



Relatório de Avaliação

PROPRIETÁRIO: BANCO COMERCIAL PORTUGUES, SA

SOLICITANTE: Câmara Municipal de Almada

111 FRAÇÕES AUTÓNOMAS DESTINADAS A ESTACIONAMENTO + 4 FRAÇÕES COMERCIAIS

RUA COMANDANTE ANTÓNIO FEIO, Nº 26 - UF DE ALMADA, COVA DA DA PIEDADE, PRAGAL E CACILHAS, ALMADA

25/08/2022

PREPARADO PARA: Câmara Municipal de Almada

SUMÁRIO EXECUTIVO

IMÓVEL EM AVALIAÇÃO



OBJECTIVO

O objetivo do presente relatório de avaliação é emitir uma estimativa do Valor de Mercado de 111 frações autónomas destinadas a estacionamento e 4 frações comerciais, inseridas num prédio em regime de propriedade horizontal denominado "Edif. Encosta do Rio".

PROPRIETÁRIO

BANCO COMERCIAL PORTUGUES, SA

SOLICITANTE

Câmara Municipal de Almada

INFORMAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel	111 Frações autónomas destinadas a estacionamento + 4 Frações comerciais
Morada	Rua Comandante António Feio, Nº 26
Freguesia	UF de Almada, Cova da da Piedade, Pragal e Cacilhas
Concelho	Almada
Distrito	Setúbal
Elementos Registrais - CRP	449/20000619 (Segundo consta na LU)
Elementos Cadastrais - CP	U3351
Licença de Utilização	313/2009
Certificado Energético	N/D
Outros Elementos :	N/A

ELEMENTOS FACULTADOS

Os elementos disponibilizados para conclusão deste relatório de avaliação foram:

- Cópia das Cadernetas Prediais Urbanas
- Cópia da Licença de Utilização
- Plantas



DATA DA VISITA	Visita realizada a 23/07/2022
UTILIZAÇÃO DO RELATÓRIO	O presente relatório é para uso exclusivo do solicitante no âmbito do objectivo descrito neste. O mesmo deverá ser entendido e interpretado no seu conjunto. A interpretação ou análise de partes isoladas poderá estar desvirtuada e redundar em conclusões erróneas e diferentes das decorrentes da leitura na sua globalidade.
PRINCÍPIOS GERAIS	A presente avaliação considera que, para além dos explicitamente identificados e analisados no âmbito deste relatório, não existem outros ónus e/ou encargos sobre o património imobiliário em apreciação. As outras considerações, pressupostos e declarações devem ser consultados no anexo, que faz parte integrante do mesmo.
METODOLOGIA	Na avaliação deste imóvel foram tidos em consideração o Método Comparativo de Mercado e o Método do Rendimento, com recurso ao Método do Custo de Reposição para efeitos de cálculo do valor de seguro.
MERCADO	A generalidade da informação e dos indicadores disponíveis apontam para uma incerteza quanto à evolução do mercado imobiliário em geral, após uma evolução positiva entre 2016 e início de 2020. Não obstante, as dúvidas que subsistem quanto à evolução do contexto macroeconómico e da política fiscal com impacto directo no imobiliário são, no momento atual, geradoras de alguma apreensão e incerteza neste sector.
OBSERVAÇÕES	Considera-se que, globalmente, o património imobiliário em avaliação goza de uma posição competitiva intermédia naquele que é o seu espaço concorrencial.
ÁREAS	As áreas apresentadas resultam da consulta dos elementos disponibilizados pelo cliente, nomeadamente as cadernetas prediais urbanas.
VALOR DE AVALIAÇÃO	O valor de avaliação do conjunto imobiliário é o seguinte:

25/08/2022

Conclusão	Valor atual de mercado do conjunto imobiliário	1 397 300 €
------------------	---	--------------------

Carlos Lagareiro

(Carlos Lagareiro - PAI/2018/0023)



Conclusão	Valor atual de mercado do conjunto imobiliário	1 397 300 €
	Valor de Seguro do Conjunto Imobiliário	465 100 €

ÍNDICE

LOCALIZAÇÃO	6
ENQUADRAMENTO LOCAL	6
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	6
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	8
DESCRIÇÃO LEGAL	8
COMPOSIÇÃO	8
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	8
ACABAMENTOS E EQUIPAMENTOS	8
ÁREAS DO IMÓVEL	9
ÁREAS DO IMÓVEL	9
MERCADO IMOBILIÁRIO	10
ENQUADRAMENTO GERAL	10
PROSPEÇÃO COMPARÁVEL	10
AVALIAÇÃO	11
AVALIAÇÃO QUALITATIVA	11
AVALIAÇÃO QUANTITATIVA	11
MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO	11
MÉTODO DO RENDIMENTO	11
MÉTODO DO CUSTO DE REPOSIÇÃO	12
CONCLUSÃO	12
CONCLUSÃO	13
ANEXOS	14
PRESSUPOSTOS E DECLARAÇÕES	15
METODOLOGIAS E CONCEITOS	16
QUADROS DE AVALIAÇÃO	17
MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO	17
MÉTODO DO RENDIMENTO	19
MÉTODO DO CUSTO DE REPOSIÇÃO - VALOR PARA SEGURO	22
QUADROS DE PROSPEÇÃO	24
REPORTAGEM FOTOGRÁFICA	26

LOCALIZAÇÃO

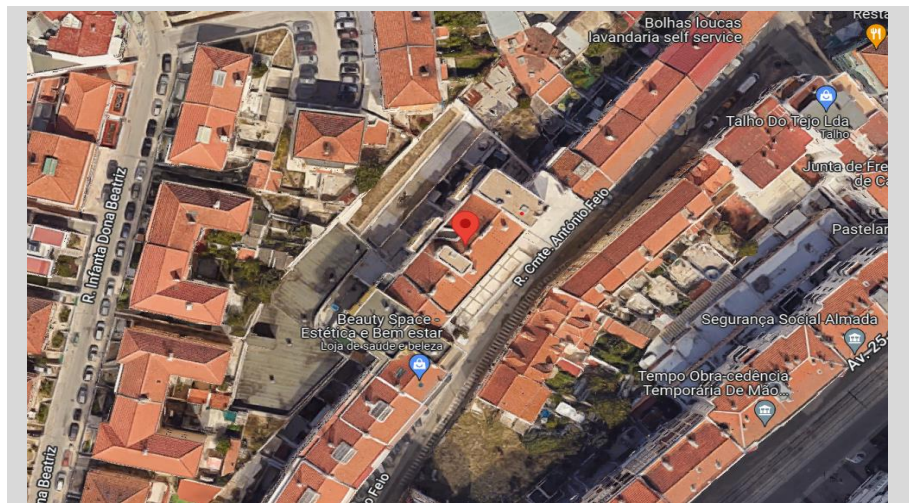
ENQUADRAMENTO LOCAL

As frações situam-se no Edif. Encosta do Rio, na Rua Comandante António Feio, em Cacilhas (Almada). O município de Almada de acordo com os últimos censos (2021) conta com 177.268 habitantes.

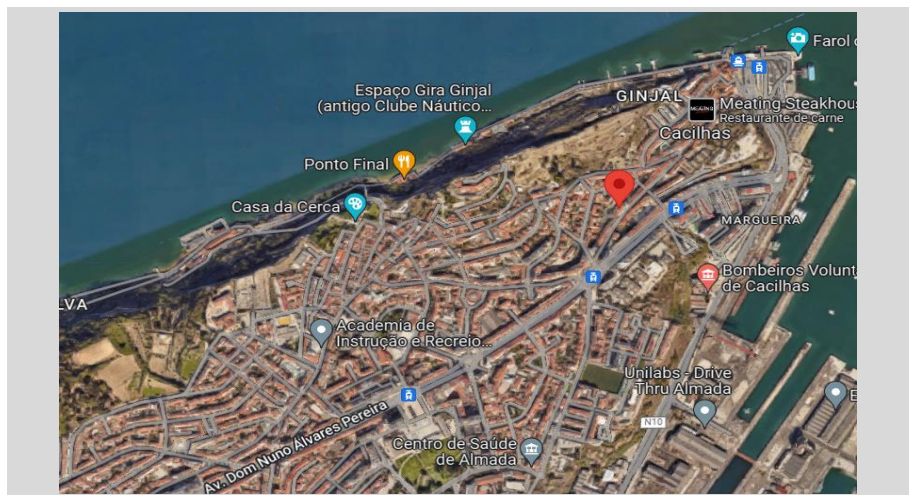
Trata-se de uma zona muito central de Almada, onde o estacionamento é escasso e se processa com muita dificuldade. Junto a muito comércio e serviços.

As acessibilidades rodoviárias são boas, a rede de transportes públicos é boa.

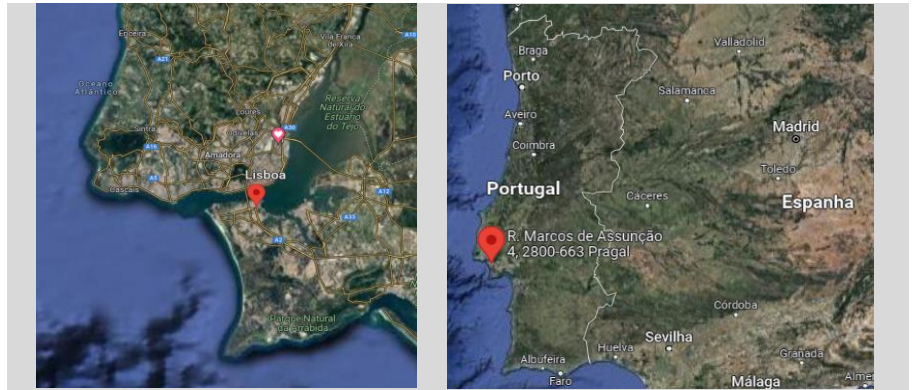
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Fonte: Google Earth elaborado pela PI Advisers



Fonte: Google Earth elaborado pela PI Advisers



Localização - Coordenadas GPS	
Latitude	38.684203
Longitude	-9.151521

Link Google Maps: <https://goo.gl/maps/kQozqG2hEJCqgWM47>



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

DESCRIÇÃO LEGAL

Tipo de Imóvel	111 Frações autónomas destinadas a estacionamento + 4 Frações comerciais
Morada:	Rua Comandante António Feio, Nº 26
Freguesia:	UF de Almada, Cova da da Piedade, Pragal e Cacilhas
Concelho:	Almada
Distrito:	Setúbal
CRP:	449/20000619 (Segundo consta na LU)
CP:	U3351

COMPOSIÇÃO

Encontram-se em avaliação 111 frações autónomas destinadas a estacionamento para um veículo: 22 lugares no piso 0, 43 no piso -1 e 46 no piso -2. Além disso, estão em avaliação 4 frações comerciais.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

À data da visita as frações encontravam-se em razoável/bom estado de conservação, apresentando todas as condições de utilização.

ACABAMENTOS E EQUIPAMENTOS

Edifício com estrutura em betão armado e cobertura com telha cerâmica. Os pisos de estacionamento possuem pavimento em betonilha afagada. Lojas com piso flutuantes ou mosaico cerâmico.

Parque de estacionamento com sistema de controlo de entradas, com CCTV.



ÁREAS DO IMÓVEL

ÁREAS A CONSIDERAR

As áreas de construção apresentadas resultam da consulta da documentação facultada, nomeadamente as cadernetas prediais urbanas.

Quadro de áreas

Fração	Piso	Descrição	Abp (m²)	LE		CL		Descrição				
				(unid.)	(m²)							
A	0	Loja	50,38	1	21,51	CM	-1	Estacionamento	-	1	12,50	
P	0	Loja	27,56	1	16,35	CN	-1	Estacionamento	-	1	20,65	
Q	0	Loja	21,39	1	13,23	CO	-1	Estacionamento	-	1	11,50	
R	0	Loja	63,24	1	11,50	CP	-1	Estacionamento	-	1	11,50	
AG	0	Estacionamento	-	1	16,70	CQ	-1	Estacionamento	-	1	11,50	
AH	0	Estacionamento	-	1	11,50	CR	-1	Estacionamento	-	1	11,50	
AI	0	Estacionamento	-	1	11,50	CS	-1	Estacionamento	-	1	15,00	
AJ	0	Estacionamento	-	1	11,50	CT	-1	Estacionamento	-	1	12,50	
AK	0	Estacionamento	-	1	11,50	CU	-1	Estacionamento	-	1	12,50	
AL	0	Estacionamento	-	1	11,50	CV	-1	Estacionamento	-	1	11,50	
AM	0	Estacionamento	-	1	11,50	CX	-1	Estacionamento	-	1	11,50	
AN	0	Estacionamento	-	1	11,50	CZ	-2	Estacionamento	-	1	12,50	
AO	0	Estacionamento	-	1	11,50	DA	-2	Estacionamento	-	1	11,50	
AP	0	Estacionamento	-	1	11,50	DB	-2	Estacionamento	-	1	11,50	
AQ	0	Estacionamento	-	1	11,50	DC	-2	Estacionamento	-	1	11,50	
AR	0	Estacionamento	-	1	11,50	DD	-2	Estacionamento	-	1	11,50	
AS	0	Estacionamento	-	1	11,50	DE	-2	Estacionamento	-	1	11,50	
AT	0	Estacionamento	-	1	11,50	DF	-2	Estacionamento	-	1	11,50	
AU	0	Estacionamento	-	1	12,50	DG	-2	Estacionamento	-	1	11,50	
AV	0	Estacionamento	-	1	12,50	DH	-2	Estacionamento	-	1	11,50	
AX	0	Estacionamento	-	1	11,50	DI	-2	Estacionamento	-	1	11,50	
AZ	0	Estacionamento	-	1	12,50	DJ	-2	Estacionamento	-	1	11,50	
BA	0	Estacionamento	-	1	12,50	DK	-2	Estacionamento	-	1	11,50	
BB	0	Estacionamento	-	1	13,85	DL	-2	Estacionamento	-	1	11,50	
BC	0	Estacionamento	-	1	12,50	DM	-2	Estacionamento	-	1	11,50	
BD	0	Estacionamento	-	1	12,50	DN	-2	Estacionamento	-	1	11,50	
BE	-1	Estacionamento	-	1	11,50	DO	-2	Estacionamento	-	1	12,50	
BF	-1	Estacionamento	-	1	11,50	DP	-2	Estacionamento	-	1	11,50	
BG	-1	Estacionamento	-	1	11,50	DQ	-2	Estacionamento	-	1	11,50	
BH	-1	Estacionamento	-	1	11,50	DR	-2	Estacionamento	-	1	11,50	
BI	-1	Estacionamento	-	1	11,50	DS	-2	Estacionamento	-	1	11,50	
BJ	-1	Estacionamento	-	1	11,50	DT	-2	Estacionamento	-	1	11,50	
BK	-1	Estacionamento	-	1	11,50	DU	-2	Estacionamento	-	1	11,50	
BL	-1	Estacionamento	-	1	11,50	DV	-2	Estacionamento	-	1	11,50	
BM	-1	Estacionamento	-	1	11,50	DX	-2	Estacionamento	-	1	12,50	
BN	-1	Estacionamento	-	1	11,50	DZ	-2	Estacionamento	-	1	11,50	
BO	-1	Estacionamento	-	1	11,50	EA	-2	Estacionamento	-	1	13,50	
BP	-1	Estacionamento	-	1	11,50	EB	-2	Estacionamento	-	1	11,50	
BQ	-1	Estacionamento	-	1	11,50	EC	-2	Estacionamento	-	1	11,50	
BR	-1	Estacionamento	-	1	11,50	ED	-2	Estacionamento	-	1	11,50	
BS	-1	Estacionamento	-	1	12,50	EE	-2	Estacionamento	-	1	11,50	
BT	-1	Estacionamento	-	1	11,50	EF	-2	Estacionamento	-	1	15,00	
BU	-1	Estacionamento	-	1	11,50	EG	-2	Estacionamento	-	1	11,50	
BV	-1	Estacionamento	-	1	11,50	EH	-2	Estacionamento	-	1	11,50	
BX	-1	Estacionamento	-	1	11,50	EI	-2	Estacionamento	-	1	11,50	
BZ	-1	Estacionamento	-	1	11,50	EJ	-2	Estacionamento	-	1	12,50	
CA	-1	Estacionamento	-	1	11,50	EK	-2	Estacionamento	-	1	20,65	
CB	-1	Estacionamento	-	1	11,50	EL	-2	Estacionamento	-	1	11,50	
CC	-1	Estacionamento	-	1	12,50	EM	-2	Estacionamento	-	1	11,50	
CD	-1	Estacionamento	-	1	11,50	EN	-2	Estacionamento	-	1	11,50	
CE	-1	Estacionamento	-	1	11,50	EO	-2	Estacionamento	-	1	11,50	
CF	-1	Estacionamento	-	1	11,50	EP	-2	Estacionamento	-	1	11,50	
CG	-1	Estacionamento	-	1	11,50	EQ	-2	Estacionamento	-	1	15,00	
CH	-1	Estacionamento	-	1	15,00	ER	-2	Estacionamento	-	1	12,50	
CI	-1	Estacionamento	-	1	11,50	ES	-2	Estacionamento	-	1	11,50	
CJ	-1	Estacionamento	-	1	11,50	ET	-2	Estacionamento	-	1	11,50	
CK	-1	Estacionamento	-	1	11,50	EU	-2	Estacionamento	-	1	12,50	
TOTAL									162,57	115	1 397,94	

MERCADO IMOBILIÁRIO

ENQUADRAMENTO GERAL

O mercado imobiliário em geral registou entre 2016 e o início de 2020, em linha com o contexto macroeconómico, uma evolução positiva e que se traduziu em indicadores máximos, desde logo ao nível do investimento. No entanto, as dúvidas que subsistem quanto à evolução do contexto macroeconómico (entre outros fatores, a atual pandemia que atravessamos e a guerra na Ucrânia) e da política fiscal com impacto direto no imobiliário são, no momento atual, geradoras de alguma apreensão e incerteza neste sector.

Assumem-se como relevantes para a presente avaliação o mercado de compra e venda e o mercado de arrendamento de espaços comerciais e de parqueamentos. Importa realçar que foi possível constatar que existe pouca oferta de imóveis para parqueamento no mercado, especialmente no que diz respeito ao arrendamento.

PROSPEÇÃO COMPARÁVEL

Através da análise realizada na zona e em zonas próximas e comparáveis, e de acordo com os exemplos apresentados, conclui-se que, para imóveis destinados a estacionamento, os valores unitários expurgados e homogeneizados de venda pedidos posicionam-se no intervalo entre os 8.117 e os 11.400 €/LE, e que os valores unitários expurgados e homogeneizados de arrendamento pedidos posicionam-se no intervalo entre os 99,75 e os 112,81 €/LE. No que trata a espaços comerciais, os valores unitários expurgados e homogeneizados de venda pedidos posicionam-se no intervalo entre os 1.184 e os 1.801 €/m², e que os valores unitários expurgados e homogeneizados de arrendamento pedidos posicionam-se no intervalo entre os 7,11 e os 10,74 €/m².

Os quadros de prospeção correspondentes podem ser consultados em anexo.

AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO QUALITATIVA

Pontos Fortes	Pontos Fracos
- Acessibilidades/transportes - Localização	- Incerteza em relação ao cenário macroeconómico

AVALIAÇÃO QUANTITATIVA

Atentando à natureza do património imobiliário em análise e aos objetivos desta avaliação, a apreciação quantitativa baseia-se na aplicação do **Método do Rendimento e do Método Comparativo de Mercado**. Note-se que a valorização assenta na óptica do imóvel devoluto.

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO

A aplicação deste método assenta, por definição, num processo de comparação directa no mercado, ponderando os ajustamentos entendidos como necessários.

O mapa de avaliação é apresentado em anexo.

Presume-se assim, considerando este método de avaliação, que à data presente e no seu estado atual, o Valor de Mercado do património imobiliário em apreciação seja:

Valor atual de mercado do conjunto imobiliário	1 397 300 €
---	--------------------

MÉTODO DO RENDIMENTO

O mapa de avaliação encontra-se em anexo e, relativamente ao mesmo, estabelecem-se as seguintes considerações:

- As rendas potenciais estimadas consideraram, nomeadamente, quer a posição competitiva do imóvel em apreciação, quer as rendas de referência praticadas no espaço concorrencial relevante.
- Os encargos de posse presumidos constituem um pressuposto desta avaliação.

Taxa de capitalização

A Taxa de Capitalização teve por base o pressuposto do imóvel dado como livre e disponível, e resulta de um processo de comparação direta no espaço concorrencial relevante.

Taxa Isenta de Risco (proxy - OT's Portuguesas 10 anos - 28/07/2022)	2,06%
Componente de Risco	5,44%
Taxa de capitalização - Comércio	7,50%
Taxa Isenta de Risco (proxy - OT's Portuguesas 10 anos - 28/07/2022)	2,06%
Componente de Risco	6,94%
Taxa de capitalização - Estacionamento	9,00%



Face ao exposto e de acordo com este método de avaliação estima-se que, no seu estado atual e à presente data, o Valor de Mercado do imóvel, em apreço seja:

Valor de Mercado do conjunto imobiliário

1 750 600 €

MÉTODO DO CUSTO DE REPOSIÇÃO

A aplicação deste método consiste na determinação do valor de substituição do imóvel em análise.

O mapa de avaliação é apresentado em anexo.

O quadro de avaliação é apresentado anexo, presumindo-se que, de acordo com este método, à data indicada neste relatório o Valor de Seguro do património imobiliário em apreço seja:

Valor de Seguro para o conjunto imobiliário

465 100 €

CONCLUSÃO

Tendo em consideração a natureza e a ocupação do património imobiliário em avaliação, assume-se que o Valor Atual é o que deriva da aplicação do Método do Rendimento.

Valor atual de mercado do conjunto imobiliário

1 397 300 €

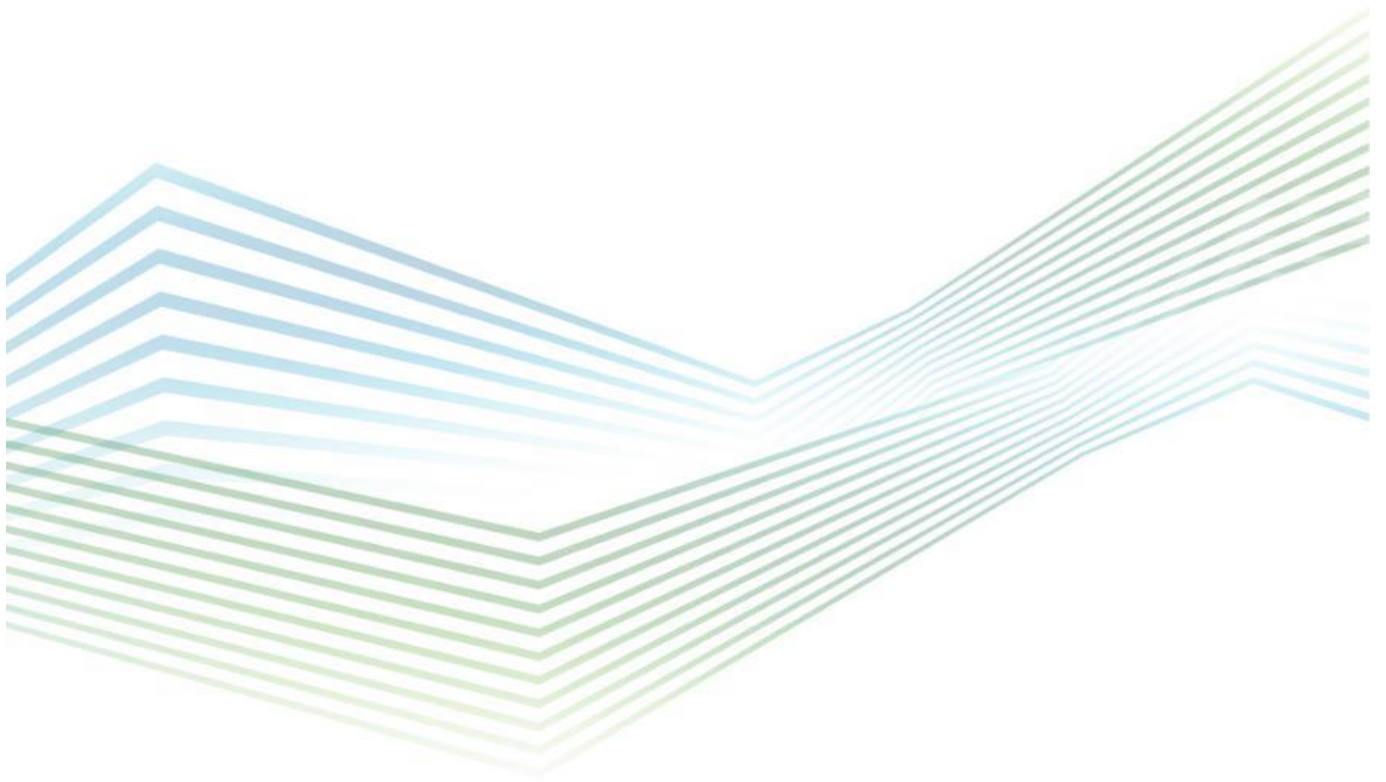
CONCLUSÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO
25/08/2022

Os valores de avaliação das frações são os seguintes:

Valor atual de mercado do conjunto imobiliário	1 397 300 €
Valor de Seguro do Conjunto Imobiliário	465 100 €

ANEXOS



PRESSUPOSTOS E DECLARAÇÕES

O(s) perito(s) avaliador(es) tem suficiente conhecimento do mercado local, regional e nacional, bem como as aptidões e conhecimento necessários para avaliar de forma competente, regendo-se pro princípios de independência, integridade e objectividade.

A avaliação adopta a óptica do imóvel devoluto.

A presente avaliação considera que o imóvel não possui quaisquer ónus ou encargos, além dos explicitamente mencionados e considerados na mesma.

Não foi apresentado pelo cliente e não foi efectuado pelos técnicos avaliadores qualquer análise estrutural ao imóvel. Não foram inspeccionadas as fundações, nem conduzido qualquer exame da estrutura do imóvel. A avaliação assume que a construção se encontra livre de danos estruturais, infestação ou quaisquer outras deficiências, excepto se esses defeitos aparentes tenham sido identificados na visita ou para estes tenhamos sido alertados; ocorrência que será devidamente reportada neste relatório. Não foram efectuadas investigações no sentido de verificar se foram utilizadas técnicas e materiais construtivos não adequados, perigosos, defeituosos, danificados por factores meteorológicos ou pelo tempo ou em más condições na construção do edifício. A avaliação assume que não foram utilizados tais materiais. Não foi analisado o terreno onde o edifício se encontra implantado. A avaliação assume, igualmente, que não existem condições adversas do solo ou do subsolo e a respectiva capacidade de carga é adequada à construção existente ou projecto de construção proposto.

A PI Advisers não efectua averiguações específicas e à capacidade de cumprimento de obrigações dos inquilinos atuais ou potenciais, excepto quando devidamente referido no relatório. A avaliação assume que os inquilinos são capazes de cumprir as responsabilidades e obrigações financeiras assumidas no contrato de arrendamento.

Os dados disponibilizados pelo cliente foram considerados como correctos e verdadeiros não tendo sido efectuada nenhuma investigação sobre os mesmos. A PI Advisers não assume responsabilidade por omissões totais ou parciais na informação disponibilizada.

A avaliação foi baseada nas características específicas do imóvel e a realidade do mercado imobiliário à data actual descritos no presente relatório.

O cliente não está autorizado a reproduzir e/ou utilizar este relatório, seja parcial ou integralmente, para fins diversos daqueles para os quais foi elaborado, salvo com o consentimento prévio e escrito da PI Advisers.

METODOLOGIAS E CONCEITOS

O Valor de Mercado é definido como o montante estimado pelo qual um imóvel será transaccionável à data da avaliação, depois de exposto comercialmente no mercado por um período de tempo adequado, entre um potencial comprador e um potencial vendedor, numa situação em que ambas as partes não têm interesses específicos no imóvel, têm conhecimento de todos os dados relativos ao imóvel e atuam de forma consciente, prudente e sem coerção.

A Área Bruta é a área medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores, enquanto a Área Útil é a área medida pelo perímetro interior das paredes exteriores excluindo a área de implantação de pilares e área das paredes interiores.

A Área Bruta Locável é a superfície total medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores do edifício ou da fracção. Neste conceito, encontram-se incluídas instalações sanitárias e todas as divisões de uso exclusivo do edifício ou fracção. As escadas, elevadores, coretes, corredores, arrecadações isoladas, garagens, varandas ou terraços encontram-se excluídas.

A Área de Construção de um edifício é a soma das áreas de cada um dos pisos que o compõem medidas pelo exterior das paredes exteriores.

A metodologia de avaliação compreendeu a análise dos dados fornecidos pelo Cliente e o levantamento local das características do imóvel e da sua envolvente.

A avaliação quantitativa do imóvel será efectuada com recurso aos métodos nacional e internacionalmente reconhecidos como válidos:

- O Método Comparativo de Mercado compara a propriedade a avaliar com outras propriedades semelhantes e que exerçam a mesma função, transaccionadas há pouco tempo no local ou em zonas equiparáveis. Os valores conhecidos são ajustados para tornar pertinente a comparação, sendo consideradas as variáveis: dimensão, localização, infra-estruturas existentes, estado de conservação e outras, que possam ser de alguma forma relevante.

- O Método de Rendimento assume que o valor do património imobiliário corresponde ao valor actual de todos os direitos a benefícios futuros decorrentes da sua posse. Para concretizar este método de capitalização, deve seleccionar-se um período adequado para a realização da análise (tendo em conta a vida útil expectável para o imóvel e a forma de aproveitamento do mesmo), prever todos os cash-flows futuros ou padrões de cash-flow (de entre os quais poderá fazer parte um montante destinado a reflectir o valor residual do imóvel), e escolher uma taxa de capitalização adequada, convertendo os rendimentos futuros num valor actual, através do desconto individual de cada fluxo de caixa por aplicação de uma taxa de capitalização que reflecta o rendimento padrão. Importa referir que a abordagem preconizada neste método assume que a gestão e exploração do imóvel se baseiam em princípios de legalidade, racionalidade e competência.

- O Método do Rendimento (nesta aplicação também identificado como Método Residual), porém associado ao conceito de Discounted Cash-Flow, tem como ponto de partida a determinação da promoção imobiliária que melhor se adequa a uma propriedade e que maximize a sua utilização. Contudo, o conhecimento de um destino (adequado à legalidade urbanística definida para a propriedade) prevalece sobre a equação de outros cenários. Uma vez definido esse potencial, estimam-se todas as receitas que essa simulação será capaz de gerar, bem como todos os custos que o promotor deverá suportar para gerar as receitas antes estimadas. Os proveitos e custos são devidamente faseados tendo em conta a evolução normal de uma promoção imobiliária e as características particulares da propriedade em avaliação. No final, esse mapa de fluxos é actualizado para o momento presente, através da aplicação de uma taxa representativa da rentabilidade máxima passível de ser obtida na simulação efectuada, considerando um desenvolvimento normal e com utilização de capitais próprios. A taxa de actualização é composta por uma taxa sem risco (Obrigações do Tesouro com prazo semelhante ao da simulação efectuada) acrescida de um prémio de risco que afere o risco sistémico e o ajusta à simulação e à propriedade em avaliação. Do valor actual desta operação resulta o valor de mercado da propriedade.

- O Método do Custo de Reposição Amortizado consiste na determinação do valor de substituição do Hotel em análise, e parte do pressuposto que um operador, conhecedor e informado, não estaria disposto a pagar mais pela propriedade do que o custo de produzir outra com idêntica utilidade, deduzido do montante relativo à depreciação e/ou obsolescência funcional, física e económica verificadas.

Por obsolescência funcional entende-se a relativa actualização no que respeita às novas tecnologias no sector. Repor a utilidade entende-se por repor o espaço físico necessário à capacidade de produção existente. Por obsolescência física entende-se o nível de conservação dos imóveis. Um imóvel tem uma vida útil limitada e passado esse tempo entende-se que não se torna economicamente aconselhável manter o imóvel, dados os custos de manutenção esperados. Esta obsolescência física afecta todos os imóveis. Se o estado de conservação for pior do que seria de esperar para a idade do edifício este factor é tomado em consideração. A obsolescência económica é o factor mais difícil de determinar. Está dependente de factores socioeconómicos que dizem respeito à capacidade de um imóvel, a maioria das vezes especializado porque senão teria um uso alternativo, de servir de suporte a uma actividade económica capaz de criar valor acrescentado.

QUADROS DE AVALIAÇÃO

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO

Dados			Áreas			Valor de Mercado		
Fração	Piso	Uso / Afectação	Abp	LE		Unitário (Abp)	Unitário (Parq)	Valor das Frações
			(m2)	(m2)	(unid)	(€/m²)	(€/unid)	(€)
A	0	Comércio	50,38	21,51	1	1 375	12 500	81 800
P	0	Comércio	27,56	16,35	1	1 400	12 500	51 100
Q	0	Comércio	21,39	13,23	1	1 400	10 000	39 900
R	0	Comércio	63,24	11,50	1	1 375	10 000	97 000
AG	0	Estacionamento	-	16,70	1	-	12 500	12 500
AH	0	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
AI	0	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
AJ	0	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
AK	0	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
AL	0	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
AM	0	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
AN	0	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
AO	0	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
AP	0	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
AQ	0	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
AR	0	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
AS	0	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
AT	0	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
AU	0	Estacionamento	-	12,50	1	-	10 000	10 000
AV	0	Estacionamento	-	12,50	1	-	10 000	10 000
AX	0	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
AZ	0	Estacionamento	-	12,50	1	-	10 000	10 000
BA	0	Estacionamento	-	12,50	1	-	10 000	10 000
BB	0	Estacionamento	-	13,85	1	-	10 000	10 000
BC	0	Estacionamento	-	12,50	1	-	10 000	10 000
BD	0	Estacionamento	-	12,50	1	-	10 000	10 000
BE	-1	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
BF	-1	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
BG	-1	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
BH	-1	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
BI	-1	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
BJ	-1	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
BK	-1	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
BL	-1	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
BM	-1	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
BN	-1	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
BO	-1	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
BP	-1	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
BQ	-1	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
BR	-1	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
BS	-1	Estacionamento	-	12,50	1	-	10 000	10 000
BT	-1	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
BU	-1	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
BV	-1	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
BX	-1	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
BZ	-1	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
CA	-1	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
CB	-1	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
CC	-1	Estacionamento	-	12,50	1	-	10 000	10 000
CD	-1	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
CE	-1	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
CF	-1	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
CG	-1	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
CH	-1	Estacionamento	-	15,00	1	-	12 500	12 500
CI	-1	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
CJ	-1	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
CK	-1	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000

CL	-1	Estacionamento	-	12,50	1	-	10 000	10 000
CM	-1	Estacionamento	-	20,65	1	-	12 500	12 500
CN	-1	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
CO	-1	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
CP	-1	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
CQ	-1	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
CR	-1	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
CS	-1	Estacionamento	-	15,00	1	-	12 500	12 500
CT	-1	Estacionamento	-	12,50	1	-	10 000	10 000
CU	-1	Estacionamento	-	12,50	1	-	10 000	10 000
CV	-1	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
CX	-1	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
CZ	-2	Estacionamento	-	12,50	1	-	10 000	10 000
DA	-2	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
DB	-2	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
DC	-2	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
DD	-2	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
DE	-2	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
DF	-2	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
DG	-2	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
DH	-2	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
DI	-2	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
DJ	-2	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
DK	-2	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
DL	-2	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
DM	-2	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
DN	-2	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
DO	-2	Estacionamento	-	12,50	1	-	10 000	10 000
DP	-2	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
DQ	-2	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
DR	-2	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
DS	-2	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
DT	-2	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
DU	-2	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
DV	-2	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
DX	-2	Estacionamento	-	12,50	1	-	10 000	10 000
DZ	-2	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
EA	-2	Estacionamento	-	13,50	1	-	10 000	10 000
EB	-2	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
EC	-2	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
ED	-2	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
EE	-2	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
EF	-2	Estacionamento	-	15,00	1	-	12 500	12 500
EG	-2	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
EH	-2	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
EI	-2	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
EJ	-2	Estacionamento	-	12,50	1	-	10 000	10 000
EK	-2	Estacionamento	-	20,65	1	-	12 500	12 500
EL	-2	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
EM	-2	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
EN	-2	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
EO	-2	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
EP	-2	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
EQ	-2	Estacionamento	-	15,00	1	-	12 500	12 500
ER	-2	Estacionamento	-	12,50	1	-	10 000	10 000
ES	-2	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
ET	-2	Estacionamento	-	11,50	1	-	10 000	10 000
EU	-2	Estacionamento	-	12,50	1	-	10 000	10 000
Totais			162,57	1 397,94	115	-	-	1 397 300



MÉTODO DO RENDIMENTO

Dados				Áreas			Rendimento Potencial				
Fração	Piso	Ocupação	Uso / Afectação	Abp	LE		Renda Unitária (Abp)	Renda Unitária (Parq)	Renda Mensal Bruta	Renda Mensal Líquida	Valor do Imóvel - Livre e disponível
				(m2)	(m2)	(unid)	(€/m²)	(€/unid.)	(€)	(€)	(€)
A	0	Devoluto	Comércio	50,38	21,51	1	8,90	125,00	573,38	556,18	89 000
P	0	Devoluto	Comércio	27,56	16,35	1	9,05	125,00	374,42	363,19	58 100
Q	0	Devoluto	Comércio	21,39	13,23	1	9,05	100,00	293,58	284,77	45 600
R	0	Devoluto	Comércio	63,24	11,50	1	8,90	100,00	662,84	642,95	102 900
AG	0	Devoluto	Estacionamento	-	16,70	1	-	125,00	125,00	121,25	16 200
AH	0	Devoluto	Estacionamento	-	11,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
AI	0	Devoluto	Estacionamento	-	11,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
AJ	0	Devoluto	Estacionamento	-	11,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
AK	0	Devoluto	Estacionamento	-	11,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
AL	0	Devoluto	Estacionamento	-	11,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
AM	0	Devoluto	Estacionamento	-	11,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
AN	0	Devoluto	Estacionamento	-	11,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
AO	0	Devoluto	Estacionamento	-	11,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
AP	0	Devoluto	Estacionamento	-	11,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
AQ	0	Devoluto	Estacionamento	-	11,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
AR	0	Devoluto	Estacionamento	-	11,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
AS	0	Devoluto	Estacionamento	-	11,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
AT	0	Devoluto	Estacionamento	-	11,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
AU	0	Devoluto	Estacionamento	-	12,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
AV	0	Devoluto	Estacionamento	-	12,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
AX	0	Devoluto	Estacionamento	-	11,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
AZ	0	Devoluto	Estacionamento	-	12,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
BA	0	Devoluto	Estacionamento	-	12,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
BB	0	Devoluto	Estacionamento	-	13,85	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
BC	0	Devoluto	Estacionamento	-	12,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
BD	0	Devoluto	Estacionamento	-	12,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
BE	-1	Devoluto	Estacionamento	-	11,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
BF	-1	Devoluto	Estacionamento	-	11,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
BG	-1	Devoluto	Estacionamento	-	11,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
BH	-1	Devoluto	Estacionamento	-	11,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
BI	-1	Devoluto	Estacionamento	-	11,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
BJ	-1	Devoluto	Estacionamento	-	11,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
BK	-1	Devoluto	Estacionamento	-	11,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
BL	-1	Devoluto	Estacionamento	-	11,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
BM	-1	Devoluto	Estacionamento	-	11,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
BN	-1	Devoluto	Estacionamento	-	11,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
BO	-1	Devoluto	Estacionamento	-	11,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
BP	-1	Devoluto	Estacionamento	-	11,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
BQ	-1	Devoluto	Estacionamento	-	11,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
BR	-1	Devoluto	Estacionamento	-	11,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
BS	-1	Devoluto	Estacionamento	-	12,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
BT	-1	Devoluto	Estacionamento	-	11,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
BU	-1	Devoluto	Estacionamento	-	11,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
BV	-1	Devoluto	Estacionamento	-	11,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
BX	-1	Devoluto	Estacionamento	-	11,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
BZ	-1	Devoluto	Estacionamento	-	11,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
CA	-1	Devoluto	Estacionamento	-	11,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
CB	-1	Devoluto	Estacionamento	-	11,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
CC	-1	Devoluto	Estacionamento	-	12,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
CD	-1	Devoluto	Estacionamento	-	11,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
CE	-1	Devoluto	Estacionamento	-	11,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
CF	-1	Devoluto	Estacionamento	-	11,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
CG	-1	Devoluto	Estacionamento	-	11,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
CH	-1	Devoluto	Estacionamento	-	15,00	1	-	125,00	125,00	121,25	16 200
CI	-1	Devoluto	Estacionamento	-	11,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
CJ	-1	Devoluto	Estacionamento	-	11,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900
CK	-1	Devoluto	Estacionamento	-	11,50	1	-	100,00	100,00	97,00	12 900



Taxas e encargos				
Taxa de Atualização	Taxa de Capitalização	Encargos (R. Efetivo)	Encargos (R. Potencial)	Uso
N/A	9,00%	N/A	3,00%	Estac.



MÉTODO DO CUSTO DE REPOSIÇÃO - VALOR PARA SEGURO

Dados			Áreas		Custos de construção					V.S	
Fração	Piso	Uso / Afectação	Área Bruta Privativa (Abp)	Área de Estacionamento (Parq)	Custos diretos			Custos indiretos		Custos totais	Valor de Seguro
					Unitário (Abp)	Unitário (Parq)	Global	Percentagem	Global		
			(m²)	(m²)	(€/m²)	(€/m²)	(€)	(%)	(€)	(€)	
A	0	Comércio	50,38	21,51	700	300	41 700	15%	6 255	47 955	48 000
P	0	Comércio	27,56	16,35	700	300	24 200	15%	3 630	27 830	27 800
Q	0	Comércio	21,39	13,23	700	300	18 900	15%	2 835	21 735	21 700
R	0	Comércio	63,24	11,50	700	300	47 700	15%	7 155	54 855	54 900
AG	0	Estacionamento	-	16,70	-	300	5 000	15%	750	5 750	5 800
AH	0	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
AI	0	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
AJ	0	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
AK	0	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
AL	0	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
AM	0	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
AN	0	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
AO	0	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
AP	0	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
AQ	0	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
AR	0	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
AS	0	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
AT	0	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
AU	0	Estacionamento	-	12,50	-	300	3 800	15%	570	4 370	4 400
AV	0	Estacionamento	-	12,50	-	300	3 800	15%	570	4 370	4 400
AX	0	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
AZ	0	Estacionamento	-	12,50	-	300	3 800	15%	570	4 370	4 400
BA	0	Estacionamento	-	12,50	-	300	3 800	15%	570	4 370	4 400
BB	0	Estacionamento	-	13,85	-	300	4 200	15%	630	4 830	4 800
BC	0	Estacionamento	-	12,50	-	300	3 800	15%	570	4 370	4 400
BD	0	Estacionamento	-	12,50	-	300	3 800	15%	570	4 370	4 400
BE	-1	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
BF	-1	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
BG	-1	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
BH	-1	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
BI	-1	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
BJ	-1	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
BK	-1	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
BL	-1	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
BM	-1	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
BN	-1	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
BO	-1	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
BP	-1	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
BQ	-1	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
BR	-1	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
BS	-1	Estacionamento	-	12,50	-	300	3 800	15%	570	4 370	4 400
BT	-1	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
BU	-1	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
BV	-1	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
BX	-1	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
BZ	-1	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
CA	-1	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
CB	-1	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
CC	-1	Estacionamento	-	12,50	-	300	3 800	15%	570	4 370	4 400
CD	-1	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
CE	-1	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
CF	-1	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
CG	-1	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
CH	-1	Estacionamento	-	15,00	-	300	4 500	15%	675	5 175	5 200
CI	-1	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
CJ	-1	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
CK	-1	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000



CL	-1	Estacionamento	-	12,50	-	300	3 800	15%	570	4 370	4 400
CM	-1	Estacionamento	-	20,65	-	300	6 200	15%	930	7 130	7 100
CN	-1	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
CO	-1	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
CP	-1	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
CQ	-1	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
CR	-1	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
CS	-1	Estacionamento	-	15,00	-	300	4 500	15%	675	5 175	5 200
CT	-1	Estacionamento	-	12,50	-	300	3 800	15%	570	4 370	4 400
CU	-1	Estacionamento	-	12,50	-	300	3 800	15%	570	4 370	4 400
CV	-1	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
CX	-1	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
CZ	-2	Estacionamento	-	12,50	-	300	3 800	15%	570	4 370	4 400
DA	-2	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
DB	-2	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
DC	-2	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
DD	-2	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
DE	-2	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
DF	-2	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
DG	-2	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
DH	-2	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
DI	-2	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
DJ	-2	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
DK	-2	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
DL	-2	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
DM	-2	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
DN	-2	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
DO	-2	Estacionamento	-	12,50	-	300	3 800	15%	570	4 370	4 400
DP	-2	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
DQ	-2	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
DR	-2	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
DS	-2	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
DT	-2	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
DU	-2	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
DV	-2	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
DX	-2	Estacionamento	-	12,50	-	300	3 800	15%	570	4 370	4 400
DZ	-2	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
EA	-2	Estacionamento	-	13,50	-	300	4 100	15%	615	4 715	4 700
EB	-2	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
EC	-2	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
ED	-2	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
EE	-2	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
EF	-2	Estacionamento	-	15,00	-	300	4 500	15%	675	5 175	5 200
EG	-2	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
EH	-2	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
EI	-2	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
EJ	-2	Estacionamento	-	12,50	-	300	3 800	15%	570	4 370	4 400
EK	-2	Estacionamento	-	20,65	-	300	6 200	15%	930	7 130	7 100
EL	-2	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
EM	-2	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
EN	-2	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
EO	-2	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
EP	-2	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
EQ	-2	Estacionamento	-	15,00	-	300	4 500	15%	675	5 175	5 200
ER	-2	Estacionamento	-	12,50	-	300	3 800	15%	570	4 370	4 400
ES	-2	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
ET	-2	Estacionamento	-	11,50	-	300	3 500	15%	525	4 025	4 000
EU	-2	Estacionamento	-	12,50	-	300	3 800	15%	570	4 370	4 400
Totais				162,57	1 397,94	-	538 300	-	60 870	466 670	465 100



Tabela de Homogeneização - VENDA - PARQUEAMENTOS

TIPO DE IMÓVEL	LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL PROSPECTADO	USADO / NOVO	ANO DE CONSTRUÇÃO	CONTACTO	VALOR PEDIDO	Nº de Parques (unid.)	MARGEM DE NEGOCIAÇÃO		ÁREA		LOCALIZAÇÃO		ESTADO DE CONSERVAÇÃO		QUALIDADE DE CONSTRUÇÃO /ACABAMENTOS		OUTRA		VALOR UNITÁRIO /m²	VALOR UNITÁRIO EXPURGADO/m²	VALOR UNITÁRIO EXPURGADO HOMOGENEIZADO /m²				
							HOMOG :	VALOR GLOBAL (€)	HOMOG :	VALOR GLOBAL (€)	HOMOG :	VALOR GLOBAL (€)	HOMOG :	VALOR GLOBAL (€)	HOMOG :	VALOR GLOBAL (€)	HOMOG :	VALOR GLOBAL (€)				HOMOG :	VALOR GLOBAL (€)	Acessos / Circulação	
																								HOMOG :	VALOR GLOBAL (€)
Parqueamento	R. Rainha Santa Isabel	U	-	Remax	7 750 €	1	0,95	-388 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,05	388 €	1,00	0 €	1,05	388 €	7 750 €	7 750 €	8 117 €				
Parqueamento	Parque da Paz	U	-	Grupo Soberano	8 900 €	1	0,95	-445 €	1,00	0 €	1,05	445 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	8 900 €	8 900 €	8 878 €				
Parqueamento	Monte da Caparica	U	-	SCI	8 750 €	1	0,95	-438 €	1,00	0 €	1,05	438 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	8 750 €	8 750 €	8 728 €				
Parqueamento	Almada	U	-	ERA	12 000 €	1	0,95	-600 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	12 000 €	12 000 €	11 400 €				
Parqueamento	Almada	U	-	Remax	11 750 €	1	0,95	-588 €	1,00	0 €	0,95	-588 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	11 750 €	11 750 €	10 604 €				
							1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €							
							1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €							

MÉDIA	9 830 €	9 830 €	9 545 €
MINIMO	7 750 €	7 750 €	8 117 €
MAXIMO	12 000 €	12 000 €	11 400 €
DESVIO PADRÃO	1 920 €	1 920 €	1 389 €

Tabela de Homogeneização - ARRENDAMENTO - PARQUEAMENTOS

TIPO DE IMÓVEL	LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL PROSPECTADO	USADO / NOVO	ANO DE CONSTRUÇÃO	CONTACTO	VALOR PEDIDO	Nº de Parqueamentos (unid.)	MARGEM DE NEGOCIAÇÃO		ÁREA		LOCALIZAÇÃO		ESTADO DE CONSERVAÇÃO		QUALIDADE DE CONSTRUÇÃO /ACABAMENTOS		OUTRA		VALOR UNITÁRIO /m²	VALOR UNITÁRIO EXPURGADO/m²	VALOR UNITÁRIO EXPURGADO HOMOGENEIZADO /m²		
							HOMOG :	VALOR GLOBAL (€)	HOMOG :	VALOR GLOBAL (€)	HOMOG :	VALOR GLOBAL (€)	HOMOG :	VALOR GLOBAL (€)	HOMOG :	VALOR GLOBAL (€)	HOMOG :	VALOR GLOBAL (€)				Acessos / Circulação	
																						HOMOG :	VALOR GLOBAL (€)
Parqueamento	Parque da Paz	U	-	Remax	100 €	1	0,95	-5 €	1,00	0 €	1,05	5 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	100,00 €	100,00 €	99,75 €		
Parqueamento	Almada	U	-	Remax	125 €	1	0,95	-6 €	1,00	0 €	0,95	-6 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	125,00 €	125,00 €	112,81 €		
							1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €					
							1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €					

MÉDIA	112,50 €	112,50 €	106,28 €
MINIMO	100,00 €	100,00 €	99,75 €
MAXIMO	125,00 €	125,00 €	112,81 €
DESVIO PADRÃO	17,68 €	17,68 €	9,24 €

Tabela de Homogeneização - VENDA - LOJAS

TIPO DE IMÓVEL	LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL PROSPECTADO	USADO / NOVO	ANO DE CONSTRUÇÃO	CONTACTO	VALOR PEDIDO	Área Bruta Privativa (m²)	ÁREAS ACESSÓRIAS			BOX GARAGEM				MARGEM DE NEGOCIAÇÃO		ÁREA		LOCALIZAÇÃO		ESTADO DE CONSERVAÇÃO		QUALIDADE DE CONSTRUÇÃO /ACABAMENTOS		OUTRA		VALOR UNITÁRIO /m²	VALOR UNITÁRIO EXPURGADO/m²	VALOR UNITÁRIO EXPURGADO HOMOGENEIZADO /m²		
							ÁREAS (m²)	VALOR UNITÁRIO DE MERCADO (€/m²)	VALOR GLOBAL (€)	TIPO- BOX /LE	Nº	VALOR POR LUGAR	VALOR GLOBAL (€)	HOMOG:	VALOR GLOBAL (€)	HOMOG:	VALOR GLOBAL (€)	HOMOG:	VALOR GLOBAL (€)	HOMOG:	VALOR GLOBAL (€)	HOMOG:	VALOR GLOBAL (€)	HOMOG:	VALOR GLOBAL (€)				EXPOSIÇÃO COMERCIAL	
																													HOMOG:	VALOR GLOBAL (€)
Loja	R. Cmte. António Feio	U	Anos 80/90	IAD	125 000 €	100							0 €	0,95	-6 250 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,05	6 250 €	1,03	3 125 €	1,00	0 €	1 250 €	1 250 €	1 278 €		
Loja	Rua Salgueiro Maia	U	Anos 90	967375494	89 000 €	75							0 €	0,95	-4 450 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,05	4 450 €	1 187 €	1 187 €	1 184 €		
Loja	Av. António José Gomes	U	2000	IMO2007	250 140 €	202							0 €	0,95	-12 507 €	1,10	25 014 €	1,00	0 €	1,05	12 507 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1 238 €	1 139 €	1 250 €		
Loja	Rua José Malheiro	U	Anos 90	Remax	69 000 €	59							0 €	0,95	-3 450 €	1,00	0 €	1,10	6 900 €	1,05	3 450 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1 169 €	1 169 €	1 283 €		
Loja	R. Garcia de Orta	U	Anos 90	HOMEBOOK	65 000 €	36							0 €	0,95	-3 250 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,05	3 250 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1 806 €	1 806 €	1 801 €		
													0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €					
													0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €					
													0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €					
													0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €					
													0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €					
													0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €					
													0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €					
													0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €					

MÉDIA	1 330 €	1 310 €	1 359 €
MINIMO	1 169 €	1 139 €	1 184 €
MAXIMO	1 806 €	1 806 €	1 801 €
DESVIO PADRÃO	268 €	280 €	250 €

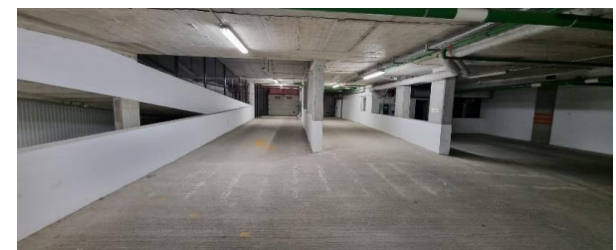
MÉDIA DA ÁREA 94 m²

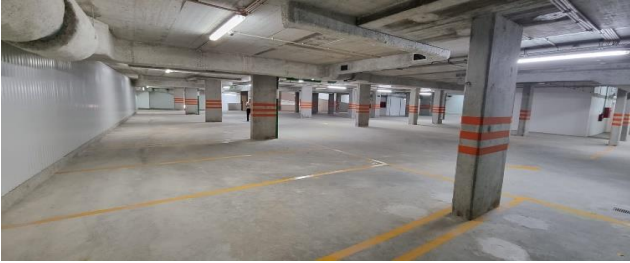
Tabela de Homogeneização - ARRENDAMENTO - LOJAS

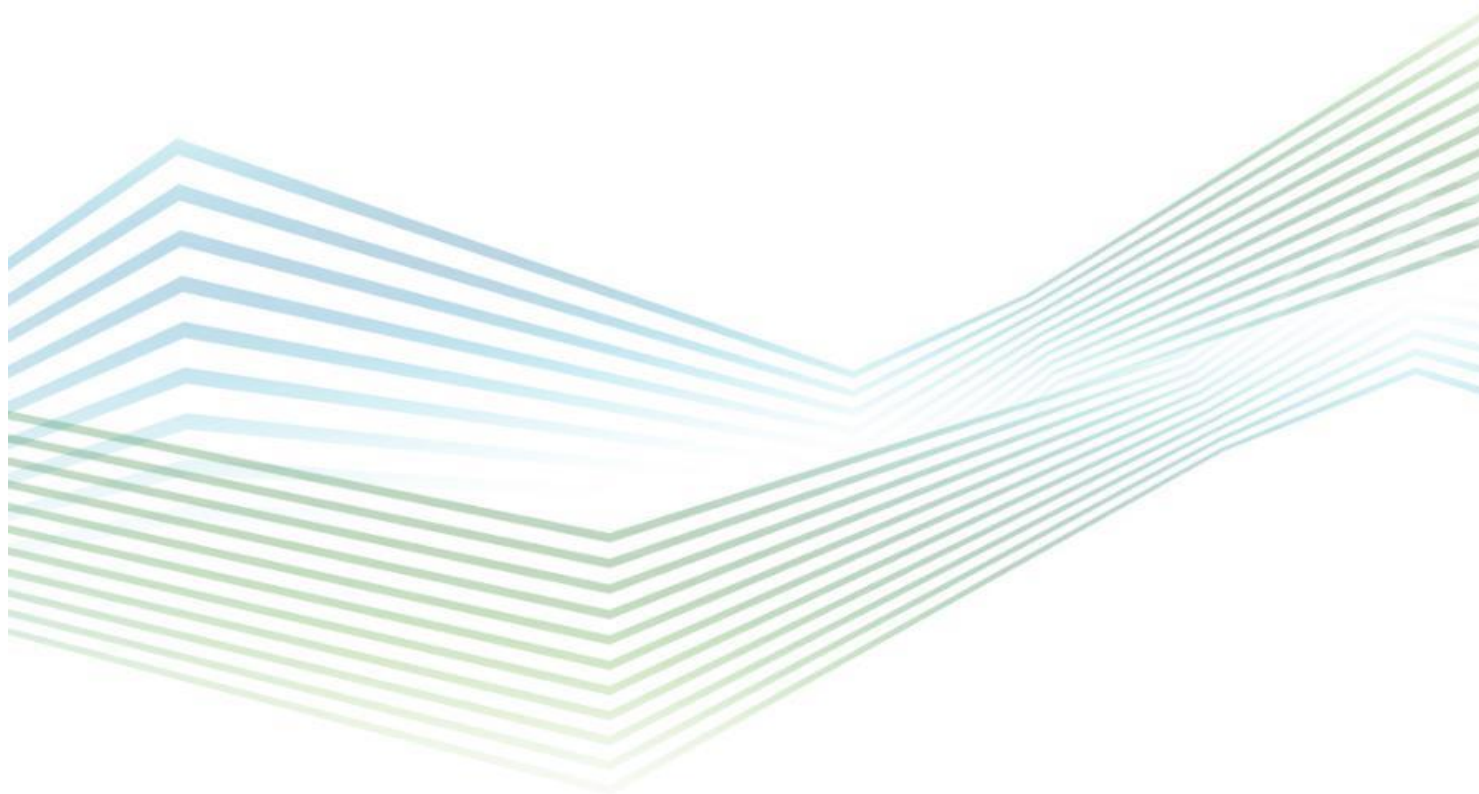
TIPO DE IMÓVEL	LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL PROSPECTADO	USADO / NOVO	ANO DE CONSTRUÇÃO	CONTACTO	VALOR PEDIDO	Área Bruta Privativa (m²)	ÁREAS ACESSÓRIAS			BOX GARAGEM				MARGEM DE NEGOCIAÇÃO		ÁREA		LOCALIZAÇÃO		ESTADO DE CONSERVAÇÃO		QUALIDADE DE CONSTRUÇÃO /ACABAMENTOS		OUTRA		VALOR UNITÁRIO /m²	VALOR UNITÁRIO EXPURGADO/m²	VALOR UNITÁRIO EXPURGADO HOMOGENEIZADO /m²					
							ÁREAS (m²)	VALOR UNITÁRIO DE MERCADO (€/m²)	VALOR GLOBAL (€)	TIPO- BOX /LE	Nº	VALOR POR LUGAR	VALOR GLOBAL (€)	HOMOG:	VALOR GLOBAL (€)	HOMOG:	VALOR GLOBAL (€)	HOMOG:	VALOR GLOBAL (€)	HOMOG:	VALOR GLOBAL (€)	HOMOG:	VALOR GLOBAL (€)	HOMOG:	VALOR GLOBAL (€)				HOMOG:	VALOR GLOBAL (€)			
Loja	Rua Polónio Febrero Júnior	U	Anos 80/90	RR IMÓVEIS	990 €	120								0 €	0,95	-50 €	1,00	0 €	1,05	50 €	1,05	50 €	1,03	25 €	1,00	0 €			8,25 €	8,25 €	8,86 €		
Loja	Rua Francisco Vieira de Almeida	U	Anos 70	963604543	550 €	55								0 €	0,95	-28 €	1,00	0 €	1,05	28 €	1,05	28 €	1,03	14 €	1,00	0 €			10,00 €	10,00 €	10,74 €		
Loja	Praça do Comércio	U	Anos 80	PV House	900 €	115								0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,05	45 €	1,03	22 €	1,00	0 €			7,83 €	6,96 €	7,11 €		
														0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €							
														0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €					
														0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €					
														0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €					
														0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €					
														0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €					
														0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €					
														0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €					
														0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €					
														0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €					
														0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €	1,00	0 €					

MÉDIA	8,69 €	8,40 €	8,90 €
MINIMO	7,83 €	6,96 €	7,11 €
MAXIMO	10,00 €	10,00 €	10,74 €
DESVIO PADRÃO	1,15 €	1,53 €	1,81 €
MÉDIA DA ÁREA	97 m²		

REPORTAGEM FOTOGRÁFICA







CONTACTOS

Telefone: +21 350 58 41
Telefone: +22 772 85 19
Fax: +22 772 85 20

PI Advisers

Largo das Palmeiras, 9 - 1050-178 Lisboa