

CMA
(Comissão Municipal de Avaliações)

ASSUNTO: Terrenos Municipais em Paço de Arcos (ex-CNP)

PARECER DA COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÕES N.º 7 / 2023



Fig. 1 - Limite indicativo da localização do conjunto de prédios municipais a avaliar (instalações da ex-CNP), localizados em Paço de Arcos . Fonte: GEOPORTAL Oeiras (consultado a 23/01/2023)

1 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente relatório tem por objetivo a avaliação de parte de um conjunto de 4 prédios - dos quais 3 correspondem às antigas instalações da CNP - localizados em Paço de Arcos, da propriedade do Município de Oeiras, tendo em vista a sua alienação em hasta pública. A

avaliação tem por base um Estudo Urbanístico desenvolvido pela DOT, que estabelece a parametrização e o potencial urbanísticos a realizar nos prédios a alienar.

2 IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

As CRP dos prédios a avaliar (cf. cópias em anexo), refletem o seguinte:

Quadro 1 - Indicação das áreas e artigos Municipais

Parcelas	Artigo	Freg.	Ficha	Área CRP		Proprietário
				terreno (m2)	Confrontações	
5	841.º séc.40	Oeiras e S. Julião da Barra	4074	640,00	Norte: terra de cultura Sul e Nascente: António Rebelo da Silva Poente: estrada	Município de Oeiras
7	7026.º	Paço de Arcos	1561	3.901,60	Norte: Quinta do Torneiro Sul: Artigo 69.º Nascente: Artigo 64.º Poente: Município de Oeiras	Município de Oeiras
8	1855.º	Paço de Arcos	3909	16.660,00 ¹	Norte: António Carmo Quaresma Viana Sul: Manuel Ventura Vitorino e Moreira Rato Nascente: Moreira Rato Poente: estrada de Porto Salvo	Câmara Municipal de Oeiras
9	5369.º	Paço de Arcos	3669	1.320,00	Norte: herdeiros de Augusto Moreira Rato Sul: Estrada Nacional Nascente: Maria Consuelo Centenos S. Coutinho Poente: José Canas	Município de Oeiras

A área total de terreno registada na CRP, do conjunto dos prédios municipais, corresponde a 22.521,60 m². Não obstante, no seguimento de orientação superior, a Unidade de Topografia e Cadastro Predial da CMO procedeu ao levantamento do terreno, no sentido de aferir a área do terreno Municipal a alienar em hasta pública, e a área a integrar o domínio público, de forma a que a Divisão de Património possa proceder à anexação da área privada municipal dos 4 artigos, e desanexar a área a afetar ao domínio público.

A área a avaliar no âmbito do presente relatório (ver anexo 10), é a área a permanecer no domínio privado municipal, para posterior alienação em hasta pública. De acordo com o levantamento da UTCP, esta área tem 20.015,00 m², e a área a integrar o domínio público municipal tem 805,00 m², ou seja, o terreno levantado tem uma área total de 20.820,00 m², e não 22.521,60 m², conforme se encontra registado na CRP.

¹ Segundo a CRP corresponde a 16.660,00 m² de área de terreno, sendo 2.549,00 m² de área coberta e 14.111,00 m² de área descoberta. O prédio é constituído por 6 edifícios:
Edifício I - R/C+ 1.º andar – área coberta – 741,00 m²
Edifício II - Área coberta – 1.460,00 m²
Edifício III - 1 piso – área coberta – 288,00 m²
Edifício IV - Portaria – área coberta 13,00 m²
Edifício V – posto de transformação de um só piso – área coberta – 47,00 m² e descoberta 14.111,00 m²

3 ANTECEDENTES

3.1 Processo n.º 1361/1974

Processo dos edifícios existentes afetos à CNP (antigos serviços técnicos da CMO) – o processo não foi consultado por não se encontrar digitalizado.

3.2 Parecer CMA n.º 5 /2022

Relatório de Avaliação do prédio em análise, que atribui ao mesmo um valor de €14.520.000,00, com base nos pressupostos referidos no ponto 6 do parecer CMA n.º 5/2022, designadamente:

- a) Área a avaliar (a alienar) – 20.015,00 m²;
- b) Demolição dos edifícios existentes (13.249,00 m² ou 52.453,00 m³);
- c) Parâmetros urbanísticos a considerar conforme o estudo urbanístico municipal aprovado;
- d) Custos de Construção e Valores de Venda considerados (Janeiro 2022)

Usos:		Custos de Construção (C.C.)/ m ² a.b.c.	Valores de Venda (V.V.)/ m ² a.b.c.
Habitação coletiva	Habitação ²	1.250,00 €	(área útil) 4.130,00 €
	Áreas comuns	800,00 €	(valor incluído no v.v. da habitação coletiva)
	Estacionamento	450,00 €	
Comércio	Comércio	750,00 €	(área útil) 2.500,00 €
Serviços	Serviços	1.200,00 €	(área útil) 2.900,00 €
	Estacionamento	450,00 €	(a.b.c) 600,00€

- e) Valor de mercado do imóvel calculado através do *Método Custo-abordagem dinâmica* (cenário de 6 anos) e aos métodos comparativos de mercado e rendimento para aferir os valores venda e renda. O valor de venda do m² do terreno apurada corresponde a 723€/m²;
- f) A determinação do valor do imóvel considerou os custos diretos e indiretos relacionados com o desenvolvimento do projeto imobiliário;
- g) Avaliação condicionada à aprovação do Estudo Urbanístico e respetivos parâmetros, bem como a confirmação da inexistência de quaisquer ónus ou encargos associados ao mesmo.

3.2.1 Hasta Pública n.º 1/ DP/2022

Na sequência da Deliberação n.º 440/ 2022, tomada em reunião de Câmara de 25/05/2022, com enquadramento na alínea g) do n.º 1, do artigo 25.º, n.º1, alínea i), da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação dada pela Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto, foi anunciada através do Edital n.º 277/2022/DP³, a realização da hasta pública para venda do imóvel objeto da presente

² Consideram-se fogos com área aproximada de 127,5 m².

³ https://www.oeiras.pt/w/hasta-publica-para-alienacao-de-lote-de-terreno-para-construcao-em-paco-de-arcos?p_l_back_url=%2Fpesquisa%3Fq%3Dhasta%2Bp%25C3%25BAblica (Consultado a 23/01/2022)

avaliação, no dia 06/09/2022, nos pressupostos de avaliação expressos no Parecer CMA n.º 5/2022, que atribuía ao imóvel o valor de € 14.520.000,00 (catorze milhões, e quinhentos e vinte mil euros). A referida hasta pública ficou deserta. Com o mesmo enquadramento, foi anunciada através do Edital n.º 372/2022/DP⁴, uma nova realização da hasta pública para o dia 19/10/2022, que também ficou deserta.

3.3 Parecer CMA n.º 05/ 2023

Relatório de Avaliação do prédio em análise, que atribui ao mesmo um valor de €12.430.000,00, com base nos pressupostos referidos no ponto 6 do parecer CMA n.º 5/2023, designadamente:

- a) Área a avaliar (a alienar) - 20.015,00 m²;
- b) Demolição dos edifícios existentes (13.249,00 m² ou 52.453,00 m³);
- c) Parâmetros urbanísticos a considerar conforme o estudo urbanístico municipal aprovado;
- d) Custos de Construção e Valores de Venda considerados (Janeiro 2022)

Usos:		Custos de Construção (C.C.)/ m ² a.b.c.	Valores de Venda (V.V.)/ m ² a.b.c.
Habitação coletiva	Habitação ⁵	1.250,00 €	(área útil) 4.130,00 €
	Áreas comuns	800,00 €	(valor incluído no v.v. da habitação coletiva)
	Estacionamento	450,00 €	
Comércio	Comércio	750,00 €	(área útil) 2.500,00 €
Serviços	Serviços	1.200,00 €	(área útil) 2.900,00 €
	Estacionamento	450,00 €	(a.b.c) 600,00€

- e) Valor de mercado do imóvel calculado através do *Método Custo-abordagem dinâmica* (cenário de 6 anos) e aos métodos comparativos de mercado e rendimento para aferir os valores venda e renda. O valor de venda do m² do terreno apurada corresponde a 621€/m², e o valor da Abc acima do solo a 456€/ m²;
- f) A determinação do valor do imóvel considerou os custos diretos e indiretos relacionados com o desenvolvimento do projeto imobiliário;
- g) Avaliação condicionada à aprovação da alteração ao Estudo Urbanístico e respetivos parâmetros, bem como a confirmação da inexistência de quaisquer ónus ou encargos associados ao mesmo.

⁴ <https://www.oeiras.pt/documents/20124/642956/EDITAL+372.pdf/40fd6b46-9628-9af5-91b3-78c22db7d56e?t=1662999439677> (consultado a 23/01/2023)

⁵ Consideram-se fogos com área aproximada de 127,5 m².

3.3.1 Hasta Pública n.º 277/ DP/ 2023

No seguimento da publicação do Edital n.º 277/2023/DP, foi realizada a 25/05/2023 uma hasta pública que ficou deserta. O parecer da CMA 5/2023 atribui ao imóvel, nos pressupostos descritos no relatório de avaliação, um valor de 12.430.000€, que correspondeu ao valor base de licitação da hasta pública. O edital referido teve por enquadramento a PD n.º 2020/2023 aprovada por maioria a 22/03/2023.

4 ENQUADRAMENTO NOS PMOT

O conjunto dos prédios municipais encontram-se abrangido pelo PDMO 2022, publicado na 2.ª série do DR n.º 198/2022, de 2022/10/13, através do Aviso n.º 19629/ 2022.

4.1 PDMO 2022

Os prédios inserem-se na UOPG poente sul que define como índice máximo de utilização⁶ do solo 0,60, aplicável à totalidade da área da UOPG.

4.1.1 Ordenamento

a) Classificação e qualificação do solo

Segundo a carta de ordenamento da classificação e qualificação do solo (cf. anexo 2), os prédios são abrangidos por solo urbano-urbanizado-espaco de atividades económicas - áreas consolidadas, que se caracteriza, de acordo com o art.º 32.º do PDMO2022, por ter como uso dominante as atividades económicas de indústria, comércio, serviços e terciário superior, e ainda, atividades criativas e de carácter inovador. Nas áreas consolidadas são admitidas como usos complementares e compatíveis, o armazenamento e a logística, os equipamentos de utilização coletiva, o turismo e o uso residencial, tendo em vista contribuir para a multifuncionalidade do espaço.

b) Riscos com Intervenção direta no ordenamento

A carta de ordenamento (cf. anexo 3), indica que o conjunto dos prédios municipais são abrangidos parcialmente por riscos com intervenção direta no ordenamento, na categoria de áreas inundáveis (cf. artigo 21.º do reg. do PDMO2022). Neste contexto, a solução urbanística

⁶ Conforme descrito no artigo 53.º do regulamento do PDMO2015

a implementar na área a avaliar terá de salvaguardar que as cotas dos pisos de habitação previstos serão superiores à cota local da máxima cheia conhecida.

c) EEM: Estrutura Ecológica Fundamental (EEF)

Os prédios municipais são abrangidos parcialmente, segundo a carta de ordenamento da Estrutura Ecológica Fundamental (ver anexo 4), pelas tipologias de: Domínio Público Hídrico⁷ (Leito e margem de águas fluviais – numa faixa do limite poente do terreno; e pela REN⁸ numa pequena área na zona norte/poente do terreno. Relativamente a estas condicionantes, o Estudo Urbanístico desenvolvido para a zona prevê que a área de REN referida seja afeta a zona verde e a faixa do domínio público hídrico não seja ocupada com construção.

4.1.2 Condicionantes

4.1.2.1 Recursos Naturais

a) Recursos Hídricos

Parte da propriedade municipal é abrangidos conforme a carta de condicionantes dos recursos naturais – hídricos (ver anexo 5) - pelo domínio público hídrico⁹ (zona contígua à margem/zonas ameaçadas pelas cheias não classificadas como zonas adjacentes), e uma faixa de terreno a poente é abrangida por leito e margem de águas fluviais. À semelhança do que foi já referido, o estudo urbanístico não prevê construção para estas áreas, pelo que as mesmas se encontram salvaguardadas.

b) Recursos Ecológicos - REN

A carta de condicionantes dos recursos naturais - ecológicos - REN (cf. anexo 6), assinala que parte da propriedade municipal (na zona norte/ poente do terreno) se encontra abrangida pela REN¹⁰, na tipologia de Áreas Estratégicas de Proteção e Recarga de Aquíferos, e por zonas ameaçadas por cheias, numa parcela para a qual não se prevê construção pelo UE, e ainda, a existência no limite poente do terreno, de um curso de água e respetivo leito e margens, que também não prevê edificação. Uma parte considerável da área a avaliar foi objeto de exclusão

⁷ Lei n.º 54/2005, de 15/11

⁸ DL 124/2019, do DR 2.ª série n.º 164, de 28/08/2019

⁹ Lei n.º 54/2005, de 15/11

¹⁰ DL 124/2019, do DR 2.ª série n.º 164, de 28/08/2019

da REN¹¹ com a publicação da Portaria n.º 8/2016, de 28/01 (ver anexo 6). Tratam-se das exclusões C375, e C376:

Áreas a excluir n.º ordem	Área da REN afetada	Fim a que se destina	Fundamentação	
			Alvará/ título	Descrição
C375	Zona ameaçada por cheias	Ocupação Urbana	Área legalmente construída
C376	Zona ameaçada por cheias	Ocupação Urbana	Área legalmente construída
	Zona ameaçada pelas cheias + Áreas de máxima infiltração			

c) Infraestruturas: Telecomunicações

Os prédios são abrangidos na totalidade por infraestruturas de telecomunicações (cf. anexo 7), da zona de servidão radioelétrica do centro de fiscalização radioelétrica do Sul-restante zona secundária¹².

d) Ruído

O conjunto dos prédios municipais são abrangidos, segundo a classificação acústica, por zona mista, e numa grande parte, por zona de conflito acústico (ver anexo 8) - varia entre os ≤ 5 dB e entre]5+10] dB. O artigo 9.º do regulamento do PDMO2022 refere que *nas zonas de conflito, até à implementação dos planos de ação, é interdito o licenciamento ou a aceitação de comunicação prévia de novos edifícios habitacionais, de novas escolas, hospitais ou edifícios com funções similares, bem como a execução de espaços destinados a atividades de recreio e lazer. (...) Excetuam -se (...) os novos edifícios habitacionais, que se localizem em zonas urbanas consolidadas, desde que as mesmas não excedam em mais de 5dB(A) os valores limite fixados no artigo 11.º do Regulamento Geral do Ruído e que o projeto acústico considere valores do índice de isolamento sonoro a sons de condução aérea, normalizado, D2 m, n, w superiores em 3 dB aos valores constantes da alínea a) do n.º 1 do artigo 5.º do Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 129/2002, de 11 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 96/2008, de 9 de junho.*

¹¹ Portaria 8/2016, de 28 de Janeiro

¹² Decreto n.º 326/76, de 6 de maio.

5. Estudo de Enquadramento Urbanístico para um conjunto de terrenos Municipais da Ex-CNP

Para os terrenos Municipais foi desenvolvido um estudo de viabilidade urbanística aprovado em reunião de Câmara a 30/03/2022, sobre a Proposta de Deliberação n.º 256/2022. No seguimento dos pedidos de esclarecimento sobre a documentação exposta para análise, no âmbito da última hasta pública do terreno a avaliar, procedeu-se ao ajuste de alguns parâmetros urbanísticos de modo a que o projeto seja viável economicamente, sem prejuízo de desvirtuar a estratégia subjacente para a área em causa.

Os ajustes prenderam-se com uma aferição mais racional da área a afetar a estacionamento, mantendo os parâmetros de dimensionamento de estacionamento fixados pelo artigo 68.º do PDM de Oeiras na maioria dos usos, e no que toca ao estacionamento de aparthotel, assegurando o exposto na Portaria n.º 326/2008, de 28/04. Esta aferição refletiu-se na diminuição dos pisos em cave do lote 2a, que passa de 4 para 2 pisos.

Sem prejuízo de manter as atividades económicas como uso dominante, foram transferidos 1000,00 m2 das atividades económicas - menos 500,00 m2 de serviços, e menos 500,00 m2 de aparthotel - para habitação coletiva. Esta alteração levou ao ajuste do n.º de pisos da habitação, e ao n.º de lugares de estacionamento de todos os usos implicados.

As alterações referidas encontram-se refletidas no quadro de parâmetros que consta da planta síntese do Estudo Urbanístico.

Com este enquadramento, a avaliação tem como pressuposto a viabilidade do estudo alterado, e respetivos parâmetros urbanísticos (cf. descrito no ponto 5.1, infra).

5.1 Parâmetros Urbanísticos

Os parâmetros urbanísticos a considerar na presente avaliação, enquadrados pelo estudo são:

Área total do terreno Municipal	20.820,00 m2
Área total do terreno (a alienar)	20.015,00 m2
Total de Edifícios	3
Áreas totais dos 3 lotes	10.337,77 m2
A.b.c. Serviços	6.876,00 m2
A.b.c. Aparthotel	6.877,00 m2
A.b.c. Habitação	13.000,00 m2
A.b.c. Comércio	500,00 m2

A.b.c. estacionamento de Serviços, Aparthotel, arrumos e áreas técnicas	7.530,00 m2
A.b.c. estacionamento de Habitação, arrumos e áreas técnicas	8.000,00 m2
A.b.c. acima c.s.	27.253,00 m2
A.b.c. abaixo c.s	15.530,00 m2
A.b.c. total	42.783,00 m2
Índice de construção (acima da c.s.)	1,30
N.º de Fogos	87
N.º lugares mínimo de estacionamento serviços	165
N.º lugares mínimo de estacionamento Aparthotel	1 lugar/ 20%
do total das unidades de alojamento (estimado - 35 Lugares)	
N.º lugares de estacionamento habitação	195
Área zonas verdes total (zonas verdes + zonas verdes sobre a cobertura)	8.137,00 m2
Área de utilização coletiva (tipo praça)	2.006,00 m2
Infraestruturas Gerais (infraestruturas + vias e estacionamento)	3.465,00 m2
Passeios	1.620,00 m2
+ 1.837,00 m2	
Acessos privados a estacionamento	143,00 m2
Piscina	106,00 m2
Área de cedência para equipamento	2.304,74 m2
Comparticipação pela não cedência de área para equipamento	704.807,20 €
(5.158,51 m2 x 136,63 €)	
Área de edifícios pré-existente a demolir	13.249,00 m2 ou volumetria de 52.453,00 m3
Aparthotel n.º unidades estimada	174

Figura 03 - Extrato da proposta do estudo urbanístico que inclui estudo de enquadramento

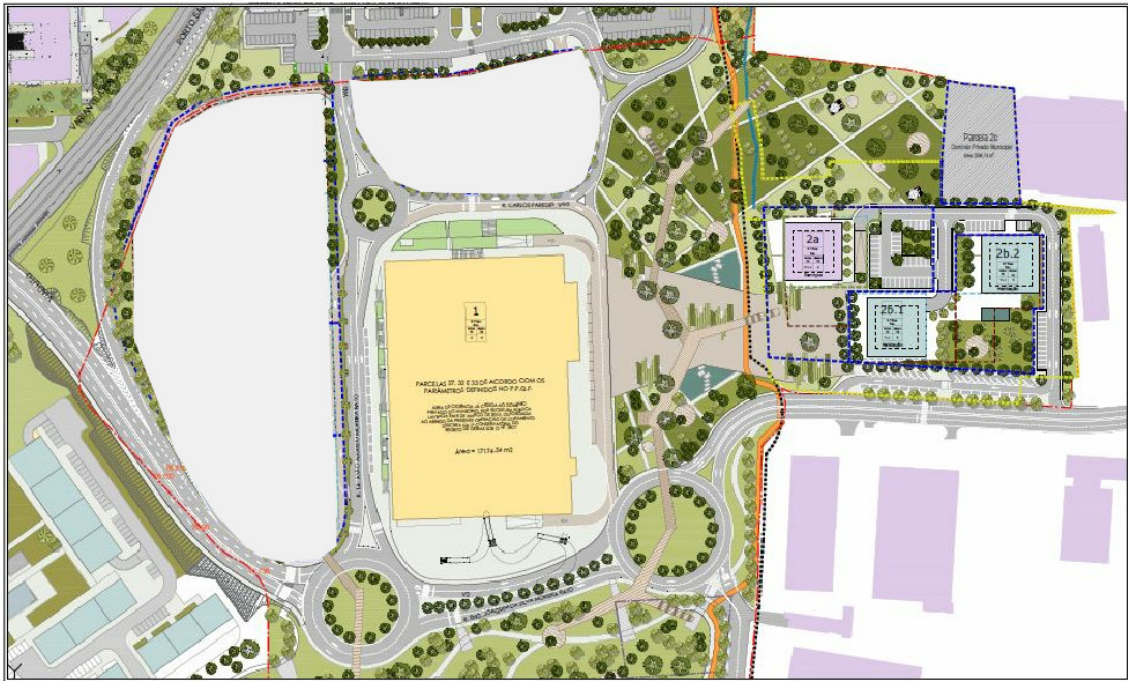


Figura 04- Extrato da proposta do estudo urbanístico



- - - - Limite Lote
- - - - Limite Lote com ónus de utilização pública à superfície
- — — — Mobilidade suave
- - - - Polígono máximo de implantação acima do solo
- - - - Polígono máximo de implantação abaixo do solo
- — — — Limite da propriedade municipal
- Habitação
- Serviços
- Parcela a ceder ao D. Privado Municipal pela futura operação urbanística

Figuras 05 e 06 – Simulações tridimensionais do Estudo Urbanístico dos terrenos municipais



6. CONSIDERAÇÕES GERAIS E PRESSUPOSTOS DA AVALIAÇÃO

Como pressupostos da avaliação consideram-se:

- a) Parte de um conjunto de 4 prédios privados municipais que incluem edifícios pré-existentes, com uma área total de terreno de 20.015,00 m²;
- b) A demolição da totalidade dos edifícios pré-existentes que correspondem a uma a.b.c. total de 13.249,00 m² ou volumetria de 52.453,00 m³, cf. consta do parecer da CMA 18/2009. Esta área/ volumetria será considerada para efeito de encargo do promotor (custos). O valor do custo da demolição corresponde a 550.000€+23% iva (= 676.500,00 €) - valor mais baixo estimado pela DOM em novembro 2021, e que na presente avaliação (2023) sofre um acréscimo de 7,8 % (inflação 2022);
- c) A avaliação dos prédios considera os parâmetros urbanísticos do estudo urbanístico realizado pela CMO, para os terrenos da ex-CNP, descritos no ponto 5.1.;
- d) Os valores relativos aos custos de construção e de venda dos imóveis em Paço de Arcos, são respetivamente os decorrentes da prospeção (Janeiro 2023), e os correntes de mercado, expressos no quadro seguinte:

Usos:		Custos de Construção (C.C.)/ m ² a.b.c.	Valores de Venda (V.V.)/ m ² a.b.c. (arredondado)
Habitação coletiva	Habitação ¹³	1.500,00 €	4.650,00 €
	Áreas comuns	960,00 €	(valor incluído no v.v. da habitação coletiva)
	Estacionamento	600,00 €	
Comércio	Comércio	1.080,00 €	2.825,00 €
Serviços	Serviços	1.440,00 €	3.140,00 €
	Estacionamento	600,00 €	650,00€
Turismo (apart-hotel)	Apert-hotel	1.560,00 €	4.160,00 €
	Estacionamento	600,00 €	650,00 €

Os valores relativos ao custo das infraestruturas gerais, são idênticos à da Avaliação anterior (janeiro de 2022 - Parecer CMA n.º 5 /2022), acrescido da inflação (7,8%).

¹³ Consideram-se fogos com área aproximada de 127,5 m².

- e) Para o cálculo do valor de mercado do m² de terreno do conjunto dos prédios a avaliar, recorreu-se ao *Método de Custos Abordagem Dinâmica* - considerando um cenário a 6 anos - bem como, aos métodos comparativo do mercado e do rendimento, para aferir o valor do m² de custos e venda de habitação, comércio, serviços, e Aparthotel. O valor de venda do m² de terreno apurado corresponde a 634€/ m², e o valor da Abc acima do solo a 466,00 €/ m².
- f) Considerou-se para efeitos de determinação do valor dos imóveis os custos diretos e indiretos relacionados com o desenvolvimento do projeto imobiliário (custos com infraestruturas, áreas verdes e de utilização coletiva, demolições das pré-existências, construção, promoção, gestão e projetos, taxas camarárias, compensações por não cedência para equipamento, comercialização);
- g) A presente avaliação fica condicionada à confirmação de inexistência de quaisquer ónus ou encargo associados ao imóvel.

7. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para elaborar a estimativa do valor de mercado dos terrenos municipais, recorreu-se a três métodos de avaliação tradicionais. Os valores de mercado das unidades autónomas de construção de habitação e comércio previstas edificar, são resultantes da aplicação do Método Comparativo, para os serviços o método do rendimento, e para a unidades de alojamento o método de rendimento “*discounted cash-flow*”. Já a determinação do valor líquido do terreno (Vlt) resulta da aplicação do *Método do Custo/Valor Residual - abordagem dinâmica*.

a) Método Comparativo

Para o cálculo dos valores de venda das unidades habitação e comércio, que se admite construir no imóvel de referência, recorreu-se ao método comparativo, bem como para a aferição do cálculo do valor de renda de serviços, e do valor médio das unidades de alojamento (estadia/dia em aparthotel). No Método Comparativo, utilizaram-se os resultados obtidos por meio de prospeção efetuada junto de agentes imobiliários da União de Freguesias de Oeiras, São Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias, União de Freguesias de Algés, Linda-a-Velha e Cruz Quebrada,

e Freguesia de Porto Salvo, e no caso da amostragem de aparthotel, recorreu-se também, aos concelhos limítrofes de Lisboa e Cascais. Com este exercício pretende-se apurar os valores de mercado de frações análogas resultantes do projeto imobiliário, sendo que os resultados da prospeção apontam para os seguintes valores:

- Valor médio de venda de Habitação coletiva /m2 de a.b.c.4.650,00 €/ m2;
- Valor médio de venda de comércio/ m2 a.b.c. 2.825,00 €/ m2;
- Valor médio de renda mês de Serviços/ m2 17 €;
- Valor médio da unidade de alojamento aparthotel/ dia 137,25 €;
- Valor de venda de estacionamento (serviços/ aparthotel)/ m2 a.b.c. 650,00 €;

b) Método do Rendimento

- (i) Serviços : Para apurar o valor do m2 da venda do imóvel de serviços, recorreu-se ao Método de Rendimento, tendo em conta o valor do m2 da renda do imóvel estimado, aferido através do Método comparativo de mercado, considerando uma taxa de capitalização de 6,5%. O valor do m2 da venda dos serviços foi calculada através da seguinte fórmula:

$$V = R \times 12 / T$$

R - Renda

V - Valor comercial presumível da propriedade em apreço

T - Taxa de capitalização bruta

12 - N.º de meses (1 ano)

Assim,

Valor de Mercado de venda do m2 do imóvel corresponde a: 3.140,00 € (arred.)

Taxa de Cap. – 6,5 %

$$V = (17,00€ \times 12 \text{ meses}) / 6,5\%$$

- (ii) Aparthotel :

Na determinação do valor de mercado do m2 de venda de unidades hoteleiras foi utilizado o *Método do Rendimento - Discounted Cash-Flow*. Este método tem por finalidade estimar um rendimento potencial do imóvel.

O Valor de Mercado do imóvel é determinado numa análise da rentabilidade gerada pelo projeto de desenvolvimento considerado, sendo traduzido pelo Valor Atual Líquido dos benefícios inerentes. A projeção desse montante (Rendimento Líquido, é descontado no período de tempo considerado, a uma dada taxa, que reflete a rentabilidade esperada, e o risco inerente ao projeto de desenvolvimento considerado, de acordo com o mercado).

O Valor Atual da propriedade, é assim baseado numa análise de rentabilidade do projeto de desenvolvimento, consentâneo com as capacidades urbanísticas do local. A avaliação assenta no princípio de antecipação, tendo por referência o rendimento potencial do desenvolvimento, após a sua conclusão.

A taxa de atualização adotada foi de 8,3% (anual), comportando um risco médio, esta taxa reflete a expectativa de recuperação do investimento face ao nível de risco assumido.

A presente análise pelo método de exploração, teve por base os valores médios da zona e Concelhos limítrofes, assim como os valores indicados pelo Turismo de Portugal, pelo que, o valor resultante é entendido como uma estimativa.

A avaliação considera a classificação de aparthotel de 4 estrelas, partindo do pressuposto que depois de construído, o imóvel terá alvará de licença de utilização turística com a referida classificação.

Foi considerada uma evolução da taxa de ocupação durante 10 anos.

Da aplicação da metodologia supra referida, e respetivos cálculos, o valor de venda do m² de a.b.c. para hotel de 4 estrelas corresponde a:

Aparthotel de 4 estrelas / m² de a.b.c. 4.160,00 €/ m²

c) Método do Custo

Para o cálculo dos valores de mercado do terreno, recorre-se ao Método do Custo, por se tratar do método que melhor se ajusta ao apuramento do valor residual do terreno. O valor residual ou remanescente do terreno é calculado no pressuposto de que o mesmo constitui um dos fatores de produção de uma operação de investimento imobiliário, e que por conseguinte terá direito a uma remuneração compatível com a sua quota-parte de responsabilidade no produto final. Assim, o valor líquido do terreno, nesta perspetiva, é obtido pela diferença entre o valor comercial presumível do empreendimento acabado e o somatório de todos os custos a suportar

com o desenvolvimento do mesmo (excluindo evidentemente o custo de aquisição do próprio terreno). O método do Valor Residual apresenta como variantes, o método simplificado - abordagem estática e o método com base no *cash-flow atualizado - abordagem dinâmica*. Na abordagem estática, não se considera a inflação nem a atualização dos valores do cash-flow, pelo que, independentemente do prazo de execução e da venda das unidades de construção do empreendimento, é considerado que o processamento de todas as despesas e receitas ocorre à data da avaliação (valores são estimados a preços atuais). Na abordagem dinâmica considera-se a atualização a preços constantes dos valores do cash-flow, para obtenção do valor atual do empreendimento, com base numa taxa de atualização real adequada. Atendendo a que se perspetiva que o prazo de execução/venda do empreendimento é de 6 anos, recorreu-se à utilização da abordagem dinâmica.

Valor do terreno municipal 12.690.000,00€

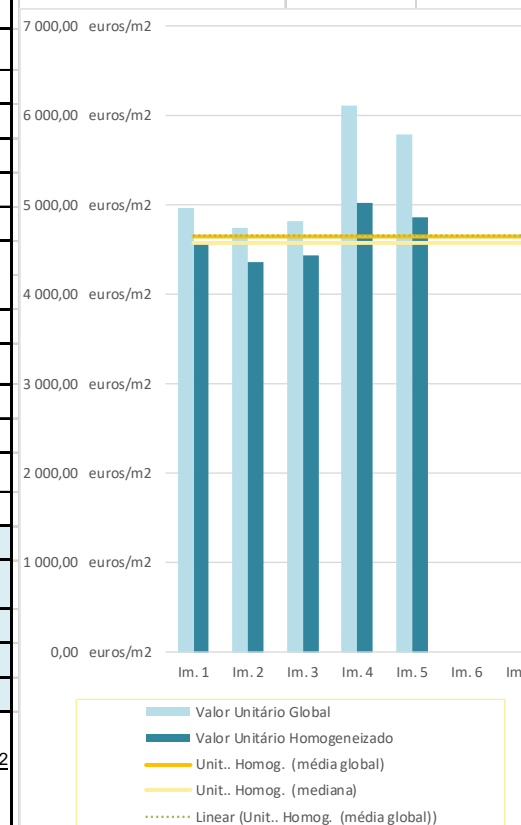
Valor por m2/ terreno do terreno municipal 634,00 €

Valor por m2 de a.b.c. (acima do solo) do terreno municipal 466,00 €

8.1 - Método Comparativo: Prospecção T2 – habitação -coletiva (127,75 m2 a.b.c.) – Janeiro 2023

QUADRO DE PROSPECÇÃO (VENDAS): HABITAÇÃO COLETIVA Paço de Arcos - Janeiro 2023

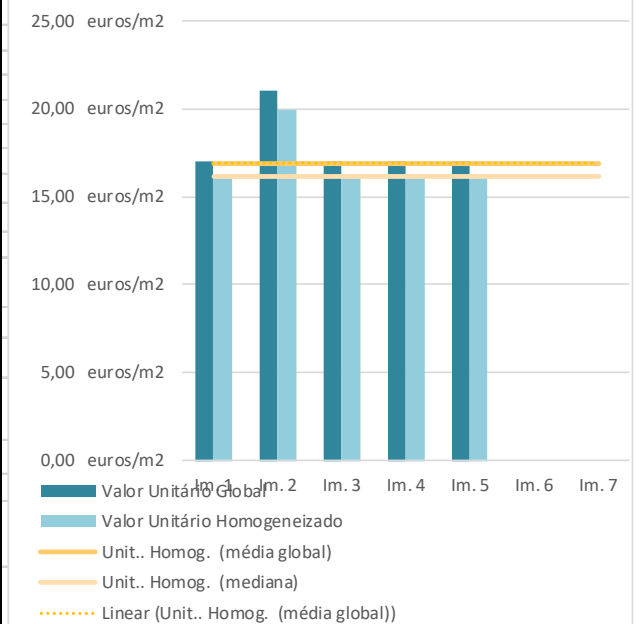
Imóvel	Imóvel a avaliar	Imóvel 01	Imóvel 02	Imóvel 03	Imóvel 04	Imóvel 05	Coefficientes de homogeneização	Relação do dados de prospecção o imóvel em avaliação																																							
Data da Prospecção	30/01/2023	30/01/2023	30/01/2023	30/01/2023	30/01/2023	Igual a 1,0	Similar																																							
Fonte (Mediadora / Contacto Particular)	Casa SAPO - CASABLANCA - Mediação Imobiliária - REF.CasaSAPO_URB0006	Casa SAPO - Unique Land Real Estate Boutique - CasaSAPO_APA_227	Casa SAPO - UON, Mediação Imobiliária Lda - CasaSAPO_37292	IDEALISTA (PIQUET REALTY)	IDEALISTA (Loumar Real Estate)	Inferior a 1,0	Imóvel em avaliação é inferior																																							
Tipo de Imóvel	Apartamento	Apartamento	Apartamento	Apartamento	Apartamento	Apartamento	Superior a 1,0	Imóvel em avaliação é superior																																							
Morada	Quinta do Torneiro Paço de Arcos	Parque dos Poetas - Paço de Arcos	Parque dos Poetas - Paço de Arcos	Parque dos Poetas - Paço de Arcos	Vistabella, Cacilhas, Oeiras	Vistabella, Cacilhas, Oeiras	Análise Estatística <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de Imóvel</th> <th>Apartamento</th> <th>Morada</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nº de Dados</td> <td>5,0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Valores Pedidos</td> <td>653 475,20 €</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Valor Mínimo</td> <td colspan="2">640 000,00 €</td> </tr> <tr> <td>Valor Máximo</td> <td colspan="2">670 000,00 €</td> </tr> <tr> <td>Área Principal (média)</td> <td>125,00 m2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Unitário Global (média)</td> <td>5 282,52 €/m2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Unit.. Homog. (mínimo)</td> <td colspan="2">4 357,98 €/m2</td> </tr> <tr> <td>Unit.. Homog. (máximo)</td> <td colspan="2">5 017,31 €/m2</td> </tr> <tr> <td>Unit.. Homog. (mediana)</td> <td colspan="2">4 573,36 €/m2</td> </tr> <tr> <td>Unit.. Homog. (desvio padrão)</td> <td colspan="2">283,53 €/m2</td> </tr> <tr> <td>Unit.. Homog. (média global)</td> <td colspan="2">4 649,04 €/m2</td> </tr> <tr> <td colspan="3">ARRED.: 4 650,00 €/m2</td> </tr> </tbody> </table>		Tipo de Imóvel	Apartamento	Morada	Nº de Dados	5,0	0	Valores Pedidos	653 475,20 €		Valor Mínimo	640 000,00 €		Valor Máximo	670 000,00 €		Área Principal (média)	125,00 m2		Unitário Global (média)	5 282,52 €/m2		Unit.. Homog. (mínimo)	4 357,98 €/m2		Unit.. Homog. (máximo)	5 017,31 €/m2		Unit.. Homog. (mediana)	4 573,36 €/m2		Unit.. Homog. (desvio padrão)	283,53 €/m2		Unit.. Homog. (média global)	4 649,04 €/m2		ARRED.: 4 650,00 €/m2		
Tipo de Imóvel	Apartamento	Morada																																													
Nº de Dados	5,0	0																																													
Valores Pedidos	653 475,20 €																																														
Valor Mínimo	640 000,00 €																																														
Valor Máximo	670 000,00 €																																														
Área Principal (média)	125,00 m2																																														
Unitário Global (média)	5 282,52 €/m2																																														
Unit.. Homog. (mínimo)	4 357,98 €/m2																																														
Unit.. Homog. (máximo)	5 017,31 €/m2																																														
Unit.. Homog. (mediana)	4 573,36 €/m2																																														
Unit.. Homog. (desvio padrão)	283,53 €/m2																																														
Unit.. Homog. (média global)	4 649,04 €/m2																																														
ARRED.: 4 650,00 €/m2																																															
Localização específica / exposição	Paço de Arcos	Idêntico	Idêntico	Idêntico	Idêntico	Idêntico																																									
Coefficiente de Homogeneização	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00																																									
Caract. do imóvel (Acabamentos/Equipamentos)	Muito Bom	Idêntico	Idêntico	Idêntico	Idêntico	Idêntico																																									
Coefficiente de Homogeneização	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00																																									
Estado de Conservação	Novo	Novo	Novo	Novo	Novo	Novo																																									
Ano de Construção	2020	2020	2020	2023/2024	2023/2024																																									
Obras de remodelação ou recuperação	Totalmente Remodelado	Totalmente Remodelado																																												
Coefficiente de Homogeneização	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00																																									
Valor (em Euros)	670 000 €	640 000 €	650 000 €	653 688 €	653 688 €																																									
Valor Pedido / Valor Transacção	Valor Pedido	Valor Pedido	Valor Pedido	Valor Pedido	Valor Pedido																																									
Margem negociação / Desconto Comercial (%)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%																																									
Tipologia	T2	T2	T2	T2	T2	T2																																									
Área Bruta Privativa (Abp m2)	127,5	135 m2	135 m2	135 m2	107 m2	113 m2																																									
Coefficiente de Homogeneização	1,01	1,01	1,01	0,95	0,97																																									
Área de Arrumos (Fracções) ou de Anexos incluindo garagens/caves (Moradias) (Ab m2)	50	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €																																									
Ponderação	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%																																									
Área de Varandas e Terraços (Ab m2)	33	20 m2	20 m2	20 m2	35 m2	35 m2																																									
Ponderação	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%																																									
Área Terreno (At m2) - expurgar valorizações extras	0	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €																																									
Ponderação																																														
Outras Áreas Acessórias																																															
Piscina	Piscina	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €																																									
Ponderação	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%																																									
Estacionamentos ou Garagens - Tipo	estacionamento duplo	Estacionamento Simples	Garagem/Box	Estacionamento Simples	Estacionamento Simples	Estacionamento Simples																																									
Valor Global	32.000,00 € (a)	32 000 €	32 000 €	32 000 €	32 000 €	32 000 €																																									
(Unidade ou ab m2)	2	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00																																									
Observações (Outros dados relevantes)	Unid.	Unid.	Unid.	Unid.	Unid.																																									
Escrever justificação para coeficiente ----->																																														
Coefficiente de Homogeneização	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00																																									
Valor Unitário Global	4 962,96 euros/m2	4 740,74 euros/m2	4 814,81 euros/m2	6 109,23 euros/m2	5 784,85 euros/m2																																									
Valor Expurgado de Margem de Neg. e Estacionamento/Garagens	617 900 €	588 800 €	598 500 €	602 077 €	602 077 €																																									
Valor Unitário Expurgado e Não Homogeneizado	4 510,22 euros/m2	4 297,81 euros/m2	4 368,61 euros/m2	5 281,38 euros/m2	5 017,31 euros/m2																																									
Coefficiente Global de Homogeneização	1,01	1,01	1,01	0,95	0,97																																									
Valor Unitário Homogeneizado	4 573,36 euros/m2	4 357,98 euros/m2	4 429,77 euros/m2	5 017,31 euros/m2	4 866,79 euros/m2																																									
Link	https://casa.sapo.pt/comprar-apartamento-t2-oeiras-e-sao-juliao-da-barra-paco-de-arcos-e-caxias-paco-de-arcos-ffe9f7e8-b983-11e9-9334-06000000056.html	https://casa.sapo.pt/comprar-apartamento-t2-oeiras-e-sao-juliao-da-barra-paco-de-arcos-e-caxias-77b300ba-efe0-11e7-921a-00155d644629.html	https://casa.sapo.pt/comprar-apartamento-t2-oeiras-e-sao-juliao-da-barra-paco-de-arcos-e-caxias-paco-de-arcos-ffe9f7e8-b983-11e9-9334-06000000056.html	https://www.idealista.pt/imovel/32422008/foto/5/	https://www.idealista.pt/imovel/32359958/																																									



8.2 DETERMINAÇÃO DE VALORES - Método Comparativo: Prospecção Serviços - Janeiro 2023

QUADRO DE PROSPECÇÃO - ESCRITÓRIOS (ARRENDAMENTO) - Paço de Arcos - Janeiro 2023

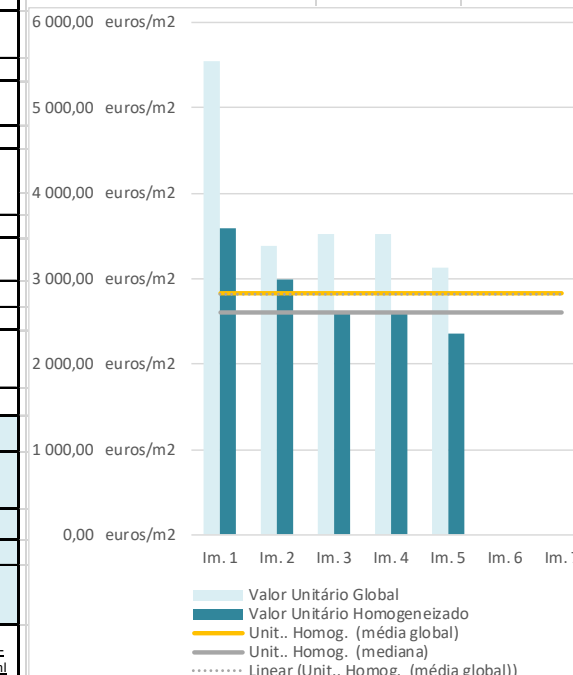
Imóvel	Imóvel 1		Imóvel 2		Imóvel 3		Imóvel 4		Imóvel 5		Coefficientes de homogeneização	Relação do dados de prospecção o imóvel em avaliação		
Data da Prospecção	27/01/2023		27/01/2023		27/01/2023		27/01/2023		27/01/2023		Igual a 1,0	Similar		
Fonte (Mediadora / Contacto Particular)	Abacus Property - REF. 2933		IMOVIRTUAL		Abacus Property - REF. 2937		IMOVIRTUAL		Abacus Property - REF. 2934		Inferior a 1,0	Imóvel em avaliação é inferior		
Tipo de Imóvel	Escritório		Escritório		Escritório		Escritório		Escritório		Superior a 1,0	Imóvel em avaliação é superior		
Morada	Quinta da Fonte - PAÇO DE ARCOS		LAGOAS PARK, PAÇO DE ARCOS		Quinta da Fonte - PAÇO DE ARCOS		Rua Encosta das Lagoas, LAGOAS PARK, PAÇO DE ARCOS		Quinta da Fonte - PAÇO DE ARCOS		Análise Estatística			
Localização específica / exposição	Idêntico		Idêntico		Idêntico		Idêntico		Idêntico				Tipo de Imóvel	Escritório
Coefficiente de Homogeneização	1,00		1,00		1,00		1,00		1,00		Nº de Dados	5,0		
Caract. do imóvel (Acabamentos/Equipamentos)	Idêntico		Idêntico		Idêntico		Idêntico		Idêntico		Valores Pedidos	5 265,00 €		
Coefficiente de Homogeneização	1,00		1,00		1,00		1,00		1,00		Valor Mínimo	289,00 €		
Estado de Conservação	Muito Bom		Muito Bom		Muito Bom		Muito Bom		Novo		Valor Máximo	10 591,00 €		
Ano de Construção	2000		2000		2000		2002		2020		Área Principal (média)	305,00 m2		
Obras de remodelação ou recuperação	Totalmente Remodelado		Totalmente Remodelado		Totalmente Remodelado		Totalmente Remodelado		Sem obras		Unitário Global (média)	17,80 €/m2		
Coefficiente de Homogeneização	1,00		0,0 €/m2		1,00		0,0 €/m2		1,00		0,0 €/m2		Unit.. Homog. (mínimo)	16,15 €/m2
Valor (em Euros)	5 270 €		2 100 €		8 075 €		289 €		10 591 €		Unit.. Homog. (máximo)	19,95 €/m2		
Valor Pedido / Valor Transacção	Valor Pedido		Valor Pedido		Valor Pedido		Valor Pedido		Valor Pedido		Unit.. Homog. (mediana)	16,15 €/m2		
Margem negociação / Desconto Comercial (%)	5,00%		5,00%		5,00%		5,00%		5,00%		Unit.. Homog. (desvio padrão)	1,70 €/m2		
Área bruta Locável (AbI m2)	310 m2		100 m2		475 m2		17 m2		623 m2		Unit.. Homog. (média global)	16,91 €/m2		
Coefficiente de Homogeneização	1,00		0,0 €/m2		1,00		0,0 €/m2		1,00		0,0 €/m2		Arred - 17€/ m2	
Área de Arrumos (Ab m2)	0 €		0 €		0 €		0 €		0 €					
Ponderação	0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%					
Área de Varandas e Terrços (Ab m2)	0 €		0 €		0 €		0 €		0 €					
Ponderação	0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%					
Outras Áreas Acessórias	0 €		0 €		0 €		0 €		0 €					
Ponderação	0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%					
Estacionamentos ou Garagens - Tipo														
Valor Global														
(Unidade ou ab m2)	1,00 Unid.		1,00 Unid.		1,00 Unid.		1,00 Unid.		1,00 Unid.					
Observações (Outros dados relevantes) Escrever justificação para coeficiente														
Coefficiente de Homogeneização	1,00		1,00		1,00		1,00		1,00					
Valor Unitário Global	17,00 euros/m2		21,00 euros/m2		17,00 euros/m2		17,00 euros/m2		17,00 euros/m2					
Valor Expurgado de Margem de Neg. e Estacionamento/Garagens	5 007 €		1 995 €		7 671 €		275 €		10 061 €					
Valor Unitário Expurgado e Não Homogeneizado	16,15 euros/m2		19,95 euros/m2		16,15 euros/m2		16,15 euros/m2		16,15 euros/m2					
Coefficiente Global de Homogeneização	1,00		1,00		1,00		1,00		1,00					
Valor Unitário Homogeneizado	16,15 euros/m2		19,95 euros/m2		16,15 euros/m2		16,15 euros/m2		16,15 euros/m2					
Link	https://www.abacusproperty.pt/property-detail/quinta-da-fonte--oeiras_2456		https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/espaco-aberto-15-pessoas-em-lagoas-park-ID17upB.html#7d81da62ce		https://www.abacusproperty.pt/detalhe-propriedade/quinta-da-fonte--oeiras_2460		https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/espaco-de-escritorios-no-lagoas-park-porto-salvo-ID17VKE.html#7d81da62ce		https://www.abacusproperty.pt/detalhe-propriedade/quinta-da-fonte--oeiras_2457					



8.3 DETERMINAÇÃO DE VALORES - Método Comparativo: Prospecção Comércio - Janeiro 2023

QUADRO DE PROSPEÇÃO (VENDAS) - COMÉRCIO Paço de Arcos - Janeiro 2023

Imóvel	Imóvel a avaliar	Imóvel 1	Imóvel 2	Imóvel 3	Imóvel 4	Imóvel 5	Coefficientes de homogeneização	Relação do dados de prospecção o imóvel em avaliação	
Data da Prospecção		27/01/2023	27/01/2023	27/01/2023	27/01/2023	27/01/2023	Igual a 1,0	Similar	
Fonte (Mediadora / Contacto Particular)		IMOVIRTUAL - id. 17005167	IMOVIRTUAL - id. 15910892	IMOVIRTUAL - id. 16131266	IMOVIRTUAL - id. 16083260	IMOVIRTUAL - id. 16131268	Inferior a 1,0	Imóvel em avaliação é inferior	
Tipo de Imóvel	Loja	Loja	Loja	Loja	Loja	Loja	Superior a 1,0	Imóvel em avaliação é superior	
Morada	Quinta da Fonte - Paço de Arcos	Quinta do Torneiro, Paço de Arcos	Empreendimento Urban Gardens, Paço de Arcos	Empreendimento Urban Gardens, Paço de Arcos	Empreendimento Urban Gardens, Paço de Arcos	Empreendimento Urban Gardens, Paço de Arcos	Análise Estatística		
Localização específica / exposição	Quinta da Fonte	Idêntico	Idêntico	Idêntico	Idêntico	Idêntico			Tipo de Imóvel
Coefficiente de Homogeneização		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Nº de Dados	5,0	
Caract. do imóvel (Acabamentos/Equipamentos)	Muito Bom	Inferior	Idêntico	Idêntico	Idêntico	Idêntico	Valores Pedidos	321 000,00 €	
Coefficiente de Homogeneização		1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	Valor Mínimo	285 000,00 €	
Estado de Conservação	Novo	Razoável	Novo	Novo	Novo	Novo	Valor Máximo	440 000,00 €	
Ano de Construção		2002	2021	2021	2021	2021	Área Principal (média)	87,83 m2	
Obras de remodelação ou recuperação		Sem obras	Totalmente Remodelado	Totalmente Remodelado	Totalmente Remodelado	Totalmente Remodelado	Unitário Global (média)	3 816,82 €/m2	
Coefficiente de Homogeneização		1,10	361,1 €/m2	1,05	142,3 €/m2	1,05	137,5 €/m2	1,05	122,2 €/m2
Valor (em Euros)		310 000 €	440 000 €	285 000 €	285 000 €	285 000 €	Unit. Homog. (mínimo)	2 360,69 €/m2	
Valor Pedido / Valor Transacção		Valor Pedido	Valor Pedido	Valor Pedido	Valor Pedido	Valor Pedido	Unit. Homog. (máximo)	3 583,11 €/m2	
Margem negociação / Desconto Comercial (%)		5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	Unit. Homog. (mediana)	2 598,75 €/m2	
Área útil (Au m2)	125	56 m2	130 m2	81 m2	81 m2	91 m2	Unit. Homog. (desvio padrão)	479,43 €/m2	
Coefficiente de Homogeneização		0,82	-650,0 €/m2	1,00	0,0 €/m2	0,90	-275,0 €/m2	0,90	-275,0 €/m2
Área de Arrumos (Ab m2)		73 m2	92 268 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Ponderação		35,00%	1 263,9 €/m2	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Área de Varandas e Terraços (Ab m2)			0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Ponderação		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Outras Áreas Acessórias			0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Ponderação		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Estacionamento ou garagens (tipo)		Estacionamento Simples	Estacionamento Simples	Estacionamento Simples	Estacionamento Simples	Estacionamento Simples			
Valor Global		0 €	48 000 €	48 000 €	48 000 €	48 000 €			
(Unidade ou ab m2)		0,00	Unid.	3,00	Unid.	3,00	Unid.	3,00	Unid.
Observações (Outros dados relevantes) Escrever justificação para coeficiente ----->									
Coefficiente de Homogeneização		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
Valor Unitário Global		5 535,71 euros/m2	3 384,62 euros/m2	3 518,52 euros/m2	3 518,52 euros/m2	3 126,71 euros/m2			
Valor Expurgado de Margem de Neg. e Estacionamento/Garagens		294 500 €	370 000 €	222 750 €	222 750 €	222 750 €			
Valor Unitário Expurgado e Não Homogeneizado		3 611,28 euros/m2	2 846,15 euros/m2	2 750,00 euros/m2	2 750,00 euros/m2	2 443,77 euros/m2			
Coefficiente Global de Homogeneização		0,99	1,05	0,95	0,95	0,97			
Valor Unitário Homogeneizado		3 583,11 euros/m2	2 988,46 euros/m2	2 598,75 euros/m2	2 598,75 euros/m2	2 360,69 euros/m2			
Link		https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/loja-para-venda-ID 1910T.html	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/loja-com-130-m2-no-empreendimento-urban-gardens-ID 1919i.html	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/loja-com-3-estacionamento-s-num-lo-cal-privilegiado-ID 195G1.html	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/loja-em-empreendimento-de-luxo-venda-paco-darcos-ID 195Zg.html	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/loja-comercio-paco-de-arcos-lisboa-ID 191v.html			



8.4 DETERMINAÇÃO DE VALORES - Método Comparativo: Prospecção Unidades de Alojamento - Janeiro 2023

Homogeneização - Unidades de Alojamento (U.A.)										JANEIRO 2023	
Amostra	Fonte (a)	Nome	Morada	Estrelas	Valor		Valor médio por quarto (b)	Coeficientes de Homogeneização			Valores Homogeneizados
					Época Alta (desde)	Época Baixa (desde)		Margem Operadora	Coeficiente Localização	Coeficiente Características	
Caso de Estudo			Paço de Arcos	****							
1	Booking.com	Hotel Pestana Cascais Ocean & Conference Aparthotel	Cascais	****	180,00 €	96,00 €	138,00 €	18%	0,90	1,10	136,62 €
2	Hoteis.com	MS Aparthotel	Linda-a-Velha	****	200,00 €	119,00 €	159,50 €	18%	1,00	1,10	175,45 €
3	Booking.com	Clube do Lago Hotel	Estoril	****	167,00 €	90,00 €	128,50 €	18%	0,90	1,15	133,00 €
4	Booking.com	Casa Vela Charm Guest House	Cascais	****	177,00 €	128,00 €	152,50 €	18%	0,90	1,00	137,25 €
5	Booking.com	VIP Executive Éden Aparthotel	Lisboa	****	250,00 €	109,00 €	179,50 €	18%	0,80	1,00	143,60 €
6	Booking.com	Real Residência - Apartamentos Turísticos	Lisboa	****	151,00 €	128,00 €	139,50 €	18%	0,80	1,00	111,60 €
Valor Selecionado										137,25 €	

Nota:
(a) - Consultado a 26/01/2023
(b) - Valor médio por noite para quarto duplo, considerando a época alta e a época baixa. Incluindo Pequeno Almoço

N.º de Unidades de Alojamento (30 m2/ unid.) 174

A.b.c. Hotel acima da cota de Soleira 6 877,00

8.5 DETERMINAÇÃO DE VALORES - Método Rendimento: Unidade hoteleira (Aparthotel) – valor m2 a.b.c hotel - Janeiro 2023

Aparthotel - Paço de Arcos - 4 Estrelas **Janeiro 2023**
MÉTODO DE RENDIMENTO

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS										
LOCALIZAÇÃO:	Paço de Arcos									
CATEGORIA:	Hotel de 4*									
Nº DIAS DE OPERAÇÃO / ANO:	365									
Nº DE QUARTOS (30,00 m2/ unid.):	174									
PREMISSAS DE AVALIAÇÃO										
QUARTOS (100% Ocupação)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
OCUPAÇÃO MÉDIA DOS QUARTOS (taxa ocupação AML_2022)	63 510	63 510	63 510	63 510	63 510	63 510	63 510	63 510	63 510	63 510
DIAS DE FUNCIONAMENTO	30,0%	30,0%	40,0%	45,0%	50,0%	55,0%	60,0%	65,0%	67,0%	67,0%
QUARTOS OCUPADOS	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
PREÇO QUARTOS + PEQ. ALMOÇO / DIA (€uros)	19 053	19 053	25 404	28 580	31 755	34 931	38 106	41 282	42 552	42 552
	137,3	137,3	137,3	137,3	137,3	137,3	137,3	137,3	137,3	137,3
VENDAS										
QUARTOS	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
RESTAURANTE	2 615	2 615	3 487	3 923	4 358	4 794	5 230	5 666	5 840	5 840
OUTRAS RECEITAS (Bar, SPA, Eventos, Etc.)	20% 523	20% 523	697	785	872	959	1 046	1 133	1 168	1 168
TOTAL DE VENDAS	3 661	3 661	4 881	5 492	6 102	6 712	7 322	7 932	8 176	8 176
CUSTOS DE VENDAS										
QUARTOS	20%	(523)	(523)	(697)	(785)	(872)	(959)	(1 046)	(1 133)	(1 168)
RESTAURANTE	60%	(314)	(314)	(418)	(471)	(523)	(575)	(628)	(680)	(701)
OUTROS	20%	(105)	(105)	(139)	(157)	(174)	(192)	(209)	(227)	(234)
TOTAL DE CUSTOS IMPUTÁVEIS ÀS VENDAS		(941)	(941)	(1 255)	(1 412)	(1 569)	(1 726)	(1 883)	(2 040)	(2 102)
RESULTADOS BRUTOS OPERACIONAIS		2 720	2 720	3 626	4 079	4 533	4 986	5 439	6 074	6 074
CUSTOS INERENTES À EXPLORAÇÃO										
PESSOAL (a)	42	(647)	(647)	(647)	(647)	(647)	(647)	(647)	(647)	(647)
ELECTRICIDADE, ÁGUA e GÁS	4,0%	(762)	(762)	(1 016)	(1 143)	(1 270)	(1 397)	(1 524)	(1 651)	(1 702)
CUSTOS DE COMERCIALIZAÇÃO / GESTÃO	4%	(109)	(109)	(145)	(163)	(181)	(199)	(218)	(236)	(243)
SINISTROS	3%	(82)	(82)	(109)	(122)	(136)	(150)	(163)	(177)	(182)
DIVERSOS	3%	(82)	(82)	(109)	(122)	(136)	(150)	(163)	(177)	(182)
MANUTENÇÃO E REPARAÇÕES	3%	(82)	(82)	(109)	(122)	(136)	(150)	(163)	(177)	(182)
TOTAL DE CUSTOS INERENTES À EXPLORAÇÃO		(1 762)	(1 762)	(2 134)	(2 320)	(2 506)	(2 692)	(2 878)	(3 064)	(3 138)
RESULTADOS OPERACIONAIS LIQUIDOS		957	957	1 492	1 759	2 026	2 294	2 561	2 935	2 935
REINVESTIMENTOS (mobiliário,...)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
CASH-FLOW LIVRE ANTES DE IMPOSTOS		958	958	1 492	1 760	2 027	2 294	2 562	2 936	2 936
VALOR RESIDUAL da C.I. (após exploração)										35 372
TOTAL CF LIVRE ANTES IMPOSTOS		958	958	1 492	1 760	2 027	2 294	2 562	2 936	38 308
Taxa de actualização		8,30%								
ESTIMATIVA DE VALOR DE MERCADO APÓS OBRAS (pelo Método do Rendimento)		28 600 000								
Valor por m/ de a.b.c. hotel total		4 159								

8.6 Quadro Custos janeiro 2023

Estudo Urbanístico Instalações Ex-CNP		11050		QUADRO DOS CUSTOS Junho 2023	
ÁREAS					
Área de Terreno (At) :	20 015,0 m ²	Área de Construção - Cave (Ac):	15 530,00		
Área de Implantação (Ai) :	2 700,0 m ²	Nº de fogos - habitação	87		
Ab de Construção Acima do Solo(Ac) :	27 253,0 m ²				
ÁREAS DE CONSTRUÇÃO:					
Habitação	11 050,0 m ²	Estacionamento Hotel			
Áreas comuns	1 950,0 m ²	Estacionamentos comércio:	0,0 m ²		
Varandas, galerias, terraços		Estacionamento serviços/ Aparthotel/ áreas técnicas/ arrumos	7 530,0 m ²		
Serviços	6 876,0 m ²	Estacionamento habitação/ áreas técnicas/ arrumos	8 000,0 m ²		
Áreas comuns					
Comércio	500,0 m ²				
Aparthotel	6 877,0 m ²				
CÁLCULO DE VALORES					
1. CUSTOS DE CONSTRUÇÃO (C + I) nota (a) e nota (b)			51 703 850,80 €		
<					
Habitação	11 050 m ² X	1500	€/ m ²	=	16 575 000,00 €
Áreas comuns	15% 1 950 m ² X	960	€/ m ²	=	1 872 000,00 €
Varandas, galerias, terraços			€/ m ²	=	0,00 €
Serviços	6 876 m ² X	1440	€/ m ²	=	9 901 440,00 €
Comércio	0 500 m ² X	1080	€/ m ²	=	540 000,00 €
Aparthotel	6 877 m ² X	1560	€/ m ²	=	10 728 120,00 €
Estacionamento Comércio	0 m ² X		€/ m ²	=	0,00 €
Estacionamento habitação/ áreas técnicas/ arrumos	8 000 m ² X	600	€/ m ²	=	4 800 000,00 €
Estacionamento serviços/ Aparthotel/ áreas técnicas/ arrumos	7 530 m ² X	600	€/ m ²	=	4 518 000,00 €
Estacionamento Aparthotel	0 m ² X		€/ m ²	=	0,00 €
Total C =			48 934 560,00 €		
Infraestruturas Gerais (Infraestruturas+vias e estacionamento)	3 465 m ² X	129,36 €	€/ m ²	=	448 232,40 €
Passeios	1 620 m ² X	32,34 €	€/ m ²	=	52 390,80 €
Acessos privados a estacionamento cave	143 m ² X	32,34 €	€/ m ²	=	4 624,62 €
Arranjos exteriores - áreas verdes	6 937 m ² X	64,68 €	€/ m ²	=	448 685,16 €
Áreas verdes sobre a cobertura	1 200 m ² X	86,24 €	€/ m ²	=	103 488,00 €
Arranjos exteriores - áreas de utilização coletiva (tipo praça)	2 006 m ² X	80,85 €	€/ m ²	=	162 185,10 €
Arranjos exteriores - passeios interior lotes	1 837 m ² X	32,34 €	€/ m ²	=	59 408,58 €
Demolições 52.453 m ³)		729 267,00 €	€/ m ³	=	729 267,00 €
Piscina	106 m ² X	646,80 €	€/ m ²	=	56 271,60 €
Compensações cedências equipamento (cf. Edital n.º 499/2022-CMO)	5 158 m ² X	136,63 €	€/ m ²	=	704 737,54 €
Total I =			2 769 290,80 €		
3. ENCARGOS GERAIS (E)			11 991 395,52 €		
Taxas Camarárias e outros	1,5%	749 706			
Encargos de Gestão e Projecto	10%	5 170 385			
Encargos de Comercialização	6%	6 071 305			
ENCARGOS TOTAIS (C + I + E)			63 695 246,32 €		
nota (a) - Os valores dos C.C. de hab, área comuns, comércio, serviços, hotelaria, e estacionamento sofreram um acréscimo de 20% relativamente a 2022					
nota (b) - Os valores dos C.C. das infraestruturas, arranjos exteriores, demolições e piscina sofreram um acréscimo de 7,8% decorrente da inflação.					

8.7 Quadro Vendas - Janeiro 2023

VALORES POTENCIAIS DE VENDA

Designação/ Ocupação	Nº de Fogos / unidades/ lugares/ UA	Área bruta total (fogos + áreas comuns,...)	Área bruta (fogos,...) (m2)	Valor Unitário de Venda m2 abc	Valor Potencial de Venda	
			Estimada (hab. aprox.-15% da a.b.c. - áreas comuns) (serv.. aprox.-17% da a.b.c. - áreas comuns)		Valor - unitário (por fogo)	Valor Total (€)
Apartamentos T2 (127,50 m2 a.b.c/ fogo)	87	13 000,00	11 050,00	4 650,00	590 603,45	51 382 500,00
Comércio		500,00	425,00	2 825,00		1 200 625,00
Serviços		6 876,00	5 707,08	3 140,00		17 920 231,20
Estacionamento em cave serviços/ Aparthotel (estimado 200 lugaresx30 m2)	1lug/ 30 m2	6 000,00		650,00		3 900 000,00
Aparthotel	174	6 877,00	5 845,45	4 160,00		24 317 072,00
TOTAL						98 720 400 €

8.8 CASHFLOW – Valor de mercado do terreno (Método de Custos -abordagem dinâmica)

Valor do Terreno - Estudo Urbanístico Ex-CNP (terrenos municipais)		JUNHO 2023							
Quadro de Avaliação - Método de Custos - Abordagem Dinâmica: " Discounted Cash Flow "									
FLUXOS DE PROJECTO		ANUAL (6 anos)						TOTAL	
		1	2	3	4	5	6		
Faseamento - CUSTOS									
Custos Indiretos:									
.Taxas Camarárias		30,0%	20,0%	20,0%	20,0%	10,0%	0,0%	100,0%	
. Projetos, Fiscalização, Encargos Administrativos		20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	0,0%	100,0%	
Custos Diretos:									
. Construção - Habitação coletiva		0,0%	40,0%	30,0%	30,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
. Construção - Comércio		0,0%	0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
. Construção - Serviços		0,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	0,0%	100,0%	
. Construção - Aparthotel		0,0%	0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
. Compensação (não cedência de área para equipamentos)		0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
. Arranjos Exteriores - áreas verdes		0,0%	20,0%	50,0%	30,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
. Arranjos Exteriores - áreas verdes sobre a cobertura+piscina		0,0%	0,0%	0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	100,0%	
. Arranjos Exteriores -áreas de utilização coletiva (tipo praça)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%	
. Demolições		100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
. Acessos privados a estacionamento em cave		0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
. Passeios		0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
. Passeios interior lotes		0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
. Infraestruturas Gerais (infraestruturas+vias+estacionamento)		0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
CUSTOS									
Custos Indiretos:									
.Taxas Camarárias (tabela de taxas 2023)		612 872	224 912	149 941	149 941	149 941	74 971	0	749 706
. Projetos, Fiscalização, Encargos Adm. 10%		4 096 329	1 034 077	1 034 077	1 034 077	1 034 077	1 034 077	0	5 170 385
. Custos de comercialização (ver em baixo das receitas)									
Custos Diretos:									
. Construção - Habitação coletiva		18 488 109	0	9 298 800	6 974 100	6 974 100	0	0	23 247 000
. Construção - Comércio		408 827	0	0	270 000	270 000	0	0	540 000
. Construção - Serviços		10 393 255	0	3 421 110	3 421 110	3 421 110	3 421 110	0	13 684 440
. Construção - Aparthotel		8 678 572	0	0	5 731 560	5 731 560	0	0	11 463 120
. Compensação (não cedência de área para equipamentos)		600 857	0	704 738	0	0	0	0	704 738
. Arranjos Exteriores - áreas verdes		350 972	0	89 737	224 343	134 606	0	0	448 685
. Arranjos Exteriores - áreas verdes sobre a cobertura+piscina		111 682	0	0	79 880	79 880	0	0	159 760
. Arranjos Exteriores -áreas de utilização coletiva (tipo praça)		108 860	0	0	0	162 185	0	0	162 185
. Demolições		673 377	729 267	0	0	0	0	0	729 267
. Acessos privados a estacionamento em cave		3 641	0	0	4 625	0	0	0	4 625
. Passeios		44 668	0	52 391	0	0	0	0	52 391
. Passeios interior lotes		50 652	0	59 409	0	0	0	0	59 409
. Infraestruturas Gerais (infraestruturas+vias+estacionamento)		382 161	0	448 232	0	0	0	0	448 232
TOTAL DE CUSTOS		45 004 832	1 988 256	16 258 435	17 809 756	17 795 274	4 772 223	0	57 623 944
Faseamento - RECEITAS									
Habitação Coletiva			0,0%	0,0%	15,0%	30,0%	30,0%	25,0%	100%
Comércio			0,0%	0,0%	0,0%	25,0%	25,0%	50,0%	100%
Serviços			0,0%	0,0%	10,0%	30,0%	30,0%	30,0%	100%
Aparthotel			0,0%	0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	100%
Estacionamento (serviços)			0,0%	0,0%	10,0%	30,0%	30,0%	30,0%	100%
RECEITAS									
Habitação Coletiva			0	0	7 707 375	15 414 750	15 414 750	12 845 625	51 382 500
Comércio			0	0	0	300 156	300 156	600 313	1 200 625
Serviços			0	0	1 792 023	5 376 069	5 376 069	5 376 069	17 920 231
Aparthotel			0	0	8 960 116	8 960 116	0	0	24 317 072
Estacionamento (serviços)			0	0	390 000	1 170 000	1 170 000	1 170 000	3 900 000
									98 720 428
. Custos de Comercialização (inclui IVA) 6,15%		(3 989 304)	0	0	(1 159 245)	(1 920 097)	(1 369 050)	(1 229 508)	(6 071 305)
TOTAL DE RECEITAS		60 877 430	0	0	17 690 269	29 300 994	20 891 925	18 762 499	86 645 687
FLUXO DO PROJECTO		15 872 597	(1 988 256)	(15 258 435)	(119 487)	11 505 720	16 119 702	18 762 499	29 021 743
PLANO FINANCEIRO									
FLUXOS DA CAIXA DO PROMOTOR		Momento 0	ANUAL (6 anos)						
(V.AL.)			1	2	3	4	5	6	
FLUXOS DO PROJECTO		15 872 597	(1 988 256)	(15 258 435)	(119 487)	11 505 720	16 119 702	18 762 499	29 021 743
CUSTO BRUTO DO TERRENO		13 646 386							
A - CAPITAL ALHEIO									
Juros do período (Euribor+Spread) 100%		(2 226 211)	0	(119 295)	(1 041 959)	(1 111 646)	(488 001)	0	(2 760 901)
Divida final do ano			1 988 256	17 365 986	18 527 432	8 133 358	0	0	46 015 032
B - CAPITAL PRÓPRIO (*)			0	0	0	0	0	0	
Custos de Transacção - IMT (7,5 %)		(956 386)							
ESTIMATIVA DE VALOR DO TERRENO NO ESTADO ATUAL		12 690 000 €	Anual		Semestral				
			Taxa Juros Bancários (Euribor+Spread):		2,96%				
			Taxa actualização:		4,07%				
N.º de Fogos		87							
Ab Construção Potencial - Acima Solo (m2)		27 253,00							
Vunitário / m2 de Ab Acima do Solo - (€/m2)		466							
Vunitário / m2 de Terreno-(€/m2)		634							

Taxa de atualização:

No Método do Rendimento "*Discounted Cash-Flow*", a taxa de atualização anual adotada foi de 8,30%. Esta taxa comporta um risco médio, e reflete a expectativa de recuperação do investimento face ao nível de risco assumido. A mesma foi estimada pelo somatório da taxa sem risco de 0,00% (Alemanha), do prémio de risco de Portugal de 3,29% (pela consulta da tabela de Damodaran 2023-última atualização), do risco do sub-sector imobiliário de 2,0% (Portugal), do risco de habitação de 2,0%, do risco estrutural de 0,5%, e do risco reputacional de 0,5%.

9 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presumível valor de mercado do conjunto dos prédios municipais, localizados em Paço de Arcos, reportado a janeiro 2023, assente nos pressupostos descritos, e de acordo com os cálculos efetuados, corresponde a **12.690.000,00 € (doze milhões seiscentos e noventa euros)**.

A presente avaliação fica condicionada à confirmação de inexistência de quaisquer ónus ou encargo associados aos imóveis.

Tendo em conta as atribuições e competências da Comissão Municipal de Avaliações, para efeitos de acautelar conflitos de interesses diretos e/ou indiretos e garantir a integridade técnica e a imparcialidade da atividade desenvolvida no âmbito do presente relatório, os abaixo assinados declaram a inexistência de qualquer omissão ou situação de conflito efetiva que possa influenciar interesses particulares seus ou de terceiros e que, por essa via, prejudiquem ou possam prejudicar a isenção e o rigor no exercício das respetivas funções.

Oeiras, 06 de junho de 2023

A COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÕES

- Arq.º Luís Pedro Serpa

- Arq.ª Maria Antónia Lima

- Arq.º Luís Baptista Fernandes

- Arq.^a Ana Gago

Arq. Vera Freire

Dr. Carlos Ricardo

Dr. Miguel Ferreira

ANEXO 01 - CRP dos Prédios a avaliar**Parcela 5 - Artigo 841.º**1ª Conservatória do Registo Predial
de Oeiras

Freguesia Oeiras e S. Julião da Barra

4074/20011227



Certidão Permanente

Código de acesso: PP-2374-94299-111004-004074

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 14443, Livro N.º: 46

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

DENOMINAÇÃO: "Bocado da Estrada"-Quinta da Fonte e Anexos

SITUADO EM: Porto Salvo

ÁREA TOTAL: 640 M2

VALOR TRIBUTÁVEL: 7,17 Euros

MATRIZ n.º: 841

SECÇÃO N.º: 40

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Terra de cultura Norte:António Rebelo da Silva;Sul e Nascente: regueira;Po- ente: estrada.

A Ajudante Principal

Isaura Mourão Serra Resende Ferreira

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 14 de 2002/08/28 - Aquisição

CAUSA : Compra

QUOTA ADQUIRIDA: 9/64

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** JOSÉ JOÃO DINIS - IMOBILIÁRIA, LDª

Sede: Casal das Pedreiras, Leião, Barcarena, Oeiras

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

** JOAQUIM LUIS MACHADO DE SOUSA VINAGRE

Divorciado(a)

Morada: Rua José Luis do Rego, 4-B, Lisboa.

O Conservador

José Manuel Pinho Martins

AP. 26 de 2003/06/06 - Aquisição

CAUSA : Compra

QUOTA ADQUIRIDA: 55/64

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** JOSÉ JOÃO DINIS - IMOBILIÁRIA , LDA

Sede: Estrada do Torneiro, Fonte Caspolina



Comissão Municipal de Avaliações

1ª Conservatória do Registo Predial
de Oeiras

Freguesia Oeiras e S. Julião da Barra

4074/20011227

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Localidade: Paço de Arcos

A Ajudante Principal
Isaura Mourão Serra Resende Ferreira

AP. 2 de 2006/11/15 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** MUNICIPIO DE OEIRAS

Sede: Oeiras

O Conservador
Alberto Pires

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 14-01-2022 e válida até 14-07-2022

Parcela 7-Artigo 7026.º

1ª Conservatória do Registo Predial
de Oeiras

Freguesia Paço de Arcos

1561/19901022



Certidão Permanente

Código de acesso: PP-2374-94302-111005-001561

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

DENOMINAÇÃO: TERRAS DO CARRAMACHÃO

SITUADO EM: Paço de Arcos

ÁREA TOTAL: 3901,6 M2

ÁREA DESCOBERTA: 3901,6 M2

MATRIZ n.º: 7026

FREGUESIA: Oeiras e S.Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Parcela de terreno destinada a ampliação das instalações dos Serviços Municipais.

Confrontações: Norte com Quinta do Torneiro, Sul com artigo 69, Nascente com artigo 64 e Poente com Município de Oeiras.

Transcrito da ficha 2246-Oeiras

Of. AP. 1808 de 2016/07/04 - Desanexada uma parcela de terreno com 3.600,00m2, que vai constituir a descrição 4636 de Paço de Arcos.

Elementos descritivos atualizados.

O(A) Conservador(a)

Rui Miguel Madureira de Almeida

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 21 de 1991/03/05 - Aquisição

CAUSA : Doação

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** MUNICIPIO DE OEIRAS

NIF 500745943

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

** MARIA DA CONCEIÇÃO ROQUETTE VIANNA APPLETON

Casado/a com JOÃO MANUEL MAGGIORANI APPLETON no regime de Separação de bens

Morada: Rua de Santana à Lapa, 24, 1º esq, Lisboa

** JOSÉ DO CARMO ROQUETTE VIANNA

Casado/a com MARIA HELENA ARANHA BATALHA REIS ROQUETTE VIANNA no regime de Separação de bens

Morada: Travessa do Possolo, , 11, 2º drtº, Lisboa

1ª C.R.P. Oeiras

Informação em Vigor

Página - 1 -

www.predialonline.mj.pt

2022/01/14 15:56:33 UTC

www.casapronta.mj.pt

1ª Conservatória do Registo Predial
de Oeiras

Freguesia Paço de Arcos

1561/19901022

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

** JOÃO MARIA ROQUETTE VIANA

Casado/a com EMILIA PICOA JACINTO ROQUETE VIANNA no regime de Separação de bens
Morada: Travessa do Jardim à Estrela, 33-1º esq, Lisboa

** MARIA CAMILA ROQUETTE VIANNA COSTA DE MACEDO

Casado/a com BARTOLOMEU MARIA DA COSTA CABRAL DA COSTA MACEDO no regime de Separação de bens
Morada: Av. Padre Manuel da Nóbrega, 10 A, 1º, Lisboa

** MARIA ISABEL ROQUETTE VIANNA SILVA CARVALHO

Viúvo(a)

Morada: R. D. João V, 2º, Lisboa

Reprodução por extractação da inscrição G-2

O(A) Ajudante, por delegação
Maria Madalena Baptista dos Santos Loureiro

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 14-01-2022 e válida até 14-07-2022

Parcela 8 - Artigo 1852.º

1ª Conservatória do Registo Predial
de Oeiras

Freguesia Paço de Arcos

3909/20100910



Certidão Permanente

Código de acesso: PP-2374-94310-111005-003909

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Estrada de Porto Salvo

ÁREA TOTAL: 16660 M2
ÁREA COBERTA: 2549 M2
ÁREA DESCOBERTA: 14111 M2

MATRIZ n.º: 1852

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Conjunto de edifícios interligados, destinados a instalações industriais:

Edifício I: Rés-do-chão e 1º andar - Área coberta: 741m2;

Edifício II: Área coberta: 1.460,00m2;

Edifício III: 1 piso - Área coberta: 288,m2;

Edifício IV: Portaria - Área coberta: 13,00m2;

Edifício V: Posto de transformação de um só piso - Área coberta: 47,00m2 e descoberta: 14 111,00m2.

Norte: António Carmo Quaresma Viana - Sul: Manuel Ventura Vitorino e Moreira Rato - Nascente: Moreira Rato - Poente: Estrada de Porto Salvo.

Constituição pela anexação dos prédios que formavam as fichas 701 e 1795-A, ambas de Paço de Arcos

Reprodução por extractação da ficha 1795-A/04121991-Paço de Arcos

O(A) Ajudante, por delegação
Adelina Maria Mourato Raposo Guedelha

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 43 de 1988/02/04 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** CÂMARA MUNICIPAL DE OEIRAS

Sede: Oeiras

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

** COMPANHIA NACIONAL DE PETROQUÍMICA

Morada: Rua Artilharia Um, 79, 7º, Lisboa

Reprodução por extractação da inscrição G-1.



Comissão Municipal de Avaliações

1ª Conservatória do Registo Predial
de Oeiras

Freguesia Paço de Arcos

3909/20100910

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

O(A) Ajudante, por delegação
Adelina Maria Mourato Raposo Guedelha

AP. 43 de 1991/12/04 - Aquisição

CAUSA : Doação

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** CÂMARA MUNICIPAL DE OEIRAS

Sede: Oeiras

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

** IMOPICO - ESTUDOS E CONSTRUÇÕES, LIMITADA

Sede: Rua Jaime Goulart - Madalena do Pico - Pico

Localidade: Açores

Reprodução por extractação da inscrição G-2.

O(A) Ajudante, por delegação
Adelina Maria Mourato Raposo Guedelha

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 14-01-2022 e válida até 14-07-2022

Parcela 9 - Artigo 5369.º1ª Conservatória do Registo Predial
de Oeiras

Freguesia Paço de Arcos

3669/20050923



Certidão Permanente

Código de acesso: PP-2376-93437-111005-003669

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

DENOMINAÇÃO: Pedregueira
SITUADO EM: Paço de ArcosÁREA TOTAL: 1320 M2
ÁREA DESCOBERTA: 1320 M2

VALOR VENAL: 66.000,00 Euros

MATRIZ n.º: 5369

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Parcela de terreno a integrar no domínio privado do Município de Oeiras, destinada a ampliação de instalações municipais Confrontações: Norte com herdeiros de Augusto Moreira Rato; Sul com Estrada Nacional, Sul com Estrada Nacional, Nascente com Maria Consuelo Centenos S. Coutinho e Poente com José Canas. Desanexado do prédio n.º 00470/250986-Paço de Arcos.

A Conservadora
Maria José Lopes Rodrigues Luís

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 37 de 2000/05/09 - Locação Financeira

PRAZO: 20 ANOS

COM INÍCIO EM: 2000/02/04

LOCADOR: Caixa Leasing e Factoring - Instituição Financeira de Crédito, Sa - Av. João XXI, 63, Lisboa LOCATÁRIO: Silcoge-Sociedade de Construção de Obras Gerais, Lda - Av. Fontes Pereiar de Melo, 6, 5º, Lisboa. Transcrito do F-5 do prédio 00470-Paço de Arcos.

A Conservadora
Maria José Lopes Rodrigues Luís

AP. 12 de 2005/09/23 - Aquisição
ABRANGE 2 PRÉDIOS

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MUNICIPIO DE OEIRAS

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** CAIXA LEASING E FACTORING - INSTITUIÇÃO FINANCEIRA DE CRÉDITO, SA
Sede: Av. 5 de Outubro, 175, 12º, Lisboa

CAUSA: Cedência gratuita



Comissão Municipal de Avaliações

1ª Conservatória do Registo Predial
de Oeiras

Freguesia Paço de Arcos

3669/20050923

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

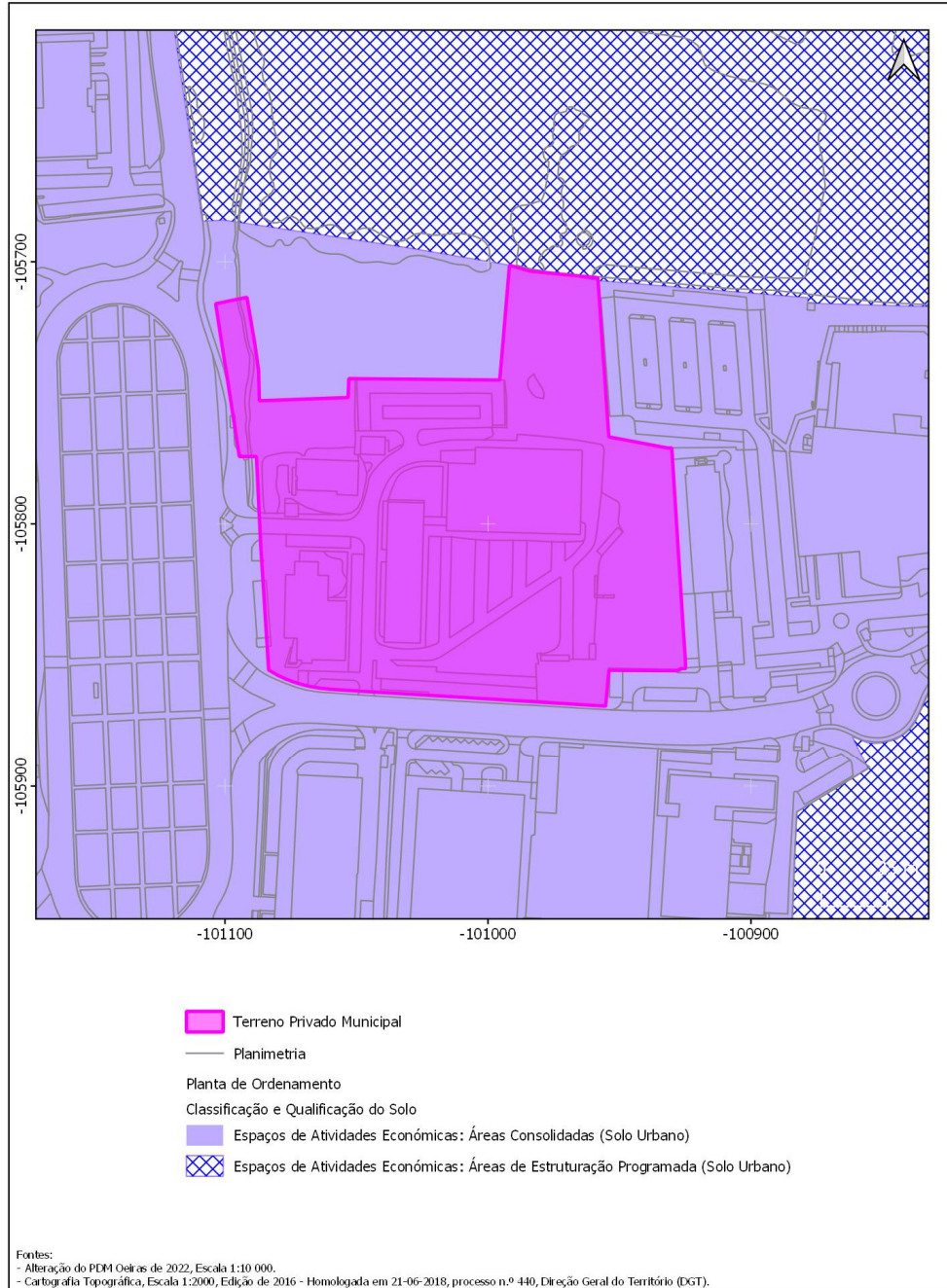
A Conservadora
Maria José Lopes Rodrigues Luís

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

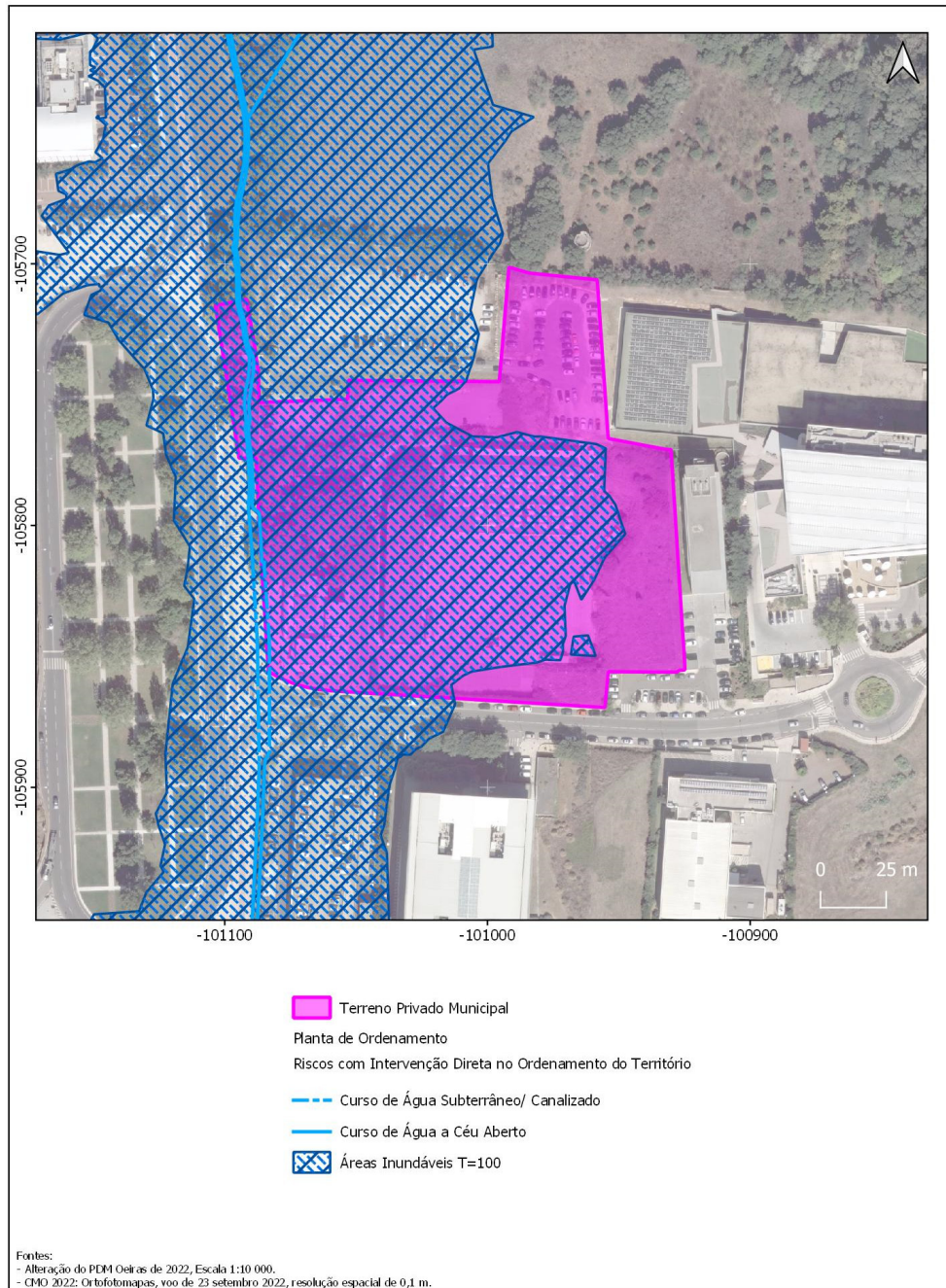
Certidão permanente disponibilizada em 18-01-2022 e válida até 18-07-2022

ANEXO 02 - Ordenamento - classificação e Qualificação do solo




 <p>Divisão de Ordenamento do Território Diretor do DMO/TDU: Arq.º Luís Piques Serpa Diretor do DOT/PU: Arq.º Luís Baptista Fernandes Chefe de Divisão: Arq.º Pais, Vera Freire Assist. Técnico: Susana Nogueira</p>	<p>Terreno Privado Municipal (ex-CNP) Paço de Arcos</p> <p>Alteração do PDM Oeiras de 2022 Planta de Ordenamento Classificação e Qualificação do Solo</p> 
<p>Escala: 1:2000 Data: 24/01/2023 N.º Planta: 01</p>	
<p>PT-TM06/ETRS89 Elipsóide de referência: GR500 Projeção cartográfica: Transversa de Mercator Datum Altimétrico: Marégrafo de Cascais Origem das coordenadas rectangulares: Lat. 39º40'05".73N, Long. 8º07'59".19W Falsa Origem: M=0m, P=0m</p>	

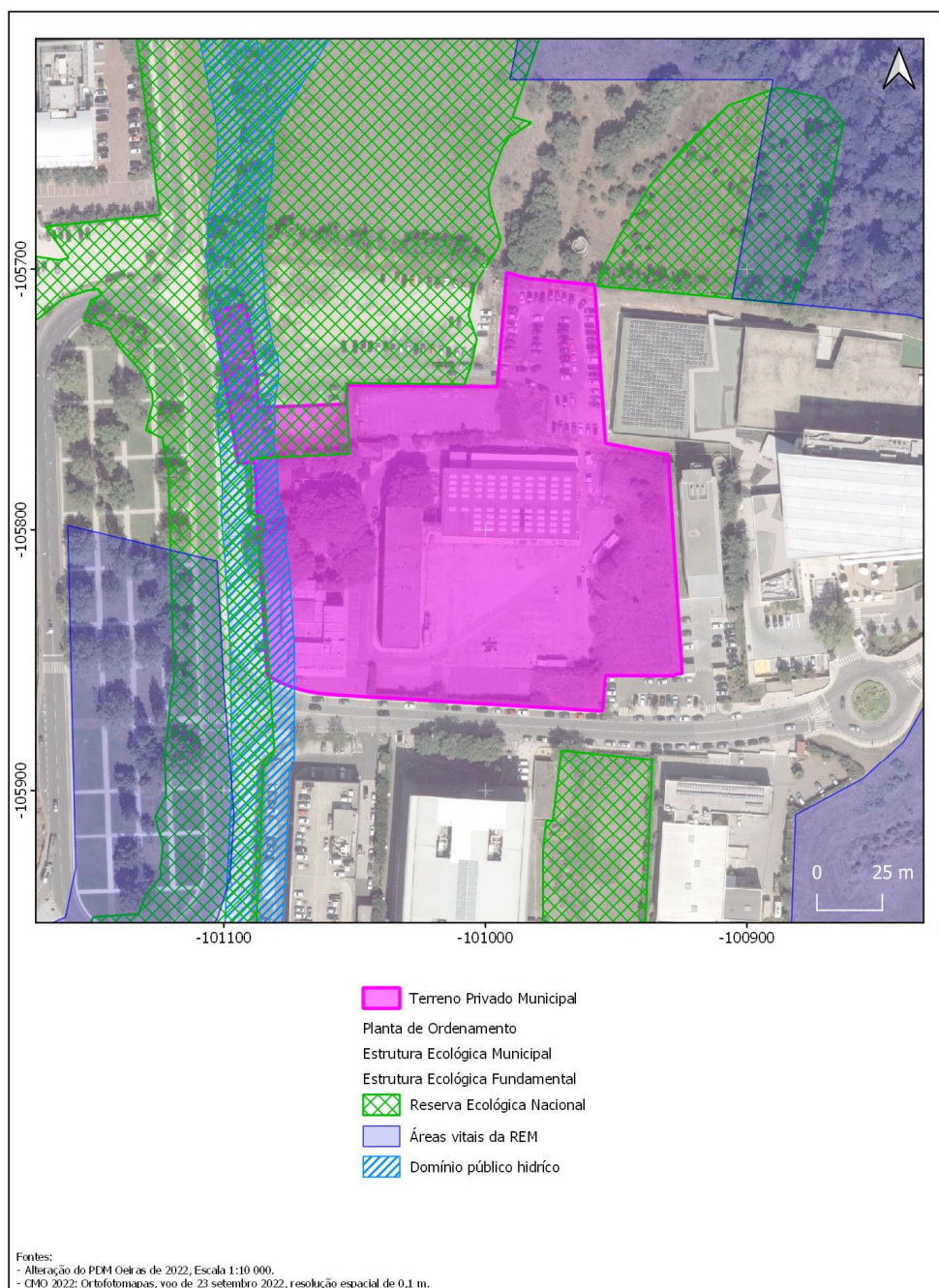
ANEXO 03 - Ordenamento - Riscos com Intervenção Direta no Ordenamento





 Divisão de Ordenamento do Território Diretor da DMOTDU: Arq.º Luís Piques Serpa Diretor do DOTPU: Arq.º Luís Baptista Fernandes Chefe de Divisão: Arq.º Pais Vera Freire Assist. Técnico: Susana Nogueira	Escala: 1:2000 Data: 24/01/2023 N.º Planta: 01
	PT-TM06/ETRS89 Elipsóide de referência: GRS80 Projeção cartográfica: Transversa de Mercator Datum Altimétrico: Marégrafo de Cascais Origem das coordenadas retangulares: Lat: 39°40'05" 73N, Long: 8°07'59" 19W Falsa Origem: M=0m, P=0m

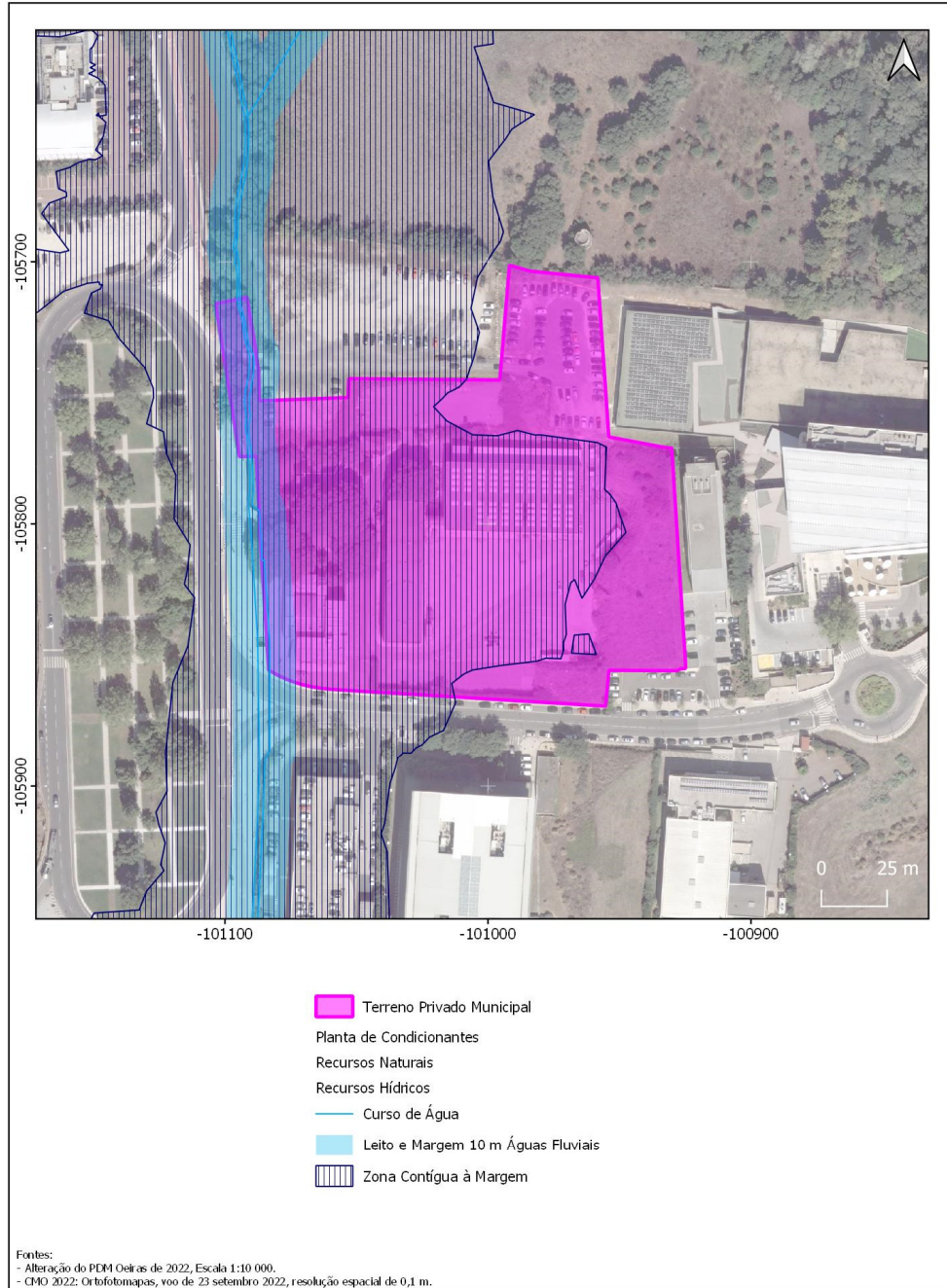
Terreno Privado Municipal (ex-CNP) Paço de Arcos Alteração do PDM Oeiras de 2022 Planta de Ordenamento Riscos com Intervenção Direta no Ordenamento do Território	
---	---

ANEXO 04 - Ordenamento – EEM – EE Fundamental



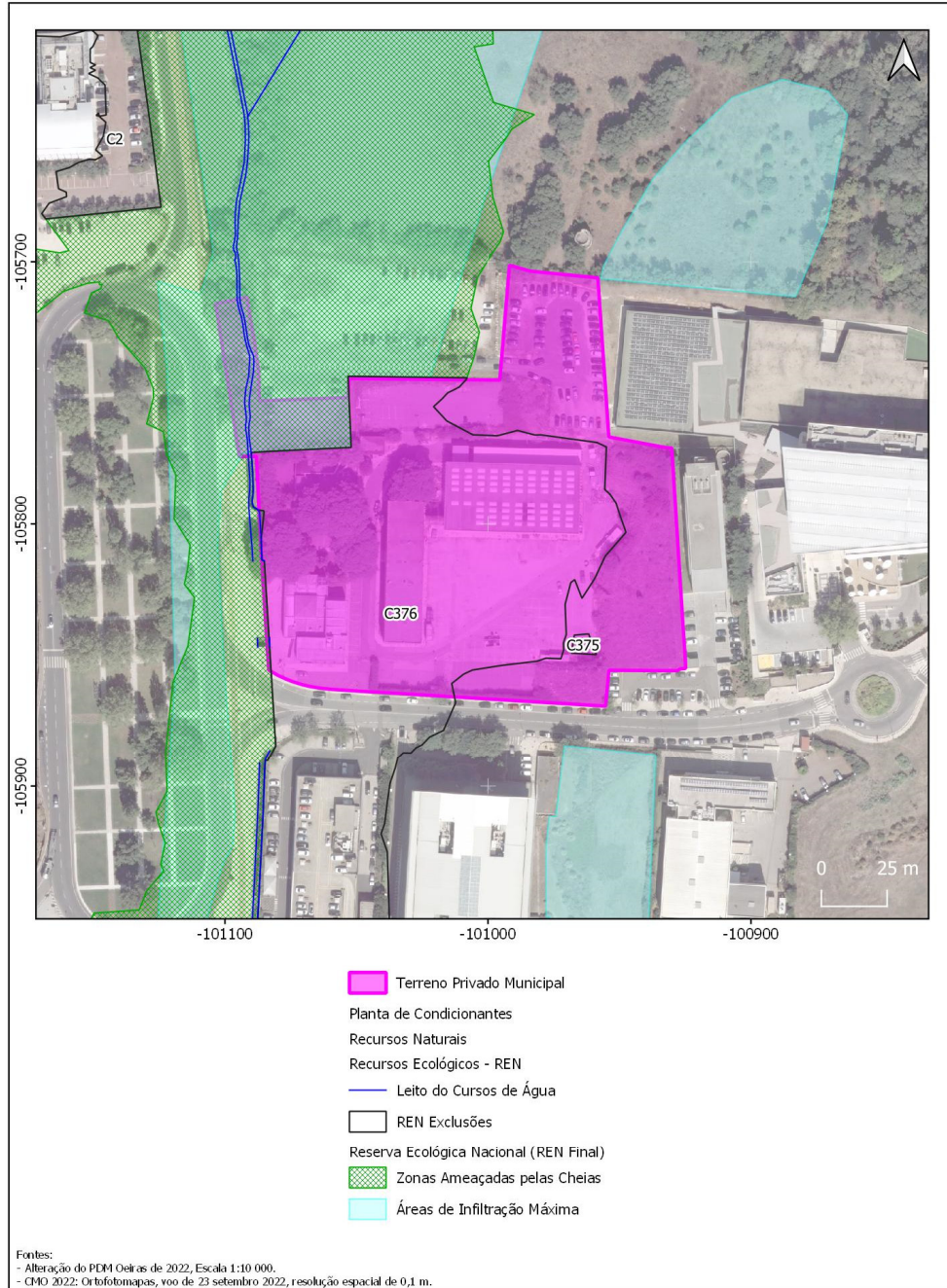
 <p>Divisão de Ordenamento do Território Diretor do DMO/TDU: Arq.º Luís Piques Serpa Diretor do DOT/PU: Arq.º Luís Baptista Fernandes Chefe de Divisão: Arq.º Pais, Vera Freire Assist. Técnico: Susana Nogueira</p>	<p>Terreno Privado Municipal (ex-CNP) Paço de Arcos</p> <p>-</p> <p>Alteração do PDM Oeiras de 2022 Planta de Ordenamento Estrutura Ecológica Municipal Estrutura Ecológica Fundamental</p> 
<p>Escala: 1:2000 Data: 24/01/2023 N.º Planta: 01</p>	
<p>PT-TM06/ETRS89 Elipsóide de referência: GR50 Projeção cartográfica: Transversa de Mercator Datum Altimétrico: Marégrafo de Cascais Origem das coordenadas rectangulares: Lat. 39°40'05".73N, Long. 8°07'59".19W Falsa Origem: M=0m, P=0m</p>	

ANEXO 05 - Condicionantes - Recursos Naturais-Recursos Hídricos



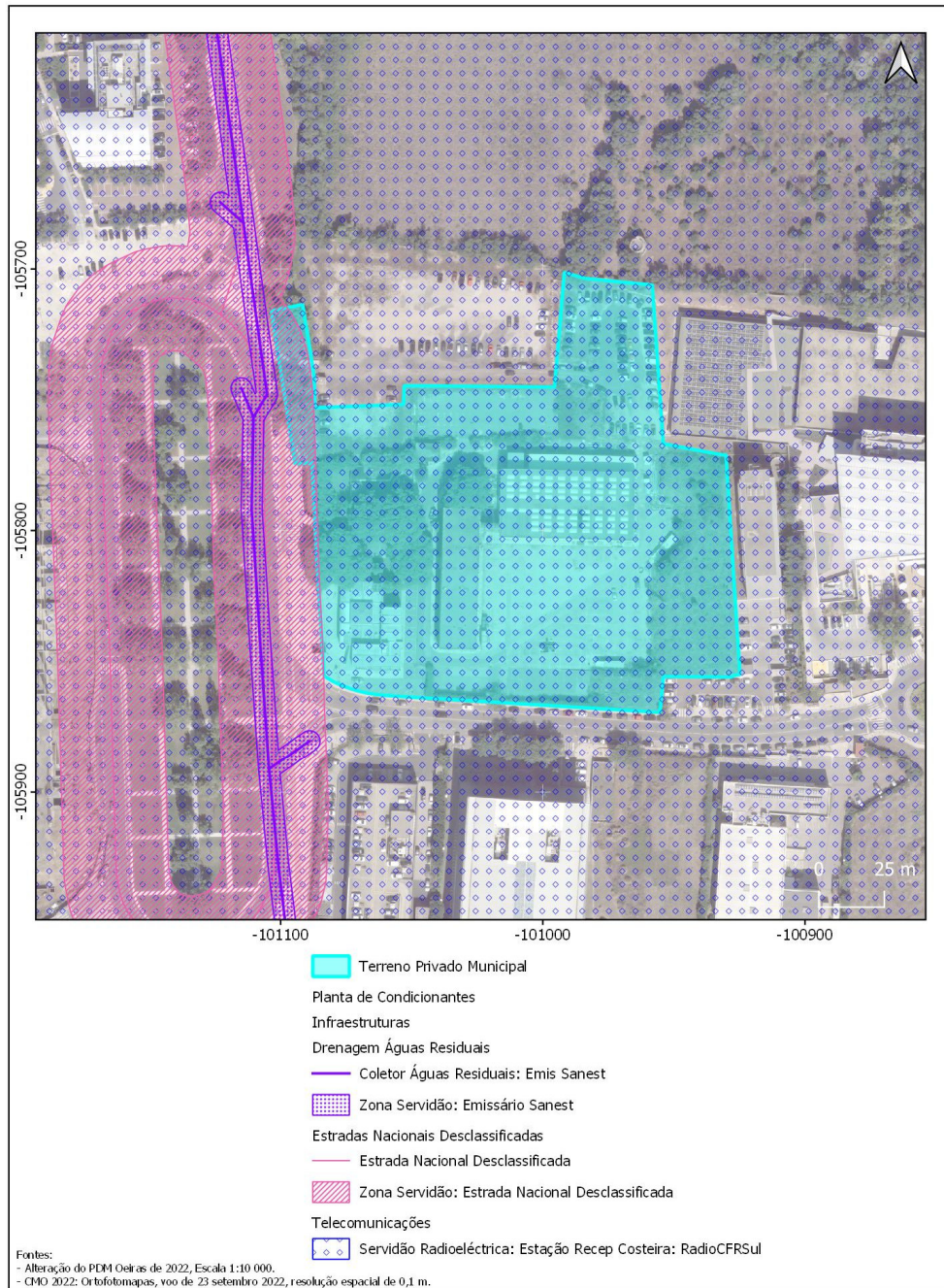
<p>Divisão de Ordenamento do Território <small> Diretor do DMO/TDU: Arq.º Luís Piques Serpa Diretor do DOP/U: Arq.º Luís Baptista Fernandes Chefe de Divisão: Arq.º Pais, Vera Freire Assist. Técnico: Susana Nogueira </small></p>	<p style="text-align: center;">Terreno Privado Municipal (ex-CNP) Paços de Arcos</p> <p style="text-align: center;">Alteração do PDM Oeiras de 2022 Planta de Condicionantes Recursos Naturais - Recursos Hídricos</p>
<p>Escala: 1:2000 Data: 24/01/2023 N.º Planta: 01</p>	
<p>PT-TM06/ETRS89 <small> Elipsóide de referência: GR50 Projeção cartográfica: Transversa de Mercator Datum Altimétrico: Marégrafo de Cascais Origem das coordenadas rectangulares: Lat. 39º40'05".73N, Long. 8º07'59".19W Falsa Origem: M=0m, P=0m </small></p>	

ANEXO 06 - Condicionantes - Recursos Naturais - Recursos Ecológicos:REN



<p>Divisão de Ordenamento do Território Diretor do DMO/TDU: Arq.º Luís Piques Serpa Diretor do DOP/U: Arq.º Luís Baptista Fernandes Chefe de Divisão: Arq.º Pais, Vera Freire Assist. Técnico: Susana Nogueira</p>	<p>Terreno Privado Municipal (ex-CNP) Paços de Arcos</p> <p>Alteração do PDM Oeiras de 2022 Planta de Condicionantes Recursos Naturais - Recursos Ecológicos (REN)</p>
<p>Escala: 1:2000 Data: 24/01/2023 N.º Planta: 01</p> <p>PT-TM06/ETRS89 Elipsóide de referência: GR500 Projeção cartográfica: Transversa de Mercator Datum Altimétrico: Marégrafo de Cascais Origem das coordenadas retangulares: Lat. 39°40'05".73N, Long. 8°07'59".19W Falsa Origem: M=0m, P=0m</p>	

ANEXO 07 – Condicionantes – Infraestruturas - Telecomunicações



Divisão de Ordenamento do Território
 Diretor do DMO/TDU: Arq.º Luís Piques Serpa
 Diretor do DOP/U: Arq.º Luís Baptista Fernandes
 Chefe de Divisão: Arq.º Pais, Vera Freire
 Assist. Técnico: Susana Nogueira

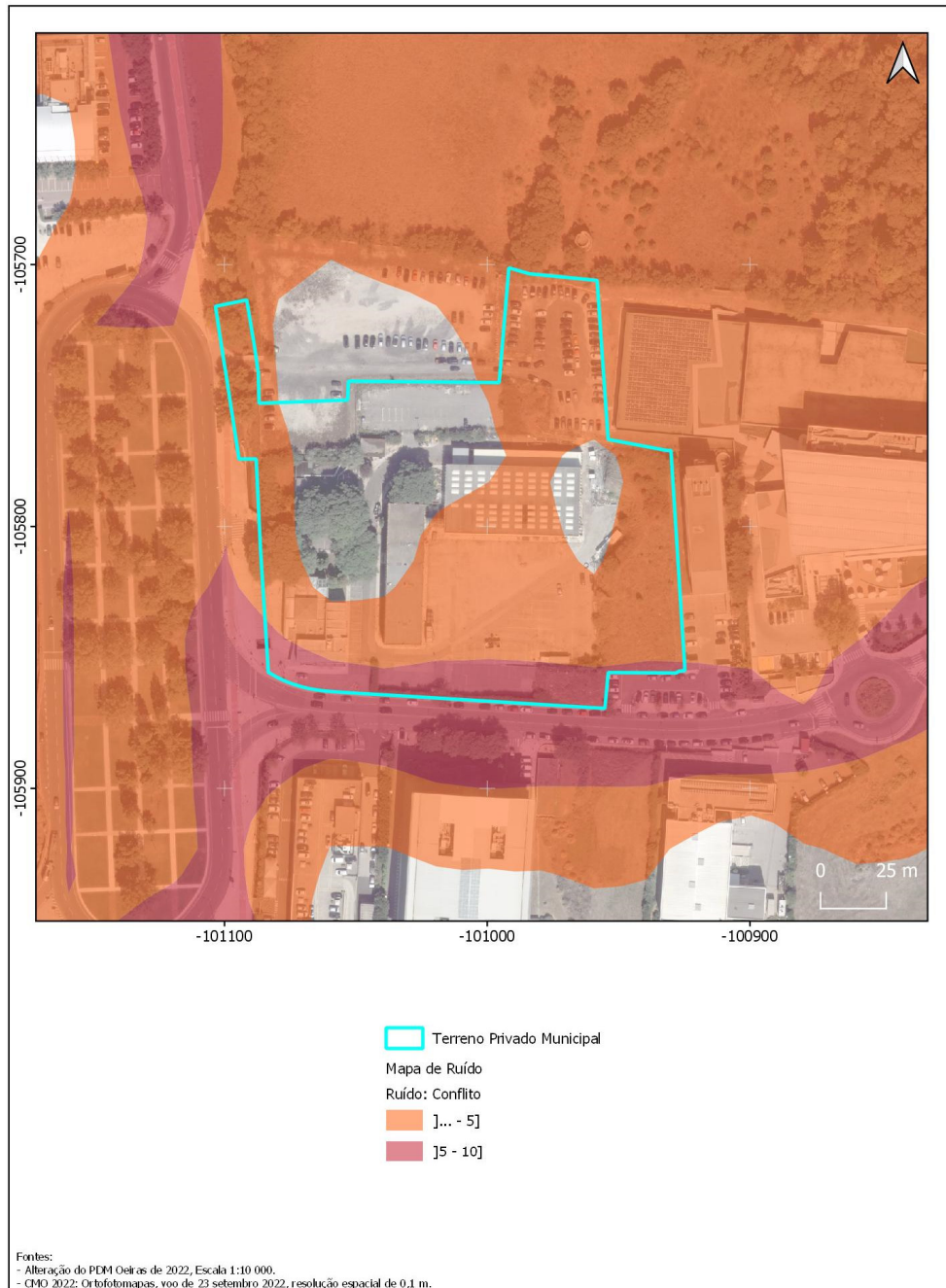
Escala: 1:2000 Data: 24/01/2023 N.º Planta: 01


PT-TM06/ETRS89
 Elipsóide de referência: GR500
 Projeção cartográfica: Transversa de Mercator | Datum Altimétrico: Marégrafo de Cascais
 Origem das coordenadas retangulares: Lat. 39º40'05".73N, Long 8º07'59".19W
 Falsa Origem: M=0m, P=0m

Terreno Privado Municipal (ex-CNP)
Paços de Arcos

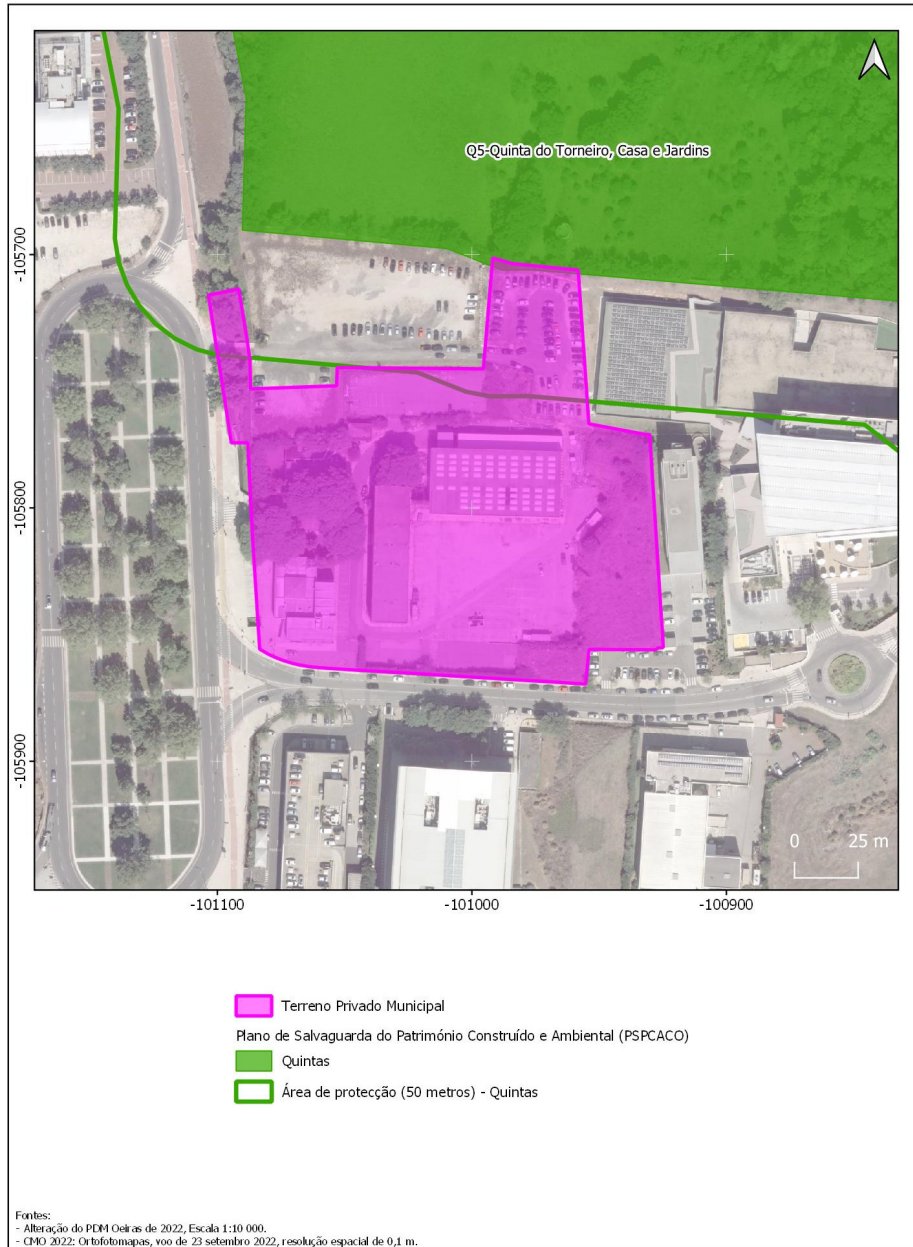
Alteração do PDM Oeiras de 2022
Planta de Condicionantes
Recursos Naturais - Infraestruturas

ANEXO 08 – Condicionantes – Ruído – Conflito Acústico



<p>Divisão de Ordenamento do Território Diretor do DMO/TDU: Arq.º Luís Piques Serpa Diretor do DOP/U: Arq.º Luís Baptista Fernandes Chefe de Divisão: Arq.º Pais, Vera Freire Assist. Técnico: Susana Nogueira</p>	<p>Terreno Privado Municipal (ex-CNP) Paço de Arcos - Alteração do PDM Oeiras de 2022 Mapa de Ruído - Conflito</p> 
<p>Escala: 1:2000 Data: 24/01/2023 N.º Planta: 01</p>	
<p>PT-TM06/ETRS89 Elipsóide de referência: GR50 Projeção cartográfica: Transversa de Mercator Datum Altimétrico: Marégrafo de Cascais Origem das coordenadas rectangulares: Lat. 39º40'05".73N, Long. 8º07'59".19W Falsa Origem: M=0m, P=0m</p>	

ANEXO 09 – Plano de Salvaguarda do Património Construído e Ambiental do Concelho de Oeiras



Divisão de Ordenamento do Território Diretor da DMO/TDU: Arq.º Luís Piques Serpa Diretor do DOTTU: Arq.º Luís Baptista Fernandes Chefe de Divisão: Arq.º Pais Verra Freire Assist. Técnico: Susana Nogueira	Terreno Privado Municipal (ex-CNP) Paço de Arcos - Plano de Salvaguarda do Património Construído e Ambiental do Concelho de Oeiras (PSPCACO)		
	Escala: 1:2000 Data: 24/01/2023 N.º Planta: 01		
PT-TM06/ETRS89 Elipsóide de referência: GRS80 Projeção cartográfica: Transversa de Mercator Datum Altimétrico: Marégrafo de Cascais Origem das coordenadas rectangulares: Lat. 39°40'09",73"N, Long 9°07'59",19"W Falsa Origem: 1140m, 140m			

ANEXO 10 - Planta do conjunto dos prédios privados municipais

