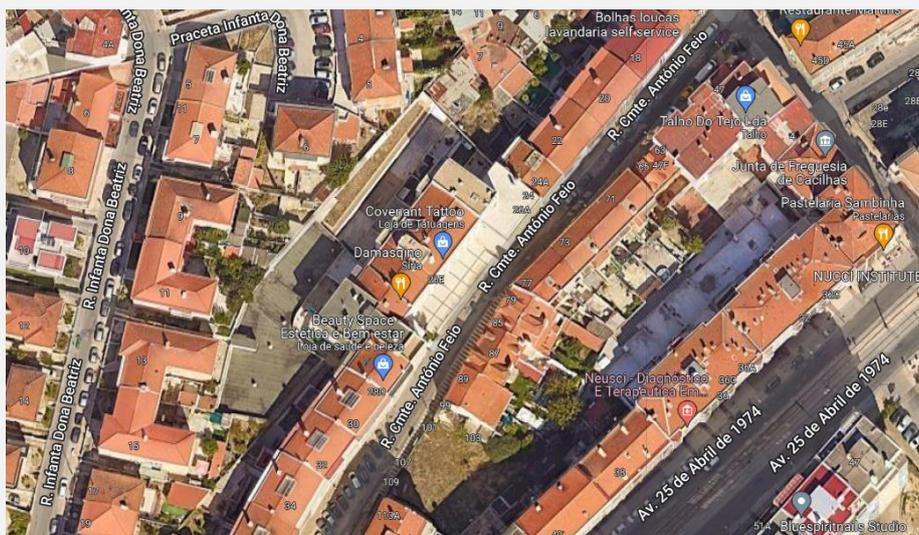


# RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

111 frações  
autónomas  
destinadas a  
estacionamento e 4  
frações a comércio  
com estacionamento  
sito no Edifício Encosta do  
Rio, Rua Comandante António  
Feio n.º 26, União de  
Freguesias de Almada, Cova da  
Piedade, Pragal e Cacilhas.  
Almada



Data de referência:  
13 setembro de 2022

PRR Almada  
DMDU

Eng.º Tiago Vicente

## Índice

Sumário executivo .....	3
Âmbito .....	5
Localização .....	5
Informação do imóvel .....	5
Elementos consultados.....	6
Situação Legal .....	7
Metodologia de avaliação .....	8
Método comparativo de mercado.....	8
Método do rendimento .....	8
Avaliação .....	9
Conclusão .....	15

## Sumário executivo

<b>Âmbito</b>	Avaliação de património imobiliário para estimar o valor de aquisição para as 111 frações autónomas destinadas a estacionamento e 4 frações destinadas a comércio com estacionamento.
<b>Património</b>	Património imobiliário constituído por 111 frações autónomas destinadas a estacionamento e 4 frações destinadas a comércio com estacionamento sito no edifício Encosta do Rio, Rua Comandante António Feio nº 26, União de Freguesias de Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas
<b>Utilização prevista</b>	Lojas e estacionamento.
<b>Ónus ou encargos</b>	<p>Verificou-se durante a visita ao imóvel, que duas das quatro lojas se encontram ocupadas, no entanto desconhecemos a existência dos contratos de arrendamento.</p> <p>No que concerne aos lugares de estacionamento, não temos conhecimento da sua ocupação.</p>
<b>Metodologia</b>	<p>Foi considerado o conceito de Valor de Mercado, que de acordo com o Banco de Portugal, está definido como:</p> <p><i>“(...) preço pelo qual o imóvel pode ser vendido, mediante contrato entre o vendedor interessado e o comprador com capacidade para realizar a transação, à data da avaliação, no pressuposto que o imóvel colocado à venda publicamente, de que as condições de mercado permitem uma transmissão regular do bem e que se dispõe de um período normal, tendo em conta a natureza do imóvel, para a negociação da venda.(...)”.</i></p>

<b>Valor de estimado</b>	<p>De acordo com as exigências impostas pelo regulamento da CMVM, são utilizados pelo menos dois métodos de avaliação.</p> <p>Neste sentido, a estimativa do Valor de Mercado do Imóvel foi efetuada pelo Método Comparativo de Mercado e Método do Rendimento.</p> <p>Com base nas metodologias de avaliação reconhecidas, o valor de aquisição estimado para as frações referidas, tal como se encontram na presente data, é de:</p> <p><b>Valor estimado = 1.534.675€</b></p> <p>(Um milhão, quinhentos e trinta e quatro mil, seiscentos e setenta e cinco euros)</p>
<b>Data de referência</b>	Presente data: 14 de setembro de 2022

## Âmbito

O objetivo desta avaliação é a determinação do valor estimado de aquisição para 111 frações de estacionamento (22 lugares no piso e 4 frações destinadas a comércio, sito Edifício Encosta do Rio.

## Localização

Rua Comandante António Feio nº 26, União de Freguesias de Almada, Cova da Piedade.

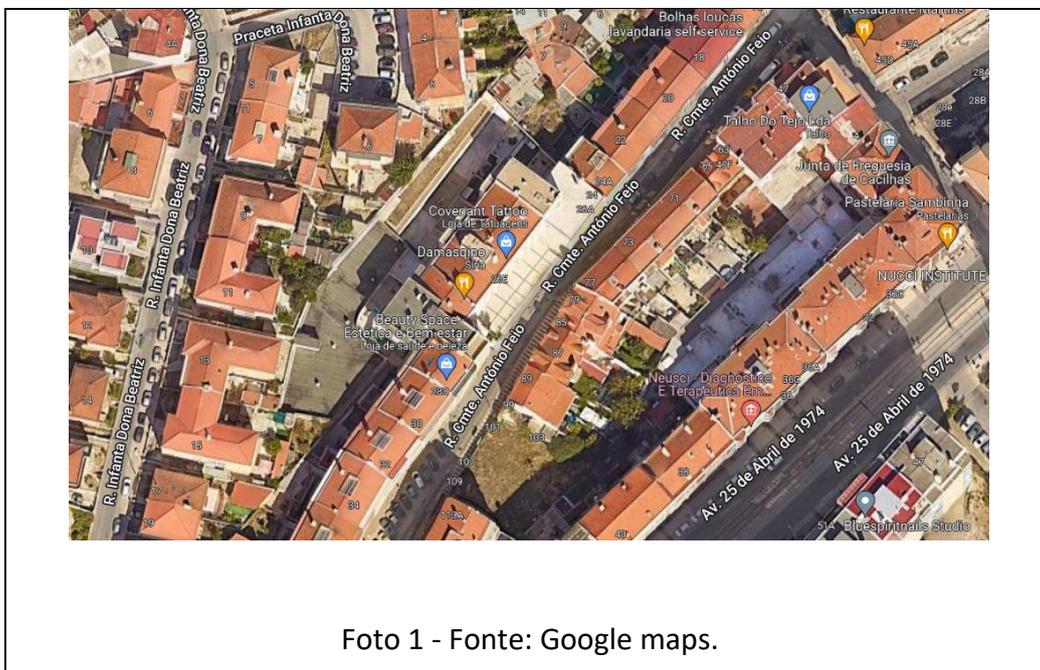


Foto 1 - Fonte: Google maps.

## Informação do imóvel

- Licença de construção nº270/07 emitida a 2007/08/29.
- Licença de utilização 313/09, que autoriza 26 fogos para habitação, 4 lojas e 141 lugares de estacionamento.
- 1ª Conservatória do Registo Predial de Almada sob o nº 449/20000619, segundo Licença de utilização
- Artigo matricial Urbano nº 3351.

**De salientar que segundo a planta do piso térreo, estão atribuídos 28 fogos para a habitação e 4 para as lojas, sendo que apenas sobriariam 109 lugares de estacionamento disponíveis e não 111 como previsto, informação esta que carece de verificação.**

Durante a visita presencial realizada apenas ao exterior do imóvel no dia 13-09-2022, verificou-se que o imóvel se encontra em razoável estado de manutenção, no entanto duas das lojas encontram-se ocupadas.

### **Elementos consultados**

Planta do piso 0.

CPU das 4 frações destinadas a comércio.

Licença de utilização

### **Zona envolvente**

A rua Comandante António Feio insere-se numa zona central de Almada, composta pelos arruamentos R. Elias Garcia, Praceta Elias Garcia, Rua Liberato Teles e Rua Frei Bernardo de Brito, os quais são de sentido único, com exceção da Rua Frei Bernardo Brito onde o trânsito circula em ambos os sentidos. Estes são caracterizados por edifícios de volumetria similar destinados a habitação, sendo que alguns possuem no piso inferior estabelecimentos de restauração, comércio e serviços diversos, nos quais se destaca os serviços da segurança social.

No que concerne ao estacionamento e de acordo com a informação da Eng<sup>a</sup> Luísa Ferreira da WeMob, a referida zona possui lugares de estacionamento de superfície, enquadrados no Regulamento Específico de Estacionamento e Circulação da UGOEC de Cacilhas, composto na sua totalidade por cerca de 197 lugares de superfície, devidamente identificados através de sinalização vertical, dos quais:

1. 154 são de uso exclusivo para residentes;
2. 10 são de uso exclusivo para tarifados;
3. 16 são de uso exclusivo para mistos (tarifados e os residentes podem estacionar);

4. 17 são de uso exclusivo para veículos reservados (cargas/descargas, Junta de Freguesia, entre outros).

No entanto, verifica-se que a procura de estacionamento seja por residentes, fornecedores, clientes, utentes de serviços, trabalhadores ou visitantes, é elevada e superior à oferta. De salientar que não existe nenhum parque de estacionamento ou lugares tarifados/mistos em número suficiente para cobrir as necessidades dos visitantes daquela zona, evidenciado uma carência na oferta de estacionamento.

No que respeita às lojas para comércio, verifica-se um crescimento do comércio e da restauração na zona envolvente, no entanto considera-se que a oferta deste tipo de espaços está equilibrada com a procura.

### **Situação Legal**

#### **Utilização prevista**

Comércio e estacionamento.

#### **Ónus ou encargos**

Verificou-se durante a visita ao imóvel, que duas das quatro lojas se encontram ocupadas, no entanto desconhecemos a existência dos contratos de arrendamento.

No que concerne aos lugares de estacionamento, não temos conhecimento da sua ocupação.

**De acordo com o solicitado, iremos avaliar as frações isentas de ónus ou encargos.**

## Metodologia de avaliação

Foram usados os métodos comparativo de mercado e o de rendimento:

### Método comparativo de mercado

O método comparativo utiliza valores de transação de imóveis semelhantes e comparáveis entre si, obtidos através do conhecimento do mercado local e/ou prospeção efetuada.

Após a análise do mercado local, são recolhidos diferentes valores para diferentes imóveis. Posteriormente esses dados são homogeneizados através de coeficientes corretivos, cuja determinação é a base do método comparativo, tendo em vista a obtenção um valor de venda de referência por m<sup>2</sup>.

### Método do rendimento

Também conhecido pelo método de capitalização do rendimento, tem como base estimar o valor de acordo com a capacidade de o imóvel gerar receitas de rendimento e retorno. Este baseia-se na antecipação de rendimentos futuros, ponderando uma taxa de juro aplicável à capitalização de rendimento para um período específico e que faça sentido para um determinado investimento.

O referido método apresenta um modelo fixo e um modelo dinâmico:

- Capitalização Direta: O valor do imóvel é calculado através do quociente entre a renda anual efetiva ou previsível, e a taxa de remuneração adequada às características do imóvel e é utilizado para imóveis que estão arrendados ou são suscetíveis de arrendar.
- Discount Cash Flow (vertente dinâmica): O valor do imóvel é calculado através do somatório dos fluxos de caixa (*cash-flows*) previstos para o período de investimento ou para a sua vida útil, somando o valor residual no final do período de investimento previsto ou da sua vida útil, atualizados a uma taxa de mercado para aplicações com perfil de risco semelhante. Por norma, utiliza-se para imóveis que geram rendimentos ou que irão gerar rendimentos diferenciados em períodos diferenciados.

Para a presente avaliação e no âmbito do Método do Rendimento recorreu-se à vertente dinâmica “*Capitalização direta*”.

## **Avaliação**

**Elementos a considerar**

Elementos							Elementos						
Fração	Piso	Descrição	ABP	Unid.	Estacionamento	Valor Patrimonial segundo CPU	Fração	Piso	Descrição	ABP	Unid.	Estacionamento	Valor Patrimônio
A	0	Loja	50,38	1	21,51	96 628,02 €	CZ	-2	Estacionamento		1	12,5	
P	0	Loja	27,56	1	16,35	55 195,91 €	DA	-2	Estacionamento		1	11,5	
Q	0	Loja	21,39	1	13,23	43 120,12 €	DB	-2	Estacionamento		1	11,5	
R	0	Loja	63,24	1	11,5	113 389,14 €	DC	-2	Estacionamento		1	11,5	
AG	0	Estacionamento		1	16,7		DD	-2	Estacionamento		1	11,5	
AH	0	Estacionamento		1	11,5		DE	-2	Estacionamento		1	11,5	
AI	0	Estacionamento		1	11,5		DF	-2	Estacionamento		1	11,5	
AJ	0	Estacionamento		1	11,5		DG	-2	Estacionamento		1	11,5	
AK	0	Estacionamento		1	11,5		DH	-2	Estacionamento		1	11,5	
AL	0	Estacionamento		1	11,5		DI	-2	Estacionamento		1	11,5	
AM	0	Estacionamento		1	11,5		DJ	-2	Estacionamento		1	11,5	
AN	0	Estacionamento		1	11,5		DK	-2	Estacionamento		1	11,5	
AO	0	Estacionamento		1	11,5		DL	-2	Estacionamento		1	11,5	
AP	0	Estacionamento		1	11,5		DM	-2	Estacionamento		1	11,5	
AQ	0	Estacionamento		1	11,5		DN	-2	Estacionamento		1	11,5	
AR	0	Estacionamento		1	11,5		DO	-2	Estacionamento		1	12,5	
AS	0	Estacionamento		1	11,5		DP	-2	Estacionamento		1	11,5	
AT	0	Estacionamento		1	11,5		DQ	-2	Estacionamento		1	11,5	
AU	0	Estacionamento		1	12,5		DR	-2	Estacionamento		1	11,5	
AV	0	Estacionamento		1	12,5		DS	-2	Estacionamento		1	11,5	
AX	0	Estacionamento		1	11,5		DT	-2	Estacionamento		1	11,5	
AZ	0	Estacionamento		1	12,5		DU	-2	Estacionamento		1	11,5	
BA	0	Estacionamento		1	12,5		DV	-2	Estacionamento		1	11,5	
BB	0	Estacionamento		1	13,85		DX	-2	Estacionamento		1	12,5	
BC	0	Estacionamento		1	12,5		DZ	-2	Estacionamento		1	11,5	
BD	0	Estacionamento		1	12,5		EA	-2	Estacionamento		1	13,5	
BE	-1	Estacionamento		1	11,5		EB	-2	Estacionamento		1	11,5	
BF	-1	Estacionamento		1	11,5		EC	-2	Estacionamento		1	11,5	
BG	-1	Estacionamento		1	11,5		ED	-2	Estacionamento		1	11,5	
BH	-1	Estacionamento		1	11,5		EE	-2	Estacionamento		1	11,5	
BI	-1	Estacionamento		1	11,5		EF	-2	Estacionamento		1	15	
BJ	-1	Estacionamento		1	11,5		EG	-2	Estacionamento		1	11,5	
BK	-1	Estacionamento		1	11,5		EH	-2	Estacionamento		1	11,5	
BL	-1	Estacionamento		1	11,5		EI	-2	Estacionamento		1	11,5	
BM	-1	Estacionamento		1	11,5		EJ	-2	Estacionamento		1	12,5	
BN	-1	Estacionamento		1	11,5		EK	-2	Estacionamento		1	20,65	
BO	-1	Estacionamento		1	11,5		EL	-2	Estacionamento		1	11,5	
BP	-1	Estacionamento		1	11,5		EM	-2	Estacionamento		1	11,5	
BQ	-1	Estacionamento		1	11,5		EN	-2	Estacionamento		1	11,5	
BR	-1	Estacionamento		1	11,5		EO	-2	Estacionamento		1	11,5	
BS	-1	Estacionamento		1	12,5		EP	-2	Estacionamento		1	11,5	
BT	-1	Estacionamento		1	11,5		EQ	-2	Estacionamento		1	15	
BU	-1	Estacionamento		1	11,5		ER	-2	Estacionamento		1	12,5	
BV	-1	Estacionamento		1	11,5		ES	-2	Estacionamento		1	11,5	
BX	-1	Estacionamento		1	11,5		ET	-2	Estacionamento		1	11,5	
BZ	-1	Estacionamento		1	11,5		EU	-2	Estacionamento		1	12,5	
CA	-1	Estacionamento		1	11,5								
CB	-1	Estacionamento		1	11,5								
CC	-1	Estacionamento		1	12,5								
CD	-1	Estacionamento		1	11,5								
CE	-1	Estacionamento		1	11,5								
CF	-1	Estacionamento		1	11,5								
CG	-1	Estacionamento		1	11,5								
CH	-1	Estacionamento		1	15								
CI	-1	Estacionamento		1	11,5								
CJ	-1	Estacionamento		1	11,5								
CK	-1	Estacionamento		1	11,5								
CL	-1	Estacionamento		1	12,5								
CM	-1	Estacionamento		1	20,65								
CN	-1	Estacionamento		1	11,5								
CO	-1	Estacionamento		1	11,5								
CP	-1	Estacionamento		1	11,5								
CQ	-1	Estacionamento		1	11,5								
CR	-1	Estacionamento		1	11,5								
CS	-1	Estacionamento		1	15								
CT	-1	Estacionamento		1	12,5								
CU	-1	Estacionamento		1	12,5								
CV	-1	Estacionamento		1	11,5								
CX	-1	Estacionamento		1	11,5								

## Estudo de mercado

Foi efetuada uma prospeção de mercado com base em valores publicitados de aquisição e arrendamento de lojas e estacionamento na área circundante.

## Prospecção de mercado e tratamento da amostra

LOJA																					
ARRENDAMENTO																					
Imóvel nº	Endereço web	Localização	Fator	Certificação	Fator	Cozinha	Fator	wc	Fator	Logradouro	Fator	Garagem	Fator	Pronto a usar	Fator	Área	Fator	Negociação	Renda mensal	Valor de renda sem ponderação/m²	Valor de renda ponderado/m²
1	<a href="https://www.idealista.pt/imovel/32126004/">https://www.idealista.pt/imovel/32126004/</a>	Av. 25 de abril	0,9	D	1,07	Não	1	Sim	1	Não	1	Não	1,1	Sim	1	50	1	0,95	850,00 €	17	17,11 €
2	<a href="https://www.idealista.pt/imovel/27810163/">https://www.idealista.pt/imovel/27810163/</a>	Av. 25 de abril	0,9	Isento	1,15	Não	1	Sim	1	Não	1	Não	1,1	Sim	1	176	0,9	0,95	1150,00 €	6,53 €	6,36 €
3	<a href="https://www.idealista.pt/imovel/31988905/">https://www.idealista.pt/imovel/31988905/</a>	Av. 25 de abril	0,9	N/A	1,15	Não	1	Sim	1	Não	1	Não	1,1	Sim	1	135	0,9	0,95	900,00 €	6,67 €	6,49 €
4	<a href="https://www.idealista.pt/imovel/31907780/">https://www.idealista.pt/imovel/31907780/</a>	Praça Gil Vicente	0,9	C	1,05	Não	1	Sim	1	Não	1	Não	1,1	Sim	1	127	0,9	0,95	1200,00 €	9,45 €	8,40 €
5	<a href="https://www.idealista.pt/imovel/30881527/">https://www.idealista.pt/imovel/30881527/</a>	Rua Comandante António Feio, Cacilhas	1	B	1,02	Não	1	Sim	1	Não	1	Não	1,1	Sim	1	15	1	0,95	280,00 €	18,67 €	19,90 €
																			Mediana	9,45 €	8,40 €
																			Média	11,66 €	11,65 €
																			Desvio Padrão	5,17 €	5,71 €
AQUISIÇÃO																					
Imóvel nº	Endereço web	Localização	Fator	Certificação	Fator	Cozinha	Fator	wc	Fator	Logradouro	Fator	Garagem	Fator	Pronto a usar	Fator	Área	Fator	Negociação	Valor solicitado	Valor de aquisição sem ponderação/m²	Valor de aquisição ponderado/m²
1	<a href="https://www.idealista.pt/imovel/30255025/">https://www.idealista.pt/imovel/30255025/</a>	Rua Comandante António Feio, Cacilhas	1	C	1,05	Não	1	Sim	1	273,6	0,9	Não	1,1	Não	1,15	85,5	0,95	0,95	235 000,00 €	2 748,54 €	2 965,32 €
2	<a href="https://www.idealista.pt/imovel/28913442/">https://www.idealista.pt/imovel/28913442/</a>	Rua Comandante António Feio, Cacilhas	1	C	1,05	Sim	0,9	Sim	1	Não	1	Não	1,1	Sim	1	100	0,9	0,95	129 000,00 €	1 290,00 €	1 146,52 €
3	<a href="https://www.idealista.pt/imovel/31523335/">https://www.idealista.pt/imovel/31523335/</a>	Praça Gil Vicente	1,1	D	1,07	Não	1	Sim	1	Não	1	Não	1,1	Sim	1	95	0,95	0,95	110 000,00 €	1 157,89 €	1 352,96 €
4	<a href="https://www.idealista.pt/imovel/31428816/">https://www.idealista.pt/imovel/31428816/</a>	Praceta Olivério Feijão	1,1	C	1,05	Não	1	Sim	1	Não	1	Não	1,1	Sim	1	99	0,95	0,95	79 000,00 €	797,98 €	914,98 €
5	<a href="https://www.idealista.pt/imovel/28842867/">https://www.idealista.pt/imovel/28842867/</a>	Galeria comercial de cailhas	0,9	C	1,05	Não	1	Sim	1	Não	1	Não	1,1	Sim	1	35	1	0,95	51 000,00 €	1 457,14 €	1 438,97 €
																			Mediana	1 290,00 €	1 352,96 €
																			Média	1 490,31 €	1 563,75 €
																			Desvio Padrão	665,46 €	723,79 €

ESTACIONAMENTO												
ARRENDAMENTO												
Imóvel nº	Endereço web	Observações	Localização	Fator	Box	Fator	Área	Negociação	Valor de renda	Valor de venda /m²	Valor de venda ponderado /m²	
1	<a href="https://wemob.pt/parques/">https://wemob.pt/parques/</a>	Wemob - residentes	Almada	1	Não	1	12,5	1	50	4,00 €	4,00 €	
2	<a href="https://wemob.pt/parques/">https://wemob.pt/parques/</a>	Wemob - não residentes	Almada	1	Não	1	12,5	1	65	5,20 €	5,20 €	
3	<a href="https://www.idealista.pt/imovel/31927398/">https://www.idealista.pt/imovel/31927398/</a>	Particular	Rotunda Gil Vicente	0,9	Sim	0,85	19	0,95	160	8,42 €	6,12 €	
4	<a href="https://www.idealista.pt/imovel/31803818/">https://www.idealista.pt/imovel/31803818/</a>	Particular	Rua Cândido dos Reis	0,9	Não	1	12	0,95	50	4,17 €	3,56 €	
									Mediana	4,68 €	4,60 €	
									Média	5,45 €	4,72 €	
									Desvio Padrão	1,78 €	1,01 €	
AQUISIÇÃO												
Imóvel nº	Endereço web	Observações	Localização	Fator	Box	Fator	Área	Negociação	Valor de venda	Valor de venda /m²	Valor de venda ponderado /m²	
1	<a href="https://www.idealista.pt/imovel/32001077/">https://www.idealista.pt/imovel/32001077/</a>	-	rua Dom José de Mascarenhas	1,05	Sim	0,85	17	0,95	18 000,00 €	1 058,82 €	897,75 €	
2	<a href="https://www.idealista.pt/imovel/31736857/">https://www.idealista.pt/imovel/31736857/</a>	-	Praça do Comércio	0,95	Sim	0,85	16	0,95	26 500,00 €	1 656,25 €	1 270,55 €	
3	<a href="https://www.idealista.pt/imovel/31991299/">https://www.idealista.pt/imovel/31991299/</a>	-	Praça São João Baptista	0,9	Sim	0,85	16	0,95	24 500,00 €	1 531,25 €	1 112,84 €	
4	<a href="https://www.idealista.pt/imovel/30955342/">https://www.idealista.pt/imovel/30955342/</a>	-	rua Francisco Sá de Miranda	1,05	Sim	0,85	17	0,95	18 500,00 €	1 088,2353 €	922,69 €	
									Mediana	1 309,74 €	1 017,76 €	
									Média	1 333,64 €	1 050,96 €	
									Desvio Padrão	264,04 €	151,64 €	

Face aos valores obtidos na prospecção de mercado e os correspondentes ajustamentos na amostragem, considera-se razoáveis os valores médios calculados.

## Método Comparativo

Método Mercado				
Fração	Valor estimado loja	Valor estimado estacionamento (com base no m2)	Total	Total por tipo
A	78 781,68 €	22 606,06 €	101 387,75 €	
P	43 096,93 €	17 183,13 €	60 280,06 €	
Q	33 448,59 €	13 904,15 €	47 352,74 €	
R	98 891,50 €	12 085,99 €	110 977,49 €	319 998,04 €
AG		17 550,97 €	17 550,97 €	
AH		12 085,99 €	12 085,99 €	
AI		12 085,99 €	12 085,99 €	
AJ		12 085,99 €	12 085,99 €	
AK		12 085,99 €	12 085,99 €	
AL		12 085,99 €	12 085,99 €	
AM		12 085,99 €	12 085,99 €	
AN		12 085,99 €	12 085,99 €	
AO		12 085,99 €	12 085,99 €	
AP		12 085,99 €	12 085,99 €	
AQ		12 085,99 €	12 085,99 €	
AR		12 085,99 €	12 085,99 €	
AS		12 085,99 €	12 085,99 €	
AT		12 085,99 €	12 085,99 €	
AU		13 136,95 €	13 136,95 €	
AV		13 136,95 €	13 136,95 €	
AX		12 085,99 €	12 085,99 €	
AZ		13 136,95 €	13 136,95 €	
BA		13 136,95 €	13 136,95 €	
BB		14 555,74 €	14 555,74 €	
BC		13 136,95 €	13 136,95 €	
BD		13 136,95 €	13 136,95 €	
BE		12 085,99 €	12 085,99 €	
BF		12 085,99 €	12 085,99 €	
BG		12 085,99 €	12 085,99 €	
BH		12 085,99 €	12 085,99 €	
BI		12 085,99 €	12 085,99 €	
BJ		12 085,99 €	12 085,99 €	
BK		12 085,99 €	12 085,99 €	
BL		12 085,99 €	12 085,99 €	
BM		12 085,99 €	12 085,99 €	
BN		12 085,99 €	12 085,99 €	
BO		12 085,99 €	12 085,99 €	
BP		12 085,99 €	12 085,99 €	
BQ		12 085,99 €	12 085,99 €	
BR		12 085,99 €	12 085,99 €	
BS		13 136,95 €	13 136,95 €	
BT		12 085,99 €	12 085,99 €	
BU		12 085,99 €	12 085,99 €	
BV		12 085,99 €	12 085,99 €	
BX		12 085,99 €	12 085,99 €	
BZ		12 085,99 €	12 085,99 €	
CA		12 085,99 €	12 085,99 €	
CB		12 085,99 €	12 085,99 €	
CC		13 136,95 €	13 136,95 €	
CD		12 085,99 €	12 085,99 €	
CE		12 085,99 €	12 085,99 €	
CF		12 085,99 €	12 085,99 €	
CG		12 085,99 €	12 085,99 €	
CH		15 764,34 €	15 764,34 €	
CI		12 085,99 €	12 085,99 €	
CJ		12 085,99 €	12 085,99 €	
CK		12 085,99 €	12 085,99 €	
CL		13 136,95 €	13 136,95 €	
CM		21 702,24 €	21 702,24 €	
CN		12 085,99 €	12 085,99 €	1 403 394,17 €
CO		12 085,99 €	12 085,99 €	
CP		12 085,99 €	12 085,99 €	
CQ		12 085,99 €	12 085,99 €	
CR		12 085,99 €	12 085,99 €	
CS		15 764,34 €	15 764,34 €	
CT		13 136,95 €	13 136,95 €	
CU		13 136,95 €	13 136,95 €	
CV		12 085,99 €	12 085,99 €	
CX		12 085,99 €	12 085,99 €	
CZ		13 136,95 €	13 136,95 €	
DA		12 085,99 €	12 085,99 €	
DB		12 085,99 €	12 085,99 €	
DC		12 085,99 €	12 085,99 €	
DD		12 085,99 €	12 085,99 €	
DE		12 085,99 €	12 085,99 €	
DF		12 085,99 €	12 085,99 €	
DG		12 085,99 €	12 085,99 €	
DH		12 085,99 €	12 085,99 €	
DI		12 085,99 €	12 085,99 €	
DJ		12 085,99 €	12 085,99 €	
DK		12 085,99 €	12 085,99 €	
DL		12 085,99 €	12 085,99 €	
DM		12 085,99 €	12 085,99 €	
DN		12 085,99 €	12 085,99 €	
DO		13 136,95 €	13 136,95 €	
DP		12 085,99 €	12 085,99 €	
DQ		12 085,99 €	12 085,99 €	
DR		12 085,99 €	12 085,99 €	
DS		12 085,99 €	12 085,99 €	
DT		12 085,99 €	12 085,99 €	
DU		12 085,99 €	12 085,99 €	
DV		12 085,99 €	12 085,99 €	
DX		13 136,95 €	13 136,95 €	
DZ		12 085,99 €	12 085,99 €	
EA		14 187,91 €	14 187,91 €	
EB		12 085,99 €	12 085,99 €	
EC		12 085,99 €	12 085,99 €	
ED		12 085,99 €	12 085,99 €	
EE		12 085,99 €	12 085,99 €	
EF		15 764,34 €	15 764,34 €	
EG		12 085,99 €	12 085,99 €	
EH		12 085,99 €	12 085,99 €	
EI		12 085,99 €	12 085,99 €	
EJ		13 136,95 €	13 136,95 €	
EK		21 702,24 €	21 702,24 €	
EL		12 085,99 €	12 085,99 €	
EM		12 085,99 €	12 085,99 €	
EN		12 085,99 €	12 085,99 €	
EO		12 085,99 €	12 085,99 €	
EP		12 085,99 €	12 085,99 €	
EQ		15 764,34 €	15 764,34 €	
ER		13 136,95 €	13 136,95 €	
ES		12 085,99 €	12 085,99 €	
ET		12 085,99 €	12 085,99 €	
EU		13 136,95 €	13 136,95 €	
	254 218,70 €	1 469 173,51 €	1 723 392,21 €	1 723 392,21 €

$$\begin{aligned}VR_1 &= \text{Lojas com estacionamento} + \text{estacionamento} \\VR_1 &= 319.998,04\text{€} + 1.403.394,17\text{€} = 1.723.392,21\text{€}\end{aligned}$$

### Método rendimento

Fração	Método do rendimento							Valor Global	Total por tipo
	Renda		Renda total	Yield	Yield	Encargos Gerais	2,50%		
	Renda loja	estacionamento		7,00%	estacionamento				
A	586,95 €	101,54 €	688,49 €	7,00%	7,50%	17,21 €	113.915,68 €	362 578,50 €	
P	321,09 €	77,18 €	398,27 €	7,00%	7,50%	9,96 €	65.685,62 €		
Q	249,20 €	62,45 €	311,66 €	7,00%	7,50%	7,79 €	51.377,44 €		
R	736,77 €	54,29 €	791,06 €	7,00%	7,50%	19,78 €	131.599,76 €		
AG		78,83 €	78,83 €		7,50%	1,97 €	12.298,17 €		
AH		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
AI		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
AJ		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
AK		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
AL		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
AM		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
AN		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
AO		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
AP		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
AQ		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
AR		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
AS		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
AT		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
AU		59,01 €	59,01 €		7,50%	1,48 €	9.205,22 €		
AV		59,01 €	59,01 €		7,50%	1,48 €	9.205,22 €		
AX		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
AZ		59,01 €	59,01 €		7,50%	1,48 €	9.205,22 €		
BA		59,01 €	59,01 €		7,50%	1,48 €	9.205,22 €		
BB		65,38 €	65,38 €		7,50%	1,63 €	10.199,38 €		
BC		59,01 €	59,01 €		7,50%	1,48 €	9.205,22 €		
BD		59,01 €	59,01 €		7,50%	1,48 €	9.205,22 €		
BE		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
BF		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
BG		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
BH		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
BI		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
BJ		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
BK		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
BL		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
BM		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
BN		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
BO		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
BP		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
BQ		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
BR		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
BS		59,01 €	59,01 €		7,50%	1,48 €	9.205,22 €		
BT		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
BU		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
BV		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
BX		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
BZ		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
CA		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
CB		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
CC		59,01 €	59,01 €		7,50%	1,48 €	9.205,22 €		
CD		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
CE		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
CF		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
CG		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
CH		70,81 €	70,81 €		7,50%	1,77 €	11.046,26 €		
CI		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
CJ		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
CK		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
CL		59,01 €	59,01 €		7,50%	1,48 €	9.205,22 €		
CM		97,48 €	97,48 €		7,50%	2,44 €	15.207,02 €		
CN		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
CO		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
CP		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
CQ		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
CR		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
CS		70,81 €	70,81 €		7,50%	1,77 €	11.046,26 €		
CT		59,01 €	59,01 €		7,50%	1,48 €	9.205,22 €		
CU		59,01 €	59,01 €		7,50%	1,48 €	9.205,22 €		
CV		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
CX		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
CZ		59,01 €	59,01 €		7,50%	1,48 €	9.205,22 €		
DA		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
DB		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
DC		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
DD		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
DE		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
DF		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
DG		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
DH		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
DI		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
DJ		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
DK		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
DL		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
DM		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
DN		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
DO		59,01 €	59,01 €		7,50%	1,48 €	9.205,22 €		
DP		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
DQ		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
DR		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
DS		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
DT		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
DU		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
DV		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
DX		59,01 €	59,01 €		7,50%	1,48 €	9.205,22 €		
DZ		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
EA		63,73 €	63,73 €		7,50%	1,59 €	9.941,64 €		
EB		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
EC		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
ED		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
EE		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
EF		70,81 €	70,81 €		7,50%	1,77 €	11.046,26 €		
EG		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
EH		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
EI		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
EJ		59,01 €	59,01 €		7,50%	1,48 €	9.205,22 €		
EK		97,48 €	97,48 €		7,50%	2,44 €	15.207,02 €		
EL		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
EM		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
EN		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
EO		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
EP		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
EQ		70,81 €	70,81 €		7,50%	1,77 €	11.046,26 €		
ER		59,01 €	59,01 €		7,50%	1,48 €	9.205,22 €		
ES		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
ET		54,29 €	54,29 €		7,50%	1,36 €	8.468,80 €		
EU		59,01 €	59,01 €		7,50%	1,48 €	9.205,22 €		
	1.894,01 €	6.599,15 €	8.493,16 €			212,33 €	1.345.953,61 €	983 375,11 €	

$$VR_2 = \text{Lojas com estacionamento} + \text{estacionamento}$$

$$VR_2 = 362.578,50\text{€} + 983.375,11\text{€} = 1.345.953,61\text{€}$$

### **Ponderação dos métodos**

Para determinar o valor de renda no mercado atual do imóvel, tal como está, mas sem qualquer ocupação, consideram-se os valores obtidos pelos diversos métodos, atribuindo-se atribuindo igual importância. Deste modo:

$$VR_{final} = \frac{VR_1 + VR_2}{2} = 1.534.672,91 \text{ €} \approx 1.534.675,00 \text{ €}$$

### **Conclusão**

Em suma estima-se que o valor de aquisição da totalidade das frações em 1.534.675€.

Lisboa, 14 setembro de 2022

Tiago Vicente