

ATA Appraisals
Sociedade de Avaliação de Bens, Lda.



APRESENTAÇÃO – AT APPRAISALS

1. RESUMO DE CARREIRA
2. DADOS PRINCIPAIS
3. PRINCIPAIS SERVIÇOS
4. FERRAMENTAS E TECNOLOGIA
5. CERTIFICAÇÕES E ASSOCIAÇÕES

BREVE APRESENTAÇÃO AT APPRAISALS

O GRUPO ATVALOR É O NOVO ACCIONISTA DA VALTECSA SOCIEDADE DE AVALIAÇÃO DE BENS, LDA, CUJO NOVO NOME É **AT APPRAISALS - SOCIEDADE DE AVALIAÇÃO DE BENS, LDA**

A EMPRESA, COM MAIS DE 30 ANOS NO SETOR, OBTVEU NO INÍCIO DE 2006 A HOMOLOGAÇÃO PELA CMVM (COMISSÃO DO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS SOB REGULAMENTO Nº 8/2002, TENDO O REGISTRO DE PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS AVFII7/6/003.

DESDE JUNHO DE 2014 É MEMBRO DE ASAVAL ASSOCIAÇÃO NACIONAL DAS SOCIEDADES DE AVALUAÇÃO, ASSOCIADA E REPRESENTANTE NACIONAL DO TEGOVA, ENTIDADE RESPONSÁVEL PELAS NORMAS DE REFERÊNCIA DA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA (EVS) A NÍVEL EUROPEU.

OS SERVIÇOS QUE FORNECE SÃO, AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, DE EMPRESAS, MÁQUINAS E INSTALAÇÕES. PROJECT MONITORING E CERTIFICAÇÕES ENERGÉTICAS.

SEUS CLIENTES SÃO REPUTADAS INSTITUIÇÕES DE SECTOR FINANCEIRO (SANTANDER E BANKINTER), SEGURADORAS E SGFIS E TAMBÉM COLABORA COM OUTRAS EMPRESAS E ORGANIZAÇÕES DO SECTOR PRIVADO E PÚBLICO E COM PARTICULARES.

POSSUI UMA EQUIPE INTERNA DE ADMINISTRATIVOS E PERITOS AVALIADORES IMOBILIÁRIOS CERTIFICADORES E UMA REDE EXTERNA COM MAIS DE 60 PERITOS INSCRITOS DEBIDAMENTE NA CMVM QUE OPERAM NAS ILHAS E O CONTINENTE.



APRESENTAÇÃO GRUPO ATVALOR

AGRUPACIÓN TÉCNICA DEL VALOR, SA É UMA ENTIDADE AVALIADORA INDEPENDENTE, FUNDADA EM 2016 POR UM GRUPO MAIORIA DE AVALIADORES TÉCNICOS. ESTÁ INSCRITA NO REGISTRO DE EMPRESAS SUPERVISIONADAS PELO BANCO DE ESPANHA SOB O NÚMERO 4633.

EM 2021 ATVALOR ADQUIRIU AVALIAÇÕES HIPOTECAS SAU, NEGÓCIO ECO AVALIAÇÕES DA JLL ESPANHA, CRIANDO O **GRUPO ATVALOR**. O GRUPO ATVALOR ESTÁ COMPLETO COM ATENDIMENTO E CONSULTORIA ATVALOR.

ENTRE AS DUAS EMPRESAS TEM 40 ANOS DE EXPERIÊNCIA EM SERVIÇOS DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, O QUE FAZ DO GRUPO ATVALOR UMA REFERÊNCIA NO SETOR.

O GRUPO HUMANO QUE O TORNA POSSÍVEL É COMPOSTO POR:

- **EQUIPE DIRETORA E ACIONISTAS** COM AMPLA E RECONHECIDA **EXPERIÊNCIA** NOS DIFERENTES ÁREAS DO SETOR IMOBILIÁRIO.
- **EQUIPE INTERNA** DE MAIS DE 70 PROFISSIONAIS COMPROMETIDOS COM **EXCELÊNCIA TÉCNICA**, **INOVAÇÃO** E **ATENDIMENTO AO CLIENTE**.
- **EXTERNA** COMPOSTA POR MAIS DE **400 TÉCNICOS**, ESPECIALISTAS EM DIVERSAS TIPOLOGIAS IMOBILIÁRIAS, PLANEJAMENTO URBANO E REGULAMENTO SETORIAL E EM MERCADOS LOCAIS E GLOBAIS.

RESUMO DE CARREIRA

NOSSO COMPROMISSO



FOCO NO TRABALHO TÉCNICO COMO O PRINCIPAL PILAR DA NOSSA ATIVIDADE

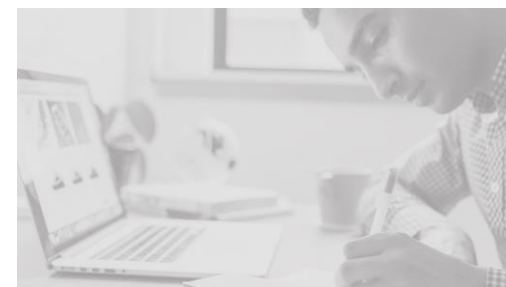
EQUIPE ORIENTADA PARA O CLIENTE NA BUSCA DO TRABALHO EFICIENTE E DO ATENDIMENTO DIFERENCIADO



FORMAÇÃO E INOVAÇÃO COMO ALAVANCA DE DESENVOLVIMENTO



INDEPENDÊNCIA E PROFISSIONALISMO EM BEM DA EXCELÊNCIA



VALORIZAÇÃO DOS AVALIADORES, ATRAVÉS DA REMUNERAÇÃO CONFORME TRABALHO, E DO SETOR EM GERAL, ATRAVÉS DA INICIATIVA DO EMPREGADOR



RESUMO DE CARREIRA

NOSSO COMPROMISSO

EM FRUTO DESTE COMPROMISSO TÉCNICO E ATENDIMENTO A SEUS CLIENTES, A EMPRESA CONHECE SIGNIFICATIVOS AVANÇOS. ESTE FATO TEM UM IMPACTO MUITO POSITIVO NO SEU COMPROMISSO SOCIAL, PODENDO FAZER DAS PALAVRAS PRÓPRIAS:

“Trabalhe duro, sonhe grande e progrida para o benefício de todos”

O GRUPO ATVALOR, GRUPO AO CUAL PERTENCE AT APPRAISALS, APOIA ACTUALMENTE VÁRIAS AÇÕES DE APOIO E PATROCÍNIO, ENTRE AS QUAIS PODEMOS DESTACAR:

CULTURA



Universidad
de Navarra



Fundación Amigos
Museo del Prado

SUSTENTABILIDAD

E



United Nations
Global Compact



SAÚDE



AYUDA Y COOPERACIÓN AL CÁNCER INFANTIL



TREINAMENTO



Fundación Tajamar



FUNDACIÓN
PABLO HORSTMANN

ESPORTE



FEMININO RMCF



DADOS PRINCIPAIS

AT APPRAISALS

DADOS PRINCIPAIS

DADOS PRINCIPAIS 2022

330 mil

VOLUME DE NEGÓCIO

+2800

RELATÓRIOS REALIZADOS

24º

CLASSIFICAÇÃO

Sociedades
de avaliação



EQUIPE EXTERNA

+ 60 AVALIADORES DISTRIBUÍDOS PELA GEOGRAFIA PORTUGUESA, ESPECIALISTAS EM DIVERSAS TIPOLOGIAS IMOBILIÁRIAS, PLANEJAMENTO URBANO E REGULAMENTO SETORIAL E EM MERCADOS LOCAIS E GLOBAIS.

EQUIPE INTERNA

4 PROFISSIONAIS COMPROMETIDOS DE SUAS RESPECTIVAS RESPONSABILIDADES COM A EXCELÊNCIA TÉCNICA, INOVAÇÃO E ATENDIMENTO AO CLIENTE.

EQUIPE DE APOIO

ATRAVÉS DO GRUPO ATVALOR TEM APOIO ADMINISTRATIVO, TÉCNICO E TECNOLÓGICO. UMA EQUIPA DE **+70 PESSOAS NA SEDE.**

ENTIDADES FINANCEIRAS

BANCO SANTANDER TOTTA SA
BANKINTER

SEGURADORAS E SGFIS
EMPRESAS E PARTICULARES

CLIENTES



PRINCIPAIS SERVIÇOS

PRINCIPAIS SERVIÇOS

AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIA

OBJETIVO DESTES SERVIÇOS É A REALIZAÇÃO DE **AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS** POR UM PERITO AVALIADOR COM REGISTRO ATIVO NA **CMVM (COMISSÃO DO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS)** NORMALMENTE SOLICITADA POR UMA ENTIDADE FINANCEIRA COM O PROPÓSITO DE OBTER O VALOR DE MERCADO DE UM DETERMINADO BEM PARA EFEITOS DE GARANTIA HIPOTECÁRIA.

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO	
I - IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO	
Cliente: Nº Conta GP: 9400-0497880960 Proponente: 9030-13975990001 Avaliação nº: 3	Data do Contrato de prestação de serviços: 01/01/2022 Ref.º AT Appraisais: 51.015 Ref.º ant AT Appraisais: 25.568 Data anterior: 09/02/2011
Operação: ☐ Aquisição ☐ Construção ☐ Obras ☒ Outra ☐ Aquisição e Obras ☐ Desenvolvimento ☐ Contorno	
II - IDENTIFICAÇÃO DO BEM	
 Tipo de Bem: ☒ Fracção Autónoma ☐ Moradia ☐ Outros Tipologia: T3	
Finalidade: HABITAÇÃO	
Localização: Distrito: Lisboa Concelho: Odivelas Freguesia: Odivelas Localidade: Odivelas Urbanização: - Nº Avenida: AVENIDA Dom Dinis Nº Polícia: 69 Nº de Lote: - Designação: 3º Esq. Coordenadas GPS (Google maps): 38.788561 -9.181306	
Confrontações: Norte: Sul Este: Oeste	
Dados Registrais: Tipo de Prédio: URBANO Nº C.R.P.: 4159 / CRP de Odivelas Nº Matriz: 3836 Letra PH: H	
Entidade detentora do imóvel / Titular: Nome: Fonte: CERTIDÃO DA CRP Data: 25/02/2011	
III - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL	
Tipo de Aglomerado Urbano: Km	
Distância à Sede de Concelho: 	
Infraestruturas Urbanísticas: Arruamentos e Acessos: Electricidade: Águas: Telecomunicações: Saneamento: Gás: 	
Observações: Zona residencial de edifícios multifamiliares de estrato social médio, localizada em Odivelas, na proximidade do Centro Comercial Osseado, com capacidade de estacionamento exterior, bons acessos e razoável enquadramento urbanístico, servida nas imediações por transportes públicos e equipamentos de apoio. A fracção dispõe de razoável exposição solar, vista urbana desfavorecida e apresenta baixo risco de intrusão.	
Equipamento Urbano: Intresse Comercial: Potencialidade de Desenvolvimento: 	

Página 1 de 2


ATA Appraisals
 Sociedade de Avaliação de Bens, Lda.

VI - PROCESSO CAMARÁRIO

Projecto aprovado em / Comunicação prévia (CP) aceite em:

Licença de Construção / CP nº:

Válida até:

Licença de Utilização nº:

388

Emitida em:

12/06/08

VII - ÁREAS

Terreno (At) :

Coberta (Ac) :

Bruta privativa (Abp) :

81 m2

Implantação (Ai) :

Logradouro (Al) :

ACESSÓRIAS

Arrecadações :

Varandas :

Terrços Acessíveis :

6 m2

Estacionamento - Lugares :

Estacionamento - Box :

Logradouro / Arranjos exteriores :

2 m2

VIII - CÁLCULO DE VALORES

☒ 1. Método Comparativo

Bruta privativa (Abp) :

81 m2 X 2070,00

Arrecadações :

€ / m2 =

167 670,00 €

Varandas :

6 m2 X 525,00

Terrços Acessíveis :

€ / m2 =

3 150,00 €

Estacionamento - Lugares :

€ / m2 =

Estacionamento - Box :

€ / m2 =

Logradouro / Arranjos exteriores :

2 m2 X 625,00

€ / m2 =

1 250,00 €

Valor de Mercado =

172 070,00 €

☐ 2. Método Capitalização Rendimento

Bruta privativa (Abp) :

Arrecadações :

Varandas :

Terrços Acessíveis :

Estacionamento - Lugares :

Estacionamento - Box :

Renda mensal - rb

€ / m2 =

€ / m2 =

€ / m2 =

€ / m2 =

€ / m2 =

Total rb =

Taxa Capitalização : t =

%

Valor de Mercado =



Imóvel de Referência: 00 Bem: Lda



Anexo - MATERIAL FOTOGRÁFICO

Cliente:		Avaliação nº:	2
Nº Conta GP:	0400-0497885960	Data do Relatório:	01/06/2023
Proponente:			
Nº do Bem:	9030-1397990001	Ref.ª Vallaeca:	51 015





ATA Appraisais
Instituto de Avaliação de Bens, Lda.

Anexo - MATERIAL FOTOGRÁFICO (continuação)

ANEXO - QUADRO DE PROSPECÇÃO - Vendas -																				
Anúncio N.º	Tipo de Imóvel	Tecnologia	Área Bruta Privativa (m2)	Área de Terreno (se aplicável) (m2)	Valor Pedido (€)	Área de Arrecatação			Área de Varandas e Terrços		Est. / Gar. (caso fracionado)		Valor Unitário ADP (€/m2)	Localização		Ano de Construção	Estado de Conservação / Acabamentos	Obs. / Descrições	Fonte	
						Pond.	Área (m2)	Valor Global (€)	Pond.	Área (m2)	Valor Global (€)	Tipo - G / E		N.º	Valor Global(€)					Morada / Local
1	Apartamento	T.3	68		180 000	0,40			0,25	7	4 516			2 381 €	Odiveias	Semelhante	1996/7	Moderadamente Superior	Remodelado.	Centros 21 Nogueira II / 21814723
2	Apartamento	T.3	76		180 000	0,40			0,25	10	5 732			2 293 €	Odiveias	Semelhante	1980	Semelhante		REMAX G4/Ocidental / 21810460
3	Apartamento	T.3	79		185 000	0,40			0,25	12	7 003			2 534 €	Odiveias	Ligeiramente Superior	1968	Semelhante		W9 Abaco / 218144081
4	Apartamento	T.3	88		185 000	0,40			0,25					2 313 €	Odiveias	Ligeiramente Superior	1956	Semelhante		Remax Dgda Prestigio Cna / 21816484
5	Apartamento	T.3	85		195 000	0,40	4	3 230	0,25					2 019 €	Odiveias	Moderadamente Inferior	1950	Moderadamente Superior	Remodelado.	Particular / n/a

PRINCIPAIS SERVIÇOS

OUTRAS AVALIAÇÕES

DENTRO DA VASTA CARTEIRA DE SERVIÇOS OFERECIDOS PELA AT APPRAISALS, PODEM SER EFECTUADAS AVALIAÇÕES DE ACORDO COM AS NORMAS DA **ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS (RICS)** E DE ACORDO COM AS NORMAS INTERNACIONAIS IVS.

A AT APPRAISALS CONTA COM PROFISSIONAIS EXPERIENTES NA REALIZAÇÃO DESTE TIPO DE TRABALHO.

ALÉM DISSO, SÃO EFECTUADAS AVALIAÇÕES PARA FINS NÃO BANCÁRIOS PARA, ENTRE OUTROS:

- **CONSELHO**
- **ESTADOS FINANCEIROS**
- **FINS FISCAIS E COMERCIAIS**
- **MERCADO VENDA E ALUGUEL**
- **LIQUIDAÇÃO E VENDA IMEDIATA**
- **EXPLORAÇÃO E REVERSÃO**

TAMBÉM VALORES SINGULARES ENTRE AS QUAIS SE DESTACAM:

- **AVALIAÇÃO DE MÁQUINAS, INSTALAÇÕES E INTANGÍVEIS**
- **AVALIAÇÃO DE EMPRESAS**
- **AVALIAÇÃO DA ARTE**

OUTROS SERVIÇOS:

- **CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA**
- **PROJECT MONITORING**

SERVIÇOS COMPLEMENTARES



- ESPECIALISTAS NA GESTÃO, PROCESSAMENTO, DESENVOLVIMENTO E CONSTRUÇÃO DE TODOS OS TIPOS DE PROJETOS E CONSTRUÇÕES, AGRADANDO PROCESSOS E MINIMIZANDO RISCOS.
- DESENVOLVEDORES DE ATIVIDADES COMPLEMENTARES DE ANÁLISE, CONSULTA,
- ACOMPANHAMENTO E RELATÓRIOS TÉCNICOS DO ESTADO E DESENVOLVIMENTO DOS DIVERSOS TIPOS DE EDIFÍCIOS E CONSTRUÇÕES.
- COM ESPECIALISTAS TÉCNICOS, ARQUITETOS, ARQUITETOS TÉCNICOS E ENGENHEIROS COM COBERTURA NACIONAL
- ACOMPANHAMENTO DO PROJETO
- AUDITORIAS E CERTIFICADOS ENERGÉTICOS
- DEVIDA DILIGÊNCIA TÉCNICA
- CHEQUES CADASTRAIS
- GERENCIAMENTO DE PROJETOS E CONSTRUÇÕES
- RELATÓRIOS DE ESPECIALISTAS
- ACOMPANHAMENTO DO DESENVOLVIMENTO DAS OBRAS
- GESTÃO E PROCESSAMENTO DE REGISTROS DE PROJETO DE TRABALHO
- REABILITAÇÕES INTEGRAIS
- MUDANÇAS DE USO
- AEO RATING OFFICE CLASSIFICAÇÃO TÉCNICA
- RELATÓRIOS DE AVALIAÇÃO



- ATIVOS ESPECÍFICOS (INTANGÍVEIS, INSTALAÇÕES COMPLEXAS, INVESTIMENTOS, REAIS D., ETC.)
- AVALIAÇÃO DE EMPRESAS (P. DE NEGÓCIOS, F. DE COMÉRCIO, EST. DE VIABILIDADE, IBR'S)
- ASSESSORIA EM PROCESSOS DE M&A, PROC. FALÊNCIA, APOIO À GESTÃO DE INF.
- SUPORTES DE CONTABILIDADE. PPA'S, POLÍTICAS DE AMORTIZAÇÃO, ESTUDOS DE OBSOLESCÊNCIA
- FINS DE TRIBUTAÇÃO (PREÇOS DE TRANSFERÊNCIA, OPERAÇÕES RELACIONADAS, FERRAMENTAS PARA FISCALIZAÇÃO
- COMERCIAL (HERANÇAS, RELATÓRIOS EXIGIDOS PELO REGISTRO COMERCIAL).
- GESTÃO DE ATIVOS, CONCILIAÇÕES FÍSICO-CONTÁBEIS, ESTOQUES, GARANTIA PARA SEGUROS, ETC.
- CONSULTORIA DE MERCADO, ESTUDO DE DEMANDA, AVALIAÇÃO DE MASSA, ESTUDO DE PORTFÓLIO E URB. (ANÁLISE, EST. DE UA'S, SUPORTE PARA J. DE COMPENSAÇÃO, EXPROP.)



- FINS: PARA SEGURO
- CONTRIBUIÇÃO DO CERT. DE AUTENTICADO
- RELATÓRIOS PERICIAIS PARA REIVINDICAÇÃO DE DANOS
- SUPORTE EM PROCESSOS HERDADOS.
- MOTIVOS DE IMPOSTOS
- MOTIVOS CONTÁBEIS
- CONSELHO PARA COMPRA VENDA
- OS INVENTÁRIOS
- PARA GARANTIA.



FERRAMENTAS TECNOLOGÍCAS

FERRAMENTAS E TECNOLOGIA

APLICATIVOS E BANCOS DE DADOS

AT APPRAISALS OFERECE:

- ✓ **ADAPTAÇÃO AOS MODELOS** DE RELATÓRIOS EXIGIDOS PELOS CLIENTES.
- ✓ **DESCARREGAMENTO DAS AVALIAÇÕES** NOS SISTEMAS DOS PRÓPRIOS BANCOS.
- ✓ **PROGRAMA DE GESTÃO** CONSOLIDADO.

TEMOS UM APLICATIVO TECNOLÓGICO ESPECIALIZADO NA ELABORAÇÃO E GERENCIAMENTO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO.

O PROGRAMA, COM UMA TRAJETÓRIA DE MAIS DE 20 ANOS , PERMITE, ENTRE OUTRAS COISAS.

- ADAPTE-SE EM TEMPO REAL ÀS MUDANÇAS REGULATÓRIAS E REGULAMENTARES.
- COMUNICAR POR INTERFACE COM TODAS AS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS.
- GARANTIR O CONTROLE DOS DIFERENTES PROCESSOS DO CICLO DE VIDA DE CADA AVALIAÇÃO.
- FACILITAR E APRIMORAR O TRABALHO DO AVALIADOR ATRAVÉS DE CONSTANTES MELHORIAS TÉCNICAS E INCORPORAÇÃO DE INFORMÁTICA.

BASES DE DADOS **ESTRUTURADAS E CONSISTENTES** , BASEADAS NA REALIZAÇÃO DA SUA ATIVIDADE PRINCIPAL.

O **ENRIQUECIMENTO DIÁRIO** DAS AVALIAÇÕES REALIZADAS E DAS INFORMAÇÕES DE MERCADO PROCESSADAS POR SUA EQUIPE TÉCNICA E NESSAS UTILIZADAS, É ANALISADO E SUPERVISIONADO PERIODICAMENTE PARA:

- REUTILIZAÇÃO EM RELATÓRIOS DE AVALIAÇÃO.
- CONTRASTE PARA O EQUIPAMENTO DE CONTROLE.
- ELABORAÇÃO DE RELATÓRIOS DE MERCADO.
- DESENVOLVIMENTO NOS MODELOS DE AVALIAÇÕES AUTOMÁTICAS DE MASSA E DE AVALIAÇÕES RETROSPECTIVAS.

ATVALOR COMPLEMENTA SEUS BANCOS DE DADOS COM **REGISTROS DE MERCADO** QUE, APÓS PROCESSO DE PADRONIZAÇÃO E VERIFICAÇÃO, SÃO INCLUÍDOS SEMANALMENTE EM NOSSOS SERVIDORES PELO NOSSO PARCEIRO TECNOLÓGICO.



CERTIFICAÇÕES E ASSOCIAÇÕES

CERTIFICAÇÕES E ASSOCIAÇÕES

CERTIFICAÇÕES E ASSOCIAÇÕES

CMVM

A empresa obteve no início de 2006 a homologação pela CMVM – Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, no âmbito do seu Regulamento N.º 8/2002, no tocante a Peritos Avaliadores de imóveis, com o n.º de registo AVFII/06/003.RICS-REC



ASAVAL

Em Junho de 2014, a empresa foi aprovada como membro da Asaval – Associação Nacional das Sociedades de Avaliação, associada e representante nacional do TEGOVa – The European Group of Valuers' Associations, entidade responsável pelas normas de referência da avaliação imobiliária – European Valuation Standards (EVS) – a nível europeu.





MUITO OBRIGADO

