

Memorando de Informação Detalhado

Oportunidade de Investimento:

Apartamento T3 Arrendado, Ajuda - Lisboa

João Pires (coproprietário e usufrutuário)

Maria da Conceição Ferreira (coproprietária)

Cláudia Farinha (coproprietária)

Responsável:

João Pires

+351 963 856 264

info@joaopires.com

Novembro de 2025.

DOCUMENTO CONFIDENCIAL

Tabela de Conteúdos

1.	SUMÁRIO EXECUTIVO E TERMOS DA PROPOSTA	2
1.1.	Aviso Legal (Cláusula de Exclusão de Responsabilidade)	2
1.2.	Resumo da Oportunidade	3
1.3.	Condições e Processo da Proposta	3
2.	ANÁLISE DE RENDIMENTO E CASH-FLOW	4
2.1.	MATRIZ FINANCEIRA (PVP, RENDA, YIELD BRUTA E LÍQUIDA)	4
2.1.1.	PROJEÇÕES DE FLUXO DE CAIXA (ANÁLISE A 10 ANOS)	5
2.2.	ANÁLISE DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO	6
2.3.	ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO E DADOS DE MERCADO (COMPARABLES)	7
3.	DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO ATIVO	8
3.1.	DETALHES TÉCNICOS	8
3.1.1.	GESTÃO DAS PARTES COMUNS (CONDOMÍNIO)	8
3.2.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO E FOTOS	8
3.3.	PLANTAS E ÁREAS	9
4.	DILIGÊNCIA LEGAL E ESTRUTURA DA TRANSAÇÃO	9
4.1.	MITIGAÇÃO DO RISCO LEGAL (USUFRUTO VITALÍCIO)	9
4.1.1.	RISCO MITIGADO – ESTRUTURA DA TRANSAÇÃO:	9
4.2.	CARACTERIZAÇÃO FISCAL E LEGAL DA AFETAÇÃO	10
4.3.	STATUS REGISTRAL E FISCAL	10
4.4.	CONDIÇÕES DE TRANSMISSÃO DE POSSE	11
5.	ANEXOS E DOCUMENTAÇÃO PROBATÓRIA	12

1. SUMÁRIO EXECUTIVO E TERMOS DA PROPOSTA

1.1. Aviso Legal (Cláusula de Exclusão de Responsabilidade)

Este Memorando de Informação Detalhado (MID) é um documento estritamente confidencial e de natureza comercial, preparado pelos proprietários do ativo, que atuam de forma concertada (os herdeiros), com o único objetivo de apresentar a oportunidade de investimento.

Natureza e Limitação da Informação:

- **Responsabilidade:** A informação factual e os dados financeiros aqui contidos são baseados nos documentos oficiais anexados (Caderneta Predial, Contrato de Arrendamento e Certidão Permanente) e foram compilados com o maior rigor pelos vendedores.
- **Não é Aconselhamento:** Este MID não constitui, nem deve ser interpretado como, um conselho de investimento, consultoria legal, fiscal, técnica ou financeira.
- **Exatidão:** Embora se garanta que a informação é fidedigna e reflete o estado atual dos registos oficiais, não é feita qualquer declaração ou garantia implícita quanto à sua projeção futura.

Dever de Diligência Devida (*Due Diligence*):

- **Obrigação do Comprador:** Qualquer potencial adquirente (investidor) é obrigado a realizar a sua própria e independente diligência devida (*due diligence*) e investigação de todos os aspectos do imóvel, incluindo a situação legal e técnica.
- **Verificação Documental:** O comprador é encorajado a validar e confirmar todos os dados financeiros e técnicos constantes deste MID e dos documentos que lhe são anexados (Caderneta Predial, Certidão do Registo, Contrato de Arrendamento, etc.).
- **Isenção de Responsabilidade:** Os vendedores não assumem qualquer responsabilidade por perdas ou danos que possam resultar do uso incorreto ou de uma interpretação incompleta desta informação, devendo o investidor basear a sua decisão na sua própria investigação.

Uso do Documento:

Este MID é fornecido sob estrita condição de que **não será reproduzido, distribuído ou divulgado a terceiros** sem o consentimento prévio e por escrito dos proprietários, exceto aos consultores e assessores do potencial adquirente. Ao receber este documento, o investidor concorda com os termos e limitações de responsabilidade aqui estabelecidos.

1.2. Resumo da Oportunidade

A presente proposta refere-se à venda de um **apartamento T3** (68 m^2), situado na Rua Armando de Lucena, Ajuda, Lisboa, um ativo de investimento imobiliário destinado ao perfil de Investimento a Longo Prazo (*Buy & Hold*).

O ativo oferece uma Taxa de Rentabilidade Bruta (**Yield**) de **4,80%** face ao Preço de Venda Pretendido (PVP) de **200.000 €**. Este preço traduz-se num valor de 2.941,18 € por m^2 , que reflete o contexto de inserção em bairro social e o contrato de arrendamento em vigor.

Este preço por m^2 representa um desconto estrutural considerável (**46,4%**) face ao preço médio de transação na Ajuda, atualmente de cerca de **5.490 €/m²**. Este diferencial de valor por m^2 (2.941,18 €/m² vs. 5.490 €/m²) confere à oportunidade um significativo potencial de valorização a longo prazo e minimiza o risco de sobrevalorização inicial.

A rentabilidade é sustentada por uma renda mensal de 800 € e o contrato de arrendamento estável e não condicionado, iniciado em Abril de 2025. O fator diferenciador desta transação reside na garantia de transmissão da Propriedade Plena, assegurando a extinção do usufruto vitalício existente através de renúncia formal no momento da escritura. O imóvel beneficia ainda de baixos encargos operacionais (Condomínio €0), garantindo um Fluxo de Caixa (Cash-Flow) estável e previsível.

1.3. Condições e Processo da Proposta

A venda do ativo será processada de forma direta, sendo o preço de referência o Preço de Venda Pretendido (PVP) de 200.000 €.

Termos da Transação:

- **Preço Base:** O valor base de referência é de 200.000 €. Os vendedores considerarão as propostas que atinjam ou excedam este valor.
- **Diligência Devida:** O potencial adquirente deve completar a sua diligência devida (análise legal, financeira e técnica) com base nas informações e documentos fornecidos neste MID e seus anexos.
- **Condicação Legal:** A celebração da escritura de compra e venda está estritamente condicionada à **extinção do usufruto vitalício por renúncia** no momento da transação, garantindo a aquisição da **Propriedade Plena** (livre de ónus e encargos).
- **Posse:** A posse física e legal do imóvel será transmitida integralmente no ato da escritura.

Processo para Formalização:

As manifestações de interesse e propostas formais devem ser dirigidas ao responsável pela transação através dos contactos indicados neste documento. Os vendedores reservam-se o direito de aceitar ou rejeitar qualquer proposta, não estando obrigados a aceitar a oferta de valor mais elevado, caso os termos contratuais não sejam considerados satisfatórios.

2. ANÁLISE DE RENDIMENTO E CASH-FLOW

2.1. Matriz Financeira (PVP, Renda, Yield Bruta e Líquida)

Com base nos dados da Caderneta Predial (VPT de 47.967,23 €) e assumindo uma taxa de IMI de 0,4% (valor médio em Lisboa), é possível calcular o Rendimento Líquido Estimado.

Cálculo do IMI (Estimativa):

Valor Patrimonial Tributário (VPT): 47.967,23 €

Taxa IMI (Estimativa): 0,40% (Taxa média aplicável em Lisboa)

IMI Anual Estimado: $47.967,23 \text{ €} \times 0,40\% = 191,87 \text{ €}$

Cálculos da Rentabilidade:

Rendimento Anual Bruto: 9.600 €

Rendimento Anual Líquido Estimado: $9.600 \text{ €} - 191,87 \text{ €} = 8.436,13 \text{ €}$

A Yield Líquida Estimada: $(8.436,13 \text{ €} / 200.000 \text{ €}) \times 100 = 4,22\%$

Indicador Financeiro	Detalhe	Valor	Base / Cálculo
Preço de Venda Pretendido (PVP)	Valor base da transação.	200.000 €	
Renda Anual Bruta	Rendimento anual total.	9.600 €	$800 \text{ €} \times 12$
A Yield Bruta (%)	Rentabilidade antes de despesas.	4,80%	$(9.600 \text{ €} / 200.000 \text{ €}) \times 100$
Encargos Anuais (Condomínio)	Custos anuais do Condomínio.	0 €	A cargo da Gebalis
Encargos Anuais (IMI) Est.	Imposto Municipal sobre Imóveis.	191,87 €	(0,40% do VPT de 47.967,23 €)
Outras despesas	Despesas e vacância	971,87 €	Opex + Capex + Vacância (2%)
Rendimento Anual Líquido Est.	Rendimento após IMI e Condomínio.	8.436,13 €	Renda Bruta – Encargos e Despesas
A Yield Líquida Est. (%)	Rentabilidade final estimada (Pré-IRS/IRC).	4,22%	$(8.436,13 \text{ €} / 200.000 \text{ €}) \times 100$

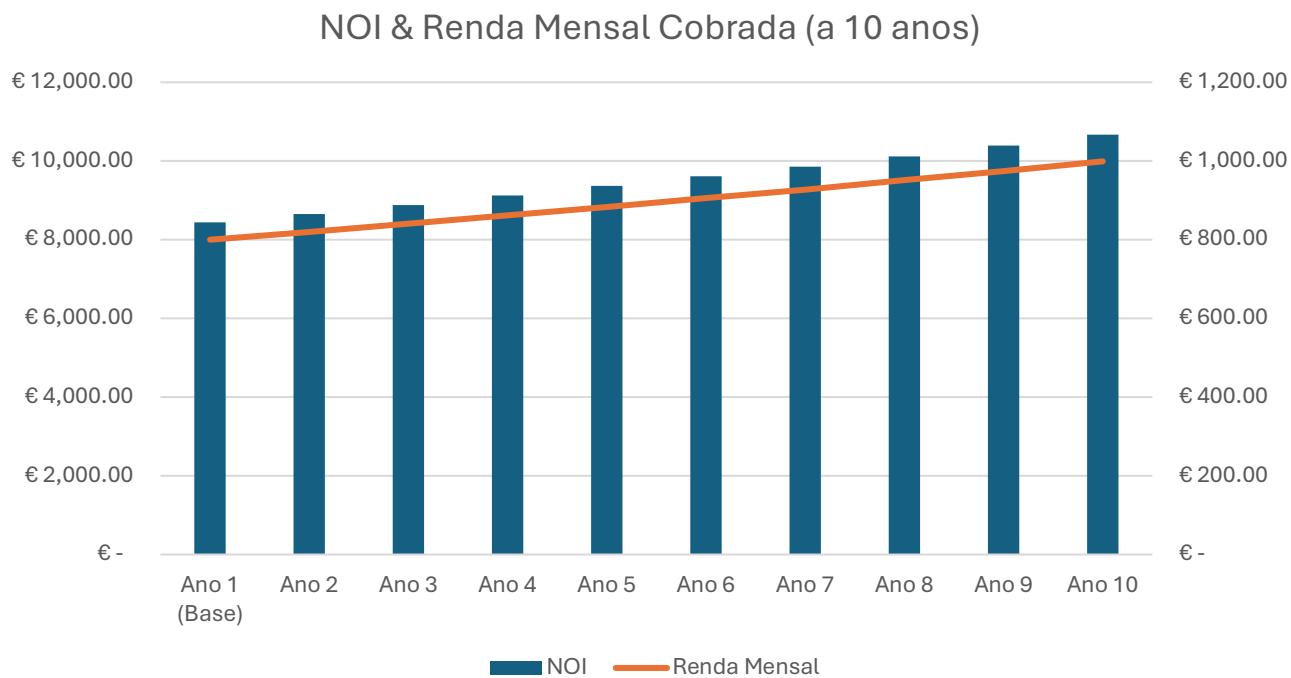
2.1.1. Projeções de Fluxo de Caixa (Análise a 10 Anos)

Enquanto a Matriz Financeira (2.1) apresenta a rentabilidade estática do Ano 1, a análise seguinte projeta o desempenho do investimento num horizonte temporal de 10 anos. As projeções de cash-flow assentam nas seguintes premissas operacionais e de mercado, que visam refletir uma gestão prudente e os custos expectáveis a longo prazo:

Aumento Anual da Renda	2.50%
Taxa de Vacância	2%
Despesas Operacionais (Opex)	5%
Despesas de Capital (Capex)	300,00 €

Linha Financeira	Ano 1 (Base)	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Renda Anual Bruta Potencial	€ 9,600.00	€ 9,840.00	€ 10,086.00	€ 10,338.15	€ 10,596.60
(-) Perda por Vacância (2%)	€ (192.00)	€ (196.80)	€ (201.72)	€ (206.76)	€ (211.93)
= Renda Bruta Efetiva (RBE)	€ 9,408.00	€ 9,643.20	€ 9,884.28	€ 10,131.39	€ 10,384.67
(-) Despesas Operacionais					
IMI	€ (191.87)	€ (191.87)	€ (191.87)	€ (191.87)	€ (191.87)
Condomínio	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Opex (Manutenção) (5%)	€ (480.00)	€ (492.00)	€ (504.30)	€ (516.91)	€ (529.83)
Capex (Provisão Obras)	€ (300.00)	€ (300.00)	€ (300.00)	€ (300.00)	€ (300.00)
Total Despesas	€ (971.87)	€ (983.87)	€ (996.17)	€ (1,008.78)	€ (1,021.70)
= Rend. Operacional Líquido (NOI)	€ 8,436.13	€ 8,659.33	€ 8,888.11	€ 9,122.61	€ 9,362.97
Yield Líquida (NOI / 200.000 €)	4.22%	4.33%	4.44%	4.56%	4.68%

Linha Financeira	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Renda Anual Bruta Potencial	€ 10,861.52	€ 11,133.06	€ 11,411.38	€ 11,696.67	€ 11,989.08
(-) Perda por Vacância (2%)	€ (217.23)	€ (222.66)	€ (228.23)	€ (233.93)	€ (239.78)
= Renda Bruta Efetiva (RBE)	€ 10,644.29	€ 10,910.40	€ 11,183.16	€ 11,462.73	€ 11,749.30
(-) Despesas Operacionais					
IMI	€ (191.87)	€ (191.87)	€ (191.87)	€ (191.87)	€ (191.87)
Condomínio	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Opex (Manutenção) (5%)	€ (543.08)	€ (556.65)	€ (570.57)	€ (584.83)	€ (599.45)
Capex (Provisão Obras)	€ (300.00)	€ (300.00)	€ (300.00)	€ (300.00)	€ (300.00)
Total Despesas	€ (1,033.95)	€ (1,046.52)	€ (1,059.44)	€ (1,072.70)	€ (1,086.32)
= Rend. Operacional Líquido (NOI)	€ 9,610.34	€ 9,863.87	€ 10,123.72	€ 10,390.03	€ 10,662.98
Yield Líquida (NOI / 200.000 €)	4.81%	4.93%	5.06%	5.20%	5.33%



2.2. Análise do Contrato de Arrendamento

O Contrato é de Mercado Livre (Não Condicionado). O contrato de arrendamento em vigor desde **Abril de 2025** é um contrato celebrado ao abrigo do regime de arrendamento urbano livre, com uma duração inicial de 5 anos e uma renda mensal de **800 €**. A atualização é realizada anualmente de acordo com os índices legais publicados pelo INE.

Não obstante a **classificação fiscal de origem** (detalhada na Secção 4.2), o contrato atual está livre de qualquer restrição municipal ou legal que impeça a plena gestão do ativo. O inquilino tem um histórico comprovado de pontualidade no pagamento, garantindo a estabilidade do fluxo de caixa. O comprovativo dos pagamentos (extrato de transferências bancárias e recibos) desde o início do contrato está disponível para consulta mediante solicitação, atestando a ausência de falhas ou atrasos.

2.3. Análise da Localização e Dados de Mercado (Comparables)

O imóvel está situado na Rua Armando de Lucena, Ajuda, numa zona residencial consolidada. O Preço de Venda Pretendido (PVP) de 200.000 € traduz-se num valor de 2.941,18 € por m² (face a 68 m² de área bruta privativa).

Este preço por m² representa um **desconto de aproximadamente 46,4%** face ao preço médio de transação de 5.490 €/m² verificado na zona consolidada da Ajuda.

O diferencial de preço (2.941,18 €/m² vs. 5.490 €/m²) minimiza o risco de sobrevalorização e oferece um potencial de valorização a longo prazo. A proximidade ao Polo Universitário da Ajuda assegura a procura contínua por habitação, suportando a estabilidade da renda e a valorização futura. Para validar o preço de aquisição, analisaram-se as seguintes transações recentes e anúncios de imóveis com características semelhantes na freguesia da Ajuda:

Grupo 1: Comparáveis de Preço Semelhante (~200.000 €)

Imóvel	Tipologia / Área	Estado de Conservação	Preço de Venda	Preço (€/m ²)
Rua do Casalinho da Ajuda, Ajuda <i>Imovirtual ID1hqru</i>	T2 / 57 m ²	Semi Remodelado	207.500 €	3.640 €/m ²
Calçada da Boa Hora, Ajuda <i>Imovirtual ID1g93q</i>	T1+1 / 37 m ²	Remodelado em 2010	209.654 €	5.666 €/m ²
Rua dos Quarteis, Ajuda <i>Imovirtual ID1h5Fa</i>	T1 / 23,53 m ²	Remodelado	197.500 €	9.173 €/m ²
Ativo Alvo	T3 / 68 m²	Original (1976)	200.00 €	2.941 €/m²

Grupo 2: Comparáveis de Tipologia Semelhante (T2/T3)

Imóvel	Tipologia / Área	Estado de Conservação	Preço de Venda	Preço (€/m ²)
R. Dom João de Castro, Ajuda <i>Imovirtual ID1f8lR</i>	T2 + 1 / 65 m ²	Remodelado (anos 90)	355.000 €	5.462 €/m ²
Calçada da Ajuda, Ajuda <i>Imovirtual ID1hsCN</i>	T2 / 65 m ²	Original	365.000 €	5.615 €/m ²
Rua da Paz à Ajuda, Ajuda <i>Imovirtual ID1hrV9</i>	T3 / 63 m ²	Remodelado	380.000 €	6.032 €/m ²
Ativo Alvo	T3 / 68 m²	Original (1976)	200.00 €	2.941 €/m²

3. DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO ATIVO

3.1. Detalhes Técnicos

O ativo é uma fração autónoma designada por "J", inserida num edifício em regime de Propriedade Horizontal, localizado na Rua Armando de Lucena, Ajuda, Lisboa.

Característica	Detalhe Técnico
Localização	Rua Armando de Lucena, Ajuda, Lisboa
Ano de Construção	1976
Estrutura	Edifício de 5 pisos, com estrutura resistente em betão armado
Vedações/Paredes	Paredes de vedação e compartimentação em alvenaria de tijolo
Piso	3º andar (penúltimo), com duas frações por piso Não dispõe de elevador
Orientação Solar	Janelas com orientação a Este e Oeste
Certificação Energética	Classe "D"

3.1.1. Gestão das Partes Comuns (Condomínio)

O edifício não dispõe de uma administração de condomínio formalmente constituída entre os proprietários, pelo que não existem atas, reuniões formais ou um fundo de reserva comum. Historicamente, a manutenção e as obras nas partes comuns do edifício (ex: fachadas, cobertura, áreas comuns) têm sido asseguradas e custeadas pela Gebalis, que gere o património social envolvente. Esta relação implícita, embora não formalizada num acordo de gestão, reflete-se na prática de "custo zero" (0 €) em encargos de condomínio para os proprietários, conforme indicado na Matriz Financeira (Secção 2.1)

3.2. Estado de Conservação e Fotos

O estado de conservação geral do imóvel é classificado como “Original”, datando de 1976. O investidor deverá considerar a necessidade de atualização estética das áreas que se mantêm originais (principalmente revestimentos e carpintarias), bem como a infraestrutura elétrica e de telecomunicações.

Melhorias e Mitigação do Risco Hidráulico:

O imóvel beneficiou de **intervenções de reparação e substituição** nas infraestruturas hidráulicas das áreas molhadas, mitigando significativamente o risco de avarias associadas à canalização de origem e os custos de manutenção inesperados:

- **Ramal de Entrada:** Intervenção de reparação e substituição na canalização **imediatamente a seguir ao contador de água** no último ano (2024).

- **Casa de Banho:** Remodelação parcial com instalação de **nova canalização** (tubagens) e substituição da banheira por poliban.
- **Cozinha:** A canalização da cozinha foi objeto de substituição há aproximadamente 10 anos.

Estas intervenções garantem que o sistema de águas do apartamento é funcional e moderno.

- **Áreas Originais:** A cozinha (móveis e eletrodomésticos) e as carpintarias mantêm a conservação original.

Galeria de Fotos:

- A galeria fotográfica completa do imóvel (Anexo E) e a planta (Anexo F) encontram-se na Secção 5.

3.3. Plantas e Áreas

A informação de área do imóvel encontra-se confirmada pela Caderneta Predial (Anexo B).

- **Tipologia:** T3 (Tipologia de 3 quartos)
- **Composição Interna:** O imóvel é composto por 3 quartos, sala, cozinha e WC
- **Área Bruta Privativa (ABP): 68,00 m²** (confirmada na Caderneta Predial e base para os cálculos de preço/m²)
- **Área Bruta Dependente:** 0,00 m²

O esboço cotado do imóvel encontra-se disponível na Secção 5 (Anexo F) para validação da distribuição interna e das áreas.

4. DILIGÊNCIA LEGAL E ESTRUTURA DA TRANSAÇÃO

4.1. Mitigação do Risco Legal (Usufruto Vitalício)

O imóvel encontra-se atualmente em regime de **herança indivisa**, com a nua-propriedade detida pelos herdeiros e o **usufruto vitalício** constituído a favor de João Carlos Farinha Pires. Esta situação está devidamente inscrita na Caderneta Predial (Ano Início 2025) e será confirmada na Certidão Permanente do Registo Predial.

4.1.1. Risco Mitigado – Estrutura da Transação:

A transação está contratualmente estruturada para **eliminar este ónus** e garantir a segurança do capital do investidor:

- **Compromisso Contratual:** A celebração do Contrato Promessa de Compra e Venda (CPCV) e, subsequentemente, a Escritura Pública, está alicerçada no compromisso expresso dos vendedores (herdeiros da nua-propriedade e o usufrutuário) de que o usufruto será extinto.
- **Mecanismo Legal:** A renúncia ao usufruto vitalício será processada pelo usufrutuário no mesmo ato da Escritura de Compra e Venda.

- **Condição Suspensiva:** A aquisição é feita sob a condição essencial de que a transmissão será efetuada com a Propriedade Plena (*Full Ownership*), operando-se a figura jurídica da **confusão** no ato notarial.

Conclusão: O adquirente tem a garantia de que a propriedade lhe será transmitida livre de ónus, encargos ou limitações de uso e gozo. A escritura final apenas se concretizará mediante a extinção simultânea do usufruto e a aquisição da Propriedade Plena pelo comprador.

4.2. Caracterização Fiscal e Legal da Afetação

A Caderneta Predial Urbana classifica a fração J (3º D) como "**Habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados**". Esta classificação tem um impacto significativo no cálculo do Valor Patrimonial Tributário (VPT) e, consequentemente, no valor anual do IMI (€191,87 estimado).

No entanto, importa clarificar:

Restrições Expiradas: O imóvel foi objeto de aquisição no âmbito de um programa municipal/social em 1996. A única restrição imposta na escritura de aquisição pela Câmara Municipal de Lisboa (CML) foi a **proibição de venda ou arrendamento por um prazo de 7 anos**, a contar da data de 1996. Este prazo **caducou** no ano de 2003.

Contrato em Mercado Livre: A caducidade da restrição legal permite o arrendamento em regime de mercado livre, o que está comprovado pelo contrato em vigor (iniciado em Abril de 2025). O contrato de arrendamento não está sujeito a qualquer regime de renda condicionada ativa ou limitações municipais que restrinjam a sua atualização ou renovação.

Conclusão: A classificação constante na Caderneta Predial é de natureza fiscal/histórica e não confere restrições ativas à transação ou à operação do arrendamento, que é feita em regime de mercado. O contrato de arrendamento em vigor atesta a completa libertação das restrições.

4.3. Status Registral e Fiscal

A situação registral e fiscal do imóvel está devidamente inscrita nas entidades competentes, sendo confirmada pela Certidão Permanente do Registo Predial (Anexo A) assim como pela Caderneta Predial (Anexo B).

Status Fiscal (Autoridade Tributária):

- **Identificação Fiscal:** O imóvel está inscrito na Matriz Predial Urbana sob o Artigo Matricial **2848**, da Freguesia da Ajuda, no Serviço de Finanças de Lisboa-7.
- **Valor Patrimonial Tributário (VPT):** O valor patrimonial atual é de **47.967,23 €**. Este valor é a base para o cálculo do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).
- **Situação de Dívida:** Os vendedores garantem que o imóvel está livre de quaisquer dívidas fiscais pendentes, incluindo IMI.

Status Registral (Conservatória do Registo Predial):

- **Titularidade:** A Certidão Permanente do Registo Predial (Anexo A) confirma a situação de Herança Indivisa na nua-propriedade e a inscrição do usufruto vitalício.
- **Encargos:** Confirma-se que a única limitação registada que onera o imóvel é a situação do usufruto, a qual será extinta no ato da escritura por renúncia, conforme detalhado na Secção 4.1.
- **Pendências Judiciais:** O imóvel não é objeto de penhoras, hipotecas, arrestos ou quaisquer pendências judiciais ativas.

Nota sobre o Estado do Registo Predial:

À data de emissão deste memorando (Novembro 2025), o registo do imóvel na Conservatória encontra-se em fase final de atualização. O processo de Habilitação de Herdeiros (realizado no Campus da Justiça) e as subsequentes obrigações fiscais (Autoridade Tributária) estão concluídos, mas o averbamento final da transmissão da nua-propriedade para os herdeiros no registo predial sofreu atrasos processuais alheios aos proprietários.

A Certidão Permanente atualizada, que confirmará formalmente a estrutura de propriedade aqui descrita (Herança Indivisa na nua-propriedade e o usufruto vitalício), é esperada até ao final de Novembro de 2025. A documentação da Habilitação de Herdeiros pode ser consultada para validar a titularidade.

4.4. Condições de Transmissão de Posse

Os termos da transação garantem uma transferência de titularidade e do gozo pleno do imóvel, conforme especificado abaixo:

- **Propriedade Plena:** A transmissão do ativo será realizada com a aquisição da Propriedade Plena pelo comprador. Esta condição é garantida pela estrutura da transação (Secção 4.1) e implica que a propriedade é entregue livre de quaisquer ónus, encargos, hipotecas ou limitações de uso e gozo.
- **Entrega e Posse:** A posse física e legal do imóvel será transmitida integralmente no momento da celebração da **Escritura Pública de Compra e Venda**.
- **Ausência de Pendências:** Os vendedores garantem que o imóvel não possui quaisquer pendências fiscais (dívidas de IMI, por exemplo) ou judiciais à data da escritura.
- **Contrato de Arrendamento:** O comprador assumirá a posição de Senhorio na totalidade do contrato de arrendamento em vigor (iniciado em Abril de 2025) a partir da data da escritura, assumindo os respetivos direitos e deveres contratuais.

5. ANEXOS E DOCUMENTAÇÃO PROBATÓRIA

A documentação listada abaixo complementa o Memorando de Informação Detalhado e é essencial para a realização da diligência devida por parte do potencial adquirente. Esta documentação serve como base probatória dos dados técnicos, legais e financeiros apresentados nas Secções 2, 3 e 4.

Toda a documentação listada (Anexos A-F), bem como os comprovativos de pagamento de renda, estão compilados num “*Data Room*” digital e serão disponibilizados a investidores qualificados para efeitos de *due diligence* mediante solicitação.

Ref.	Documento	Finalidade no MID
A.	Habilitação de Herdeiros (Nota: Certidão Permanente em atualização)	Confirmação dos titulares da nua-propriedade (herdeiros) e do usufrutuário. <i>A Certidão Permanente atualizada será disponibilizada assim que emitida (Ver Secção 4.3).</i>
B.	Caderneta Predial Urbana	Confirmação do Artigo Matricial, Valor Patrimonial Tributário (VPT) e base de cálculo do IMI.
C.	Contrato de Arrendamento em Vigor	Verificação da renda mensal (800 €), data de início (Abril/2025) e termos contratuais.
D.	Certificado Energético (CE)	Cumprimento da obrigação legal de informação sobre a Classificação Energética ("D").
E.	Galeria Fotográfica	Imagens detalhadas da fachada, interiores (incluindo as melhorias na canalização) e envolvente.
F.	Planta/Esboço Cotado do Imóvel	Visualização da distribuição interna e validação das cotas e áreas das divisões.

Anexo A

Habilitação de Herdeiros



Conservatória do Registo Civil Lisboa

Avenida Fontes Pereira de Melo, nºs. 7 a 131050-115Lisboa
Tel.: 213566281 Fax.: 213566259
Email: civil.lisboa@irn.mj.pt

Relativamente à certidão requisitada sob o nº 36962/2025
Gratuita nos termos da al. s), do nº 1, doº 10º, do R.E.R.N.

CERTIFICO

Para Outros fins

Que o presente documento está conforme o original que é o título de habilitação de herdeiros e testamento arquivados no processo nº 26451, do ano de 2025, respeitante ao Procedimento Simplificado de Habilitação de Herdeiros da Conservatória do Registo Civil de Lisboa.

Conservatória do Registo Civil de Lisboa, 2025-08-08 11:31

Oficial de registos, Maria Teresa F. Simões Salgado Monteiro



ZP
Pg. 2

Conservatória do Registo Civil Lisboa

Procedimento Simplificado de Habilitação de Herdeiros

Habilitação de Herdeiros n.º 26451/2025

Autora da Herança, Maria José do Patrocínio Duarte, que também usou o nome de **Maria José do Patrocínio Duarte Farinha**, falecida no estado de divorciada, natural da freguesia de São Cosmado, concelho de Armamar, com última residência habitual na Rua Direita do Dafundo, n.º 16, 3.º esq., Algés, Linda-a-Velha e Cruz Quebrada-Dafundo, Oeiras, com o NIF 112 129 161.

Cabeça de casal e herdeira, Maria da Conceição Duarte Farinha Ferreira, casada com Afonso da Silva Ferreira, sob o regime da comunhão de adquiridos, natural da freguesia de São Sebastião da Pedreira, concelho de Lisboa, com residência habitual na Rua Fernanda Alves, lote 4, 2.º C, Lisboa, identificada pela exibição do cartão de cidadão n.º 061714704ZX4, válido até 03-08-2031, emitido pelo competente serviço da República Portuguesa, com o NIF 161 840 345.

Herdeiro, João Carlos Farinha Pires, que também usa o nome de **João Carlos Pires Farinha**, casado com Tiago Emanuel Rodrigues Gonçalves, sob o regime da comunhão de adquiridos, natural da freguesia de São Sebastião da Pedreira, concelho de Lisboa, com residência habitual na Rua Direita do Dafundo, n.º 16, 3.º esq., Algés, com o NIF 225 836 670.

Herdeira, Cláudia Filipa dos Santos Farinha, solteira, maior, natural da freguesia de São Francisco Xavier, concelho de Lisboa, com residência habitual na Rua Armando de Lucena, n.º 27, 1.º esq., Lisboa, com o NIF 256 591 911.

Presente: A cabeça de casal acima identificada.

Declarações prestadas pela cabeça de casal:

A autora da herança faleceu no dia 24 de março de 2025, na freguesia de Ramada e Caneças, concelho de Odivelas, no estado de divorciada; era natural da freguesia de São Cosmado, concelho de Armamar, teve a sua última residência habitual na Rua Direita do Dafundo, n.º 16, 3.º esq., Algés, Linda-a-Velha e Cruz Quebrada-Dafundo, Oeiras.

A autora da herança deixou testamento público, lavrado em 6 de junho de 2017, no Cartório Notarial de Patrícia Rizzo Fernandes, em Lisboa, a folhas 54, no livro de testamentos n.º 3-T, no qual fez legados, conforme certidão consultada hoje através do código de acesso CN-2F4EBC63-75B4-4AC7-95FB-0B7144B9BB2B, de que anexa print.

São declarados únicos herdeiros da falecida:

- a filha, **Maria da Conceição Duarte Farinha Ferreira**; e

- os netos, **João Carlos Farinha Pires** e **Cláudia Filipa dos Santos Farinha**, em direito de representação de seu pai Fernando Manuel Duarte Farinha, filho pré-falecido da autora da herança;

- acima identificados.

Que não há, segundo o testamento e a lei, quem com eles possa concorrer na sucessão.

A cabeça de casal declarou que ainda não promoveu a participação, nos termos do art.º 26.º

Assinatura Qualificada
Patrícia Rizzo

do CIS, tendo requerido a prorrogação do prazo para o cumprimento da obrigação.

O óbito, a qualidade de herdeiros invocada e o parentesco, foram verificados pelas certidões dos respetivos assentos, infra referidos, consultadas hoje através dos códigos de acesso 4668-3203-8453, 0170-8367-3567, 8059-5721-8828 e 0829-6741-1680, respetivamente.

O título foi lido e o seu conteúdo explicado à interveniente.

Data: 8 de agosto de 2025

Marta Maria Elias Sáez

A Conservadora de Registos, Marta Maria Elias Sáez, por competência própria

Marta M. E. Sáez

Assento de Óbito n.º 2955/2025 da Conservatória do Registo Civil de Lisboa, referente a Maria José do Patrocínio Duarte

Assento de Nascimento n.º 502/2011 da Conservatória do Registo Civil/Predial/Comercial/Cartório Notarial de Castanheira de Pêra, referente a Maria da Conceição Duarte Farinha Ferreira

Assento de Nascimento n.º 12721/2011 da Conservatória do Registo Civil de Lisboa, referente a João Carlos Farinha Pires

Assento de Nascimento n.º 390/2010 da Conservatória do Registo Civil/Predial/Comercial de Vila Nova de Poiares, referente a Cláudia Filipa dos Santos Farinha

Assinatura Qualificada
Patrícia Rizzo Fernandes

Assinado de forma
digital por [Assinatura
Qualificada] Patrícia
Rizzo Fernandes
Dados: 2025.06.18
10:41:59 +01'00'

Averbamento 1: a testadora faleceu em 24
de Março de 2025, conforme verifiquei pelo Conselho
da Ordem dos Requisitos Civil Online com o
Código do acesso 4668-3203-8453 do assento
do óbito número 2955 do ano 2025 da
Conservatória do Registo Civil de Lisboa, Lisboa,
18 de Junho de 2025. Conta nº 125. A Notária

Patrícia Fernandes
NOTÁRIA

3-T
54
<i>[Assinatura]</i>

TESTAMENTO DE MARIA JOSÉ DO PATROCÍNIO DUARTE

No dia seis de Junho de dois mil e dezassete, no Cartório Notarial de
Patrícia Rizzo Fernandes, sito na Rua Castilho, número 14, rés-do-chão
A, em Lisboa, perante mim, respetiva Notária, compareceu como
testadora:

MARIA JOSÉ DO PATROCÍNIO DUARTE, divorciada, natural da
freguesia de São Cosmado, concelho de Armamar, filha de João Duarte
da Costa e de Maria do Patrocínio, nascida em cinco de Novembro de mil
novecentos e trinta e quatro, residente na Rua Armando Lucena, número
49, terceiro andar direito, Alto da Ajuda, em Lisboa, titular do bilhete de
identidade número 492608, de 26.08.1999, emitido pelos SIC de Lisboa.
Verifiquei a identidade da testadora pela exibição do referido documento
de identificação.

E POR ELA, TESTADORA, FOI DITO:

- Que revoga todo e qualquer testamento que anteriormente tenha feito,
designadamente o testamento lavrado em vinte e dois de Março de dois
mil e seis, no extinto Décimo Primeiro Cartório Notarial de Lisboa, com
íncio a folhas duas do livro de notas número Cinco-A.

- Que, tendo herdeiros legítimários, faz novo testamento e do seguinte
modo:

--- LEGA, por conta da quota disponível, ao seu neto **JOÃO CARLOS
PIRES FARINHA**, solteiro maior, filho do seu filho Fernando Manuel
Duarte Farinha, residente na Travessa do Pé-de-Ferro, número 17, rés-
do-chão esquerdo, em Lisboa, o seguinte:

a) O usufruto vitalício da fracção autónoma designada pela letra "J", correspondente ao terceiro andar direito do prédio urbano sito na Rua Armando Lucena, número 49, na freguesia da Ajuda, concelho de Lisboa, inscrito na respectiva matriz predial urbana sob o artigo 2848; e _____

b) Todo o recheio que compõe a fração autónoma acima identificada. _____

FORAM TESTEMUNHAS: EUGÉNIA MARIA GONÇALVES RODRIGUES, casada, residente na Travessa dos Inglesinhos, número 15, primeiro andar esquerdo, em Lisboa, e MARIA DE LURDES FERREIRA BERNARDO VEIGA, casada, residente na Rua Armando Lucena, número 49, quarto andar esquerdo, em Lisboa, pessoas cuja identidade verifiquei pela exibição dos cartões de cidadão números 08015666, válido até 06.08.2020 e 04242696, válido até 03.07.2017, emitidos pela República Portuguesa _____

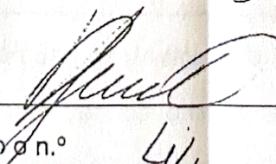
ASSIM O DISSE E OUTORGOU _____

____ Fiz à testadora a leitura deste testamento e a explicação do seu conteúdo, não assinando a testadora por me ter declarado não o poder fazer.

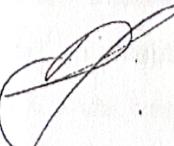


Eugénia Maria Gonçalves Rodrigues
Maria de Lurdes Ferreira Bernardo Veiga

A Notária,



Conta registada sob o n.º

44 

Anexo B

Caderneta Predial Urbana

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 01 - AJUDA

ARTIGO MATRICIAL: 2848 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : LISBOA sob o registo nº: -

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Armando Lucena **Lote:** 49 **Lugar:** Lisboa

Av./Rua/Praça: Rua Armando Lucena **Lote:** 49 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1300-003 LISBOA

CONFRONTAÇÕES

Norte: - **Sul:** - **Nascente:** - **Poente:** -

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

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

Descrição: Predio em propriedade horizontal para comercio e habitação constituído por cave,r/c, 1º ,2º, 3º,e 4º andares num total de 12 fracções autónomas, com 2 fogos por andar

Nº de pisos do artigo: 1

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 147,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 147,0000 m² **Área bruta privativa total:** 68,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: J

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Rua Armando Lucena **Lote:** 49 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1300-003 LISBOA

Andar/Divisão: 3ºD

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados **Tipologia/Divisões:** 4 **Permilagem:**

85,9000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 68,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1996 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €47.967,23 **Determinado no ano:** 2024

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 107.352,00 **Coordenada Y:** 194.174,00 **Mod 1 do IMI nº:** 2963903 **Entregue em :** 2012/01/24 **Ficha de avaliação nº:** 3861558 **Avaliada em :** 2012/01/31

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
43.060,00	=	603,00	x	68,0000	x	0,70	x	2,00	x	1,000	x	0,75

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

TITULARES

Identificação fiscal: 225836670 **Nome:** JOÃO CARLOS FARINHA PIRES

Morada: R DIREITA DO DAFUNDO 16, 3º. ESQ, DAFUNDO, 1495-717 CRUZ QUEBRADA-DAFUNDO

Tipo de titular: Usufrutuario **Periodicidade:** Vitalício **Ano início:** 2025 **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA

PUBLICA Entidade: 770002277 **Livro/Folha:** 0/0 **NIF do proprietário da raiz:** 752047434 **Nome:** MARIA

JOSE DO PATROCINIO DUARTE - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE

Emitido via internet em 2025-10-08

O Chefe de Finanças



(Maria Ludovina Silva Primo Figueiredo)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 225836670



Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

EVGSSUXACRHT

Anexo C

Contrato de Arrendamento em Vigor

Contrato de Arrendamento Urbano para Fins Habitacionais

Entre:

Maria José Patrocínio Duarte, contribuinte n.º 112 129 161, residente em Rua Direita do Dafundo 16, 3 Esquerdo, 1495 Dafundo, adiante designado por **Senhorio**, e

Deise dos Santos Domingues, contribuinte n.º 268093008, residente em Rua Armando Lucena 49, 3 Direito, 1300 Lisboa, adiante designado por **Inquilino**, é celebrado e reciprocamente aceite o presente Contrato de Arrendamento, que se rege pelas cláusulas seguintes e, nos casos omissos, pela legislação em vigor.

Cláusulas

Cláusula 1. Objeto

O Senhorio dá de arrendamento ao Inquilino, que aceita, o imóvel destinado a habitação, composto por apartamento sito em Rua Armando Lucena 49, 3 Direito, 1300 Lisboa.

Cláusula 2. Finalidade

O imóvel destina-se exclusivamente a habitação permanente do Inquilino.

Cláusula 3. Prazo

O presente contrato tem início em 1 de abril de 2025, vigorando pelo prazo de 5 Anos, renovando-se automaticamente por iguais períodos, salvo denúncia nos termos legais.

Cláusula 4. Renda

A renda mensal é de 800 euros, paga até ao dia 8 de cada mês por transferência bancária ou outro meio acordado entre as partes.

Cláusula 5. Sublocação

É permitida a sublocação parcial do imóvel, nomeadamente de quartos, desde que não altere o uso habitacional do bem arrendado nem comprometa a sua integridade. O Inquilino compromete-se a informar o Senhorio por escrito sobre qualquer sublocação, identificando o sublocatário.

Cláusula 6. Obrigações do Inquilino

O Inquilino obriga-se a:

- Utilizar o imóvel para fins habitacionais, mantendo-o em bom estado.
- Não realizar obras sem autorização escrita do Senhorio.
- Pagar pontualmente a renda acordada.

Cláusula 7. Obrigações do Senhorio

O Senhorio obriga-se a:

- Garantir o uso pacífico do imóvel pelo Inquilino.

- Proceder às reparações necessárias que não sejam da responsabilidade do Inquilino.

Cláusula 8. **Resolução**

Qualquer das partes pode resolver o contrato nos termos previstos na legislação aplicável, mediante comunicação escrita com os prazos legais.

Cláusula 9. **Disposições Finais**

Para efeitos de comunicação entre as partes, os contactos constantes neste contrato consideram-se válidos, salvo atualização comunicada por escrito.

Feito em duplicado, ficando cada parte com um exemplar.

Maria José Patrocínio Duarte
Senhorio

Assina a rogo da senhoria o seu neto, João Carlos Farinha Pires, contribuinte fiscal n.º 225836670, residente na Rua Direita do Dafundo, 16 3Esq, Oeiras, casado, com o Cartão de Cidadão 13055250 0ZW6 valido até 19/02/2031, por esta não saber assinar.

Deise dos Santos Domingues
Inquilino

Lisboa, 20 de março de 2025

Anexo D

Certificado Energético



IDENTIFICAÇÃO POSTAL

Morada R ARMANDO DE LUCENA, LT 49, 3º DTO

Localidade LISBOA

Freguesia AJUDA

Concelho LISBOA

GPS 38.710097, -9.198203

IDENTIFICAÇÃO PREDIAL/FISCAL

Conservatória do Registo Predial de LISBOA

Nº de Inscrição na Conservatória 2328

Artigo Matricial nº 2848

Fração Autónoma J

INFORMAÇÃO ADICIONAL

Área Total de Pavimento 57,90 m²

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

INDICADORES DE DESEMPENHO

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

Aquecimento Ambiente

Referência: 24 kWh/m².ano
Edifício: 47 kWh/m².ano
Renovável - %

93%
MENOS
eficiente
que a referência

Arrefecimento Ambiente

Referência: 4,0 kWh/m².ano
Edifício: 3,5 kWh/m².ano
Renovável - %

13%
MAIS
eficiente
que a referência

Água Quente Sanitária

Referência: 46 kWh/m².ano
Edifício: 68 kWh/m².ano
Renovável - %

47%
MENOS
eficiente
que a referência

CLASSE ENERGÉTICA

Mais eficiente

Julho 2006 Dez. 2013 Jan. 2016 Julho 2021

A+
0% a 25%

A
26% a 50%

B
51% a 75%

B-
76% a 100%

C
101% a 150%

D
151% a 200%

E
201% a 250%

F
Mais de 251%

Mínimo:
Edifícios Novos

Mínimo:
Grd. Renovação

D

166%

ENERGIA RENOVÁVEL

Contributo de energia renovável no consumo de energia deste edifício.



0%

EMISSÕES DE CO₂

Emissões de CO₂ estimadas devido ao consumo de energia.



1,84
toneladas/ano

DESCRIPÇÃO SUCINTA DO EDIFÍCIO OU FRAÇÃO

Fração autónoma inserida em Prédio situado em Portugal Continental, no distrito e concelho de Lisboa, freguesia da Ajuda, a uma altitude de 107 metros e a uma distância à costa superior a 5Km. O edifício é constituído por 5 pisos acima do solo, não possui elevador, destina-se a habitação e, de acordo com a informação disponível foi construído no período compreendido entre 1981 e 1990.

A fração encontra-se no piso 3 (entre pisos), é de tipologia T3, com uma área útil de pavimento de 58,0 m² e um pé-direito médio ponderado de 2,4 m com hall, sala, cozinha, três quartos e uma instalação sanitária. A produção de águas quentes sanitárias (AQS) é assegurada por um esquentador a gás natural. Não está instalado qualquer sistema de climatização quer para aquecimento quer para arrefecimento. A inércia é forte. No que respeita à ventilação, esta processa-se de forma natural com recurso a admissão de ar na caixilharias e exaustão através de conduta na cozinha e instalação sanitária.

COMPORTAMENTO TÉRMICO DOS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS DA HABITAÇÃO

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

Tipo	Descrição das Principais Soluções	Classificação
PAREDES	Parede simples ou duplas rebocadas (posterior a 1960)	★★★★★
	Parede simples ou duplas rebocadas (posterior a 1960)	★★★★★
COBERTURAS		
PAVIMENTOS		
JANELAS	Janela Simples com Caixilharia metálica sem corte térmico com vidro simples e com proteção solar pelo exterior	★★★★★
	Janela Simples com Caixilharia metálica sem corte térmico com vidro duplo e com proteção solar pelo exterior	★★★★★

Soluções sem isolamento, referem-se a soluções onde não existe isolamento térmico ou que não foi possível comprovar a sua existência.

A classificação de janelas, inclui o contributo de eventuais dispositivos de oclusão noturna.

Pior ★★★★★

Melhor ★★★★★

PERDAS E GANHOS DE CALOR DA HABITAÇÃO

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



PROPOSTAS DE MEDIDAS DE MELHORIA

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

Nº da Medida	Aplicação	Descrição da Medida de Melhoria Proposta	Custo Estimado do Investimento	Redução Anual da Fatura Energética	Classe Energética (após medida)
1		Isolamento térmico em paredes exteriores - aplicação pelo interior com revestimento leve	500€	até 50€	
2		Substituição de vãos envidraçados existentes por novos vãos envidraçados de classe energética A (classificação CLASSE+)	4 000€	até 60€	
3		Substituição, reforço ou aplicação de isolamento nas tubagens do sistema de distribuição de águas quentes sanitárias	50€	até 40€	
4		Substituição e/ou instalação de chuveiros ou sistemas de duche com certificação e rotulagem associada, com elevada eficiência hídrica (Classe A ou superior)	50€	até 40€	
5		Efetuar manutenção do equipamento de produção de águas quentes sanitárias	70€	até 75€	
6		Substituição do equipamento atual e/ou instalação de sistema de ar condicionado (bomba de calor) split, multisplit ou VRF com elevada classe energética, para climatização	5 000€	até 400€	

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

CONJUNTO DE MEDIDAS DE MELHORIA

1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 Representa o impacto a nível financeiro e do desempenho energético na habitação, que este conjunto de medidas de melhoria terá, se for implementado.



9 670€

 CUSTO TOTAL ESTIMADO
 DO INVESTIMENTO


até 545€

 REDUÇÃO ANUAL
 DA FATURA

 CLASSE ENERGÉTICA
 APÓS MEDIDA

Entidade Gestora



Agência para a Energia

Entidade Fiscalizadora


 Direção Geral
 de Energia e Geologia

RECOMENDAÇÕES SOBRE SISTEMAS TÉCNICOS

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

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

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

DEFINIÇÕES

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

Emissões CO₂ - Indicador que traduz a quantidade de gases de efeito de estufa libertados para a atmosfera em resultado do consumo de energia nos diversos usos considerados no edifício.

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

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

INFORMAÇÃO ADICIONAL

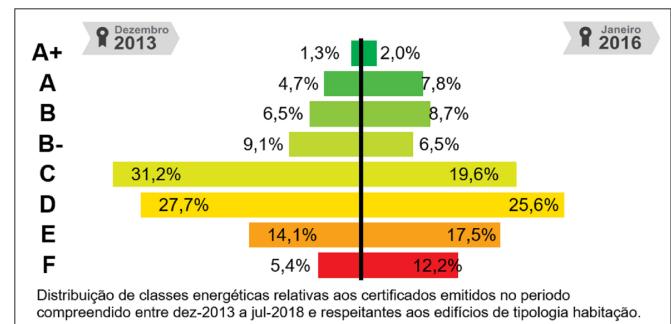
Tipo de Certificado Existente

Nome do PQ PATRICIA NUNES FERREIRA BOTELHO DE CARVALHO

Número do PQ PQ00182

Data de Emissão 31/01/2024

Morada Alternativa R ARMANDO DE LUCENA, LT 49, 3º DTO



NOTAS E OBSERVAÇÕES

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

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

O cálculo efectuado para obtenção da classe energética foi feito com base na metodologia simplificada para edifícios de habitação de acordo com o DL 101-D de 2020 para os edifícios existentes. Foi feita observação no local e documentada com fotografias. A área útil de pavimento, a área dos envolvidos, os desenvolvimentos lineares e o pé-direito médio ponderado foram calculados com base no levantamento dimensional da fração feito pela PQ. A distância à costa, as orientações das fachadas e a altitude do edifício foi determinado recorrendo ao programa Google Earth. Como não existem garantias da existência de isolamento nos diversos elementos construtivos, foi verificada a espessura das paredes existentes e foi utilizado o Manual do SCE, na qual estão referidos os valores por defeito a considerar para a contabilização dos Coeficientes de Transmissão Térmica, para edifícios anteriores e posteriores a 1960. Como não se garantiu a ausência de pontes térmicas planas, os valores de U para estes locais foram majorados de acordo com a nota técnica, ou seja, acrescido em 35% nos cálculos dos coeficientes de transmissão térmica dos elementos da envolvente vertical.

Por forma a garantir que a humidade em excesso proveniente das instalações sanitárias produzida nos banhos seja retirada de dentro da fração evitando assim os desagradáveis fenómenos de condensação, não só nestes locais como também na restante fração, sugere-se a instalação de ventiladores que funcionem por um período mais alargado e independente dos utilizadores através da ligação a um relógio que garanta o seu funcionamento durante o dia e os desligue entre as 0:00 e as 07:00 (ou com outro horário a combinar). Admite-se que os ventiladores extraiam um caudal total médio diário de 100 m³/h. Devem ser colocadas grelhas nos compartimentos principais e cozinha.

Entidade Gestora



Agência para a Energia

Entidade Fiscalizadora



Direção Geral
 de Energia e Geologia

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

RESUMO DOS PRINCIPAIS INDICADORES

Sigla	Descrição	Valor / Referência	Descrição	Valor
Nic	Necessidades nominais anuais de energia útil para aquecimento (kWh/m ² .ano)	46,6 / 24,1	Altitude	107 m
Nvc	Necessidades nominais anuais de energia útil para arrefecimento (kWh/m ² .ano)	10,4 / 11,9	Graus-dia (18° C)	1068
Qa	Energia útil para preparação de água quente sanitária (kWh/ano)	2 377,3 / 2 377,3	Temperatura média exterior (I / V)	10,8 / 21,7 °C
Wvm	Energia elétrica necessária ao funcionamento dos ventiladores (kWh/ano)	0,0	Zona Climática de inverno	I1
Eren	Energia produzida a partir de fontes renováveis para usos regulados (kWh/ano)	0,0 / 0,0*	Zona Climática de verão	V2
Eren, ext	Energia produzida a partir de fontes renováveis para outros usos (kWh/ano)	0,0	Duração da estação de aquecimento	5,3 meses
Ntc	Necessidades nominais anuais globais de energia primária (kWh _{ep} /m ² .ano)	193,3 / 116,5	Duração da estação de arrefecimento	4,0 meses

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

PAREDES, COBERTURAS, PAVIMENTOS E PONTES TÉRMICAS PLANAS

Descrição dos Elementos Identificados	Área Total e Orientação [m ²]	Coeficiente de Transmissão Térmica* [W/m ² .°C]		
		Solução	Referência	Máximo
Paredes				
Parede exterior em secção corrente simples ou dupla rebocada (posterior a 1960) com espessura de cerca de 0.25 m rebocada e pintada a cor clara. Coeficiente de transmissão térmica superficial do elemento (U) = 1.3 [W/m ² .°C]. Fonte de informação - Manual SCE - tabela 25.	13 N 7,9 8,7	1,30	0,50	-
Parede exterior na zona sob os vãos envidraçados simples ou dupla rebocada (posterior a 1960) com espessura de cerca de 0.15 m rebocada e pintada a cor clara. Coeficiente de transmissão térmica superficial do elemento (U) = 2,2 [W/m ² .°C].	2,2 N 4,0	2,20	0,50	-
Parede interior simples ou dupla rebocada (posterior a 1960) para edifício adjacente com espessura de cerca de 0.25 m. Coeficiente de transmissão térmica superficial do elemento (U) = 1,16 [W/m ² .°C] fonte de informação - Manual SCE - tabela 25 .	20,3	1,16	0,80	-

* Menores valores representam soluções mais eficientes.

Medida de Melhoria

1

Isolamento térmico em paredes exteriores - aplicação pelo interior com revestimento leve

Uma vez que existem paredes exteriores apresentam uma espessura menor do que a secção corrente (sob os vãos), onde poderão surgir patologias decorrentes de condensação provocada pela temperatura superficial mais baixa devido às perdas mais acentuadas neste local, sugere-se a introdução de isolamento térmico pelo interior destas. Assim, podem ser fixadas mecanicamente placas mistas (isolamento+acabamento) tipo Gyptec com um total de 73 mm, constituídas por poliestireno expandido EPS com cerca de 60 mm e coeficientes de condutibilidade térmica de 0.038 W/(m.°C), revestida a placas de gesso laminado com cerca de 13 mm. O U passa para cerca de 0.48 W/m².°C e a área intervenção é cerca de 6 m². Esta medida pode ser implementada independentemente do resto do edifício pois é aplicada pelo interior, irá contribuir para o aumento do conforto, e tem como consequência a redução de condensações decorrentes do vapor de água contido no ar entrar contacto com as superfícies frias (pouco isoladas).

Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios
	74% MENOS eficiente	
	13% MAIS eficiente	
	47% MENOS eficiente	

Benefícios identificados

VÃOS ENVIDRAÇADOS
Descrição dos Elementos Identificados

Área Total e Orientação [m ²]	Coef. de Transmissão Térmica*[W/m ² .°C]			Fator Solar		
	Solução	Referência	Vidro	Global		
1,2	3,02	2,80	0,78	0,04		
1,2	4,10	2,80	0,88	0,07		
0,6	3,80	2,80	0,88	0,07		

* Menores valores representam soluções mais eficientes.

Medida de Melhoria

2 Substituição de vãos envidraçados existentes por novos vãos envidraçados de classe energética A (classificação CLASSE+)

Substituir toda a Substituir Caixilharia metálica por caixilharia em PVC de classe 4 no que se refere à permeabilidade ao ar, e vidro duplo incolor de baixa emissividade (8 mm + 5 mm) e 16 mm de caixa de ar, com factor solar de 0.75. Deverá ser considerado como sistema de sombreamento persianas exteriores de cor clara, com baixa permeabilidade-Uwdn=1.6 W/m².°C. Esta medida de melhoria irá contribuir muito para o aumento do conforto, pois verifica-se igualmente uma redução da taxa ventilação por diminuição do caudal de infiltrações e consequentemente nas necessidades de aquecimento. Sob o ponto de vista económico esta medida não é atractiva, mas contribui bastante para garantir o conforto da fracção quer no Inverno controlando as perdas, quer no Verão controlando os ganhos. Esta medida de melhoria não altera a classe energética. Em cada vão deve ser instalada grelha na caixilharia para entrada de ar novo de forma controlada (autoregulável).

Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios
	70% MENOS eficiente	  
	15% MAIS eficiente	  
	47% MENOS eficiente	  

Benefícios identificados

SISTEMAS TÉCNICOS E VENTILAÇÃO
Descrição dos Elementos Identificados

Uso	Consumo de Energia [kWh/ano]	Potência Instalada [kW]	Desempenho Nominal/Sazonal*
Solução	3 933,68	17,40	0,67 0,89

Esquentador

Existe um único sistema de preparação de água quentes sanitárias - Esquentador a gás natural da marca Édesa modelo CI-100 instalado na cozinha: potência: 17,4 kW, rendimento de 84% e 67% tendo em conta a depreciação da idade. A fracção das necessidades de energia útil para preparação de AQS satisfeitas por este sistema é de 100%. A rede de distribuição de água quente não se encontra isolada termicamente. Este facto conduz a maiores perdas, motivo pelo qual se realiza uma majoração ao nível das necessidades de energia (Qa) através da multiplicação por 0,9 do valor da eficiência do equipamento.

Sistema do tipo Esquentador, composto por 1 unidade, com uma potência para águas quentes sanitárias de 17,40 kW.

*Valores maiores representam soluções mais eficientes.

Descrição dos Elementos Identificados

Taxa nominal de renovação de ar (h ⁻¹)	
Solução	Mínimo

Ventilação

A ventilação desta fracção é efectuada de forma natural por infiltrações, possui 2 fachadas, e encontra-se protegida. A caixilharia é de classe 2 no que diz respeito à permeabilidade ao ar; possui caixas de estore mas de baixa permeabilidade ao ar ; a instalação sanitária e chaminé na cozinha possui condutas de exaustão e insuflação.

	0,45	0,50
---	------	------

Medida de Melhoria

- 3 Substituição, reforço ou aplicação de isolamento nas tubagens do sistema de distribuição de águas quentes sanitárias

Caso seja substituída a tubagem da rede de águas, sugere-se o isolamento térmico de toda a tubagem da rede de águas quentes com coquilhas de espuma elastomérica pelo menos 10 mm de isolamento térmico com material isolante térmico com coeficiente de condutibilidade térmica de 0.04 W/M.°C ou resistência térmica equivalente, aquando da substituição da referida tubagem. Este procedimento faz com que não haja tantas perdas desde a produção de água quente sanitária e o local de consumo. Esta medida de melhoria só por si não altera a classe energética.

Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios
	93% MENOS eficiente	
	13% MAIS eficiente	
	33% MENOS eficiente	

Benefícios identificados

Medida de Melhoria

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

Substituição do chuveiro existente por chuveiro com eficiência hídrica com rótulo A ou superior. Esta alteração conduz à utilização de menor quantidade de água sem sacrifício do conforto. Esta medida de melhoria só por si não altera a classe energética.

Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios
	93% MENOS eficiente	
	13% MAIS eficiente	
	33% MENOS eficiente	

Benefícios identificados

Medida de Melhoria

- 5 Efetuar manutenção do equipamento de produção de águas quentes sanitárias

Manutenção do esquentador por técnicos certificados para o efeito, garantindo que a eficiência é a de origem da instalação.

Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios
	93% MENOS eficiente	
	13% MAIS eficiente	
	18% MENOS eficiente	

Benefícios identificados

Medida de Melhoria

6

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

Colocação de sistema de climatização (aquecimento e arrefecimento) por bomba de calor inverter SCOP 5.5 e SEER 8.5 – sistema multisplit ou VRF, com máquina exterior na zona da caixa de escadas e equipamentos interiores nos compartimentos: sala e quartos. A instalação deverá ser efetuada por empresa certificada com técnicos certificados (nomeadamente para manuseamento de gases flurados). Os filtros deverão ser limpos mensalmente e efetuada manutenção de todo o sistema de 2 em 2 anos. Não é suposto haver fuga de fluido frigorífico apenas em caso de avaria ou incorreta instalação (à semelhança do circuito do frigorífico). Esta medida de melhoria só por si altera a classe energética para C.

Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios
	19% MENOS eficiente	
	69% MAIS eficiente	
	47% MENOS eficiente	

Benefícios identificados

Legenda:
Uso

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

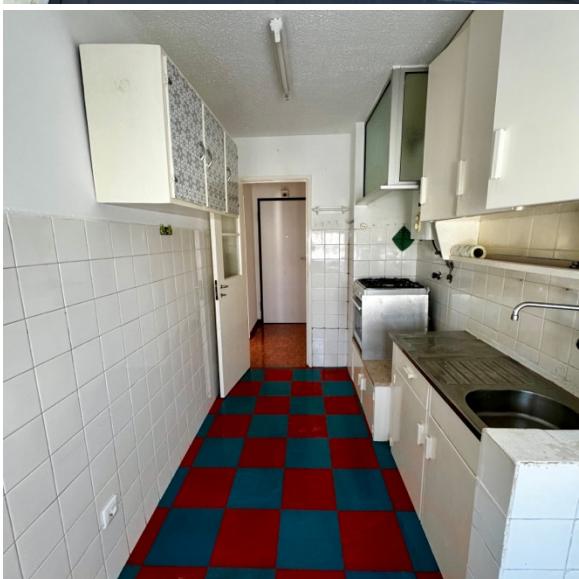
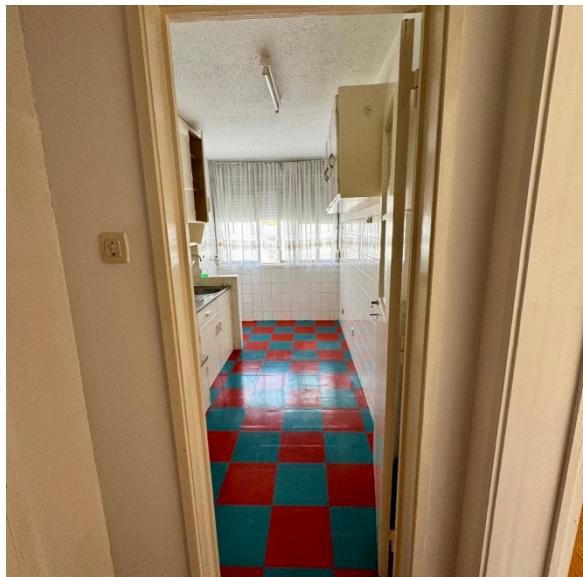
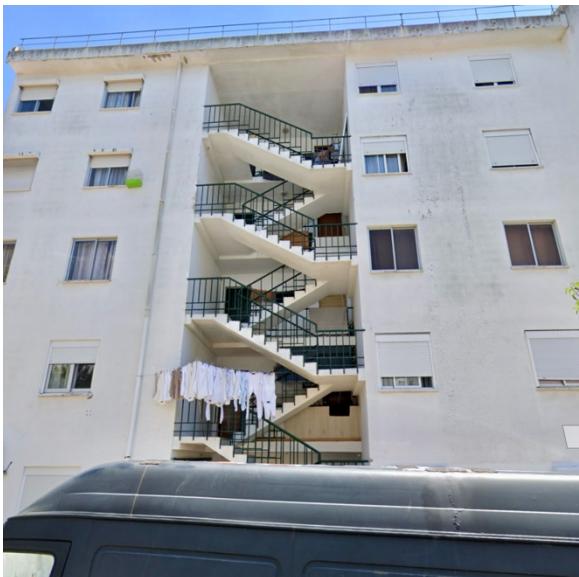
Outros Benefícios

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

Redução de necessidades de energia	Melhoria das condições de conforto térmico	Melhoria das condições de conforto acústico
Prevenção ou redução de patologias	Melhoria da qualidade do ar interior	Melhoria das condições de segurança
Facilidade de implementação	Promoção de energia proveniente de fontes renováveis	Melhoria da qualidade visual e prestígio

Anexo E

Galeria Fotográfica







Anexo F

Planta/Esboço Cotado do Imóvel





