AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PORTUGAL

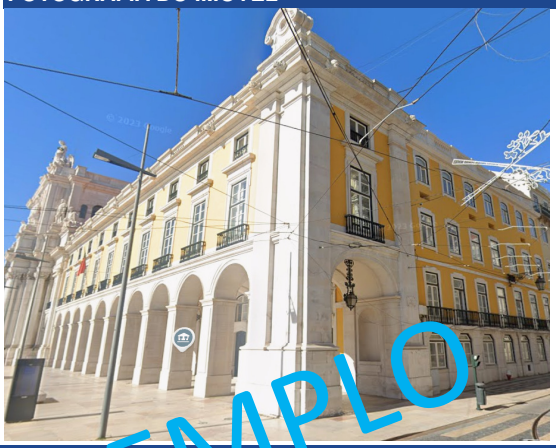
RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO COMPLETA

Processo: ACOM0 | Data de referência: 10/06/2026

RESUMO EXECUTIVO

Cliente	Nome Apelido
Localização	Lisboa, Lisboa
Morada	Terreiro do Paço, 1 - 2º andar Frente
Tipo de imóvel	Apartamento
Finalidade	Venda

FOTOGRAFIA DO IMÓVEL



ÁREAS PRINCIPAIS

Área Terreno	
Área Implantação	
Área Bruta Construção	120 m²
Área Bruta Privativa	100 m²
Área Bruta Dependente	20 m²
Tipologia	T3
N. Pisos	1

SÍNTESE DA AVALIAÇÃO

Fração autónoma destinada a habitação, de tipologia **T3**, integrada em edifício multifamiliar localizado numa zona central e consolidada da cidade de Lisboa. A habitação desenvolve-se num único piso, apresentando uma organização funcional compatível com o uso residencial, composta por sala, cozinha, três quartos, instalações sanitárias e zonas de circulação.

Para efeitos deste exemplo, considera-se uma área compatível com o segmento habitacional da zona, qualidade construtiva média e

EXEMPLO

VALOR DE MERCADO

655000,0 €

Valor por extenso: Seiscentos e cinquenta e cinco mil euros

EXEMPLO

IDENTIFICAÇÃO, OBJETO E DOCUMENTAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E DO PEDIDO

Entidade / Cliente solicitante	Sra Cliente
Titular / entidade detentora	MARIA JOSÉ ANTÓNIO
Morada	Terreiro do Paço, 1 - 2º andar Frente
Localidade / Concelho	Lisboa / Lisboa
Distrito	Lisboa
GPS	38.7075693, -9.136459
Natureza / Tipo	Apartamento
Uso atual	Habitação
Finalidade	Venda
Base de valor	500 000,00 €

EXEMPLO

ELEMENTOS PREDIAIS E DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

Artigo matricial	1234
Descrição predial / CRP	124
Licença / utilização	000/69
Certificação energética	D
Documentos analisados	Caderneta Predial; Certidão Permanente Predial; Certificado Energético

EXEMPLO

ÂMBITO DA INSPEÇÃO

Análise documental/remota.

CARACTERIZAÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL

DESCRIÇÃO E COMPOSIÇÃO

Fração autónoma destinada a habitação, de tipologia **T3**, integrada em edifício multifamiliar localizado numa zona central e consolidada da cidade de Lisboa. A habitação desenvolve-se num único piso, apresentando uma organização funcional compatível com o uso residencial, composta por sala, cozinha, três quartos, instalações sanitárias e zonas de circulação.

Para efeitos deste exemplo, considera-se uma área compatível com o segmento habitacional da zona, qualidade construtiva média e estado de conservação razoável, sem identificação de anomalias relevantes suscetíveis de comprometer a utilização normal do imóvel.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS E FUNCIONAIS

A fração encontra-se integrada em edifício de construção tradicional, compatível com o tecido urbano consolidado da zona central de Lisboa, considerando-se, para efeitos deste exemplo, um estado de conservação razoável e qualidade construtiva média.

A habitação apresenta tipologia **T3**, organização funcional adequada ao uso residencial e exposição solar distribuída por diferentes orientações. Considera-se ainda a existência de vistas desafogadas em direção ao rio como fator potencialmente valorizador.

As características específicas dos acabamentos, instalações, equipamentos, conforto térmico e acústico deverão, numa avaliação real, ser confirmadas através da inspeção presencial e da documentação técnica disponível.

LOCALIZAÇÃO E ENVOLVENTE

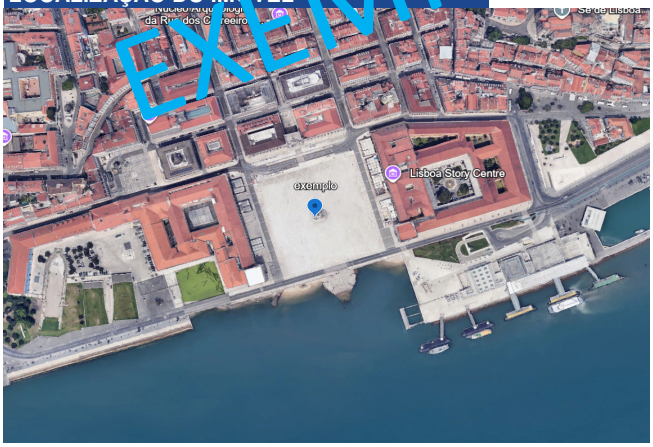
ENQUADRAMENTO DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel localiza-se na zona do **Terreiro do Paço, Lisboa**, inserido num contexto urbano consolidado, de elevada centralidade e forte valor patrimonial e turístico.

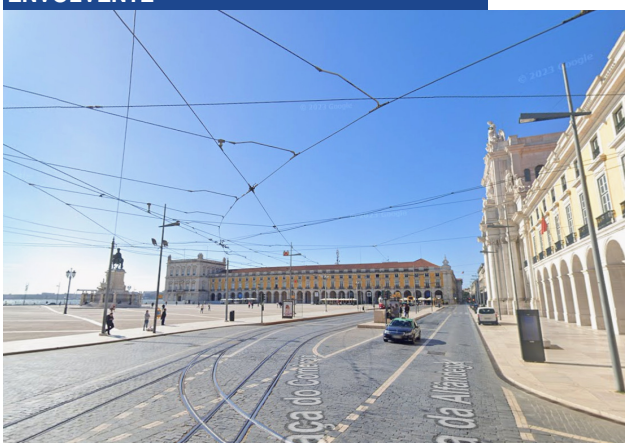
A envolvente caracteriza-se pela proximidade a comércio, serviços, equipamentos, transportes públicos e principais eixos de circulação da cidade. A acessibilidade geral é considerada boa, embora condicionada pelas características próprias do centro histórico e pela disponibilidade limitada de estacionamento.

A localização beneficia ainda da proximidade ao rio Tejo e da elevada atratividade urbana da zona, fatores com potencial influência positiva no valor de mercado.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



ENVOLVENTE



EXEMPLO
EXEMPLO
EXEMPLO

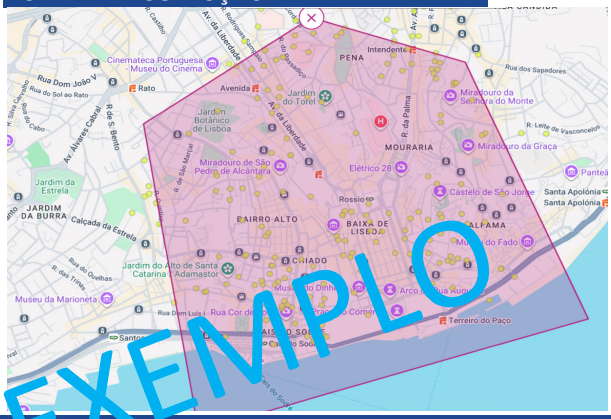
ESTUDO DE MERCADO E IMÓVEIS COMPARÁVEIS

ENQUADRAMENTO DO MERCADO

A análise de mercado baseou-se numa amostra de **6 imóveis comparáveis** localizados na zona central de Lisboa. Após os ajustamentos considerados adequados, os valores unitários situam-se entre **6.220,98 €/m² e 6.893,33 €/m²**, com média de **6.565,62 €/m²** e mediana de **6.539,88 €/m²**.

Atendendo à consistência da amostra e às características do imóvel avaliando, foi adotado o valor unitário de **6.550 €/m²**, considerado representativo das condições de mercado à data de referência.

ZONA DE PROSPECÇÃO



EXEMPLO

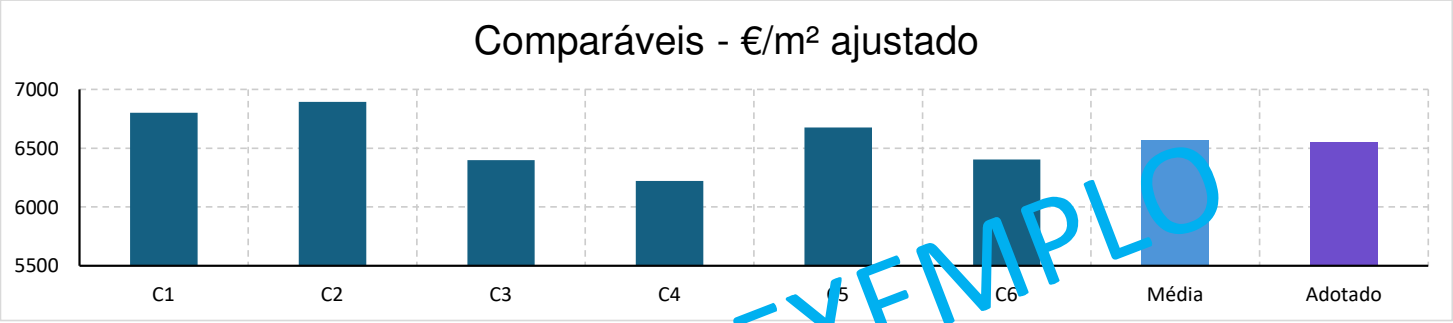
SÍNTESE DA AMOSTRA

Comparáveis válidos	6
Valor unitário mínimo	6 220,98 €/m²
Valor unitário máximo	6 893,33 €/m²
Valor unitário médio	6 565,62 €/m²
Mediana	6 539,88 €/m²
Valor unitário adotado	6 550,00 €/m²

EXEMPLO

COMPARÁVEIS SELECIONADOS

Ref.	Localização	Área m²	Preço €	€/m² ajust.	Fonte
C1	Lisboa-centro	125,00	780 000 €	6 801,60 €/m²	link respectivo
C2	Lisboa-centro	99,00	726 000 €	6 893,33 €/m²	link respectivo
C3	Lisboa-centro	103,00	659 000 €	6 398,06 €/m²	link respectivo
C4	Lisboa-centro	123,00	702 000 €	6 220,98 €/m²	link respectivo
C5	Lisboa-centro	78,00	620 000 €	6 676,92 €/m²	link respectivo
C6	Lisboa-centro	113,00	646 000 €	6 402,83 €/m²	link respectivo



EXEMPLO

FATORES DE VALORIZAÇÃO / DESVALORIZAÇÃO E METODOLOGIA

FATORES RELEVANTES

Fator	Classificação	Impacto / relevância	Justificação
Área	Neutro	0%	Áreas compatíveis com a tipologia T2 e com o segmento de mercado considerado.
Localização	Neutro	0%	Inserção em zona urbana consolidada do Cacém, considerada na seleção dos comparáveis.
Estado de Conservação	Neutro	0%	A confirmar em função da inspeção e do estado efetivamente observado.
Acabamentos	Neutro	0%	Características correntes para o segmento e época construtiva, salvo evidência observada em visita.
Vistas	Neutro	0%	Não identificado atributo de vista com influência material específica no valor.
Outros	Neutro	0%	Sem fatores extraordinários identificados com impacto autónomo no valor.

EXEMPLO

METODOLOGIA E FUNDAMENTAÇÃO

A avaliação é desenvolvida predominantemente através do **Método Comparativo de Mercado**, considerado adequado à natureza habitacional do imóvel e à existência de referências comparáveis na zona central de Lisboa.

A análise assenta na seleção de imóveis com características semelhantes, considerando localização, tipologia, área, estado de

conservação, qualidade construtiva, exposição, vistas e demais fatores relevantes. Os valores unitários são ajustados sempre que necessário, de forma a melhorar a homogeneidade da amostra.

O valor unitário adotado resulta da apreciação crítica dos comparáveis e da ponderação das características específicas do imóvel avaliando.

DETERMINAÇÃO FUNDAMENTADA DO VALOR E RESPONSABILIZAÇÃO

CONCLUSÃO FUNDAMENTADA

Atendendo à tipologia **T3**, localização no centro de Lisboa, características funcionais, estado de conservação considerado e demais fatores de valorização e desvalorização, procedeu-se à análise de uma amostra de imóveis comparáveis representativa do segmento de mercado em estudo.

A apreciação dos valores unitários observados e dos ajustamentos efetuados permitiu estabelecer um valor unitário considerado coerente com as características do imóvel e com as condições de mercado à data de referência.

O valor final resulta da aplicação do valor unitário adotado à área de referência considerada, complementada pela apreciação técnica global do imóvel.

EXEMPLO

VALOR DE MERCADO ADOTADO

655000,0 €

Valor por extenso: Seiscentos e cinquenta e cinco mil euros

PRESSUPOSTOS, CONDICIONANTES E LIMITAÇÕES

Tratando-se de um **exemplo demonstrativo**, consideram-se dados e pressupostos genéricos compatíveis com um apartamento T3 localizado no centro de Lisboa.

Pressupõe-se que o imóvel se encontra em situação documental e urbanística regular e livre de ónus ou condicionantes relevantes não identificados. O estado de conservação, características construtivas, áreas e demais elementos utilizados correspondem aos pressupostos definidos para este exemplo.

O valor determinado poderá sofrer alteração caso, numa avaliação real, sejam identificadas diferenças relevantes relativamente aos elementos considerados.

IDENTIFICAÇÃO E RESPONSABILIZAÇÃO DO PERITO AVALIADOR

Perito Avaliador Imobiliário	Eng. Ruben Hilário
Ordem dos Engenheiros	Membro efetivo n.º 60476, Colégio de Engenharia Civil
Registo CMVM	Perito Avaliador Imobiliário n.º 2022/0010
Seguro de Responsabilidade Civil	FIDELIDADE S.A. - Apólice RC6496 269
Validade do seguro	03/02/2027
Referências técnicas	Lei n.º 153/2015; CMVM; RICS Red Book Global Standards (edição vigente); TEGoVA/EVS (quando aplicável)
Declaração de incompatibilidades	Declaro não me encontrar abrangido por qualquer incompatibilidade aplicável ao exercício da atividade.
Declaração de conformidade	A avaliação foi elaborada de acordo com os elementos disponíveis, a metodologia indicada e o enquadramento profissional aplicável ao serviço.

EXEMPLO

ASSINATURA DO PERITO AVALIADOR

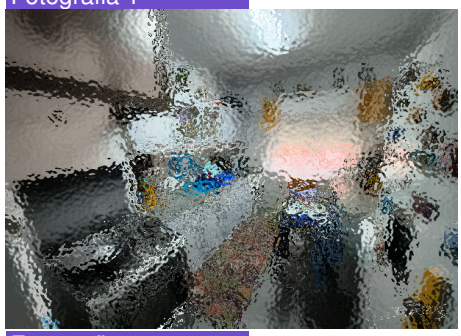
EXEMPLO

_____

Eng. Ruben Hilário

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL

Fotografia 1



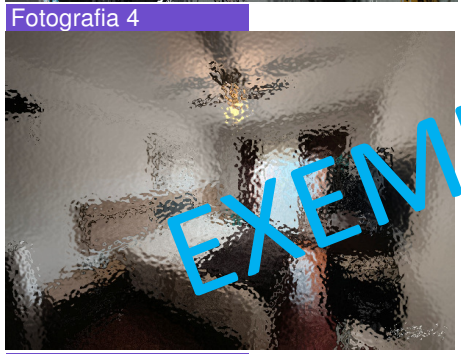
Fotografia 2



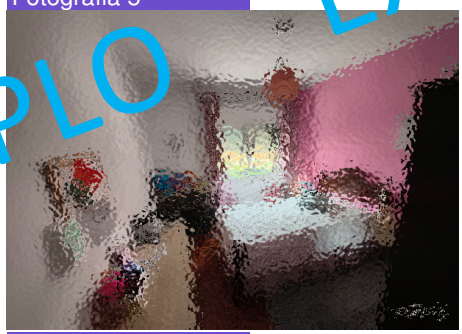
Fotografia 3



Fotografia 4



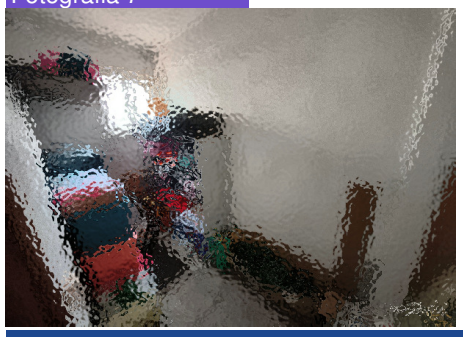
Fotografia 5



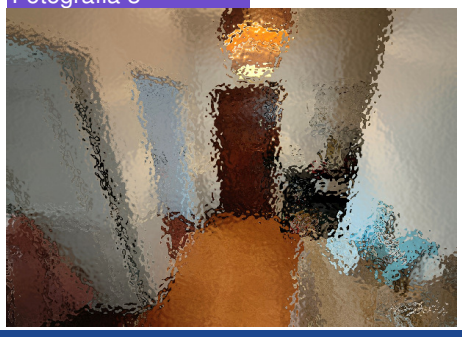
Fotografia 6



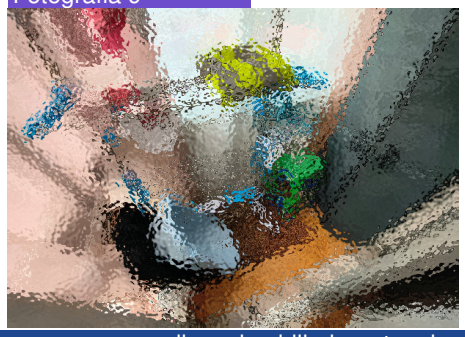
Fotografia 7



Fotografia 8



Fotografia 9



EXEMPLO EXEMPLO