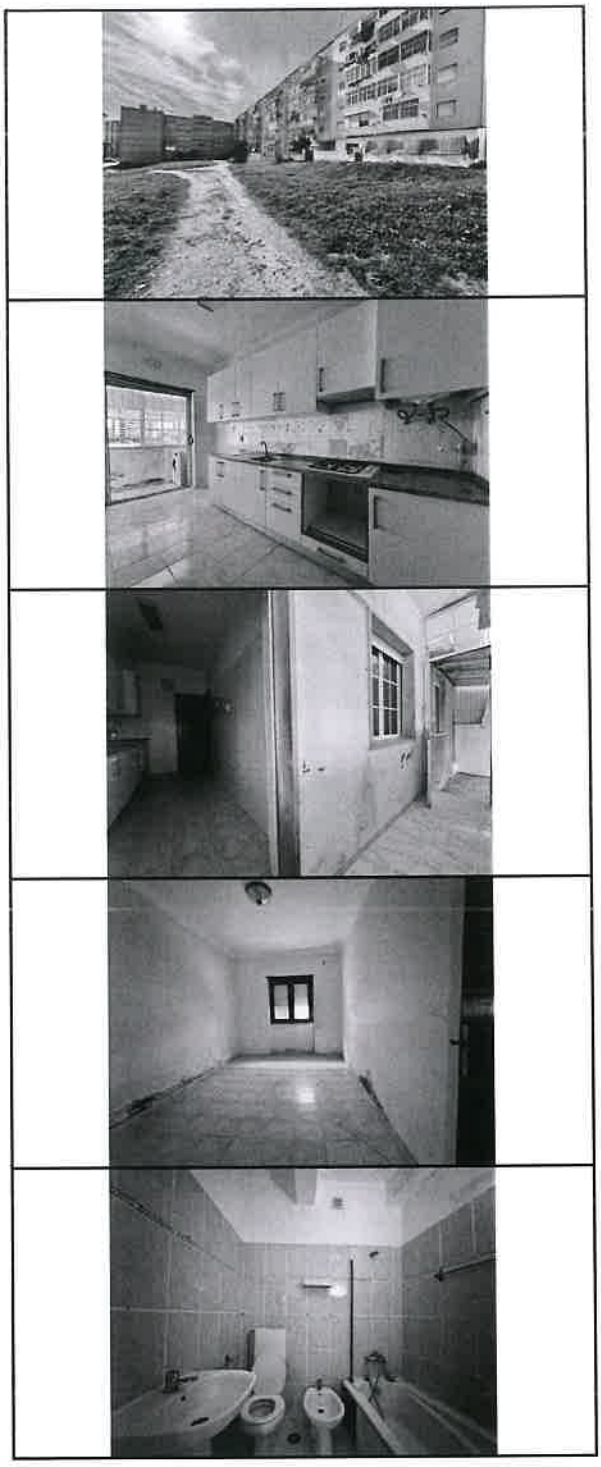


38.53589627179919, -8.892828694347438









Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

19. documentação fornecida

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3530 - SETUBAL 2

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 12 - SETUBAL **FREGUESIA:** 10 - UNIÃO FREG DE SETÚBAL (S. JULIÃO, N. S. DA ANUNCIADA E SANTA MARIA DA GRAÇA)

ARTIGO MATRICIAL: 1966 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : SETÚBAL **sob o registo nº:** 242

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: RUA TENENTE AVIADOR CARLOS ANTÓNIO ALVES Nº 32 NA PORTA DE ACESSO AOS ANDARES SUPERIORES E Nº 30 E 34 NAS PORTAS DAS LOJAS **Nº:** 30-34 **Lugar:** SETÚBAL **Código Postal:** 2900-073 SETUBAL

Av./Rua/Praça: R Tenente Aviador Carlos António Alves **Nº:** 32 **Lugar:** Setúbal **Código Postal:** 2900-073 SETUBAL

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.

Descrição: PRÉDIO URBANO CONSTITUÍDO POR EDIFÍCIO DE ESTRUTURA DE BETÃO ARMADO E ALVENARIA DE TIJOLO COM COBERTURA DE PLACA CONSTITUINDO TERRAÇO VISITÁVEL, FRENTE PARA POENTE, COM 6 PAVIMENTOS PARA COMÉRCIO E HABITAÇÃO E QUE COMPORTAM UNIDADES INDEPENDENTES E AUTÓNOMAS, SUFICIENTEMENTE ISOLADAS E APTAS PARA AQUELE EFEITO EM REGIME DE PROPRIEDADE HORIZONTAL, ABRANGENDO A ÁREA COBERTA DE 193,75 M2, CORRESPONDENTE AO ÁTRIO EM COMUM E A DE 12 M2 À CAIXA DE ESCADA TAMBÉM EM COMUM, CONFRONTANDO O CONJUNTO PELO NORTE COM LOTE 23, PELO SUL COM O LOTE 21, PELO NASCENTE COM BARROS E MONTEIRO, LDA E PELO POENTE COMM ARRUAMENTO.

Nº de pisos do artigo: 6

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 193,7500 m² **Área de implantação do edifício:** 193,7500 m² **Área bruta privativa total:** 80,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: C

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: R Tenente Aviador Carlos António Alves **Nº:** 32 **Lugar:** Setúbal **Código Postal:** 2900-073 SETUBAL

Andar/Divisão: RC E

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Habitação **Tipologia/Divisões:** T2 **Permilagem:** 138,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 83,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3530 - SETUBAL 2

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €50.649,28 **Determinado no ano:** 2020

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 133.756,00 **Coordenada Y:** 174.545,00 **Mod 1 do IMI nº:** 2808668 **Entregue em :** 2011/09/29 **Ficha de avaliação nº:** 3623305 **Avaliada em :** 2011/11/21

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
48.800,00	=	603,00	x	83,0000	x	1,00	x	1,50	x	1,000	x	0,65

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000)
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 12 - SETUBAL **FREGUESIA:** 03 - SETUBAL (S. JULIÃO) (EXTINTA)

Tipo: URBANO **Artigo:** 1086 **Fracção:** C

TITULARES

Identificação fiscal: 515793140 **Nome:** ZIP REOCO RESI PORTFOLIO, SICAFI, S.A.

Morada: AV JOSE MALHOA N 27 11 ANDAR, LISBOA, 1070-156 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 124031749

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 515793140

Motivo: SUSPENSAO DO INICIO DE TRIBUTACAO (Predio P/Revenda) **Início:** 2021 **Fim:** 2023 **Nº de anos:** 3 **Valor isento:** €50.649,28 **Processo:** 3357155

Obtido via internet em 2022-04-28

O Chefe de Finanças

(José Luís de Matos Oliveira Guerreiro)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 204995701

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

SVX2YYFE8FG7

Para validar este comprovativo aceda 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.

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: GP-2400-01826-151203-000242

DESCRIÇÃO EM LIVRO:
N.º 22391, Livro Nº: 73

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
SITUADO EM: Setúbal (S. Julião)
Rua Tenente Aviador Carlos António Alves, nºs 30, 32 e 34, sendo o nº 32 de acesso aos andares superiores.

ÁREA TOTAL: 193,75 M2

MATRIZ nº: 1966 NATUREZA: Urbana
FREGUESIA: S.Julião, N.S. da Anunciada e S.Maria da Graça.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:
Edifício de rés-do-chão, 1º, 2º, 3º, 4º e 5º andares. Desanexado do prédio nº 46, a fls. 193v do livro B-1. Reprodução.

FRAÇÕES AUTÓNOMAS:
A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,L,M,N,O

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a)
Bárbara Solange de Matos Ferreira Barreto

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 22 de 1964/10/12 - Constituição da Propriedade Horizontal

FRAÇÃO:	A	PERMILAGEM:	0
FRAÇÃO:	B	PERMILAGEM:	0
FRAÇÃO:	C	PERMILAGEM:	0
FRAÇÃO:	D	PERMILAGEM:	0
FRAÇÃO:	E	PERMILAGEM:	0
FRAÇÃO:	F	PERMILAGEM:	0
FRAÇÃO:	G	PERMILAGEM:	0
FRAÇÃO:	H	PERMILAGEM:	0
FRAÇÃO:	I	PERMILAGEM:	0
FRAÇÃO:	J	PERMILAGEM:	0
FRAÇÃO:	L	PERMILAGEM:	0
FRAÇÃO:	M	PERMILAGEM:	0

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

FRAÇÃO: N PERMILAGEM: 0

FRAÇÃO: O PERMILAGEM: 0

Valor das fracções :- A e B:- 97.200$00 (cada) ; C e D : 138000$00 (cada) E G I e L :- 159600$00 (cada) F :- 183600$00 , H J e M :- 181200$00 (cada) , N :- 148200$00 , e O :- 169800$00 . As fracções A e B destinam-se a comércio e as demais a habitação. Reprodução da inscrição F-1.

O(A) Ajudante
Maria do Céu Martins Cardim

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 17-02-2022 e válida até 17-05-2022

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: GP-2400-01826-151203-000242

DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:
Rés-do-chão esquerdo.

Valor Tributável: 138.000,00 Escudos

O(A) Ajudante
Maria do Céu Martins Cardim

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 22 de 1964/10/12 - Constituição da Propriedade Horizontal

---

Soluções Integradas de Registo - Lisboa
AP. 523 de 2022/01/31 10:36:07 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2022/01/31 10:36:07 UTC
ABRANGE 1495 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** ZIP REOCO RESI PORTFOLIO, S.A.
NIPC 515793140
Sede: Rua António Maria Cardoso, nº 2
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** SOLUÇÃO ARRENDAMENTO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL
NIF 720012848
gerido por NORFIN - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S. A.

O(A) Conservador(a) de Registos
Ana Paula dos Santos Mealha Guerreiro Belmarço

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 17-02-2022 e válida até 17-05-2022

Certificar é Valorizar
CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA DOS EDIFÍCIOS

Certificado Energético
Edifício de Habitação

SCE361705931
Válido até 30/01/2035



IDENTIFICAÇÃO POSTAL
Morada RUA TENENTE AVIADOR CARLOS ANTÓNIO ALVES, 32, R/C ESQUERDO
Localidade SETÚBAL
Freguesia S.JULIÃO, N.S. DA ANUNCIADA E S.MARIA DA GRAÇA
Concelho SETUBAL GPS 38.535182, -8.892831

IDENTIFICAÇÃO PREDIAL/FISCAL
1ª Conservatória do Registo Predial de SETÚBAL
Nº de Inscrição na Conservatória 242
Artigo Matricial nº 01966 Fração Autónoma C

INFORMAÇÃO ADICIONAL
Área Total de Pavimento 57,57 m²

Este certificado apresenta a classificação energética deste edifício ou fração. Esta classificação é calculada comparando o desempenho energético deste edifício nas condições atuais, com o desempenho que este obteria nas condições mínimas (com base em valores de referência ou requisitos aplicáveis para o ano assinalado) a que estão obrigados os edifícios novos. Saiba mais no site da ADENE em www.adene.pt.

INDICADORES DE DESEMPENHO

Determinam a classe energética do edifício e a eficiência na utilização de energia, incluindo o contributo de fontes renováveis. São apresentados comparativamente a um valor de referência e calculados em condições padrão.

Aquecimento Ambiente

Referência:	52 kWh/m².ano
Edifício:	78 kWh/m².ano
Renovável	- %

51% MENOS eficiente que a referência

Arrefecimento Ambiente

Referência:	5,9 kWh/m².ano
Edifício:	9,7 kWh/m².ano
Renovável	- %

65% MENOS eficiente que a referência

Água Quente Sanitária

Referência:	33 kWh/m².ano
Edifício:	42 kWh/m².ano
Renovável	- %

30% MENOS eficiente que a referência

CLASSE ENERGÉTICA

Mais eficiente

Julho 2006 | Dez. 2013 | Jan. 2016 | Julho 2021

A+ 0% a 25%
A 26% a 50%
Mínimo: Edifícios Novos
B 51% a 75%
B- 76% a 100%
C 101% a 150%
Mínimo: Grd. Renovação
D 151% a 200%
E 201% a 250%
F Mais de 251%

C
144%

ENERGIA RENOVÁVEL

Contributo de energia renovável no consumo de energia deste edifício.

0%

EMISSÕES DE CO_2

Emissões de CO_2 estimadas devido ao consumo de energia.

2,70 toneladas/ano

Entidade Gestora
adene
Agência para a Energia

Entidade Fiscalizadora
Direção Geral de Energia e Geologia

Certificar é Valorizar
CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA DOS EDIFÍCIOS

Certificado Energético

Edifício de Habitação

SCE361705931

C

DESCRIÇÃO SUCINTA DO EDIFÍCIO OU FRAÇÃO

O edifício localiza-se no concelho de Setúbal, distrito de Setubal, a uma altitude de 20 metros e a uma distância à costa inferior a 5 km e é do tipo "habitação".
A fração em estudo é de tipologia T2, possui área útil de pavimento de 57,57 m² e localiza-se no piso térreo.
Não dispõe de sistemas de aquecimento. Não dispõe de sistemas de arrefecimento. As necessidades de produção de águas quentes sanitárias são satisfeitas através de um sistema constituído por termoacumulador a eletricidade.
A ventilação processa-se de forma natural através da caixilharia e exaustão através de conduta com grelha localizada na instalação sanitária, de perda carga alta. Não possui aberturas ou dispositivos de admissão de ar na envolvente. Os vãos envidraçados, pela sua distribuição, permitem efetuar o arrefecimento noturno.

COMPORTAMENTO TÉRMICO DOS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS DA HABITAÇÃO

Descreve e classifica o comportamento térmico dos elementos construtivos mais representativos desta habitação. Uma classificação de 5 estrelas, expressa a referência adequada para esses elementos, tendo em conta, entre outros factores, as condições climáticas onde o edifício se localiza.

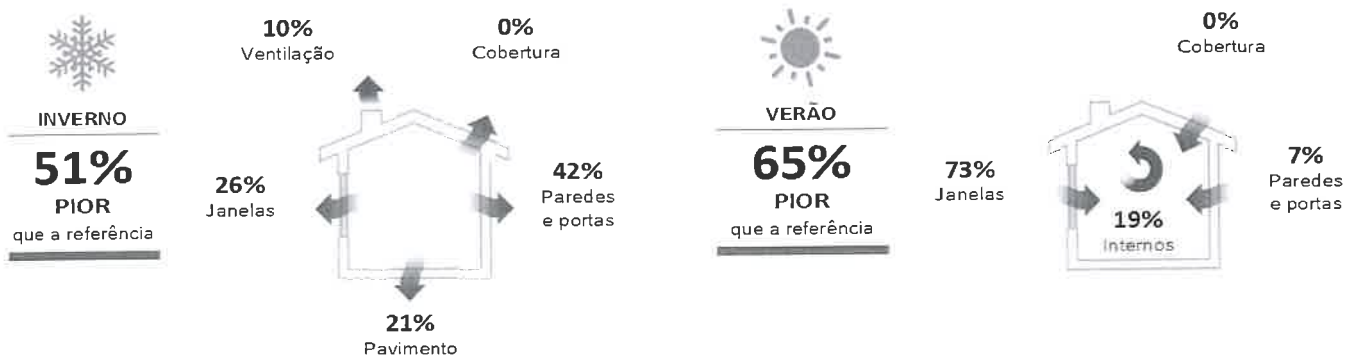
Tipo	Descrição das Principais Soluções	Classificação
PAREDES	Parede simples ou duplas rebocadas (posterior a 1960)	★★☆☆☆
	Parede simples ou duplas rebocadas (posterior a 1960)	★★★☆☆
COBERTURAS		
PAVIMENTOS	Pavimento em contacto com o solo sem isolamento térmico	★☆☆☆☆
JANELAS	Janela Simples com Caixilharia metálica sem corte térmico com vidro simples e sem proteção solar	☆☆☆☆☆
	Janela Simples com Caixilharia metálica sem corte térmico com vidro duplo e com proteção solar pelo exterior	★★☆☆☆

Soluções sem isolamento, referem-se a soluções onde não existe isolamento térmico ou que não foi possível comprovar a sua existência.
A classificação de janelas, inclui o contributo de eventuais dispositivos de oclusão noturna.

Pior ☆☆☆☆☆
Melhor ★★★★★

PERDAS E GANHOS DE CALOR DA HABITAÇÃO

Os elementos construtivos contribuem para o consumo de energia associado à climatização e para o conforto na habitação. A informação apresentada, indica o contributo desses elementos, bem como, os locais onde ocorrem perdas e ganhos de calor.



Entidade Gestora
adene
Agência para a Energia

Entidade Fiscalizadora
Direção Geral de Energia e Geologia

PROPOSTAS DE MEDIDAS DE MELHORIA

As medidas propostas foram identificadas pelo Perito Qualificado e têm como objectivo a melhoria do desempenho energético do edifício. A implementação destas medidas, para além de reduzir a fatura energética anual, poderá contribuir para uma melhoria na classificação energética.

Nº da Medida	Aplicação	Descrição da Medida de Melhoria Proposta	Custo Estimado do Investimento	Redução Anual da Fatura Energética	Classe Energética (após medida)
1		Isolamento térmico em paredes exteriores - aplicação pelo interior com revestimento leve	1 200€	até 230€	C
2		Isolamento térmico em paredes interiores - aplicação pelo interior com revestimento leve	4 500€	até 530€	C
3		Substituição de vãos envidraçados existentes por novos vãos envidraçados com melhor desempenho energético	4 400€	até 240€	C
4		Substituição do equipamento atual e/ou instalação de sistema de ar condicionado (bomba de calor) split, multisplit ou VRF com elevada classe energética, para climatização	3 500€	até 1 360€	C
5		Substituição do termoacumulador por outro mais eficiente	600€	até 150€	C
6		Substituição e/ou instalação de chuveiros ou sistemas de duche com certificação e rotulagem associada, com elevada eficiência hídrica (Classe A ou superior)	50€	até 100€	C

Saiba mais sobre as medidas de melhoria nas restantes páginas do certificado.

CONJUNTO DE MEDIDAS DE MELHORIA

1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 Representa o impacto a nível financeiro e do desempenho energético na habitação, que este conjunto de medidas de melhoria terá, se for implementado.

14 250€
CUSTO TOTAL ESTIMADO DO INVESTIMENTO

até **1 800€**
REDUÇÃO ANUAL DA FATURA

B-
CLASSE ENERGÉTICA APÓS MEDIDA

RECOMENDAÇÕES SOBRE SISTEMAS TÉCNICOS

Os sistemas técnicos dos edifícios de habitação, com especial relevância para os equipamentos responsáveis pela produção de águas quentes sanitárias, aquecimento e arrefecimento são determinantes no consumo de energia. Face a essa importância é essencial que sejam promovidas, com regularidade, ações que assegurem o correto funcionamento desses equipamentos, especialmente em sistemas com caldeiras que produzam água quente sanitária e/ou aquecimento, bem como sistemas de ar condicionado. Neste sentido, é recomendável que sejam realizadas ações de manutenção e inspeção regulares a esses sistemas, por técnicos qualificados. Estas ações contribuem para manter os sistemas regulados de acordo com as suas especificações, garantir a segurança e o funcionamento otimizado do ponto de vista energético e ambiental.

Nas situações de aquisição de novos equipamentos ou de substituição dos atuais, deverá obter, através de um técnico qualificado, informação sobre o dimensionamento e características adequadas em função das necessidades. A escolha correta de um equipamento permitirá otimizar os custos energéticos e de manutenção durante a vida útil do mesmo.

Estas recomendações foram produzidas pela ADENE - Agência para a energia. Caso necessite de obter mais informações sobre como melhorar o desempenho dos seus equipamentos, contacte esta agência ou um técnico qualificado.

DEFINIÇÕES

Energia Renovável - Energia proveniente de recursos naturais renováveis como o sol, vento, água, biomassa, geotermia entre outras, cuja utilização para suprimento dos diversos usos no edifício contribui para a redução do consumo de energia fóssil deste.

Emissões CO_2 - Indicador que traduz a quantidade de gases de efeito de estufa libertados para a atmosfera em resultado do consumo de energia nos diversos usos considerados no edifício.

Valores de Referência - Valores que expressam o desempenho energético dos elementos construtivos ou sistemas técnicos e que conduzem ao cenário de referência determinado para efeito de comparação com o edifício real.

Condições Padrão - Condições consideradas na avaliação do desempenho energético do edifício, admitindo-se para este efeito, uma temperatura interior de 18ºC na estacão de aquecimento e 25ºC na estação de arrefecimento, bem como o aquecimento de uma determinada quantidade de água quente sanitária, em função da tipologia da habitação.

INFORMAÇÃO ADICIONAL

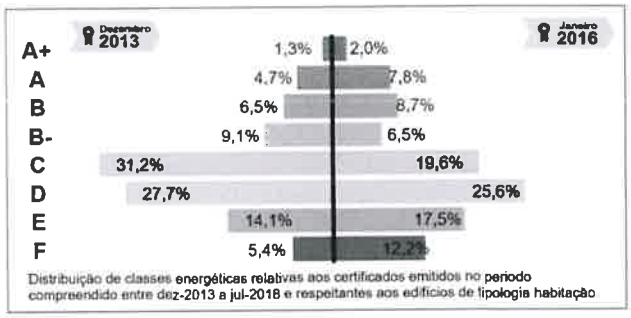
Tipo de Certificado Existente

Nome do PQ ALEXANDRE FILIPE MESTRE DEODATO

Número do PQ PQ02374

Data de Emissão 30/01/2025

Morada Alternativa Rua Tenente Aviador Carlos António Alves, 32, R/C Esquerdo



Distribuição de classes energéticas relativas aos certificados emitidos no período compreendido entre dez-2013 a jul-2018 e respeitantes aos edifícios de tipologia habitação

NOTAS E OBSERVAÇÕES

A classe energética foi determinada com base na comparação do desempenho energético do edifício nas condições em que este se encontra, face ao desempenho que o mesmo teria com uma envolvente e sistemas técnicos de referência. Considera-se que os edifícios devem garantir as condições de conforto dos ocupantes, pelo que, caso não existam sistemas de climatização no edifício/fração, assume-se a sua existência por forma a permitir comparações objetivas entre edifícios.

Os consumos efetivos do edifício/fração podem divergir dos consumos previstos neste certificado, pois dependem da ocupação e padrões de comportamento dos utilizadores.

O presente certificado é relativo a uma fração autónoma, de habitação, em situação de existente.

O cálculo foi efetuado de acordo com a metodologia prevista no decreto-Lei n.º 101-D/2020 de 7 de dezembro, bem como todos os despachos e portarias subjacentes relativas a Certificação Energética.

O edifício contacta com espaços não uteis ou não aquecidos (ENU): Caixa de escadas, adjacente e serviços vizinho.
De toda a documentação solicitada, foi entregue a caderneta predial e certidão da conservatória de registo predial.

Para verificação das áreas procedeu-se ao levantamento bidimensional do imóvel, por meio de medidor laser de distâncias, fita métrica e medidor espessura de envidraçados.

Pretende-se com as medidas de melhoria propostas, conduzir a um melhor desempenho energético bem como promover uma melhoria substancial do conforto dos seus ocupantes.

Esta secção do certificado energético apresenta, em detalhe, os elementos considerados pelo Perito Qualificado no processo de certificação do edifício/fração. Esta informação encontra-se desagregada entre os principais indicadores energéticos e dados climáticos relativos ao local do edifício, bem como as soluções construtivas e sistemas técnicos identificados em projeto e/ou durante a visita ao imóvel. As soluções construtivas e sistemas técnicos encontram-se caracterizados tendo por base a melhor informação recolhida pelo Perito Qualificado e apresentam uma indicação dos valores referenciais ou limites admissíveis (quando aplicáveis).

RESUMO DOS PRINCIPAIS INDICADORES

Sigla	Descrição	Valor / Referência
Nic	Necessidades nominais anuais de energia útil para aquecimento (kWh/m².ano)	**78,4 / 52,0**
Nvc	Necessidades nominais anuais de energia útil para arrefecimento (kWh/m².ano)	**29,0 / 17,6**
Qa	Energia útil para preparação de água quente sanitária (kWh/ano)	**1 783,0 / 1 783,0**
Wvm	Energia elétrica necessária ao funcionamento dos ventiladores (kWh/ano)	**0,0**
Eren	Energia produzida a partir de fontes renováveis para usos regulados (kWh/ano)	**0,0 / 0,0***
Eren, ext	Energia produzida a partir de fontes renováveis para outros usos (kWh/ano)	**0,0**
Ntc	Necessidades nominais anuais globais de energia primária (kWh_{ep}/m^2.ano)	**326,6 / 226,2**

* respeitante à contribuição mínima a que estão sujeitos os edifícios novos ou grandes intervenções, quando aplicável

DADOS CLIMÁTICOS

Descrição	Valor
Altitude	**20** m
Graus-dia (18º C)	**1004,5**
Temperatura média exterior (I / V)	**10,8 / 22,9** °C
Zona Climática de inverno	**I1**
Zona Climática de verão	**V3**
Duração da estação de aquecimento	**4,7** meses
Duração da estação de arrefecimento	**4,0** meses

PAREDES, COBERTURAS, PAVIMENTOS E PONTES TÉRMICAS PLANAS

Descrição dos Elementos Identificados	Área Total e Orientação [m²]	Coeficiente de Transmissão Térmica* [W/m².ºC] Solução	Referência	Máximo
Paredes				
Parede exterior, fluxo 'horizontal', constituída do exterior para o interior por: Parede simples ou dupla rebocada posterior a 1960 com espessura igual ou superior a 35 cm (solução construtiva expectável). Sem aferição de isolamento térmico. O coeficiente de transmissão térmica foi obtido através da espessura, com aplicação da tabela síntese de coeficientes de transmissão térmica do ITE50.	7,1 N 6,7	0,96 ★★★☆☆	0,50	-
Parede exterior, fluxo 'horizontal', constituída do exterior para o interior por: Parede simples ou dupla rebocada posterior a 1960 com espessura inferior ou igual a 11 cm (solução construtiva expectável). Sem aferição de isolamento térmico. O coeficiente de transmissão térmica foi obtido através da espessura, com aplicação da tabela síntese de coeficientes de transmissão térmica do ITE50.	4,3 N 0,2	2,20 ☆☆☆☆☆	0,50	-
Parede interior, fluxo 'horizontal', constituída do espaço não útil (ENU) para o interior por: Parede simples ou dupla rebocada posterior a 1960 com espessura de 25 cm (solução construtiva expectável). Sem aferição de isolamento térmico. O coeficiente de transmissão térmica foi obtido através da espessura, com aplicação da tabela síntese de coeficientes de transmissão térmica do ITE50. Em contacto com ENU: Caixa de escadas, adjacente e serviços vizinho.	51,6	1,16 ★★☆☆☆	0,50	-
Parede interior, fluxo 'horizontal', constituída do espaço não útil (ENU) para o interior por: Parede simples ou dupla rebocada posterior a 1960 com espessura de 25 cm (solução construtiva expectável). Sem aferição de isolamento térmico. O coeficiente de transmissão térmica foi obtido através da espessura, com aplicação da tabela síntese de coeficientes de transmissão térmica do ITE50. Em contacto com ENU: Caixa de escadas, adjacente e serviços vizinho.	17,5	1,16 ★★☆☆☆	0,80	-
Pavimentos				
Pavimento pesado em contacto com o solo, com revestimento de piso interior em cerâmica, sem aferição da existência de isolamento térmico. O coeficiente de transmissão térmica foi obtido através da tabela síntese de coeficientes de transmissão térmica do Despacho nº.6476-H/2021 (Manual SCE). - Profundidade enterrada média ao longo do perímetro de 0m.	57,6	1,00 ★☆☆☆☆	0,50	-

* Menores valores representam soluções mais eficientes.

Medida de Melhoria 1 Isolamento térmico em paredes exteriores - aplicação pelo interior com revestimento leve

Medida calculada tendo em conta a aplicação de poliestireno expandido extrudido (XPS) com 0,08 m de espessura, revestido com placas de gesso cartonado. Esta medida reduz as perdas térmicas bem como o risco de condensações interiores, melhorando as condições de conforto dos espaços, em especial no inverno.

Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios
	31% MENOS eficiente	ENR TER ACU
	59% MENOS eficiente	PAT QAI SEG
	30% MENOS eficiente	FIM REN VIS

● Benefícios identificados

Medida de Melhoria 2 Isolamento térmico em paredes interiores - aplicação pelo interior com revestimento leve

Medida calculada tendo em conta a aplicação de poliestireno expandido extrudido (XPS) com 0,08 m de espessura, revestido com placas de gesso cartonado. Esta medida reduz as perdas térmicas bem como o risco de condensações interiores, melhorando as condições de conforto dos espaços, em especial no inverno.

Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios
	1% MENOS eficiente	ENR TER ACU
	92% MENOS eficiente	PAT QAI SEG
	30% MENOS eficiente	FIM REN VIS

● Benefícios identificados

VÃOS ENVIDRAÇADOS

Descrição dos Elementos Identificados	Área Total e Orientação [m²]	Coef. de Transmissão Térmica* [W/m².ºC] Solução	Referência	Fator Solar Vidro	Global
Vão envidraçado vertical exterior constituído, do exterior para o interior por: caixilharia simples, com a seguinte composição: - caixilharia em alumínio sem corte térmico, sistema de abertura 'correr', sem quadrícula. Classe de permeabilidade ao ar sem classificação. O coeficiente de transmissão térmica foi obtido através da tabela síntese de coeficientes de transmissão térmica do Despacho nº.6476-H/2021 (Manual SCE). Possui como vidro: Vidro duplo (incolor 4 a 8 mm, câmara de 6 mm (ar), incolor 4 mm). Sistema de proteção do envidraçado constituído, do exterior para o interior, por: 1 - 'Persiana de réguas metálicas ou plásticas', de cor 'clara' (proteção móvel exterior)	1,4 N	3,60 ★★☆☆☆	2,80	0,78	0,04

Vão envidraçado vertical exterior constituído, do exterior para o interior por: caixilharia simples, com a seguinte composição: - caixilharia em alumínio sem corte térmico, sistema de abertura 'correr', sem quadrícula. Classe de permeabilidade ao ar sem classificação. O coeficiente de transmissão térmica foi obtido através da tabela síntese de coeficientes de transmissão térmica do Despacho nº.6476-H/2021 (Manual SCE). Possui como vidro: Vidro simples (incolor 4 mm). Não dispõe de sistema de proteção.	4,8		6,50	2,80	0,88	0,88
Vão envidraçado vertical exterior constituído, do exterior para o interior por: caixilharia simples, com a seguinte composição: - caixilharia em alumínio sem corte térmico, sistema de abertura 'fixa', sem quadrícula. Classe de permeabilidade ao ar sem classificação. O coeficiente de transmissão térmica foi obtido através da tabela síntese de coeficientes de transmissão térmica do Despacho nº.6476-H/2021 (Manual SCE). Possui como vidro: Vidro simples (incolor 4 mm). Não dispõe de sistema de proteção.	2,8	0,5	6,00	2,80	0,88	0,88
Vão envidraçado vertical exterior constituído, do exterior para o interior por: caixilharia simples, com a seguinte composição: - caixilharia em alumínio sem corte térmico, sistema de abertura 'giratória', sem quadrícula. Classe de permeabilidade ao ar sem classificação. O coeficiente de transmissão térmica foi obtido através da tabela síntese de coeficientes de transmissão térmica do Despacho nº.6476-H/2021 (Manual SCE). Possui como vidro: Vidro simples (incolor 4 mm). Não dispõe de sistema de proteção.		1,4	6,20	2,80	0,88	0,88
Vão envidraçado vertical exterior constituído, do exterior para o interior por: caixilharia simples, com a seguinte composição: - caixilharia em madeira, sistema de abertura 'fixa, giratória ou de correr', sem quadrícula. Classe de permeabilidade ao ar sem classificação. O coeficiente de transmissão térmica foi obtido através da tabela síntese de coeficientes de transmissão térmica do Despacho nº.6476-H/2021 (Manual SCE). Possui como vidro: Vidro simples (incolor 4 mm). Sistema de proteção do envidraçado constituído, do exterior para o interior, por: 1 - 'Persiana de réguas metálicas ou plásticas', de cor 'clara' (proteção móvel exterior)		1,4	4,00	2,80	0,88	0,07

* Menores valores representam soluções mais eficientes.

Medida de Melhoria **3** Substituição de vãos envidraçados existentes por novos vãos envidraçados com melhor desempenho energético

Substituição da caixilharia existente por uma nova caixilharia em PVC ou alumínio com corte térmico, com dispositivos de admissão de ar autorreguláveis que assegurem, no mínimo, os valores regulamentares relativos à renovação de ar, classe 4 na permeabilidade ao ar, vidro duplo, marcação CE e classe de desempenho energético A, de acordo com o Sistema de Etiquetagem Energética de Produtos (CLASSE+). Com esta medida são reduzidas as perdas térmicas pela envolvente, reduzindo também o sobreaquecimento devido à radiação solar incidente no vidro melhorando assim as condições de conforto dos espaços tanto no inverno como no verão.

Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios
	32% **MENOS** eficiente	ENR TER ACU
	45% **MENOS** eficiente	PAT QAI SEG
	30% **MENOS** eficiente	FIM REN VIS

● Benefícios identificados

SISTEMAS TÉCNICOS E VENTILAÇÃO

Descrição dos Elementos Identificados	Uso	Consumo de Energia [kWh/ano]	Potência Instalada [kW]	Perdas estáticas Solução	Perdas estáticas Máximo
Termoacumulador					
Termoacumulador Vulcano ES 100 L. O sistema utiliza como fonte de energia "Eletricidade". Considerou-se: - potência de 2 kW e eficiência de 0,9 para AQS. Sistema do tipo Termoacumulador, composto por 1 unidade, com uma potência para águas quentes sanitárias de 2,00 kW.		2 445,77	2,00		

*Valores menores representam soluções mais eficientes.

Descrição dos Elementos Identificados	Uso	Taxa nominal de renovação de ar (h^{-1}) Solução	Taxa nominal de renovação de ar (h^{-1}) Mínimo
Ventilação			
A ventilação processa-se de forma natural através da caixilharia e exaustão através de conduta com grelha localizada na instalação sanitária, de perda carga alta. Não possui aberturas ou dispositivos de admissão de ar na envolvente. Os vãos envidraçados, pela sua distribuição, permitem efetuar o arrefecimento noturno.		0,40	0,50

Medida de Melhoria 4 — Substituição do equipamento atual e/ou instalação de sistema de ar condicionado (bomba de calor) split, multisplit ou VRF com elevada classe energética, para climatização

	Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios
Instalação de um ar condicionado tipo multisplit utilizando a tecnologia Inverter, de elevada eficiência, com unidade exterior e unidades interiores instaladas nos compartimentos principais (cozinha, sala e quartos). Em termos de eficiência os equipamentos deverão ter COP de 4,60 e EER de 4,00. Esta medida reduz as necessidades de energia final para aquecimento e arrefecimento e permite ainda melhorar as condições de conforto dos espaços, tanto no inverno como no verão.		12% MENOS eficiente	ENR TER ACU
		23% MENOS eficiente	PAT QAI SEG
		30% MENOS eficiente	FIM REN VIS

● Benefícios identificados

Medida de Melhoria 5 — Substituição do termoacumulador por outro mais eficiente

	Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios
Instalação de um termoacumulador com 2 kW de potência nominal, com perdas estáticas [Qpr] inferiores a 1 kWh/24h e eficiência de 0,97.		51% MENOS eficiente	ENR TER ACU
		65% MENOS eficiente	PAT QAI SEG
		9% MENOS eficiente	FIM REN VIS

● Benefícios identificados

Medida de Melhoria 6 Substituição e/ou instalação de chuveiros ou sistemas de duche com certificação e rotulagem associada, com elevada eficiência hídrica (Classe A ou superior)

	Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios
Instalação de chuveiros com rotulagem de eficiência hídrica A++. O uso sustentável da água nos edifícios passa pela eficiência hídrica dos produtos, atestada através de sistemas de rotulagem. A instalação destes chuveiros actuará na poupança de água e de energia para a produção de água quente.		51% MENOS eficiente	ENR TER ACU
		65% MENOS eficiente	PAT QAI SEG
		17% MENOS eficiente	FIM REN VIS

● Benefícios identificados

Legenda:

Uso

Aquecimento Ambiente · Arrefecimento Ambiente · Água Quente Sanitária · Outros Usos (Eren, Ext) · Ventilação e Extração

Outros Benefícios

Outros benefícios que poderão ocorrer após a implementação da medida de melhoria

- ENR Redução de necessidades de energia
- TER Melhoria das condições de conforto térmico
- ACU Melhoria das condições de conforto acústico
- PAT Prevenção ou redução de patologias
- QAI Melhoria da qualidade do ar interior
- SEG Melhoria das condições de segurança
- FIM Facilidade de implementação
- REN Promoção de energia proveniente de fontes renováveis
- VIS Melhoria da qualidade visual e prestígio

VER O VERSO

Relatório de Avaliação Imobiliária



Processo:	AVAL 1787 - ZTRE-03879
Cliente:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
Tipo de Imóvel:	1 Apartamento T2
Data:	Maio de 2025

CMVM COMISSÃO DO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS

RICS

REV

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

Índice

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária
2. Resumo dos Valores
3. Objectivo da Avaliação
3.1. Identificação de Outros Destinatários
4. Objecto de Avaliação – Identificação e Documentação fornecida
5. CARACTERÍSTICAS
5.1. Dos Imóves
5.2. Do Local
5.3. Do Mercado Imobiliário local
6. Pressupostos da Avaliação
7. Inspecção Realizada
7.1. Vistoria
8. Diligências efectuadas
9. Conceitos de Valor Utilizados
9.1. Valor de Mercado
9.2. Renda de Mercado
10. Métodos de Avaliação Utilizados
10.1. Método de Comparação ou Comparativo de Mercado
10.2. Método da Capitalização do Rendimento
11. Taxa de Actualização
11.1. Áreas Utilizadas
12. Contrato de Arrendamento
13. Limitações ao valor estimado
14. Declaração do Perito Avaliador
15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS
16. Valorização – Valor de Mercado
16.1. Método do Rendimento (Actual)
16.2. Método do Rendimento (Potencial)
16.3. Método Comparativo (Potencial)
17. Prospecção de Mercado
18. Localização e Fotos
19. Documentação Fornecida

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	
Avaliador:	Vítor Reis - PAI/2016/0415
Empresa:	Ver o Verso Consultoria Lda Rua Andrade Corvo 50 6° esq° 1050-009 Lisboa
IMÓVEL:	
Tipo:	Urbano
Identificação:	1 Apartamento T2 Rua das Giestas, 9, 3° DT°, Freguesia de Setúbal (São Sebastião), Concelho de Setúbal e Distrito de Setúbal Descrição Cadastral e Predial no ponto 19 e descrição do imóvel e sua envolvente no ponto 5 deste relatório.
Identificação da Entidade Detentora do Imóvel:	BANCO SANTANDER TOTTA SA
AVALIAÇÃO:	
Objectivo da avaliação:	Avaliação de Património de acordo com o previsto na Portaria n.°
Identificação da Entidade que solicitou a avaliação:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
DATAS	
Data do Contrato de Avaliação	12 de Maio de 2025
Data do Pedido de Avaliação	10 de Maio de 2025
Data do Término do Trabalho de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da Conclusão da Avaliação	13 de Maio de 2025
Data Entrega do Relatório de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da última avaliação realizada	n.a.
METODOLOGIA	
Métodos de Avaliação Utilizados	Método Comparativo e Método do Rendimento A Fundamentação da escolha dos Métodos de Avaliação e sua descrição encontra-se no ponto 10 deste relatório.
Inspecção efectuada ao imóvel avaliado	Foi efectuada vistoria pelo interior e exterior dos imóveis. Os detalhes sobre a abrangência da inspecção realizada encontram-se no ponto 7 deste relatório.
Diligências efectuadas, de estudos e dados sectoriais utilizados e outras informações	Os detalhes sobre as diligências efectuadas e dados sectoriais utilizados encontram-se no ponto 8 deste relatório.
Bases de Valor Utilizados	Valor de Mercado. A descrição dos conceitos de valor encontra-se no ponto 9 deste relatório.

Justificação de Taxas e outros parâmetros	A justificação das taxas de actualização e capitalização, assim como de outros parâmetros utilizados na presente avaliação encontra-se no ponto 11 deste relatório.

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

VER O VERSO

VALORES DE AVALIAÇÃO:	
Valor de Mercado no Estado Actual	O detalhe dos valores do imóvel e a sua estimativa encontram-se nos pontos 2 e 16 deste relatório.
Contratos de arrendamento à data de avaliação	Detalhes do Contrato de Arrendamento encontram-se no ponto 12..
OUTROS ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO:	
Identificação de eventuais limitações ao valor estimado para o imóvel	Não existem reservas. O detalhe de eventuais reservas encontra-se no ponto 13 deste relatório.

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

(registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415)

(Perito da Lista Permanente do Tribunal da Relação de Lisboa)

2. Resumo dos Valores

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Valor de Mercado Livre e Disponível	Renda Potencial
7727	R	3° DT°	Habitação	161 976	895

3. Objectivo da Avaliação

A presente avaliação foi elaborada por solicitação de Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial, doravante designado por CLIENTE, no decorrer do mês de Janeiro de 2025.
A avaliação visa estimar o Valor de Mercado de um imóvel considerando o seu uso e estado actual, conforme requisitos da Comissão do Mercado dos Valores Mobiliários, tendo por objectivo a Avaliação do Património Imobiliário de acordo com o previsto na Portaria n.º 96/2015.

Esta avaliação foi efectuada por Vítor Manuel dos Santos Reis, com o NIF 187 037 680, Perito Avaliador Imobiliários registado na CMVM com o nº PAI/2016/0415, Registered Valuer no RICS com o nº de membro 1301320, Recognised European Valuer pelo TEGOVA com o Certificate Registration Number REV/PT/ANAI/2028/4 e Perito da Lista Oficial de Peritos da Justiça, em representação de Ver o Verso Consultoria, Lda, com o NIF 506 843 270 enquanto avaliador qualificado e habilitado para a realizar, em conformidade com as exigências da Lei 153/2015, com as actualizações em vigor à data.

3.1 Identificação de Outros Destinatários

O avaliador permite que a entidade contratante sustente as suas decisões no presente relatório de avaliação no âmbito do processo para o qual foi solicitada, não assumindo qualquer obrigação ou responsabilidade perante terceiros.

4. Objecto de Avaliação –Documentação fornecida

O Cliente disponibilizou para a execução do presente trabalho de avaliação os seguintes documentos:

- Caderneta Predial Urbana (CPU)
- Certificado Energético (CE)
- Certidão do Registo Predial (CRP)

Os elementos fornecidos encontram-se anexos no ponto 19.

5. CARACTERÍSTICAS

5.1 Do Imóvel

Artigo	CRP	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa	Área Bruta Dependente
7727	0	R	3º DTº	Habitação	77,85	-

Apartamento T2 sito na 3º DTº.

Insere-se em imóvel com estrutura de betão armado e alvenaria de tijolo com r/chão destinado a comércio e 5 pisos destinados a habitação, inscrito na Matriz em 1988.

O imóvel apresenta acabamentos de qualidade média, típicos da época de construção. Na visita efectuada verificou-se que se encontrava em bom estado de conservação, atendendo à idade e tipo de uso, apenas com alguns sinais de condensações.

5.2 Do Local

A Rua das Giestas, situada na freguesia de São Sebastião, em Setúbal, insere-se numa zona urbana consolidada de caráter predominantemente residencial. A área é composta por edifícios multifamiliares de média altura, construídos maioritariamente entre as décadas de 1970 e 1990, refletindo a expansão urbana ocorrida nesse período.

Em termos de acessibilidade, a Rua das Giestas beneficia de uma estrutura viária bem desenvolvida, com ruas asfaltadas e passeios pedonais, permitindo uma circulação eficiente tanto para veículos como para peões. A proximidade à Avenida Dom João II assegura uma ligação rápida às principais vias de acesso à cidade, nomeadamente à Estrada Nacional 10 e às autoestradas A2 e A12, que conectam Setúbal a Lisboa e ao sul do país.

No que respeita a transportes públicos, a área é servida por várias linhas de autocarros urbanos, garantindo a mobilidade dos residentes para diferentes pontos da cidade. A estação ferroviária de Setúbal encontra-se a cerca de 2,5 km, proporcionando ligações regulares a Lisboa e outras localidades.

A zona envolvente dispõe de diversas amenidades e pontos de interesse, incluindo estabelecimentos de ensino, como escolas básicas e secundárias, equipamentos de saúde, comércio local, supermercados e espaços de lazer. Destaca-se a proximidade ao Parque do Bonfim e ao Parque da Várzea, que proporcionam áreas verdes e equipamentos desportivos à população.

O imóvel encontra-se situado em zona	Habitacional
Tendência do desenvolvimento urbanístico	Zona estabilizada
Enquadramento urbano e paisagístico	Bom
Facilidade de acesso	Bom
Transportes públicos	Razoável
Existência de Comércio e Serviços	Bom
Valor comercial da localização	Bom
Comercialização do imóvel	Fácil

5.3 Do Mercado Imobiliário local

Nos últimos cinco anos, a zona tem registado uma dinâmica positiva em termos de projetos urbanos e imobiliários. Além de intervenções de reabilitação em edifícios existentes, visando a modernização e valorização do parque habitacional, têm sido observadas transações imobiliárias que refletem o interesse crescente na zona.
A análise da evolução do mercado imobiliário habitacional na área revela uma valorização gradual dos imóveis. A procura tem sido impulsionada pela relação qualidade-preço, proximidade ao centro da cidade e melhorias na infraestrutura urbana. Este cenário indica uma tendência de crescimento estável, tornando a zona atrativa tanto para residentes como para

6. Pressupostos da Avaliação

De acordo com o solicitado pelo Cliente a avaliação foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel.
Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção das construções. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que as construções são estruturalmente sólidas ou que não têm defeitos. Assumiu-se o Pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos para além daqueles que se encontram registados e anteriormente identificados.
Para efeitos de cálculo do valor foi utilizado o valor do custo médio diário de propriedades similares, obtido a partir da prospecção realizada, tendo sido ajustada às características do imóvel em avaliação.
Na estimativa das áreas do imóvel consideraram-se como correctas as áreas que constam dos elementos fornecidos pelo cliente.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos.

A avaliação foi efectuada no pressuposto do imóvel possuir todas as autorizações e licenças para o seu normal funcionamento.

7. Inspecção Realizada

Foi realizada a visita pelo exterior do imóvel, no dia 13 de Novembro de 2024. Na obtenção dos Valores de Mercado do imóvel, tiveram-se em atenção os principais factores determinantes como sendo a localização, acessos, dimensões, estado de conservação do Imóvel considerados como relevantes para a formação de valor do imóvel objecto de avaliação e o estado do mercado imobiliário na zona.

7.1 Vistoria

É o exame criterioso do imóvel a ser avaliado, verificando localização, informações sobre vizinhança, características físicas, topografia, estado de conservação, padrão construtivo e outros atributos intrínsecos e extrínsecos que possam exercer qualquer influência no preço do imóvel.
De um modo geral, é observado:
1.1 - Caracterização da região, compreendendo:

a) Aspectos físicos - condições topográficas, natureza predominante do solo, condições ambientais, ocupação existente e tendências de modificação a curto e médio prazo;
b) Aspectos ligados à infra-estrutura urbana - sistema viário e de recolha de lixo, redes de abastecimento de água potável, energia eléctrica, telefone, esgotos, águas pluviais e gás canalizado;
c) Equipamento comunitário e indicação de níveis de actividades existentes - sistema de transporte colectivo, escolas, mercado de trabalho, comércio, rede bancária, segurança, saúde e lazer;
d) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: normas legais para o uso e a ocupação do solo, restrições físicas e legais condicionantes do aproveitamento.
e) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: definidos por planos directores municipais e pela legislação específica de planeamento do solo, confrontando as leis de planeamento e uso do solo aplicáveis com a realidade verificada no local.

1.2 - Caracterização do terreno do imóvel em avaliação, abrangendo:

a) Aspectos físicos - topografia, superfície, consistência do solo, forma e localização, confrontando as observações feitas com aquelas constantes da documentação disponível;
b) Infra-estrutura urbana;
c) Equipamento comunitário disponível;
d) Utilização actual, legal e económica.

1.3 - Caracterização das edificações e benfeitorias, englobando os aspectos:

a) Físicos - construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos comparando com a documentação disponível e verificando possíveis extrapolações de limites e confrontações;
b) Funcionais - arquitectónicos, adequação da edificação em relação aos usos actuais e/ou recomendáveis para a zona com vista a uma utilização económica e ambiental maximizada;
c) Condições de ocupação, tais como eventuais invasões, locações ou cessões a terceiros, ocupação pelo proprietário ou imóvel desocupado.
d) Ambientais - adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região e preservação do meio ambiente.
1.4 – As benfeitorias não documentadas:

No caso de não constarem da documentação as edificações e benfeitorias, as mesmas deverão ser quantificadas e avaliadas pelo profissional num grau de detalhe compatível com a finalidade da avaliação.

8. Diligências efectuadas

Para a realização da presente avaliação, para além da visita realizada, foram consultados agentes do mercado local para obtenção de valores de transacção e análise do estado do mercado local.
Foi também efectuada um reconhecimento da envolvente, para verificar o número de unidades visíveis para transacção e qualificar o estado do mercado na envolvente ao imóvel avaliado.
Foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel. Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção do imóvel. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que o imóvel é estruturalmente sólido ou que não tem defeitos. Assumiu-se o pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.

9. Conceitos de Valor Utilizados

9.1 Valor de Mercado

Define-se, genericamente, o "Valor de Mercado" como sendo a "Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, 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. (RICS VPS 4 – Estrutura IVS parágrafos 32-34).

O Valor de Mercado pode ser estimado considerando o seu Uso Actual (também por vezes designado Uso Continuado) ou o Uso Alternativo, sendo:

a) Uso Actual – a estimativa de valor é efectuada considerando o uso que é dado ao imóvel à data da avaliação.

b) Uso Alternativo - a estimativa de valor é efectuada considerando os usos potenciais do imóvel à data da avaliação.

Da análise do Valor de Mercado em cada uma destas situações se pode concluir da Máxima e Melhor Utilização do imóvel, podendo esta ser definida como a utilização legalmente e fisicamente possível de desenvolver no imóvel objecto de avaliação, normalmente requerida pelo mercado e que maximiza o valor do imóvel.

9.2 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." (RICS VPS 4 – IVS 230 parágrafos C8-C11).

10. Métodos de Avaliação Utilizados

De acordo com o artº 37 do REGULAMENTO DA CMVM N.º 3/2020:

1 - Os peritos avaliadores de imóveis devem utilizar pelo menos dois dos seguintes métodos de avaliação, escolhendo em cada circunstância aqueles que se mostrem mais adequados à avaliação do imóvel em causa: a) Método comparativo; b) Método do custo; c) Método do rendimento.

Dado que o imóvel em avaliação se insere num mercado activo em que foi possível recolher evidências de imóveis em comercialização e imóveis para arrendamento, na estimativa do Valor de Mercado do imóvel tal como se encontra foram utilizados o Método Comparativo de Mercado e o Método do Rendimento.

10.1 Método de Comparação ou Comparativo de Mercado

O método de comparação consiste em relacionar o valor de um imóvel, com os dados relativos à transacção de propriedades com características semelhantes ou comparáveis.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos, segundo critérios de homogeneidade, de modo a permitir a comparação e determinar quais as características mais relevantes.

Pressupõe:

a) Recorrer a uma base de dados fiável / Estatística e homogeneização

b) A existência de um mercado activo com transacções semelhantes (preferencial)

A homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível comparar matematicamente grandezas comparáveis. Assim os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizados quanto às suas variáveis fundamentais, da seguinte forma:

$$V = A \times ((Vu \times Fd \times F1 \times F2 \times ... \times Fn)$$

V - Valor do Imóvel
A - Área do Imóvel
Vu - Valor unitário básico adoptado
F1 a Fn - Factores de valorização identificados

10.2 Método da Capitalização do Rendimento

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado (numa ótica de continuidade da utilização). Este método vocaciona-se para a determinação do valor presente de rendimentos futuros, segundo o valor e o estado atuais. Pela capitalização de rendas, os rendimentos presentes e futuros são capitalizados através de uma taxa de aplicação de capital no mercado imobiliário, através da fórmula:

$$V = R/tx$$

V - Valor do Imóvel,
R - Renda do período considerado,
tx - taxa de capitalização para o período considerado.

As taxas de capitalização são determinadas em função da relação entre os valores de renda e venda verificados nos mercados imobiliários em que os imóveis se inserem. O valor final é determinado pelo valor presente, descontando o valor das obras considerado para beneficiação e reabilitação de forma a repor a qualidade física e ambiental das instalações.

11. Taxa de Actualização

De acordo com as EVS -a estimativa das taxas de capitalização de actualização a utilizar no Método do Rendimento constitui uma das partes mais difíceis na utilização do método.
A forma mais comum de estabelecer essas taxas é através da análise das transacções relativas a imóveis comparáveis arrendados ou a análise face a operações efectivas conhecidas.
Uma das formas teóricas mais utilizadas para estimativa da taxa é a técnica conhecida por **CAPM– Capital Asset Pricing Model**, que comtempla a taxa de juro sem risco, o risco de mercado e o beta do sector do imobiliário de rendimento.

O βeta mede como um determinado sector se posiciona em termos de risco contra o mercado. Por exemplo, um βeta de 1 indica que o sector ou a empresa está em linha com o mercado. Se for superior a 1 indica um risco superior ao mercado. Se for inferior a 1 indica um risco inferior ao mercado. Sendo um indicador de sector, mede apenas o risco sistemático, em relação ao mercado, risco este que é um risco diversificável. O Risco específico não é considerado neste indicador, o que prejudica a análise da taxa por este factor, uma vez que o risco individual é bastante importante no investimento imobiliário. Para pequenos investidores, que não possuem capacidade de diversificação do seu investimentos, esta componente adquire ainda uma importância mais acentuada.
A taxa utilizada deve inclui tanto a recuperação do capital original investido como as expectativas de valorização do capital, o que permite ao investidor superar o risco relativo ao valor temporal do dinheiro.

A fonte de informação do βeta é o site da Aswath Damodaran que compila dados da Bloomberg, Morningstar, Capital IQ e Compustat para vários sectores, de entre este, o imobiliário.

Estes dados foram actualizados em Janeiro de 2025 e agregam informações de empresas especificas da Europa Ocidental, e é na nossa opinião, a fonte de dados mais precisa do mercado.
Foi utilizado o capital asset pricing model (CAPM), embora ajustado, quer pelas suas limitações na avaliação de activos imobiliários, quer pela falta de informação disponível em Portugal para a sua correcta aplicação ao imobiliário.

Uma das formulações práticas do CAPM, ajustado, é a seguinte:

Re = Rf + B*(Rm-Rf) + Crp + Risco de Localização + Risco de Liquidez

CAPM (Capital Asset Pricing Model)	
ERi=Rf+Bi(ERm-Rf)	
Rf - Risk Free (1)	2,80%
βi (2)	0,46
Erm (2)	5,58%
Erm 2 Risco de Localização	0,50%
Erm 3 Risco de Liquidez	0,50%
ERi	**5,08%**
Semi-annual Discount Rate	**2,51%**

(1) Taxa OT a 10 anos. Fonte: Banco de Portugal

(2) Damodaran

Para o objectivo desta avaliação, e para efeitos do estabelecimento de uma taxa de referência, utilizando o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) conclui-se que a taxa de remuneração de 5,08 % reflecte a expectativa média de um investidor em imóveis similares ao objecto de avaliação, em mercados prime susceptíveis de integrar o portfolio de um investidor institucional.
Confrontando com a prática do mercado local, estimámos no ponto 17 a taxa de capitalização para habitação.

11.1 Áreas Utilizadas

A área utilizada na presente avaliação é a que consta na documentação entregue, nomeadamente a Caderneta Predial apresentada.

12. Contrato de Arrendamento

À data da vistoria efectuada o imóvel encontrava-se ocupado, sem que tenham sido fornecidas as condições da ocupação. No entanto, a pedido do CLIENTE, a avaliação foi efectuada no pressuposto de o imóvel se encontrar livre e disponível.

13. Limitações ao valor estimado

Não existem limitações

14. Declaração do Perito Avaliador

Vítor Manuel dos Santos Reis, Perito Avaliador registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415 e Perito da Lista Oficial do Tribunal da Relação de Lisboa, declara para os devidos efeitos que:

1. A presente avaliação foi efectuada de acordo com as exigências da Lei 153/2015, assim como as Normas de Avaliação Imobiliária do RICS.
2. Possui apólice de seguro obrigatório de responsabilidade civil efectuada na Companhia TRANQUILIDADE, válido até 30-08-2025;
3. O Perito Avaliador não tem uma relação de trabalho subordinado com qualquer entidade relacionada com o CLIENTE;
4. O Avaliador não possui qualquer incompatibilidade que possa afectar a sua isenção e imparcialidade e que impeçam a realização deste trabalho.

13 de Maio de 2025

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS

A presente avaliação está efectuada de acordo com as normas de RICS Valuation – Global Standards (RICS Red Book), que incorporam International Valuation Standards (IVS).

16. Valorização – Valor de Mercado

16.1 Método Comparativo

Quadro de Avaliação Baseado no Método Comparativo
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Valor de Mercado no estado Actual		
							Valor AbP/ m2	Valor AbD/ m2	V.Potencial
7727	R	3° DT°	Habitação	77,85	-	77,85	2 110 €	633 €	164 264 €
Total				77,85	-	77,85		2 110 €	164 264 €

16.2 Método do Rendimento - Capitalização Directa

Quadro de Avaliação Baseado no Método do Rendimento
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fração	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Renda de Mercado			Custos de Exploração		Taxa de Capitalização	Valor de Mercado V=R anual / tx	
							Renda m2 AbP	Renda m2 AbD	Renda Potencial	% Rp	€/mês	%	Valor Ab/ m2	V.Potencial
7727	**R**	**3º DTº**	Habitação	77,85	-		11,5 €	3 €	895,28 €	2,00%	17,91 €	6,50%	2 081 €	161 976 €
Total				**77,85**	-				**895,28 €**					**161 976 €**

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

17. Prospecção de Mercado

Nº de Quartos	Estado de Conservação	Zona/Rua	Contacto Imobiliária	Área Bruta m2	Preço: €	Renda € mês	Preço: €/m2	Renda €/m2 mês	A %	B %	C %	D %	E %	F %	Valor de Venda Homogeneizado €/m2	Valor de Renda €/m2
2	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34179982	87	195 000,00		2 241,38		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 129,31 €	
2	Bom estado	Professor Hernâni Cidade	https://www.idealista.pt/34176022	92	210 000,00		2 282,61		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 168,48 €	
2	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34095273	86	195 000,00		2 267,44		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 154,07 €	
2	Bom estado	Giestas	https://www.idealista.pt/34175539	78	175 000,00		2 243,59		10%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 344,55 €	
2	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34126774	90	195 000,00		2 166,67		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 058,33 €	
2	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34051008	87	185 000,00		2 126,44		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 020,11 €	
2	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34018984	86	195 000,00		2 267,44		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 154,07 €	
2	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/33293851	100	195 000,00		1 950,00		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	1 852,50 €	
3	Bom estado	Professor Hernâni Cidade	https://www.idealista.pt/34026622	95		1 300,00		13,68	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		13,00 €
1	Bom estado	São João de Deus	https://www.idealista.pt/34061310	76		900,00		11,84	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		11,25 €
2	Bom estado	Professor Hernâni Cidade	https://www.idealista.pt/34062240	90		1 300,00		14,44	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		13,72 €
2	Bom estado	Madalena Claro	https://www.idealista.pt/34191499	82		900,00		10,98	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		10,43 €
3	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34219637	123		1 250,00		10,16	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		9,65 €
2	Bom estado	Bento de Jesus Caraça	https://www.idealista.pt/34220151	80		900,00		11,25	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		10,69 €

FACTORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
A - Estado Conservação	Diferencial em termos de estado de conservação e de idades entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
B - Localização	Mais ou menos valia da localização dos imóveis face ao imóvel em avaliação
C - Qualidade de Construção	Diferencial em termos qualitativos entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
D - Piso/andar	Mais ou menos valia do piso dos imóveis face ao imóvel em avaliação
E - Área de Construção	Correcção pelo diferencial de áreas entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
F - Margem de Negociação	Indicação da Margem de negociação possível para o imóveis da prospecção

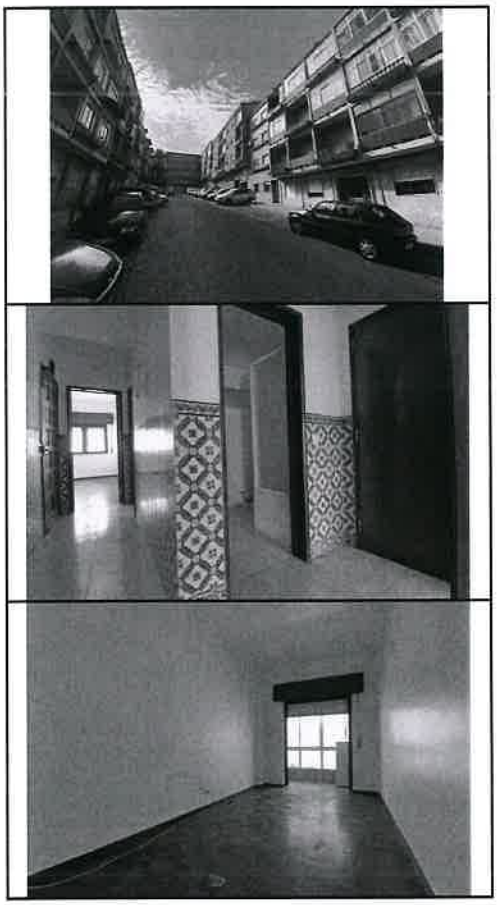
Resultados Homogeneizados	Yield	Venda	Renda
Média	6,52%	2 110,18 €	11,46 €
Mediana	6,15%	2 141,69 €	10,97 €
Desvio Padrão		141,29 €	1,58 €
Valor Máximo	7,02%	2 344,55 €	13,72 €
Valor Mínimo	6,25%	1 852,50 €	9,65 €
Percentil 5	6,18%	1 911,17 €	9,85 €
Percentil 25	6,15%	2 048,78 €	10,49 €
Percentil 50	6,15%	2 141,69 €	10,97 €
Percentil 75	6,99%	2 157,67 €	12,56 €
Percentil 95	7,12%	2 282,93 €	13,54 €

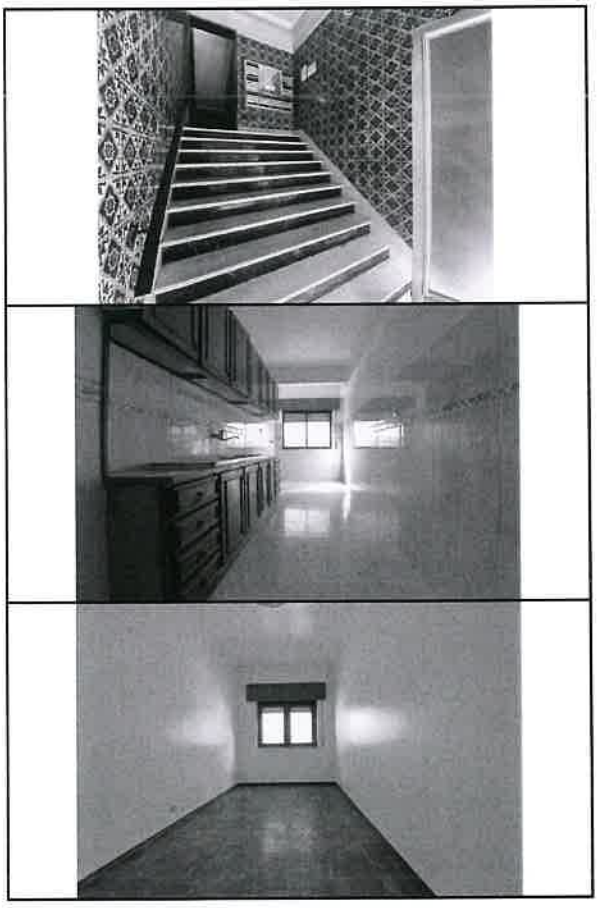
Valor de Mercado assumido:	########	O Valor de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Renda de Mercado Assumida:	11,50 €	A renda de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Taxa de Capitalização Assumida	6,50%	A taxa de Capitalização reflecte o comportamento médio de um investidor no mercado local

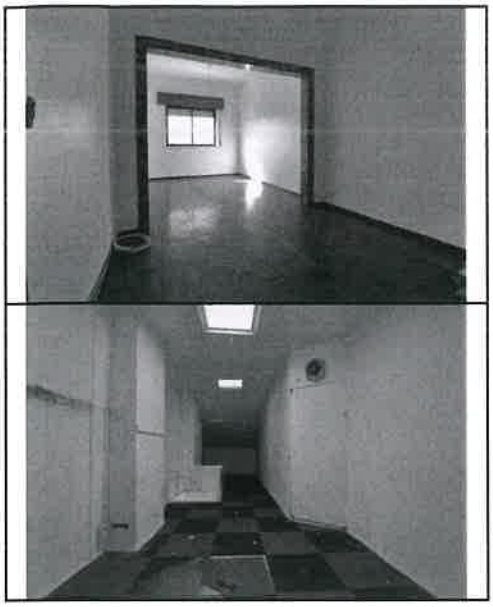
18. Fotos e Plantas

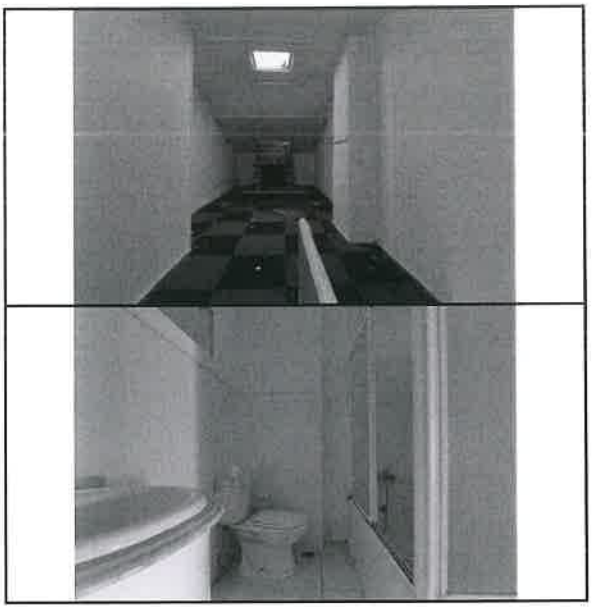


38.5299792921855, -8.869082576365514









Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

19. documentação fornecida

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

CPU Id 60090

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 2232 - SETUBAL-1.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 12 - SETUBAL **FREGUESIA:** 05 - SETUBAL (S. SEBASTIÃO)
ARTIGO MATRICIAL: 7727 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : SETÚBAL **sob o registo nº:** 5715

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua das Giestas, nºs 7, 9 e 11 **Lugar:** Setúbal

Av./Rua/Praça: RUA DAS GIESTAS **Nº:** 9 **Lugar:** SETUBAL **Código Postal:** 2910-001 SETÚBAL

Av./Rua/Praça: BAIRRO DA CAMARINHA - RUA DAS GIESTAS **Nº:** 9 **Lugar:** SETÚBAL **Código Postal:** 2910-513 SETÚBAL

Av./Rua/Praça: Rua das Giestas, nº 7, 9 e 11 **Lugar:** Camarinha no sítio da Sancha Cega, Vale de Cobro
Código Postal: 2910-513 SETÚBAL

CONFRONTAÇÕES

Norte: . **Sul:** . **Nascente:** . **Poente:** .

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.
Descrição: Edificio de estrutura de betão armado e alveb'naria de tijolo, com cobertura de telha "Marselha" em duas águas, sito na Rua das Giestas, nºs 7, 9 e 11, sendo constituido por dois corpos, o Sul com entrada pelo nº7, o Norte com entrada pelo nº9 e cave com entrada pelo nº11; tem a área coberta de 425,25m2 e foi construido em regime de propriedade horizontal.
Nº de pisos do artigo: 5

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 425,2500 m² **Área de implantação do edifício:** 425,2500 m² **Área bruta privativa total:** 77,9500 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: R

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Rua das Giestas, nº 7, 9 e 11 **Lugar:** Camarinha no sítio da Sancha Cega, Vale de Cobro
Código Postal: 2910-513 SETÚBAL
Andar/Divisão: 3ºDto

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Habitação **Tipologia/Divisões:** T2 **Permilagem:** 60,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 77,9500 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 2232 - SETUBAL-1.

Ano de inscrição na matriz: 1974 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €41.460,00 **Determinado no ano:** 2010

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 135.827,00 **Coordenada Y:** 173.886,00 **Mod 1**

do IMI nº: 2595237 **Entregue em :** 2010/11/17 **Ficha de avaliação nº:** 3324421 **Avaliada em :** 2010/12/04

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
41.460,00	=	503,00	x	77,9500	x	1,00	x	1,20	x	0,980	x	0,75

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

TITULARES

Identificação fiscal: 500844321 **Nome:** BANCO SANTANDER TOTTA S A

Morada: RUA AUREA Nº 88, LISBOA, 1100-063 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 600007626

Obtido via internet em 2012-07-09

O Chefe de Finanças

(Maria Luciana Pinheiro Babau Luciano)

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2041-27696-151205-007727

DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:
Terceiro andar direito

Valor Venal: 72.000,00 Escudos

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

1ª Conservatória do Registo Predial de Maia.
AP. 2341 de 2012/07/18 16:33:10 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2012/07/18 16:33:10 UTC
ABRANGE 5 PRÉDIOS E 20 FRAÇÕES

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** SOLUÇÃO ARRENDAMENTO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL
NIPC 720012848
Sede: Avenida da República, nº 35, 4º
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** BANCO SANTANDER TOTTA,S.A
NIPC 500844321

O(A) Ajudante, por delegação
Ana Maria Cerqueira Martins

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 23-04-2020 e válida até 31-12-2021

RP Id 60090 G9462

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-0655-59614-151205-005715

DESCRIÇÃO EM LIVRO:
N.º 20027, Livro Nº: 67

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
SITUADO EM: "Camarinha"no sítio da Sancha Cega, Vale de Cobro
Rua das Giestas, nºs 7, 9 e 11

ÁREA TOTAL: 425,25 M2
ÁREA COBERTA: 425,25 M2

VALOR VENAL: 1.200.000,00 Escudos

MATRIZ nº: 7727

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Edifício dividido em dois corpos: corpo sul, com entrada pe- lo nº7 e corpo norte com entrada pelo nº9 e cave comum aos dois corpos, com entrada pelo nº11. Compõe-se de cave, rés- -do-chão, 1º, 2º e 3º andares. Desanexado do nº6636, B-27.

FRAÇÕES AUTÓNOMAS:

A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,L,M,N,O,P,Q,R

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

Conservatória do Registo Predial de Covilhã
OFICIOSO
AP. 6309 de 2010/04/29 2010/04/30 11:13:04 - Autorização de Utilização
Nº AUTORIZAÇÃO : 189
DATA AUTORIZAÇÃO : 1972/07/08
ENTIDADE EMISSORA : CÂMARA MUNICIPAL

O(A) Conservador(a)
Adelaide Sofia Pignatelli da Fonseca Soares

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 3 de 1960/07/04 - Aquisição
ABRANGE 5 PRÉDIOS
CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

** JOAQUIM MIGUEL CHORA
Casado/a com JAQUELINA AUGUSTA DOS SANTOS no regime de Separação de bens
Morada: Rua 1° de Maio, n°5
Localidade: Barreiro
SUJEITO(S) PASSIVO(S):
** JOSÉ EDUARDO MARTINS E MULHER MARIA MADALENA NASCIMENTO MARTINS
** MODESTO GUILHERME FERRO E MULHER MARIA JOSÉ CORDEIRO LUISANDA FERRO
** LUIS GARCIA SANTANA DA SILVA E MULHER MARIA HELENA DELGADO SILVA
(Extracto da insc. n°35855, 14v, G-52)

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AP. 9 de 1972/01/19 - Constituição da Propriedade Horizontal

FRAÇÃO:	A	PERMILAGEM:	80
FRAÇÃO:	B	PERMILAGEM:	40
FRAÇÃO:	C	PERMILAGEM:	60
FRAÇÃO:	D	PERMILAGEM:	60
FRAÇÃO:	E	PERMILAGEM:	60
FRAÇÃO:	F	PERMILAGEM:	60
FRAÇÃO:	G	PERMILAGEM:	60
FRAÇÃO:	H	PERMILAGEM:	60
FRAÇÃO:	I	PERMILAGEM:	60
FRAÇÃO:	J	PERMILAGEM:	60
FRAÇÃO:	L	PERMILAGEM:	40
FRAÇÃO:	M	PERMILAGEM:	60
FRAÇÃO:	N	PERMILAGEM:	60
FRAÇÃO:	O	PERMILAGEM:	60
FRAÇÃO:	P	PERMILAGEM:	60
FRAÇÃO:	Q	PERMILAGEM:	60
FRAÇÃO:	R	PERMILAGEM:	60

(Extracto da insc. n°13 624, 131v. F-23)

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AP. 29 de 1972/01/20 - Aquisição
CAUSA : Compra
QUOTA ADQUIRIDA: 1/2

SUJEITO(S) ATIVO(S):

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

** JOSÉ PEDRO MADEIRA
Casado/a com MARIA EMILIA FILIPE DE ALMEIDA PERALTA no regime de Comunhão geral
Morada: Bº da Camarinha, lote U, r/c
Localidade: Setúbal
SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** JOAQUIM MIGUEL CHORA

(Extracto da insc. nº53 042, 162, G-76)

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

REGISTOS PENDENTES

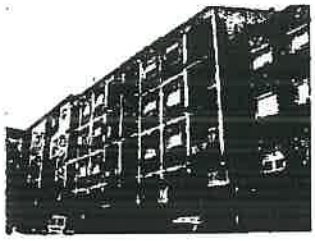
Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 09-07-2012 e válida até 09-07-2013

CE Id 60090

Certificação Energética
e Ar Interior
EDIFÍCIOS

Nº CER
CE0000032298125



CERTIFICADO DE DESEMPENHO ENERGÉTICO E DA QUALIDADE DO AR INTERIOR

TIPO DE FRACÇÃO/EDIFÍCIO: EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO SEM SISTEMA(S) DE CLIMATIZAÇÃO

Morada / Localização Rua das Giestas nº9 3ºDto

Localidade Setúbal — Freguesia SETÚBAL (SÃO SEBASTIÃO)

Concelho Setúbal — Região Portugal Continental

Data de emissão 21/05/2010 — Data de validade 21/05/2020

Nome do perito qualificado André Paulo da Cunha Ferreira Arantes — N.º de PQ PQ00554

Imóvel descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal

sob o nº 5715 — Art. matricial nº 7727 — Fogo/Fracção autón. R

Este certificado resulta de uma verificação efectuada ao edifício ou fracção autónoma por um perito devidamente qualificado para o efeito, em relação aos requisitos previstos no Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edifícios (RCCTE, Decreto-Lei 80/2006 de 4 de Abril), classificando o imóvel em relação ao respectivo desempenho energético. Este certificado permite identificar possíveis medidas de melhoria de desempenho aplicáveis à fracção autónoma ou edifício, suas partes e respectivos sistemas energéticos e de ventilação, no que respeita ao desempenho energético e à qualidade do ar interior. Para verificar a validade do presente certificado consulte www.adene.pt.

1. ETIQUETA DE DESEMPENHO ENERGÉTICO

INDICADORES DE DESEMPENHO			CLASSE ENERGÉTICA
Necessidades anuais globais estimadas de energia primária para climatização e águas quentes	11,25	kgep/m².ano	C
Valor limite máximo regulamentar para as necessidades anuais globais de energia primária para climatização e águas quentes (limite inferior da classe B⁻)	8,06	kgep/m².ano	
Emissões anuais de gases de efeito de estufa associadas à energia primária para climatização e águas quentes	0,9	toneladas de CO_2 equivalentes por ano	

2. DESAGREGAÇÃO DAS NECESSIDADES NOMINAIS DE ENERGIA ÚTIL

Necessidades nominais de energia útil para...	Valor estimado para as condições de conforto térmico de referência	Valor limite regulamentar para as necessidades anuais
Aquecimento	123,34 kWh/m².ano	58,95 kWh/m².ano
Arrefecimento	22,02 kWh/m².ano	32 kWh/m².ano
Preparação das águas quentes sanitárias	86,7 kWh/m².ano	53,67 kWh/m².ano

NOTAS EXPLICATIVAS

As necessidades nominais de energia útil correspondem a uma previsão da quantidade de energia que terá de ser consumida por m² de área útil do edifício ou fracção autónoma para manter o edifício nas condições de conforto térmico de referência e para preparação das águas quentes sanitárias necessárias aos ocupantes. Os valores foram calculados para condições convencionais de utilização, admitidas como idênticas para todos os edifícios, de forma a permitir comparações objectivas entre diferentes imóveis. Os consumos reais podem variar bastante dos indicados e dependem das atitudes e padrões de comportamento dos utilizadores.

As necessidades anuais globais de energia primária (estimadas e valor limite) resultam da conversão das necessidades nominais estimadas de energia útil em kilogramas equivalente de petróleo por unidade de área útil do edifício, mediante aplicação de factores de conversão específicos para a(s) forma(s) de energia utilizada(s) (0,290 kgep/kWh para electricidade e 0,086 kgep/kWh para combustíveis sólido, líquido ou gasoso) e tendo em consideração a eficiência dos sistemas adoptados ou, na de sua definição, sistemas convencionais de referência.

As emissões de CO_2 equivalente traduzem a quantidade anual estimada de gases de efeito de estufa que podem ser libertados em resultado da conversão de uma quantidade de energia primária igual às respectivas necessidades anuais globais estimadas para o edifício, usando o factor de conversão de 0,0012 toneladas equivalentes de CO_2 por kgep.

A classe energética resulta da razão entre as necessidades anuais globais estimadas e as máximas admissíveis de energia primária para aquecimento, arrefecimento e para preparação de águas quentes sanitárias no edifício ou fracção autónoma. O melhor desempenho corresponde à classe A+, seguida das classes A, B, B⁻, C e seguintes, até à classe G de pior desempenho. Os edifícios com licença ou autorização de construção posterior a 4 de Julho de 2006 apenas poderão ter classe energética igual ou superior a B⁻. Para mais informações sobre o desempenho energético, sobre a qualidade do ar interior e sobre a classificação energética de edifícios, consulte www.adene.pt

3. DESCRIÇÃO SUCINTA DO EDIFÍCIO OU FRACÇÃO AUTÓNOMA

Fracção de habitação de um edificio multifamiliar composto por 4 pisos, localizado em Setubal, concelho de Setúbal, numa zona abrangida por gás natural. A fracção possui fachadas na orientação Oeste / Este e não existem edifícios que provoquem sombreamento de horizonte. A fracção autónoma é de tipologia T2, composta por sala, vestíbulo, despensa, cozinha, 2 quartos, e 1 instalação sanitária. Apresenta inércia Forte e a ventilação processa-se de forma Natural. Como sistemas energéticos temos: Aquecimento - não existe. Arrefecimento - não existe. Produção de águas quentes sanitárias - não existe

Área útil de pavimento	66,1 m²	Pé-direito médio ponderado	2,77 m	Ano de construção	1972

4. PROPOSTAS DE MEDIDAS DE MELHORIA DO DESEMPENHO ENERGÉTICO E DA QUALIDADE DO AR INTERIOR

Sugestões de medidas de melhoria (implementação não obrigatória) (destacadas a negrito aquelas usadas no cálculo da nova classe energética)	Redução anual da factura energética	Custo estimado de investimento	Período de retorno do investimento
1 Substituição do equipamento actual e/ou instalação de esquentador de elevado rendimento para preparação de águas quentes sanitárias	€ €	€ €	€ € € €
2 Instalação de ar condicionado com EER 3.69 para arrefecimento e COP 4.50 para aquecimento	€	€ € €	€
3 Aplicação de isolamento térmico pelo interior com revestimento leve em paredes exteriores	€ €	€ € €	€ €
4 Substituição de caixilharia existente por uma nova caixilharia e melhoria das características solares dos vidros	€	€ € €	€

As medidas de melhoria acima referidas correspondem a sugestões do perito qualificado na sequência da análise que este realizou ao desempenho energético e da qualidade do ar interior do edifício ou fracção autónoma e não pretendem por em causa as opções e soluções adoptadas pelo(s) arquitecto(s), projectista(s) ou técnico(s) de obra.

Legendas	Redução anual da factura energética	Custo estimado de investimento	Período de retorno do investimento
	€ € € € mais de 1000€/ano	€ € € € mais de 5000€	€ € € € inferior a 5 anos
	€ € € entre 500€ e 999€/ano	€ € € entre 1000€ e 4999€	€ € € entre 5 e 10 anos
	€ € entre 100€ e 499€/ano	€ € entre 200€ e 999€	€ € entre 10 e 15 anos
	€ menos de 100€/ano	€ menos de 200€	€ mais de 15 anos

SE FOREM CONCRETIZADAS TODAS AS MEDIDAS DESTACADAS NA LISTA, A CLASSIFICAÇÃO ENERGÉTICA PODERÁ SUBIR PARA... B

Pressupostos e observações a considerar na interpretação da informação apresentada:

Medida para melhoria da envolvente exterior em que se considerou um custo de electricidade de 0.12 €/kW e medida para melhoria da eficiência dos equipamentos em que se considerou um custo de electricidade de 0.12 €/kW e gás natural de 0.06 €/kW.

5. PAREDES, COBERTURAS, PAVIMENTOS E PONTES TÉRMICAS PLANAS

PAREDES

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC: da solução	máximo regulamentar
• Parede Exterior revestida interiormente com Estuque em alvenaria de tijolo furado e revestida exteriormente com reboco de cor média, com uma espessura total da parede de 26 cm, sem possibilidade de verificação do isolamento.	1,3	1,8
• Parede interior em alvenaria de tijolo furado revestida do lado do espaço não útil (áreas comuns, outro edificdio) com estuque e tosco e interiormente com Estuque, com uma espessura total da parede de 25 cm.	1,16	1,8

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 3 Aplicação de 3 cm de isolamento térmico poliestireno expandido extrudido (XPS) em paredes exteriores. A solução é constituida por uma camada de 2 mm que deverá ser aplicada sobre a parede (que deverá ter um tratamento prévio de limpeza), rede de fibra de vidro e sobre esta uma nova camada de base com 2 mm, com aplicação de primário e finalmente a camada de revestimento com ½ mm e acabamento em pintura de cor branca. O custo de investimento estimado para esta medida de melhoria será de 4310€, para uma redução anual da factura energética de 380 €. Apesar do periodo de retorno elevado, esta medida reduz as perdas térmicas e elimina as condensações verificadas no interior da habitação, melhorando as condições de conforto dos espaços. o isolamento será aplicado em paredes exteriores e em contacto com espaços não úteis, coberturas exteriores e em contacto com espaços não úteis, pavimentos exteriores e em contacto com espaços não úteis o que corresponde a um novo coeficiente de transmissão térmica de 0,71 e 0,87 W/(m2.ºC).

COBERTURAS

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC da solução	máximo regulamentar
• Cobertura interior em aligeirada de vigotas pré-esforçadas e abobadilha de tijolo, revestida do lado do espaço não útil (desvão da cobertura) com tosco e interiormente com Estuque, com uma espessura total de 22 cm.	2,21	1,25

PAVIMENTOS

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC da solução	máximo regulamentar
• Pavimento interior em aligeirada de vigotas pré-esforçadas e abobadilha de tijolo, revestido do lado do espaço não útil (marquise) com estuque e interiormente com Estuque, com uma espessura total de 22 cm.	2,21	1,25

PONTES TÉRMICAS PLANAS

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC da solução	máximo regulamentar
• Não aplicável		

6. VÃOS ENVIDRAÇADOS

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)*	Factor solar da solução	máximo regulamentar
• Vão vertical simples inserido na fachada Este (quarto), Sem sombreamento de inverno e Sem sombreamento de verão, em caixilharia de madeira giratória com estores em PVC de cor clara pelo ext. sem classificação de permeabilidade ao ar com vidro Simples incolor com coeficiente de transmissão térmica (U) igual a 3,4 W/(m2.ºC).	0,07	0,56
• Vão vertical simples inserido na fachada Este (quarto), Sem sombreamento de inverno e Sem sombreamento de verão, em caixilharia fixa em alumínio com cortina opaca de cor média pelo interior sem classificação de permeabilidade ao ar com vidro Simples incolor com coeficiente de transmissão térmica (U) igual a 4,9 W/(m2.ºC).	0,44	0,56
• Vão vertical simples inserido na fachada Este (quarto), Sem sombreamento de inverno e Sem sombreamento de verão, em caixilharia de correr em aluminio com cortina opaca de cor média pelo interior sem classificação de permeabilidade ao ar com vidro Simples incolor com coeficiente de transmissão térmica (U) igual a 5,2 W/(m2.ºC).	0,44	0,56
• Vão vertical simples inserido na fachada Oeste (cozinha e sala), Sem sombreamento de inverno e Sem sombreamento de verão, em caixilharia de correr em aluminio com estore em PVC de cor clara pelo exterior, sem classificação de permeabilidade ao ar com vidro Simples incolor com coeficiente de transmissão térmica (U) igual a 4,1 W/(m2.ºC).	0,07	0,56

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 4 Substituição das caixilharias existentes pois são de vidro simples. As novas caixilharias deverão ser compostas por PVC com corte térmico, de forma a manter o aspecto com as demais fracções do edificio, e os vidros serão duplos incolores 6 mm + 5 mm com caixa-de-ar de 12 mm, resultando um coeficiente de transmissão térmica (U) de 2,40 W/(m2ºC). O custo de investimento estimado para esta medida de melhoria será de 2160€, para uma redução anual da factura energética de 50 € e inclui material, mão-de-obra e a remoção das caixilharias existentes. O período de retorno desta medida é elevado, no entanto, o conforto que proporciona obriga à sua recomendação. Durante a operação de montagem, que deverá decorrer em apenas um dia, deverá ser tida em especial atenção a junta entre os caixilhos e as paredes, de forma a garantir o seu correcto isolamento sem micro-fissuras que originem pontes térmicas.

*Nota: Apenas vãos envidraçados com área superior a 5% da área útil de pavimento do espaço que servem, não orientados a Norte e considerando o(s) respectivo(s) dispositivo(s) de protecção 100% activos (portadas, persianas, estores, cortinas, etc.)

7. CLIMATIZAÇÃO

SISTEMA(S) DE AQUECIMENTO

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	Necessidades anuais de energia útil
• Não aplicável ou considerada solução prevista na legislação especifica ou informação técnica complementar	

SISTEMA(S) DE ARREFECIMENTO

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	Necessidades anuais de energia útil

• Não aplicável ou considerada solução prevista na legislação especifica ou informação técnica complementar	

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 2 Instalação de ar condicionado com EER 3,69 para arrefecimento e COP 4.50 para aquecimento. O controlo do equipamento deve ser efectuado através de um display digital LCD para selecção de temperatura, funcionamento solar e diagnóstico de anomalia. O controlo remoto e receptor deverão estar incluídos (requer instalação). O custo de investimento estimado para esta medida de melhoria será de 1500€, para uma redução anual da factura energética de 40 €.

8. PREPARAÇÃO DE ÁGUAS QUENTES SANITÁRIAS (AQS)

SISTEMAS CONVENCIONAIS (USAM ENERGIA NÃO RENOVÁVEL)

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)

• Não aplicável

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 1 Instalação de esquentador estanque ventilado a 80% para produção, alimentado a gás, com 23,6kW de potência nominal e eficiência de 0,881 (80%) a 30 % de carga nominal. Deve dispor de ignição electrónica e modulação automática de chama. O controlo do equipamento deve ser efectuado através de um display digital LCD para selecção de temperatura, funcionamento solar e diagnóstico de anomalia. O controlo remoto e receptor deverão estar incluídos (requer instalação). O custo de investimento estimado para esta medida de melhoria será de 350€, para uma redução anual da factura energética de 150 €.

9. SISTEMAS DE APROVEITAMENTO DE ENERGIAS RENOVÁVEIS

SISTEMA DE COLECTORES SOLARES PARA PRODUÇÃO DE ÁGUA QUENTE SANITÁRIA	Energia fornecida pelo sistema
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	
• Não aplicável	

OUTROS SISTEMAS DE APROVEITAMENTO DE FONTES DE ENERGIAS RENOVÁVEIS	Energia fornecida pelo sistema
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	
• Não aplicável	

10. VENTILAÇÃO

Descrição dos principais elementos e da forma como se processa a ventilação

• A ventilação é processada de forma Natural. Não cumpre a norma NP 1037-1. Não tem dispositivos de admissão na fachada, não tem portas e janelas bem vedadas em todo o seu contorno , tem área de envidraçados superior a 15% da área útil de pavimento. A fracção situa-se em interior de uma zona urbana com uma altura ao solo média De 10 a 18 m resultando numa classe de exposição 1e de uma classe de caixilharia à permeabilidade ao ar de Sem classificação. A maioria dos envidraçados tem caixa de estores. 46% de área de envidraçado com estores. Existe ausencia de exaustor na cozinha e de ventilação mecânica nas IS. pelo que a taxa de renovação horária (rph) é de 1,1.

OBSERVAÇÕES E NOTAS AO PRESENTE CERTIFICADO ENERGÉTICO E DA QUALIDADE DO AR INTERIOR

Ao dia 14 de Maio de 2010, no âmbito da Certificação Energética e Ar Interior, realizou-se a peritagem ao imóvel supra identificado em Edifício de Habitação sem Sistema de Climatização, em situação de edifício Existente, no qual foram adoptadas (pois não foi disponibilizada pelo requerente qualquer outra informação, tal como ficha técnica de habitação) as simplificações constantes na NT-SCE-01, D.L.80/2006, ITE 50/54, bem como os coeficientes de transmissão térmica (U) foram majorados 35% para efeitos de determinação da classe energética. Os valores máximos para os coeficientes de transmissão térmica (Umax) indicados no Certificado Energético, relativamente a elementos da envolvente opaca, bem como o factor solar máximo admissível dos vãos envidraçados, são apenas aplicáveis a novos edifícios pelo que para edifícios existentes, devem ser tomados como referência para efeitos de identificação de oportunidades de melhoria. Solicitada a documentação de suporte oficial , CRP e planta pertencente ao projecto de Arquitectura e tendo por base a melhor informação disponível, fornecida pelo Requerente, determinou-se 1972 como ano de construção do edifício.

Como informação complementar a este certificado foram elaborados um Relatório de Peritagem e um Estudo de Medidas de Melhoria.

O Perito Qualificado esteve presente no imóvel para efectuar a vistoria no dia 14/05/2010 entre as 08:00 e as 08:40.

Relatório de Avaliação Imobiliária



Processo:	AVAL 1787 - ZTRE-03984
Cliente:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
Tipo de Imóvel:	1 Apartamento T3
Data:	Maio de 2025

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

Índice

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária
2. Resumo dos Valores
3. Objectivo da Avaliação
3.1. Identificação de Outros Destinatários
4. Objecto de Avaliação – Identificação e Documentação fornecida
5. CARACTERÍSTICAS
5.1. Dos Imóves
5.2. Do Local
5.3. Do Mercado Imobiliário local
6. Pressupostos da Avaliação
7. Inspecção Realizada
7.1. Vistoria
8. Diligências efectuadas
9. Conceitos de Valor Utilizados
9.1. Valor de Mercado
9.2. Renda de Mercado
10. Métodos de Avaliação Utilizados
10.1. Método de Comparação ou Comparativo de Mercado
10.2. Método da Capitalização do Rendimento
11. Taxa de Actualização
11.1. Áreas Utilizadas
12. Contrato de Arrendamento
13. Limitações ao valor estimado
14. Declaração do Perito Avaliador
15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS
16. Valorização – Valor de Mercado
16.1. Método do Rendimento (Actual)
16.2. Método do Rendimento (Potencial)
16.3. Método Comparativo (Potencial)
17. Prospecção de Mercado
18. Localização e Fotos
19. Documentação Fornecida

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	
Avaliador:	Vítor Reis - PAI/2016/0415
Empresa:	Ver o Verso Consultoria Lda Rua Andrade Corvo 50 6° esq° 1050-009 Lisboa
IMÓVEL:	
Tipo:	Urbano
Identificação:	1 Apartamento T3 Rua Tenente Jean Raymond, 4, 3° DT°, Freguesia de Setúbal (São Julião), Concelho de Setúbal e Distrito de Setúbal Descrição Cadastral e Predial no ponto 19 e descrição do imóvel e sua envolvente no ponto 5 deste relatório.
Identificação da Entidade Detentora do Imóvel:	BANCO SANTANDER TOTTA SA
AVALIAÇÃO:	
Objectivo da avaliação:	Avaliação de Património de acordo com o previsto na Portaria n.°
Identificação da Entidade que solicitou a avaliação:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
DATAS	
Data do Contrato de Avaliação	12 de Maio de 2025
Data do Pedido de Avaliação	10 de Maio de 2025
Data do Término do Trabalho de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da Conclusão da Avaliação	13 de Maio de 2025
Data Entrega do Relatório de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da última avaliação realizada	n.a.
METODOLOGIA	
Métodos de Avaliação Utilizados	Método Comparativo e Método do Rendimento A Fundamentação da escolha dos Métodos de Avaliação e sua descrição encontra-se no ponto 10 deste relatório.
Inspecção efectuada ao imóvel avaliado	Foi efectuada vistoria pelo interior e exterior dos imóveis. Os detalhes sobre a abrangência da inspecção realizada encontram-se no ponto 7 deste relatório.
Diligências efectuadas, de estudos e dados sectoriais utilizados e outras informações	Os detalhes sobre as diligências efectuadas e dados sectoriais utilizados encontram-se no ponto 8 deste relatório.
Bases de Valor Utilizados	Valor de Mercado. A descrição dos conceitos de valor encontra-se no ponto 9 deste relatório.

Justificação de Taxas e outros parâmetros	A justificação das taxas de actualização e capitalização, assim como de outros parâmetros utilizados na presente avaliação encontra-se no ponto 11 deste relatório.

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

VALORES DE AVALIAÇÃO:	
Valor de Mercado no Estado Actual	O detalhe dos valores do imóvel e a sua estimativa encontram-se nos pontos 2 e 16 deste relatório.
Contratos de arrendamento à data de avaliação	Detalhes do Contrato de Arrendamento encontram-se no ponto 12..
OUTROS ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO:	
Identificação de eventuais limitações ao valor estimado para o imóvel	Não existem reservas. O detalhe de eventuais reservas encontra-se no ponto 13 deste relatório.

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

(registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415)

(Perito da Lista Permanente do Tribunal da Relação de Lisboa)

2. Resumo dos Valores

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Valor de Mercado Livre e Disponível	Renda Potencial
1050	H	3º DTº	Habitação	200 953	1 060

3. Objectivo da Avaliação

A presente avaliação foi elaborada por solicitação de Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial, doravante designado por CLIENTE, no decorrer do mês de Janeiro de 2025.
A avaliação visa estimar o Valor de Mercado de um imóvel considerando o seu uso e estado actual, conforme requisitos da Comissão do Mercado dos Valores Mobiliários, tendo por objectivo a Avaliação do Património Imobiliário de acordo com o previsto na Portaria n.º 96/2015.

Esta avaliação foi efectuada por Vítor Manuel dos Santos Reis, com o NIF 187 037 680, Perito Avaliador Imobiliários registado na CMVM com o nº PAI/2016/0415, Registered Valuer no RICS com o nº de membro 1301320, Recognised European Valuer pelo TEGOVA com o Certificate Registration Number REV/PT/ANAI/2028/4 e Perito da Lista Oficial de Peritos da Justiça, em representação de Ver o Verso Consultoria, Lda, com o NIF 506 843 270 enquanto avaliador qualificado e habilitado para a realizar, em conformidade com as exigências da Lei 153/2015, com as actualizações em vigor à data.

3.1 Identificação de Outros Destinatários

O avaliador permite que a entidade contratante sustente as suas decisões no presente relatório de avaliação no âmbito do processo para o qual foi solicitada, não assumindo qualquer obrigação ou responsabilidade perante terceiros.

4. Objecto de Avaliação –Documentação fornecida

O Cliente disponibilizou para a execução do presente trabalho de avaliação os seguintes documentos:

- Caderneta Predial Urbana (CPU)
- Certificado Energético (CE)
- Certidão do Registo Predial (CRP)

Os elementos fornecidos encontram-se anexos no ponto 19.

5. CARACTERÍSTICAS

5.1 Do Imóvel

Artigo	CRP	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa	Área Bruta Dependente
1050	1742/20090213	H	3º DTº	Habitação	86,00	12,37

Apartamento T3 sito no 3º DTº.

Insere-se em imóvel com estrutura de betão armado e alvenaria de tijolo com r/chão e 3 pisos destinados a habitação, inscrito na Matriz em 1988.

O imóvel apresenta acabamentos de qualidade média, típicos da época de construção. Na visita efectuada verificou-se que se encontrava num estado de conservação ranzoável, atendendo à idade e tipo de uso, apenas com alguns sinais de condensações.

5.2 Do Local

A Rua Tenente Jean Raymond, localizada na freguesia de São Julião, em Setúbal, insere-se numa zona urbana consolidada de cariz predominantemente residencial. A área é composta por edifícios multifamiliares de média altura, construídos maioritariamente entre as décadas de 1970 e 1990, refletindo a expansão urbana ocorrida nesse período.

Em termos de acessibilidade, a Rua Tenente Jean Raymond beneficia de uma estrutura viária bem desenvolvida, com ruas asfaltadas e passeios pedonais, permitindo uma circulação eficiente tanto para veículos como para peões. A proximidade à Avenida Luísa Todi e à Estrada Nacional 10 assegura uma ligação rápida às principais vias de acesso à cidade, nomeadamente às autoestradas A2 e A12, que conectam Setúbal a Lisboa e ao sul do país.

No que respeita a transportes públicos, a área é servida por várias linhas de autocarros urbanos, garantindo a mobilidade dos residentes para diferentes pontos da cidade. A estação ferroviária de Setúbal encontra-se a cerca de 2 km, proporcionando ligações regulares a Lisboa e outras localidades.

A zona envolvente dispõe de diversas amenidades e pontos de interesse, incluindo estabelecimentos de ensino, como escolas básicas e secundárias, equipamentos de saúde, comércio local, supermercados e espaços de lazer. Destaca-se a proximidade ao Parque do Bonfim e ao Parque da Várzea, que proporcionam áreas verdes e equipamentos desportivos à população.

O imóvel encontra-se situado em zona	Habitacional
Tendência do desenvolvimento urbanístico	Zona estabilizada
Enquadramento urbano e paisagístico	Bom
Facilidade de acesso	Bom
Transportes públicos	Razoável
Existência de Comércio e Serviços	Bom
Valor comercial da localização	Bom
Comercialização do imóvel	Fácil

5.3 Do Mercado Imobiliário local

Nos últimos cinco anos, a zona tem registado uma dinâmica positiva em termos de projetos urbanos e imobiliários. Além de intervenções de reabilitação em edifícios existentes, visando a modernização e valorização do parque habitacional, têm sido observadas transações imobiliárias que refletem o interesse crescente na zona.
A análise da evolução do mercado imobiliário habitacional na área revela uma valorização gradual dos imóveis. A procura tem sido impulsionada pela relação qualidade-preço, proximidade ao centro da cidade e melhorias na infraestrutura urbana. Este cenário indica uma tendência de crescimento estável, tornando a zona atrativa tanto para residentes como para

6. Pressupostos da Avaliação

De acordo com o solicitado pelo Cliente a avaliação foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel.
Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção das construções. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que as construções são estruturalmente sólidas ou que não têm defeitos. Assumiu-se o Pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos para além daqueles que se encontram registados e anteriormente identificados.
Para efeitos de cálculo do valor foi utilizado o valor do custo médio diário de propriedades similares, obtido a partir da prospecção realizada, tendo sido ajustada às características do imóvel em avaliação.
Na estimativa das áreas do imóvel consideraram-se como correctas as áreas que constam dos elementos fornecidos pelo cliente.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos.

A avaliação foi efectuada no pressuposto do imóvel possuir todas as autorizações e licenças para o seu normal funcionamento.

7. Inspecção Realizada

Foi realizada a visita pelo exterior do imóvel, no dia 13 de Novembro de 2024. Na obtenção dos Valores de Mercado do imóvel, tiveram-se em atenção os principais factores determinantes como sendo a localização, acessos, dimensões, estado de conservação do Imóvel considerados como relevantes para a formação de valor do imóvel objecto de avaliação e o estado do mercado imobiliário na zona.

7.1 Vistoria

É o exame criterioso do imóvel a ser avaliado, verificando localização, informações sobre vizinhança, características físicas, topografia, estado de conservação, padrão construtivo e outros atributos intrínsecos e extrínsecos que possam exercer qualquer influência no preço do imóvel.
De um modo geral, é observado:
1.1 - Caracterização da região, compreendendo:

a) Aspectos físicos - condições topográficas, natureza predominante do solo, condições ambientais, ocupação existente e tendências de modificação a curto e médio prazo;
b) Aspectos ligados à infra-estrutura urbana - sistema viário e de recolha de lixo, redes de abastecimento de água potável, energia eléctrica, telefone, esgotos, águas pluviais e gás canalizado;
c) Equipamento comunitário e indicação de níveis de actividades existentes - sistema de transporte colectivo, escolas, mercado de trabalho, comércio, rede bancária, segurança, saúde e lazer;
d) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: normas legais para o uso e a ocupação do solo, restrições físicas e legais condicionantes do aproveitamento.
e) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: definidos por planos directores municipais e pela legislação específica de planeamento do solo, confrontando as leis de planeamento e uso do solo aplicáveis com a realidade verificada no local.

1.2 - Caracterização do terreno do imóvel em avaliação, abrangendo:

a) Aspectos físicos - topografia, superfície, consistência do solo, forma e localização, confrontando as observações feitas com aquelas constantes da documentação disponível;
b) Infra-estrutura urbana;
c) Equipamento comunitário disponível;
d) Utilização actual, legal e económica.

1.3 - Caracterização das edificações e benfeitorias, englobando os aspectos:

a) Físicos - construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos comparando com a documentação disponível e verificando possíveis extrapolações de limites e confrontações;
b) Funcionais - arquitectónicos, adequação da edificação em relação aos usos actuais e/ou recomendáveis para a zona com vista a uma utilização económica e ambiental maximizada;
c) Condições de ocupação, tais como eventuais invasões, locações ou cessões a terceiros, ocupação pelo proprietário ou imóvel desocupado.
d) Ambientais - adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região e preservação do meio ambiente.
1.4 – As benfeitorias não documentadas:

No caso de não constarem da documentação as edificações e benfeitorias, as mesmas deverão ser quantificadas e avaliadas pelo profissional num grau de detalhe compatível com a finalidade da avaliação.

8. Diligências efectuadas

Para a realização da presente avaliação, para além da visita realizada, foram consultados agentes do mercado local para obtenção de valores de transacção e análise do estado do mercado local.
Foi também efectuada um reconhecimento da envolvente, para verificar o número de unidades visíveis para transacção e qualificar o estado do mercado na envolvente ao imóvel avaliado.
Foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel. Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção do imóvel. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que o imóvel é estruturalmente sólido ou que não tem defeitos. Assumiu-se o pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.

9. Conceitos de Valor Utilizados

9.1 Valor de Mercado

Define-se, genericamente, o "Valor de Mercado" como sendo a "Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, 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. (RICS VPS 4 – Estrutura IVS parágrafos 32-34).

O Valor de Mercado pode ser estimado considerando o seu Uso Actual (também por vezes designado Uso Continuado) ou o Uso Alternativo, sendo:

a) Uso Actual – a estimativa de valor é efectuada considerando o uso que é dado ao imóvel à data da avaliação.

b) Uso Alternativo - a estimativa de valor é efectuada considerando os usos potenciais do imóvel à data da avaliação.

Da análise do Valor de Mercado em cada uma destas situações se pode concluir da Máxima e Melhor Utilização do imóvel, podendo esta ser definida como a utilização legalmente e fisicamente possível de desenvolver no imóvel objecto de avaliação, normalmente requerida pelo mercado e que maximiza o valor do imóvel.

9.2 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." (RICS VPS 4 – IVS 230 parágrafos C8-C11).

10. Métodos de Avaliação Utilizados

De acordo com o artº 37 do REGULAMENTO DA CMVM N.º 3/2020:

1 - Os peritos avaliadores de imóveis devem utilizar pelo menos dois dos seguintes métodos de avaliação, escolhendo em cada circunstância aqueles que se mostrem mais adequados à avaliação do imóvel em causa: a) Método comparativo; b) Método do custo; c) Método do rendimento.

Dado que o imóvel em avaliação se insere num mercado activo em que foi possível recolher evidências de imóveis em comercialização e imóveis para arrendamento, na estimativa do Valor de Mercado do imóvel tal como se encontra foram utilizados o Método Comparativo de Mercado e o Método do Rendimento.

10.1 Método de Comparação ou Comparativo de Mercado

O método de comparação consiste em relacionar o valor de um imóvel, com os dados relativos à transacção de propriedades com características semelhantes ou comparáveis.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos, segundo critérios de homogeneidade, de modo a permitir a comparação e determinar quais as características mais relevantes.

Pressupõe:

a) Recorrer a uma base de dados fiável / Estatística e homogeneização

b) A existência de um mercado activo com transacções semelhantes (preferencial)

A homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível comparar matematicamente grandezas comparáveis. Assim os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizados quanto às suas variáveis fundamentais, da seguinte forma:

$$V = A \times ((Vu \times Fd \times F1 \times F2 \times ...x\ Fn)$$

V - Valor do Imóvel
A - Área do Imóvel
Vu - Valor unitário básico adoptado
F1 a Fn - Factores de valorização identificados

10.2 Método da Capitalização do Rendimento

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado (numa ótica de continuidade da utilização). Este método vocaciona-se para a determinação do valor presente de rendimentos futuros, segundo o valor e o estado atuais. Pela capitalização de rendas, os rendimentos presentes e futuros são capitalizados através de uma taxa de aplicação de capital no mercado imobiliário, através da fórmula:

$$V = R/tx$$

V - Valor do Imóvel,
R - Renda do período considerado,
tx - taxa de capitalização para o período considerado.

As taxas de capitalização são determinadas em função da relação entre os valores de renda e venda verificados nos mercados imobiliários em que os imóveis se inserem. O valor final é determinado pelo valor presente, descontando o valor das obras considerado para beneficiação e reabilitação de forma a repor a qualidade física e ambiental das instalações.

11. Taxa de Actualização

De acordo com as EVS -a estimativa das taxas de capitalização de actualização a utilizar no Método do Rendimento constitui uma das partes mais difíceis na utilização do método.
A forma mais comum de estabelecer essas taxas é através da análise das transacções relativas a imóveis comparáveis arrendados ou a análise face a operações efectivas conhecidas.
Uma das formas teóricas mais utilizadas para estimativa da taxa é a técnica conhecida por **CAPM– Capital Asset Pricing Model**, que comtempla a taxa de juro sem risco, o risco de mercado e o beta do sector do imobiliário de rendimento.

O βeta mede como um determinado sector se posiciona em termos de risco contra o mercado. Por exemplo, um βeta de 1 indica que o sector ou a empresa está em linha com o mercado. Se for superior a 1 indica um risco superior ao mercado. Se for inferior a 1 indica um risco inferior ao mercado. Sendo um indicador de sector, mede apenas o risco sistemático, em relação ao mercado, risco este que é um risco diversificável. O Risco específico não é considerado neste indicador, o que prejudica a análise da taxa por este factor, uma vez que o risco individual é bastante importante no investimento imobiliário. Para pequenos investidores, que não possuem capacidade de diversificação do seu investimentos, esta componente adquire ainda uma importância mais acentuada.
A taxa utilizada deve inclui tanto a recuperação do capital original investido como as expectativas de valorização do capital, o que permite ao investidor superar o risco relativo ao valor temporal do dinheiro.

A fonte de informação do βeta é o site da Aswath Damodaran que compila dados da Bloomberg, Morningstar, Capital IQ e Compustat para vários sectores, de entre este, o imobiliário.

Estes dados foram actualizados em Janeiro de 2025 e agregam informações de empresas especificas da Europa Ocidental, e é na nossa opinião, a fonte de dados mais precisa do mercado.
Foi utilizado o capital asset pricing model (CAPM), embora ajustado, quer pelas suas limitações na avaliação de activos imobiliários, quer pela falta de informação disponível em Portugal para a sua correcta aplicação ao imobiliário.

Uma das formulações práticas do CAPM, ajustado, é a seguinte:

Re = Rf + B*(Rm-Rf) + Crp + Risco de Localização + Risco de Liquidez

CAPM (Capital Asset Pricing Model)	
ERi=Rf+Bi(ERm-Rf)	
Rf - Risk Free (1)	2,80%
βi (2)	0,46
Erm (2)	5,58%
Erm 2 Risco de Localização	0,50%
Erm 3 Risco de Liquidez	0,50%
ERi	5,08%
Semi-annual Discount Rate	2,51%

(1) Taxa OT a 10 anos. Fonte: Banco de Portugal

(2) Damodaran

Para o objectivo desta avaliação, e para efeitos do estabelecimento de uma taxa de referência, utilizando o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) conclui-se que a taxa de remuneração de 5,08 % reflecte a expectativa média de um investidor em imóveis similares ao objecto de avaliação, em mercados prime susceptíveis de integrar o portfolio de um investidor institucional.
Confrontando com a prática do mercado local, estimámos no ponto 17 a taxa de capitalização para habitação.

11.1 Áreas Utilizadas

A área utilizada na presente avaliação é a que consta na documentação entregue, nomeadamente a Caderneta Predial apresentada.

12. Contrato de Arrendamento

À data da vistoria efectuada o imóvel encontrava-se ocupado, sem que tenham sido fornecidas as condições da ocupação. No entanto, a pedido do CLIENTE, a avaliação foi efectuada no pressuposto de o imóvel se encontrar livre e disponível.

13. Limitações ao valor estimado

Não existem limitações

14. Declaração do Perito Avaliador

Vítor Manuel dos Santos Reis, Perito Avaliador registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415 e Perito da Lista Oficial do Tribunal da Relação de Lisboa, declara para os devidos efeitos que:

1. A presente avaliação foi efectuada de acordo com as exigências da Lei 153/2015, assim como as Normas de Avaliação Imobiliária do RICS.
2. Possui apólice de seguro obrigatório de responsabilidade civil efectuada na Companhia TRANQUILIDADE, válido até 30-08-2025;
3. O Perito Avaliador não tem uma relação de trabalho subordinado com qualquer entidade relacionada com o CLIENTE;
4. O Avaliador não possui qualquer incompatibilidade que possa afectar a sua isenção e imparcialidade e que impeçam a realização deste trabalho.

13 de Maio de 2025

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS

A presente avaliação está efectuada de acordo com as normas de RICS Valuation – Global Standards (RICS Red Book), que incorporam International Valuation Standards (IVS).

16. Valorização – Valor de Mercado

16.1 Método Comparativo

Quadro de Avaliação Baseado no Método Comparativo
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Valor de Mercado no estado Actual		
							Valor AbP/ m2	Valor AbD/ m2	V.Potencial
1050	H	3º DTº	Habitação	86,00	12,37	98,37	2 240 €	672 €	200 953 €
Total				**86,00**	**12,37**	**98,37**		**2 043 €**	**200 953 €**

16.2 Método do Rendimento - Capitalização Directa

Quadro de Avaliação Baseado no Método do Rendimento
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fração	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Renda de Mercado			Custos de Exploração		Taxa de Capitalização	Valor de Mercado V=R anual / tx	
							Renda m2 AbP	Renda m2 AbD	Renda Potencial	% Rp	€/mês	%	Valor Ab/ m2	V.Potencial
1050	**H**	**3º DTº**	Habitação	86,00	12,37		11,9 €	3 €	1 060,20 €	2,00%	21,20 €	6,00%	2 416 €	207 799 €
Total				**86,00**	**12,37**				**1 060,20 €**					**207 799 €**

17. Prospecção de Mercado

Nº de Quartos	Estado de Conservação	Zona/Rua	Contacto Imobiliária	Área Bruta m2	Preço: €	Renda: € /mês	Preço: €/m2	Renda: €/m2 mês	A %	B %	C %	D %	E %	F %	Valor de Venda Homogeneizado €/m2	Valor de Renda €/m2
3	Bom estado	de Macau	https://www.idealista.pt/34206723	100	230 000,00		2 300,00		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 185,00 €	
3	Bom estado	Cidade da Beira	https://www.idealista.pt/34206724	97	219 000,00		2 257,73		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 144,85 €	
3	Bom estado	Tenente Aviador Carlos Alves	https://www.idealista.pt/34209402	85	255 000,00		3 000,00		0%	0%	-15%	0%	0%	-5%	2 422,50 €	
3	Bom estado	Tenente Jean Raymond	https://www.idealista.pt/34175026	105	224 000,00		2 133,33		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 026,67 €	
3	Bom estado	de Calvinda	https://www.idealista.pt/34117194	90	272 000,00		3 022,22		0%	0%	-15%	0%	0%	-5%	2 440,44 €	
3	Bom estado	Tenente Aviador Carlos Alves	https://www.idealista.pt/34065997	120	350 000,00		2 916,67		0%	0%	-15%	0%	0%	-5%	2 355,21 €	
3	Bom estado	Tenente Aviador Carlos Alves	https://www.idealista.pt/34065136	125	350 000,00		2 800,00		0%	0%	-15%	0%	0%	-5%	2 261,00 €	
3	Bom estado	Doutor António Rodrigues Manito	https://www.idealista.pt/34053740	123	300 000,00		2 439,02		0%	0%	-10%	0%	0%	-5%	2 085,37 €	
3	Bom estado	de Nova Lisboa	https://www.idealista.pt/30975531	105		1 050,00		10,00	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		9,50 €
2	Bom estado	da Germinação	https://www.idealista.pt/32753828	100		1 650,00		16,50	0%	0%	-10%	0%	0%	-5%		14,11 €
3	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34146823	99		1 300,00		13,13	0%	0%	-5%	0%	0%	-5%		11,85 €
3	Bom estado	Manuel Nunes de Almeida	https://www.idealista.pt/34194691	90		1 500,00		16,67	0%	0%	-10%	0%	0%	-5%		14,25 €
3	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34201215	129		1 500,00		11,63	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		11,05 €
2	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34202230	81		1 100,00		13,58	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		12,90 €
3	Bom estado	da Nova Lisboa	https://www.idealista.pt/34208758	95		950,00		10,00	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		9,50 €

FACTORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
A - Estado Conservação	Diferencial em termos de estado de conservação e de idades entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
B - Localização	Mais ou menos valia da localização dos imóveis face ao imóvel em avaliação
C - Qualidade de Construção	Diferencial em termos qualitativos entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
D - Piso/andar	Mais ou menos valia do piso dos imóveis face ao imóvel em avaliação
E - Área de Construção	Correcção pelo diferencial de áreas entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
F - Margem de Negociação	Indicação da Margem de negociação possível para o imóveis da prospecção

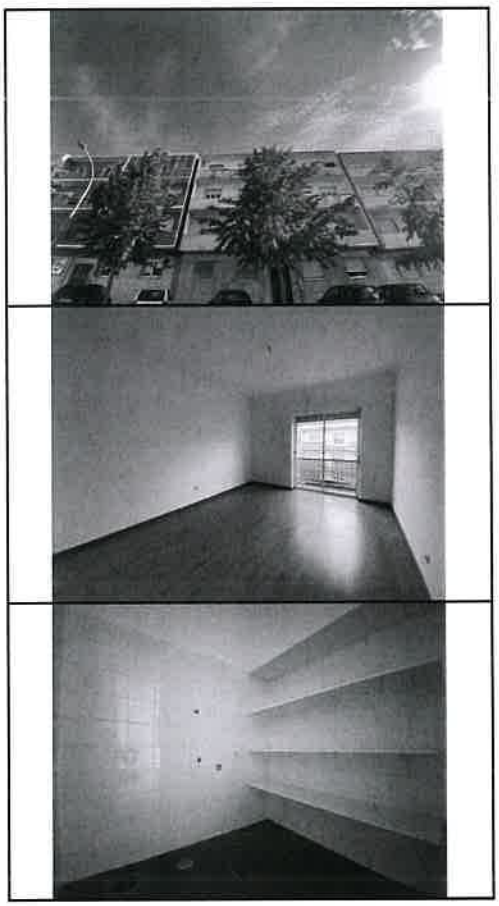
Resultados Homogeneizados	Yield	Venda	Renda
Média	6,36%	2 240,13 €	11,88 €
Mediana	6,40%	2 223,00 €	11,85 €
Desvio Padrão		155,24 €	1,99 €
Valor Máximo	7,01%	2 440,44 €	14,25 €
Valor Mínimo	5,63%	2 026,67 €	9,50 €
Percentil 5	5,57%	2 047,21 €	9,50 €
Percentil 25	5,79%	2 129,98 €	10,27 €
Percentil 50	6,40%	2 223,00 €	11,85 €
Percentil 75	6,83%	2 372,03 €	13,50 €
Percentil 95	7,00%	2 434,16 €	14,21 €

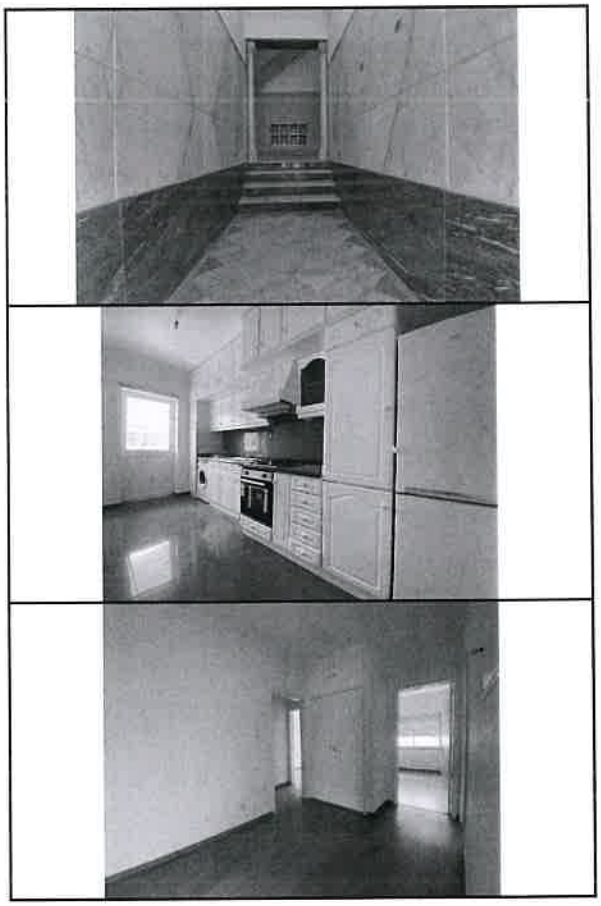
Valor de Mercado Assumido:	########	O Valor de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Renda de Mercado Assumida:	11,90 €	A renda de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Taxa de Capitalização Assumida	6,00%	A taxa de Capitalização reflecte o comportamento médio de um investidor no mercado local

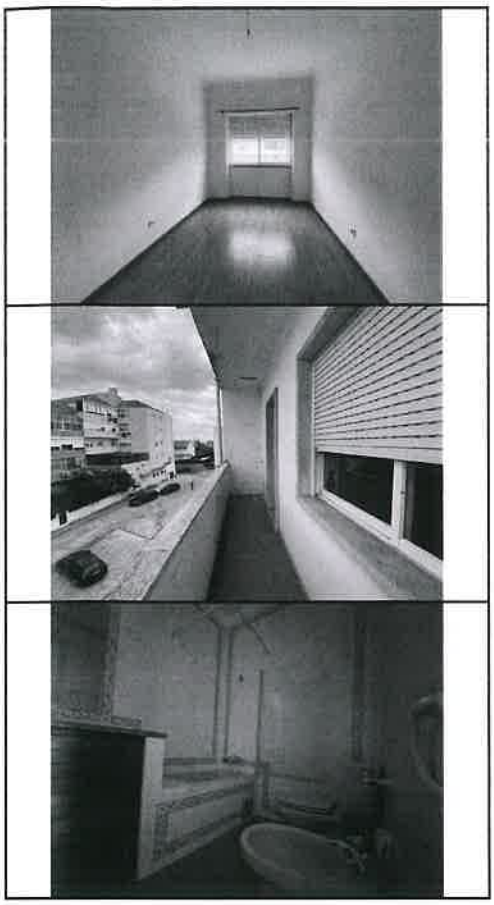
18. Fotos e Plantas

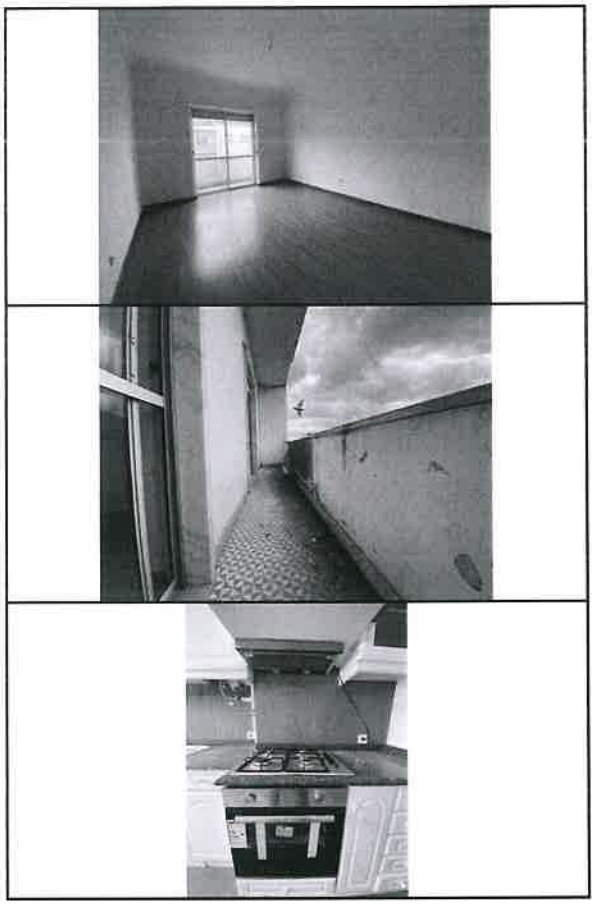


38.53524337345099, -8.894189999188654









Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

19. documentação fornecida

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3530 - SETUBAL 2.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 12 - SETUBAL **FREGUESIA:** 03 - SETUBAL (S. JULIÃO)
ARTIGO MATRICIAL: 1050 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : SETÚBAL **sob o registo nº:** 20349-B

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: RUA TENENTE JEAN RAYMOND -R/C DTº **Nº:** 4 **Lugar:** SETUBAL **Código Postal:** 2900-165 SETÚBAL

Av./Rua/Praça: RUA TENENTE JEAN RAYMOND - R/C DTº **Nº:** 4 **Lugar:** SETÚBAL **Código Postal:** 2900-166 SETÚBAL

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.
Descrição: PREDIO CONSTITUIDO POR EDIFICIO DE ESTRUTURA DE BETÃO ARMADO E ALVENARIA DE TIJOLO, COM COBERTURA DE TELHA TIPO MARSELHA EM 2 AGUAS, FRENTE PARA POENTE COM 4 PAVIMENTOS DE HABITAÇÃO ABRANGENDO A AREA COBERTA DE 204.50 M2, CORRESPONDENDO A 15 M2 EM COMUM, À CAIXA DE ESCADA DE ATRIO. AS DIVERSAS ZONAS HABITACIONAIS CONSTITUEM UNIDADES SUFICIENTEMENTE ISOLADAS E APTAS PARA O FIM EM VISTA EM REGIME DE PROPRIEDADE HORIZONTAL.
Nº de pisos do artigo: 4

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 204,5000 m² **Área de implantação do edifício:** 204,5000 m² **Área bruta privativa total:** 86,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: H

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: RUA TENENTE JEAN RAYMOND - R/C DTº **Nº:** 4 **Lugar:** SETÚBAL **Código Postal:** 2900-166 SETÚBAL
Andar/Divisão: 3ºDTº

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Habitação **Tipologia/Divisões:** T3 **Permilagem:** 18,1400 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 86,0000 m² **Área bruta dependente:** 12,3700 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1977 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €53.800,00 **Determinado no ano:** 2011
Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 133.634,00 **Coordenada Y:** 174.465,00 **Mod 1 do IMI nº:** 1797775 **Entregue em :** 2008/05/09 **Ficha de avaliação nº:** 2238314 **Avaliada em :** 2008/06/26

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3530 - SETUBAL 2.

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ce	x	Cl	x	Cq	x	Cv
53.800,00	=	615,00	x	89,7110	x	1,00	x	1,50	x	1,000	x	0,65

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

TITULARES

Identificação fiscal: 500844321 **Nome:** BANCO SANTANDER TOTTA S A

Morada: RUA AUREA Nº 88, LISBOA, 1100-063 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** DOCUMENTO PARTICULAR **Entidade:** SOL. ALEXANDRA GONÇALVES

Obtido via Internet em 2012-01-04

O Chefe de Finanças

(Maria Fernanda Santana Patrício)

CERTIDÃO

Câmara ..... 8,20 €

..... €

TOTAL ..... 8,20 €

Paga pela guia de receita n.º 17872/111

O FUNCIONÁRIO

MUNICIPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

---------- **C E R T I D Ã O** ----------

----- **ANA PAULA BATISTA FERNANDES LICO, COORDENADORA TÉCNICA DA SECÇÃO DE ATENDIMENTO GERAL DA CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL** ----------

---- **CERTIFICA**, nos termos do número três do artigo cento e dez do Decreto-Lei número quinhentos e cinquenta e cinco barra noventa e nove de dezasseis de Dezembro, com a actual redacção dada pela Lei número sessenta barra dois mil e sete de quatro de Setembro, que o prédio urbano sito em Rua Tenente Jean Raimond, com o número quatro de policia, Freguesia de São Julião, anteriormente constou situar-se em Estrada da Algodeia, Quinta de São José, com o lote sete, Freguesia de São Julião.----------

----- A presente certidão foi requerido por **BANCO SANTANDER TOTTA, S.A.,** através do requerimento registado nesta Secção a treze de Agosto corrente, sob o número mil quatrocentos e trinta e nove.----------

----- Paços do Concelho de Setúbal, Secção de Expediente Geral – Atendimento, a dezanove de Agosto de dois mil e onze.----------

---------- **A COORDENADORA TÉCNICA** ----------

(Subdelegação de Competências – Despacho n.º 197/10/DIAG, de 31/05)

Ana Paula Lico

T.M.

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2042-46504-151203-001873

DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:
Terceiro andar direito (norte), com a área de 86m2, varanda anterior e posterior.

Valor Tributável: 24.116,04 Euros

O(A) Ajudante
Maria de Fátima Antunes Conde

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 1 de 1962/07/23 - Constituição da Propriedade Horizontal

Conservatória do Registo Predial de Torres Novas.
AP. 7672 de 2012/09/28 18:42:36 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2012/09/28 18:42:36 UTC
ABRANGE 100 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** SOLUÇÃO ARRENDAMENTO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL
NIPC 720012848
Sede: Avenida da República, nº 35, 4º
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** BANCO SANTANDER TOTTA, S.A
NIPC 500844321

O sujeito ativo é gerido e representado por "Norfin - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.", NIPC: 500.963.312.

O(A) Conservador(a), em substituição
Ana Rute Ribeiro Nunes

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 27-04-2020 e válida até 31-12-2021

60206

G-11352

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: GP-0532-68903-151203-001742

DESCRIÇÃO EM LIVRO:
N.º 20349, Livro Nº: 68

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
SITUADO EM: Setúbal (S. Julião)
Rua Tenente Jean Raymond, nº4

ÁREA TOTAL: 204,5 M2

VALOR TRIBUTÁVEL: 1.461.888,00 Escudos

MATRIZ nº: 1050

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:
Edificio composto de rés-do-chão, 1º, 2º e 3º andares, direito e esquerdo. Foi desanexado do prédio nº 19722 descrito a fls. 99 v do Livro B-66. Reprodução por extractação, Av.1 a Av.15

FRACÇÕES AUTÓNOMAS:
A,B,C,D,E,F,G,H

O(A) Ajudante
Maria de Fátima Antunes Conde

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 1 de 1962/07/23 - Constituição da Propriedade Horizontal

FRACÇÃO: A	PERMILAGEM:	120,567
FRACÇÃO: B	PERMILAGEM:	120,567
FRACÇÃO: C	PERMILAGEM:	127,66
FRACÇÃO: D	PERMILAGEM:	127,66
FRACÇÃO: E	PERMILAGEM:	127,66
FRACÇÃO: F	PERMILAGEM:	127,66
FRACÇÃO: G	PERMILAGEM:	124,113
FRACÇÃO: H	PERMILAGEM:	124,113

Reprodução da inscrição 10986 a fls. 54 v do Livro F-20

O(A) Ajudante
Maria de Fátima Antunes Conde

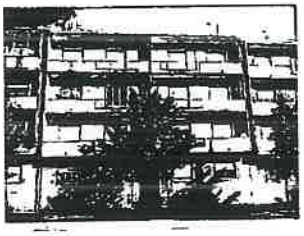
REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 28-09-2011 e válida até 28-09-2012

Certificação Energética
e Ar Interior
EDIFÍCIOS

Nº CER
CE54234927



CERTIFICADO DE DESEMPENHO ENERGÉTICO E DA QUALIDADE DO AR INTERIOR

TIPO DE FRACÇÃO/EDIFÍCIO: EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO SEM SISTEMA(S) DE CLIMATIZAÇÃO (EXISTENTE)

Morada / Localização Rua Tenente Jean Raymond nº 4, 3º Dto.

Localidade Setúbal — Freguesia SETUBAL (S. JULIÃO)

Concelho SETUBAL — Região Portugal Continental

Data de emissão 21/11/2011 — Data de validade 21/11/2021

Nome do perito qualificado Pedro Nuno da Silva Vieira — N.º de PQ PQ00561

Imóvel descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal

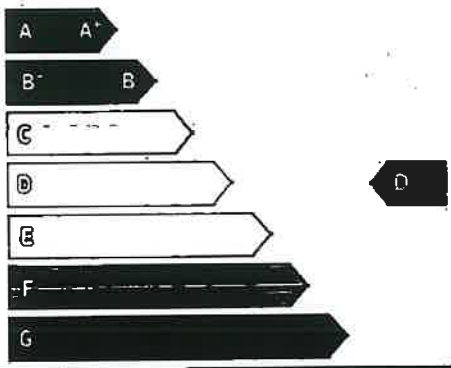
sob o nº 20349-B — Art. matricial nº 1050 — Fogo/Fracção autón. H

Este certificado resulta de uma verificação efectuada ao edifício ou fracção autónoma por um perito devidamente qualificado para o efeito, em relação aos requisitos previstos no Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edifícios (RCCTE, Decreto-Lei 80/2006 de 4 de Abril), classificando o imóvel em relação ao respectivo desempenho energético. Este certificado permite identificar possíveis medidas de melhoria de desempenho aplicáveis à fracção autónoma ou edifício, suas partes e respectivos sistemas energéticos e de ventilação, no que respeita ao desempenho energético e à qualidade do ar interior. Para verificar a validade do presente certificado consulte www.adene.pt.

1. ETIQUETA DE DESEMPENHO ENERGÉTICO

INDICADORES DE DESEMPENHO		
Necessidades anuais globais estimadas de energia primária para climatização e águas quentes	14,3	kgep/m².ano
Valor limite máximo regulamentar para as necessidades anuais globais de energia primária para climatização e águas quentes (limite inferior da classe B⁻)	9,53	kgep/m².ano
Emissões anuais de gases de efeito de estufa associadas à energia primária para climatização e águas quentes	1,3	toneladas de CO_2 equivalentes por ano

CLASSE ENERGÉTICA



2. DESAGREGAÇÃO DAS NECESSIDADES NOMINAIS DE ENERGIA ÚTIL

Necessidades nominais de energia útil para...	Valor estimado para as condições de conforto térmico de referência	Valor limite regulamentar para as necessidades anuais
Aquecimento	171,1 kWh/m².ano	62,32 kWh/m².ano
Arrefecimento	41,12 kWh/m².ano	32 kWh/m².ano
Preparação das águas quentes sanitárias	103,92 kWh/m².ano	64,33 kWh/m².ano

NOTAS EXPLICATIVAS

As necessidades nominais de energia útil correspondem a uma previsão da quantidade de energia que terá de ser consumida por m² de área útil do edifício ou fracção autónoma para manter o edifício nas condições de conforto térmico de referência e para preparação das águas quentes sanitárias necessárias aos ocupantes. Os valores foram calculados para condições convencionais de utilização, admitidas como idênticas para todos os edifícios, de forma a permitir comparações objectivas entre diferentes imóveis. Os consumos reais podem variar bastante dos indicados e dependem das atitudes e padrões de comportamento dos utilizadores.

As necessidades anuais globais de energia primária (estimadas e valor limite) resultam da conversão das necessidades nominais estimadas de energia útil em kilogramas equivalente de petróleo por unidade de área útil do edifício, mediante aplicação de factores de conversão específicos para a(s) forma(s) de energia utilizada(s) (0,290 kgep/kWh para electricidade e 0,086 kgep/kWh para combustíveis sólido, líquido ou gasoso) e tendo em consideração a eficiência dos sistemas adoptados ou, na da sua definição, sistemas convencionais de referência.

As emissões de CO_2 equivalente traduzem a quantidade anual estimada de gases de efeito de estufa que podem ser libertados em resultado da conversão de uma quantidade de energia primária igual às respectivas necessidades anuais globais estimadas para o edifício, usando o factor de conversão de 0,0012 toneladas equivalentes de CO_2 por kgep.

A classe energética resulta da razão entre as necessidades anuais globais estimadas e as máximas admissíveis de energia primária para aquecimento, arrefecimento e para preparação de águas quentes sanitárias no edifício ou fracção autónoma. O melhor desempenho corresponde à classe A+, seguida das classes A, B, B⁻, C e seguintes, até à classe G de pior desempenho. Os edifícios com licença ou autorização de construção posterior a 4 de Julho de 2006 apenas poderão ter classe energética igual ou superior a B⁻. Para mais informações sobre o desempenho energético, sobre a qualidade do ar interior e sobre a classificação energética de edifícios, consulte www.adene.pt

3. DESCRIÇÃO SUCINTA DO EDIFÍCIO OU FRACÇÃO AUTÓNOMA

Fracção de habitação em edifício de habitação, inserido em zona de espaço urbano, a 4 Km da costa marítima, freguesia de Setúbal-S.Julião e concelho de Setúbal. A partir do piso da entrada principal a construção tem uma volumetria constituida por piso térreo e 3 andares para habitação (4 pisos acima da cota de soleira). O fogo localiza-se no 3º.andar e é de tipologia T3 , composto por sala, cozinha, três quartos, duas instalações sanitárias, despensa e espaços de circulação.
A fracção possui fachadas orientadas a Oeste-fachada principal (sala e um quarto) e Este-fachada tardoz (cozinha e dois quartos). A fracção tem pavimento em contacto com habitação do mesmo edifício. Os tectos estão em contacto com o exterior correspondendo à lage de esteira da solução de cobertura inclinada com desvão ventilado. Existem paredes em contacto com espaços não úteis correspondentes ás paredes de separação com espaços de circulação comum do edifício (sala, despensa, cozinha e circulação). Existem paredes em contacto com edifício adjacente (dois quartos e duas i.s.). A fracção tem inércia forte.
A ventilação processa-se de forma natural através dos vãos e grelhas de ventilação da instalação sanitária.
A caixilharia dos vãos exteriores é alumínio, com vidro simples incolor corrente, existindo vãos exteriores com protecção solar exterior por intermédio de estores de cor clara, considerando-se existir sombreamento em alguns vãos provocado pela volumetria da construção.
Não existe sistema de produção de águas quentes sanitárias, existindo instalação para esquentador na cozinha, considerando-se um esquentador com funcionamento a gás natural como equipamento por defeito (por não existirem outros dados) e a rede de água quente não foi considerada como estando termicamente isolada, utlizando-se o valor da eficiência calculado através da idade do equipamento.
Não existe qualquer sistema de climatização instalado pelo que se consideraram os equipamentos de referência (por defeito) considerando-se que o aquecimento se efectua por resistência eléctrica com eficiência de 1 e o arrefecimento se efectua através de máquina frigorífica com eficiência de 3.
A zona climática onde se insere a fracção é I1 V2-S e o edifício está a uma altitude de 16m.

Área útil de pavimento	73,53 m²	Pé-direito médio ponderado	2,7 m	Ano de construção	1977

4. PROPOSTAS DE MEDIDAS DE MELHORIA DO DESEMPENHO ENERGÉTICO E DA QUALIDADE DO AR INTERIOR

Sugestões de medidas de melhoria (implementação não obrigatória) (destacadas a negrito aquelas usadas no cálculo da nova classe energética)	Redução anual da factura energética	Custo estimado de investimento	Período de retorno do investimento
1 Aplicação de isolamento térmico sobre/sob a laje de esteira da cobertura	€ € €	€ € €	€ € € €
2 Substituição do equipamento actual e/ou instalação de esquentador de elevado rendimento para preparação de águas quentes sanitárias	€ €	€ €	€ € € €
3 Aplicação de isolamento nas tubagens do sistema de distribuição de água quente sanitária	€	€ €	€ € €
4 Instalação de sistema solar térmico individual	€ €	€ € €	€
5 Colocação de vedantes no contorno das aberturas de portas e janelas	€ €	€	€

As medidas de melhoria acima referidas correspondem a sugestões do perito qualificado na sequência da análise que este realizou ao desempenho energético e da qualidade do ar interior do edifício ou fracção autónoma e não pretendem pôr em causa as opções e soluções adoptadas pelo(s) arquitecto(s), projectista(s) ou técnico(s) de obra.

Legendas	Redução anual da factura energética	Custo estimado de investimento	Período de retorno do investimento
	€ € € € mais de 1000€/ano	€ € € € mais de 5000€	€ € € € inferior a 5 anos
	€ € € entre 500€ e 999€/ano	€ € € entre 1000€ e 4999€	€ € € entre 5 e 10 anos
	€ € entre 100€ e 499€/ano	€ € entre 200€ e 999€	€ € entre 10 e 15 anos
	€ menos de 100€/ano	€ menos de 200€	€ mais de 15 anos

SE FOREM CONCRETIZADAS TODAS AS MEDIDAS DESTACADAS NA LISTA, A CLASSIFICAÇÃO ENERGÉTICA PODERÁ SUBIR PARA... B

Pressupostos e observações a considerar na interpretação da informação apresentada:

As medidas de melhoria propostas, estão associadas a melhorar o desempenho energético e do conforto da fracção, associados a um aumento da sustentabilidade ambiental, e foram efectuadas de acordo com pressupostos para os valores de custo com energia, equipamentos e obras de adaptação à data do certificado, com período de retorno simples (sem custos de inflação), considerando-se uma climatização 100% activa.
Foram considerados os custo energéticos por tipo de energia e por kWh:

- gás natural = €0,06
- gás propano e butano = €0,13
- electricidade = €0,13
- combustível líquido = €0,082; (preço fixo)

Para os valores considerados em equipamentos e instalações foram consultadas tabelas comerciais e outros elementos considerados para estabelecimento de preços. Adverte-se que algumas medidas propostas podem necessitar de autorização do condomínio e/ou outras autorizações, uma vez que intervêm em partes comuns, locais exteriores de fachada e coberturas, etc. Os valores da estimativa incluiem todos os materiais e mão de obra associados à implementação concreta da medida, mas não incluem custos conexos relaccionados com acabamentos, ou outras benfeitorias que decorram em obras associadas, bem como não incluiem taxas, licenças, nem estudos e projectos necessários à sua concretização. Poderão ser implementadas e previstas estas ou outras medidas de melhoria, devendo a sua aplicação ser efectuada sob a supervisão de um Perito Qualificado, sob pena de a sua implementação não ser correcta ou não ser válida para os efeitos pretendidos. A aplicação destas medidas não afecta a classificação apresentada neste certificado energético, sendo necessária nova vistoria no sentido de uma alteração da classificação, após a conclusão da sua execução.

5. PAREDES, COBERTURAS, PAVIMENTOS E PONTES TÉRMICAS PLANAS

PAREDES

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC: da solução	máximo regulamentar
• Parede de envolvente exterior, em zona corrente correspondente às fachadas orientadas a Oeste e Este (fachadas exteriores), posterior a 1960, com 0,36m de espessura média, composta por revestimento interior aderido (acabamento a reboco, estuque e/ou mosaico cerâmico) alvenaria de tijolo furado (presumindo-se alvenaria dupla por não ter a sua constituição determinável) e revestimento exterior aderido (reboco pintado) de cor clara. O valor do coeficiente de transmissão térmica utilizado corresponde à solução de parede simples ou duplas (descrita no Q.II.3 dos valores por defeito para aplicação do nº.11 da NT-SCE01), bem como à solução de parede simples em tijolo com revestimento aderente em ambas as faces (descrita na Fig.II.4 e Quadro II.4 do ITE 50_Informação Técnica do LNEC). O Coeficiente de Transmissão Térmica (U) da solução é 0,96W/m².ºC.	0,96	1,8
• Parede de envolvente exterior, em zona corrente correspondente às fachadas orientadas a Este e Oeste (zona de parede mais fina sob peito de janelas), posterior a 1960, com 0,20m de espessura média, composta por revestimento interior aderido (acabamento a reboco, estuque e/ou mosaico cerâmico) alvenaria de tijolo furado (presumindo-se alvenaria simples por não ter a sua constituição determinável) e revestimento exterior aderido (reboco pintado) de cor clara (branco). O valor do coeficiente de transmissão térmica utilizado corresponde à solução de parede simples ou duplas (descrita no Q.II.3 dos valores por defeito para aplicação do nº.11 da NT-SCE01), bem como à solução de parede simples em tijolo com revestimento aderente em ambas as faces (descrita na Fig.II.1 e Quadro II.1 do ITE 50_Informação Técnica do LNEC). O Coeficiente de Transmissão Térmica (U) da solução é 1,70W/m².ºC.	1,7	1,8
• Parede de envolvente interior, em zona corrente, correspondente à parede em contacto com edifício adjacente (sala, i.s. e quarto), com 0,25m de espessura média, composta por revestimento interior aderido (acabamento a reboco, estuque e/ou mosaico cerâmico) alvenaria de tijolo furado (presumindo-se alvenaria simples por não ter a sua constituição determinável) e revestimento interior aderido (reboco, pedra, mosaico, etc.) na face do local não útil. O valor do coeficiente de transmissão térmica utilizado corresponde à solução de parede simples ou duplas (descrita no Q.II.3 dos valores por defeito para aplicação do nº.11 da NT-SCE01), bem como à solução de parede simples em tijolo com revestimento aderente em ambas as faces (descrita na Fig.II.1 e Quadro II.1 do ITE 50_Informação Técnica do LNEC), aplicando-se a expressão para elemento separador entre espaço útil e local não-aquecido. O Coeficiente de Transmissão Térmica (U) da solução é 1,16W/m².ºC.	1,16	1,8
• Parede de envolvente interior, em zona corrente, correspondente à parede em contacto com circulações comuns interiores (circulação e cozinha), com 0,23m de espessura média, composta por revestimento interior aderido (acabamento a reboco, estuque e/ou mosaico cerâmico) alvenaria de tijolo furado (presumindo-se alvenaria simples por não ter a sua constituição determinável) e revestimento interior aderido (reboco, pedra, mosaico, etc.) na face do local não útil. O valor do coeficiente de transmissão térmica utilizado corresponde à solução de parede simples ou duplas (descrita no Q.II.3 dos valores por defeito para aplicação do nº.11 da NT-SCE01), bem como à solução de parede simples em tijolo com revestimento aderente em ambas as faces (descrita na Fig.II.1 e Quadro II.1 do ITE 50_Informação Técnica do LNEC), aplicando-se a expressão para elemento separador entre espaço útil e local não-aquecido. O Coeficiente de Transmissão Térmica (U) da solução é 1,16W/m².ºC.	1,16	1,8

COBERTURAS

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC: da solução	máximo regulamentar
• Cobertura exterior, em zona corrente correspondente ao tecto do último piso, posterior a 1960, composta por revestimento interior do tecto aderido (acabamento a estuque) sob esteira em laje (presumivelmente de betão com espessuras e constituição não identificáveis), desvão de coberturta (presumivelmente ventilado) e revestimento exterior da cobertura (telhado) constituído por telha de barro à cor natural cor clara) assente em ripado. O valor do coeficiente de transmissão térmica utilizado corresponde à solução de cobertura pesada inclinada (descrita no Q.III dos valores por defeito para aplicação do nº.11 da NT-SCE01) bem como à solução de cobertura inclinada sem isolamento térmico (descrita na Fig.II.17 e Quadro II.17 do ITE 50_Informação Técnica do LNEC). O Coeficiente de Transmissão Térmica (U) da solução é 3,40W/m².ºC.	3,4	1,25

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 1 Isolamento da cobertura através da aplicação de isolamento térmico pelo interior (40mm de MW-lã de rocha), nas vertentes inclinadas (ou sobre/sob a laje de esteira), com acabamento a placas de gesso cartonado.
O custo de investimento associado à aplicação desta medida, considerando-se incluídos todos os materiais mão-de-obra, está

estimado em €2700, prevendo-se uma poupança anual associada à sua implementação de €800. O período de retorno do investimento é de 4 anos.

PAVIMENTOS	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC	
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	da solução	máximo regulamentar
• Não aplicável		

PONTES TÉRMICAS PLANAS	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC	
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	da solução	máximo regulamentar
• Não aplicável		

6. VÃOS ENVIDRAÇADOS

	Factor solar	
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)*	da solução	máximo regulamentar
• Vão envidraçado simples em contacto com o exterior, na (s) orientação (ões) Oeste e Este (sala e quartos),composto por caixilho em alumínio sem corte térmico, e sem classificação quanto à permeabilidade ao ar, com funcionamento de correr, com vidro simples incolor (na ausência de características técnicas específicas considerou-se vidro corrente). O dispositivo de protecção solar é um estore de réguas plásticas de cor branca (dispositivo de oclusão nocturna com baixa permeabilidade ao ar). Considerou-se a existência de sombreamento forte provocado por elementos da própria construção (projecção de varanda) . O valor do coeficiente de transmissão térmica utilizado corresponde à aplicação dos valores definidos no Anexo III do ITE ITE 50_Informação Técnica do LNEC), e o valor do factor solar foi efectuado de acordo com o RCCTE (tabelaIV.4 para vidros e quadro V.4 para protecção solar). O Coeficiente de Transmissão Térmica (U) da solução é 4,10W/m².ºC e o factor solar g100%.0,07.	0,07	0,56
• Vão envidraçado simples em contacto com o exterior, na (s) orientação (ões) Este (porta de acesso à varanda da cozinha),composto por caixilho em alumínio sem corte térmico, e sem classificação quanto à permeabilidade ao ar, com funcionamento giratório, com vidro simples incolor (na ausência de características técnicas específicas considerou-se vidro corrente). Considerou-se a existência de cortinas interiores de cor clara muito transparentes como o dispositivo de protecção solar (dispositivo de oclusão nocturna com baixa permeabilidade ao ar). Considerou-se a existência de sombreamento provocado por elementos da própria construção (projecção de varanda) . O valor do coeficiente de transmissão térmica utilizado corresponde à aplicação dos valores definidos no Anexo III do ITE ITE 50_Informação Técnica do LNEC), e o valor do factor solar foi efectuado de acordo com o RCCTE (tabelaIV.4 para vidros e quadro V.4 para protecção solar). O Coeficiente de Transmissão Térmica (U) da solução é 6,20W/m².ºC e o factor solar g100% 0,70.	0,7	0,56

*Nota: Apenas vãos envidraçados com área superior a 5% da área útil de pavimento do espaço que servem, não orientados a Norte e considerando o(s) respectivo(s) dispositivo(s) de protecção 100% activos (portadas, persianas, estores, cortinas, etc.)

7. CLIMATIZAÇÃO

SISTEMA(S) DE AQUECIMENTO	Necessidades anuais de energia útil
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	
• Não aplicável ou considerada solução prevista na legislação específica ou informação técnica complementar	

SISTEMA(S) DE ARREFECIMENTO	Necessidades anuais de energia útil
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	
• Não aplicável ou considerada solução prevista na legislação específica ou informação técnica complementar	

8. PREPARAÇÃO DE ÁGUAS QUENTES SANITÁRIAS (AQS)

SISTEMAS CONVENCIONAIS (USAM ENERGIA NÃO RENOVÁVEL)

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)

- Não aplicável

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 2 Sugere-se a instalação de um esquentador de elevado rendimento com hidrogerador (tipo WRDG da Vulcano ou equivalente) com eficiência de 80%.
O valor associado à aplicação desta medida, considerando-se incluídos todos os materiais mão-de-obra, está estimado em €600, prevendo-se uma poupança anual associada à sua implementação de €196. O período de retorno do investimento é inferior a 3 anos, tornando o investimento muito compensador.

Proposta 3 Sugere-se a substituição da rede de água quente no âmbito da remodelação das zonas húmidas da fracção (cozinha e instalação sanitária expectável e necessária a médio prazo), substituindo-se a existente por uma nova rede de água quente isolada. Para ser considerado, o isolamento térmico da tubagem da rede de água quente a construir deverá ser em material isolante térmico com condutibilidade térmica inferior a 0,065 W/m.ºC, ou resistência térmica superior a 0,30 m².ºC/W. O custo de investimento associado à aplicação desta medida, considerando-se incluídos todos os materiais mão-de-obra, está estimado em €800 (no âmbito do exposto anteriormente), prevendo-se uma poupança anual associada à sua implementação de €91. O período de retorno do investimento é de 9 anos.

9. SISTEMAS DE APROVEITAMENTO DE ENERGIAS RENOVÁVEIS

SISTEMA DE COLECTORES SOLARES PARA PRODUÇÃO DE ÁGUA QUENTE SANITÁRIA

Energia fornecida pelo sistema

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)

- Não aplicável

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 4 Instalação de sistema solar térmico individual tipo kit termosifão, para produção de águas quentes sanitárias (aqs) calculado de modo a cumprir os requisitos legais calculados no programa Solterm para um painel solar de referência com área de captação de 1,00 m²/ habitante associado a um depósito com a capacidade mínima de 40 litros/habitante.O sistema previsto é composto por um colector solar instalado na cobertura (com área de captação equivalente a 4,0 m²), orientado no quadrante Sul, e com a inclinação mais favorável, com um depósito de acumulação exterior acoplado (com um mínimo de 40l por ocupante – 4x40l =160 litros).
Para efeitos de dimensionamento foi utilizado um sistema tipo kit termosifão com E-solar de 4000 KWh, na melhor orientação e com a inclinação mais favorável. A tubagem da instalação solar deverá ter isolamento em espuma elastómero com espessura mínima de 20mm em toda a sua extensão.
Dada a tipologia da fracção considerou-se suficiente este sistema para preparação das AQS podendo ser anulada a contribuição de qualquer outro sistema convencional. Adverte-se que deverão ser cumpridos os seguintes requisitos obrigatórios; os colectores solares instalados têm de ter certificação "Solar Keymak"; a instalação tem de ser efectuada por um instalador acreditado pela DGGE; e tem de existir um contrato de manutenção da instalação válido por um período mínimo de 6 anos. O não cumprimento dos requisitos anteriores conduz à não contabilização da instalação para efeitos de Certificação Energética.
Aconselha-se a verificação a existência de programas de incentivos para este tipo de instalações, deduções fiscais e bem como linhas de crédito associadas em vigor à data da instalação, que poderão reduzir os custos da instalação e consequentemente o período de retorno, para aproximadamente metade dos valores indicados. Salienta-se que para aplicação deste tipo de melhoria deverá ser observada a sobrecarga da cobertura com o sistema, bem como os locais previstos para a passagem da tubagem (preferencialmente na direcção das cozinhas). Face o tipo de intervenção – na cobertura (que é uma parte comum), a solução enunciada deverá passar sempre por uma comunicação e/ou autorização do condomínio. Pode ainda acontecer o caso de se optar por avançar com um sistema conjunto (tipo painéis colectivos para todas as fracções do edifício) que tem mais valias ao nível do custo da instalação (que é mais baixo por ser dividido), devendo-se para esse efeito contratar uma empresa credenciada no sentido de promover as diligências necessárias, nomeadamente projectos, licenças e cumprimento dos demais requisitos legais. Acresce ainda referir que quanto mais cedo se instalar um sistema desta natureza mais tempo se usufruirá do mesmo.
O custo de investimento associado à aplicação desta medida, considerando-se incluídos todos os materiais mão-de-obra, está estimado em €2400, prevendo-se uma poupança anual associada à sua implementação de €120,00. O período de retorno do investimento é de 20 anos sem recurso a apoios ou financiamentos, devendo para estes casos ser reanalisado.

OUTROS SISTEMAS DE APROVEITAMENTO DE FONTES DE ENERGIAS RENOVÁVEIS

Energia fornecida pelo sistema

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)

- Não aplicável

10. VENTILAÇÃO

Descrição dos principais elementos e da forma como se processa a ventilação

- Ventilação natural, sem dispositivos de admissão de ar na fachada, executada através da caixilharia de ventilação das instalações sanitárias.

A fracção insere-se em espaço urbano, localizado a 4 km da costa marítima, com uma altura média da fachada entre 10 e 18 metros (3º.andar), resultando uma classe de Exposição 3, Região A.
A caixilharia não tem classificação quanto à permeabilidade ao ar, a maioria dos vãos envidraçados exteriores tem caixa de estore, e não existem dispositivos de admissão de ar na fachada.
As portas não estão bem vedadas e a área envidraçada exterior não é superior a 15% da área de pavimento.
A fracção não cumpre com a norma NP 1037-1.
A taxa de renovação horária (Rph) é de 1,05.

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 5 Sugere-se a vedação da porta da fracção ou a sua substituição por porta bem vedada, bem como verificação e colocação/substituição de vedantes (borrachas e pelúcias) nos vão exteriores. Caso se optar por colocar uma porta de segurança, isso trará o benefício adicional da segurança.
O custo de investimento associado à aplicação desta medida, considerando-se incluídos todos os materiais mão-de-obra (somente para vedação-sem substituição de elementos construtivos), está estimado em €200, prevendo-se uma poupança anual associada à sua implementação de €11,00. O período de retorno do investimento é de 18 anos.

OBSERVAÇÕES E NOTAS AO PRESENTE CERTIFICADO ENERGÉTICO E DA QUALIDADE DO AR INTERIOR

O presente Certificado Energético referente a um edifício existente foi calculado tendo por referência o Decreto-Lei nº.80/2000 de 4 de Abril, a Nota técnica NT-SCE-01 relativa ao "Método de cálculo para a certificação energética de edifícios existentes no âmbito do RCCTE", Informação Técnica do LNEC referente a Coeficientes de Transmissão Térmica de elementos da Envolvente dos Edifícios ITE_50 e ITE_54 (para soluções construtivas antigas e diferenciadas).
Aplicou-se a regra de simplificação da Nota técnica Anexo II - Quadro III) - majoração de 35% para as pontes térmicas planas.Tratando-se de um Certificado Energético para um edifício existente os valores máximos admissíveis referentes a coeficientes de transmissão térmica e factor solar são referências indicativas, aplicáveis obrigatoriamente somente em edifícios novos.Os parâmetros e disposições técnicas referentes a equipamentos instalados, indicados neste certificado são os verificados durante a vistoria e/ou conforme os elementos disponibilizados pelo proprietário (instruções dos equipamentos, fichas técnicas, etc.).Este certificado foi preenchido de acordo com o "Guia de procedimentos para emissão de DCRs e CEs referentes a Hsc e PESsC Versão 2.6", actualizada a 18 Outubro 2010, em vigor à data do seu registo.Qualquer alteração às características e equipamentos descritos conduzirá à alteração dos resultados de cálculo deste certificado energético. Caso se pretenda a actualização do mesmo será necessário proceder a nova vistoria e emissão de certificado com as correspondentes alterações.Para esclarecimento de qualquer dúvida ou informação adicional deverá ser contactado o perito qualificado, autor deste certificado energético, cujo contacto poderá ser obtido na Adene.

Como informação complementar a este certificado foram elaborados um Relatório de Peritagem e um Estudo de Medidas de Melhoria.

O Perito Qualificado esteve presente no imóvel para efectuar a vistoria no dia 04/11/2011 entre as 14:30 e as 15:00.

Relatório de Avaliação Imobiliária



Processo:	AVAL 1787 - ZTRE-04072
Cliente:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
Tipo de Imóvel:	1 Apartamento T3
Data:	Maio de 2025

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

Índice

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária
2. Resumo dos Valores
3. Objectivo da Avaliação
3.1. Identificação de Outros Destinatários
4. Objecto de Avaliação – Identificação e Documentação fornecida
5. CARACTERÍSTICAS
5.1. Dos Imóves
5.2. Do Local
5.3. Do Mercado Imobiliário local
6. Pressupostos da Avaliação
7. Inspecção Realizada
7.1. Vistoria
8. Diligências efectuadas
9. Conceitos de Valor Utilizados
9.1. Valor de Mercado
9.2. Renda de Mercado
10. Métodos de Avaliação Utilizados
10.1. Método de Comparação ou Comparativo de Mercado
10.2. Método da Capitalização do Rendimento
11. Taxa de Actualização
11.1. Áreas Utilizadas
12. Contrato de Arrendamento
13. Limitações ao valor estimado
14. Declaração do Perito Avaliador
15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS
16. Valorização – Valor de Mercado
16.1. Método do Rendimento (Actual)
16.2. Método do Rendimento (Potencial)
16.3. Método Comparativo (Potencial)
17. Prospecção de Mercado
18. Localização e Fotos
19. Documentação Fornecida

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	
Avaliador:	Vítor Reis - PAI/2016/0415
Empresa:	Ver o Verso Consultoria Lda Rua Andrade Corvo 50 6° esq° 1050-009 Lisboa
IMÓVEL:	
Tipo:	Urbano
Identificação:	1 Apartamento T3 Praceta João dos Santos, 3, 3° Esq°, Freguesia de Gambia - Pontes - Alto da Guerra, Concelho de Setúbal e Distrito de Setúbal Descrição Cadastral e Predial no ponto 19 e descrição do imóvel e sua envolvente no ponto 5 deste relatório.
Identificação da Entidade Detentora do Imóvel:	Solução Arrendamento - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional
AVALIAÇÃO:	
Objectivo da avaliação:	Avaliação de Património de acordo com o previsto na Portaria n.°
Identificação da Entidade que solicitou a avaliação:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
DATAS	
Data do Contrato de Avaliação	12 de Maio de 2025
Data do Pedido de Avaliação	10 de Maio de 2025
Data do Término do Trabalho de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da Conclusão da Avaliação	13 de Maio de 2025
Data Entrega do Relatório de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da última avaliação realizada	n.a.
METODOLOGIA	
Métodos de Avaliação Utilizados	Método Comparativo e Método do Rendimento A Fundamentação da escolha dos Métodos de Avaliação e sua descrição encontra-se no ponto 10 deste relatório.
Inspecção efectuada ao imóvel avaliado	Foi efectuada vistoria pelo interior e exterior dos imóveis. Os detalhes sobre a abrangência da inspecção realizada encontram-se no ponto 7 deste relatório.
Diligências efectuadas, de estudos e dados sectoriais utilizados e outras informações	Os detalhes sobre as diligências efectuadas e dados sectoriais utilizados encontram-se no ponto 8 deste relatório.
Bases de Valor Utilizados	Valor de Mercado. A descrição dos conceitos de valor encontra-se no ponto 9 deste relatório.

Justificação de Taxas e outros parâmetros	A justificação das taxas de actualização e capitalização, assim como de outros parâmetros utilizados na presente avaliação encontra-se no ponto 11 deste relatório.

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

VER O VERSO

VALORES DE AVALIAÇÃO:	
Valor de Mercado no Estado Actual	O detalhe dos valores do imóvel e a sua estimativa encontram-se nos pontos 2 e 16 deste relatório.
Contratos de arrendamento à data de avaliação	Detalhes do Contrato de Arrendamento encontram-se no ponto 12..
OUTROS ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO:	
Identificação de eventuais limitações ao valor estimado para o imóvel	Não existem reservas. O detalhe de eventuais reservas encontra-se no ponto 13 deste relatório.

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

(registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415)

(Perito da Lista Permanente do Tribunal da Relação de Lisboa)

2. Resumo dos Valores

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Valor de Mercado Livre e Disponível	Renda Potencial
1236	I	3º Esq°	Habitação	252 912	1 109

3. Objectivo da Avaliação

A presente avaliação foi elaborada por solicitação de Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial, doravante designado por CLIENTE, no decorrer do mês de Janeiro de 2025.
A avaliação visa estimar o Valor de Mercado de um imóvel considerando o seu uso e estado actual, conforme requisitos da Comissão do Mercado dos Valores Mobiliários, tendo por objectivo a Avaliação do Património Imobiliário de acordo com o previsto na Portaria n.º 96/2015.

Esta avaliação foi efectuada por Vítor Manuel dos Santos Reis, com o NIF 187 037 680, Perito Avaliador Imobiliários registado na CMVM com o nº PAI/2016/0415, Registered Valuer no RICS com o nº de membro 1301320, Recognised European Valuer pelo TEGOVA com o Certificate Registration Number REV/PT/ANAI/2028/4 e Perito da Lista Oficial de Peritos da Justiça, em representação de Ver o Verso Consultoria, Lda, com o NIF 506 843 270 enquanto avaliador qualificado e habilitado para a realizar, em conformidade com as exigências da Lei 153/2015, com as actualizações em vigor à data.

3.1 Identificação de Outros Destinatários

O avaliador permite que a entidade contratante sustente as suas decisões no presente relatório de avaliação no âmbito do processo para o qual foi solicitada, não assumindo qualquer obrigação ou responsabilidade perante terceiros.

4. Objecto de Avaliação –Documentação fornecida

O Cliente disponibilizou para a execução do presente trabalho de avaliação os seguintes documentos:

- Caderneta Predial Urbana (CPU)
- Certificado Energético (CE)
- Certidão do Registo Predial (CRP)

Os elementos fornecidos encontram-se anexos no ponto 19.

5. CARACTERÍSTICAS

5.1 Do Imóvel

Artigo	CRP	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa	Área Bruta Dependente
1236	172/19900131	I	3º Esqº	Habitação	108,81	22,25

Apartamento T3 sito no 3º Esqº.

Insere-se em imóvel com estrutura de betão armado e alvenaria de tijolo com r/chão destinado a comércio e arrumos e 4 pisos destinados a habitação, inscrito na Matriz em 1990.

O imóvel apresenta acabamentos de qualidade média, típicos da época de construção. Na visita efectuada verificou-se que se encontrava num estado de conservação ranzoável, atendendo à idade e tipo de uso.

5.2 Do Local

A Praceta João dos Santos, número 3, localiza-se na freguesia de Gâmbia-Pontes-Alto da Guerra, no concelho de Setúbal. Esta zona insere-se numa área urbana consolidada, de caráter predominantemente residencial, composta por edifícios multifamiliares de média altura, construídos maioritariamente entre as décadas de 1980 e 2000. A malha urbana é ordenada, com arruamentos pavimentados, passeios pedonais e zonas de estacionamento.

Em termos de acessibilidade, a Praceta João dos Santos encontra-se a cerca de 4 km do centro histórico de Setúbal, o que corresponde a aproximadamente 10 minutos de carro. A proximidade à Avenida da Europa e à Estrada Nacional 10 permite ligações eficientes às autoestradas A2 e A12, facilitando o acesso a Lisboa e ao sul do país.

No que respeita a transportes públicos, a área é servida por várias linhas de autocarros urbanos, garantindo a mobilidade dos residentes para diferentes pontos da cidade. A estação ferroviária de Setúbal encontra-se a cerca de 5 km, proporcionando ligações regulares a Lisboa e outras localidades.

A zona envolvente dispõe de diversas amenidades e pontos de interesse, incluindo estabelecimentos de ensino, como escolas básicas e secundárias, equipamentos de saúde, comércio local, supermercados e espaços de lazer. Destaca-se a proximidade ao Parque Verde da Quinta da Amizade, que está a ser requalificado com zonas verdes e de lazer.

O imóvel encontra-se situado em zona	Habitacional
Tendência do desenvolvimento urbanístico	Zona estabilizada
Enquadramento urbano e paisagístico	Bom
Facilidade de acesso	Bom
Transportes públicos	Razoável
Existência de Comércio e Serviços	Bom
Valor comercial da localização	Bom
Comercialização do imóvel	Fácil

5.3 Do Mercado Imobiliário local

Nos últimos cinco anos, a zona tem registado uma dinâmica positiva em termos de projetos urbanos e imobiliários. Além de intervenções de reabilitação em edifícios existentes, visando a modernização e valorização do parque habitacional, têm sido observadas transações imobiliárias que refletem o interesse crescente na zona.
A análise da evolução do mercado imobiliário habitacional na área revela uma valorização gradual dos imóveis. A procura tem sido impulsionada pela relação qualidade-preço, proximidade ao centro da cidade e melhorias na infraestrutura urbana. Este cenário indica uma tendência de crescimento estável, tornando a zona atrativa tanto para residentes como para investidores.

6. Pressupostos da Avaliação

De acordo com o solicitado pelo Cliente a avaliação foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel.
Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção das construções. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que as construções são estruturalmente sólidas ou que não têm defeitos. Assumiu-se o Pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos para além daqueles que se encontram registados e anteriormente identificados.
Para efeitos de cálculo do valor foi utilizado o valor do custo médio diário de propriedades similares, obtido a partir da prospecção realizada, tendo sido ajustada às características do imóvel em avaliação.
Na estimativa das áreas do imóvel consideraram-se como correctas as áreas que constam dos elementos fornecidos pelo cliente.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos.

A avaliação foi efectuada no pressuposto do imóvel possuir todas as autorizações e licenças para o seu normal funcionamento.

7. Inspecção Realizada

Foi realizada a visita pelo exterior do imóvel, no dia 13 de Novembro de 2024. Na obtenção dos Valores de Mercado do imóvel, tiveram-se em atenção os principais factores determinantes como sendo a localização, acessos, dimensões, estado de conservação do Imóvel considerados como relevantes para a formação de valor do imóvel objecto de avaliação e o estado do mercado imobiliário na zona.

7.1 Vistoria

É o exame criterioso do imóvel a ser avaliado, verificando localização, informações sobre vizinhança, características físicas, topografia, estado de conservação, padrão construtivo e outros atributos intrínsecos e extrínsecos que possam exercer qualquer influência no preço do imóvel.
De um modo geral, é observado:
1.1 - Caracterização da região, compreendendo:

a) Aspectos físicos - condições topográficas, natureza predominante do solo, condições ambientais, ocupação existente e tendências de modificação a curto e médio prazo;
b) Aspectos ligados à infra-estrutura urbana - sistema viário e de recolha de lixo, redes de abastecimento de água potável, energia eléctrica, telefone, esgotos, águas pluviais e gás canalizado;
c) Equipamento comunitário e indicação de níveis de actividades existentes - sistema de transporte colectivo, escolas, mercado de trabalho, comércio, rede bancária, segurança, saúde e lazer;
d) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: normas legais para o uso e a ocupação do solo, restrições físicas e legais condicionantes do aproveitamento.
e) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: definidos por planos directores municipais e pela legislação específica de planeamento do solo, confrontando as leis de planeamento e uso do solo aplicáveis com a realidade verificada no local.

1.2 - Caracterização do terreno do imóvel em avaliação, abrangendo:

a) Aspectos físicos - topografia, superfície, consistência do solo, forma e localização, confrontando as observações feitas com aquelas constantes da documentação disponível;
b) Infra-estrutura urbana;
c) Equipamento comunitário disponível;
d) Utilização actual, legal e económica.

1.3 - Caracterização das edificações e benfeitorias, englobando os aspectos:

a) Físicos - construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos comparando com a documentação disponível e verificando possíveis extrapolações de limites e confrontações;
b) Funcionais - arquitectónicos, adequação da edificação em relação aos usos actuais e/ou recomendáveis para a zona com vista a uma utilização económica e ambiental maximizada;
c) Condições de ocupação, tais como eventuais invasões, locações ou cessões a terceiros, ocupação pelo proprietário ou imóvel desocupado.
d) Ambientais - adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região e preservação do meio ambiente.
1.4 – As benfeitorias não documentadas:

No caso de não constarem da documentação as edificações e benfeitorias, as mesmas deverão ser quantificadas e avaliadas pelo profissional num grau de detalhe compatível com a finalidade da avaliação.

8. Diligências efectuadas

Para a realização da presente avaliação, para além da visita realizada, foram consultados agentes do mercado local para obtenção de valores de transacção e análise do estado do mercado local.
Foi também efectuada um reconhecimento da envolvente, para verificar o número de unidades visíveis para transacção e qualificar o estado do mercado na envolvente ao imóvel avaliado.
Foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel. Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção do imóvel. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que o imóvel é estruturalmente sólido ou que não tem defeitos. Assumiu-se o pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.

9. Conceitos de Valor Utilizados

9.1 Valor de Mercado

Define-se, genericamente, o "Valor de Mercado" como sendo a "Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, 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. (RICS VPS 4 – Estrutura IVS parágrafos 32-34).

O Valor de Mercado pode ser estimado considerando o seu Uso Actual (também por vezes designado Uso Continuado) ou o Uso Alternativo, sendo:

a) Uso Actual – a estimativa de valor é efectuada considerando o uso que é dado ao imóvel à data da avaliação.

b) Uso Alternativo - a estimativa de valor é efectuada considerando os usos potenciais do imóvel à data da avaliação.

Da análise do Valor de Mercado em cada uma destas situações se pode concluir da Máxima e Melhor Utilização do imóvel, podendo esta ser definida como a utilização legalmente e fisicamente possível de desenvolver no imóvel objecto de avaliação, normalmente requerida pelo mercado e que maximiza o valor do imóvel.

9.2 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." (RICS VPS 4 – IVS 230 parágrafos C8-C11).

10. Métodos de Avaliação Utilizados

De acordo com o artº 37 do REGULAMENTO DA CMVM N.º 3/2020:

1 - Os peritos avaliadores de imóveis devem utilizar pelo menos dois dos seguintes métodos de avaliação, escolhendo em cada circunstância aqueles que se mostrem mais adequados à avaliação do imóvel em causa: a) Método comparativo; b) Método do custo; c) Método do rendimento.

Dado que o imóvel em avaliação se insere num mercado activo em que foi possível recolher evidências de imóveis em comercialização e imóveis para arrendamento, na estimativa do Valor de Mercado do imóvel tal como se encontra foram utilizados o Método Comparativo de Mercado e o Método do Rendimento.

10.1 Método de Comparação ou Comparativo de Mercado

O método de comparação consiste em relacionar o valor de um imóvel, com os dados relativos à transacção de propriedades com características semelhantes ou comparáveis.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos, segundo critérios de homogeneidade, de modo a permitir a comparação e determinar quais as características mais relevantes.

Pressupõe:

a) Recorrer a uma base de dados fiável / Estatística e homogeneização

b) A existência de um mercado activo com transacções semelhantes (preferencial)

A homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível comparar matematicamente grandezas comparáveis. Assim os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizados quanto às suas variáveis fundamentais, da seguinte forma:

$$V = A \times ((Vu \times Fd \times F1 \times F2 \times ...\times Fn)$$

V - Valor do Imóvel
A - Área do Imóvel
Vu - Valor unitário básico adoptado
F1 a Fn - Factores de valorização identificados

10.2 Método da Capitalização do Rendimento

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado (numa ótica de continuidade da utilização). Este método vocaciona-se para a determinação do valor presente de rendimentos futuros, segundo o valor e o estado atuais. Pela capitalização de rendas, os rendimentos presentes e futuros são capitalizados através de uma taxa de aplicação de capital no mercado imobiliário, através da fórmula:

$$V = R/tx$$

V - Valor do Imóvel,
R - Renda do período considerado,
tx - taxa de capitalização para o período considerado.

As taxas de capitalização são determinadas em função da relação entre os valores de renda e venda verificados nos mercados imobiliários em que os imóveis se inserem. O valor final é determinado pelo valor presente, descontando o valor das obras considerado para beneficiação e reabilitação de forma a repor a qualidade física e ambiental das instalações.

11. Taxa de Actualização

De acordo com as EVS -a estimativa das taxas de capitalização de actualização a utilizar no Método do Rendimento constitui uma das partes mais difíceis na utilização do método.
A forma mais comum de estabelecer essas taxas é através da análise das transacções relativas a imóveis comparáveis arrendados ou a análise face a operações efectivas conhecidas.
Uma das formas teóricas mais utilizadas para estimativa da taxa é a técnica conhecida por **CAPM– Capital Asset Pricing Model**, que comtempla a taxa de juro sem risco, o risco de mercado e o beta do sector do imobiliário de rendimento.

O βeta mede como um determinado sector se posiciona em termos de risco contra o mercado. Por exemplo, um βeta de 1 indica que o sector ou a empresa está em linha com o mercado. Se for superior a 1 indica um risco superior ao mercado. Se for inferior a 1 indica um risco inferior ao mercado. Sendo um indicador de sector, mede apenas o risco sistemático, em relação ao mercado, risco este que é um risco diversificável. O Risco específico não é considerado neste indicador, o que prejudica a análise da taxa por este factor, uma vez que o risco individual é bastante importante no investimento imobiliário. Para pequenos investidores, que não possuem capacidade de diversificação do seu investimentos, esta componente adquire ainda uma importância mais acentuada.
A taxa utilizada deve inclui tanto a recuperação do capital original investido como as expectativas de valorização do capital, o que permite ao investidor superar o risco relativo ao valor temporal do dinheiro.

A fonte de informação do βeta é o site da Aswath Damodaran que compila dados da Bloomberg, Morningstar, Capital IQ e Compustat para vários sectores, de entre este, o imobiliário.

Estes dados foram actualizados em Janeiro de 2025 e agregam informações de empresas especificas da Europa Ocidental, e é na nossa opinião, a fonte de dados mais precisa do mercado.
Foi utilizado o capital asset pricing model (CAPM), embora ajustado, quer pelas suas limitações na avaliação de activos imobiliários, quer pela falta de informação disponível em Portugal para a sua correcta aplicação ao imobiliário.

Uma das formulações práticas do CAPM, ajustado, é a seguinte:

Re = Rf + B*(Rm-Rf) + Crp + Risco de Localização + Risco de Liquidez

CAPM (Capital Asset Pricing Model)	
ERi=Rf+Bi(ERm-Rf)	
Rf - Risk Free (1)	2,80%
βi (2)	0,46
Erm (2)	5,58%
Erm 2 Risco de Localização	0,50%
Erm 3 Risco de Liquidez	0,50%
ERi	**5,08%**
Semi-annual Discount Rate	**2,51%**

(1) Taxa OT a 10 anos. Fonte: Banco de Portugal

(2) Damodaran

Para o objectivo desta avaliação, e para efeitos do estabelecimento de uma taxa de referência, utilizando o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) conclui-se que a taxa de remuneração de 5,08 % reflecte a expectativa média de um investidor em imóveis similares ao objecto de avaliação, em mercados prime susceptíveis de integrar o portfolio de um investidor institucional.
Confrontando com a prática do mercado local, estimámos no ponto 17 a taxa de capitalização para habitação.

11.1 Áreas Utilizadas

A área utilizada na presente avaliação é a que consta na documentação entregue, nomeadamente a Caderneta Predial apresentada.

12. Contrato de Arrendamento

À data da vistoria efectuada o imóvel encontrava-se ocupado, sem que tenham sido fornecidas as condições da ocupação. No entanto, a pedido do CLIENTE, a avaliação foi efectuada no pressuposto de o imóvel se encontrar livre e disponível.

13. Limitações ao valor estimado

Não existem limitações

14. Declaração do Perito Avaliador

Vítor Manuel dos Santos Reis, Perito Avaliador registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415 e Perito da Lista Oficial do Tribunal da Relação de Lisboa, declara para os devidos efeitos que:

1. A presente avaliação foi efectuada de acordo com as exigências da Lei 153/2015, assim como as Normas de Avaliação Imobiliária do RICS.
2. Possui apólice de seguro obrigatório de responsabilidade civil efectuada na Companhia TRANQUILIDADE, válido até 30-08-2025;
3. O Perito Avaliador não tem uma relação de trabalho subordinado com qualquer entidade relacionada com o CLIENTE;
4. O Avaliador não possui qualquer incompatibilidade que possa afectar a sua isenção e imparcialidade e que impeçam a realização deste trabalho.

13 de Maio de 2025

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS

A presente avaliação está efectuada de acordo com as normas de RICS Valuation – Global Standards (RICS Red Book), que incorporam International Valuation Standards (IVS).

16. Valorização – Valor de Mercado

16.1 Método Comparativo

Quadro de Avaliação Baseado no Método Comparativo
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Valor de Mercado no estado Actual		
							Valor AbP/ m2	Valor AbD/ m2	V.Potencial
1236	I	3º Esq°	Habitação	108,81	22,25	131,06	2 190 €	657 €	252 912 €
Total				108,81	22,25	131,06		1 930 €	252 912 €

16.2 Método do Rendimento - Capitalização Directa

Quadro de Avaliação Baseado no Método do Rendimento
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fração	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Renda de Mercado			Custos de Exploração		Taxa de Capitalização	Valor de Mercado V=R anual / tx	
							Renda m2 AbP	Renda m2 AbD	Renda Potencial	% Rp	€/mês	%	Valor Ab/ m2	V.Potencial
1236	**I**	**3º Esq°**	Habitação	108,81	22,25		9,7 €	2 €	1 109,41 €	2,00%	22,19 €	5,00%	2 398 €	260 934 €
Total				**108,81**	**22,25**				**1 109,41 €**					**260 934 €**

17. Prospecção de Mercado

Nº de Quartos	Estado de Conservação	Zona/Rua	Contacto / Imobiliária	Área Bruta m2	Preço €	Renda € /mês	Preço €/m2	Renda €/m2/mês	A %	B %	C %	D %	E %	F %	Valor de Venda Homogeneizado €/m2	Valor de Renda €/m2
3	Bom estado	da Amizade	https://www.idealista.pt/34211931	124	351 000,00		2 830,65		0%	-20%	0%	0%	0%	-5%	2 151,29 €	
3	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/33761616	104	370 000,00		3 557,69		0%	-20%	0%	0%	0%	-5%	2 703,85 €	
3	Nova construção	da Amizade	https://www.idealista.pt/33958012	118	370 000,00		3 135,59		0%	-20%	-15%	0%	0%	-5%	2 025,59 €	
3	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/33935847	124	357 000,00		2 879,03		0%	-20%	0%	0%	0%	-5%	2 188,06 €	
3	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/33935628	124	359 000,00		2 895,16		0%	-20%	-15%	0%	0%	-5%	1 870,27 €	
3	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/33935770	124	361 000,00		2 911,29		0%	-20%	-15%	0%	0%	-5%	1 880,69 €	
3	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/33918766	111	432 500,00		3 896,40		0%	-20%	-15%	0%	0%	-5%	2 517,07 €	
1	Bom estado	das Espeniarias	https://www.idealista.pt/33128369	80		810,00		10,13	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		9,62 €
2	Bom estado	da Luz	https://www.idealista.pt/33990664	92		950,00		10,33	0%	0%	+10%	0%	0%	-5%		8,83 €
3	Bom estado	Professor Hernâni Cidade	https://www.idealista.pt/34026622	95		1 300,00		13,68	0%	-20%	-5%	0%	0%	-5%		9,88 €
2	Bom estado	da Electricidade	https://www.idealista.pt/34176672	78		1 100,00		14,10	0%	-20%	+10%	0%	0%	-5%		9,05 €
2	Bom estado	da Amizade	https://www.idealista.pt/34189594	80		1 300,00		16,25	0%	-20%	0%	0%	0%	-5%		12,35 €
4	Bom estado	de São Jorge	https://www.idealista.pt/34208034	200		1 800,00		9,00	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		8,55 €
3	Bom estado	Engenheiro Ferreira Dias	https://www.idealista.pt/34214074	92		1 100,00		11,96	0%	-20%	0%	0%	0%	-5%		9,09 €
2	Bom estado	Anibal José	https://www.idealista.pt/34217345	77		950,00		12,34	0%	-20%	0%	0%	0%	-5%		9,38 €

FACTORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
A - Estado Conservação	Diferencial em termos de estado de conservação e de idades entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
B - Localização	Mais ou menos valia da localização dos imóveis face ao imóvel em avaliação
C - Qualidade de Construção	Diferencial em termos qualitativos entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
D - Pisos/andar	Mais ou menos valia do piso dos imóveis face ao imóvel em avaliação
E - Área de Construção	Correcção pelo diferencial de áreas entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
F - Margem de Negociação	Indicação da Margem de negociação possível para o imóveis da prospecção

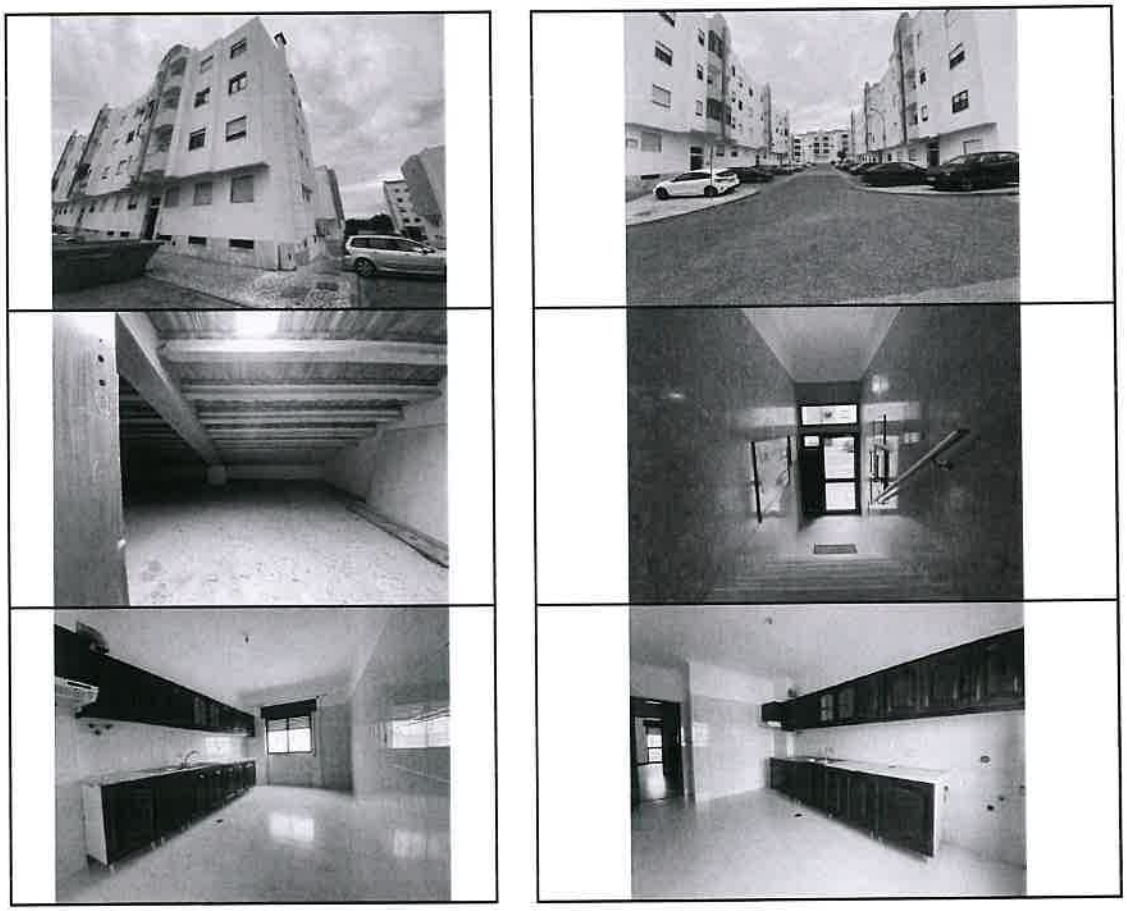
Resultado Homogeneizados	Yield	Venda	Renda
Média	5,29%	2 190,98 €	9,67 €
Mediana	5,30%	2 151,29 €	9,50 €
Desvio Padrão		315,55 €	1,17 €
Valor Máximo	5,48%	2 703,85 €	12,35 €
Valor Mínimo	5,49%	1 870,27 €	8,55 €
Percentil 5	5,54%	1 873,40 €	8,65 €
Percentil 25	5,54%	1 953,14 €	9,02 €
Percentil 50	5,30%	2 151,29 €	9,50 €
Percentil 75	4,95%	2 352,57 €	9,70 €
Percentil 95	5,21%	2 647,81 €	11,49 €

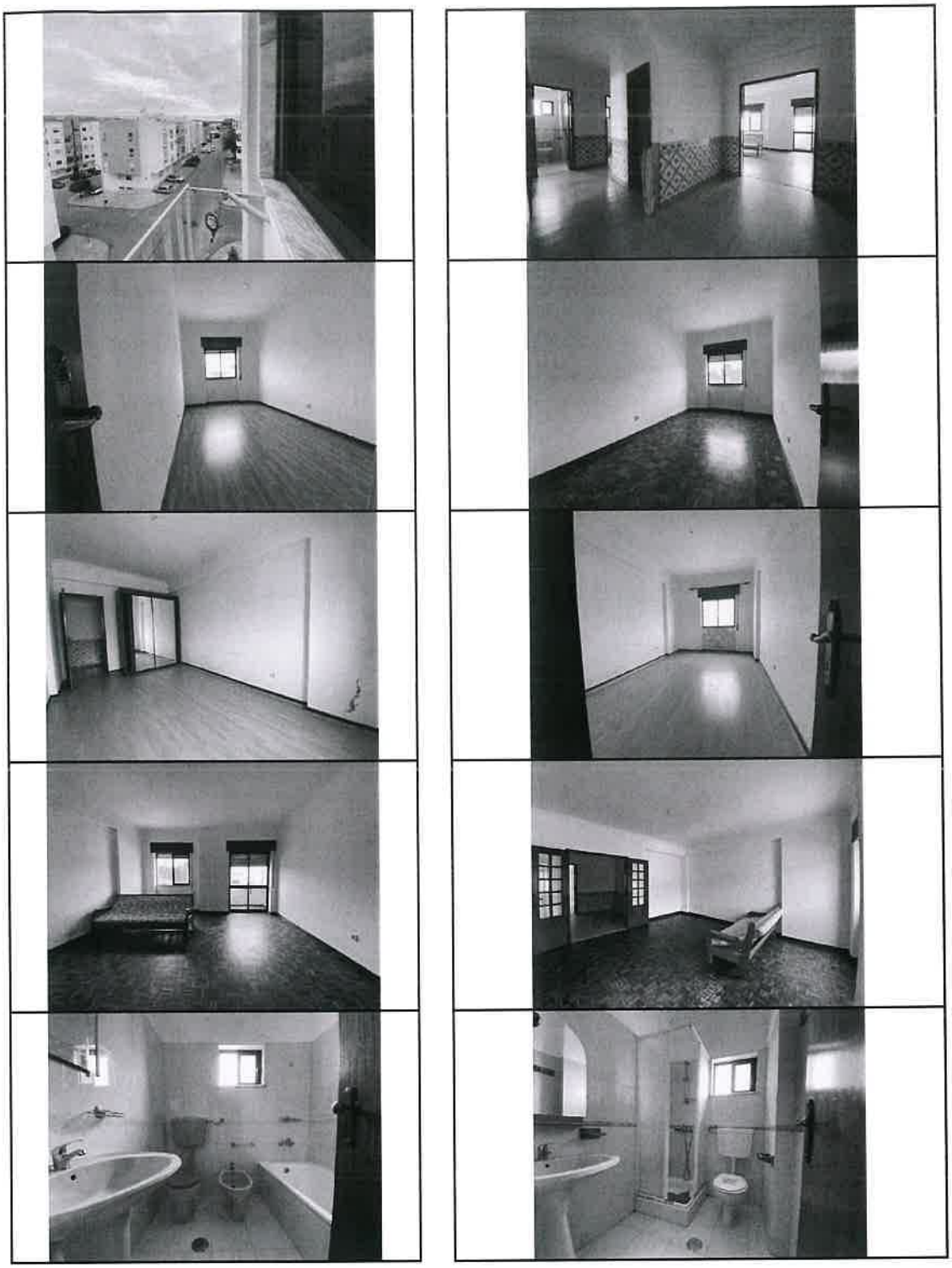
Valor de Mercado Assumido:	########	O Valor de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Renda de Mercado Assumida:	9,70 €	A renda de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Taxa de Capitalização Assumida	5,00%	A taxa de Capitalização reflecte o comportamento médio de um investidor no mercado local

18. Fotos e Plantas



38.541200717951 69, -8.853791154150972





Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

19. documentação fornecida

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 2232 - SETUBAL-1

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 12 - SETUBAL **FREGUESIA:** 07 - GAMBIA-PONTES-ALTO DA GUERRA

ARTIGO MATRICIAL: 1236 **NIP:**

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Praceta João dos Santos **Nº:** 3 **Lugar:** Poço Mouro **Código Postal:** 2910-294 SETÚBAL

Av./Rua/Praça: PRACETA JOAO DOS SANTOS **Nº:** 3 **Lugar:** SETUBAL **Código Postal:** 2910-294 SETÚBAL

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.

Nº de pisos do artigo: 5

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 180,6000 m² **Área de implantação do edifício:** 180,6000 m² **Área bruta privativa total:** 882,5000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: I

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: PRACETA JOAO DOS SANTOS **Nº:** 3 **Lugar:** SETUBAL **Código Postal:** 2910-294 SETÚBAL

Andar/Divisão: 3ºEsq

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Habitação **Tipologia/Divisões:** 4 **Permilagem:** 125,1900 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 108,8100 m² **Área bruta dependente:** 22,2500 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1990 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €69.819,21 **Determinado no ano:** 2020

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 137.931,00 **Coordenada Y:** 174.815,00 **Mod 1 do IMI nº:** 1988997 **Entregue em** : 2008/11/04 **Ficha de avaliação nº:** 2499261 **Avaliada em** : 2008/11/14

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
67.270,00	=	615,00	x	113,9365	x	1,00	x	1,20	x	1,000	x	0,80

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, 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 (Aa + Ab - 100,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

TITULARES

Identificação fiscal: 720012848 **Nome:** SOLUÇÃO ARRENDAMENTO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 2232 - SETUBAL-1.

Morada: AVENIDA ALMIRANTE GAGO COUTINHO N 30 PISO 0, LISBOA, 1000-017 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 157085554

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 720012848

Motivo: FIIAH/SIIAH -FUNDOS E SOC. INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO P/ARRENDAMENTO HABITACIONAL

Início: 2013 **Valor isento:** €69.819,21

Obtido via internet em 2021-11-28

O Chefe de Finanças

(Maria das Dores Baltazar Coelho Nascimento)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 215339193

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

R3TTYKTHV8Y2

Para validar este comprovativo aceda 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.

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2042-52504-151207-001236

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
SITUADO EM: Gâmbia-Pontes-Alto da Guerra
Praceta João dos Santos, nº3 e Rua Henrique Rosa, nºs.24 e 26

ÁREA TOTAL: 180,6 M2
ÁREA COBERTA: 180,6 M2

VALOR TRIBUTÁVEL: 4.876.200,00 Escudos

MATRIZ nº: 1236

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Edificio com lojas, Rés-do-Chão, 1º, 2º e 3º andares, lados direito e esquerdo e sotão.
Desanexado do nº 188/050685.
REPRODUÇÃO DA DESCRIÇÃO.

FRAÇÕES AUTÓNOMAS:

A,B,C,D,E,F,G,H,I,J

O(A) Conservador(a)
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 1 de 1985/06/05 - Autorização de Loteamento

Condições fixadas: Autorizada a constituição de 15 lotes;ce- dência ao Município de Setúbal do lote nº 10, a título de compensação pelas obras que se torna necessário levar a efeito; de 3 parcelas de terreno sobrantes do loteamento com as áreas respectivamente, de 2.440 m2, 11.302,40 m2 e 45 m2, destinando-se a 1ª ao que a Câmara tiver por conveniente e as duas restantes a vias públicas.---------- Incide sobre o nº 00188/050685, S. Sebastião.----------

O(A) Conservador(a)
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos

AP. 31 de 1991/01/07 - Constituição da Propriedade Horizontal

FRAÇÃO:	A	PERMILAGEM:	91,54
FRAÇÃO:	B	PERMILAGEM:	80,23
FRAÇÃO:	C	PERMILAGEM:	80,68
FRAÇÃO:	D	PERMILAGEM:	111,67

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

FRAÇÃO: E PERMILAGEM: 125,19

FRAÇÃO: F PERMILAGEM: 89,98

FRAÇÃO: G PERMILAGEM: 118,68

FRAÇÃO: H PERMILAGEM: 93,48

FRAÇÃO: I PERMILAGEM: 115,1

FRAÇÃO: J PERMILAGEM: 93,45

REPRODUÇÃO DA INSCRIÇÃO F-1.

O(A) Conservador(a)

Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 27-04-2020 e válida até 31-12-2021

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2042-52504-151207-001236

DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:
Terceiro andar esquerdo e arrecadação no sotão, n°7

Valor Tributável: 69.425,54 Euros

O(A) Conservador(a)
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 31 de 1991/01/07 - Constituição da Propriedade Horizontal

---

Conservatória do Registo Predial de Alcácer do Sal.
AP. 1296 de 2013/07/05 13:00:01 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2013/07/05 13:00:01 UTC
ABRANGE 84 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** SOLUÇÃO ARRENDAMENTO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL
NIPC 720012848
Sede: Avenida da República, n° 35, 4°
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** BANCO SANTANDER TOTTA, SA
NIF 500844321

O sujeito activo é gerido por "NORFIN - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A.", NIPC: 500963312.

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a), em substituição
Sónia Cristina Doutel Parada de Carvalho e Coelho

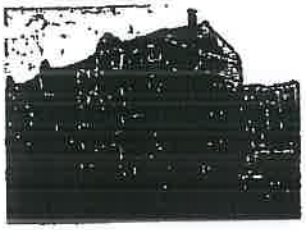
REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 27-04-2020 e válida até 27-10-2020

Certificação Energética
e Ar Interior
EDIFÍCIOS

Nº CER
CE56419429



CERTIFICADO DE DESEMPENHO ENERGÉTICO E DA QUALIDADE DO AR INTERIOR

TIPO DE FRACÇÃO/EDIFÍCIO: EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO SEM SISTEMA(S) DE CLIMATIZAÇÃO (EXISTENTE)

Morada / Localização Praceta João dos Santos, nº3, 3º Esq, Poço Mouro

Localidade Setúbal — Freguesia GAMBIA-PONTES-ALTO DA GUERRA

Concelho SETUBAL — Região Portugal Continental

Data de emissão 01/02/2012 — Data de validade 01/02/2022

Nome do perito qualificado Tiago Nuno Nobre Soares Pinto das Neves — N.º de PQ PQ00996

Imóvel descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal

sob o nº 172 — Art. matricial nº 1236 — Fogo/Fracção autón. I

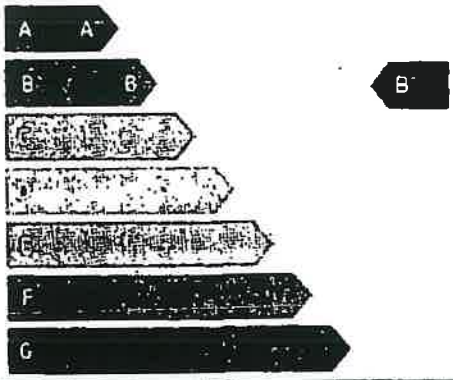
Este certificado resulta de uma verificação efectuada ao edifício ou fracção autónoma por um perito devidamente qualificado para o efeito, em relação aos requisitos previstos no Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edifícios (RCCTE, Decreto-Lei 80/2006 de 4 de Abril), classificando o imóvel em relação ao respectivo desempenho energético. Este certificado permite identificar possíveis medidas de melhoria de desempenho aplicáveis à fracção autónoma ou edifício, suas partes e respectivos sistemas energéticos e de ventilação, no que respeita ao desempenho energético e à qualidade do ar interior. Para verificar a validade do presente certificado consulte www.adene.pt.

1. ETIQUETA DE DESEMPENHO ENERGÉTICO

INDICADORES DE DESEMPENHO

Necessidades anuais globais estimadas de energia primária para climatização e águas quentes	7,47	kgep/m².ano
Valor limite máximo regulamentar para as necessidades anuais globais de energia primária para climatização e águas quentes (limite inferior da classe B⁻)	7,78	kgep/m².ano
Emissões anuais de gases de efeito de estufa associadas à energia primária para climatização e águas quentes	0,8	toneladas de CO_2 equivalentes por ano

CLASSE ENERGÉTICA



2. DESAGREGAÇÃO DAS NECESSIDADES NOMINAIS DE ENERGIA ÚTIL

Necessidades nominais de energia útil para...	Valor estimado para as condições de conforto térmico de referência	Valor limite regulamentar para as necessidades anuais
Aquecimento	111,94 kWh/m².ano	57,01 kWh/m².ano
Arrefecimento	11,94 kWh/m².ano	32 kWh/m².ano
Preparação das águas quentes sanitárias	47,72 kWh/m².ano	51,7 kWh/m².ano

NOTAS EXPLICATIVAS

As necessidades nominais de energia útil correspondem a uma previsão da quantidade de energia que terá de ser consumida por m² de área útil do edifício ou fracção autónoma para manter o edifício nas condições de conforto térmico de referência e para preparação das águas quentes sanitárias necessárias aos ocupantes. Os valores foram calculados para condições convencionais de utilização, admitidas como idênticas para todos os edifícios, de forma a permitir comparações objectivas entre diferentes imóveis. Os consumos reais podem variar bastante dos indicados e dependem dos hábitos e padrões de comportamento dos utilizadores.

As necessidades anuais globais de energia primária (estimadas e valor limite) resultam da conversão das necessidades nominais estimadas de energia útil em kilogramas equivalente de petróleo por unidade de área útil do edifício, mediante aplicação de factores de conversão específicos para o(s) forma(s) de energia utilizado(s) (0,290 kgep/kWh para electricidade e 0,086 kgep/kWh para combustíveis sólido, líquido ou gasoso) e tendo em consideração a eficiência dos sistemas adoptados ou, na da sua definição, sistemas convencionais de referência.

As emissões de CO_2 equivalente traduzem a quantidade anual estimada de gases de efeito de estufa que podem ser libertados em resultado da conversão de uma quantidade de energia primária igual às respectivas necessidades anuais globais, estimadas para o edifício, usando o factor de conversão de 0,0012 toneladas equivalentes de CO_2 por kgep.

A classe energética resulta da razão entre as necessidades anuais globais estimadas e os máximos admissíveis de energia primária para aquecimento, arrefecimento e para preparação de águas quentes sanitárias no edifício ou fracção autónoma. O melhor desempenho corresponde à classe A+, seguida das classes A, B, B⁻, C e seguintes, até a classe G de pior desempenho. Os edifícios com licença ou autorização de construção posterior a 4 de Julho de 2006 apenas poderão ter classe energética igual ou superior a B⁻. Para mais informações sobre o desempenho energético, sobre a qualidade do ar interior e sobre a classificação energética de edifícios, consulte www.adene.pt

Entidade gestora
ADENE
AGÊNCIA PARA A ENERGIA

Entidade supervisora
Direcção Geral de Energia e Geologia

AGÊNCIA PORTUGUESA DO AMBIENTE

1/4

3. DESCRIÇÃO SUCINTA DO EDIFÍCIO OU FRACÇÃO AUTÓNOMA

Fracção habitacional localizada no 3º andar de um edifício multifamiliar em propriedade horizontal, com 6 pisos, sendo o rés-do-chão para serviços, 4 pisos para habitação e sótão para arrumos. O edifício localiza-se em Poço Mouro, na freguesia da Gambia-Pontes-Alto-da-Guerra, concelho de Setúbal, na periferia de uma zona urbana, abrangida por gás natural. O imóvel possui três frentes exteriores, orientadas a Nordeste, Noroeste e a Sudoeste. Possui a tipologia T3, sendo composto por hall, três quartos, sala comum, cozinha, despensa e duas casas de banho. Apresenta inércia térmica forte e a ventilação processa-se de forma natural. Não possui sistemas de climatização instalados e para a produção de águas quentes sanitárias possui um esquentador a gás natural. O imóvel encontra-se limitado inferiormente por uma fracção habitacional semelhante e superiormente pelo desvão da cobertura (arrecadações). Confina de nível com a fracção habitacional vizinha e com zonas comuns do edifício. Zonas climáticas I1 V2S, Altitude 13 m (em relação ao nível das águas do mar), localizado a mais de 5Km da costa oceânica.

Área útil de pavimento	91,5 m²	Pé-direito médio ponderado	2,73 m	Ano de construção	1990

4. PROPOSTAS DE MEDIDAS DE MELHORIA DO DESEMPENHO ENERGÉTICO E DA QUALIDADE DO AR INTERIOR

Sugestões de medidas de melhoria (implementação não obrigatória) (destacadas a negrito aquelas usadas no cálculo da nova classe energética)	Redução anual da factura energética	Custo estimado de investimento	Período de retorno do investimento
1 Aplicação de isolamento térmico sobre/sob a laje de esteira da cobertura	€ € €	€ € €	€ € € €
2 Substituição de caixilharia existente por uma nova caixilharia e introdução de protecção solar exterior nos vãos envidraçados	€ €	€ € €	€
3 Instalação de sistema solar térmico individual	€ €	€ € €	€ € €

As medidas de melhoria acima referidas correspondem a sugestões do perito qualificado na sequência da análise que este realizou ao desempenho energético e da qualidade do ar interior do edifício ou fracção autónoma e não pretendem ser em caso as opções e soluções adoptadas pelo(s) arquitecto(s), projectista(s) ou técnico(s) de obra.

Legendas	Redução anual da factura energética	Custo estimado de investimento	Período de retorno do investimento
	€ € € € mais de 1000€/ano	€ € € € mais de 5000€	€ € € € inferior a 5 anos
	€ € € entre 500€ e 999€/ano	€ € € entre 1000€ e 4999€	€ € € entre 5 e 10 anos
	€ € entre 100€ e 499€/ano	€ € entre 200€ e 999€	€ € entre 10 e 15 anos
	€ menos de 100€/ano	€ menos de 200€	€ mais de 15 anos

SE FOREM CONCRETIZADAS TODAS AS MEDIDAS DESTACADAS NA LISTA, A CLASSIFICAÇÃO ENERGÉTICA PODERÁ SUBIR PARA... A

Pressupostos e observações a considerar na interpretação da informação apresentada:

As medidas apresentadas são referentes à redução das necessidades de energia para climatização por intervenção na envolvente (isolamento térmico da cobertura interior e substituição dos vãos existentes por vãos com melhor desempenho térmico) e à instalação de um sistema de preparação de aqs eficiente, destinando-se a melhorar a classificação energética da fracção autónoma e a reduzir a factura energética, com o objectivo de atingir a classe A e usufruir dos benefícios associados (ver observações). Por se situar no último piso, e dadas as características da cobertura, propõe-se a instalação de um sistema solar térmico para preparação de aqs na cobertura do edifício, sempre sujeito a autorização do condomínio.

5. PAREDES, COBERTURAS, PAVIMENTOS E PONTES TÉRMICAS PLANAS

PAREDES	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC	
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	da solução	máximo regulamentar
• PE 1 – Fachada exterior de cor clara, com uma espessura total de 0,30 m orientada a Nordeste, Noroeste e a Sudoeste, em alvenaria de tijolo furado revestida exteriormente a reboco e interiormente a estuque.	1,1	1,8
• PI 1 – Parede interior em contacto com os espaços comuns do edifício. Parede em alvenaria de tijolo, rebocado em ambas as faces, com 0,25 m de espessura total	1,16	1,8

COBERTURAS	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC	
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	da solução	máximo regulamentar
• COB INT - Cobertura interior plana - Laje do tecto da fracção em contacto com o desvão da cobertura. Cobertura pesada plana, revestida inferiormente a estuque.	2,25	1,25

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 1 Na ausência de informação sobre a existência de isolamento térmico na cobertura interior (tecto da fracção, sob arrumos), considerou-se para efeitos do presente estudo, que esse isolamento é inexistente. Como se trata de uma cobertura interior sob arrecadações, o isolamento da laje de cobertura terá de ser efectuado pelo interior do imóvel, através da execução de um tecto falso em gesso cartonado, formando uma caixa-de-ar estanque entre o tecto falso e a laje existente. Como camada de isolamento térmico deverão ser aplicadas sobre o tecto falso, placas com 60mm de Lã de rocha. Esta medida é importante para reduzir as necessidades de aquecimento, representando uma redução de 30% dos custos com a climatização.

PAVIMENTOS	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC	
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	da solução	máximo regulamentar
• Não aplicável		

PONTES TÉRMICAS PLANAS	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC	
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	da solução	máximo regulamentar
• Não aplicável		

6. VÃOS ENVIDRAÇADOS

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)*	Factor solar da solução	Factor solar máximo regulamentar
• Vão do tipo V1 (exterior) - Vãos simples, inseridos nas fachadas orientadas a Nordeste e a Sudoeste, sendo o vão do acesso à varanda sombreado por pormenores construtivos do edifício e os restantes sem sombreamentos significativos. Em caixilharia de aluminio, com abertura de correr o vidro simples incolor com 3 mm de espessura. Possuem protecção solar exterior com estores de lâminas plásticas de cor clara, com baixa permeabilidade ao ar. Coeficiente de transmissão térmica (U) igual a 4.10 W/(m2.ºC)	0,07	0,56
• Vão do tipo V2(exterior) - Vão simples, inserido na fachada orientada a Noroeste, sem sombreamentos significativos. Em caixilharia de aluminio, com abertura de correr e vidro simples incolor com 4 mm de espessura . Não possui dispositivos de oclusão nocturna. Coeficiente de transmissão térmica (U) igual a 6.50 W/(m2.ºC).	0,7	0,56

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 2 Substituição dos vãos existentes por vãos em caixilharia de PVC, com corte térmico, de batente, com vidro duplo, classe 4 em relação à permeabilidade ao ar. Esta medida pressupõe o isolamento da caixa de estores (quando existente), através da aplicação de isolamento térmico no interior da caixa, sobre a tampa e junto à face exterior da parede interior. Pressupõe igualmente a colocação de dispositivos de protecção dos vãos, preferencialmente exteriores, de baixa permeabilidade ao ar e de cor clara, nos casos dos vãos sem dispositivos de oclusão nocturna. Esta medida é importante para reduzir as necessidades de aquecimento, representando uma redução de 10% dos custos com a climatização.

*Nota. Apenas vãos envidraçados com área superior a 5% da área útil de pavimento do espaço que servem, não orientados a Norte e considerando o(s) respectivo(s) dispositivo(s) de protecção 100% activos (portadas, persianas, estores, cortinas, etc.)

7. CLIMATIZAÇÃO

SISTEMA(S) DE AQUECIMENTO	Necessidades anuais de energia útil
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	
• Não aplicável ou considerada solução prevista na legislação específica ou informação técnica complementar	

SISTEMA(S) DE ARREFECIMENTO	Necessidades anuais de energia útil
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	
• Não aplicável ou considerada solução prevista na legislação específica ou informação técnica complementar	

8. PREPARAÇÃO DE ÁGUAS QUENTES SANITÁRIAS (AQS)

SISTEMAS CONVENCIONAIS (USAM ENERGIA NÃO RENOVÁVEL)

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)

- Esquentador a gás natural, da marca Vulcano, modelo WR 275-3 KV1 B31 com 19,2 kW de potência nominal e rendimento de 0,80 a 30% da carga nominal. A rede de AQS não se encontra termicamente isolada. Não foi possível testar o esquentador durante a visita, pelo que se aconselha a sua manutenção.

9. SISTEMAS DE APROVEITAMENTO DE ENERGIAS RENOVÁVEIS

SISTEMA DE COLECTORES SOLARES PARA PRODUÇÃO DE ÁGUA QUENTE SANITÁRIA	Energia fornecida pelo sistema
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	
• Não aplicável	

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 3 Instalação de um sistema solar térmico individual do tipo termosifão, para produção de AQS, composto por dois colectores solares planos com uma área total aproximada de 4m2, instalados na cobertura com azimute Sul e inclinação de 35º, acoplados a um depósito com capacidade de acumulação de aproximadamente 300 litros, com permutador de calor em camisa, com eficácia de 35%, localizado no exterior do fogo e instalado na posição horizontal. Os colectores solares deverão possuir certificação "Solar Keymark", ser instalados por um instalador acreditado pela DGGE e ser objecto de um contrato de manutenção do sistema válido por um período mínimo de 6 anos. O esquentador actual poderá ser utilizado como sistema de apoio. Quando instalados em espaços comuns do edifício, é necessário solicitar autorização ao condomínio para instalar o sistema. Esta medida é importante para reduzir as necessidades de aquecimento, representando uma redução de 65% dos custos com a preparação de águas quentes.

OUTROS SISTEMAS DE APROVEITAMENTO DE FONTES DE ENERGIAS RENOVÁVEIS	Energia fornecida pelo sistema
Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	
• Não aplicável	

10. VENTILAÇÃO

Descrição dos principais elementos e da forma como se processa a ventilação

• A ventilação é processada de forma natural, sem quaisquer dispositivos de admissão de ar na fachada. A fracção situa-se na periferia de uma zona urbana, com uma altura ao solo média da fachada inferior a 18 metros, resultando numa classe de exposição 2. A caixilharia não possui classificação de permeabilidade ao ar e a maioria dos vãos envidraçados possui caixa de estore. A porta de entrada na fracção não se encontra bem vedada em todo o seu perímetro e a área envidraçada é inferior a 15% da área de pavimento, não cumprindo com a norma NP 1037- 1, resultando numa taxa de renovação horária (rph) = 1,04.

OBSERVAÇÕES E NOTAS AO PRESENTE CERTIFICADO ENERGÉTICO E DA QUALIDADE DO AR INTERIOR

O presente certificado energético foi elaborado com base numa visita ao imóvel realizada no dia 27-01-2012, tendo como documentos de apoio a caderneta predial e a certidão de teor. Solicitou-se previamente outra documentação relevante tal como a ficha técnica da habitação, o projecto de arquitectura e de estabilidade, a licença de utilização e a pormenorização construtiva, que não foram entregues pelo proprietário por não as possuir ou por não existirem. Considerou-se o ano de construção do imóvel, o que é descrito na caderneta predial (ano de inscrição na matriz). Como documentação de suporte, foram utilizados no estudo o D.L. 80/2006, o ITE 50/54 e a Nota Técnica SCE 01. Por se tratar de um edifício existente, o estudo adoptou as simplificações constantes na NT-SCE-01, sendo os valores para os coeficientes de transmissão térmica (U) majorados em 35%. Os valores máximos para os coeficientes de transmissão térmica (Umax) indicados nos CE's de edifícios existentes, relativamente a elementos da envolvente opaca, bem como o factor solar máximo admissível dos vãos envidraçados, são apenas aplicáveis a novos edifícios e que, para o caso em estudo, devem apenas ser tomados como referência para efeitos de identificação de oportunidades de melhoria. Na ausência de informação rigorosa sobre a constituição dos elementos da envolvente construtiva, consideraram-se os valores dos coeficientes de condutibilidade térmica de acordo com a tabela de valores por defeito para aplicação da Nota Técnica SCE 01, de acordo com a medição da sua espessura efectuada no local. A área de pavimentos foi medida no local, de acordo com a definição presente na alínea 3) do Anexo II do Decreto-Lei 80/2011 e com as regras de simplificação definidas na nota técnica NT-SCE-01 (quando aplicável), pelo que á área obtida poderá ser inferior à indicada noutra documentação fornecida pelo proprietário. Não estão instalados quaisquer sistemas de climatização, pelo que se assumiram os Sistemas definidos por defeito no RCCTE (ponto 6 do Artº15 RCCTE): resistência eléctrica de rendimento 1 para a estação de aquecimento, máquina frigorífica com rendimento 3 para a estação de arrefecimento. Os valores apresentados nas medidas de melhoria, referentes à poupança energética, foram calculados com base na utilização padrão dos sistemas por defeito. Os valores de investimento incluem IVA à taxa actual. No caso de serem implementadas todas as medidas, o imóvel atinge a classe energética A, pelo que poderá passar a usufruir de uma redução do IMI - Imposto Municipal sobre os Imóveis (percentagem variável de acordo com o concelho em que se localiza) e de benefícios fiscais ao nível do IRS, dedutível a título de juros e amortização de dívidas contraídas com a aquisição de habitação própria e permanente. No caso de se implementarem as medidas de melhoria, deverá ser elaborado um novo Certificado Energético que comprove a efectividade dessas medidas, de modo a poder beneficiar das reduções acima descritas. O presente Certificado Energético foi elaborado por Tiago Neves, arquitecto, inscrito na ADENE com Perito Qualificado nº 996. Contacto: 962483694.

Como informação complementar a este certificado foram elaborados um Relatório de Peritagem e um Estudo de Medidas de Melhoria.

O Perito Qualificado esteve presente no imóvel para efectuar a vistoria no dia 27/01/2012 entre as 15:30 e as 16:00.

Relatório de Avaliação Imobiliária



Processo:	AVAL 1787 - ZTRE-04234
Cliente:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
Tipo de Imóvel:	1 Apartamento T3
Data:	Maio de 2025

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

Índice

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária
2. Resumo dos Valores
3. Objectivo da Avaliação
3.1. Identificação de Outros Destinatários
4. Objecto de Avaliação – Identificação e Documentação fornecida
5. CARACTERÍSTICAS
5.1. Dos Imóves
5.2. Do Local
5.3. Do Mercado Imobiliário local
6. Pressupostos da Avaliação
7. Inspecção Realizada
7.1. Vistoria
8. Diligências efectuadas
9. Conceitos de Valor Utilizados
9.1. Valor de Mercado
9.2. Renda de Mercado
10. Métodos de Avaliação Utilizados
10.1. Método de Comparação ou Comparativo de Mercado
10.2. Método da Capitalização do Rendimento
11. Taxa de Actualização
11.1. Áreas Utilizadas
12. Contrato de Arrendamento
13. Limitações ao valor estimado
14. Declaração do Perito Avaliador
15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS
16. Valorização – Valor de Mercado
16.1. Método do Rendimento (Actual)
16.2. Método do Rendimento (Potencial)
16.3. Método Comparativo (Potencial)
17. Prospecção de Mercado
18. Localização e Fotos
19. Documentação Fornecida

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	
Avaliador:	Vítor Reis - PAI/2016/0415
Empresa:	Ver o Verso Consultoria Lda Rua Andrade Corvo 50 6° esq° 1050-009 Lisboa
IMÓVEL:	
Tipo:	Urbano
Identificação:	1 Apartamento T3 Estrada Montureiras, 55, 3° Esq°, Freguesia de Setúbal (São Sebastião), Concelho de Setúbal e Distrito de Setúbal Descrição Cadastral e Predial no ponto 19 e descrição do imóvel e sua envolvente no ponto 5 deste relatório.
Identificação da Entidade Detentora do Imóvel:	BANCO SANTANDER TOTTA SA
AVALIAÇÃO:	
Objectivo da avaliação:	Avaliação de Património de acordo com o previsto na Portaria n.°
Identificação da Entidade que solicitou a avaliação:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
DATAS	
Data do Contrato de Avaliação	12 de Maio de 2025
Data do Pedido de Avaliação	10 de Maio de 2025
Data do Término do Trabalho de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da Conclusão da Avaliação	13 de Maio de 2025
Data Entrega do Relatório de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da última avaliação realizada	n.a.
METODOLOGIA	
Métodos de Avaliação Utilizados	Método Comparativo e Método do Rendimento A Fundamentação da escolha dos Métodos de Avaliação e sua descrição encontra-se no ponto 10 deste relatório.
Inspecção efectuada ao imóvel avaliado	Foi efectuada vistoria pelo interior e exterior dos imóveis. Os detalhes sobre a abrangência da inspecção realizada encontram-se no ponto 7 deste relatório.
Diligências efectuadas, de estudos e dados sectoriais utilizados e outras informações	Os detalhes sobre as diligências efectuadas e dados sectoriais utilizados encontram-se no ponto 8 deste relatório.
Bases de Valor Utilizados	Valor de Mercado. A descrição dos conceitos de valor encontra-se no ponto 9 deste relatório.

Justificação de Taxas e outros parâmetros	A justificação das taxas de actualização e capitalização, assim como de outros parâmetros utilizados na presente avaliação encontra-se no ponto 11 deste relatório.
VALORES DE AVALIAÇÃO:	
Valor de Mercado no Estado Actual	O detalhe dos valores do imóvel e a sua estimativa encontram-se nos pontos 2 e 16 deste relatório.
Contratos de arrendamento à data de avaliação	Detalhes do Contrato de Arrendamento encontram-se no ponto 12..
OUTROS ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO:	
Identificação de eventuais limitações ao valor estimado para o imóvel	Não existem reservas. O detalhe de eventuais reservas encontra-se no ponto 13 deste relatório.

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

(registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415)

(Perito da Lista Permanente do Tribunal da Relação de Lisboa)

2. Resumo dos Valores

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Valor de Mercado Livre e Disponível	Renda Potencial
9893	H	3º Esq°	Habitação	211 120	983

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

3. Objectivo da Avaliação

A presente avaliação foi elaborada por solicitação de Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial, doravante designado por CLIENTE, no decorrer do mês de Janeiro de 2025.
A avaliação visa estimar o Valor de Mercado de um imóvel considerando o seu uso e estado actual, conforme requisitos da Comissão do Mercado dos Valores Mobiliários, tendo por objectivo a Avaliação do Património Imobiliário de acordo com o previsto na Portaria n.º 96/2015.

Esta avaliação foi efectuada por Vítor Manuel dos Santos Reis, com o NIF 187 037 680, Perito Avaliador Imobiliários registado na CMVM com o nº PAI/2016/0415, Registered Valuer no RICS com o nº de membro 1301320, Recognised European Valuer pelo TEGOVA com o Certificate Registration Number REV/PT/ANAI/2028/4 e Perito da Lista Oficial de Peritos da Justiça, em representação de Ver o Verso Consultoria, Lda, com o NIF 506 843 270 enquanto avaliador qualificado e habilitado para a realizar, em conformidade com as exigências da Lei 153/2015, com as actualizações em vigor à data.

3.1 Identificação de Outros Destinatários

O avaliador permite que a entidade contratante sustente as suas decisões no presente relatório de avaliação no âmbito do processo para o qual foi solicitada, não assumindo qualquer obrigação ou responsabilidade perante terceiros.

4. Objecto de Avaliação –Documentação fornecida

O Cliente disponibilizou para a execução do presente trabalho de avaliação os seguintes documentos:

- Caderneta Predial Urbana (CPU)
- Certificado Energético (CE)
- Certidão do Registo Predial (CRP)

Os elementos fornecidos encontram-se anexos no ponto 19.

5. CARACTERÍSTICAS

5.1 Do Imóvel

Artigo	CRP	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa	Área Bruta Dependente
9893	5926/20051111	H	3º Esq°	Habitação	91,00	-

Apartamento T3 sito no 3º Esq°.

Insere-se em imóvel com estrutura de betão armado e alvenaria de tijolo com r/chão e 3 pisos destinados a habitação, inscrito na Matriz em 1990.

O imóvel apresenta acabamentos de qualidade média, típicos da época de construção. Na visita efectuada verificou-se que se encontrava num estado de conservação ranzoável, atendendo à idade e tipo de uso.

5.2 Do Local

A Estrada das Montureiras Novas, número 55, localiza-se na freguesia de São Sebastião, em Setúbal, inserida numa zona urbana consolidada de carácter predominantemente residencial. A área é composta por edifícios multifamiliares de média altura, construídos maioritariamente entre as décadas de 1980 e 2000, refletindo a expansão urbana ocorrida nesse período.

Em termos de acessibilidade, a Estrada das Montureiras Novas beneficia de uma estrutura viária bem desenvolvida, com ruas asfaltadas e passeios pedonais, permitindo uma circulação eficiente tanto para veículos como para peões. A proximidade à Avenida da Europa e à Estrada Nacional 10 assegura uma ligação rápida às principais vias de acesso à cidade, nomeadamente às autoestradas A2 e A12, que conectam Setúbal a Lisboa e ao sul do país.

No que respeita a transportes públicos, a área é servida por várias linhas de autocarros urbanos, garantindo a mobilidade dos residentes para diferentes pontos da cidade. A estação ferroviária de Setúbal encontra-se a cerca de 3 km, proporcionando ligações regulares a Lisboa e outras localidades.

A zona envolvente dispõe de diversas amenidades e pontos de interesse, incluindo estabelecimentos de ensino, como escolas básicas e secundárias, equipamentos de saúde, comércio local, supermercados e espaços de lazer. Destaca-se a proximidade ao Parque da Várzea, que proporciona áreas verdes e equipamentos desportivos à população.

O imóvel encontra-se situado em zona	Habitacional
Tendência do desenvolvimento urbanístico	Zona estabilizada
Enquadramento urbano e paisagístico	Bom
Facilidade de acesso	Bom
Transportes públicos	Razoável
Existência de Comércio e Serviços	Bom
Valor comercial da localização	Bom
Comercialização do imóvel	Fácil

5.3 Do Mercado Imobiliário local

Nos últimos cinco anos, a zona tem registado uma dinâmica positiva em termos de projetos urbanos e imobiliários. Além de intervenções de reabilitação em edifícios existentes, visando a modernização e valorização do parque habitacional, têm sido observadas transações imobiliárias que refletem o interesse crescente na zona.
A análise da evolução do mercado imobiliário habitacional na área revela uma valorização gradual dos imóveis. A procura tem sido impulsionada pela relação qualidade-preço, proximidade ao centro da cidade e melhorias na infraestrutura urbana. Este cenário indica uma tendência de crescimento estável, tornando a zona atrativa tanto para residentes como para investidores.

6. Pressupostos da Avaliação

De acordo com o solicitado pelo Cliente a avaliação foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel.
Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção das construções. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que as construções são estruturalmente sólidas ou que não têm defeitos. Assumiu-se o Pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos para além daqueles que se encontram registados e anteriormente identificados.
Para efeitos de cálculo do valor foi utilizado o valor do custo médio diário de propriedades similares, obtido a partir da prospecção realizada, tendo sido ajustada às características do imóvel em avaliação.
Na estimativa das áreas do imóvel consideraram-se como correctas as áreas que constam dos elementos fornecidos pelo cliente.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos.

A avaliação foi efectuada no pressuposto do imóvel possuir todas as autorizações e licenças para o seu normal funcionamento.

7. Inspecção Realizada

Foi realizada a visita pelo exterior do imóvel, no dia 13 de Novembro de 2024. Na obtenção dos Valores de Mercado do imóvel, tiveram-se em atenção os principais factores determinantes como sendo a localização, acessos, dimensões, estado de conservação do Imóvel considerados como relevantes para a formação de valor do imóvel objecto de avaliação e o estado do mercado imobiliário na zona.

7.1 Vistoria

É o exame criterioso do imóvel a ser avaliado, verificando localização, informações sobre vizinhança, características físicas, topografia, estado de conservação, padrão construtivo e outros atributos intrínsecos e extrínsecos que possam exercer qualquer influência no preço do imóvel.
De um modo geral, é observado:
1.1 - Caracterização da região, compreendendo:

a) Aspectos físicos - condições topográficas, natureza predominante do solo, condições ambientais, ocupação existente e tendências de modificação a curto e médio prazo;
b) Aspectos ligados à infra-estrutura urbana - sistema viário e de recolha de lixo, redes de abastecimento de água potável, energia eléctrica, telefone, esgotos, águas pluviais e gás canalizado;
c) Equipamento comunitário e indicação de níveis de actividades existentes - sistema de transporte colectivo, escolas, mercado de trabalho, comércio, rede bancária, segurança, saúde e lazer;
d) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: normas legais para o uso e a ocupação do solo, restrições físicas e legais condicionantes do aproveitamento.
e) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: definidos por planos directores municipais e pela legislação específica de planeamento do solo, confrontando as leis de planeamento e uso do solo aplicáveis com a realidade verificada no local.

1.2 - Caracterização do terreno do imóvel em avaliação, abrangendo:

a) Aspectos físicos - topografia, superfície, consistência do solo, forma e localização, confrontando as observações feitas com aquelas constantes da documentação disponível;
b) Infra-estrutura urbana;
c) Equipamento comunitário disponível;
d) Utilização actual, legal e económica.

1.3 - Caracterização das edificações e benfeitorias, englobando os aspectos:

a) Físicos - construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos comparando com a documentação disponível e verificando possíveis extrapolações de limites e confrontações;
b) Funcionais - arquitectónicos, adequação da edificação em relação aos usos actuais e/ou recomendáveis para a zona com vista a uma utilização económica e ambiental maximizada;
c) Condições de ocupação, tais como eventuais invasões, locações ou cessões a terceiros, ocupação pelo proprietário ou imóvel desocupado.
d) Ambientais - adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região e preservação do meio ambiente.
1.4 – As benfeitorias não documentadas:

No caso de não constarem da documentação as edificações e benfeitorias, as mesmas deverão ser quantificadas e avaliadas pelo profissional num grau de detalhe compatível com a finalidade da avaliação.

8. Diligências efectuadas

Para a realização da presente avaliação, para além da visita realizada, foram consultados agentes do mercado local para obtenção de valores de transacção e análise do estado do mercado local.
Foi também efectuada um reconhecimento da envolvente, para verificar o número de unidades visíveis para transacção e qualificar o estado do mercado na envolvente ao imóvel avaliado.
Foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel. Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção do imóvel. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que o imóvel é estruturalmente sólido ou que não tem defeitos. Assumiu-se o pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

9. Conceitos de Valor Utilizados

9.1 Valor de Mercado

Define-se, genericamente, o "Valor de Mercado" como sendo a "Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, 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. (RICS VPS 4 – Estrutura IVS parágrafos 32-34).

O Valor de Mercado pode ser estimado considerando o seu Uso Actual (também por vezes designado Uso Continuado) ou o Uso Alternativo, sendo:

a) Uso Actual – a estimativa de valor é efectuada considerando o uso que é dado ao imóvel à data da avaliação.

b) Uso Alternativo - a estimativa de valor é efectuada considerando os usos potenciais do imóvel à data da avaliação.

Da análise do Valor de Mercado em cada uma destas situações se pode concluir da Máxima e Melhor Utilização do imóvel, podendo esta ser definida como a utilização legalmente e fisicamente possível de desenvolver no imóvel objecto de avaliação, normalmente requerida pelo mercado e que maximiza o valor do imóvel.

9.2 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." (RICS VPS 4 – IVS 230 parágrafos C8-C11).

10. Métodos de Avaliação Utilizados

De acordo com o artº 37 do REGULAMENTO DA CMVM N.º 3/2020:

1 - Os peritos avaliadores de imóveis devem utilizar pelo menos dois dos seguintes métodos de avaliação, escolhendo em cada circunstância aqueles que se mostrem mais adequados à avaliação do imóvel em causa: a) Método comparativo; b) Método do custo; c) Método do rendimento.

Dado que o imóvel em avaliação se insere num mercado activo em que foi possível recolher evidências de imóveis em comercialização e imóveis para arrendamento, na estimativa do Valor de Mercado do imóvel tal como se encontra foram utilizados o Método Comparativo de Mercado e o Método do Rendimento.

10.1 Método de Comparação ou Comparativo de Mercado

O método de comparação consiste em relacionar o valor de um imóvel, com os dados relativos à transacção de propriedades com características semelhantes ou comparáveis.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos, segundo critérios de homogeneidade, de modo a permitir a comparação e determinar quais as características mais relevantes.

Pressupõe:

a) Recorrer a uma base de dados fiável / Estatística e homogeneização

b) A existência de um mercado activo com transacções semelhantes (preferencial)

A homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível comparar matematicamente grandezas comparáveis. Assim os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizados quanto às suas variáveis fundamentais, da seguinte forma:

$$V = A \times ((Vu \times Fd \times F1 \times F2 \times ... \times Fn)$$

V - Valor do Imóvel
A - Área do Imóvel
Vu - Valor unitário básico adoptado
F1 a Fn - Factores de valorização identificados

10.2 Método da Capitalização do Rendimento

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado (numa ótica de continuidade da utilização). Este método vocaciona-se para a determinação do valor presente de rendimentos futuros, segundo o valor e o estado atuais. Pela capitalização de rendas, os rendimentos presentes e futuros são capitalizados através de uma taxa de aplicação de capital no mercado imobiliário, através da fórmula:

$$V = R/tx$$

V - Valor do Imóvel,
R - Renda do período considerado,
tx - taxa de capitalização para o período considerado.

As taxas de capitalização são determinadas em função da relação entre os valores de renda e venda verificados nos mercados imobiliários em que os imóveis se inserem. O valor final é determinado pelo valor presente, descontando o valor das obras considerado para beneficiação e reabilitação de forma a repor a qualidade física e ambiental das instalações.

11. Taxa de Actualização

De acordo com as EVS -a estimativa das taxas de capitalização de actualização a utilizar no Método do Rendimento constitui uma das partes mais difíceis na utilização do método.
A forma mais comum de estabelecer essas taxas é através da análise das transacções relativas a imóveis comparáveis arrendados ou a análise face a operações efectivas conhecidas.
Uma das formas teóricas mais utilizadas para estimativa da taxa é a técnica conhecida por **CAPM– Capital Asset Pricing Model**, que comtempla a taxa de juro sem risco, o risco de mercado e o beta do sector do imobiliário de rendimento.

O βeta mede como um determinado sector se posiciona em termos de risco contra o mercado. Por exemplo, um βeta de 1 indica que o sector ou a empresa está em linha com o mercado. Se for superior a 1 indica um risco superior ao mercado. Se for inferior a 1 indica um risco inferior ao mercado. Sendo um indicador de sector, mede apenas o risco sistemático, em relação ao mercado, risco este que é um risco diversificável. O Risco específico não é considerado neste indicador, o que prejudica a análise da taxa por este factor, uma vez que o risco individual é bastante importante no investimento imobiliário. Para pequenos investidores, que não possuem capacidade de diversificação do seu investimentos, esta componente adquire ainda uma importância mais acentuada.
A taxa utilizada deve inclui tanto a recuperação do capital original investido como as expectativas de valorização do capital, o que permite ao investidor superar o risco relativo ao valor temporal do dinheiro.

A fonte de informação do βeta é o site da Aswath Damodaran que compila dados da Bloomberg, Morningstar, Capital IQ e Compustat para vários sectores, de entre este, o imobiliário.

Estes dados foram actualizados em Janeiro de 2025 e agregam informações de empresas especificas da Europa Ocidental, e é na nossa opinião, a fonte de dados mais precisa do mercado.
Foi utilizado o capital asset pricing model (CAPM), embora ajustado, quer pelas suas limitações na avaliação de activos imobiliários, quer pela falta de informação disponível em Portugal para a sua correcta aplicação ao imobiliário.

Uma das formulações práticas do CAPM, ajustado, é a seguinte:

Re = Rf + B*(Rm-Rf) + Crp + Risco de Localização + Risco de Liquidez

CAPM (Capital Asset Pricing Model)	
ERi=Rf+Bi(ERm-Rf)	
Rf - Risk Free (1)	2,80%
βi (2)	0,46
Erm (2)	5,58%
Erm 2 Risco de Localização	0,50%
Erm 3 Risco de Liquidez	0,50%
ERi	5,08%
Semi-annual Discount Rate	2,51%

(1) Taxa OT a 10 anos. Fonte: Banco de Portugal

(2) Damodaran

Para o objectivo desta avaliação, e para efeitos do estabelecimento de uma taxa de referência, utilizando o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) conclui-se que a taxa de remuneração de 5,08 % reflecte a expectativa média de um investidor em imóveis similares ao objecto de avaliação, em mercados prime susceptíveis de integrar o portfolio de um investidor institucional.
Confrontando com a prática do mercado local, estimámos no ponto 17 a taxa de capitalização para habitação.

11.1 Áreas Utilizadas

A área utilizada na presente avaliação é a que consta na documentação entregue, nomeadamente a Caderneta Predial apresentada.

12. Contrato de Arrendamento

À data da vistoria efectuada o imóvel encontrava-se ocupado, sem que tenham sido fornecidas as condições da ocupação. No entanto, a pedido do CLIENTE, a avaliação foi efectuada no pressuposto de o imóvel se encontrar livre e disponível.

13. Limitações ao valor estimado

Não existem limitações

14. Declaração do Perito Avaliador

Vítor Manuel dos Santos Reis, Perito Avaliador registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415 e Perito da Lista Oficial do Tribunal da Relação de Lisboa, declara para os devidos efeitos que:

1. A presente avaliação foi efectuada de acordo com as exigências da Lei 153/2015, assim como as Normas de Avaliação Imobiliária do RICS.
2. Possui apólice de seguro obrigatório de responsabilidade civil efectuada na Companhia TRANQUILIDADE, válido até 30-08-2025;
3. O Perito Avaliador não tem uma relação de trabalho subordinado com qualquer entidade relacionada com o CLIENTE;
4. O Avaliador não possui qualquer incompatibilidade que possa afectar a sua isenção e imparcialidade e que impeçam a realização deste trabalho.

13 de Maio de 2025

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS

A presente avaliação está efectuada de acordo com as normas de RICS Valuation – Global Standards (RICS Red Book), que incorporam International Valuation Standards (IVS).

16. Valorização – Valor de Mercado

16.1 Método Comparativo

Quadro de Avaliação Baseado no Método Comparativo
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Valor de Mercado no estado Actual		
							Valor AbP/ m2	Valor AbD/ m2	V.Potencial
9893	H	3º Esq°	Habitação	91,00	-	91,00	2 320 €	696 €	211 120 €
Total				91,00	-	91,00		2 320 €	211 120 €

16.2 Método do Rendimento - Capitalização Directa

Quadro de Avaliação Baseado no Método do Rendimento
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fração	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Renda de Mercado			Custos de Exploração		Taxa de Capitalização	Valor de Mercado V=R anual / tx	
							Renda m2 AbP	Renda m2 AbD	Renda Potencial	% Rp	€/mês	%	Valor Ab/ m2	V.Potencial
9893	**H**	**3º Esqº**	Habitação	91,00	-		10,8 €	3 €	982,80 €	2,00%	19,66 €	5,25%	2 419 €	220 147 €
Total				**91,00**	-				**982,80 €**					**220 147 €**

VER O VERSO

17. Prospecção de Mercado

Nº de Quartos	Estado de Conservação	Zona/Rua	Contacto Imobiliária	Área Bruta m2	Preço €	Renda € /mês	Preço €/m2	Renda €/m2 mês	A %	B %	C %	D %	E %	F %	Valor de Venda Homogeneizado €/m2	Valor de Renda €/m2
3	Bom estado	Dona Olga Morais Sarmento	https://www.idealista.pt/34216541	100	229 000,00		2 290,00		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 175,50 €	
3	Bom estado	Monteiras Novas	https://www.idealista.pt/34206726	91	237 000,00		2 604,40		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 474,18 €	
3	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34186099	102	230 000,00		2 254,90		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 142,16 €	
3	Bom estado	Bartolomeu Dias	https://www.idealista.pt/34189166	101	230 000,00		2 277,23		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 163,37 €	
3	Bom estado	Infante Dom Henrique	https://www.idealista.pt/34184849	95	270 000,00		2 842,11		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 700,00 €	
3	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34176430	123	280 000,00		2 276,42		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 162,60 €	
3	Bom estado	Bartolomeu Dias	https://www.idealista.pt/34170752	104	264 900,00		2 547,12		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 419,76 €	
3	Bom estado	Bartolomeu Dias	https://www.idealista.pt/33171907	120		1 400,00		11,67	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		11,08 €
2	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/33872883	78		900,00		11,54	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		10,96 €
1	Bom estado	São João de Deus	https://www.idealista.pt/34061310	76		900,00		11,84	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		11,25 €
2	Bom estado	Madalena Claro	https://www.idealista.pt/34191499	82		900,00		10,98	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		10,43 €
3	Bom estado	António Aleixo	https://www.idealista.pt/34218095	92		1 100,00		11,96	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		11,36 €
3	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/34219637	123		1 250,00		10,16	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		9,65 €
2	Bom estado	Bento de Jesus Caraça	https://www.idealista.pt/34220151	80		900,00		11,25	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		10,69 €

FACTORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
A - Estado Conservação	Diferencial em termos de estado de conservação e de idades entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
B - Localização	Mais ou menos valia da localização dos imóveis face ao imóvel em avaliação
C - Qualidade de Construção	Diferencial em termos qualitativos entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
D - Piso/andar	Mais ou menos valia do piso dos imóveis face ao imóvel em avaliação
E - Área de Construção	Correcção pelo diferencial de áreas entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
F - Margem de Negociação	Indicação da Margem de negociação possível para o imóveis da prospecção

Resultados Homogeneizados	Yield	Venda	Renda
Média	5,57%	2 319,65 €	10,77 €
Mediana	6,05%	2 175,50 €	10,96 €
Desvio Padrão		216,00 €	0,59 €
Valor Máximo	5,05%	2 700,00 €	11,36 €
Valor Mínimo	5,41%	2 142,16 €	9,65 €
Percentil 5	5,52%	2 148,29 €	9,69 €
Percentil 25	5,86%	2 162,98 €	10,56 €
Percentil 50	6,05%	2 175,50 €	10,96 €
Percentil 75	5,48%	2 446,97 €	11,17 €
Percentil 95	5,16%	2 632,25 €	11,33 €

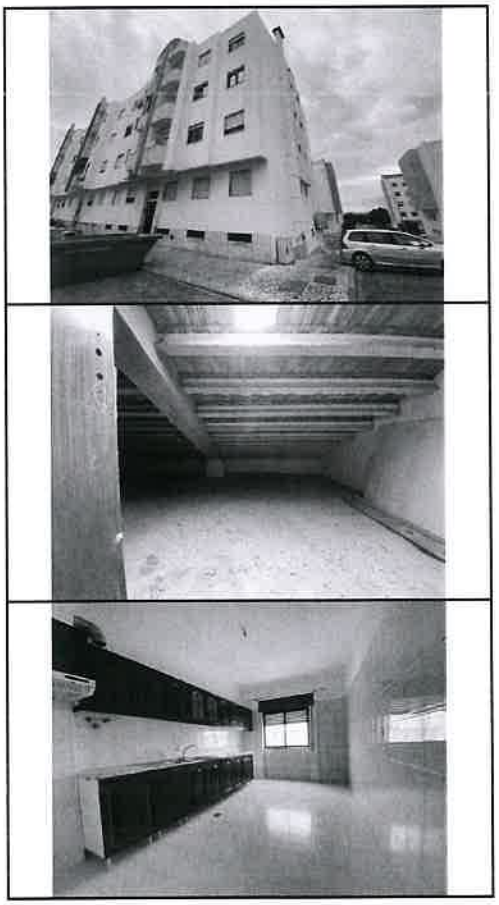
Valor de Mercado Assumido:	########	O Valor de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Renda de Mercado Assumida:	10,80 €	A renda de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Taxa de Capitalização Assumida	5,25%	A taxa de Capitalização reflecte o comportamento médio de um investidor no mercado local

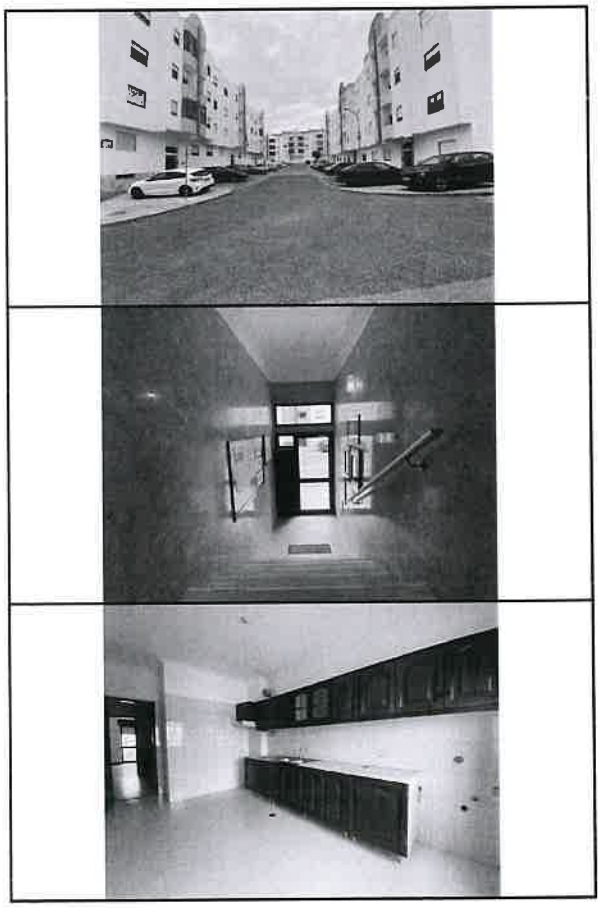
Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroverso.com
www.veroverso.com

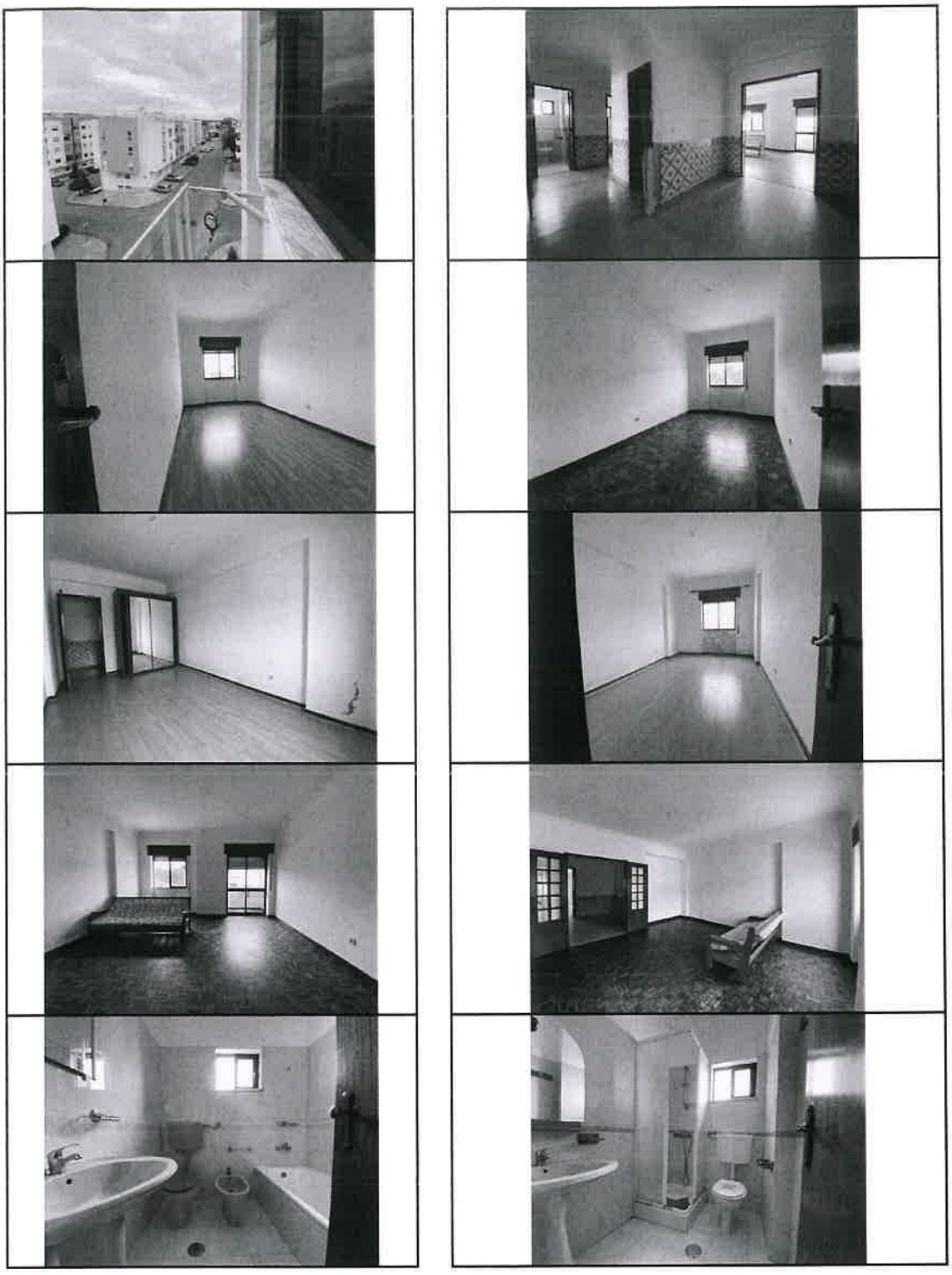
18. Fotos e Plantas



38.54120071795169, -8.853791154150972







Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

19. documentação fornecida

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 2232 - SETUBAL-1.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 12 - SETUBAL **FREGUESIA:** 05 - SETUBAL (S. SEBASTIÃO)
ARTIGO MATRICIAL: 9893 **NIP:**

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Estrada das Montureiras, junto ao bairro Afonso Costa **Nº:** 55 **Lugar:** Setúbal **Código Postal:** 2900-002 SETÚBAL

Av./Rua/Praça: ESTRADA DAS MONTUREIRAS NOVAS R/C **Nº:** 55 **Lugar:** SETUBAL **Código Postal:** 2910-619 SETÚBAL

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.
Descrição: Edifício de estrutura de betão armado em alvenaria de tijolo, cobertura telha fibrocimento, em 2 águas, com a área coberta de 184 m2 e logradouro com a área de 40,77 m2; Consta de 4 pisos de habitação, EM COMUM: vestíbulo de escada, com a área de 15,05 m2, caixa de escada com a área de 11,76 m2.
Nº de pisos do artigo: 4

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 224,7700 m² **Área de implantação do edifício:** 184,0000 m² **Área bruta privativa total:** 91,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 40,7700 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: H

Descrição: 3.º andar esquerdo com 4 compartimentos, vestíbulo, cozinha, 2 instalações sanitárias, despensa e varanda anterior.

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Estrada das Montureiras, junto ao bairro Afonso Costa **Nº:** 55 **Lugar:** Setúbal **Código Postal:** 2900-002 SETÚBAL
Andar/Divisão: 3.º

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Habitação **Tipologia/Divisões:** 4 **Permilagem:** 125,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 91,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €61.710,00 **Determinado no ano:** 2011
Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 135.403,00 **Coordenada Y:** 173.590,00 **Mod 1 do IMI nº:** 1870942 **Entregue em:** 2008/07/17 **Ficha de avaliação nº:** 2339659 **Avaliada em:** 2008/08/03

Vt	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cn	x	Cv
61.710,00	=	615,00	x	91,0000	x	1,00	x	1,50	x	0,980	x	0,75

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 2232 - SETUBAL 1.

VI = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, 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 exceda o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

TITULARES

Identificação fiscal: 500844321 **Nome:** BANCO SANTANDER TOTTA S A

Morada: R AUREA N 88, LISBOA, 1100-063 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** OUTRO **Entidade:** RECL ART 130 CIMI PROC 44/2014

Obtido via Internet em 2014-08-29

O Chefe de Finanças

(Maria Luciana Pinheiro Babau Luciano)

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2042-15080-151205-009893

DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:
3° andar esq°

Valor Tributável: 9.082,44 Euros

O(A) Conservador(a)
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Évora
AP. 772 de 2015/12/31 20:04:25 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2015/12/31 20:04:25 UTC
ABRANGE 2 FRAÇÕES

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** SOLUÇÃO ARRENDAMENTO-FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL
NIF 720012848
Morada: Avenida da Républica, n° 35, 4°
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** BANCO SANTANDER TOTTA, S.A.
NIF 500844321

O Fundo denominado "SOLUÇÃO ARRENDAMENTO-FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL "é gerido e administrado pela sociedade " Norfin-Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, S.A.", NIPC 500963312, com sede na Avenida da República, n° 35, 4, Nossa Senhora de Fátima, Lisboa.

O(A) Conservador(a)
Lurdes Gomes Nogueira

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 28-04-2020 e válida até 31-12-2021

60474

2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal

Freguesia Setúbal (S. Sebastião)

5926/20071114

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-0958-59632-151205-005926

DESCRIÇÃO EM LIVRO:
N.º 32295, Livro N°: 103

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
SITUADO EM: S.Sebastião
Estrada das Montureiras, junto ao Bairro Afonso Costa, nº55

ÁREA TOTAL: 224,77 M2
ÁREA COBERTA: 184 M2
ÁREA DESCOBERTA: 40,77 M2

VALOR VENAL: 2.400.000,00 Escudos
MATRIZ N°: 9893
COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:
Edifício de r/c, 1°,2° e 3° andares (Desanexado do prédio nº15.569, fls.38v°, B-54)
FRAÇÕES AUTÓNOMAS:
A,B,C,D,E,F,G,H

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal
CERTIDÃO
Ap. 2144 de 2010/12/20 2010/12/20 13:58:17 - Autorização de Utilização
Nº AUTORIZAÇÃO : 205
DATA AUTORIZAÇÃO : 1979/11/14
ENTIDADE EMISSORA : CÂMARA MUNICIPAL

O(A) Conservador(a)
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Ap. 6 de 1979/08/09 - Constituição da Propriedade Horizontal

FRAÇÃO: A PERMILAGEM: 100
FRAÇÃO: B PERMILAGEM: 120
FRAÇÃO: C PERMILAGEM: 130
FRAÇÃO: D PERMILAGEM: 130

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

FRAÇÃO: E PERMILAGEM: 130

FRAÇÃO: F PERMILAGEM: 130

FRAÇÃO: G PERMILAGEM: 130

FRAÇÃO: H PERMILAGEM: 130

(Ext. da insc. nº14964, fls.11vº, F-27)

A Conservadora

Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 08-07-2014 e válida até 08-01-2015

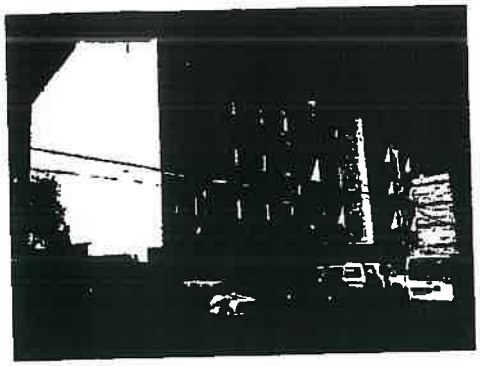
60474

Certificação Energética e Ar Interior
EDIFÍCIOS

Certificado Energético

Edifício de Habitação

SCE89974845
Válido até 11/09/2024



IDENTIFICAÇÃO POSTAL
Morada ESTRADA DAS MONTUREIRAS NOVAS, 55, 3º ESQUERDO
Localidade SETÚBAL
Freguesia SETUBAL (S. SEBASTIÃO)
Concelho SETUBAL
GPS 38.527229, -8.873828

IDENTIFICAÇÃO PREDIAL/FISCAL
2 ª Conservatória do Registo Predial de SETÚBAL
Nº de Inscrição na Conservatória 5926
Artigo Matricial nº 9893
Fração Autónoma H

INFORMAÇÃO ADICIONAL
Área útil de Pavimento 78,80 m²

Este certificado apresenta a classificação energética deste edifício ou fração. Esta classificação é calculada comparando o desempenho energético deste edifício nas condições atuais, com o desempenho que este obteria nas condições mínimas (com base em valores de referência) a que estão obrigados os edifícios novos. Obtenha mais informação sobre a certificação energética no site da ADENE em www.adene.pt

INDICADORES DE DESEMPENHO

Determinam a classe energética do edifício e a eficiência na utilização de energia, incluindo o contributo de fontes renováveis. São apresentados comparativamente a um valor de referência e calculados em condições padrão.

Aquecimento Ambiente

Referência:	37 kWh/m².ano
Edifício:	92 kWh/m².ano
Renovável	- %

153% MENOS eficiente que a referência

Arrefecimento Ambiente

Referência:	6,0 kWh/m².ano
Edifício:	12 kWh/m².ano
Renovável	- %

95% MENOS eficiente que a referência

Água Quente Sanitária

Referência:	32 kWh/m².ano
Edifício:	35 kWh/m².ano
Renovável	- %

11% MENOS eficiente que a referência

CLASSE ENERGÉTICA

Mais eficiente

- A+ 0% a 25%
- A 26% a 50%
- B 51% a 75%
- B- 76% a 100%

Mínimo: Edifícios Novos

- C 101% a 150%

Mínimo: Grandes Intervenções

- D 151% a 200%
- E 201% a 250%
- F Mais de 251%

188%

Menos eficiente

ENERGIA RENOVÁVEL

Contributo de energia renovável no consumo de energia deste edifício.

0%

EMISSÕES DE CO_2

Emissões de CO_2 estimadas devido ao consumo de energia.

4 toneladas/ano

Entidade Gestora
ADENE
AGÊNCIA PARA A ENERGIA

Entidade Fiscalizadora
Direcção Geral de Energia e Geologia

Certificação Energética
e Ar Interior
EDIFÍCIOS

Certificado Energético

Edifício de Habitação

SCE89974845

DESCRIÇÃO SUCINTA DO EDIFÍCIO OU FRAÇÃO

A fração em análise integra-se num edifício de habitação localizado em Setúbal, concelho de Setúbal, com zonamento climático I1 e V3 a uma distância à costa de cerca de 5,50 km. Situa-se no interior de uma zona urbana, servida por gás canalizado, não tendo o edifício esse abastecimento. O mesmo encontra-se implantado a uma cota de 48 m de altitude e tem a fachada principal (entrada no edifício) orientada a Sul e tardoz a Norte. O edifício tem quatro andares para habitação. A construção é tradicional com estrutura portante de pilares, vigas e lajes em betão armado, com paredes exteriores em alvenaria de tijolo e pedra e revestimento em estuque pintado. Trata-se de uma fração de habitação de tipologia T3, com uma área de 78,80 m² e é composta por sala, cozinha, despensa, 2 instalações sanitárias e 3 quartos. A fração tem as suas fachadas orientadas a Norte e Sul, encontrando-se sobre frações de habitação e sob cobertura em desvão. As paredes são estucadas e revestidas a cerâmico nas zonas húmidas (cozinha e instalações sanitárias), no pavimento utilizou-se pavimento de cerâmico em toda a fração com exceção de dois quartos com pavimento em placas de cortiçite; e os tetos são estucados. A inércia térmica considera-se forte. Os vãos envidraçados são em caixilharia simples de alumínio com vidro simples sem corte térmico. A fração não dispõe de equipamentos para aquecimento e arrefecimento ambiente, não tem sistema de coletores solares, nem equipamento para produção de águas quentes sanitárias. A ventilação processa-se de forma natural, não havendo dispositivos de admissão de ar nas fachadas, sendo a exaustão do ar feita através das condutas existentes nas instalações sanitárias. Os espaços não úteis em contacto com a fração são os espaços comuns, marquise interior e desvão da cobertura. As perdas térmicas mais significativas ocorrem através das envolventes opacas exteriores e interiores.

COMPORTAMENTO TÉRMICO DOS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS DA HABITAÇÃO

Descreve e classifica o comportamento térmico dos elementos construtivos mais representativos desta habitação. Uma classificação de 5 estrelas, expressa a referência adequada para esses elementos, tendo em conta, entre outros factores, as condições climáticas onde o edifício se localiza.

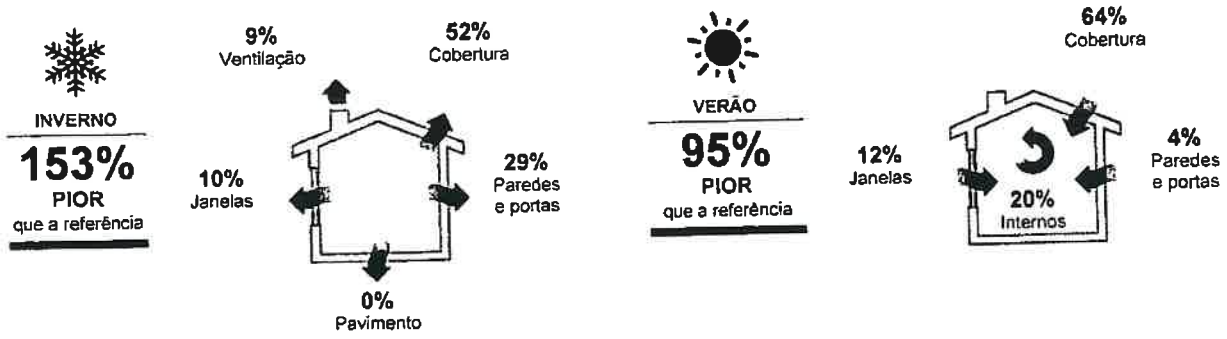
Tipo	Descrição das Principais Soluções	Classificação
PAREDES	Parede simples ou duplas rebocadas (posterior a 1960)	★☆☆☆☆
	Parede simples ou duplas rebocadas (posterior a 1960)	★★☆☆☆
COBERTURAS	Cobertura horizontal sem isolamento térmico	☆☆☆☆☆
PAVIMENTOS		
JANELAS	Janela Simples com Caixilharia metálica sem corte térmico com vidro simples	☆☆☆☆☆
	Janela Simples com Caixilharia metálica sem corte térmico com vidro simples	☆☆☆☆☆

Soluções sem isolamento, referem-se a soluções onde não existe isolamento térmico ou que não foi possível comprovar a sua existência.
A classificação de janelas, inclui o contributo de eventuais dispositivos de oclusão noturna.

Pior ☆☆☆☆☆
Melhor ★★★★★

PERDAS E GANHOS DE CALOR DA HABITAÇÃO

Os elementos construtivos contribuem para o consumo de energia associado à climatização e para o conforto na habitação. A informação apresentada, indica o contributo desses elementos, bem como, os locais onde ocorrem perdas e ganhos de calor.



Entidade Gestora

ADENE
AGÊNCIA PARA A ENERGIA

Entidade Fiscalizadora

Direcção Geral
de Energia e Geologia

Certificação Energética e Ar Interior EDIFÍCIOS

Certificado Energético

Edifício de Habitação

SCE89974845

PROPOSTAS DE MEDIDAS DE MELHORIA

As medidas propostas foram identificadas pelo Perito Qualificado e têm como objectivo a melhoria do desempenho energético do edifício. A implementação destas medidas, para além de reduzir a fatura energética anual, poderá contribuir para uma melhoria na classificação energética.

Nº da Medida	Aplicação	Descrição da Medida de Melhoria Proposta	Custo Estimado do Investimento	Redução Anual Estimada da Fatura Energética	Classe Energética (após medida)
1		Aplicação de isolamento térmico pelo interior com revestimento leve em paredes exteriores	2.500€	até 150€	
2		Aplicação de isolamento térmico pelo interior com revestimento leve em paredes interiores	4.000€	até 170€	
3		Aplicação de isolamento térmico sobre/sob a laje de esteira da cobertura	4.000€	até 760€	
4		Substituição de caixilharia existente por uma nova caixilharia e melhoria das características solares dos vidros	8.000€	até 50€	

CONJUNTO DE MEDIDAS DE MELHORIA

1 + 2 + 3 + 4 Representa o impacto a nível financeiro e do desempenho energético na habitação, que este conjunto de medidas de melhoria terá, se for implementado.

18.500€

CUSTO TOTAL ESTIMADO DO INVESTIMENTO

até **1.105€**

REDUÇÃO ANUAL ESTIMADA DA FATURA

CLASSE ENERGÉTICA APÓS MEDIDA

RECOMENDAÇÕES SOBRE SISTEMAS TÉCNICOS

Os sistemas técnicos dos edifícios de habitação, com especial relevância para os equipamentos responsáveis pela produção de águas quentes sanitárias, aquecimento e arrefecimento são determinantes no consumo de energia. Face a essa importância é essencial que sejam promovidas, com regularidade, ações que assegurem o correto funcionamento desses equipamentos, especialmente em sistemas com caldeiras que produzam água quente sanitária e/ou aquecimento, bem como sistemas de ar condicionado. Neste sentido, é recomendável que sejam realizadas ações de manutenção e inspeção regulares a esses sistemas, por técnicos qualificados. Estas ações contribuem para manter os sistemas regulados de acordo com as suas especificações, garantir a segurança e o funcionamento otimizado do ponto de vista energético e ambiental.

Nas situações de aquisição de novos equipamentos ou de substituição dos atuais, deverá obter, através de um técnico qualificado, informação sobre o dimensionamento e características adequadas em função das necessidades. A escolha correta de um equipamento permitirá otimizar os custos energéticos e de manutenção durante a vida útil do mesmo.

Estas recomendações foram produzidas pela ADENE - Agência para a energia. Caso necessite de obter mais informações sobre como melhorar o desempenho dos seus equipamentos, contacte esta agência ou um técnico qualificado.

Entidade Gestora

ADENE AGÊNCIA PARA A ENERGIA

Entidade Fiscalizadora

Direcção Geral de Energia e Geologia

Certificação Energética
e Ar Interior
EDIFÍCIOS

Certificado Energético

Edifício de Habitação

SCE89974845

DEFINIÇÕES

Energia Renovável - Energia proveniente de recursos naturais renováveis como o sol, vento, água, biomassa, geotermia entre outras, cuja utilização para suprimento dos diversos usos no edifício contribui para a redução do consumo de energia fóssil deste.

Emissões CO_2 - Indicador que traduz a quantidade de gases de efeito de estufa libertados para a atmosfera em resultado do consumo de energia nos diversos usos considerados no edifício.

Valores de Referência - Valores que expressam o desempenho energético dos elementos construtivos ou sistemas técnicos e que conduzem ao cenário de referência determinado para efeito de comparação com o edifício real.

Condições Padrão - Condições consideradas na avaliação do desempenho energético do edifício, admitindo-se para este efeito, uma temperatura interior de 18°C na estação de aquecimento e 25°C na estação de arrefecimento, bem como o aquecimento de uma determinada quantidade de água quente sanitária, em função da tipologia da habitação.

INFORMAÇÃO ADICIONAL

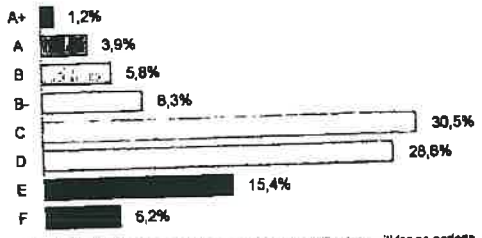
Tipo de Certificado **Existente**

Nome do PQ CARLOS MANUEL DE ALMEIDA CUNHA

Número do PQ PQ01739

Data de Emissão 11/09/2014

Código do Ponto de Entrega de Consumo



Distribuição de classes energéticas relativas aos certificados emitidos no período compreendido entre dez-2013 a ago-2014 e respeitantes aos edifícios de tipologia habitação.

NOTAS E OBSERVAÇÕES

A classe energética foi determinada com base na comparação do desempenho energético do edifício nas condições em que este se encontra, face ao desempenho que o mesmo teria com uma envolvente e sistemas técnicos de referência. Considera-se que os edifícios devem garantir as condições de conforto dos ocupantes, pelo que, caso não existam sistemas de climatização no edifício/fração, assume-se a sua existência por forma a permitir comparações objetivas entre edifícios.

Os consumos efetivos do edifício/fração podem divergir dos consumos previstos neste certificado, pois dependem da ocupação e padrões de comportamento dos utilizadores.

Certificação Energética e Ar Interior EDIFÍCIOS

Certificado Energético

Edifício de Habitação

SCE89974845

Esta secção do certificado energético apresenta, em detalhe, os elementos considerados pelo Perito Qualificado no processo de certificação do edifício/fração. Esta informação encontra-se desagregada entre os principais indicadores energéticos e dados climáticos relativos ao local do edifício, bem como as soluções construtivas e sistemas técnicos identificados em projeto e/ou durante a visita ao imóvel. As soluções construtivas e sistemas técnicos encontram-se caracterizados tendo por base a melhor informação recolhida pelo Perito Qualificado e apresentam uma indicação dos valores referenciais ou limites admissíveis (quando aplicáveis).

RESUMO DOS PRINCIPAIS INDICADORES

Sigla	Descrição	Valor / Referência
Nic	Necessidades nominais anuais de energia útil para aquecimento (kWh/m².ano)	92,4 / 38,6
Nvc	Necessidades nominais anuais de energia útil para arrefecimento (kWh/m².ano)	32,9 / 16,9
Qa	Energia útil para preparação de água quente sanitária (kWh/ano)	2.377,0 / 2.377,0
Wvm	Energia elétrica necessária ao funcionamento dos ventiladores (kWh/ano)	0,0
Eren	Energia produzida a partir de fontes renováveis (kWh/ano)	0,0 / 0,0*
Eren, ext	Energia exportada proveniente de fontes renováveis (kWh/ano)	0,0
Ntc	Necessidades nominais anuais globais de energia primária ($kWh_{ep}/m^2.ano$)	348,7 / 185,7

* respeitante à contribuição mínima a que estão sujeitos os edifícios novos ou grandes intervenções, quando aplicável

DADOS CLIMÁTICOS

Descrição	Valor
Altitude	48 m
Graus-dia (18º C)	1047
Temperatura média exterior (I / V)	11,0 / 22,8 °C
Zona Climática de Inverno	I1
Zona Climática de Verão	V3
Duração da estação de aquecimento	4,0 meses
Duração da estação de arrefecimento	4,7 meses

PAREDES, COBERTURAS, PAVIMENTOS E PONTES TÉRMICAS PLANAS

Descrição dos Elementos Identificados	Área Total e Orientação [m²]	Coeficiente de Transmissão Térmica* [W/m².ºC] Solução	Referência	Máximo
Paredes				
Parede exterior PE-1 com 23 cm de espessura. Aparentemente em alvenaria de pedra e tijolo, revestida exteriormente por reboco, com estuque no interior. Rse + Rsi de 0,17m²ºC/W. A construção é posterior a 1960.	9.5 N 9.9	1,30	0,50	-
Parede exterior PE-2 com 14 cm de espessura. Aparentemente em alvenaria de pedra e tijolo, revestida exteriormente por reboco, com estuque no interior. Rse + Rsi de 0,17m²ºC/W. A construção é posterior a 1960.	2.5 N 2.5	1,70	0,50	-
Parede interior Pi-1, confinante com espaços comuns com 23 cm de espessura. Aparentemente em alvenaria de tijolo simples, revestida exteriormente por reboco, com estuque no interior. Rsi + Rsi de 0,26m²ºC/W. A construção é posterior a 1960.	12,0	1,16	0,50	-
Parede interior Pi-2, confinante com marquise com 26 cm de espessura. Aparentemente em alvenaria de tijolo dupla, revestida exteriormente por reboco, com estuque no interior. Rsi + Rsi de 0,26m²ºC/W. A construção é posterior a 1960.	8,0	1,16	0,50	-
Parede interior Pi-3, confinante com edifício adjacente com 23 cm de espessura. Aparentemente em alvenaria de tijolo dupla, revestida exteriormente por reboco, com estuque no interior. Rsi + Rsi de 0,26m²ºC/W. A construção é posterior a 1960.	32,0	1,16	1,00	-
Coberturas				
Cobertura Interior, Cob Int - Sobre a totalidade da fração, tendo sido estimado para esta laje no local uma espessura de 30 cm. Aparentemente constituída por laje de betão revestida na face inferior por estuque pintado. Rsi+Rsi = 0,20 m2ºC/W.	79,0	2,82	0,40	-

* Menores valores representam soluções mais eficientes.

Certificação Energética
e Ar Interior
EDIFÍCIOS

Certificado Energético

Edifício de Habitação

SCE89974845

VÃOS ENVIDRAÇADOS

Descrição dos Elementos Identificados	Área Total e Orientação [m²]	Coef. de Transmissão Térmica*[W/m².°C]		Fator Solar	
		Solução	Referência	Vidro	Global
Vão Tipo 1 com caixilharia simples em alumínio sem corte térmico e com vidro simples incolor 4 mm, com aberturas do tipo de correr. Proteção solar composta por persiana exterior de réguas plásticas de cor clara na sala, cozinha e quartos 2 e 3.	3.1 N 3.1	4,10	2,90	0,88	0,07
Vão Tipo 2 (interior) com caixilharia simples em alumínio sem corte térmico e com vidro simples incolor 4 mm, com aberturas do tipo de correr. Proteção solar composta por persiana exterior de réguas plásticas de cor clara no quarto 1.	2,8	4,10	2,90		-

* Menores valores representam soluções mais eficientes.

SISTEMAS TÉCNICOS E VENTILAÇÃO

Descrição dos Elementos Identificados	Uso	Taxa nominal de renovação de ar (h^{-1})	
		Solução	Mínimo
Ventilação			
A ventilação é processada de forma natural, não havendo dispositivos de admissão de ar nas fachadas, nem aberturas auto-reguláveis. Existem condutas de ventilação que asseguram o escoamento do ar através de exaustão nas instalações sanitárias.		0,39	0,40

Aquecimento Ambiente · Arrefecimento Ambiente · Água Quente Sanitária · Produção de Energia · Ventilação e Extração

Entidade Gestora

ADENE
AGÊNCIA PARA A ENERGIA

Entidade Fiscalizadora

Direcção Geral de Energia e Geologia

VER O VERSO

Relatório de Avaliação Imobiliária



Processo:	AVAL 1787 - ZTRE-04280
Cliente:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
Tipo de Imóvel:	1 Apartamento T2
Data:	Maio de 2025

CMVM COMISSÃO DO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS

RICS

REV

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

Índice

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária
2. Resumo dos Valores
3. Objectivo da Avaliação
3.1. Identificação de Outros Destinatários
4. Objecto de Avaliação – Identificação e Documentação fornecida
5. CARACTERÍSTICAS
5.1. Dos Imóves
5.2. Do Local
5.3. Do Mercado Imobiliário local
6. Pressupostos da Avaliação
7. Inspecção Realizada
7.1. Vistoria
8. Diligências efectuadas
9. Conceitos de Valor Utilizados
9.1. Valor de Mercado
9.2. Renda de Mercado
10. Métodos de Avaliação Utilizados
10.1. Método de Comparação ou Comparativo de Mercado
10.2. Método da Capitalização do Rendimento
11. Taxa de Actualização
11.1. Áreas Utilizadas
12. Contrato de Arrendamento
13. Limitações ao valor estimado
14. Declaração do Perito Avaliador
15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS
16. Valorização – Valor de Mercado
16.1. Método do Rendimento (Actual)
16.2. Método do Rendimento (Potencial)
16.3. Método Comparativo (Potencial)
17. Prospecção de Mercado
18. Localização e Fotos
19. Documentação Fornecida

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	
Avaliador:	Vítor Reis - PAI/2016/0415
Empresa:	Ver o Verso Consultoria Lda Rua Andrade Corvo 50 6° esq° 1050-009 Lisboa
IMÓVEL:	
Tipo:	Urbano
Identificação:	1 Apartamento T2 Av. D. Manuel I, 43, 3° - B, Freguesia de Setúbal (São Sebastião), Concelho de Setúbal e Distrito de Setúbal Descrição Cadastral e Predial no ponto 19 e descrição do imóvel e sua envolvente no ponto 5 deste relatório.
Identificação da Entidade Detentora do Imóvel:	ZIP REOCO RESI PORTFOLIO, SICAFI, S.A.
AVALIAÇÃO:	
Objectivo da avaliação:	Avaliação de Património de acordo com o previsto na Portaria n.°
Identificação da Entidade que solicitou a avaliação:	Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial
DATAS	
Data do Contrato de Avaliação	12 de Maio de 2025
Data do Pedido de Avaliação	10 de Maio de 2025
Data do Término do Trabalho de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da Conclusão da Avaliação	13 de Maio de 2025
Data Entrega do Relatório de Avaliação	13 de Maio de 2025
Data da última avaliação realizada	n.a.
METODOLOGIA	
Métodos de Avaliação Utilizados	Método Comparativo e Método do Rendimento A Fundamentação da escolha dos Métodos de Avaliação e sua descrição encontra-se no ponto 10 deste relatório.
Inspecção efectuada ao imóvel avaliado	Foi efectuada vistoria pelo interior e exterior dos imóveis. Os detalhes sobre a abrangência da inspecção realizada encontram-se no ponto 7 deste relatório.
Diligências efectuadas, de estudos e dados sectoriais utilizados e outras informações	Os detalhes sobre as diligências efectuadas e dados sectoriais utilizados encontram-se no ponto 8 deste relatório.
Bases de Valor Utilizados	Valor de Mercado. A descrição dos conceitos de valor encontra-se no ponto 9 deste relatório.
Justificação de Taxas e outros parâmetros	A justificação das taxas de actualização e capitalização, assim como de outros parâmetros utilizados na presente avaliação encontra-se no ponto 11 deste relatório.

VER O VERSO

VALORES DE AVALIAÇÃO:	
Valor de Mercado no Estado Actual	O detalhe dos valores do imóvel e a sua estimativa encontram-se nos pontos 2 e 16 deste relatório.
Contratos de arrendamento à data de avaliação	Detalhes do Contrato de Arrendamento encontram-se no ponto 12..
OUTROS ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO:	
Identificação de eventuais limitações ao valor estimado para o imóvel	Não existem reservas. O detalhe de eventuais reservas encontra-se no ponto 13 deste relatório.

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

(registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415)

(Perito da Lista Permanente do Tribunal da Relação de Lisboa)

2. Resumo dos Valores

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Valor de Mercado Livre e Disponível	Renda Potencial
9883	U	3º - B	Habitação	156 960	785

3. Objectivo da Avaliação

A presente avaliação foi elaborada por solicitação de Município de Setúbal – Serviço de Gestão Patrimonial, doravante designado por CLIENTE, no decorrer do mês de Janeiro de 2025.
A avaliação visa estimar o Valor de Mercado de um imóvel considerando o seu uso e estado actual, conforme requisitos da Comissão do Mercado dos Valores Mobiliários, tendo por objectivo a Avaliação do Património Imobiliário de acordo com o previsto na Portaria n.º 96/2015.

Esta avaliação foi efectuada por Vítor Manuel dos Santos Reis, com o NIF 187 037 680, Perito Avaliador Imobiliários registado na CMVM com o nº PAI/2016/0415, Registered Valuer no RICS com o nº de membro 1301320, Recognised European Valuer pelo TEGOVA com o Certificate Registration Number REV/PT/ANAI/2028/4 e Perito da Lista Oficial de Peritos da Justiça, em representação de Ver o Verso Consultoria, Lda, com o NIF 506 843 270 enquanto avaliador qualificado e habilitado para a realizar, em conformidade com as exigências da Lei 153/2015, com as actualizações em vigor à data.

3.1 Identificação de Outros Destinatários

O avaliador permite que a entidade contratante sustente as suas decisões no presente relatório de avaliação no âmbito do processo para o qual foi solicitada, não assumindo qualquer obrigação ou responsabilidade perante terceiros.

4. Objecto de Avaliação –Documentação fornecida

O Cliente disponibilizou para a execução do presente trabalho de avaliação os seguintes documentos:

- Caderneta Predial Urbana (CPU)
- Certificado Energético (CE)
- Certidão do Registo Predial (CRP)

Os elementos fornecidos encontram-se anexos no ponto 19.

5. CARACTERÍSTICAS

5.1 Do Imóvel

Artigo	CRP	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa	Área Bruta Dependente
9883	5541/20050401	U	3º - B	Habitação	72,00	-

Apartamento T2 sito no 3º - B.

Insere-se em Edifício de habitação multifamifiar, composto de cave para parqueamento, Rés-do-chão para comércio e mais seis pisos todos destinados a habitação, inscrito na Matriz em 1980.

O imóvel apresenta acabamentos de qualidade média, típicos da época de construção. Na visita efectuada verificou-se que se encontrava em bom estado de conservação, atendendo à idade e tipo de uso.

5.2 Do Local

A Avenida D. Manuel I, localizada na freguesia de São Sebastião, em Setúbal, é uma das principais artérias residenciais da cidade, integrando-se numa malha urbana consolidada e bem estruturada. Situada a aproximadamente 2 km do centro histórico e a cerca de 3 km da zona ribeirinha, esta avenida beneficia de uma localização estratégica que facilita o acesso às principais vias rodoviárias, como a Autoestrada A12, que liga Setúbal a Lisboa e ao sul do país. A proximidade à Avenida Bento de Jesus Caraça e à Avenida Jaime Cortesão contribui para a fluidez do tráfego e para a conectividade com outras zonas da cidade.

A estrutura viária da Avenida D. Manuel I é composta por arruamentos pavimentados, com passeios pedonais e zonas de estacionamento ao longo das vias, proporcionando boas condições de circulação pedonal e automóvel. A zona é bem servida por transportes públicos, com várias linhas de autocarros que asseguram a ligação a diferentes pontos da cidade e à estação ferroviária de Setúbal, situada a aproximadamente 2 km de distância. Esta acessibilidade contribui para a mobilidade dos residentes e facilita o acesso a serviços e equipamentos urbanos.

Em termos de amenidades, a área envolvente à Avenida D. Manuel I dispõe de uma variedade de serviços, incluindo supermercados, farmácias, escolas e unidades de saúde. A proximidade ao Parque da Algodeia e ao Jardim do Bonfim oferece espaços verdes para lazer e atividades ao ar livre. Adicionalmente, a região conta com equipamentos culturais e desportivos, como o Estádio do Bonfim e o Fórum Municipal Luísa Todi, enriquecendo a oferta de atividades para os residentes.

O imóvel encontra-se situado em zona	Habitacional
Tendência do desenvolvimento urbanístico	Zona estabilizada
Enquadramento urbano e paisagístico	Bom
Facilidade de acesso	Bom
Transportes públicos	Razoável
Existência de Comércio e Serviços	Bom
Valor comercial da localização	Bom
Comercialização do imóvel	Fácil

5.3 Do Mercado Imobiliário local

Relativamente ao mercado imobiliário habitacional, a freguesia de São Sebastião tem registado uma valorização significativa nos últimos anos. De acordo com dados recentes, o preço médio de venda de habitações na zona era de aproximadamente €2.198 por metro quadrado em abril de 2025, representando um aumento de 2,5% face ao mês anterior. Este crescimento é impulsionado pela procura crescente por parte de investidores nacionais e estrangeiros, atraídos pela localização estratégica, qualidade das infraestruturas e oferta diversificada de serviços.

6. Pressupostos da Avaliação

De acordo com o solicitado pelo Cliente a avaliação foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel.
Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção das construções. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que as construções são estruturalmente sólidas ou que não têm defeitos. Assumiu-se o Pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos para além daqueles que se encontram registados e anteriormente identificados.
Para efeitos de cálculo do valor foi utilizado o valor do custo médio diário de propriedades similares, obtido a partir da prospecção realizada, tendo sido ajustada às características do imóvel em avaliação.
Na estimativa das áreas do imóvel consideraram-se como correctas as áreas que constam dos elementos fornecidos pelo cliente.
A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos.

A avaliação foi efectuada no pressuposto do imóvel possuir todas as autorizações e licenças para o seu normal funcionamento.

7. Inspecção Realizada

Foi realizada a visita pelo exterior do imóvel, no dia 13 de Novembro de 2024. Na obtenção dos Valores de Mercado do imóvel, tiveram-se em atenção os principais factores determinantes como sendo a localização, acessos, dimensões, estado de conservação do Imóvel considerados como relevantes para a formação de valor do imóvel objecto de avaliação e o estado do mercado imobiliário na zona.

7.1 Vistoria

É o exame criterioso do imóvel a ser avaliado, verificando localização, informações sobre vizinhança, características físicas, topografia, estado de conservação, padrão construtivo e outros atributos intrínsecos e extrínsecos que possam exercer qualquer influência no preço do imóvel.
De um modo geral, é observado:
1.1 - Caracterização da região, compreendendo:

a) Aspectos físicos - condições topográficas, natureza predominante do solo, condições ambientais, ocupação existente e tendências de modificação a curto e médio prazo;
b) Aspectos ligados à infra-estrutura urbana - sistema viário e de recolha de lixo, redes de abastecimento de água potável, energia eléctrica, telefone, esgotos, águas pluviais e gás canalizado;
c) Equipamento comunitário e indicação de níveis de actividades existentes - sistema de transporte colectivo, escolas, mercado de trabalho, comércio, rede bancária, segurança, saúde e lazer;
d) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: normas legais para o uso e a ocupação do solo, restrições físicas e legais condicionantes do aproveitamento.
e) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: definidos por planos directores municipais e pela legislação específica de planeamento do solo, confrontando as leis de planeamento e uso do solo aplicáveis com a realidade verificada no local.

1.2 - Caracterização do terreno do imóvel em avaliação, abrangendo:

a) Aspectos físicos - topografia, superfície, consistência do solo, forma e localização, confrontando as observações feitas com aquelas constantes da documentação disponível;
b) Infra-estrutura urbana;
c) Equipamento comunitário disponível;
d) Utilização actual, legal e económica.

1.3 - Caracterização das edificações e benfeitorias, englobando os aspectos:

a) Físicos - construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos comparando com a documentação disponível e verificando possíveis extrapolações de limites e confrontações;
b) Funcionais - arquitectónicos, adequação da edificação em relação aos usos actuais e/ou recomendáveis para a zona com vista a uma utilização económica e ambiental maximizada;
c) Condições de ocupação, tais como eventuais invasões, locações ou cessões a terceiros, ocupação pelo proprietário ou imóvel desocupado.
d) Ambientais - adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região e preservação do meio ambiente.

1.4 – As benfeitorias não documentadas:

No caso de não constarem da documentação as edificações e benfeitorias, as mesmas deverão ser quantificadas e avaliadas pelo profissional num grau de detalhe compatível com a finalidade da avaliação.

8. Diligências efectuadas

Para a realização da presente avaliação, para além da visita realizada, foram consultados agentes do mercado local para obtenção de valores de transacção e análise do estado do mercado local.
Foi também efectuada um reconhecimento da envolvente, para verificar o número de unidades visíveis para transacção e qualificar o estado do mercado na envolvente ao imóvel avaliado.
Foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel. Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção do imóvel. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que o imóvel é estruturalmente sólido ou que não tem defeitos. Assumiu-se o pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.

9. Conceitos de Valor Utilizados

9.1 Valor de Mercado

Define-se, genericamente, o "Valor de Mercado" como sendo a "Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, 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. (RICS VPS 4 – Estrutura IVS parágrafos 32-34).

O Valor de Mercado pode ser estimado considerando o seu Uso Actual (também por vezes designado Uso Continuado) ou o Uso Alternativo, sendo:

a) Uso Actual – a estimativa de valor é efectuada considerando o uso que é dado ao imóvel à data da avaliação.

b) Uso Alternativo - a estimativa de valor é efectuada considerando os usos potenciais do imóvel à data da avaliação.

Da análise do Valor de Mercado em cada uma destas situações se pode concluir da Máxima e Melhor Utilização do imóvel, podendo esta ser definida como a utilização legalmente e fisicamente possível de desenvolver no imóvel objecto de avaliação, normalmente requerida pelo mercado e que maximiza o valor do imóvel.

9.2 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." (RICS VPS 4 – IVS 230 parágrafos C8-C11).

10. Métodos de Avaliação Utilizados

De acordo com o artº 37 do REGULAMENTO DA CMVM N.º 3/2020:

1 - Os peritos avaliadores de imóveis devem utilizar pelo menos dois dos seguintes métodos de avaliação, escolhendo em cada circunstância aqueles que se mostrem mais adequados à avaliação do imóvel em causa: a) Método comparativo; b) Método do custo; c) Método do rendimento.

Dado que o imóvel em avaliação se insere num mercado activo em que foi possível recolher evidências de imóveis em comercialização e imóveis para arrendamento, na estimativa do Valor de Mercado do imóvel tal como se encontra foram utilizados o Método Comparativo de Mercado e o Método do Rendimento.

10.1 Método de Comparação ou Comparativo de Mercado

O método de comparação consiste em relacionar o valor de um imóvel, com os dados relativos à transacção de propriedades com características semelhantes ou comparáveis.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos, segundo critérios de homogeneidade, de modo a permitir a comparação e determinar quais as características mais relevantes.

Pressupõe:

a) Recorrer a uma base de dados fiável / Estatística e homogeneização

b) A existência de um mercado activo com transacções semelhantes (preferencial)

A homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível comparar matematicamente grandezas comparáveis. Assim os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizados quanto às suas variáveis fundamentais, da seguinte forma:

$$V = A \times ((Vu \times Fd \times F1 \times F2 \times ...\times Fn)$$

V - Valor do Imóvel
A - Área do Imóvel
Vu - Valor unitário básico adoptado
F1 a Fn - Factores de valorização identificados

10.2 Método da Capitalização do Rendimento

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado (numa ótica de continuidade da utilização). Este método vocaciona-se para a determinação do valor presente de rendimentos futuros, segundo o valor e o estado atuais. Pela capitalização de rendas, os rendimentos presentes e futuros são capitalizados através de uma taxa de aplicação de capital no mercado imobiliário. através da fórmula:

$$V = R/tx$$

V - Valor do Imóvel,
R - Renda do período considerado,
tx - taxa de capitalização para o período considerado.

As taxas de capitalização são determinadas em função da relação entre os valores de renda e venda verificados nos mercados imobiliários em que os imóveis se inserem. O valor final é determinado pelo valor presente, descontando o valor das obras considerado para beneficiação e reabilitação de forma a repor a qualidade física e ambiental das instalações.

11. Taxa de Actualização

De acordo com as EVS -a estimativa das taxas de capitalização de actualização a utilizar no Método do Rendimento constitui uma das partes mais difíceis na utilização do método.
A forma mais comum de estabelecer essas taxas é através da análise das transacções relativas a imóveis comparáveis arrendados ou a análise face a operações efectivas conhecidas.
Uma das formas teóricas mais utilizadas para estimativa da taxa é a técnica conhecida por **CAPM– Capital Asset Pricing Model**, que comtempla a taxa de juro sem risco, o risco de mercado e o beta do sector do imobiliário de rendimento.

O βeta mede como um determinado sector se posiciona em termos de risco contra o mercado. Por exemplo, um βeta de 1 indica que o sector ou a empresa está em linha com o mercado. Se for superior a 1 indica um risco superior ao mercado. Se for inferior a 1 indica um risco inferior ao mercado. Sendo um indicador de sector, mede apenas o risco sistemático, em relação ao mercado, risco este que é um risco diversificável. O Risco específico não é considerado neste indicador, o que prejudica a análise da taxa por este factor, uma vez que o risco individual é bastante importante no investimento imobiliário. Para pequenos investidores, que não possuem capacidade de diversificação do seu investimentos, esta componente adquire ainda uma importância mais acentuada.
A taxa utilizada deve inclui tanto a recuperação do capital original investido como as expectativas de valorização do capital, o que permite ao investidor superar o risco relativo ao valor temporal do dinheiro.
A fonte de informação do βeta é o site da Aswath Damodaran que compila dados da Bloomberg, Morningstar, Capital IQ e Compustat para vários sectores, de entre este, o imobiliário.

Estes dados foram actualizados em Janeiro de 2025 e agregam informações de empresas especificas da Europa Ocidental, e é na nossa opinião, a fonte de dados mais precisa do mercado.
Foi utilizado o capital asset pricing model (CAPM), embora ajustado, quer pelas suas limitações na avaliação de activos imobiliários, quer pela falta de informação disponível em Portugal para a sua correcta aplicação ao imobiliário.

Uma das formulações práticas do CAPM, ajustado, é a seguinte:

Re = Rf + B*(Rm-Rf) + Crp + Risco de Localização + Risco de Liquidez

CAPM (Capital Asset Pricing Model)	
ERi=Rf+Bi(ERm-Rf)	
Rf - Risk Free (1)	2,80%
βi (2)	0,46
Erm (2)	5,58%
Erm 2 Risco de Localização	0,50%
Erm 3 Risco de Liquidez	0,50%
ERi	**5,08%**
Semi-annual Discount Rate	**2,51%**

(1) Taxa OT a 10 anos. Fonte: Banco de Portugal

(2) Damodaran

Para o objectivo desta avaliação, e para efeitos do estabelecimento de uma taxa de referência, utilizando o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) conclui-se que a taxa de remuneração de 5,08 % reflecte a expectativa média de um investidor em imóveis similares ao objecto de avaliação, em mercados prime susceptíveis de integrar o portfolio de um investidor institucional.
Confrontando com a prática do mercado local, estimámos no ponto 17 a taxa de capitalização para habitação.

11.1 Áreas Utilizadas

A área utilizada na presente avaliação é a que consta na documentação entregue, nomeadamente a Caderneta Predial apresentada.

12. Contrato de Arrendamento

À data da vistoria efectuada o imóvel encontrava-se ocupado, sem que tenham sido fornecidas as condições da ocupação. No entanto, a pedido do CLIENTE, a avaliação foi efectuada no pressuposto de o imóvel se encontrar livre e disponível.

13. Limitações ao valor estimado

Não existem limitações

14. Declaração do Perito Avaliador

Vítor Manuel dos Santos Reis, Perito Avaliador registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415 e Perito da Lista Oficial do Tribunal da Relação de Lisboa, declara para os devidos efeitos que:

1. A presente avaliação foi efectuada de acordo com as exigências da Lei 153/2015, assim como as Normas de Avaliação Imobiliária do RICS.
2. Possui apólice de seguro obrigatório de responsabilidade civil efectuada na Companhia TRANQUILIDADE, válido até 30-08-2025;
3. O Perito Avaliador não tem uma relação de trabalho subordinado com qualquer entidade relacionada com o CLIENTE;
4. O Avaliador não possui qualquer incompatibilidade que possa afectar a sua isenção e imparcialidade e que impeçam a realização deste trabalho.

13 de Maio de 2025

O Avaliador

(Vítor Reis, MRICS, REV)

15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS

A presente avaliação está efectuada de acordo com as normas de RICS Valuation – Global Standards (RICS Red Book), que incorporam International Valuation Standards (IVS).

16. Valorização – Valor de Mercado

16.1 Método Comparativo

Quadro de Avaliação Baseado no Método Comparativo
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Valor de Mercado no estado Actual		
							Valor AbP/ m2	Valor AbD/ m2	V.Potencial
9883	U	3° - B	Habitação	72,00	-	72,00	2 180 €	872 €	156 960 €
Total				72,00	-	72,00		2 180 €	156 960 €

16.2 Método do Rendimento - Capitalização Directa

Quadro de Avaliação Baseado no Método do Rendimento
Valor de Mercado Livre e Disponível

Artigo	Fração	Piso	Afectação	Área Bruta Privativa (m2 AbP)	Área Dependente (m2 AbD)	Área Bruta (m2 Ab)	Renda de Mercado			Custos de Exploração		Taxa de Capitalização	Valor de Mercado V=R anual / tx	
							Renda m2 AbP	Renda m2 AbD	Renda Potencial	% Rp	€/mês	%	Valor Ab/ m2	V.Potencial
9883	**U**	**3º - B**	Habitação	72,00	-		10,9 €	3 €	784,80 €	2,00%	15,70 €	5,75%	2 229 €	160 509 €
Total				**72,00**	-				**784,80 €**					**160 509 €**

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

VER O VERSO

17. Prospecção de Mercado

Nº de Quartos	Estado de Conservação	Zona/Rua	Contacto / Imobiliária	Área Bruta m2	Preço €	Renda € /mês	Preço €/m2	Renda €/m2 mês	A %	B %	C %	D %	E %	F %	Valor de Venda Homogeneizado €/m2	Valor de Renda €/m2
2	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/33753411	97	200 000,00		2 061,86		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	1 958,76 €	
2	Bom estado	Ema Grill	https://www.idealista.pt/33927507	72	184 999,00		2 569,43		0%	0%	-10%	0%	0%	-5%	2 196,86 €	
3	Bom estado	São João de Deus	https://www.idealista.pt/34089791	99	250 000,00		2 525,25		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 398,99 €	
3	Para reformar	Cabo da Boa Esperança	https://www.idealista.pt/34094386	88	190 000,00		2 159,09		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 051,14 €	
3	Bom estado	Infante Dom Henrique	https://www.idealista.pt/34157112	88	188 000,00		2 136,36		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 029,55 €	
3	Bom estado	Infante Dom Henrique	https://www.idealista.pt/34184849	95	270 000,00		2 842,11		0%	0%	-10%	0%	0%	-5%	2 430,00 €	
2	Bom estado	0	https://www.idealista.pt/33872883	78		900,00		11,54	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		10,96 €
1	Bom estado	São João de Deus	https://www.idealista.pt/34061310	76		900,00		11,84	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		11,25 €
2	Bom estado	Madalena Claro	https://www.idealista.pt/34191499	82		900,00		10,98	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		10,43 €
3	Bom estado	António Aleixo	https://www.idealista.pt/34219095	92		1 100,00		11,96	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		11,36 €
2	Bom estado	Bento de Jesus Caraça	https://www.idealista.pt/34220151	80		900,00		11,25	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		10,69 €

FACTORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
A - Estado Conservação	Diferencial em termos de estado de conservação e de idades entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
B - Localização	Mais ou menos valia da localização dos imóveis face ao imóvel em avaliação
C - Qualidade de Construção	Diferencial em termos qualitativos entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
D - Piso Unidade	Mais ou menos valia do piso dos imóveis face ao imóvel em avaliação
E - Área de Construção	Correcção pelo diferencial de áreas entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
F - Margem de Negociação	Indicação da Margem de negociação possível para o imóveis da prospecção

Resultados Homogeneizados	Yield	Venda	Renda
Média	6,03%	2 177,55 €	10,94 €
Mediana	6,19%	2 124,00 €	10,96 €
Desvio Padrão		199,45 €	0,39 €
Valor Máximo	5,61%	2 430,00 €	11,36 €
Valor Mínimo	6,39%	1 958,76 €	10,43 €
Percentil 5	6,36%	1 976,46 €	10,48 €
Percentil 25	6,30%	2 034,94 €	10,69 €
Percentil 50	6,19%	2 124,00 €	10,96 €
Percentil 75	5,75%	2 348,46 €	11,25 €
Percentil 95	5,62%	2 422,25 €	11,34 €

Valor de Mercado assumido:	2 180,00 €	O Valor de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Renda de Mercado Assumida:	10,90 €	A renda de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação (após reabilitação) são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Taxa de Capitalização Assumida	5,75%	A taxa de Capitalização reflecte o comportamento médio de um investidor no mercado local

Ver o Verso Consultoria, Lda
932 225 090
geral@veroverso.com
www.veroverso.com

18. Fotos e Plantas



38.53396649255892, -8.866647178273688

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 2232 - SETUBAL-1.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 12 - SETUBAL **FREGUESIA:** 05 - SETUBAL (S. SEBASTIÃO)

ARTIGO MATRICIAL: 9883 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : SETÚBAL **sob o registo nº:** 5541

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Av. D. Manuel I **Nº:** 43 **Lugar:** Setúbal **Código Postal:** 2910-596 SETÚBAL

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.

Nº de pisos do artigo: 8

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 390,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 390,0000 m² **Área bruta privativa total:** 2.400,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: U

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Av. D. Manuel I **Nº:** 43 **Lugar:** Setúbal **Código Postal:** 2910-596 SETÚBAL

Andar/Divisão: 3º-B

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Habitação **Tipologia/Divisões:** 3 **Permilagem:** 29,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 72,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1980 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €50.701,18 **Determinado no ano:** 2020

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 135.291,00 **Coordenada Y:** 173.229,00 **Mod 1 do IMI nº:** 2799329 **Entregue em :** 2011/09/16 **Ficha de avaliação nº:** 3593055 **Avaliada em :** 2011/10/26

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
48.850,00	=	603,00	x	72,0000	x	1,00	x	1,50	x	1,000	x	0,75

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art º 38º do CIMI

TITULARES

Identificação fiscal: 515793140 **Nome:** ZIP REOCO RESI PORTFOLIO, SICAFI, S.A.

Morada: AV JOSE MALHOA N 27 11 ANDAR, LISBOA, 1070-156 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 124031749

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 2232 - SETUBAL-1

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 515793140

Motivo: SUSPENSAO DO INICIO DE TRIBUTACAO (Predio P/Revenda) **Início:** 2021 **Fim:** 2023 **Nº de anos:** 3 **Valor isento:** €50.701,18 **Processo:** 3402317

Obtido via internet em 2022-07-27

O Chefe de Finanças

(Maria das Dores Baltazar Coelho Nascimento)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 515793140

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

94XRN8VD3L58

Para validar este comprovativo aceda 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.

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-2517-07806-151205-005541

DESCRIÇÃO EM LIVRO:
N.º 31390, Livro N°: 100

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
DENOMINAÇÃO: Lote n°2
SITUADO EM: Fonte do Lavra,à Estrada de Santas
Avª D. Manuel I, n°43

ÁREA TOTAL: 390 M2

VALOR VENAL: 5.000.000,00 Escudos

MATRIZ n°: 9883 NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Edificio de sub-cave, cave, rés-do-chão e 5 andares, sendo o último recuado. Em comum: Cave direita, para habitação da porteira. Desanexado do n°21807, B-72.

FRAÇÕES AUTÓNOMAS:

A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,L,M,N,O,P,Q,R,S,T,U,V,X,Z,AA,AB,AC,AD,AE,AF,AG

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 7 de 1978/02/21 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** ANTÓNIO DA SILVA CARAPUÇO, LIMITADA
Sede: Av. dos Bons Amigos, n°25, cave
Localidade: Agualva-Cacém

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** VITOR MANUEL CORREIA DURATE E MULHER DIANA MARIA DA SILVA FELIZARDO CORREIA DUARTE

Ext. da inscrição 62 081, G-99.

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AP. 24 de 1979/08/02 - Constituição da Propriedade Horizontal

FRAÇÃO: A PERMILAGEM: 82

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

FRAÇÃO: B PERMILAGEM: 36
FRAÇÃO: C PERMILAGEM: 29
FRAÇÃO: D PERMILAGEM: 29
FRAÇÃO: E PERMILAGEM: 20
FRAÇÃO: F PERMILAGEM: 29
FRAÇÃO: G PERMILAGEM: 29
FRAÇÃO: H PERMILAGEM: 29
FRAÇÃO: I PERMILAGEM: 29
FRAÇÃO: J PERMILAGEM: 29
FRAÇÃO: L PERMILAGEM: 36
FRAÇÃO: M PERMILAGEM: 36
FRAÇÃO: N PERMILAGEM: 29
FRAÇÃO: O PERMILAGEM: 29
FRAÇÃO: P PERMILAGEM: 29
FRAÇÃO: Q PERMILAGEM: 36
FRAÇÃO: R PERMILAGEM: 36
FRAÇÃO: S PERMILAGEM: 29
FRAÇÃO: T PERMILAGEM: 29
FRAÇÃO: U PERMILAGEM: 29
FRAÇÃO: V PERMILAGEM: 36
FRAÇÃO: X PERMILAGEM: 36
FRAÇÃO: Z PERMILAGEM: 29
FRAÇÃO: AA PERMILAGEM: 29
FRAÇÃO: AB PERMILAGEM: 29
FRAÇÃO: AC PERMILAGEM: 36
FRAÇÃO: AD PERMILAGEM: 36
FRAÇÃO: AE PERMILAGEM: 29
FRAÇÃO: AF PERMILAGEM: 29
FRAÇÃO: AG PERMILAGEM: 52

Ext. da inscrição 14 960, F-27

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 01-08-2022 e válida até 01-02-2023

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-2517-07806-151205-005541

DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:
3° andar centro B

Valor Venal: 145.000,00 Escudos

A Conservadora
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Soluções Integradas de Registo - Lisboa.
AP. 2337 de 2012/06/14 18:02:40 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2012/06/14 18:02:40 UTC
ABRANGE 13 FRAÇÕES

CAUSA : Entrada de Capital

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** SOLUÇÃO ARRENDAMENTO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL
NIPC 720012848
Sede: Avenida da República, n° 35, 4°
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** BANIF - BANCO INTERNACIONAL DO FUNCHAL, S.A.
NIPC 511202008

O sujeito ativo é gerido por "NORFIN - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS, S.A.", NIPC 500963312.

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a)
Bárbara Solange de Matos Ferreira Barreto

Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Albergaria-a-Velha
AP. 4520 de 2022/02/09 18:09:50 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2022/02/09 18:09:50 UTC
ABRANGE 4 PRÉDIOS E 71 FRAÇÕES

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** ZIP REOCO RESI PORTFOLIO, SICAFI S.A.

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

NIPC 515793140
Sede: Avenida José Malhoa, nº27, 11º andar
Localidade: Lisboa
SUJEITO(S) PASSIVO(S):
** SOLUÇÃO ARRENDAMENTO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL
NIPC 720012848

O(A) Conservador(a) de Registos
Graça Maria Rocha Correia e Almeida da Benta

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 01-08-2022 e válida até 01-02-2023

Certificar é Valorizar
CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA DOS EDIFÍCIOS

Certificado Energético
Edifício de Habitação

SCE279733233
Válido até 14/06/2032



IDENTIFICAÇÃO POSTAL
Morada AV D MANUEL I, 43, 3 B
Localidade SETÚBAL
Freguesia SETUBAL (S. SEBASTIÃO)
Concelho SETUBAL
GPS 38.524028, -8.875182

IDENTIFICAÇÃO PREDIAL/FISCAL
2 ª Conservatória do Registo Predial de SETÚBAL
Nº de Inscrição na Conservatória 5541
Artigo Matricial nº 9883
Fração Autónoma U

INFORMAÇÃO ADICIONAL
Área Total de Pavimento 58,70 m²

Este certificado apresenta a classificação energética deste edifício ou fração. Esta classificação é calculada comparando o desempenho energético deste edifício nas condições atuais, com o desempenho que este obteria nas condições mínimas (com base em valores de referência ou requisitos aplicáveis para o ano assinalado) a que estão obrigados os edifícios novos. Saiba mais no site da ADENE em www.adene.pt.

INDICADORES DE DESEMPENHO

Determinam a classe energética do edifício e a eficiência na utilização de energia, incluindo o contributo de fontes renováveis. São apresentados comparativamente a um valor de referência e calculados em condições padrão.

Aquecimento Ambiente

Referência:	**29** kWh/m² ano
Edifício:	**56** kWh/m² ano
Renovável	**-** %

89% **MENOS eficiente** que a referência

Arrefecimento Ambiente

Referência:	**5,6** kWh/m² ano
Edifício:	**5,1** kWh/m² ano
Renovável	**-** %

9% **MAIS eficiente** que a referência

Água Quente Sanitária

Referência:	**34** kWh/m² ano
Edifício:	**38** kWh/m² ano
Renovável	**-** %

11% **MENOS eficiente** que a referência

CLASSE ENERGÉTICA

Mais eficiente

Julho 2006 | Dez. 2013 | Jan. 2016 | Julho 2021

A+ 0% a 25%
A 26% a 50%
Mínimo: Edifícios Novos
B 51% a 75%
B- 76% a 100%
C 101% a 150%
Mínimo: Grd. Renovação
D 151% a 200%
E 201% a 250%
F Mais de 251%

D
156%

ENERGIA RENOVÁVEL

Contributo de energia renovável no consumo de energia deste edifício.

0%

EMISSÕES DE CO_2

Emissões de CO_2 estimadas devido ao consumo de energia.

1,70 toneladas/ano

Entidade Gestora
adene
Agência para a Energia

Entidade Fiscalizadora
Direção Geral de Energia e Geologia

Certificado Energético

Edifício de Habitação

SCE279733233

D

DESCRIÇÃO SUCINTA DO EDIFÍCIO OU FRAÇÃO

Certificação energética de fracção de habitação em p.h., com um piso(s), localizado(a) ao nível do piso 3 (entre pisos) de um edifício multifamiliar de seis piso(s), com rede predial de gás, com estrutura em lajes de betão armado assentes sobre pilares e vigas, inserido(a) em zona urbana, no concelho de Setubal, distrito de(o) Setubal, a uma altitude de 52m e a 4.9km da costa, cuja construção é de 1971 a 1980 (com base nos documentos existentes), de tipologia T2, com uma área útil de 58.70m² e um pé-direito médio de 2.79m, com a fachada principal orientada a Oeste, inércia térmica média, constituído(a) por 1 piso(s) com
Ventilação natural, não cumprindo a NP 1037-1;
Sistemas técnicos: Não estão previstos ou instalados sistemas para AQS ou climatização.

COMPORTAMENTO TÉRMICO DOS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS DA HABITAÇÃO

Descreve e classifica o comportamento térmico dos elementos construtivos mais representativos desta habitação. Uma classificação de 5 estrelas, expressa a referência adequada para esses elementos, tendo em conta, entre outros factores, as condições climáticas onde o edifício se localiza.

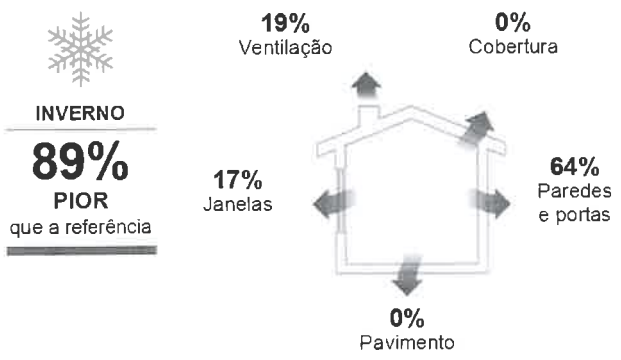
Tipo	Descrição das Principais Soluções	Classificação
PAREDES	Parede simples ou duplas rebocadas (posterior a 1960)	★★☆☆☆
COBERTURAS		
PAVIMENTOS		
JANELAS	Janela Simples com Caixilharia metálica sem corte térmico com vidro duplo e com proteção solar pelo exterior	★★★★☆
	Janela Simples com Caixilharia de madeira com vidro simples e com proteção solar pelo exterior	★★★★★

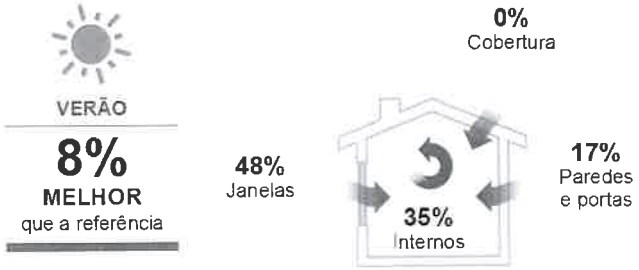
Soluções sem isolamento, referem-se a soluções onde não existe isolamento térmico ou que não foi possível comprovar a sua existência.
A classificação de janelas, inclui o contributo de eventuais dispositivos de oclusão noturna.

Pior ☆☆☆☆☆
Melhor ★★★★★

PERDAS E GANHOS DE CALOR DA HABITAÇÃO

Os elementos construtivos contribuem para o consumo de energia associado à climatização e para o conforto na habitação. A informação apresentada, indica o contributo desses elementos, bem como, os locais onde ocorrem perdas e ganhos de calor.





PROPOSTAS DE MEDIDAS DE MELHORIA

As medidas propostas foram identificadas pelo Perito Qualificado e têm como objectivo a melhoria do desempenho energético do edifício. A implementação destas medidas, para além de reduzir a fatura energética anual, poderá contribuir para uma melhoria na classificação energética.

Nº da Medida	Aplicação	Descrição da Medida de Melhoria Proposta	Custo Estimado do Investimento	Redução Anual da Fatura Energética	Classe Energética (após medida)
1		Isolamento térmico em paredes exteriores - aplicação pelo interior com revestimento leve	960€	até 120€	C
2		Isolamento térmico em paredes interiores - aplicação pelo interior com revestimento leve	1 640€	até 130€	C
3		Substituição de vãos envidraçados existentes por novos vãos envidraçados com melhor desempenho energético	2 480€	até 30€	C
4		Substituição do equipamento atual e/ou instalação de esquentador com elevada eficiência para preparação de águas quentes sanitárias	750€	até 30€	D
5		Substituição e/ou instalação de chuveiros ou sistemas de duche com certificação e rotulagem associada, com elevada eficiência hídrica (Classe A ou superior)	50€	até 20€	D
6		Substituição do equipamento atual e/ou instalação de sistema de ar condicionado (bomba de calor) split, multisplit ou VRF com elevada classe energética, para climatização	3 300€	até 470€	C

ⓘ Saiba mais sobre as medidas de melhoria nas restantes páginas do certificado.

CONJUNTO DE MEDIDAS DE MELHORIA

1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 Representa o impacto a nível financeiro e do desempenho energético na habitação, que este conjunto de medidas de melhoria terá, se for implementado.

9 180€	até 580€	B
CUSTO TOTAL ESTIMADO DO INVESTIMENTO	REDUÇÃO ANUAL DA FATURA	CLASSE ENERGÉTICA APÓS MEDIDA

RECOMENDAÇÕES SOBRE SISTEMAS TÉCNICOS

Os sistemas técnicos dos edifícios de habitação, com especial relevância para os equipamentos responsáveis pela produção de águas quentes sanitárias, aquecimento e arrefecimento são determinantes no consumo de energia. Face a essa importância é essencial que sejam promovidas, com regularidade, ações que assegurem o correto funcionamento desses equipamentos, especialmente em sistemas com caldeiras que produzam água quente sanitária e/ou aquecimento, bem como sistemas de ar condicionado. Neste sentido, é recomendável que sejam realizadas ações de manutenção e inspeção regulares a esses sistemas, por técnicos qualificados. Estas ações contribuem para manter os sistemas regulados de acordo com as suas especificações, garantir a segurança e o funcionamento otimizado do ponto de vista energético e ambiental.

Nas situações de aquisição de novos equipamentos ou de substituição dos atuais, deverá obter, através de um técnico qualificado, informação sobre o dimensionamento e características adequadas em função das necessidades. A escolha correta de um equipamento permitirá otimizar os custos energéticos e de manutenção durante a vida útil do mesmo.

Estas recomendações foram produzidas pela ADENE - Agência para a energia. Caso necessite de obter mais informações sobre como melhorar o desempenho dos seus equipamentos, contacte esta agência ou um técnico qualificado.

DEFINIÇÕES

Energia Renovável - Energia proveniente de recursos naturais renováveis como o sol, vento, água, biomassa, geotermia entre outras, cuja utilização para suprimento dos diversos usos no edifício contribui para a redução do consumo de energia fóssil deste.

Emissões CO_2 - Indicador que traduz a quantidade de gases de efeito de estufa libertados para a atmosfera em resultado do consumo de energia nos diversos usos considerados no edifício.

Valores de Referência - Valores que expressam o desempenho energético dos elementos construtivos ou sistemas técnicos e que conduzem ao cenário de referência determinado para efeito de comparação com o edifício real.

Condições Padrão - Condições consideradas na avaliação do desempenho energético do edifício, admitindo-se para este efeito, uma temperatura interior de 18ºC na estacão de aquecimento e 25ºC na estação de arrefecimento, bem como o aquecimento de uma determinada quantidade de água quente sanitária, em função da tipologia da habitação.

INFORMAÇÃO ADICIONAL

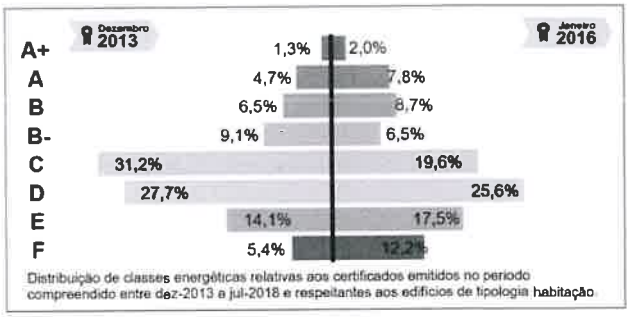
Tipo de Certificado Existente

Nome do PQ SARA FILIPA COELHO RAMOS

Número do PQ PQ01855

Data de Emissão 14/06/2022

Morada Alternativa AV D MANUEL I, 43, 3 B



Distribuição de classes energéticas relativas aos certificados emitidos no período compreendido entre dez-2013 e jul-2018 e respeitantes aos edifícios de tipologia habitação

NOTAS E OBSERVAÇÕES

A classe energética foi determinada com base na comparação do desempenho energético do edifício nas condições em que este se encontra, face ao desempenho que o mesmo teria com uma envolvente e sistemas técnicos de referência. Considera-se que os edifícios devem garantir as condições de conforto dos ocupantes, pelo que, caso não existam sistemas de climatização no edifício/fração, assume-se a sua existência por forma a permitir comparações objetivas entre edifícios.

Os consumos efetivos do edifício/fração podem divergir dos consumos previstos neste certificado, pois dependem da ocupação e padrões de comportamento dos utilizadores.

Esta secção do certificado energético apresenta, em detalhe, os elementos considerados pelo Perito Qualificado no processo de certificação do edifício/fração. Esta informação encontra-se desagregada entre os principais indicadores energéticos e dados climáticos relativos ao local do edifício, bem como as soluções construtivas e sistemas técnicos identificados em projeto e/ou durante a visita ao imóvel. As soluções construtivas e sistemas técnicos encontram-se caracterizados tendo por base a melhor informação recolhida pelo Perito Qualificado e apresentam uma indicação dos valores referenciais ou limites admissíveis (quando aplicáveis).

RESUMO DOS PRINCIPAIS INDICADORES

Sigla	Descrição	Valor / Referência
Nic	Necessidades nominais anuais de energia útil para aquecimento (kWh/m².ano)	**55,5 / 29,4**
Nvc	Necessidades nominais anuais de energia útil para arrefecimento (kWh/m².ano)	**15,4 / 16,8**
Qa	Energia útil para preparação de água quente sanitária (kWh/ano)	**1 783,0 / 1 783,0**
Wvm	Energia elétrica necessária ao funcionamento dos ventiladores (kWh/ano)	**0,0**
Eren	Energia produzida a partir de fontes renováveis para usos regulados (kWh/ano)	**0,0 / 0,0***
Eren, ext	Energia produzida a partir de fontes renováveis para outros usos (kWh/ano)	**0,0**
Ntc	Necessidades nominais anuais globais de energia primária (kWh_{ep}/m^2.ano)	**189,5 / 121,5**

* respeitante à contribuição mínima a que estão sujeitos os edifícios novos ou grandes intervenções, quando aplicável

DADOS CLIMÁTICOS

Descrição	Valor
Altitude	**52 m**
Graus-dia (18º C)	**1052,5**
Temperatura média exterior (I / V)	**10,7 / 22,8 °C**
Zona Climática de inverno	**I1**
Zona Climática de verão	**V3**
Duração da estação de aquecimento	**4,7 meses**
Duração da estação de arrefecimento	**4,0 meses**

PAREDES, COBERTURAS, PAVIMENTOS E PONTES TÉRMICAS PLANAS

Descrição dos Elementos Identificados	Área Total e Orientação [m²]	Coeficiente de Transmissão Térmica* [W/m².°C] Solução	Referência	Máximo
Paredes				
Parede exterior , cor branca (tonalidade clara), com a seguinte composição: parede de alvenaria simples ou dupla, posterior a 1960, não tendo sido possível de identificar a composição da mesma ou a existência de isolamento térmico e rebocada em ambas as faces (Rt=0.60m².°C/W) com espessura de 25.0 cm; O coeficiente de transmissão térmica do elemento foi obtido através da espessura do elemento aplicando as tabelas do ITE54;	24 N	1,30 ★★☆☆☆	0,50	-
Parede interior em contacto com MARQUISE, com a seguinte composição: parede de alvenaria simples ou dupla, posterior a 1960, não tendo sido possível de identificar a composição da mesma ou a existência de isolamento térmico e rebocada em ambas as faces (Rt=0.60m².°C/W) com espessura de 25.0 cm; O coeficiente de transmissão térmica do elemento foi obtido através da espessura do elemento aplicando as tabelas do ITE54;	5,1	1,16 ★★☆☆☆	0,50	-
Parede interior em contacto com CX ESCADAS, com a seguinte composição: parede de alvenaria simples ou dupla, posterior a 1960, não tendo sido possível de identificar a composição da mesma ou a existência de isolamento térmico e rebocada em ambas as faces (Rt=0.60m².°C/W) com espessura de 25.0 cm; O coeficiente de transmissão térmica do elemento foi obtido através da espessura do elemento aplicando as tabelas do ITE54;	35,6	1,16 ★★☆☆☆	0,50	-

* Menores valores representam soluções mais eficientes.

Medida de Melhoria 1 Isolamento térmico em paredes exteriores - aplicação pelo interior com revestimento leve

Trata-se da execução de uma parede falsa em Pladur com 6cm de lã de rocha, com uma condutibilidade térmica no mínimo de 0.037 W/m.K/, pela face interior das paredes exteriores. Esta intervenção não só melhora o conforto e a eficiência térmica, como aumenta significativamente o isolamento acústico com outras fracções e/ou zonas comuns. Esta melhoria implica alguns resíduos e poeiras resultantes dos trabalhos.

Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios
	48% **MENOS** eficiente	ENR TER ACU
	16% **MAIS** eficiente	PAT QAI SEG
	11% **MENOS** eficiente	FIM REN VIS

● Benefícios identificados

Medida de Melhoria 2 Isolamento térmico em paredes interiores - aplicação pelo interior com revestimento leve

Trata-se da execução de uma parede falsa em Pladur com 6cm de lã de rocha, om uma condutibilidade térmica no mínimo de 0.037 W/m.K/, pela face interior das paredes com locais não úteis (garagens, circulações comuns, armazéns, etc). Esta intervenção não só melhora o conforto e a eficiência térmica, como aumenta significativamente o isolamento acústico com outras fracções e/ou zonas comuns. Esta melhoria implica alguns resíduos e poeiras resultantes dos trabalhos.

Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios
	41% **MENOS** eficiente	ENR TER ACU
	7% **MENOS** eficiente	PAT QAI SEG
	11% **MENOS** eficiente	FIM REN VIS

● Benefícios identificados

VÃOS ENVIDRAÇADOS

Descrição dos Elementos Identificados	Área Total e Orientação [m²]	Coef. de Transmissão Térmica* [W/m².°C] Solução	Referência	Fator Solar Vidro	Global
Vão envidraçado vertical exterior, localizado na fachada, de abertura de correr com caixilho simples metálico sem corte térmico e sem quadricula, com vidro duplo incolor + incolor com (4 a 8)mm + 8mm cx ar + 5mm; permeabilidade ao ar: classe 2; Uwdn = 3.04 W/m².°C; O coeficiente de transmissão térmica do elemento foi obtido através das tabelas do ITE 50 Proteção solar móvel, exterior, com réguas plásticas sem isolamento térmico de cor clara	4,7 N	3,04 ★★★★☆	2,80	0,75	0,04
Vão envidraçado interior, em parede com espaço não aquecido com ganhos solares, de abertura giratória com caixilho simples em madeira sem quadricula, com vidro simples incolor com 4 mm; permeabilidade ao ar: classe 2; Uwdn = 2.60 W/m².°C; O coeficiente de transmissão térmica do elemento foi obtido através das tabelas do ITE 50 Proteção solar móvel, exterior, com réguas plásticas sem isolamento térmico de cor clara	4,7	2,60 ★★★★★	2,80		-

* Menores valores representam soluções mais eficient

Medida de Melhoria 3 Substituição de vãos envidraçados existentes por novos vãos envidraçados com melhor desempenho energético

Trata-se da substituição das caixilharias de janelas e portas exteriores por novas em PVC e vidros duplos 6mm(ext.)+16mm(ar)+5mm(int.), mantendo as protecções solares existentes (estores, portadas, etc.). Esta intervenção não só melhora o conforto e a eficiência térmica, como aumenta significativamente o isolamento acústico com o exterior.

Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios
	83% **MENOS** eficiente	ENR TER ACU
	30% **MAIS** eficiente	PAT QAI SEG
	11% **MENOS** eficiente	FIM REN VIS

● Benefícios identificados

SISTEMAS TÉCNICOS E VENTILAÇÃO

Descrição dos Elementos Identificados	Uso	Taxa nominal de renovação de ar (h⁻¹) Solução	Mínimo
Ventilação			
Ventilação natural, efectuada através das frinchas de portas e janelas com abertura giratória e de correr; Uma conduta(s) de exaustão com perda de carga elevada; existência de possibilidade de arrefecimento noturno;		0,26	0,50

Medida de Melhoria 4 Substituição do equipamento atual e/ou instalação de esquentador com elevada eficiência para preparação de águas quentes sanitárias

Trata-se da montagem de esquentador de condensação a gás (natural, butano ou propano, conforme aplicável) de 11 ou 14 litros/minuto e com um rendimento igual ou superior a 105%, a 30% da potência. Aconselha-se que o esquentador tenha ventilação forçada. A instalação do aparelho e, eventualmente, da rede de gás deve, obrigatoriamente, ser efectuada por técnicos credenciados reconhecidos pela Direcção de Geral de Energia e Geologia.

Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios
	89% **MENOS** eficiente	ENR TER ACU
	8% **MAIS** eficiente	PAT QAI SEG
	6% **MAIS** eficiente	FIM REN VIS

● Benefícios identificados

Medida de Melhoria 5 — Substituição e/ou instalação de chuveiros ou sistemas de duche com certificação e rotulagem associada, com elevada eficiência hídrica (Classe A ou superior)

Trata-se da instalação de chuveiros com eficiência hidríca A+

Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios
Aquecimento Ambiente	89% **MENOS** eficiente	ENR, TER, ACU
Arrefecimento Ambiente	8% **MAIS** eficiente	PAT, QAI, SEG
Água Quente Sanitária	**IGUAL** à referência	FIM, REN, VIS

Benefícios identificados

Medida de Melhoria 6 — Substituição do equipamento atual e/ou instalação de sistema de ar condicionado (bomba de calor) split, multisplit ou VRF com elevada classe energética, para climatização

Trata-se da instalação de sistema de ar-condicionado tipo Multi-Split Inverter de classe A (SCOP=4.82 e SEER=6.68), que permitirá a climatização de 100% da área útil, com uma unidade exterior e unidades interiores tipo Split com uma potência aproximada de 2kW cada (o dimensionamento correcto deverá ser efectuado e apresentado pelo instalador juntamente com a proposta). Esta medida implica obras para passagem de tubagem e cablagem pois não existe qualquer pré-instalação já executada.

Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios
Aquecimento Ambiente	33% **MENOS** eficiente	ENR, TER, ACU
Arrefecimento Ambiente	59% **MAIS** eficiente	PAT, QAI, SEG
Água Quente Sanitária	11% **MENOS** eficiente	FIM, REN, VIS

Benefícios identificados

Legenda:

Uso

Aquecimento Ambiente · Arrefecimento Ambiente · Água Quente Sanitária · Outros Usos (Eren, Ext) · Ventilação e Extração

Outros Benefícios

Outros benefícios que poderão ocorrer após a implementação da medida de melhoria

- ENR — Redução de necessidades de energia
- TER — Melhoria das condições de conforto térmico
- ACU — Melhoria das condições de conforto acústico
- PAT — Prevenção ou redução de patologias
- QAI — Melhoria da qualidade do ar interior
- SEG — Melhoria das condições de segurança
- FIM — Facilidade de implementação
- REN — Promoção de energia proveniente de fontes renováveis
- VIS — Melhoria da qualidade visual e prestígio