



IPG Politécnico
| da | Guarda
Polytechnic
of Guarda

RELATÓRIO DE ESTÁGIO

Licenciatura em Gestão

Inês Oliveira Santos

outubro | 2015



IPG

Politécnico
|da|Guarda

Polytechnic
of Guarda

Escola Superior de Tecnologia e Gestão

Instituto Politécnico da Guarda

RELATÓRIO DE ESTÁGIO

INÊS OLIVEIRA SANTOS

RELATÓRIO PARA A OBTENÇÃO DO GRAU DE LICENCIADA

EM GESTÃO

Outubro de 2015



Ilustração 1 - Logotipo da Empresa

Fonte: Predimarvão - Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda.

Ficha de Identificação

Estagiária: Inês Oliveira Santos

Número do Aluno: 1011173

Curso: Licenciatura em Gestão

E-mail: ios.santos@hotmail.com

Estabelecimento de Ensino: Escola Superior de Tecnologia e Gestão (ESTG)

Instituto Politécnico da Guarda (IPG)

Instituição Recetora do Estágio: *Predimarvão - Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda.*

Morada da Instituição: Rua da República n° 110 R/C

Apartado 101

6290-518 Gouveia

Contactos: 238 493 255

Supervisora na Instituição: Dr.^a Marina Marvão

Grau Académico do Orientador: Licenciada

Orientador de Estágio: Joaquim Mateus

Grau Académico do Orientador: Mestre

Duração do Estágio Curricular:

Início: 29 de junho de 2015

Fim: 04 de setembro de 2015

Duração: 400 horas

Agradecimentos

Agradeço ao Instituto Politécnico da Guarda que me proporcionou esta experiência, oferecendo-me a oportunidade de desenvolver os meus conhecimentos na área da Gestão.

À minha família por toda a dedicação, apoio e compreensão, pela coragem, força e amor incondicional em todos os momentos.

Aos verdadeiros amigos que estiveram sempre comigo e que, lado a lado, crescemos e lutámos pelos mesmos objetivos.

Aos professores da ESTG que me brindaram com a sua excelente formação e me proporcionaram uma boa aprendizagem.

Ao Professor Joaquim Mateus, que se disponibilizou para me acompanhar neste estágio curricular e que se mostrou sempre prestável para esclarecer as minhas dúvidas.

Por último um agradecimento especial à Dr.^a Marina Marvão, que desde o início do estágio até ao seu término foi sempre uma ajuda imprescindível.

A todos eles, OBRIGADA!

Plano de Estágio

O estágio curricular, integrado no curso de Gestão, foi realizado na Predimarvão-Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda., sob orientação da Dr.^a Marina Marvão.

Ao longo do estágio curricular, a estagiária foi desenvolvendo diversas tarefas, tendo um contacto, um pouco mais profundo, com o mundo do trabalho, onde se deparou com dificuldades e situações reais e com a complexidade das mesmas.

As atividades desenvolvidas durante o estágio foram:

- Atendimento ao Público;
- Gestão de Clientes;
- Gestão de Contactos;
- Acompanhamento de processos;
- Deslocação com os clientes às repartições públicas:
 - ✓ Câmara Municipal de Gouveia;
 - ✓ Finanças;
 - ✓ Conservatória Registo Predial;
- Elaboração de mapas de Clientes;
- Promover a venda de imóveis através de um novo *site*.

Resumo do trabalho desenvolvido no Estágio

O estágio curricular é a etapa final de uma longa caminhada académica. Este estágio deu-me a oportunidade de conhecer o verdadeiro ambiente laboral, aplicar e aprender muitos conhecimentos que serão essenciais no futuro para uma melhor integração no mercado de trabalho.

O estágio é denominado curricular quando está vinculado a um curso, seja superior, de ensino médio ou profissional. Os estágios curriculares são atividades programadas, orientadas e avaliadas que oferecem ao aluno oportunidades de aprendizagem profissional, social e cultural, ligadas à área de formação académica.

Este estágio curricular decorreu numa agência imobiliária, no interior do país, mais propriamente na cidade de Gouveia, no período de verão no ano de 2015, na *Predimarvão - Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda*. Decorrido esse período foi elaborado o relatório do trabalho desenvolvido, que consistiu em relatar todas as atividades realizadas no decorrer do estágio tais como atendimento ao público/telefónico, gestão de clientes, registo de novos contratos, elaboração de publicidade e renovação do *site*.

Palavras-chave: Gestão, Imobiliária, Vendas, Organização.

Jel Classification: M1 - Business Administration;

M10 - General

Índice

Ficha de Identificação.....	ii
Agradecimentos	iii
Plano de Estágio	iv
Resumo do trabalho desenvolvido no Estágio.....	v
Índice	vi
Índice de Ilustrações	viii
Lista de Siglas.....	ix
Introdução.....	1
<i>Capítulo I</i> - Caracterização da Instituição de Estágio	2
1.1 Apresentação da Instituição de Estágio	3
1.2.1 Missão da Empresa.....	4
1.2.2 Valores da Empresa.....	4
1.2.3 Estrutura Organizacional da Empresa	5
1.2.4 Entidade Reguladora da Empresa	5
1.2.5 Equipa.....	7
1.2.6 Serviços Complementares	7
1.2.7 Parcerias	9
<i>Capítulo II</i> - O Estágio	12
2.1 Objetivos do trabalho desenvolvido	13
2.2 Trabalho desenvolvido no estágio	14
2.2.1 Atendimento telefónico	14
2.2.2 Atendimento ao público	14
2.2.3 Gestão de Clientes/Contactos.....	15
2.2.4 Registo de novos contratos.....	16
2.2.5 Digitalização, cópia e arquivo de documentos.....	16
2.2.7 Elaboração de publicidade	19

Relatório de Estágio

2.2.8 Renovação do <i>Site</i>	19
2.3 Análise Concorrencial.....	21
Conclusão	23
Bibliografia.....	24
Índice de anexos	25

Índice de Ilustrações

Ilustração 1 - Logotipo da Empresa.....	i
Ilustração 2 - Entrada da Predimarvão	3
Ilustração 3 - InCI- Instituto da Construção e do Imobiliário	5
Ilustração 4 - A Predimarvão na InCI.....	6
Ilustração 5 - Interior da agência imobiliária.....	7
Ilustração 6 - Escala das Classes Energéticas.....	11
Ilustração 7 - Pasta de cliente	16
Ilustração 8 - Logotipo da Belaserra.....	21
Ilustração 9 - Logotipo da Mountain Home	21

Lista de Siglas

ADENE - Agência para a energia;

CAE - Classificação das Atividades Económicas;

CSC - Código das Sociedades Comerciais;

ESTG - Escola Superior de Tecnologia e Gestão;

InCI - Instituto da Construção e do Imobiliário;

IPG - Instituto Politécnico da Guarda;

JEL - Journal of Economic Literature;

NIF - Número de Identificação Fiscal;

QAI - Qualidade ar interior.

Introdução

O presente relatório tem como principal intuito descrever as atividades desenvolvidas no decorrer do período de estágio.

O estágio é curricular, está inserido no programa estipulado para a Licenciatura em Gestão e é composto por quatrocentas horas.

A empresa escolhida foi a "*Predimarvão- Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda.*", sob orientação da Dr.^a Marina Marvão, em Gouveia.

A escolha desta empresa para realização do estágio curricular, teve como principal objetivo conhecer os procedimentos de gestão adotados pela empresa e conhecer de forma mais aprofundada e detalhada as atividades que a empresa se dispõe a realizar. Este estágio serve para colocar em prática os conhecimentos adquiridos ao longo do curso de Gestão.

O presente relatório está dividido em quatro pontos:

No primeiro ponto faz-se a *apresentação da empresa* onde o mesmo foi realizado, Predimarvão - Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda.;

No segundo ponto serão apresentados os *objetivos do trabalho desenvolvido* no decorrer do estágio;

No terceiro ponto faz-se uma breve síntese de todo o *trabalho desenvolvido no estágio* juntamente com uma explicação;

No quarto ponto faz-se uma *análise concorrencial* da Predimarvão, tanto a nível do concelho de Gouveia, como do concelho de Seia.

Por último, é apresentada uma conclusão onde se faz uma consideração sobre o contributo do estágio no desenvolvimento pessoal e profissional da estagiária, bem como os sentimentos gerais, objetivos futuros e as influências que este percurso curricular deixou.

Capítulo I

Caracterização da Instituição de Estágio

1.1 Apresentação da Instituição de Estágio¹

A *Predimarvão - Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda* é uma agência imobiliária fundada em 2000, em Gouveia.

Esta empresa surgiu após a alteração da legislação existente à data que regulava o setor. A mediação de negócios imobiliários apenas é possível através de empresas com licença para o efeito. Deste modo, houve a necessidade de separar as funções da “Empresa Mãe”, **A Serrana, Imobiliária de Gouveia Lda – Compra e Venda de Propriedades**, criada em 1985, e criar uma outra empresa paralela especificamente licenciada para a mediação de imóveis, a Predimarvão.



Ilustração 2 - Entrada da Predimarvão

Fonte: Elaboração própria

Identificação:

Denominação Social: Predimarvão - Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda

Morada: Rua da República nº 110 R/C

Apartado 101

6290-518 Gouveia

Telefone: +351 238 493 255

Fax: +351 498 070

E-mail: predimarvao@sapo.pt

Site: www.predimarvao.pt

Número de Identificação Fiscal (NIF): 504 414 364

Classificação das Atividades Económicas (CAE): 68311 - Atividades de mediação imobiliária

Horário de Funcionamento: 9h00m às 12h30m

14h30m às 19h00m

¹ Informação disponibilizada pela Dr^a. Marina Marvão

1.2.1 Missão da Empresa

A empresa tem por missão ser especialista no mercado imobiliário, proporcionando um serviço de excelência que satisfaça todas as necessidades imobiliárias dos seus clientes.

Tem o propósito de identificar as necessidades de cada um dos seus clientes, encontrar soluções adequadas com determinação, celeridade e transparência para que cada exigência, necessidade e desejo se torne uma realidade concretizada.

Conhecedores da situação do mercado atual e do reflexo que têm no sector imobiliário adaptam as estratégias comerciais tornando-as mais eficazes e com preços mais reais/justos.

1.2.2 Valores da Empresa

A Predimarvão cresceu de forma sólida e moderada partindo de contactos já existentes e angariando novos clientes a partir de uma plataforma criada para apoiar/desenvolver o sector imobiliário (www.predimarvao.pt). Presta um serviço personalizado, contínuo e eficiente.

O seu nome é sinónimo de credibilidade, profissionalismo e confiança conquistado pela competência e transparência. É uma empresa competitiva na abordagem e na utilização de equipamentos modernos e material publicitário (físico e virtual) que possibilitam maior capacidade de adequar-se às exigências de mercado e dos clientes.

A sua maneira de estar no mercado vai ao encontro do que está estipulado no código deontológico da Mediação Imobiliária, que rege o comportamento do mediador imobiliário no decorrer da sua atuação, quer em relação aos clientes quer aos colegas de forma a respeitá-los.

1.2.3 Estrutura Organizacional da Empresa

Esta sociedade foi inicialmente constituída por três sócios, tendo por objeto societário a prática de atividades de mediação imobiliária, segundo o nº 2 do artigo 1º do código das sociedades comerciais (CSC) e com o CAE 68311. Atualmente, apenas fazem parte dela dois sócios:

- Francisco dos Santos Pinto Marvão (Sócio - Gerente);
- Marina Alexandra Afonso Marvão (Sócia e Representante Legal da Empresa).

A sociedade tem uma administração do tipo centralizada, pois têm um menor número de níveis hierárquicos, melhor possibilidade de interação no processo de planejar, controlar e avaliar, decisões estratégicas mais rápidas e maior segurança nas informações.

1.2.4 Entidade Reguladora da Empresa



Ilustração 3 - InCI- Instituto da Construção e do Imobiliário

Fonte: http://www.inci.pt/SiteCollectionImages/header_inci_new.jpg

A atividade de mediação imobiliária, estabelecida em território nacional, sem prejuízo do disposto no artigo 21º da Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro, depende de licença a conceder pelo InCI (Anexo I). Assim, quem pretenda exercer a atividade de mediação imobiliária deve previamente instruir, junto dos serviços do InCI um pedido de licenciamento.

O Instituto da Construção e do Imobiliário designado por InCI é a autoridade competente que regula, supervisiona e fiscaliza a atividade de mediação imobiliária. Juntamente com a licença, o InCI emite cartões de identificação aos representantes legais das empresas licenciadas, os quais deverão ser exibidos em todos os atos em que intervenham.

Relatório de Estágio

As licenças têm validade ilimitada no tempo, sem prejuízo da caducidade por incumprimento dos requisitos exigidos, e da sua suspensão ou cancelamento.

A licença é intransmissível, a qualquer título e para qualquer efeito.

A Predimarvão detém a Licença 5124

The screenshot shows the InCI website interface. At the top, there are navigation links: Mapa do Site, FAQ's, Links Úteis, and Contacte-nos. On the right, there is a search bar for NIF/NIPC and links for 'Registe-se já' and 'Recuperar conta'. The main header features the InCI logo (Instituto da Construção e do Imobiliário) and a banner with the text 'DAR FORMA AO FUTURO' over an image of construction workers. Below the header is a secondary navigation menu with links for InCI, I.P., Iniciativas, Legislação, Notícias, Agenda, Contactos, and English. A search bar and a 'Pesquisar' button are also present. The main content area is titled 'CONSULTA >>' and displays the following information for license 5124:

- Denominação: PREDIMARVAO - SOC. MEDIACAO IMOBILIARIA, LDA
- Morada: R. DA REPUBLICA, 110 R/C, 6290-518 GOUVEIA
- Concelho: Gouveia
- Distrito: Guarda
- Nº Licença: 5124
- NIPC: 504414364
- Licença emitida em: 27-11-2001
- Seguradora: FIDELIDADE
- Data de Validade do Seguro: 20-03-2016

On the left side, there is a 'Acessos Rápidos' section with links to 'Lei 41/2015, de 03.06', 'Consultas de Empresas', 'Pedido de informação online', 'Lei 25/2008, de 05.06', and 'Queixas'. At the bottom left, there are footer links for 'Contactos', 'Mapa', and 'Ficha Técnica', along with technical information: 'Optimizado para IE7+- Firefox 2.0 - 1024x768', '© 2008 - Instituto da Construção e do Imobiliário, I.P.', and a W3C WAI-AA WCAG 1.0 logo. A 'VOLTAR' button is located at the bottom right of the content area.

Ilustração 4 - A Predimarvão na InCI

Fonte: <http://www.inci.pt/Portugues/Mediacao/Paginas/LicencaMediacao.aspx>

1.2.5 Equipa

A agência imobiliária Predimarvão é formada por uma equipa de quatro profissionais dedicados e sensibilizados em procurar respostas certas e individualizadas para cada cliente. Fazem parte desses quatro profissionais, um advogado que garante, sempre que necessário, apoio jurídico, duas angariadoras de imóveis que tentam angariar todo o tipo de produtos que possam ser vendáveis na imobiliária e o gerente, que garante o bom funcionamento da empresa.

A Predimarvão possui também um site bastante detalhado, em que os cliente podem encontrar inúmeros imóveis (www.predimarvao.pt).



Ilustração 5 - Interior da agência imobiliária

Fonte: Elaboração própria

1.2.6 Serviços Complementares

A Predimarvão oferece um serviço completo, personalizado e especializado no âmbito dos negócios imobiliários. Entre os quais destaco:

- ✓ Estudo da oferta imobiliária e viabilidade comercial;
- ✓ Venda de imóveis;
- ✓ Avaliação de imóveis;
- ✓ Arrendamento de imóveis;
- ✓ Recebimentos de rendas;
- ✓ Recolha de chaves;
- ✓ Preparação de imóveis para visita;
- ✓ Redação de:
 - Contratos de arrendamento habitacional (Anexo II);
 - Contratos de arrendamento comercial (Anexo III);
 - Contratos promessa de compra e venda (Anexo IV);
 - Procurações (Anexo V).

O contrato de arrendamento é o documento que determina os deveres e os direitos do proprietário de um imóvel e os do seu inquilino.

- **Contrato de arrendamento habitacional** - A crescente procura de arrendamento em consequência da crise do mercado da construção e do imobiliário e a ausência de oferta de arrendamento a preços acessíveis determinaram que a reforma do arrendamento urbano fosse assumida como um objetivo prioritário no domínio da habitação.

O arrendamento urbano de 2006 não conseguiu responder aos principais problemas com que se debatia na altura, especialmente os relacionados com os contratos de rendas anteriores a 1990 e a dificuldade de realização de obras de reabilitação em imóveis arrendados. Nesse sentido, entrou em vigor no dia 12 de novembro de 2012, a Lei nº 31/2012, que procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, introduzindo várias medidas destinadas a dinamizar o mercado do arrendamento, de que se salientam: *Maior liberdade na estipulação da duração dos contratos pelas partes* (deixa de existir um prazo mínimo para os contratos); *Maior relevo da negociação das partes na atualização das rendas antigas* (contratos celebrados antes de 1990, a atualização assenta num mecanismo de negociação da renda pelas partes, salvaguardando as situações de arrendatários com 65 ou mais anos de idade ou com deficiência grave); *Novo regime para realização de obras em prédios arrendados* (O regime da denúncia para obras é completado e desenvolvido pela Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto).

- **Contrato de arrendamento comercial** - Neste tipo de arrendamento, também há a obrigação de seguir o Novo Regime do Arrendamento Urbano, a liberdade contratual é elevada, e assim, o proprietário e o inquilino podem estabelecer as suas próprias regras relativamente à duração e denúncia do contrato.

Os contratos de arrendamento comercial não necessitam de ser celebrados através de escritura pública, basta apenas um mero documento escrito. Estes contratos são utilizados, especialmente, entre comerciantes, dotados de maior nível de conhecimento e protecção dos seus próprios interesses.

Ambos os contratos devem ter três exemplares: um para o arrendatário e outro para o senhorio, cabendo a este entregar um terceiro exemplar na repartição de finanças para efeitos fiscais.

- **Contrato promessa de compra e venda** - É um acordo escrito entre quem promete vender e quem promete comprar. Não é obrigatório celebrar um contrato promessa de compra e venda, uma vez que a transmissão do imóvel só se obtém com a celebração de uma escritura pública. O contrato promessa de compra e venda serve como garantia de que o vendedor e comprador vão realizar o negócio definitivo, é frequente haver com o contrato promessa a entrega de uma quantia em dinheiro, por conta do preço total do imóvel, que se chama de sinal.

A lei exige que quando é celebrado um contrato promessa de compra e venda para transmissão de edifício, já construído, em construção ou a construir, as assinaturas sejam reconhecidas na presença do notário com a menção de que foi exibida a Licença de Utilização ou Construção.

- **Procuração** - É o ato de se atribuir poderes de representação. Serve como autorização, para que uma pessoa atue em nome de outra em certas tarefas. Uma procuração deverá ter os nomes completos das pessoas envolvidas, os endereços de domicílio, profissões, a menção ao lugar e à data onde os poderes serão passados, os objetivos da atribuição de poderes e a descrição exata desses poderes.

É importante realçar que procuração e mandato não é a mesma coisa, isto por que o mandato necessita de manifestação de vontade de duas partes, enquanto que a procuração depende apenas da manifestação de vontade daquele que tem a intenção de ser mandante.

1.2.7 Parcerias

A Predimarvão criou parcerias com profissionais e entidades que possibilitam a resolução rápida de assuntos em diferentes áreas que resultam em conforto e satisfação para os seus clientes, tais como:

- ✓ **Manutenção e Reparação:** caixilharia, canalização, eletricidade, estores, carpintaria, pintura;
- ✓ **Obtenção de licenças e Certificações:** Licença de Habitabilidade (Anexo VI), Certificação Energética (Anexo VII);
- ✓ **Sistemas de Climatização:** aquecimento central, painéis solares;
- ✓ **Remodelações/Requalificações de imóveis:** substituição de telhas.

No que se segue, a estagiária irá diferenciar, licença de habitabilidade de certificação energética.

A **licença de habitabilidade** é um documento emitido pela câmara municipal, onde se localiza o imóvel que se pretende vender ou comprar.

O objetivo da licença de habitabilidade é confirmar que o imóvel foi inspecionado e se encontra dentro das condições exigidas por lei para ser habitado. Esta licença é uma licença de utilização de um determinado imóvel cujo o uso se destina à habitação. Para fazer uma escritura ou contrair um crédito habitação é necessário apresentar a licença de habitabilidade, que pode assumir diferentes formas, já que cada câmara a emite de modo diferente.

Para requerer a licença de habitabilidade deve deslocar-se à respetiva câmara municipal, preenchendo um requerimento próprio, com os elementos indispensáveis à localização do imóvel. É importante informar-se, previamente, junto de alguém com conhecimentos técnicos, no sentido de verificar se a casa reúne as condições de habitabilidade exigidas por lei (saneamento, água, eletricidade e gás), para que possa ser emitida a licença, caso contrário a mesma será recusada após vistoria.

O imóvel tem de estar igualmente em conformidade com o seu projeto de arquitetura. Se não for o caso, terá que fazer novo levantamento do que foi construído e iniciar um processo de legalização da construção, só recebendo a respetiva licença posteriormente.

No entanto, se o imóvel for anterior a 1951, este não carece de licença de habitabilidade, já que a legislação que regula as construções (Regulamento Geral das Edificações Urbanas) saiu unicamente nesse ano. Neste caso, basta apresentar uma declaração onde conste que o imóvel é anterior a 1951.

A **Certificação Energética** é obrigatória desde 01 de dezembro de 2013, para todos os proprietários de imóveis em comercialização, quer para venda quer para arrendamento. Isto é, se tiver o seu imóvel para venda, quer a título particular, quer através de uma mediadora imobiliária, terá que fazer referência à classe energética do mesmo e exibir o respetivo certificado. O incumprimento deste dever constitui uma contraordenação punível com coima cujo valor oscila entre € 250,00 e € 3.740,00 no caso de pessoas singulares e de € 2.500,00 e € 44.80,00 no caso de pessoas coletivas.

A validade de um certificado energético é de 10 anos, salvo no caso de edifícios ou frações sujeitas a auditorias periódicas à energia ou à qualidade do ar interior (QAI). Nestes casos a validade pode ser de dois, três ou seis anos. Enquanto houver um certificado válido para o imóvel em questão, este pode ser utilizado quantas vezes forem necessárias.

As recomendações feitas pelo técnico no certificado são apenas recomendações para o caso do proprietário querer melhorar a eficiência energética da casa mas não são vinculativas e não obrigam o proprietário a fazer qualquer obra ou reparação.

Os edifícios devolutos ou em ruínas não precisam de certificado energético, de acordo com a ADENE (Agência para a Energia), "caso existam evidências de que o imóvel em causa está em ruínas ou que é devoluto e que não dispõe de condições para ser habitado ou utilizado sem que seja sujeito a uma obra de reabilitação/reconstrução, obra essa que envolva um processo de licenciamento e certificado energético respetivos, então considera-se que o imóvel não pode ser usado para habitação e/ou serviços". Assim sendo, o proprietário não precisa de apresentar um certificado energético no momento da venda deste tipo de imóveis, mas é necessário que os ditos imóveis sejam considerados em ruínas ou devolutos pela entidade municipal onde o mesmo se situa.

Todos os edifícios são classificados através de uma escala pré-definida de 8 classes (A+, A, B, B-, C, D, E e F), em que a classe A+ corresponde a um edifício com melhor desempenho energético e a classe F corresponde a um edifício de pior desempenho energético. Cada edifício de habitação e/ou serviço têm formas de classificação diferentes apesar de se usar a mesma escala.

Atualmente, nos edifícios novos, as classes energéticas variam apenas entre as classes A+ e B-, sendo esta última o limite a que estes edifícios estão sujeitos. Os edifícios sujeitos a grandes intervenções têm um limite C. Referente aos edifícios já existentes, estes poderão apresentar qualquer tipo de classe energética.

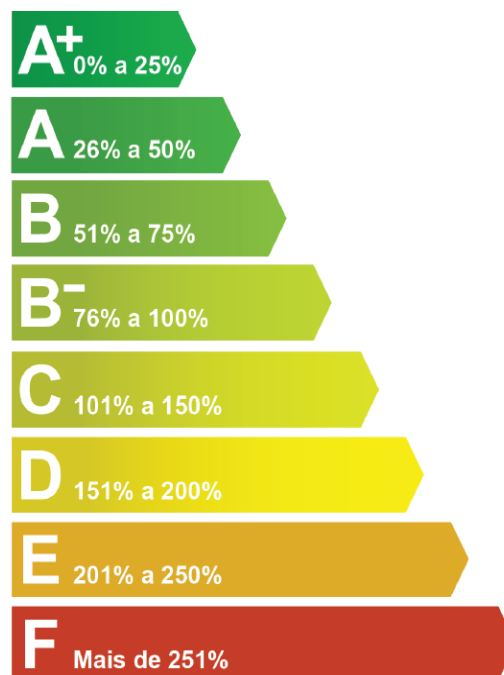


Ilustração 6 - Escala das Classes Energéticas

Fonte: http://www.projsul.com/wp-content/uploads/2014/05/A_F-264x300.jpg

Capítulo II

O Estágio

2.1 Objetivos do trabalho desenvolvido

O estágio é considerado a última fase da Licenciatura e é uma componente de grande importância para o início da vida ativa. Este foi realizado com o intuito de aplicar os conhecimentos e competências adquiridas ao longo do curso de licenciatura em Gestão da Escola Superior de Tecnologia e Gestão (ESTG) do Instituto Politécnico da Guarda (IPG).

O primeiro objetivo do estágio passou pelo conhecimento da organização em vários domínios, pelo exercício de diferentes atividades desenvolvidas pela instituição, e o desenvolvimento de um projeto integrado a partir da realidade observada. Não basta possuir os conhecimentos adquiridos no currículo formal, mas há que saber mobilizá-los de modo adequado, aplicando-os no momento oportuno. Deste modo, o estágio permite o desenvolvimento de competências profissionais, saber, saber-estar e saber-ser. Para a prática das atividades de estágio torna-se necessário um local que acolha o estagiário. No meu caso, o local de estágio foi a empresa *Predimarvão - Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda.*, que teve a duração de 400h.

O segundo objetivo foi relacionar-se com a aprendizagem das tarefas realizadas na empresa para poder efetuar um atendimento eficiente e eficaz, de forma a satisfazer as necessidades do cliente, com o maior profissionalismo possível. Atualmente, é muito importante saber comunicar e lidar com as pessoas.

O terceiro objetivo foi o de conhecer os produtos em comercialização pela imobiliária, para assim, poder identificar as necessidades dos clientes e conseguir oferecer-lhes a melhor proposta, de acordo com as suas preferências.

Assim, a empresa atua numa economia cada vez mais globalizada, dinâmica, complexa e competitiva, do qual resultam consumidores cada vez mais exigentes e informados. A marca própria é muito importante, porque o cliente pode ficar fidelizado com a marca.

2.2 Trabalho desenvolvido no estágio

Durante o estágio, a estagiária desenvolveu muitas atividades, iniciou o estágio acompanhando o tutor na organização, de forma a tomar conhecimento das tarefas de maior responsabilidade operacional, tal como organização de documentos e procedimentos necessários. Desta forma, o orientador da empresa forneceu-lhe um conjunto de informações, a um bom desempenho durante o período de estágio.

No início do estágio, a estagiária teve tarefas estritamente administrativas, isto é, atendimento telefónico, atendimento ao público, registo de novos contratos e organização de arquivo.

2.2.1 Atendimento telefónico

Relativamente ao atendimento telefónico, a Predimarvão é uma empresa com alguma procura, por ser a única no concelho de Gouveia, daí as chamadas recebidas serem frequentes. A estagiária atendia todos os telefonemas e respondia às perguntas do cliente, mas, por vezes, era necessário passar a chamada para a gerente ou para os consultores.

Daí a necessidade de criar um documento excel com todos os contactos de clientes, para que a Dr^a. Marina pudesse aceder em qualquer altura, e saber se o cliente já tinha ligado alguma vez para a empresa.

No atendimento havia sempre a preocupação de o cliente ser atendido com simpatia, pois este tipo de atendimento é muitas vezes o primeiro contacto que o cliente tem com a empresa. Um bom atendimento reflete a boa imagem da empresa.

2.2.2 Atendimento ao público

Relativamente ao atendimento ao público, a estagiária cumprimentava, acompanhava e despedia-se do cliente, agradecendo sempre; cuidava da imagem global, o que devia dizer e a forma como dizia, assim como o olhar, expressão facial; desenvolvia a simpatia e a delicadeza, comportando-se sempre de forma educada; demonstrava boa vontade na prestação de serviços; revelava genuíno interesse pela

satisfação do cliente, atitude positiva e motivação. Conhecia o serviço e a instituição; revelava habilidade para compreender que cada nova situação, até eventualmente de reclamação, se apresentava como um desafio, isto é, uma oportunidade de fidelizar um cliente; corrigir falhas e concentrar-se na sua efetiva resolução.

2.2.3 Gestão de Clientes/Contactos

A gestão de clientes é um conceito antigo que faz parte da prática das empresas, como conhecer o perfil do cliente e esforçar-se para agradá-lo.

As empresas tentam diariamente vender mais, conquistar novos mercados, oferecer melhores serviços e atendimento, mas se nestas empresas "o cliente estivesse em primeiro lugar", os objetivos seriam alcançados. A estagiária tentava sempre saber quem era o cliente, que tipo de imóvel lhe interessava e fazia uma recolha de possíveis imóveis para que depois indicar os vários imóveis de acordo com as suas necessidades.

Atualmente, as pessoas tendem a procurar novas experiências. A missão do "cliente em primeiro lugar" parece muito fácil de colocar em prática, mas isso não é verdade, pois existem diversas barreiras culturais que precisam ser revistas tais como:

1. Desenvolver sentimentos de lealdade para com o cliente pois poderá existir uma parceria entre comprador e vendedor que vai para além da simples compra de um produto;
2. Ouvir o cliente, pois este pode trazer um *feedback* importante para a inovação de produtos e serviços. As empresas que conhecem as características e serviços que o clientes precisa, trazem mais valor à empresa e maiores níveis de satisfação, logo, terão sucesso na construção do negócio e nos lucros;
3. Fazer o necessário para estar perto do cliente nomeadamente, trabalhar com ele para encontrar formas de o ajudar nas suas necessidades. Os clientes sem atenção perdem-se, e é da responsabilidade das pessoas que têm contacto direto com o cliente perceberem a importância de mantê-los na empresa. A diferença está nos detalhes!

Relativamente à gestão de contactos, a estagiária otimizava as tarefas, fazia o registo de todas as atividades da empresa, analisava o perfil de cada cliente, conhecendo-o, respondendo às suas necessidades e acompanhando-o em tempo real.

A gestão de contactos possibilita maior rapidez e eficiência nas tarefas e simplificação do trabalho, seguimento de tarefas e alertas, ou seja, sempre que um cliente ligava para a empresa, ficava uma "nota" a dizer o que o cliente pretendia para a estagiária não se esquecer. O grande objetivo da gestão de contactos consiste na manutenção dos clientes existentes e na exploração de novas oportunidades de negócio.

2.2.4 Registo de novos contratos

No registo de contratos, a estagiária inseria os dados dos novos contratos adquiridos pelas angariadoras, em tabelas no programa excel. Fazem parte desses dados o número de contrato, o nome do cliente, a data em que o contrato foi assinado, os dados do imóvel em questão (morada e preço) e os dados do cliente.

Após este registo, a estagiária arrumava os contratos nas devidas pastas (cada cliente tem uma pasta específica).



Ilustração 7 - Pasta de cliente

Fonte: Elaboração própria

2.2.5 Digitalização, cópia e arquivo de documentos

Em relação a este ponto, os contratos são assinados pelos clientes, e a estagiária digitalizava e arquivava no processo de cada cliente. É, por isso, importante guardá-los em capas devidamente identificadas.

Cada angariador tem a sua própria pasta onde constam todos os contratos. Existem também umas pastas onde se encontram os contratos retirados, quando os clientes já não querem o imóvel, retiram-no da empresa. Foi também trabalho da estagiária organizar as pastas por ID (identificação), ou seja, colocar as mesmas por ordem crescente de número pelo qual o cliente é identificado (ID).

2.2.6 Deslocação com a Dr^a. Marina às repartições públicas:

Uma repartição pública é um serviço do estado, que assegura a satisfação de variadas necessidades coletivas. Sempre que fosse possível, a estagiária deslocava-se juntamente com a Dr^a Marina às diferentes repartições públicas, ajudando-a com os processos dos clientes.

2.2.6.1 Conservatória Registo Predial:

A conservatória de registo predial é um serviço público, dependente do Ministério da Justiça, onde é registada a informação essencial relativa aos bens imóveis, assim como a sua localização, composição e identificação dos sucessivos proprietários.

Na conservatória pode tratar-se de vários assuntos, tais como:

- Requerimento de certidões perdiais (aceder em tempo real e em qualquer momento, a todos os registos em vigor e pedidos de registo pendentes sobre um determinado prédio descrito);
- Buscas de processos de clientes;
- Marcação e realização de escrituras no sistema Casa Pronta (neste tipo de sistema, o cidadão, as empresas e as entidades públicas intervenientes nos negócios têm acesso aos serviços e à informação necessária de apoio para a realização de procedimentos - www.casapronta.pt);
- Verificação de inscrições e descrições dos prédios.

2.2.6.2 Serviço das Finanças:

O serviço das finanças também é um serviço público, e tem ao dispor dos contribuintes uma linha de atendimento telefónico para facilitar a obtenção de esclarecimentos, apoio e acompanhamento relativamente a questões tributárias e aduaneiras. Também fornece ajuda relacionada com os serviços on-line, disponibilizados no Portal das Finanças - www.portaldasfinancas.gov.pt.

As finanças também tratam de outros assuntos, com por exemplo:

- Buscas e consultas de certidões matriciais;

Relatório de Estágio

- Participações em processos de heranças e inventários (quando se trata de processos de heranças dá-se o nome de banda 7, porque é atribuído um novo número de contribuinte que normalmente começa por 700);
- Requerimento de números de contribuintes de clientes (normalmente só se costuma pedir os números de contribuinte dos clientes que estão fora do país pois torna-se mais fácil tratar do processo de cada um).

2.2.6.3 Câmara Municipal de Gouveia:

A Câmara Municipal é um órgão legislativo, responsável pela elaboração de leis, visando o bem estar e a organização social de uma cidade.

Na câmara municipal pode tratar-se de vários assuntos, tais como:

- Acompanhamento de projetos de clientes;
- Requerimento de certidões anteriores a 1951 (os certificados energéticos são obrigatórios para casas a partir de 1951 por isso, todos os clientes que tenham casas construídas antes desse ano têm de ter um documento passado pela câmara em como a casa pode ser vendida).

2.2.6.4 Cartório Notarial:

Os cartórios notariais são competentes para praticar, dentro do concelho onde se situem, quaisquer atos notariais, ainda que respeitem a pessoas domiciliadas ou a bens situados fora da área do respetivo concelho.

O notário pode tratar de vários assuntos, com por exemplo:

- Marcação e realização de escrituras no sistema Casa Pronta;
- Realização de procurações;
- Reconhecimento de assinaturas.

2.2.6.5 Escritório de Advocacia:

O consultor que exerce a advocacia pode também ser gerente de uma sociedade por quotas que tem por objeto a consultoria e assessoria empresarial, tributária e serviços jurídicos.

O advogado também pode tratar de alguns assuntos, tais como:

- Realização de contratos promessa de compra e venda e de arrendamento habitacional e/ou comercial;
- Reconhecimento de assinaturas.

2.2.7 Elaboração de publicidade

Durante o estágio foram criadas várias formas de divulgação da imobiliária, para fazer uma maior publicidade a diferentes imóveis. O principal objetivo foi dar a conhecer aos clientes a variedade de imóveis que a Predimarvão tem para vender.

Desta maneira, a estagiária pôde ajudar a criar folhas de mostra conforme se iam vendendo e angariando novos imóveis (Anexo VIII); dar opinião sobre a disposição de novos *flyers* para divulgação mais alargada dos imóveis (Anexo IX), assim como de cartões de visita para informar os clientes de alguns contactos, da morada e os documentos necessários para a venda de um imóvel (Anexo X). A estagiária dava a sua opinião baseada na cor e na disposição dos *flyers* e dos cartões de visita, para que a gerência tivesse uma outra opinião.

2.2.8 Renovação do Site

Uma outra forma de divulgar os imóveis em carteira é através de um *site*. A Predimarvão já faz a divulgação dos imóveis através do site há aproximadamente 15 anos e este ano decidiu renová-lo, pois já estava a ficar desatualizado.

Quando se iniciou o estágio curricular, a imobiliária já tinha contratualizado a renovação do *site*, ou seja, a criação de um novo *site* que fosse diferente, inovador, mais atrativo e principalmente mais atualizado pois os clientes necessitavam de uma nova visão do mercado (Anexo XI). Ainda assim, aceitaram uma nova opinião, a da

Relatório de Estágio

estagiária, e decidiram fazer algumas alterações antes da mudança para o novo *site*, como por exemplo, colocar uma marca d'água por trás dos imóveis, para não haver plágio das fotos; alteração de algumas cores, para que ficasse mais vivo e mais atrativo; colocação de mais extras para os diferentes imóveis em carteira.

2.3 Análise Concorrencial

Para que uma empresa seja bem-sucedida, é necessário saber o que a concorrência oferece aos clientes. Conhecendo os concorrentes, a empresa sabe que produtos ou serviços poderá oferecer, assim como publicitá-los de uma maneira eficaz.

A Predimarvão não pode ser considerada líder de mercado na zona de Gouveia, pois não existe mais nenhuma imobiliária para fazer concorrência.

No entanto, pretende alargar as vendas para um outro mercado, um mercado maior e diferente, na zona de Seia.

Ainda assim, os possíveis concorrentes desta imobiliária são:

- Belaserra - Mediação Imobiliária, Lda.;



Ilustração 8 - Logotipo da Belaserra

Fonte: www.belaserra.com

- Mountain Home - Imobiliária.



Ilustração 9 - Logotipo da Mountain Home

Fonte: www.mhimobiliaria.pt

Relatório de Estágio

É importante que a Predimarvão tenha um padrão inovador e diferente das outras imobiliárias, nomeadamente na forma de tratar os clientes e funcionários.

Deve também manter a estrutura e garantir os melhores preços, dentro da qualidade que pretende oferecer, e criar uma imagem de solidez e competência e uma técnica inabalável que satisfaça as expectativas dos clientes mais exigentes e com carteiras mais generosas.

No que respeita a este ponto, a estagiária consultava regularmente o site e a página de facebook dos possíveis concorrentes, para saber se havia alguma alteração relativamente aos imóveis ou até mesmo à disposição de determinadas informações.

O principal objetivo da Predimarvão é diferenciar-se, neste novo mercado, através de angariadores responsáveis e profissionais, tentando responder cada vez melhor aos seus compromissos.

Conclusão

O estágio curricular foi realizado na empresa *Predimarvão - Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda.*, foi bastante enriquecedor tanto a nível profissional como pessoal, permitindo pôr em prática conhecimentos adquiridos ao longo do curso de Licenciatura em Gestão. Graças a esses conhecimentos, posso afirmar que consegui desempenhar as funções que me foram atribuídas no decorrer do estágio.

Este estágio possibilitou a vivência de situações que desenvolveram a capacidade de organização, a sociabilidade no trabalho em equipa e a capacidade de adaptação. O estágio não deve ser considerado como uma obrigação para terminar um curso, pois este facultava vivências e experiências da realidade do mercado de trabalho.

Devido à força de vontade, à agilidade e à capacidade de conseguir trabalhar sob pressão, consegui conciliar a informação adquirida em tão pouco espaço de tempo, no estágio.

Hoje, tenho um objetivo! O estágio permitiu-me perceber o caminho de concorrer a um estágio profissional, para poder viver mais um pouco o mundo empresarial, testar se tenho capacidade para organizar e erguer o meu próprio negócio e vê-lo crescer a partir do meu trabalho e, em paralelo, prosseguir com estudos superiores.

Este estágio foi muito gratificante pois contribuiu para um contacto próximo com o mundo empresarial e aumentou ainda mais o meu interesse pela Gestão.

Bibliografia

- (2015). *Adene - Agência para a energia*. Disponível em <http://www.adene.pt/>. [consultado em 04-09-2015];
- (2009). *Câmara Municipal de Gouveia*. Disponível em <http://www.cm-gouveia.pt/>. [consultado em 04-07-2015];
- (2013). *Economias, tudo sobre o seu dinheiro*. Disponível em <http://www.economias.pt/>. [consultado em 03-09-2015];
- (2001). *Iapmei - Parcerias para o crescimento*. Disponível em <http://www.iapmei.pt/iapmei-leg-03.php?lei=3250>. [consultado em 31-08-2015];
- (2008). *Instituto da Construção e do Imobiliário, I.P.* Disponível em <http://www.inci.pt/Portugues/MediacaoImobiliaria/Paginas/Mediacao.aspx>. [consultado em 31-08-2015];
- (2009). *Rede de Bibliotecas de Gouveia*. Disponível em <http://bmgouveiavf.blogspot.pt/>. [consultado em 04-07-2015];
- <https://www.google.pt/>;

Índice de anexos

Índice de anexos	25
<i>Anexo I</i> - Nº2 do Artigo 21º da Lei nº 15/2013 de 8 de Fevereiro	26
<i>Anexo II</i> - Contrato de arrendamento habitacional.....	28
<i>Anexo III</i> - Contrato de arrendamento comercial	31
<i>Anexo IV</i> - Contrato de promessa, compra e venda.....	34
<i>Anexo V</i> - Procuração	37
<i>Anexo VI</i> - Licença de Habitabilidade	40
<i>Anexo VII</i> - Certificação Energética	42
<i>Anexo VIII</i> - Folhas de Montra	51
<i>Anexo IX</i> - <i>Flyers</i>	53
<i>Anexo X</i> - Cartões de Visita.....	55
<i>Anexo XI</i> - Renovação do <i>Site</i>	57

Anexo I

**Nº2 do Artigo 21º da Lei nº 15/2013 de 8 de
Fevereiro**

b) Comunicar ao InCI, no prazo de 30 dias a contar da respetiva ocorrência, todas as alterações que impliquem atualização de dados identificativos da empresa, bem como, para as sociedades com sede em território nacional ou constituídas ao abrigo da lei portuguesa, quaisquer modificações introduzidas no respetivo contrato de sociedade;

c) Organizar e conservar atualizado um registo de todos os contratos de mediação celebrados no exercício da respetiva atividade;

d) Conservar em arquivo cópia de todos os contratos de mediação celebrados no exercício da atividade, pelo período mínimo de cinco anos a contar da respetiva assinatura;

e) Conservar atualizado um arquivo de todos os contratos de trabalho e de prestação de serviços celebrados quer com técnicos de mediação imobiliária, quer com angaridores imobiliários;

f) Dispor de livro de reclamações em todos os estabelecimentos e postos provisórios situados em território nacional;

g) Prestar ao InCI todas as informações, documentação e demais elementos relacionados com a sua atividade, bem como facultar-lhe o acesso às instalações, aos livros de registo e de reclamações e aos arquivos previstos nas alíneas d) e e);

h) Comunicar ao InCI a suspensão ou a cessação da respetiva atividade em território nacional;

i) Comunicar a criação de sucursais, agências, estabelecimentos, locais de atendimento e outras formas de representação comercial da empresa relacionadas com a atividade de mediação imobiliária em território nacional.

2 — As comunicações e informações referidas no número anterior são efetuadas pelos meios indicados no n.º 1 do artigo 8.º, sendo punível a prestação de falsas declarações ou falsas informações.

CAPÍTULO III

Prestadores estabelecidos noutros Estados do Espaço Económico Europeu

Artigo 21.º

Liberdade de estabelecimento em Portugal

1 — As empresas de mediação imobiliária legalmente estabelecidas noutros Estados do Espaço Económico Europeu que pretendam estabelecer-se em Portugal, nos termos do n.º 2 do artigo 36.º, e possuam idoneidade comercial, nos termos do artigo 6.º, devem informar o InCI dessa pretensão, antes de se estabelecerem, através dos meios referidos no n.º 1 do artigo 8.º e apresentar simultaneamente:

a) Cópia do título de autorização que detenham no país de origem ou, caso tal título não exista, qualquer outro documento que comprove que nele operam legalmente;

b) Cópia da apólice de seguro de responsabilidade civil profissional ou de comprovativo de garantia financeira equivalente, nos termos do artigo 7.º

2 — Recebida a pretensão referida no número anterior e uma vez paga a taxa devida, o InCI procede, na respetiva página eletrónica, ao registo da empresa como licenciada para operar em território nacional ao abrigo do reconhecimento de autorizações de Estados do Espaço Económico Europeu.

3 — O pagamento da taxa no prazo fixado na respetiva guia, emitida automaticamente por via informática, é condição de eficácia do registo a que se refere o número anterior.

4 — É proibida a prestação de serviços nos termos do presente artigo sem o pagamento prévio da taxa referida no n.º 2.

5 — As empresas que prestem serviços de mediação imobiliária nos termos do presente artigo são consideradas licenciadas para todos os efeitos legais, não se lhes aplicando contudo o disposto nos artigos 4.º e 8.º

Artigo 22.º

Livre prestação de serviços

1 — Podem ser prestados em território nacional serviços ocasionais e esporádicos de mediação imobiliária por prestadores que aqui não estejam estabelecidos, desde que os mesmos se encontrem legalmente estabelecidos noutro Estado do Espaço Económico Europeu.

2 — Os prestadores referidos no número anterior devem informar o InCI, para efeitos do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 34.º da Lei n.º 25/2008, de 5 de junho, alterada pelo Decreto-Lei n.º 317/2009, de 30 de outubro, no prazo máximo de 60 dias após a realização do seu primeiro serviço de mediação imobiliária em território nacional.

3 — A informação a que se refere o número anterior deve constar de formulário próprio e pode ser prestada presencialmente nas instalações do InCI ou remetida por via postal ou por via eletrónica com acesso através do balcão único eletrónico previsto nos artigos 5.º e 6.º do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho, sem necessidade de apresentação de documento relativo ao registo comercial.

4 — Uma vez cumprida a formalidade prevista no número anterior, o InCI procede ao registo da empresa como prestadora de serviços temporários em território nacional.

5 — As empresas que prestem serviços de mediação imobiliária nos termos do presente artigo ficam sujeitas:

a) Às condições de exercício de atividade previstas nos n.ºs 1 e 2 do artigo 13.º, ainda que desenvolvam a sua atividade no âmbito de contratos de concessão ou uso de marcas, incluindo os de franquia, bem como às constantes do n.º 2 do artigo 14.º, dos artigos 16.º a 19.º, da alínea f) do n.º 1 do artigo 20.º e, no que se refere à sua atividade em território nacional, da alínea g) dos mesmos número e artigo;

b) Às demais condições de exercício de atividade que lhes sejam aplicáveis, atenta a natureza ocasional e esporádica da sua atividade em território nacional, nomeadamente aos deveres gerais constantes da secção I do capítulo II da Lei n.º 25/2008, de 5 de junho, não lhes sendo contudo aplicável o disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 34.º da Lei n.º 25/2008, de 5 de junho, alterada pelo Decreto-Lei n.º 317/2009, de 30 de outubro.

CAPÍTULO IV

Colaboradores de empresas de mediação imobiliária

Artigo 23.º

Técnicos de mediação imobiliária

São designados por técnicos de mediação imobiliária os colaboradores das empresas de mediação imobiliária que

Anexo II

Contrato de arrendamento habitacional

CONTRATO DE ARRENDAMENTO HABITACIONAL

SENHORIO:-----

- 1) _____, _____,
contribuintes n.º _____, residente na _____
_____, abaixo assinado;-----

ARRENDATÁRIA:-----

- 2) _____, contribuinte n.º _____, C.C. n.º
_____, válido até __-__-____, emitido pela _____,
abaixo assinada;-----

----- Os outorgantes, na qualidade em que outorgam, celebram o presente contrato de arrendamento, o qual submetem às seguintes cláusulas:-----

PRIMEIRA: O primeiro outorgante é dono e legítimo proprietário de um imóvel, composto de prédio urbano inscrita na matriz sob o artigo _____, sito _____, que se encontra em estado de gozo imediato.-----

SEGUNDA: Pelo presente contrato, o primeiro outorgante, na qualidade de senhorio, dá de arrendamento à outorgante arrendatária, o referido imóvel, nos termos e condições seguintes:-----

-----**1.ª** O arrendamento será celebrado pelo prazo de 1 (um) ano, com início em _____ e termo em _____, podendo vir a renovar-se nas condições e nos termos que vierem a ser definidos por ambas as partes, com a antecedência de um mês relativamente ao seu termo;-----

-----**2.ª** O local arrendado destina-se exclusivamente à habitação, não podendo a arrendatária sublocá-lo, cedê-lo ou de qualquer forma dar-lhe outro destino sem autorização ou consentimento expresso do senhorio;-----

-----**3.ª** A renda mensal convencionada é de _____ Euros, a pagar no primeiro dia útil do mês a que respeitar, ao seu representante legal;-----

-----**4.ª** Tal renda será atualizada, anualmente nos termos e valores do que for determinado por Portaria do Governo em cada ano da vigência do contrato;-----

Relatório de Estágio

-----5.^a A arrendatária necessita de autorização do senhorio para fazer quaisquer obras no local arrendado, para os fins sobreditos, sendo certo que, constituindo as mesmas benfeitorias, ficam desde logo a pertencer ao prédio;-----

TERCEIRA: Todos os outorgantes se obrigam ao cumprimento integral deste contrato e à observância das cláusulas que aceitaram estipular;-----

QUARTA: O arrendado deverá ser entregue pela segunda outorgante ao primeiro outorgante, findo o contrato, como atualmente se encontra, designadamente as instalações e canalizações de água, luz, esgotos e respetivos acessórios, as instalações sanitárias, os pavimentos, pinturas, vidros, móveis de cozinha, devendo por isso a segunda outorgante tomar as medidas necessárias para a sua conservação, pagando à sua custa as necessárias reparações se se avariarem ou danificarem, ressalvando o desgaste proveniente da sua normal e prudente utilização.-----

QUINTA: Fica a cargo do senhorio o pagamento do condomínio, ficando no entanto a arrendatária obrigada a cumprir e fazer cumprir os regulamentos do mesmo. -----

SEXTA: Fica a cargo da arrendatária todas as despesas inerentes aos serviços públicos fornecidos, designadamente, ligação e abastecimento de água, luz elétrica, esgotos, aquecimento e demais serviços conexos. -----

SÉTIMA: A arrendatária fica desde a presente data na posse do imóvel, estando autorizada pelo senhorio a ocupar o prédio aos fins pretendidos;-----

OITAVA: Este contrato, feito em triplicado, vai ser assinado por todos os outorgantes, na qualidade em que intervêm, e rege-se, quanto ao mais, pelas disposições previstas no Regime Jurídico do Arrendamento Urbano, revisto pela Lei 31/2012, de 14 de Agosto;-----

_____, ____ de _____ de _____.

O SENHORIO: _____

A ARRENDATÁRIA: _____

Anexo III

Contrato de arrendamento comercial

CONTRATO DE ARRENDAMENTO COMERCIAL

SENHORIOS:-----

- 1) _____, casados,
contribuinte n.º _____, morada em _____
_____, abaixo assinados;-----

ARRENDATÁRIA:-----

- 2) _____, residente na
_____, contribuinte n.º
_____ abaixo assinada;-----

----- Os outorgantes, na qualidade em que outorgam, celebram o presente contrato de arrendamento, o qual submetem às seguintes cláusulas:-----

PRIMEIRA: Os primeiros outorgantes são donos e legítimos proprietários de um imóvel, composto de prédio urbano inscrita na matriz sob o artigo _____, sito na Rua _____, que se encontra em estado de gozo imediato.-

SEGUNDA: Pelo presente contrato, o primeiro outorgante, na qualidade de senhorio, dá de arrendamento à outorgante arrendatária, o referido imóvel, nos termos e condições seguintes:-----

-----**1.ª** O arrendamento será celebrado pelo prazo de 1 (um) ano, com início em _____ e termo em _____, renovando-se nas mesmas condições e nos mesmos termos; sendo livremente denunciável a qualquer altura pela arrendatária, com a antecedência mínima de um mês.-----

-----**2.ª** O local arrendado destina-se exclusivamente a comercio – designadamente _____, não podendo a arrendatária sublocá-lo, cedê-lo ou de qualquer forma dar-lhe outro destino sem autorização ou consentimento expresso do senhorio;-----

-----**3.ª** A renda mensal convencionada é de _____ Euros, a pagar até ao dia 8 do mês a que respeitar, através de transferência para conta bancária a indicar;-----

-----**4.ª** Tal renda será actualizada, anualmente nos termos e valores do que for determinado por Portaria do Governo em cada ano da vigência do contrato;-----

-----**5.ª** A arrendatária tem a autorização necessária do senhorio para fazer quaisquer obras no local arrendado, para os fins sobreditos, sendo certo que, constituindo as

Relatório de Estágio

mesmas benfeitorias, ficam desde logo a pertencer ao prédio, não havendo direito a qualquer compensação pelas mesmas obras;-----

TERCEIRA: Todos os outorgantes se obrigam ao cumprimento integral deste contrato e à observância das cláusulas que aceitaram estipular;-----

QUARTA: Fica a cargo da arrendatária todas as despesas inerentes aos serviços públicos fornecidos, designadamente, ligação e abastecimento de água, luz eléctrica, esgotos, aquecimento e demais serviços conexos. -----

QUINTA: A arrendatária fica desde a presente data na posse do imóvel, estando autorizada pelo senhorio a ocupar o prédio aos fins pretendidos;-----

SEXTA: Este contrato, feito em duplicado, vai ser assinado por todos os outorgantes, na qualidade em que intervêm, e rege-se, quanto ao mais, pelas disposições previstas no Regime Jurídico do Arrendamento Urbano, revisto pela Lei 31/2012, de 14 de Agosto;--

_____, ____ de _____ de _____

O SENHORIO: _____

A ARRENDATÁRIA: _____

Anexo IV

Contrato de promessa, compra e venda

Relatório de Estágio



CONTRATO DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA (Nos termos da Lei N.º 15/2013, de 08.02)

Contrato N.º / 2015

Entre:

PREDIMARVÃO - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, Lda., com sede social na Rua da República, 110 R/C, em Gouveia, com o capital social de 5.000 Euros (Cinco mil euros), e com o NIPC n.º 504 414 364, matriculada na C.R.C. de Gouveia, sob o n.º0486/010807, detentora da licença AMI n.º5124, emitida pelo Instituto da Construção e do Imobiliário (INCI), adiante designada como **Mediadora**,

E:

_____, (estado civil) _____
sob o regime _____, com _____
residentes(s) na _____, em _____ portador(es) do(s)
B.I.n.(s)/C.C.n.(s) _____ e _____, e contribuinte(s) fiscal(is) n.(s) _____ e _____,
adiante designado(s) como **Segundo(s) Contratante(es)** na qualidade de _____, é celebrado
o presente **Contrato de Mediação Imobiliária** que se rege pelas seguintes cláusulas:

Cláusula 1ª

- Identificação do Imóvel -

O Segundo Contratante é proprietário e legítimo possuidor da fracção autónoma / prédio (rústico/urbano)/ estabelecimento comercial ; destinado(a) a _____, sendo constituído por _____ divisões, com uma área total de _____ m2, sito na _____ em _____ (concelho) _____, descrito na Conservatória do Registo Predial de _____ sob a ficha n.º _____, com a licença de construção/utilização n.º _____, emitida pela Câmara Municipal de _____, em ____/____/____ e inscrito na matriz predial (urbana/rústica) com o artigo n.º _____ da freguesia de _____. Ou o prédio foi inscrito na matriz em data anterior a 1951 _____.

Cláusula 2ª

- Identificação do Negócio -

1 – A **Mediadora** obriga-se em nome do segundo outorgante, a procurar destinatário para a realização de negócio jurídico de COMPRA; Arrendamento; Trespasse; Outro _____, pelo preço de € _____ (_____), desenvolvendo para o efeito, acções de promoção, de divulgação e de publicitação do imóvel objecto do presente contrato.
2 – Qualquer alteração ao preço fixado no número anterior deverá ser comunicado de imediato e por escrito à mediadora.

Cláusula 3ª

- Ónus e Encargos -

- O imóvel encontra-se livre de quaisquer ónus ou encargos.
 O segundo Contratante declara que sobre o imóvel descrito no número anterior recaem os seguinte ónus e encargos (hipotecas e penhoras) _____ pelo valor de € _____ (_____)

Cláusula 4ª

- Regime de Contratação -

1 - O segundo Contratante contrata a Mediadora em regime de: Exclusividade Não Exclusividade

2 – Nos termos da legislação aplicável, quando o contrato é celebrado em regime de exclusividade só a Mediadora contratada tem o direito de promover / concretizar o negócio objecto do contrato de mediação durante o respectivo período de vigência, extensiva a exclusividade ao proprietário. No que respeita ao pagamento da remuneração, caso o negócio visado tenha sido celebrado em regime de exclusividade e não se concretize por causa imputável ao cliente proprietário ou ao arrendatário trespassante do bem imóvel, é devida à empresa a remuneração acordada.

Cláusula 5ª

- Remuneração -

1 – A remuneração é devida se a Mediadora conseguir destinatário que celebra com o segundo contratante o negócio visado pelo presente contrato, nos termos e com as excepções previstas no nº 1 e 2º do artº19º da Lei n.º 15/2013, de 08 de Fevereiro..

2 – A remuneração é sempre devida se:

- Quando, dentro de 6 meses após a vigência do contrato de mediação imobiliária, o negócio visado se venha a realizar com destinatários - compradores que tenham sido indicados pela mediadora;
- Se o vendedor desistir do negócio ou se recusar a outorgar o contrato de promessa de compra e venda, nas condições acima propostas em qualquer regime previsto no n.º1 da cláusula 4.º.
- Após a outorga do contrato promessa de compra e venda, ou se ele não vier a consumir-se por facto imputável ao vendedor em qualquer regime previsto no n.º1 da cláusula 4.º.
- Se o vendedor desistir do cumprimento do contrato, a mediadora tem sempre direito a ser ressarcida no valor de € 250,00 a título das despesas inerentes à promoção do imóvel.

3 – O segundo Contratante obriga-se a pagar à Mediadora a título de remuneração:

- A quantia de ____ % calculada sobre o preço pelo qual o negócio é efectivamente concretizado acrescida de IVA à taxa legal de ____%.
- A quantia de _____ (_____), acrescida do IVA à taxa legal de ____%.
- a) Nas Transacções de baixo valor, a quantia devida à mediadora nunca será inferior a 2.500,00 € acrescido de IVA à taxa legal em vigor, excepto se existir acordo entre as partes

Relatório de Estágio

Contrato N.º / 2015

CONTRATO DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA (Nos termos da Lei N.º 15/2013, de 08.02)

4 – O pagamento da remuneração apenas será efectuado nas seguintes condições:

- O total da remuneração aquando da celebração da escritura ou conclusão do negócio visado.
- _____ % após a celebração do contrato-promessa e o remanescente de _____ % na celebração da escritura ou conclusão do negócio.
- O total da remuneração aquando da celebração do contrato-promessa.

Cláusula 6ª

- Obtenção de documentos-

1 – No âmbito do presente contrato, a Mediadora, na qualidade de mandatária sem representação, obriga-se a prestar os serviços conducentes à obtenção da documentação e de informação necessária à concretização do(s) negócio(s) visado(s) pela mediação, designadamente:

2- a) Pela prestação dos serviços previstos no número anterior, o segundo contratante pagará a quantia de _____ € (_____) acrescida de IVA à taxa legal de ____%. Ou

b) remuneração pelos serviços referidos no número anterior considera-se incluída no montante acordado na cláusula 5.ª e só será devida nos termos aí descritos.

3 – Sem prejuízo do disposto no n.º 2, a mediadora mantém, sempre, o direito ao reembolso das despesas efectuadas com a obtenção da documentação e de informação.

Cláusula 7ª

- Garantias da Actividade de Mediação -

Para garantia da responsabilidade emergente da sua actividade profissional, a Mediadora celebrou um contrato de seguro obrigatório de responsabilidade civil no valor de 150.000,00 Euros (cento e cinquenta mil euros), apólice n.º 9259007 através da seguradora "Fidelidade".

Cláusula 8ª

Prazo de Duração do Contrato

O presente contrato tem uma validade de _____ (dias/meses) contados a partir da data da sua celebração, renovando-se automaticamente por iguais e sucessivos periodos de tempo. Os contratantes podem impedir a renovação automática do presente contrato através de carta registada com aviso de recepção ou outro meio equivalente, com a antecedência mínima de 10 dias em relação ao seu termo.

Cláusula 9ª

Dever de colaboração

1 - O segundo Contratante colaborará com a Mediadora na entrega de todos os elementos julgados necessários e úteis no prazo de _____ (dias), a contar da data de assinatura do presente contrato.

2 – O segundo contratante declara e garante que, no âmbito das disposições legais aplicáveis de natureza preventiva e repressiva de combate ao branqueamento de capitais e ao financiamento do terrorismo, e em relação a todos os actos e operações abrangidas pelo presente contrato, se obriga a cooperar na disponibilização de informação relevante à Mediadora, designadamente sobre a identidade das partes contratantes, do objecto do negócio imobiliário e dos meios de pagamento das transacções.

Cláusula 10ª

Angariador Imobiliário

Na preparação do presente contrato de mediação imobiliária colaborou o Angariador Imobiliário _____ residente em _____ portador do C.C. N.º _____ e NIF. _____

Cláusula 11ª

Foro Competente

Para dirimir quaisquer litígios emergentes da execução do presente contrato, as partes, acordam entre si, estabelecer como competente o for da Comarca de _____, com expressa renúncia a qualquer outro.

Depois de lido e ratificado, as partes comprometem-se a cumprir este contrato segundo os ditames da boa fé, e vão assinar. Feito em duplicado, destinando-se um exemplar a cada uma das partes intervenientes.

_____, de _____ de 2015.

A Mediadora

Os segundos contratantes

Anexo V

Procuração

PROCURAÇÃO

-----, NIF _____, e mulher _____, NIF _____, casados sob o regime de comunhão de adquiridos, naturais, ele da freguesia de _____, concelho de _____, ela do _____, residentes em _____, portadores dos passaportes, respetivamente, números, _____, emitido em ___/___/____, válido até ___/___/____ emitido pela Republica _____, emitido em ___/___/____, válido até ___/___/____, emitido pela Republica _____, pela presente, constituem seu bastante procurador _____, NIF _____, casado, natural da dita freguesia de _____, aí residente na _____, a quem conferem os necessários poderes para: ----- pelo preço, condições e cláusulas que entender convenientes, a fração autónoma designada pela _____, correspondente ao _____, do _____, da freguesia de _____, concelho de _____, inscrito na respectiva matriz sob o artigo ____ que proveio do artigo ____ da freguesia de _____, concelho de _____, descrito na conservatória do registo predial de _____ sob o número _____, da freguesia de _____, podendo pagar o respetivo preço e dele dar quitação, outorgar e assinar a competente escritura; e ainda contrair junto do _____, empréstimo até ao montante máximo de _____ euros, pelo prazo, juros, com as condições e cláusulas por eles definidas, confessando-os devedores dos referidos empréstimos, e para garantia dos mesmos conferem-lhe ainda poderes para constituir hipoteca a favor do dito Banco credor sobre a referida fração autónoma designada pela _____, podendo outorgar e assinar a competente escritura. ----- Conferem-lhe ainda, tendo em vista os referidos atos, poderes para os **representar** junto de quaisquer Repartições Publicas e Administrativas, designadamente nos Serviços de

Relatório de Estágio

Finanças onde pode requerer avaliações e certidões, inscrições e retificações à matriz, para nas competentes Conservatórias de Registo Predial, requerer quaisquer atos de registo provisórios ou definitivos, averbamentos e cancelamentos podendo lá prestar declarações complementares, intervir em processos de retificação quer de área ou composição, para na Câmara Municipal competente requerer alvarás, licenças e certidões, e de um modo geral praticar e assinar tudo o que se torne necessário aos indicados fins. -----

_____, ____ de _____ de _____. -----

Anexo VI

Licença de Habitabilidade

Relatório de Estágio

(Anexo VIII à Portaria n.º 1107/01, de 18-9)

ALVARÁ DE UTILIZAÇÃO N.º 55 / 2006

MUNICÍPIO DE ^(a) Gouveia

Nos termos do artigo 74.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, é emitido o alvará de autorização de utilização n.º 55/06, em nome de ^(b) Manuel João Paes Valente, portador do ^(c) PAESJO, n.º 182521977 e número de contribuinte 182521977 que titula a autorização de utilização do ^(d) PAESJO

sito em ^(e) Vale D. Pedro da freguesia de Aguielas descrito na Conservatória do Registo Predial de ^(f) Gouveia sob o n.º ^(g) 995 e inscrito na matriz ^(h) VABANO sob o artigo OMISSO da respectiva freguesia, a que corresponde o alvará de ⁽ⁱ⁾ Licenciamento n.º 758/03

emitido em 28/05/2006, a favor de Manuel João Paes Valente Por despacho de ^(j) Vereador Responsável de 15 de MAIO de 2006, foi autorizada a seguinte utilização ^(k) Construção de moradia composta por cave com 178,57 m², 1/c com 132,04 m² e Anexo com 110,83 m²

TERMO DE AUTENTICAÇÃO
O presente documento foi autenticado e assinado por mim, o Vereador Responsável, em 28/05/06.
Manuel João Paes Valente
Vereador Responsável

O técnico responsável pela direcção técnica da obra foi ^(l) Nuno Luís Rodrigues Bravo

Os autores dos projectos foram ^(m) Carlos Eduardo Viegas Martins Francisco

As partes comuns do edifício encontram-se concluídas e em conformidade com o projecto aprovado ⁽ⁿ⁾

O edifício preenche os requisitos legais para a constituição da propriedade horizontal ^(o)

Dado e passado para que sirva de título ao requerente e para todos os efeitos prescritos no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro.

Paços do Município, 29 de MAIO de 2006.

Pagas as taxas pela Guia R-1 n.º 5001/2006, de 29/05/2006.

Registado no Município supra, livro n.º —, em —/—/200—.

O ^(p) Funcionário Janitor Graça

O ^(q) Vereador Responsável Manuel João Paes Valente

(a) Identificação do Município. (b) Nome do titular do alvará. (c) Bilhete de identidade ou cartão de identificação de pessoa colectiva, consoante o caso. (d) Indicar se se trata de edifício ou fracção autónoma e, neste último caso, completar com indicação do respectivo edifício. (e) Identificação de moradia completa. (f) Identificação da conservatória do registo predial. (g) Número do registo na conservatória do registo predial. (h) Indicação consoante o caso, predial urbana ou rústica. (i) Indicar se se trata de licenciamento ou autorização, bem como qual o tipo de obra (construção, reconstrução, ampliação e alteração). (j) Indicar se a autorização ocorreu por despacho do presidente da câmara municipal, vereador ou dirigente dos serviços municipais, ou mediante deferimento tácito, e respectiva data. (k) Indicar o tipo de utilização autorizada, discriminando a área de pavimento e respectiva localização afecta a cada tipo de utilização, bem como o número de lugares de estacionamento autorizado. (l) Quando tiverem sido realizadas obras. (m) Referir o nome dos autores do projecto de arquitectura e dos projectos de especialidades, quando tiverem sido realizadas obras. (n) Incluir quando se trate da utilização de fracção(ões) autónoma(s) e tenham sido realizadas obras. (o) Indicar quando for o caso. (p) Indicar se presidente da câmara municipal, vereador ou dirigente dos serviços municipais. (q) Indicação da categoria e nome do funcionário.

Mod. 531-A - Grafinal-Águeda
A 4 - 210 x 297 mm

REGISTADO - Desapare e Todo Itózin

Anexo VII

Certificação Energética

Relatório de Estágio



Certificação Energética e Ar Interior
EDIFÍCIOS

Certificado Energético

Edifício de Habitação

SCE102127619
Válido até 03/06/2025



IDENTIFICAÇÃO POSTAL
Morada URBANIZAÇÃO BELA VISTA, LOTE 10,
Localidade GOUVEIA
Freguesia GOUVEIA (SÃO PEDRO E SÃO JULIÃO)
Concelho GOUVEIA GPS 40.503696, -7.607741

IDENTIFICAÇÃO PREDIAL/FISCAL
Conservatória do Registo Predial de GOUVEIA
Nº de Inscrição na Conservatória 452
Artigo Matricial nº 1416 Fração Autónoma

INFORMAÇÃO ADICIONAL
Área útil de Pavimento 227,25 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 obterá nas condições mínimas (com base em valores de referência) a que estão obrigados os edifícios novos. Obtenha mais informação sobre a certificação energética 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	180% MENOS eficiente que a referência
Referência:	50 kWh/m ² .ano	
Edifício:	141 kWh/m ² .ano	
Renovável	- %	

	Arrefecimento Ambiente	100% MAIS eficiente que a referência
Referência:	3,4 kWh/m ² .ano	
Edifício:	- kWh/m ² .ano	
Renovável	- %	

	Água Quente Sanitária	11% MENOS eficiente que a referência
Referência:	14 kWh/m ² .ano	
Edifício:	15 kWh/m ² .ano	
Renovável	- %	

CLASSE ENERGÉTICA

Mais eficiente

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:
Grandes Intervenções

E

232%

Menos eficiente

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.



12,80
toneladas/ano

Entidade Gestora



AGÊNCIA PARA A ENERGIA

Entidade Fiscalizadora



1 de 8

Relatório de Estágio



Certificação Energética
e Ar Interior
EDIFÍCIOS

Certificado Energético

Edifício de Habitação
SCE102127619



DESCRIÇÃO SUCINTA DO EDIFÍCIO OU FRAÇÃO

Morada Unifamiliar, localizado na periferia de uma zona urbana ou numa zona rural, na freguesia de , concelho de Gouveia (zona climática I3 - V2-N), implantada a uma altitude de 551 m, com uma distância à costa superior a 5 km. Em termos construtivos, o edifício tem uma estrutura tradicional porticada com as fachadas orientadas a Sul, Norte, Oeste, Este e Sudeste, sendo a fachada principal da fração orientada Sul. A fração desenvolve-se em três pisos, é da tipologia T4 e é constituída por uma cozinha, uma sala, quatro quartos e cinco wc's. Tem um total de 227,25 m² e um pé-direito médio ponderado de 2,39 m. Apresenta inércia térmica forte e a ventilação processa-se de forma natural. Para o sistema de climatização, arrefecimento e aquecimento, não se encontram instalados quaisquer sistemas, pelo que para efeitos de cálculo, foi considerado o sistema instalado, o sistema por defeito. Para o sistema de Águas Quentes Sanitárias (AQS), não se encontram instalados quaisquer sistemas, pelo que para efeitos de cálculo, foi considerado o sistema instalado, o sistema por defeito.. Enquadrando-se esta fração num edifício existente, recorreu-se ao Despacho n.º 15793-E/2013 para se proceder ao cálculo do desempenho energético.

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	Cobertura inclinada sem isolamento térmico	☆☆☆☆☆
	Cobertura horizontal sem isolamento térmico	☆☆☆☆☆
PAVIMENTOS	Pavimento sem isolamento térmico	☆☆☆☆☆
JANELAS	Janela Simples com Caixilharia plástica com vidro duplo e sem proteção solar	★★★★☆
	Janela Simples com Caixilharia de madeira com vidro duplo e sem proteção solar	★★★★☆

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.



Entidade Gestora



Entidade Fiscalizadora



2 de 8

Relatório de Estágio



**Certificação Energética
e Ar Interior
EDIFÍCIOS**

Certificado Energético

Edifício de Habitação
SCE102127619



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 Estimada da Fatura Energética	Classe Energética (após medida)
1		Isolamento térmico de cobertura inclinada - aplicação nas vertentes sobre a estrutura resistente da cobertura inclinada	1.400€	até 1.098€	
2		Instalação de emissores (radiadores, ventiladores, etc.) aproveitando instalação existente	2.400€	até 3.311€	
3		Substituição do equipamento atual e/ou instalação de caldeira a biomassa, para preparação de águas quentes sanitárias	1.800€	até 371€	

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

CONJUNTO DE MEDIDAS DE MELHORIA

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



5.600€

CUSTO TOTAL ESTIMADO DO INVESTIMENTO



até **3.973€**

REDUÇÃO ANUAL ESTIMADA DA FATURA



A+

CLASSE ENERGÉTICA APÓS MEDIDA

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.

Entidade Gestora



AGÊNCIA PARA A ENERGIA

Entidade Fiscalizadora



Direcção Geral de Energia e Geologia

3 de 8

Relatório de Estágio



Certificação Energética
e Ar Interior
EDIFÍCIOS

Certificado Energético

Edifício de Habitação
SCE102127619



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 JORGE MANUEL TODO BOM PIRES

Número do PQ PQ01269

Data de Emissão 03/06/2015



Distribuição de classes energéticas relativas aos certificados emitidos no período compreendido entre dez-2013 a abr-2015 e respeitantes aos edifícios de tipologia habitação.

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.

Nota 1: Uma vez que não foi possível determinar o ano de construção da fração, considerou-se como ano de construção o ano de inscrição na matriz.

Nota 2: Os preços apresentados nas medidas de melhoria são apenas valores meramente estimados.

Entidade Gestora



AGÊNCIA PARA A ENERGIA

Entidade Fiscalizadora



Direcção Geral
de Energia e Geologia

4 de 8

Relatório de Estágio



Certificação Energética
e Ar Interior
EDIFÍCIOS

Certificado Energético

Edifício de Habitação
SCE102127619



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			DADOS CLIMÁTICOS	
Sigla	Descrição	Valor / Referência	Descrição	Valor
Nic	Necessidades nominais anuais de energia útil para aquecimento (kWh/m ² .ano)	141,0 / 50,3	Altitude	551 m
Nvc	Necessidades nominais anuais de energia útil para arrefecimento (kWh/m ² .ano)	5,7 / 9,5	Graus-dia (18° C)	1848
Qa	Energia útil para preparação de água quente sanitária (kWh/ano)	2.972,0 / 2.972,0	Temperatura média exterior (I / V)	7,0 / 21,0 °C
Wvm	Energia elétrica necessária ao funcionamento dos ventiladores (kWh/ano)	0,0	Zona Climática de inverno	I3
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	7,5 meses
Ntc	Necessidades nominais anuais globais de energia primária (kWh _{ep} /m ² .ano)	390,7 / 168,7	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
Paroedes				
Parede de alvenaria com 35 cm de espessura, orientada a Sul, Norte, Sudeste, Oeste e de cor clara. Considerou-se o coeficiente de transmissão térmica previsto no Quadro II.3 dos "Valores por defeito" para a aplicação do previsto no Despacho n.º 15793-E/2013. Para efeitos de cálculo, o valor de U é agravado de 35%, por não ser possível identificar as pontes térmicas planas.	43 N 5,2 2,7	0,96 ☆☆☆☆☆	0,35	-
Parede de alvenaria com 35 cm de espessura em contacto com o edifício adjacente. Considerou-se o coeficiente de transmissão térmica previsto no Quadro II.3 dos "Valores por defeito" para a aplicação do previsto no Despacho n.º 15793-E/2013, com a devida correção das resistências superficiais por se tratar de um elemento em contacto com espaço não útil. Para efeitos de cálculo, o valor de U é agravado de 35%, por não ser possível identificar as pontes térmicas planas. Considerou-se o coeficiente de redução de perdas btr =0.6.	106,8	0,88 ☆☆☆☆☆	0,70	-
Parede de alvenaria com 30 cm de espessura em contacto com o edifício adjacente. Considerou-se o coeficiente de transmissão térmica previsto no Quadro II.3 dos "Valores por defeito" para a aplicação do previsto no Despacho n.º 15793-E/2013, com a devida correção das resistências superficiais por se tratar de um elemento em contacto com espaço não útil. Para efeitos de cálculo, o valor de U é agravado de 35%, por não ser possível identificar as pontes térmicas planas. Considerou-se o coeficiente de redução de perdas btr =0.8.	7,0	1,00 ☆☆☆☆☆	0,35	-
Parede de alvenaria com 15 cm de espessura em contacto com o desvão não habitado. Considerou-se o coeficiente de transmissão térmica previsto no Quadro II.3 dos "Valores por defeito" para a aplicação do previsto no Despacho n.º 15793-E/2013, com a devida correção das resistências superficiais por se tratar de um elemento em contacto com espaço não útil. Para efeitos de cálculo, o valor de U é agravado de 35%, por não ser possível identificar as pontes térmicas planas. Considerou-se o coeficiente de redução de perdas btr =0.8.	29,0	1,47 ☆☆☆☆☆	0,35	-

Coberturas

Entidade Gestora



Entidade Fiscalizadora



5 de 8

Relatório de Estágio



Certificação Energética e Ar Interior
EDIFÍCIOS

Certificado Energético

Edifício de Habitação
SCE102127619



Laje de teto da moradia em contato com o exterior. Considerou-se o coeficiente de transmissão térmica previsto no Quadro III dos "Valores por defeito" para a aplicação do previsto no Despacho n.º 15793-E/2013.

1,9 2,60 0,30
☆☆☆☆☆

Laje de teto da moradia em contato com o exterior. Considerou-se o coeficiente de transmissão térmica previsto no Quadro III dos "Valores por defeito" para a aplicação do previsto no Despacho n.º 15793-E/2013. Por se tratar de uma cobertura inclinada (inclinação superior a 10º) a medição foi efetuada na horizontal, agravando-se, no entanto, o valor medido em 25%.

54,6 3,40 0,30
☆☆☆☆☆

Pavimentos

Laje de pavimento da moradia em contato com o exterior. Considerou-se o coeficiente de transmissão térmica previsto no Quadro III dos "Valores por defeito" para a aplicação do previsto no Despacho n.º 15793-E/2013.

0,3 3,10 0,30
☆☆☆☆☆

Laje de pavimento da moradia em contato com a garagem. Considerou-se o coeficiente de transmissão térmica previsto no Quadro III dos "Valores por defeito" para a aplicação do previsto no Despacho n.º 15793-E/2013, com a devida correção das resistências superficiais por se tratar de um elemento em contacto com espaço não útil. Considerou-se o coeficiente de redução de perdas btr = 0.8.

98,5 2,21 0,30
☆☆☆☆☆

* Menores valores representam soluções mais eficientes.

Medida de Melhoria

1 Isolamento térmico de cobertura inclinada - aplicação nas vertentes sobre a estrutura resistente da cobertura inclinada

A medida apresentada respeita à aplicação de isolamento térmico (XPS) com 4 cm de espessura, pelo exterior em cobertura interior, com o objectivo de reduzir a factura de energia gasta. Em suma, melhora a classe de desempenho energético passando a D, com a diminuição significativa de emissão de CO₂, contribuindo deste modo para a filosofia de "casa verde". Estimou-se um investimento de 1400,00€ (para o fornecimento e montagem de todo o sistema) com uma redução total na factura de 1098.12 €/ano.

Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios
	124% MENOS eficiente	ENR, TER, ACU
	100% MAIS eficiente	PAT, QAI, SEG
	11% MENOS eficiente	FIM, REN, VIS

● Benefícios identificados

VÃOS ENVIDRAÇADOS

Descrição dos Elementos Identificados	Área Total e Orientação [m²]	Coef. de Transmissão Térmica [W/m².°C]		Fator Solar	
		Solução	Referência	Vidro	Global
Vão simples inserido na fachada a Sul (S), caixilharia plástica, folha fixa, sem classificação de permeabilidade ao ar, vidro duplo incolor corrente, sem proteção solar, com coeficiente de transmissão térmica igual a 2.70 W/m²C.	3.4 	2,70 *****	2,40	0,75	0,75
Vão simples inserido na fachada a Norte (N) e a Sul (S), caixilharia plástica, folha giratória, sem classificação de permeabilidade ao ar, vidro duplo incolor corrente, com proteção solar exterior em portada de lâminas metálicas de cor escura, com coeficiente de transmissão térmica igual a 2.70 W/m²C.	8.4 8.9 	2,70 *****	2,40	0,75	0,45

Entidade Gestora



Entidade Fiscalizadora



6 de 8

Relatório de Estágio



Certificação Energética
e Ar Interior
EDIFÍCIOS

Certificado Energético

Edifício de Habitação
SCE102127619



Vão simples inserido na cobertura, caixilharia de madeira, folha giratória, sem classificação de permeabilidade ao ar, vidro duplo incolor corrente, sem proteção solar, com coeficiente de transmissão térmica igual a 3.30 W/m²C.



3,30 2,40 0,75 0,75
★★★★☆

* Menores valores representam soluções mais eficientes.

SISTEMAS TÉCNICOS E VENTILAÇÃO

Descrição dos Elementos Identificados	Uso	Taxa nominal de renovação de ar (h ⁻¹)	
		Solução	Mínimo
Ventilação Ventilação natural, não existem dispositivos de admissão de ar na fachada, caixilharia e com classificação à permeabilidade ao ar desconhecida, tem condutas de ventilação natural de exaustão, é possível efetuar o arrefecimento noturno com as janelas e não cumpre a NP1037-1.		0,25	0,40

Medida de Melhoria 2 Instalação de emissores (radiadores, ventilo-convetores, etc.) aproveitando instalação existente

Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios
	221% MENOS eficiente	ENR TER AGU
	100% MAIS eficiente	PAT QAI SEG
	11% MENOS eficiente	FIM REN VIS

● Benefícios identificados

Medida de Melhoria 3 Substituição do equipamento atual e/ou instalação de caldeira a biomassa, para preparação de águas quentes sanitárias

Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios
	180% MENOS eficiente	ENR TER AGU
	100% MAIS eficiente	PAT QAI SEG
	28% MENOS eficiente	FIM REN VIS

● Benefícios identificados

Entidade Gestora



AGÊNCIA PARA A ENERGIA

Entidade Fiscalizadora



Direcção Geral
de Energia e Geologia

7 de 8

Relatório de Estágio

	Certificação Energética e Ar Interior EDIFÍCIOS	Certificado Energético Edifício de Habitação SCE102127619	
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
	Prevenção ou redução de patologias		Melhoria da qualidade do ar interior
	Facilidade de implementação		Promoção de energia proveniente de fontes renováveis
	Melhoria das condições de conforto acústico		Melhoria das condições de segurança
	Melhoria da qualidade visual e prestígio		
Entidade Gestora  AGÊNCIA PARA A ENERGIA		Entidade Fiscalizadora  Direcção Geral de Energia e Geologia	
			8 de 8

Anexo VIII

Folhas de Montra

mpredimarvão

Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda.



Moradias em banda situadas numa zona privilegiada da cidade. Acabamentos excelentes, áreas generosas e vistas panorâmicas, oferecem-lhe qualidade e conforto de vida. Informe-se.

Morada em Banda

V3

ID: 422

Sob Consulta



A

www.predimarvao.pt - 238 493 255 - 96 900 55 54 INCI 5124

Anexo IX

Flyers

Na Compra de qualquer um dos nossos Imóveis Oferta de Fins de Semana Especiais

Apartamento T2



D
Espaçoso e com muita luminosidade, numa zona calma da vila. Possui lugar na garagem. Encontra-se bem conservado e a render.

Ref.472 € 70.000

Escritórios Gouveia



Localizados numa das ruas mais movimentadas da cidade de Gouveia. Encontram-se inseridos num edifício centenário com vistas desafogadas e de acesso fácil.

Ref.468 € 80.000

Moradia



E
Estilo clássico e em ótimo estado de conservação. Completamente mobiliada e equipada possui áreas amplas e funcionais. Com jardim bem cuidado, área de lazer com churrasqueira e quintal.

Ref.453 € 220.000

PREDIMARVÃO
Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda.
Rua da República 110 r/c
Apartado 101
6290-518 Gouveia

Telefone: 238 493 255
Telemóvel: 969 005 554
Email: predimarvao@sapo.pt

Moradia V. Franca da Serra



E
Moradia em bom estado de conservação. Bem localizada e com Vistas Panorâmicas.

Ref.423 € 55.000

Propriedade Gouveia



Agradável propriedade. Ladeada por vegetação e sol que o transportarão para a beleza da natureza! Uma oportunidade a não perder.

Ref.449 € 72.000

predimarvão
Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda.

Bons Investimentos ... Óptimos Negócios...

Na Compra de qualquer um dos nossos Imóveis Oferta de Fins de Semana Especiais

Apartamento T2



E
Situado no centro da cidade este apartamento T2 é no R/C, ótimo para pessoas com mobilidade reduzida. Zona calma, junto ao Palácio da Justiça, Jardim de Infância, Parque Infantil e Recinto Polidesportivo

Ref.100 € 31.000

Apartamento T3/ Estúdio e Garagem Gouveia



E D
Situados no último piso, possuem muita luz natural e áreas generosas. Independentes, com amplas vistas panorâmicas que podem ser apreciadas dos terraços envolventes. Numa zona privilegiada

Ref.435 € 132.500

Apartamento T3



C
Agradável apartamento tipologia T3, localizado no 3º andar de edifício bem situado. Aproveite a oportunidade para adquirir um imóvel bem conservado.

Ref.452 € 45.000

PREDIMARVÃO
Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda.
Rua da República 110 r/c
Apartado 101
6290-518 Gouveia

Telefone: 238 493 255
Telemóvel: 969 005 554
Email: predimarvao@sapo.pt

Apartamento T2



C
Gracioso apartamento T2 no 4º andar de um condomínio bem localizado na cidade. Recentemente remodelado encontra-se próximo de excelentes zonas verdes, comércio, serviços e transportes

Ref.431 € 42.000

Moradia V2 V. Cortez da Serra



F
Para viver ou para férias. Com uma paisagem fantástica e relaxante sobre a encosta da serra da Estrela, encontrará neste local o refúgio ideal para o stress do dia-a-dia.

Ref.445 € 50.000

predimarvão
Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda.

Bons Investimentos ... Óptimos Negócios...

FORMÁTOS

Anexo X

Cartões de Visita



Anexo XI

Renovação do Site

Site antigo:



Site novo: (Até à conclusão do relatório, o site ainda não estava ativo)

