

	<b>RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA</b>		
	Data do relatório: 25/02/2020	Processo nº 0000077/2020	

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

Data do Relatório:	25/02/2020	Origem do Pedido:	Banco BIC Português, SA
Processo nº:	0000077/2020	Agência:	DRM-UGIVE
Tipo de Serviço:	Avaliação	Finalidade:	Crédito à habitação
Nome do Proponente: Não cliente 369		Tipo de Proponente: Não Cliente	
Nº de Cliente:		NIF:	369369369
Data do pedido:	21/02/2020	Data da visita ao imóvel:	25/02/2020
Perito Avaliador:	CPU, Consultores de Avaliação, Lda	Data de conclusão e entrega:	25/02/2020
Ref.ª Perito Avaliador:		Data de avaliação anterior:	

## 2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Tipo de Imóvel:	
Morada:	dfsffdsf
Código Postal:	1000-001 Lisboa
Freguesia:	Moscavide e portela
Concelho:	Loures
Distrito:	Lisboa

## 3. RESUMO DOS VALORES DE AVALIAÇÃO

RESUMO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO			
Método Comparativo de Mercado	0,00 €		
Método do Custo de Construção	0,00 €		
Método do Rendimento	0,00 €		
VALOR ATUAL DO IMÓVEL		VALOR DO IMÓVEL APÓS CONCLUSÃO E/OU DEVOLUTO	
P.V.T. - Presumível Valor de Transação:	0,00 €	P.V.T. - Presumível Valor de Transação:	0,00 €
V.V.I. - Valor de Venda Imediato:	0,00 €	V.V.I. - Valor de Venda Imediato:	0,00 €
V.S. - Valor do Seguro:	0,00 €	V.S. - Valor do Seguro:	0,00 €
% de construção realizada:			
% de obra realizada:			

## 4. CONSIDERAÇÕES GERAIS E PRESSUPOSTOS DE AVALIAÇÃO

	<b>RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA</b>		
	Data do relatório: 25/02/2020	Processo nº 0000077/2020	

## 5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Natureza do imóvel: Fração autónoma Utilização: Habitação Tipologia: T0  
Destino do imóvel (se imóvel de habitação): Habitação própria

Descrição do imóvel: ljkhkjjk

Dados Registrais:  
Conservatória do Registo Predial de : lhjkh Sob o nº: 654654  
Artigo Matricial: 35465 Tipo: Urbano  
Letra PH: A  
Proprietário: \_\_\_\_\_

Coordenadas de Localização: Latitude: \_\_\_\_\_ N Longitude: \_\_\_\_\_ W  
Confrontações:  
Norte: \_\_\_\_\_ Sul: \_\_\_\_\_  
Este: \_\_\_\_\_ Oeste: \_\_\_\_\_

## 6. CARACTERÍSTICAS DA LOCALIZAÇÃO

Zona: _____	Transportes coletivos: _____
Enquadr. Urbano e paisagístico: _____	Facilidade de acesso: _____
Facilidade de estacionamento: _____	Existência de comércio e serviços: _____
Desenvolvimento urbanístico: _____	Valor comercial da localização: _____

Infraestruturas urbanísticas

Arruamentos e acessos: _____	Eletricidade: _____
Águas: _____	Telecomunicações: _____
Saneamento: _____	Gás: _____

Descrição do mercado imobiliário: \_\_\_\_\_



## RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Data do relatório: 25/02/2020

Processo nº 0000077/2020

### 7. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Nível de acabamentos: \_\_\_\_\_ Exposição solar: \_\_\_\_\_ Vistas: \_\_\_\_\_

Estrutura: \_\_\_\_\_

Cobertura: \_\_\_\_\_

Paredes: \_\_\_\_\_

Exteriores: \_\_\_\_\_

Interiores: \_\_\_\_\_

Pavimentos: \_\_\_\_\_

Zonas secas: \_\_\_\_\_

Zonas húmidas: \_\_\_\_\_

Caixilharias: \_\_\_\_\_

Nº de pisos acima do solo: \_\_\_\_\_

Nº de pisos abaixo do solo: \_\_\_\_\_

Elevadores: NÃO

Estacionamentos: NÃO Nº Lugares: 0 Boxes: 0

Equipamentos especiais: \_\_\_\_\_

Classificação energética: \_\_\_\_\_ Certificado nº: \_\_\_\_\_

Construção concluída: NÃO Ano de Construção: \_\_\_\_\_ Licença de Utilização nº: \_\_\_\_\_

Em construção: NÃO % de construção realizada: 0.00 % Licenças de Construção nº: \_\_\_\_\_

Obras de beneficiação: NÃO % de obra realizada: 0.00 %

Estado de conservação: \_\_\_\_\_

Estado de ocupação: \_\_\_\_\_

Arrendatário: \_\_\_\_\_

Observações: \_\_\_\_\_

### 8. DADOS TÉCNICO-LEGAIS RELEVANTES DETECTADOS PELO AVALIADOR

Situações clandestinas: NÃO Contratos de arrendamento: NÃO

Existência de direito de superfície: NÃO Inexistência de alvará de loteamento: NÃO

Outros ónus ou encargos: NÃO Direitos de Cooperativas: NÃO

Observações: \_\_\_\_\_

	<b>RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA</b>		
	Data do relatório: 25/02/2020	Processo nº 0000077/2020	

## 9. ÁREAS

Construção

Área Bruta de Construção: \_\_\_\_\_ m2    Área Bruta privativa: \_\_\_\_\_ m2    Área Bruta depend.: \_\_\_\_\_ m2  
 Área de Implantação: \_\_\_\_\_ m2    Área de logradouro: \_\_\_\_\_ m2    Área partes comuns: \_\_\_\_\_ m2

Terreno

Área Total de Terreno: \_\_\_\_\_ m2    Área Bruta de Construção autorizada: \_\_\_\_\_ m2

Destino e Descrição	Área (m2 )
<b>Total</b>	<b>m2</b>

Observações:

## 10. MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO

O método comparativo de mercado tem por referência os valores de transação de imóveis semelhantes e comparáveis ao imóvel objecto de análise, obtidos através de prospeção de mercado realizada na mesma localização. Após a recolha da informação que sustentará a estimativa de valor, terá de existir uma classificação da mesma de acordo com os itens (localização, estado de conservação, nível de acabamentos, áreas, ..... ) que se coadunam com o tipo de propriedade a avaliar.

Descrição	Área (m2 )	Valor Unit.	Valor Total
<b>V – Valor pelo Método Comparativo de Mercado</b>			<b>0,00 €</b>

Observações:

## 11. MÉTODO DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO OU REPOSIÇÃO

O método do custo de reposição / substituição é utilizado na determinação do valor de um imóvel através da soma entre o valor de mercado do terreno e de todos os custos necessários para a construção de um imóvel com as mesmas características físicas e funcionais. Deve ser tido em conta no valor final do imóvel, a sua depreciação em função da antiguidade, estado de conservação, estimativa de vida útil e margens de lucro requeridas.

Custo do Terreno (T)	Área (m2)	Valor (€/m2)	Valor Total
		<b>T =</b>	<b>0,00 €</b>
Custos Diretos de construção (CC)	Área (m2)	Custo (€/m2)	Valor Total
Custos Diretos de construção (CC)		CC =	0,00 €
Encargos Indiretos (% de CC)	0.00 %	E =	0,00 €
Custos de construção + Encargos indiretos		CC + E =	0,00 €
Custo Total (CC+E+T)		Ct =	0,00 €
Margem de Lucro do Promotor (% de Ct)	0.00 %	L =	0,00 €
Valor Novo (Ct + L)		Valor Novo =	0,00 €
Depreciação Física, Funcional e Económica (CC+E+L)*D	0.00 %	D =	0,00 €
		% de construção realizada =	0.00 %
Valor Atual de acordo com % de construção realizada (T+%construção*(CC+E+L)-D)		Valor Atual =	0,00 €
Valor para efeitos de Seguro (CC+E)		VS =	0,00 €
<b>V – Valor pelo Método de Custo de Coonstrução</b>			<b>0,00 €</b>

Justificação das taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação e outros parâmetros utilizados:

	<b>RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA</b>		
	Data do relatório: 25/02/2020	Processo nº 0000077/2020	

## 12. IMÓVEL SUJEITO A OBRAS

Valor do Orçamento apresentado (com IVA):	0,00 €	P.V.T. Inicial antes das obras:	0,00 €
Valor do Orçamento estimado (com IVA):	0,00 €	P.V.T. Após conclusão das obras:	0,00 €
Valorização do imóvel após execução das obras:	0,00 €	% de obra realizada:	0.00 %
		P.V.T. Atual com % de obra realizada:	0,00 €

Observações:

## 13. MÉTODO DO RENDIMENTO OU CAPITALIZAÇÃO DAS RENDAS

O método do rendimento é utilizado para a determinação do valor do imóvel a partir do quociente entre a renda anual efetiva ou potencial, líquida de encargos de conservação e manutenção, com uma taxa de remuneração adequada às suas características e ao nível de risco do investimento, face às condições gerais do mercado imobiliário no momento da avaliação.

A renda considerada é:

Descrição	Área (m2)	Renda (€/m2)	Renda mensal	Taxa de encargos	Taxa de capitaliz.	Valor parcial
V – Valor pelo Método do Rendimento						0,00 €

Justificação das taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação e outros parâmetros utilizados:

## 14. DOCUMENTOS DE SUPORTE À AVALIAÇÃO

Caderneta predial:	---	Licença de utilização:	---
Certidão de teor:	---	Plano de arquitetura:	---
Contrato de arrendamento:	---	Ficha técnica habitação:	---
Alvará de loteamento:	---	Projeto não aprovado:	---
Planta de loteamento:	---	Projeto aprovado:	---
Licença de construção/obras:	---	Certificado energético:	---
Orçamento de obras:	---	Outro:	---

## 15. CONDICIONALISMOS

Data	Condicionalismos	Situação
------	------------------	----------

Observações:

	<b>RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA</b>		
	Data do relatório: 25/02/2020	Processo nº 0000077/2020	

## 16. CONCLUSÃO

Assim somos da opinião de que o valor do imóvel, tal como se encontra à data da Avaliação e para efeitos de uma garantia adequada para um empréstimo hipotecário, se expressa de uma forma razoável pelo montante de:

**0,00 €**

Assim somos da opinião de que o valor do imóvel, depois de concluído e/ou devoluto, à data da Avaliação, e para efeitos de uma garantia adequada para um empréstimo hipotecário, se expressa de uma forma razoável pelo montante de:

**0,00 €**

### VALOR ATUAL DO IMÓVEL

P.V.T. - Presumível Valor de Transação:	0,00 €
V.V.I. - Valor de Venda Imediato:	0,00 €
V.S. - Valor do Seguro:	0,00 €
% de construção realizada:	0.00 %
% de obra realizada:	0.00 %

### VALOR DO IMÓVEL APÓS CONCLUSÃO / OBRAS

P.V.T. - Presumível Valor de Transação:	0,00 €
V.V.I. - Valor de Venda Imediato:	0,00 €
V.S. - Valor do Seguro:	0,00 €

P.V.T. - Presumível Valor de Transação – Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um imóvel poderá ser transacionado após um período adequado de comercialização, entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes actuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação.

Valor de Venda Imediato – Foi considerado para o cálculo do Valor de Venda Imediato, um tempo médio esperado para venda de anos, com um desconto de 0,00%, uma taxa de capitalização de 0,00% e uma taxa de comercialização de 0,00%:

Coefficiente de Valor de Venda Imediato:	100,00%	$[(1-c)+(1-d)]/(1+i)^t$		
Tempo médio esperado para venda (anos):	t =		Taxa de capitalização:	i = 0,00%
Taxa de desconto:	d =	0,00%	Taxa de comercialização:	c = 0,00%

	<b>RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA</b>		
	Data do relatório: 25/02/2020	Processo nº 0000077/2020	

## 17. CERTIFICAÇÃO DA ENTIDADE AVALIADORA

- 1) O presente relatório de avaliação foi efetuado no respeito de todas as exigências legais e regulamentares;
- 2) O perito avaliador não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artigo 19º da Lei nº 153-2015;
- 3) O perito avaliador possui as competências e experiência profissional adequadas ao desempenho das respetivas funções;
- 4) Os métodos de avaliação aplicados (método comparativo de mercado, método de custo e método de rendimento) tiveram em consideração as características do imóvel, a sua localização e estado de ocupação, para efeitos de garantia hipotecária;
- 5) Não existe qualquer interesse presente ou futuro no imóvel objeto de avaliação ou qualquer relação, comercial ou pessoal, com o
- 6) O presente relatório de avaliação foi efetuado no âmbito do contrato de prestação de serviços de avaliação imobiliária celebrado com o Banco BIC Português, SA em 25/02/2020;

Data do pedido: 25/02/2020      Data de visita ao imóvel: 25/02/2020      Data de conclusão e entrega: \_\_\_\_\_

Prazo de entrega do relatório: \_\_\_\_\_      Data de avaliação anterior: \_\_\_\_\_

Caso seja ultrapassado o prazo estipulado, indicar motivo: \_\_\_\_\_

Perito Avaliador - Pessoa Coletiva:

Nome: CPU, Consultores de Avaliação, Lda


Nº de registo CMVM: CMVM\_gaCPU

Assinatura: 

Perito Avaliador - Pessoa Singular:

Nome: avCPU avCPU

Nº de registo CMVM: CMVM\_avCPU

Assinatura: 

Perito Avaliador - Revisor:

Assinatura: \_\_\_\_\_

Perito Avaliador: \_\_\_\_\_      Nº de registo CMVM: \_\_\_\_\_

Seguro de Responsabilidade Civil do Perito Avaliador - Pessoa Coletiva:

Apólice nº: 54005833      Validade: 16/02/2015      Entidade Seguradora: Fidelidade, Companhia de Seguros SA

## 18. VALORIZAÇÃO DE GARANTIAS

### VALOR ATUAL DO IMÓVEL

Artigo	Fração	P.V.T.	V.V.I.	Valor de Seguro
TOTAL		0,00 €	0,00 €	0,00 €

### VALOR DO IMÓVEL APÓS CONCLUSÃO / OBRAS

Artigo	Fração	P.V.T.	V.V.I.	Valor de Seguro
TOTAL		0,00 €	0,00 €	0,00 €