



Branco Caiado, Lda

Arrendamento Habitação
2009-2019





A - Os novos condicionamentos económicos e financeiros obrigam a uma abordagem diferente dos vários sectores de economia de maneira a adaptá-los à realidade actual, otimizando recursos e valorizando os capitais investidos.



B - No caso concreto do Imobiliário face à estagnação das vendas, fruto da queda de procura e à escassez de meios financeiros, é possível actuar no mercado na vertente **arrendamento**.



C – Vamos tecer algumas considerações que nos parecem relevantes no sentido de esclarecer a garantia da solidez desta proposta que visa a entrada no mercado, numa altura tão conturbada.

1 – Conhecimento técnico profundo, nas áreas da engenharia, financeira e legislativa.

2 – Aposta na compra de imóveis, optimização de rentabilidade dos mesmos e a sua manutenção como propriedade total nos próximos 10 anos, altura em que se pensa ser uma raridade a existência de imóveis em propriedade total.

3 – Rentabilidade de capitais investidos sempre superiores aos agora praticados pela Banca em depósito a prazo.



D – Os prédios que se apresentam, estão situados nas melhores zonas da cidade e foram ou estarão sujeitos a obras de restauro e remodelação, que garantem a optimização das rendas antigas, através da aplicação do NRAU e se situam no momento do arrendamento a preços que garantam uma ocupação a 100 %. As fracções com rendas antigas têm inquilinos que em 90 % dos casos têm mais de 80 anos.



E – O objectivo deste investimento, tendo como veículo de fundo destina-se a distribuir trimestralmente os rendimentos das aplicações, beneficiando do regime especial de tributação dos fundos.

- No final do período de 10 anos, se for decidido a venda e liquidação do fundo pelos participantes, far-se-á também a divisão do capital.



Imóvel	Área bruta m2	Valor por m2	V. Mercado devoluto	V. Patrimonial Tributário	V. de Compra
Rua do Salitre	2.080,00	2.000 €	4.160.000,00 €	1.268.980,00 €	2.500.000,00 €
Rua Carlos Mardel	810,20	1.500 €	1.215.300,00 €	757.175,00 €	800.000,00 €
Rua S. Paulo/ R. Alecrim	2.202,00	1.750 €	3.853.500,00 €	1.365.870,00 €	3.000.000,00 €
Rua D. Pedro V	918,10	1.750 €	1.606.500,00 €	544.980,00 €	2.000.000,00 €
Rua Diário Notícias	611,60	1.750 €	1.069.250,00 €	368.370,00 €	1.100.000,00 €
Lg. Calhariz/ R. Bica D. Belo	1.164,90	1.750 €	2.037.000,00 €	620.719,60 €	1.200.000,00 €
Rua Eiffel	842,00	1.750 €	1.473.500,00 €	1.447.504,92 €	1.200.000,00 €
Rua da Junqueira	600,00	1.500 €	900.000,00 €		800.000,00 €



Evolução dos preços do imobiliário

Espanha





Evolução dos preços do imobiliário

Alemanha





Evolução dos preços do imobiliário

Bélgica





Evolução dos preços do imobiliário

Irlanda



Valor do Imóvel Devoluto 4.160.000,00 €

Valor de Venda Actual 2.500.000,00 €

Rentabilidade "Ano 0"
5,64Rentabilidade "Ano 9"
8,31

Rua do Salitre, nº. 134 a 138 e Rua Vale Pereiro nº. 1 - Lisboa

Ano Construção: 19... - CV: 0,...

Fracção/Andar	Inquilino	Idade	Início Arrendamento	Valor Arrendamento	Área Bruta Privativa m2	Renda NRAU Ano "0"	Renda NRAU Ano "9"	Área Bruta m2	Valor Patrimonial Tributável	Valor Patrimonial Tributável Corrigido	Valor Devoluto €/m2
nº. 134 - R/c	V A G O				273,5	2 735,00 €	3 418,75 €		318 830,00 €	797 075,00 €	
nº. 134 - 1.º Andar	Casa do Ribatejo		45/02/01	108,94 €	463	159,00 €	2 819,00 €		338 170,00 €	845 425,00 €	
nº. 134 - 2.º Andar	V A G O				463	4 630,00 €	5 787,50 €		338 170,00 €	845 425,00 €	
nº. 134 - 3.º A AF	V A G O				111,2	1 112,00 €	1 390,00 €		78 950,00 €	197 375,00 €	
nº. 134 - 3.º B AF	V A G O				85,4	854,00 €	1 067,50 €	2 080	61 600,00 €	154 000,00 €	2 000,00 €
nº. 134 - 3.º D AF	V A G O				89,7	897,00 €	1 121,25 €		64 490,00 €	161 225,00 €	
nº. 136 - Loja	Os 3 Limões-Serviço de Refeições Ligeiras, Lda.		84/01/01	318,06 €	33,1				29 370,00 €	73 425,00 €	
nº. 138 - Garagem	V A G O				137	1 370,00 €	1 712,50 €		39 400,00 €	98 500,00 €	
				427,00 €		11 757,00 €	17 316,50 €		1 268 980,00 €	3 172 450,00 €	4 160 000,00 €
Valor anual Rendas						141 084,00 €	207 798,00 €				

Valor do Imóvel Devoluto 1.215.300,00 €

Valor de Venda Actual 800.000,00 €

Rentabilidade "Ano 0"
4,57Rentabilidade "Ano 9"
6,95

Rua Carlos Mardel, nº. 114 - Lisboa

Ano Construção: 1960 - CV: Q,40

Fracção/Andar	Inquilino	Idade	Início Arrendamento	Valor Arrendamento	Área Bruta Privativa m2	Renda NRAU Ano "0"	Renda NRAU Ano "9"	Área Bruta m2	Valor Patrimonial Tributável	Valor Patrimonial Tributável Corrigido	Valor Devoluto €/m2
"A" - R/c Dtº.	Marla Chaves	81	60/03/01	100,81 €	83,09	125,00 €	314,00 €		37 570,00 €	93 925,00 €	
"B" - R/c Esqº.	V A G O	-	-	-	82,35	658,80 €	823,50 €		34 090,00 €	85 225,00 €	
"C" - 1º. Dtº.	V A G O	-	-	-	-	669,68 €	837,10 €		40 630,00 €	101 575,00 €	
"D" - 1º. Esqº	Marla Ruth Rodrigues	69	40/12/14	30,27 €	87,73	61,00 €	304,00 €		36 440,00 €	91 100,00 €	
"E" - 2º. Dtº.	V A G O	-	-	-	83,71	669,68 €	837,10 €	810,20	40 630,00 €	101 575,00 €	1 500,00 €
"F" - 2º. Esqº.	Beatriz Sota	85	43/03/15	37,84 €	87,73	68,00 €	304,00 €		36 440,00 €	91 100,00 €	
"G" - 3º. Dtº.	MªAmélia Costa	80	00/12/15	65,95 €	83,71	97,00 €	339,00 €		40 630,00 €	101 575,00 €	
"H" - 3º. Esqº.m	V A G O	-	-	-	87,73	701,84 €	877,30 €		36 440,00 €	91 100,00 €	
				234,87 €			3 051,00 €	4 636,00 €	302 870,00 €	757 175,00 €	1 215 300,00 €
Valor anual Rendas						36 612,00 €	55 632,00 €				

Valor do Imóvel Devoluto 3.853.500,00 €

Valor de Venda Actual 2.500.000,00 €

Rentabilidade "Ano 0"
7,50Rentabilidade "Ano 9"
9,78

Rua de S. Paulo n.ºs. 23 a 35 - Lisboa e Rua do Alecrim, n.º. 21 a 21A - Lisboa

Ano Construção: 1800 - CV: 0,40

Fracção/Andar	Inquilino	Idade	Início Arrendamento	Valor Arrendamento	Área Bruta Privativa m2	Renda NRAU Ano "0"	Renda NRAU Ano "9"	Área Bruta m2	Valor Patrimonial Tributável	Valor Patrimonial Tributável Corrigido	Valor Devoluto €/m2
Bar 23/25 e 27	Mário Rui Pereira	-	01.02.2004	2 297,00 €	140	2 297,00 €	2 297,00 €	2 202,00	1 365 870,00 €	173 200,00 €	1 750,00 €
Loja 31	Mala & Pinheiro, Lda.	-	01.07.1923	84,41 €	70	108,00 €	292,00 €				
Loja 33/35	Amyr Amade	7	01.02.2004	852,67 €	70	852,67 €	852,67 €				
29 S/LJ Esq'	J. Gonçalves Ferrelra, Lda.	-	01.05.1960	106,86 €	136	147,00 €	463,00 €				
29 S/LJ Dt'	José Ferrelra	-	01.12.1971	73,78 €	176	124,00 €	719,00 €				
LJ 21/1º Esqº/Dtº	Trem Azul - Act. Musicals, Lda.	-	01.01.2009	2 500,00 €	389	2 500,00 €	2 500,00 €				
2º Esqº	V A G O	-	-	-	136	1 360,00 €	1 700,00 €				
2º Dtº	V A G O	-	-	-	176	1 760,00 €	2 200,00 €				
3º Esqº	V A G O	-	-	-	136	1 360,00 €	1 700,00 €				
3º Dtº	João Cunha	78	01.07.1969	113,58 €	176	164,00 €	881,00 €				
4º Esqº	V A G O	-	-	-	136	1 360,00 €	1 700,00 €				
4º Dtº	V A G O	-	-	-	176	1 760,00 €	2 200,00 €				
5º Dtº	V A G O	-	-	-	176	1 760,00 €	2 200,00 €				
5º Esqº	Olinda Arcanjo	65	01.09.1970	30,22 €	136	81,00 €	681,00 €				

6 058,52 €

15 633,67 € 20 385,67 €

1 365 870,00 €

3 047 575,00 €

3 853 500,00 €

Valor anual Rendas

187 604,04 € 244 628,04 €

Valor do Imóvel Devoluto 1.070.300,00 €

Valor de Venda Actual 1.100.000,00 €

Rentabilidade "Ano 0"
6,62Rentabilidade "Ano 9"
7,69

Rua Diário de Notícias, nºs. 132 a 136 - Lisboa

Ano Construção: 1800 - CV: 0,40

Fracção/Andar	Inquilino	Idade	Início Arrendamento	Valor Arrendamento	Área Bruta Privativa m2	Renda NRAU Ano "0"	Renda NRAU Ano "9"	Área Bruta m2	Valor Patrimonial Tributável	Valor Patrimonial Tributável Corrigido	Valor Devoluto €/m2
"A" - R/c - Loja	Bar "Sem Nome"	35	06/05/01	1 765,34 €	117	1 765,34 €	1 765,34 €		93 260,00 €	207 244,00 €	
"B" - R/c - Loja	Mascote do Bairro, Lda.	-	-	26,98 €	30	44,00 €	178,00 €		23 920,00 €	53 156,00 €	
"C" - 1º. Dtº.	Carlos Martins	X	03/07/01	380,23 €	51 + 57	1 080,00 €	1 296,00 €		35 550,00 €	79 000,00 €	
"D" - 1º Esqº.	V A G O	-	-	-	75	750,00 €	900,00 €		50 860,00 €	113 022,00 €	
"E" - 2º. Dtº.	Carlos Martins	X	99/04/01	332,53 €	51	510,00 €	612,00 €	611,60	34 580,00 €	76 844,00 €	1 750,00 €
"F" - 2º. Esqº.	V A G O	-	-	-	75	750,00 €	900,00 €		50 860,00 €	113 022,00 €	
"G" - 3º.m	Francisco Morales	X	98/03/01	404,22 €	117	1 170,00 €	1 404,00 €		79 340,00 €	176 311,00 €	
				2 909,30 €			6 069,34 €	7 055,34 €	368 370,00 €	818 599,00 €	1 070 300,00 €
Valor anual Rendas						72 832,08 €	84 664,08 €				

Valor do Imóvel Devoluto 1.473.500,00 €

Valor de Venda Actual 1.200.000,00 €

Rentabilidade "Ano 0"
4,88Rentabilidade "Ano 9"
7,69

Rua Eiffel, nº. 12 a 12A - Lisboa

Ano Construção: 1960 - CV: 0,55

Fracção/Andar	Inquilino	Idade	Início Arrendamento	Valor Arrendamento	Área Bruta Privativa m2	Renda NRAU Ano "0"	Renda NRAU Ano "9"	Área Bruta m2	Valor Patrimonial Tributável	Valor Patrimonial Tributável Corrigido	Valor Devoluto €/m2
"A" - Loja	+ Vida no Seu Lar	-	07/10/30	822,40 €	39,6	822,40 €	822,40 €		38 808,00 €		
"B" - R/c Dtº.	V A G O	-	-	-	35 + 57,20	737,60 €	922,00 €		32 610,00 €	59 290,00 €	
"C" - R/c Esqº.	V A G O	-	-	-	80,3	642,40 €	803,00 €		78 694,00 €	143 080,00 €	
"D" - 1º. Dtº.	Jesuína Varela	79	-	92,90 €	92,8	143,00 €	552,00 €		90 944,00 €	165 352,73 €	
"E" - 1º. Esqº.	Etelina Vlana	69	-	165,52 €	81,9	202,00 €	487,00 €	842,00	80 262,00 €	145 931,00 €	1 750,00 €
"F" - 2º. Dtº.	António E. Fernandes	79	-	73,11 €	92,8	124,00 €	552,00 €		90 944,00 €	165 352,73 €	
"G" - 2º. Esqº.	Joanna Amado	32	01.10.2006	558,46 €	81,9	655,20 €	819,00 €		80 262,00 €	145 931,00 €	
"H" - 3º. Dtº.	Álvaro Trindade	82	-	80,82 €	92,8	131,00 €	552,00 €		90 944,00 €	165 352,73 €	
"I" - 3º. Esqº.	V A G O	-	-	-	81,9	655,20 €	819,00 €		80 262,00 €	145 931,00 €	
"J" - 4º. Dtº.	Fernanda da Fonseca	89	-	70,25 €	92,8	121,00 €	552,00 €		90 944,00 €	165 352,73 €	
"L" - 4º. Esqº.	Silvia Silva	32	01.10.2005	537,91 €	81,9	655,20 €	819,00 €		80 262,00 €	145 931,00 €	
				2 401,37 €			4 889,00 € 7 699,40 €			834 936,00 € 1 447 504,92 €	1 473 500,00 €
				Valor anual Rendas			58 668,00 € 92 392,80 €				

Valor do Imóvel Devoluto 1.606.500,00 €

Valor de Venda Actual 2.000.000,00 €

Rentabilidade "Ano 0"
5,45Rentabilidade "Ano 9"
6,79

Rua D. Pedro V, n.ºs. 84 a 92 - Lisboa

Ano Construção: 1900 - CV: 0,40

Fracção/Andar	Inquilino	Idade	Início Arrendamento	Valor Arrendamento	Área Bruta Privativa m2	Renda NRAU Ano "0"	Renda NRAU Ano "9"	Área Bruta m2	Valor Patrimonial Tributável	Valor Patrimonial Tributável Corrigido	Valor Devoluto €/m2
"A" - UJ 84-86	ITALMA - Massas Italianas	-	08/03/01	1 250,00 €	87,25 + 2,5	1 250,00 €	1 250,00 €	918,10	54 130,00 €	154 657,00 €	1 750,00 €
"B" - UJ 90-92	BANIF	-	07/08/07	3 485,00 €	87,25 + 2,5	3 485,00 €	3 485,00 €		54 130,00 €	154 657,00 €	
"C" - 1º Dtº	V A G O	-	-	-	84,75	678,00 €	847,50 €		44 700,00 €	127 714,00 €	
"D" - 1º Esqº	Marla Rodrigues	61	-	141,71 €	84,75	174,00 €	426,00 €		44 700,00 €	127 714,00 €	
"E" - 2º Dtº	V A G O	-	-	-	84,75	678,00 €	847,50 €		44 700,00 €	127 714,00 €	
"F" - 2º Esqº	Marla José Santos	89	-	25,25 €	84,75	70,00 €	426,00 €		44 700,00 €	127 714,00 €	
"G" - 3º Dtº	José Henriques Camela	78	-	74,91 €	84,75	114,00 €	426,00 €		44 700,00 €	127 714,00 €	
"H" - 3º Esqº	Cassiano Abreu Pina	60	-	37,95 €	84,75	82,00 €	426,00 €		44 700,00 €	127 714,00 €	
"I" - 4º Dtº	V A G O	-	-	-	84,75	678,00 €	847,50 €		44 700,00 €	127 714,00 €	
"J" - 4º Esqº	V A G O	-	-	-	84,75	678,00 €	847,50 €		44 700,00 €	127 714,00 €	
"L" - 5º Dtº	V A G O	-	-	-	75,00	600,00 €	750,00 €		39 560,00 €	113 029,00 €	
"M" - 5º Esqº	V A G O	-	-	-	75,00	600,00 €	750,00 €		39 560,00 €	113 029,00 €	
				5 014,82 €			9 087,00 €		11 329,00 €	544 980,00 €	
Valor anual Rendas						109 044,00 €	135 948,00 €				



Valor do Imóvel Devoluto 2.037.000,00 €

Valor de Venda Actual 1.200.000,00 €

Rentabilidade "Ano 0" Rentabilidade "Ano 9"

6,09 8,95

Largo do Calhariz, n.ºs. 12 a 14 e Rua Bica de Duarte Belo n.ºs. 62 a 74 - Lisboa

Ano Construção: 1860 - CV: 0,40

Fracção/Andar	Inquilino	Idade	Início Arrendamento	Valor Arrendamento	Área Bruta Privativa m2	Renda NRAU Ano "0"	Renda NRAU Ano "9"	Área Bruta m2	Valor Patrimonial Tributável	Valor Patrimonial Tributável Corrigido	Valor Devoluto €/m2	
n.º 12 - 1.ª	V A G O	-	-	-	70,86	708,60 €	885,75 €		43 933,20 €	109 833,00 €		
n.º 12 - 2.ª	Viúva Alexandre Ribeiro	70	-	54,06 €	80,45	95,00 €	416,00 €		49 879,00 €	124 697,50 €		
n.º 12 AF	V A G O	-	-	-	82,01	820,10 €	1 025,12 €		50 846,20 €	127 115,50 €		
n.º 14	José Manuel Rodrigues	67	-	68,68 €	67,18	108,00 €	415,00 €		49 713,20 €	124 283,00 €		
n.º 62 Loja	Miranave	-	05/08/01	632,22 €	38,16	632,22 €	632,22 €	1 164,90	28 238,40 €	70 596,00 €	1 750,00 €	
n.º 64 Loja	O Peregrino, Lda.	-	07/05/02	616,80 €	35,84	616,80 €	616,80 €		26 521,60 €	66 304,00 €		
n.º 66 - 1.ª	José Alves da Silva	69	-	46,71 €	65,80	80,00 €	340,00 €		40 796,00 €	101 990,00 €		
n.º 66 - 2.ª	José Augusto Cabral	71	-	44,15 €	54,72	71,00 €	283,00 €		33 926,40 €	84 816,00 €		
n.º 66 - 3.ª	V A G O	-	-	-	54,15	541,50 €	676,50 €		33 573,00 €	83 932,50 €		
n.º 66 - 4.ª Dt.ª	V A G O	-	-	-	67,36	673,60 €	842,00 €		41 763,20 €	104 408,00 €		
n.º 66 - 4.ª Esq.ª	Rosa Ricardo	84	-	26,07 €	34,79	44,00 €	180,00 €		21 569,80 €	53 924,50 €		
n.º 66 AF	V A G O	-	-	-	56,56	565,60 €	707,00 €		35 067,20 €	87 668,00 €		
n.º 68 Loja	V A G O	-	-	-	43,94	439,40 €	549,25 €		32 515,60 €	81 289,00 €		
n.º 70 S/ Loja	Carlos Alberto Bento	45	-	175,52 €	41,34	180,00 €	214,00 €		25 630,80 €	64 077,00 €		
n.º 70 - 1.ª	Filha M.ª de Jesus Martins	88	-	11,42 €	41,80	35,00 €	216,00 €		25 916,00 €	64 790,00 €		
n.º 70 - 2.ª	V A G O	-	-	-	38,42	384,20 €	480,25 €		23 820,40 €	59 551,00 €		
n.º 72/74 Loja	Jacinto & Barroso, Lda.	-	-	53,75 €	77,04	101,00 €	476,00 €		57 009,60 €	142 524,00 €		
				1 729,38 €			6 096,02 €	8 954,89 €	620 719,60 €	1 551 799,00 €	2 038 575,00 €	
				Valor anual Rendas		73 152,24 €		107 458,68 €				