

# PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

## IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2024/6204	13518/2024	Proposta à Câmara Municipal
Unidade Administrativa		
DCF - DP [ENTRADAS]		
Propósito		
Órgãos Colegiais \ Deliberação Câmara Municipal		
Órgão/Cargo que resolve		
Câmara Municipal de Braga		

## FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

**Assunto:** Aquisição de um imóvel sito na Avenida Artur Soares, n.º 71/75, freguesia de Braga (São Vicente), com a área de 215 m2, à Bragahabit – Empresa Municipal de Habitação de Braga E.M., pelo valor de 316.900,00€ (trezentos e dezasseis mil e novecentos euros).

## PROPOSTA:

Nos termos da alínea g), do n.º 1, do artigo 33.º, do Regime Jurídico das Autarquias Locais, preconizado na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, propõe-se que a Câmara Municipal aprove a aquisição de um imóvel sito na Avenida Artur Soares, n.º 71/75, freguesia de Braga (São Vicente), com a área de 215 m2, à Bragahabit – Empresa Municipal de Habitação de Braga, EM, pelo valor de 316.900,00€ (trezentos e dezasseis mil e novecentos euros).

A questão colocada no processo prende-se com a aquisição de um imóvel sito na Avenida Artur Soares, n.º 71/75, freguesia de Braga (São Vicente), com a área de 215 m2, à Bragahabit – Empresa Municipal de Habitação de Braga E.M., pelo valor de 316.900,00€ (trezentos e dezasseis mil e novecentos euros).



Atendendo ao regime jurídico vertido na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto, que estabelece, nomeadamente, as disposições gerais e comuns sobre a competência e forma de aquisição onerosa de bens imóveis a favor das autarquias locais, devendo sublinhar-se que a aquisição e a sua consequente incorporação nos domínios público ou privado do Município, quando for expressa, tem de ser devidamente fundamentada em motivos de interesse público.

A ponderação dos interesses em causa aponta no sentido de que a prossecução do interesse público se alcança, neste caso concreto, pela aquisição do referido imóvel e a regularização da sua afetação à dinamização de atividades de natureza cultural e associativa, enquanto áreas de atribuição municipal conferidos por lei.

Este procedimento obedece a determinadas regras jurídicas e a princípios gerais de direito, como o princípio da legalidade e da prossecução do interesse público previstos no Código do Procedimento Administrativo e que regem toda a atuação da Administração Pública.

Entre estas regras, há que considerar o disposto no art.º 33º n.º 1, al. g), da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, ao preceituar que é da competência da Câmara Municipal, no âmbito das suas competências materiais, deliberar sobre adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor até 1000 vezes a RMMG.

Considerando que:

1. a aquisição do imóvel não colide com os princípios da administração pública;
2. a aquisição do referido imóvel assenta no cumprimento dos princípios da boa administração, da prossecução do interesse público e da proteção dos direitos e interesses dos cidadãos;
3. a ponderação dos interesses em causa aponta no sentido de que a prossecução do interesse público se alcança, neste caso concreto, pela aquisição do referido imóvel e a regularização da sua afetação à dinamização de atividades de natureza cultural e associativa;
4. o prédio – com a área de 215,00 m<sup>2</sup>, descrita na conservatória de registo predial sob o número 351, da freguesia de São Vicente, e inscrita na matriz predial urbana com o artigo 389, da referida freguesia, é propriedade da Bragahabit – Empresa Municipal de Habitação de Braga, EM, NIPC 504 537 784, com sede na Rua Dom Paio Mendes n.ºs 49,51 e 53, freguesia da Sé, concelho de Braga;
5. a avaliação imobiliária do imóvel a adquirir por perito registado na CMVM, sob o n.º PAI/2016/0415, se fixou nos 316.900,00€ (trezentos e dezasseis mil e novecentos euros);
6. foi assegurada a regularidade financeira da despesa inerente à aquisição do imóvel, através da emissão de cabimento 92638 e compromisso 119398, com inscrição orçamental



em 2024, na orgânica Serviços Municipais de Gestão e rubrica económica 07010307, Projeto/Ação 2024/71/5 Aquisição de imóveis;

7. o pagamento do valor de aquisição do imóvel, 316.900,00€ (trezentos e dezasseis mil e novecentos euros), será efetuado em 12 prestações mensais, sucessivas, a pagar até ao dia 25 de cada mês, com início no mês de janeiro, sendo as primeiras 11 prestações no valor 26.400,00€ cada e a 12ª e última prestação no valor de 26.500,00€.

8. a atribuição de competências do município de promoção e salvaguarda dos interesses próprios das respetivas populações, em articulação com as freguesias, designadamente, nas áreas de património e cultura, de acordo com o artigo 23.º, do Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL), previsto na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, devidamente atualizada;

9. de igual modo, compete à câmara municipal a promoção e apoio às atividades de natureza cultural, recreativa ou outra de interesse para o município, conforme previsto na alínea u) do n.º 1 do artigo 33.º do diploma anteriormente citado.

## PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

**Propõe-se que**, se submeta à aprovação da Câmara Municipal a aquisição do imóvel sito na Avenida Artur Soares, n.º 71/75, freguesia de Braga (São Vicente), com a área de 215,00 m², à entidade Bragahabit – Empresa Municipal de Habitação de Braga E.M., pelo valor de 316.900,00€ (trezentos e dezasseis mil e novecentos euros).

## DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



## Relatório de Reavaliação Imobiliária



**Cliente:** Câmara Municipal e Braga

**Processo:** AVAL 1708\_A

**Tipo de Imóvel:** Edifício de Serviços

**Localização:** Avª Artur Soares, 71/75, Braga

**Data:** Abril de 2024

## Índice

<b>Índice</b>	<b>2</b>
1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária	3
2. Quadro Resumo	4
3. Objectivo da Avaliação	4
3.1. Identificação de Outros Destinatários	4
4. Objecto de Avaliação	4
4.1. Conforme Elementos de Registo e Cadastrais	5
5. Características	5
5.1. Do Imóvel	5
6. Análise do Mercado Local	5
7. Métodos de Avaliação Utilizados	6
7.1. Método de comparação ou comparativo de mercado	6
7.2. Método da Capitalização de Rendimento	6
7.3. Justificação das Taxas Utilizadas	7
8. Conceitos de Valor Utilizados	8
8.1. Valor de Mercado	8
9. Pressupostos da avaliação	9
10. Contrato de Arrendamento	9
11. Limitações ao valor estimado	9
12. Declaração do Perito Avaliador	10
13. Quadros de Valorização – Uso Serviços	11
13.1. Método Comparativo	11
13.2. Método do Valor Residual – No Estado Actual	12
14. Prospecção	13
15. Localização e fotos	14

## 1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

**AVALIADOR:**

VER O VERSO CONSULTORIA LDA  
Rua Andrade Corvo 50 6º Esqº  
1050 009 LISBOA

**IMÓVEL:**

Edifício de serviços, sito na Avª Artur Soares, 71/75, Freguesia de Braga (São Vicente), concelho e distrito de Braga.

**CLIENTE:**

Câmara Municipal de Braga

**ÂMBITO:**

A presente avaliação, seu relatório e demais peças escritas e desenhadas que a compõem, apenas podem ser utilizadas pelo seu destinatário e com o fim sobre o qual está baseada a sua elaboração. Não serão aceites quaisquer responsabilidades, quando fora do seu objectivo, todo ou parte deste relatório, for utilizado por terceiros.

Data da presente avaliação:

22 de Abril de 2024

Metodologia Utilizada:

Método Comparativo e Método do Rendimento

O Avaliador

(registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415)  
(Perito da Lista Permanente do Tribunal da Relação de Lisboa)

## 2. Quadro Resumo

Identificação	área		Valor de Mercado no estado actual
	área Terreno m2	área bruta m2	
Avª Artur Soares 71/75			
Artigo matricial 389	215,00	228,00	316 900,00 €
	215,00	228,00	316 900,00 €

## 3. Objectivo da Avaliação

A presente avaliação foi elaborada por solicitação de Câmara Municipal de Braga, doravante designado por CLIENTE, no decorrer do mês de Janeiro de 2024.

A avaliação tem por objectivo estimar o Valor de Mercado de um imóvel considerando o seu uso e estado actual, conforme requisitos dos CRITÉRIOS E NORMAS TÉCNICAS A ADOPTAR NAS AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS NO ÂMBITO DAS ATRIBUIÇÕES DA DIRECÇÃO-GERAL DO TESOURO E FINANÇAS. De acordo com o ponto 1, as avaliações de imóveis devem ser efectuadas tendo por objectivo estimar o seu Valor de Mercado.

Esta avaliação foi efectuada por Vítor Reis, 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

O presente trabalho visa a estimativa do Valor de Mercado de um imóvel destinado a serviços, sito na Avª Artur Soares, 71/75, Freguesia de Braga (São Vicente), concelho e distrito de Braga.

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

- Caderneta Predial Urbana

#### 4.1. Conforme Elementos de Registo e Cadastrais

Distrito	Braga	Município	Braga	Freguesia	Braga (S. Vicente)
Rua/Número	na Avª Artur Soares, 71/75				
Nº Registo Caderneta Predial	<p>Artigo Urbano 389.</p> <p>Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente</p> <p>Descrição: CAMARA MUNICIPAL DE BRAGA</p> <p>Afectação: Serviços Nº de pisos: 3 Tipologia/Divisões: 1</p> <p>Área total do terreno: 215,0000 m² Área de implantação do edifício: 76,0000 m² Área bruta de construção: 228,0000 m² Área bruta dependente: 76,0000 m² Área bruta privativa: 152,0000 m²</p> <p><b>TITULARES</b></p> <p>Tipo de titular: Propriedade plena: BRAGAHABIT - EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE BRAGA - E.M.</p>				
Registo da propriedade	Não foi apresentado				
Licença de utilização	Não foi apresentado				
Certificação Energética	Não foi apresentado				
<u>Observações:</u> Na estimativa das áreas do imóvel consideraram-se como correctas a Área Bruta Privativa e Área Bruta Dependente que constam da Caderneta Predial.					

## 5. Características

### 5.1. Do Imóvel

O imóvel em avaliação é um imóvel de 3 pisos recentemente reabilitado, destinado a serviços.

À data da visita efectuada exteriormente constatou-se que se encontra em bom estado de conservação, estando neste momento ocupado pela Rusga de S. Vicente de Braga.

## 6. Análise do Mercado Local

O imóvel situa-se numa zona em que existe oferta e procura activa de imóveis para recuperar para uso habitacional ou de serviços, pelo que foi efectuada uma procura de imóveis similares pela área, tipologia e estado de conservação, assim como de imóveis já concluídos.



## 7. Métodos de Avaliação Utilizados

Para a estimativa do Valor de Mercado do imóvel tal como se encontra foram utilizados:

- a) o Método Comparativo de Mercado e o Método do Rendimento por capitalização Directa.

### 7.1. 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 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:

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

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

### 7.2. Método da Capitalização de Rendimento

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

Este método vocaciona-se para a determinação do valor presente de rendimentos futuros, segundo o valor e o estado actuais. Pela capitalização de rendas presumidas constantes e perpétuas, 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.

### 7.3. Justificação das Taxas Utilizadas

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 transações relativas a imóveis comparáveis arrendados ou a análise face a operações efectivas conhecidas.

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.

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

O beta mede como um determinado sector se posiciona em termos de risco contra o mercado. Por exemplo, um beta 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.

Utilizamos um Unleverage beta, partindo do princípio que não existe alavanca financeira, para estimar a taxa de desconto.

A fonte de informação do Unleverage beta é o site da Aswath Damodaran que compila dados da Bloomberg, Morningstar, Capital IQ e Compustat para vários sectores como os indicados na tabela infra:

Estes dados foram actualizados em Janeiro de 2024 e agregam informações de empresas específicas da Europa Ocidental, e é na nossa opinião, a fonte de dados mais precisa do mercado.

Para o objectivo desta avaliação, e para efeitos do estabelecimento de uma taxa de referência, utilizamos o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) que mostra o retorno que um investidor aceitaria para investir numa empresa. Trata de uma maneira de estimar uma taxa de retorno exigido que leva em conta o risco sistemático (não diversificável ou risco de mercado), por meio do coeficiente Beta. O modelo inclui a estimativa do custo do capital próprio de acordo com o beta do investimento e a taxa teórica livre de risco do mercado em que o activo se insere. A fórmula que permite estimar a taxa é a seguinte:

$$E(R_i) = R_f + \beta_{im}[E(R_m) - R_f],$$

sendo que:

CAPM (Capital Asset Pricing Model)	
$ER_i = R_f + \beta_{im}(ER_m - R_f)$	
Rf - Risk Free	2,80%
Bi	0,46
ERm	6,35%
Erm 2 Risco de Localização	1,00%
Erm 3 Risco de Liquidez	1,00%
ERi	6,43%
Semi-annual Discount Rate	3,17%

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

(2) Damodaran

#### *Taxa remuneração promoção imobiliária*

As taxas de actualização utilizadas reflectem o comportamento do mercado para investimento imobiliário em Portugal, quando analisada a rentabilidade de projectos de investimento de médio/longo prazo. Pela análise das taxas de actualização médias do mercado imobiliário em Portugal e pela análise empírica de projectos transaccionados, assim como a situação de incerteza dos mercados actualmente, concluímos que o valor 7,7% reflecte o valor do rendimento esperado por um investidor no mercado local, para imóveis de investimento.

## 8. Conceitos de Valor Utilizados

### 8.1. Valor de Mercado

De acordo com os *Critérios* da DGTF:

#### 1.1 Valor de Mercado

1.1.1- Define-se, genericamente, o “valor de mercado” como sendo o valor pelo qual um imóvel pode ser transaccionado à data da avaliação, após exposição num mercado livre e concorrencial, em termos de condições de oferta e procura, durante um período temporal considerado razoável tendo por referência a transacção de um outro bem de natureza idêntica no mercado em que se insere, e em que

todos os actores agem de forma livre e ponderada, pressupondo-se que têm acesso a toda a informação relevante, quer para a formação de valor do imóvel, quer para a tomada de decisão sobre a sua eventual transacção, e não possuem qualquer interesse particular que norteie a sua acção.

1.1.2- A estimativa do “valor de mercado” deve ser enquadrada no objectivo da obtenção do “máximo e melhor uso” para o imóvel, o qual pode ser definido como sendo aquele que conduz ao seu valor mais elevado, desde que o uso em causa seja legalmente admissível, fisicamente possível e adequado, normalmente requerido pelo mercado e financeiramente viável.

## 9. 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 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.

A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos e de que este se encontra livre e disponível.

Para efeitos de cálculo foi utilizado o valor da média da amostra 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, nomeadamente Caderneta Predial.

Foi efectuada uma análise considerando os valores potenciais de venda estimados a partir da prospecção anexa.

A avaliação foi efectuada no pressuposto de este se encontrar livre e disponível.

## 10. Contrato de Arrendamento

O imóvel encontra-se devoluto.

## 11. Limitações ao valor estimado

Não existem limitações ao valor estimado.

## 12. 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 o Manual de Boas Práticas de Avaliação Imobiliária da Câmara Municipal de Lisboa;
2. possui apólice de seguro obrigatório de responsabilidade civil efectuada na Companhia TRANQUILIDADE, válido até 30-08-2024;
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.

Lisboa, 22 Abril de 2024

Vítor Reis

### 13. Quadros de Valorização – Uso Serviços

#### 13.1. Método Comparativo

##### Quadro de Avaliação Baseado no Método Comparativo

Av<sup>a</sup> Artur Soares 71/75

Braga

Artigo	Fracção	Afectação	Área Bruta (m2)	Área Bruta Privativa (m2)	Valor de Mercado	
					Construções Novas	
					Valor AbP/ m2	V.Potencial
389		Serviços	152,00	76,00	1 390 €	316 900,00 €
<b>Total</b>			<b>152,00</b>	<b>76,00</b>	<b>4 169,74 €</b>	<b>316 900,00 €</b>

### 13.2. Método do Valor Residual – No Estado Actual

#### Quadro de Avaliação Baseado no Método Comparativo e do Rendimento

#### VALOR DE MERCADO COM BASE NA RENDA POTENCIAL

Av<sup>a</sup> Artur Soares 71/75

Braga

Artigo	Afectação	Área Bruta (m2)	Área Bruta Privativa (m2)	Encargos de Manutenção (% Rp) Ec	Rendimento Potencial Bruto Construção Nova (Rp)		Rendimento Potencial Líquido Construção Nova (Rl)		Taxa Capitalização Líquida Tx	Valor de Mercado Construção Nova (Rl/Tx)	
					Renda €/m2	Renda Mensal	Renda €/m2	Renda Mensal		Valor/ m2	V.Potencial
389	Serviços	152,00	76,00	0,00%	9,00 €	2 052,00 €	27,00 €	2 052,00 €	7,72%	4 197,37 €	319 000,00 €
<b>Total</b>		<b>152,00</b>	<b>76,00</b>	<b>0,00%</b>		<b>2 052,00 €</b>		<b>2 052,00 €</b>		<b>4 197,37 €</b>	<b>319 000,00 €</b>

## 14. Prospeção

Tipo	Estado	Zona	Contacto Ref <sup>a</sup>	Área Bruta m <sup>2</sup>	Preço: €	Renda € /mês	Preço: €/m <sup>2</sup>	Renda €/m <sup>2</sup> mês	Factores de Homogeneização - Venda						Valor de Venda Homogeneizado €/m <sup>2</sup>	Valor de Renda €/m <sup>2</sup>
									A	B	C	D	E	F		
Escritório	Bom Estado - Recuperado	S. Vicente	<a href="https://www.idealista.pt/31450258">https://www.idealista.pt/31450258</a>	16	32 000,00		2 000,00		0%	0%	0%	0%	-20%	-5%	1 520,00 €	
Escritório	Bom Estado - Recuperado	S. Vicente	<a href="https://www.idealista.pt/32943588">https://www.idealista.pt/32943588</a>	358	550 000,00		1 536,31		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	1 459,50 €	
Escritório	Bom Estado - Recuperado	S. Vicente	<a href="https://www.idealista.pt/33256474">https://www.idealista.pt/33256474</a>	12	18 500,00		1 541,67		0%	0%	0%	0%	-20%	-5%	1 171,67 €	
Escritório	Bom Estado - Recuperado	S. Vicente	<a href="https://www.idealista.pt/32972852">https://www.idealista.pt/32972852</a>	520	750 000,00		1 442,31		0%	0%	5%	0%	0%	-5%	1 438,70 €	
Escritório	Bom Estado - Recuperado	S. Vicente	<a href="https://www.idealista.pt/31966428">https://www.idealista.pt/31966428</a>	78	120 000,00		1 538,46		0%	0%	5%	0%	-10%	-5%	1 381,15 €	
Escritório	Bom Estado - Recuperado	de São Francisco	<a href="https://www.idealista.pt/32331869">https://www.idealista.pt/32331869</a>	141		999,00		7,09	10%	0%	0%	0%	0%	-5%		7,40 €
Escritório	Bom Estado - Recuperado	Gabriel Pereira de Castro	<a href="https://www.idealista.pt/32989095">https://www.idealista.pt/32989095</a>	44		370,00		8,41	10%	0%	0%	0%	-20%	-5%		7,03 €
Escritório	Bom Estado - Recuperado	S. Vicente	<a href="https://www.idealista.pt/32993977">https://www.idealista.pt/32993977</a>	12		200,00		16,67	-10%	0%	5%	0%	-20%	-5%		11,97 €
Escritório	Bom Estado - Recuperado	S. Vicente	<a href="https://www.idealista.pt/33110667">https://www.idealista.pt/33110667</a>	60		650,00		10,83	-5%	0%	5%	0%	-5%	-5%		9,75 €
Escritório	Bom Estado - Recuperado	S. Vicente	<a href="https://www.idealista.pt/33232122">https://www.idealista.pt/33232122</a>	60		500,00		8,33	10%	0%	5%	0%	-5%	-5%		8,69 €

FACTORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
A - Estado Conservação	Diferencial em termos de estado de conservação e de idades entre os imóveis da prospeção 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 prospeção 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 prospeção e o imóvel em avaliação
F - Margem de Negociação	Indicação da Margem de negociação possível para o imóvel da prospeção

Resultados Homogeneizados			
	Yield	Venda	Renda
Média	7,72%	1 394,20 €	8,97 €
Mediana	7,25%	1 438,70 €	8,69 €
Desvio Padrão		133,94 €	1,99 €
Valor Máximo	9,45%	1 520,00 €	11,97 €
Valor Mínimo	7,20%	1 171,67 €	7,03 €
Percentil 5	7,03%	1 213,56 €	7,10 €
Percentil 25	6,43%	1 381,15 €	7,40 €
Percentil 50	7,25%	1 438,70 €	8,69 €
Percentil 75	8,02%	1 459,50 €	9,75 €
Percentil 95	9,17%	1 507,90 €	11,53 €

Valor de Mercado assumido:	1 390,00 €	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 são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Renda de Mercado Assumida:	9,00 €	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 são similares aos imóveis encontrados em comercialização.



## 15. Localização e fotos



Localização GPS (41°33'24.25"N 8°25'21.95"O)

Exterior e envolvente



