

# UNIDADE DE EXECUÇÃO ANTAS - SUL

AGOSTO 2020



**MODELO DE GESTÃO**



**ÍNDICE**

<b>1. INTRODUÇÃO</b>	<b>7</b>
<b>2. METODOLOGIA</b>	<b>8</b>
<b>3. NÚCLEOS DE PROPRIEDADES</b>	<b>9</b>
<b>4. VALORES INICIAIS DOS TERRENOS</b>	<b>11</b>
4.1 Fatores de Valorização e Desvalorização	14
4.2 Cálculo dos Valores Iniciais dos Terrenos por Núcleo de Propriedades	15
<b>5. ENCARGOS</b>	<b>16</b>
5.1 Encargos Especiais	17
5.1.1 Valor dos Terrenos	17
5.1.2 Valor da Obra	18
5.2 Encargos Globais	20
5.2.1 Valor dos Terrenos	21
5.2.2 Valor da Obra	21
5.3 Encargos Restritos	23
<b>6. CEDÊNCIA MÉDIA</b>	<b>24</b>
<b>7. VALORES FINAIS DOS TERRENOS</b>	<b>25</b>
7.1 Taxa de Atualização	28
7.2 Cálculo de Encargos e Receitas	28
<b>8. VALORIZAÇÃO DAS PROPRIEDADES</b>	<b>28</b>
<b>9. COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA</b>	<b>29</b>
9.1 Compensação relativa à média conjugação da proporção da valorização média dos terrenos e repartição dos custos de urbanização pelos proprietários	30
9.2 Compensação pelo Índice de Cedência Média	31
9.3 Fundo de Compensação Urbanística	32



**ANEXOS**

<b>Anexo 01</b> – Cálculo do Valor Inicial base do terreno em Solo Urbano-Urbanizado-Espaço Central-área consolidada a regenerar	<b>33</b>
<b>Anexo 02</b> - Cálculo do Valor Inicial base do terreno em Solo Urbano-Urbanizado-Espaço de Uso Especial – Turismo	<b>41</b>
<b>Anexo 03</b> – Cálculo do Valor inicial do Terreno em Solo Urbano Urbanizado – Uso Especial Turismo – Com construção Licenciada (terrenos da APL)	<b>47</b>
<b>Anexo 04</b> – Cálculo do Valor Inicial do Terreno em Solo Urbano-Urbanizável – Uso Especial Turismo com construção Licenciada (Bateria das Fontainhas)	<b>51</b>
<b>Anexo 05</b> – Cálculo do Valor Inicial do Terreno em Solo Urbano-Urbanizável – Uso Especial Turismo com construção Licenciada (Bateria da Laje)	<b>55</b>
<b>Anexo 06</b> – Cálculo do Valor Inicial do Terreno em Solo Urbano-Urbanizável – Uso Especial Turismo com construção Licenciada (moradia da Happy Umbrella)	<b>59</b>
<b>Anexo 07</b> – Mapa com indicação dos fatores de Valorização dos Terrenos Iniciais	<b>63</b>
<b>Anexo 08</b> - Mapa com indicação dos fatores de Desvalorização dos Terrenos Iniciais	<b>65</b>
<b>Anexo 09</b> - Quadro de Cálculo dos Valores Iniciais dos terrenos, considerando o valor base dos e os respetivos fatores de Valorização e de Desvalorização;	<b>67</b>
<b>Anexo 10</b> - Mapa com identificação dos Encargos Especiais	<b>69</b>
<b>Anexo 11</b> - Mapa com identificação dos Encargos Globais	<b>71</b>
<b>Anexo 12</b> - Mapa com identificação dos Encargos Restritos	<b>73</b>
<b>Anexo 13</b> – Mapa com identificação dos Encargos Diretos	<b>75</b>
<b>Anexo 14</b> - Quadro Cálculo dos Encargos Restritos	<b>75</b>
<b>Anexo 15</b> - Quadro de Custos e Vendas por núcleo de propriedades	<b>77</b>
<b>Anexo 16</b> - Quadros de Cash-flow (Cálculo Valor Final dos Terrenos)	<b>79</b>
	<b>101</b>



## 1. INTRODUÇÃO

O presente documento é parte integrante da Unidade de Execução Antas Sul, respeitando ao Modelo de Gestão Urbanística da mesma, O Modelo tem por objetivo, garantir a aplicação de mecanismos de perequação compensatória que visem a justa repartição dos benefícios e encargos entre os proprietários abrangidos pelo referido instrumento.

O regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, publicado na 1ª série, n.º 93, a 14 de maio, pelo DL n.º 80/2015 (RJIGT), estabelece no seu artigo 176.º, que a aplicação de mecanismos de perequação se realiza, nomeadamente, no âmbito de unidades de execução.

A redistribuição de benefícios e encargos estabelecidos pela Lei n.º 31/2014 de 30/05 (LBGPPSOTU), que têm por base o princípio da equidade, permite a disponibilização de terrenos e edifícios ao município para implementação, instalação ou renovação de infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, bem como, a compensação de particulares nas situações em que tal se revele necessário, visando a garantia da igualdade de tratamento relativamente a benefícios e encargos no âmbito das unidades de execução.

De acordo com o artigo 177.º do RJIGT, os mecanismos de perequação que devem ser utilizados de forma conjugada, correspondem a:

- a) Estabelecimento da edificabilidade média;
- b) Estabelecimento de uma área de cedência média;
- c) Repartição dos custos de urbanização.

O artigo 72.º do regulamento do PDM de Oeiras esclarece que, o mecanismo de perequação a utilizar é preferencialmente, a repartição dos benefícios e encargos da operação, assentando na proporção da valorização média dos terrenos, e a repartição dos custos de urbanização pelos proprietários, sendo que esta última deve adotar isolada ou conjuntamente os critérios previstos pelo RJIGT.

O modelo de gestão urbanística prevê a aplicação dos critérios estabelecidos pelo artigo 72.º supra referido - estabelecimento da edificabilidade média e repartição dos custos de urbanização - conjugados com o estabelecimento de uma área de cedência média. O documento prevê assim, o emprego dos três mecanismos de perequação compensatória.

## 2. METODOLOGIA

A metodologia a adotar para o modelo perequativo da presente Unidade de Execução, incide sobre sete etapas que se encontram descritas de forma detalhada ao longo deste documento, e de forma resumida no seguinte organograma:

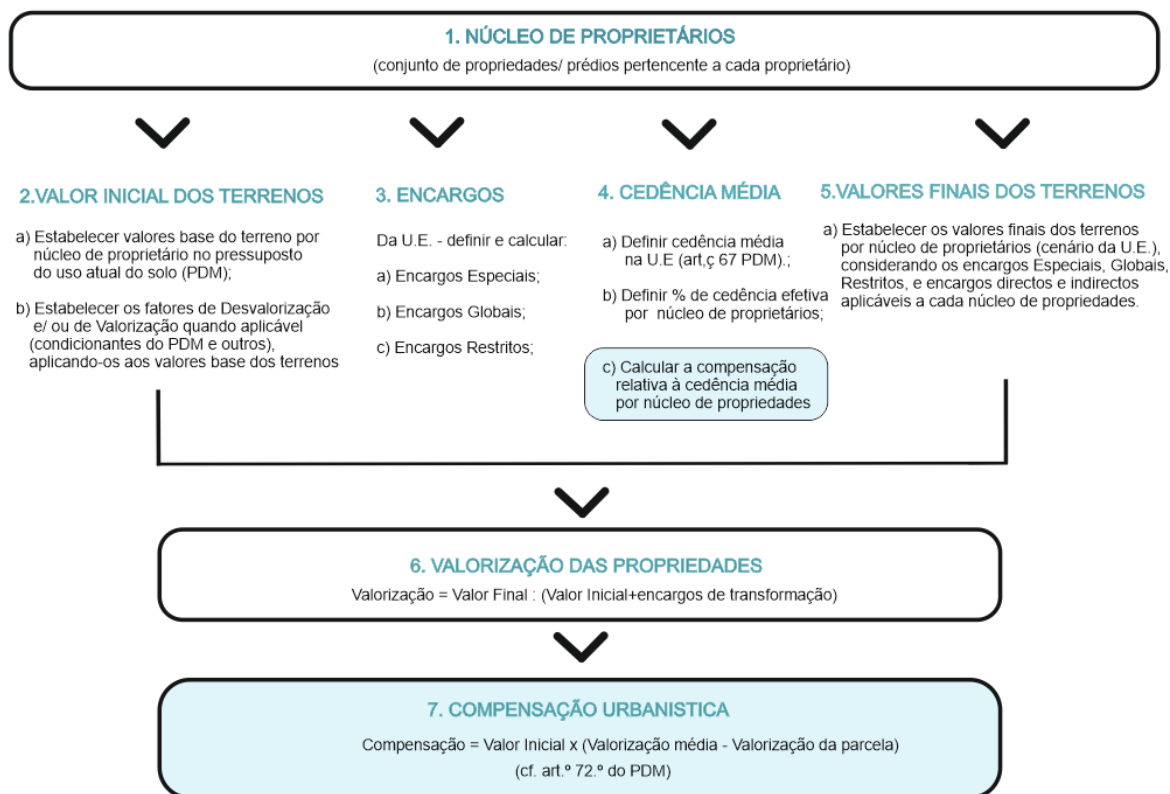


Fig. 01 - Organograma da Metodologia a aplicar (Fonte: DOT)



### 3. NÚCLEOS DE PROPRIEDADES

No âmbito do levantamento efetuado às propriedades que se inserem no perímetro da U.E., recorrendo à consulta da carta de cadastro da DGT e das Certidões da Conservatória do Registo Predial, foram identificados 7 núcleos de proprietários a que correspondem os seguintes prédios, proprietários e respetivas áreas:

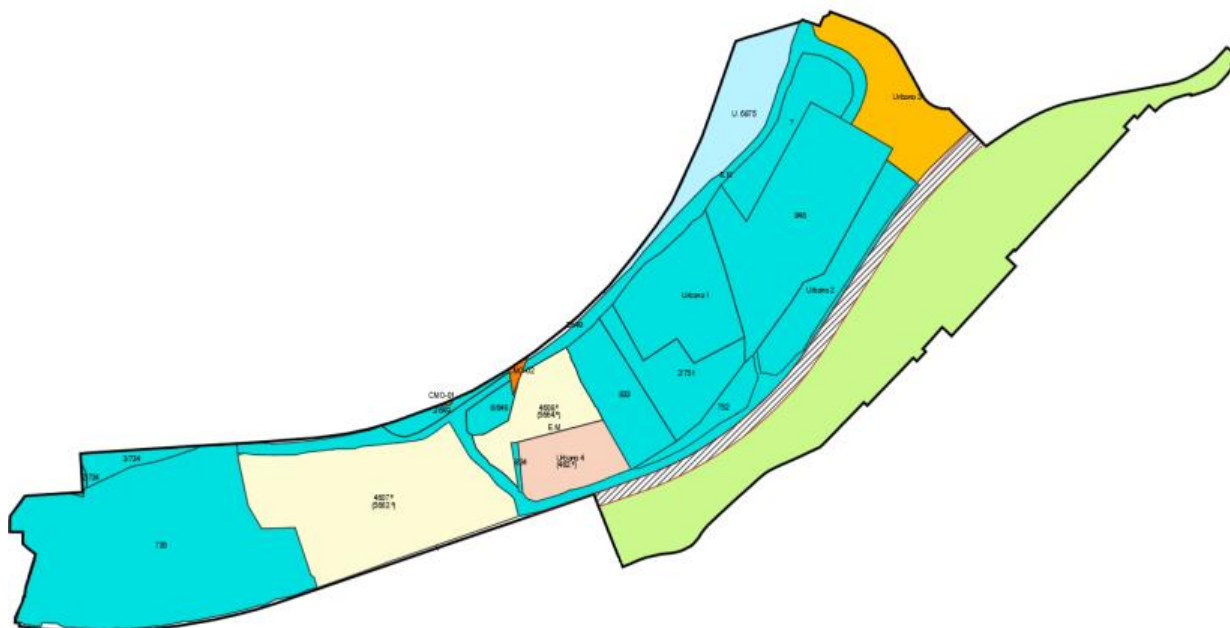
Núcleo de Propriedades	Artigo	Seccao	Artigo Atual	Proprietário	Área do Artigo medições GIS	Área do Artigo CRP
1	?	séc. 59		Estado Português	4467,11	
	2/649.º	séc. 59		Estado Português	1250,94	
	6/649.º	séc. 59		Estado Português	1133,11	
	2/734.º	séc. 59		Estado Português	97,65	
	3/734.º	séc. 59		Estado Português	1377,11	
	735.º	séc. 59	Bateria da Laje	Estado Português	27707,42	
	2/751.º	séc. 59		Estado Português	5148,26	5 611,00
	752.º	séc. 59		Estado Português	1723,79	1 800,00
	2/833.º	séc. 59	833.º	Estado Português	5006,33	5 289,85
	834.º	séc. 59		Estado Português	194,19	
	846.º	séc. 59	Bateria das Fontainhas	Estado Português	15122,25	
	Urbano 1	séc. 59		Estado Português	8218,17	
	Urbano 2	séc. 59		Estado Português	5453,21	
	EM (estrada Militar)	séc. 59		Estado Português	10699,12	
2	CMO-01 (ex-REFER)	séc. 59		Privado Município de Oeiras	28,83	
	CMO-02 (ex-REFER)	séc. 59		Privado Município de Oeiras	194,85	
3	1/833.º	séc. 59	4607.º	Soc. Comercial Santa Justa, SA	18717,88	18 200,00
	2/833.º	séc. 59	4608.º	Soc. Comercial Santa Justa, SA	4878,94	4 708,15
4	Urbano 4 (a)	séc. 59	462.º	Happy Umbrella	4254,77	4 603,17
5	Urbano 5	séc. 59	6875.º	Turcongel, Lda	6682,34	7 280,00
6	APL	séc. 59		Estado	36605,05	
7	Urbano 3	séc. 59	Escola Náutica	Estado - a confirmar	7128,28	
<b>SUB-TOTAL</b>					<b>119 677,29</b>	<b>47 492,17</b>
<b>TOTAL</b>					<b>(c) Área do terreno - 167 169,46</b>	

(a) - Casa das Maias: Área coberta - 166,77 m2; e descoberta 4.436,40 m2

(b) - (inclui desvalorização em 25% por dependencia de terceiros)

(c) - Corresponde à soma da área dos Artigos com CRP disponível, com a área dos artigos medidos e sem CRP disponível

**Quadro. 01** - Quadro com identificação dos núcleos de proprietários da U.E.(Fonte:DOT)



- 01 ESTADO
- 02 MUNICIPIO DE OEIRAS
- 03 SOCIEDADE COMERCIAL SANTA JUSTA, SA
- 04 HAPPY UMBRELLA
- 05 TURCONGEL, LDA
- 06 APL
- 07 ESCOLA SUPERIOR NÁUTICA INFANTE D. HENRIQUE
- EN 06 (Avenida Marginal)

**Fig. 02** - Ilustração dos núcleos de proprietários na U.E. com base no cadastro e CRPs.(Fonte:DOT)

De sublinhar quem no caso dos artigos cadastrais, relativamente aos quais não foi possível obter a respetiva CRP, a área aplicada para efeito dos cálculos dos respetivos valores iniciais e finais, corresponde à área medida em computador.

Neste pressuposto, o presente Modelo poderá no futuro sofrer os ajustamento que se julguem necessários, decorrendo de informação cadastral mais atualizada.

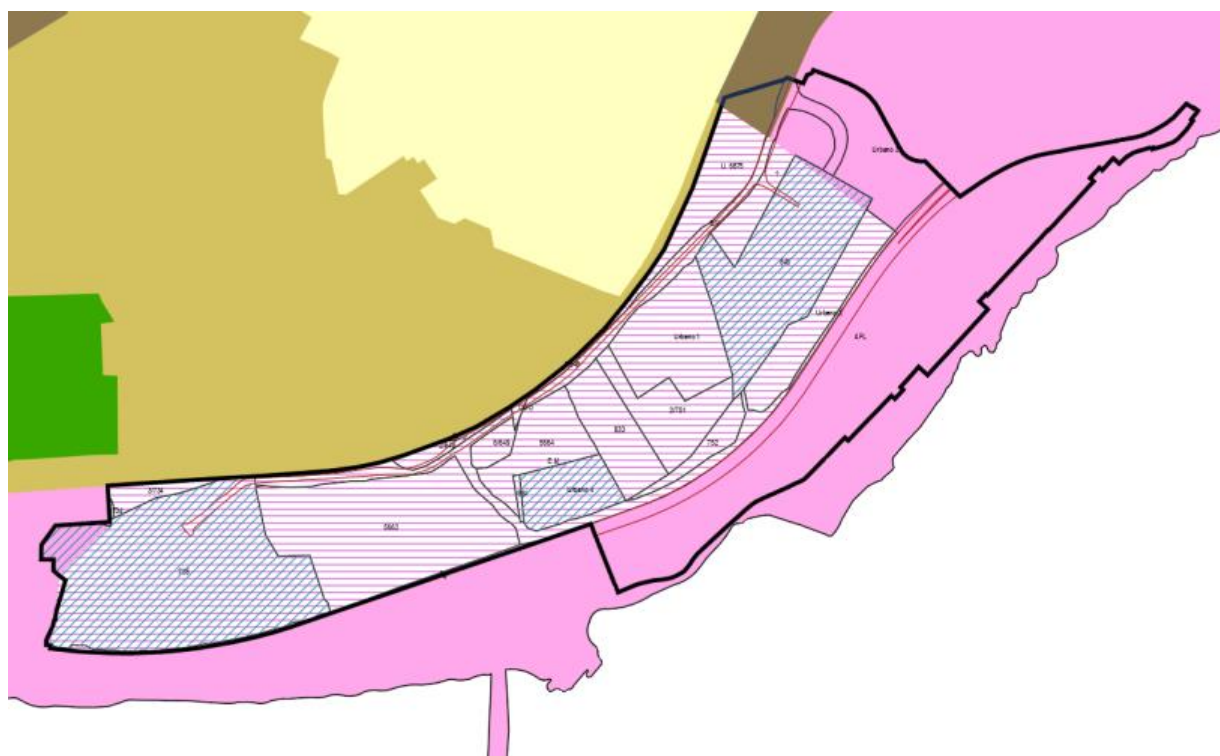
#### 4. VALORES INICIAIS DOS TERRENOS

Os valores iniciais dos terrenos no perímetro da U.E. são calculados para cada núcleo de proprietários, e têm por base o uso do solo - classificação e qualificação - de acordo com o PDMO 2015, em vigor. A importância apurada para os terrenos iniciais de base é objeto de valorização ou de desvalorização quando aplicável, resultando no valor inicial dos terrenos por núcleo de propriedade.





De acordo com a carta de ordenamento, a área da U.E. é abrangida por 3 tipologias distintas de uso do solo (fig. 3 e quadro 2): Solo Urbano-Urbanizado-Espaços de Uso Especial Turismo; Solo Urbano-Urbanizável - Uso Especial Turismo; e Solo Urbano-Urbanizado - Espaço Central - Consolidado.

NÚCLEO DE PROPRIEDADES	Artigo	Secção	Artigo Atual	Solo Urbano - Urbanizado - Uso Especial Turismo	Solo Urbano - Urbanizável - Uso Especial Turismo	Solo Urbano - Urbanizado - Espaço Central
1	?	séc. 59				
	2/649.º	séc. 59				
	6/649.º	séc. 59				
	2/734.º	séc. 59				
	3/734.º	séc. 59				
	735.º	séc. 59	Bateria da Laje			
	2/751.º	séc. 59				
	752.º	séc. 59				
	2/833.º	séc. 59	833.º			
	834.º	séc. 59				
	846.º	séc. 59	Bateria das Fontainhas			
	Urbano 1	séc. 59	?			
	Urbano 2	séc. 59	?			
EM (estrada Militar)	séc. 59	?				
2	CMO-01 (ex-REFER)	séc. 59	?			
	CMO-02 (ex-REFER)	séc. 59	?			
3	1/833.º	séc. 59	4607.º			
	2/833.º	séc. 59	4608.º			
4	Urbano 4 (a)	séc. 59	462.º			
5	Urbano 5	séc. 59	6875.º			
6	APL	séc. 59				
7	Urbano 3	séc. 59	Escola Nautica			

Quadro. 02 - Quadro com a identificação do uso do solo em cada núcleo de propriedades na U.E (Fonte: DOT).



CLASSIFICAÇÃO FUNCIONAL DO SOLO (PDM 2015):

-  Solo Urbano - Urbanizado - Uso Especial Turismo
-  Solo Urbano - Urbanizável - Uso Especial Turismo
-  Solo Urbano - Urbanizado - Espaço Central - Consolidado
-  Solo Abrangido por Construções Licenciadas

**Fig. 03** - Ilustração dos usos do solo segundo a carta de ordenamento do PDM, sob o cadastro. (Fonte: DOT)

No perímetro da U.E. foram identificadas algumas edificações pré-existentes, licenciadas ou da propriedade do Estado Português, que serão consideradas para efeito do cálculo do valor inicial do terreno. No núcleo de propriedade 01, encontra-se implantado dois complexos militares a que respeitam a Bateria da Laje e a Bateria das Fontainhas que detém uma a.b.c. estimada de cerca de 3.500,00 m<sup>2</sup> e 1.900,00m<sup>2</sup>. O Núcleo de propriedade 4, detém uma moradia unifamiliar, com dois pisos e cave, que obteve a licença de utilização n.º 1714 de 25/08/1945 (proc. De construção 358/1945), tendo sido registada uma área de construção de 381,50 m<sup>2</sup> acima do solo e 170,00 m<sup>2</sup> em cave.

De forma a elaborar a estimativa do valor do m<sup>2</sup> de terreno de cada um dos usos do solo referidos, recorreu-se a três Métodos de Avaliação tradicionais. Os valores de mercado das unidades autónomas de construção previstas edificar relativas aos usos de habitação coletiva e comércio, resultam da aplicação do Método Comparativo, o uso de serviços, e hotelaria da aplicação do método de rendimento, sendo que o valor do terreno resulta da aplicação do método de Custo – abordagem dinâmica (D.C.F.), 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 o custo de aquisição do próprio terreno). Na abordagem dinâmica (anexos 1 e 2) 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. Perspetiva-se que o prazo de execução e venda do empreendimento seja de 96 meses (6 anos), permitindo reproduzir o custo temporal do investimento e refletir ritmos de construção.

Refira-se que os valores iniciais apurados por m<sup>2</sup> de terreno com a aplicação da metodologia são os seguintes:

<b>Solo Urbano-Urbanizado-Usos Especial Turismo</b>	<b>125,00 €</b>
<b>Solo Urbano – Urbanizável – Usos Especial Turismo (a)</b>	<b>94,00 €</b>
<b>Solo Urbano – Urbanizado – Área Central Consolidada</b>	<b>155,00 €</b>

Nota:

(a) - Tratando-se de solo urbanizável, o valor de 94 €/ m<sup>2</sup> de terreno corresponde a uma depreciação de 25% por dependência de terceiros, do valor de 125€/ m<sup>2</sup> de terreno atribuído ao Solo Urbano-Urbanizado-Usos Especial Turismo

O valor base dos terrenos que detêm pré existentes (núcleos 1 e 4) e que se encontram em Solo Urbano-Urbanizável-Usos Especial Turismo ou Solo Urbano Urbanizado-Usos Especial turismo, foi aferido através da aplicação do Método de Custo de substituição (anexos 3, 4, 5 e

6), tendo por base de cálculo, o valor do terreno relativo ao uso do solo do PDM onde se insere (94 €/m<sup>2</sup> ou 125 €/ m<sup>2</sup>). O valor resultante corresponde a:

<b>Solo Urbano – Urbanizável – Uso Especial Turismo</b> <b>Com construção licenciada – Bateria da Laje</b>	<b>160,00 €</b>
<b>Solo Urbano – Urbanizável – Uso Especial Turismo</b> <b>Com construção licenciada – Bateria das Fontainhas</b>	<b>158,00 €</b>
<b>Solo Urbano – Urbanizável – Uso Especial Turismo</b> <b>Moradia (Happy Umbrella)</b>	<b>168,00 €</b>
<b>Solo Urbano – Urbanizado – Uso Especial Turismo</b> <b>(Estação Elevatória – APL)</b>	<b>160,00 €</b>

#### 4.1 Fatores de Valorização e Desvalorização

##### a) Valorização

No âmbito da presente U.E. considera-se como fator de Valorização (anexo 7 - mapa da Valorização), as áreas que se encontrem abrangidas até 50 m das vias urbanas existentes, sendo este fator traduzido num acréscimo de 15% do valor do terreno base por m<sup>2</sup> nas áreas aplicáveis, bem como os prédios abrangidos por Sistema Hidrogeológico, que reflete um acréscimo de 15% no valor do terreno.

##### b) Desvalorização

Os fatores de desvalorização (anexo 8 - Mapa da desvalorização) considerados, correspondem às seguintes tipologias de áreas condicionadas:

- Áreas abrangidas por **Servidão da Rede Rodoviária Nacional ou pela Servidão Ferroviária** que se traduzem numa redução de 20% no valor base inicial do m<sup>2</sup>/ terreno;
- Áreas abrangidas por **REN ou por Leito e Margem de Águas Pluviais**, que se traduzem numa redução de 25% no valor base inicial do m<sup>2</sup>/ terreno;

- Áreas abrangidas por **Servidão Militar**, que traduz numa redução de 15% do valor inicial do m<sup>2</sup>/ terreno;
- Áreas abrangidas por **Conflito Acústico superior a 5dB**, que se traduz numa redução de 15% do valor inicial do m<sup>2</sup>/ terreno;
- Área abrangida por **Servidão de Sítios Arqueológicos**, que se traduz numa redução de 15% do valor inicial do m<sup>2</sup>/ terreno.
- Área abrangida por **Demolição de Edifícios**, que se traduz numa redução de 15% do valor inicial do m<sup>2</sup>/ terreno.

#### 4.2 Cálculo dos Valores Iniciais dos Terrenos por Núcleo de Propriedades

O cálculo dos Valores Iniciais dos terrenos por Núcleo de Propriedade corresponde ao valor base do terreno por m<sup>2</sup>, que é sujeito, se for o caso à aplicação de fatores de valorização ou de desvalorização dos terrenos. Os valores iniciais, apurados para cada núcleo de proprietários traduz-se na U.E. em causa no seguinte quadro Síntese que resultou dos cálculos expressos no anexo 09 do presente documento:

Núcleo de Propriedades	Artigo	Secção	Artigo Atual	Proprietário	Área do Artigo medições GIS	Área do Artigo CRP	Valor Inicial do terreno TOTAL (por núcleo)	Valor Inicial por m2/ terreno TOTAL
1	?	séc. 59		Estado Português	4467,11		8 410 675,14 €	95,12 €
	2/649. <sup>a</sup>	séc. 59		Estado Português	1250,94			
	6/649. <sup>a</sup>	séc. 59		Estado Português	1133,11			
	2/734. <sup>a</sup>	séc. 59		Estado Português	97,65			
	3/734. <sup>a</sup>	séc. 59		Estado Português	1377,11			
	735. <sup>a</sup>	séc. 59	Bateria da Laje	Estado Português	27707,42			
	2/751. <sup>a</sup>	séc. 59		Estado Português	5148,26	5 611,00		
	752. <sup>a</sup>	séc. 59		Estado Português	1723,79	1 800,00		
	2/833. <sup>a</sup>	séc. 59	833. <sup>a</sup>	Estado Português	5006,30	5 289,85		
	834. <sup>a</sup>	séc. 59		Estado Português	194,19			
	846. <sup>a</sup>	séc. 59	Bateria das Fontainhas	Estado Português	15122,25			
	Urbano 1	séc. 59		Estado Português	8218,17			
	Urbano 2	séc. 59		Estado Português	5453,21			
	EM (estrada Militar)	séc. 59		Estado Português	10699,12			
2	CMO-01 (ex-REFER)	séc. 59		Privado Município de Oeiras	28,83		15 558,13 €	69,56 €
	CMO-02 (ex-REFER)	séc. 59		Privado Município de Oeiras	194,85			
3	1/833. <sup>a</sup>	séc. 59	4607. <sup>a</sup>	Soc. Comercial Santa Justa, SA	18717,88	18 200,00	1 676 116,77 €	73,17 €
	2/833. <sup>a</sup>	séc. 59	4608. <sup>a</sup>	Soc. Comercial Santa Justa, SA	4878,94	4 708,15		
4	Urbano 4 (a)	séc. 59	462. <sup>a</sup>	Happy Umbrella	4254,77	4 603,17	480 017,58 €	104,28 €
5	Urbano 5	séc. 59	6875. <sup>a</sup>	Turcongel, Lda	6682,34	7 280,00	650 032,67 €	89,29 €
6	APL	séc. 59		Estado	36605,05		3 414 826,24 €	93,29 €
7	Urbano 3	séc. 59	Escola Náutica	Estado - a confirmar	7128,28		821 127,69 €	115,19 €
SUB-TOTAL					119 677,29	47 492,17		
TOTAL (c) Área total dos núcleos					167 169,46		15 468 354,22	90,00

(a) - Casa das Maiais: Área coberta - 166,77 m<sup>2</sup>; e descoberta 4.436,40 m<sup>2</sup>

(b) - (inclui desvalorização em 25% por dependência de terceiros, relativamente ao solo urbanizado)

(c) - Corresponde à soma da área dos Artigos com CRP disponível, com a área dos artigos medidos e sem CRP disponível

**Quadro. 03 - Quadro dos Valores Iniciais dos Terrenos em cada Núcleo de Propriedades**

**5. ENCARGOS**

Um dos três mecanismos de perequação a aplicar na presente U.E., corresponde à repartição dos encargos relativos aos custos de urbanização. Na U.E. é possível de identificar três tipos de encargos urbanísticos, que se enquadram nas respetivas definições estabelecidas no regulamento do PDM 2015, e que se transcrevem:

*“Encargos Especiais: os encargos que correspondem à realização de infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e de utilização coletiva, cujo interesse extravasa o limite da área de intervenção, sendo, nessa medida, comparticipáveis, no todo ou em parte, pelo conjunto dos proprietários que deles beneficiam;”*



**“Encargos Globais:** os encargos que correspondem à realização de infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e de utilização coletiva cujo interesse abrange a totalidade do limite da área do plano sendo, nessa medida, participáveis pelo conjunto dos proprietários que deles beneficiam;”

**“Encargos restritos:** os encargos que correspondem à realização de infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e de utilização coletiva, cujo interesse se circunscreve aos limites da solução programada para a área da operação urbanística em causa sendo, nessa medida, totalmente assumidos pelo respetivo titular.”

## 5.1 Encargos Especiais

Consideram-se como encargos especiais, os encargos que extravasam o interesse da área de intervenção, que correspondem as seguintes infraestruturas (ver anexo 10):

- a) Passagem Superior 01;
- b) Passagem Superiores 02 e 03;
- c) Parque Urbano Ribeirinho.

Como participação nos encargos especiais pelos proprietários, prevê-se nalguns casos a cedência dos terrenos que se insiram no perímetro da U.E., necessários à implementação das infraestruturas referidas, e uma percentagem participação na obra das mesmas.

Valor Estimado para participação nos Encargos Especiais:

**TOTAL ENCARGOS GLOBAIS (TERRENOS + OBRA)**

**1 062 560,40 €**

### 5.1.1 Valor dos Terrenos

O valor a atribuir aos terrenos a ceder como encargo especial, resulta da multiplicação da área de terreno a afetar às infraestruturas cujo potencial construtivo do terreno foi transferido para a restante área da U.E., pelo que o valor aferido por m<sup>2</sup> corresponde a 22,50 € (ver quadro 4) - calculado conforme expresso no ponto 6, infra) - , resultando num encargo especial com os terrenos de 12.560,40 €

## ENCARGOS ESPECIAIS (TERRENOS)

	Valor/ m2 terreno	ÁREA (m2)	VALOR
<b>a) INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS E DE TRANSPORTES</b>			
Passagem Superior 01	22,50 €	114,12	2 567,70 €
Passagens Superiores 02 e 03	22,50 €	444,12	9 992,70 €
<b>b) Áreas Verdes ou de utilização coletiva</b>			
Parque Urbano Ribeirinho (100% CMO)	0,00 €	36 253,00	0,00 €
<b>TOTAL ENCARGOS COM TERRENOS</b>			<b>12 560,40 €</b>

**Quadro. 04** - Quadro do total das áreas e valores atribuídos aos terrenos a ceder como encargos especiais.

## 5.1.2 Valor da Obra

Quanto ao valor a atribuir ao encargo especial com a obra, o mesmo corresponde 1.050.000,00 €, conforme descrito no quadro seguinte:

## ENCARGOS ESPECIAIS (OBRA)

	Valor/ m2 obra	ÁREA (m2)	VALOR
<b>a) INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS E DE TRANSPORTES</b>			
Parque Urbano Ribeirinho (comparticipado pelos proprietários em 10% Valor da Obra (a))			250 000,00 €
Passagem Superior 01 (comparticipação de 20% da obra pelos proprietários) (b)			260 000,00 €
Passagens Superiores 02 e 03 (comparticipação de 20% da obra pelos proprietários) (c)			540 000,00 €
<b>TOTAL ENCARGOS COM OBRA</b>			<b>1 050 000,00 €</b>

(a) - O valor da obra do PU Ribeirinho (sem apoios) corresponde a 2.500.000,00 €. Como encargo especial a cargo dos proprietários considera-se 10 % do valor do referido

(b) - A comparticipação dos proprietários corresponde a 20% do valor da obra- Valor total da obra 1.300.000€ (260.000€ corresponde a 20%)

(c) - A comparticipação dos proprietários corresponde a 20% do valor da obra- Valor total da obra 2.700.000€ (540.000€ corresponde a 20%)

**Quadro. 05** - Quadro do total das áreas e valores atribuídos à obra atribuída como encargo especial

De notar que, as operações urbanísticas subsequentes serão obrigatoriamente sujeitas ao pagamento da TRIU (Taxa para a Realização; Manutenção e Reforço das Infraestruturas Urbanísticas), nos termos do RPATORMO, e que a esta taxa será reduzido o valor relativo à comparticipação na obra do Parque Urbano das Fontainhas/ Ribeirinho (obra prevista no programa de execução do PDM).

Os encargos especiais são indexados ao m2 de construção previsto para cada núcleo de propriedades, através da aplicação de um coeficiente de ponderação que varia consoante o uso. O coeficiente de ponderação é estabelecido através da relação entre o custo do m2 de construção (C.C.) e de valor de venda (V.V.) para cada uso.

Considerando os valores de mercado aplicáveis, os coeficientes de ponderação por uso estimam-se em:

**a) Habitação**

C.C. .... 1.000 €/ m<sup>2</sup>

V.V. .... 3.300 €/ m<sup>2</sup>

**Coeficiente de ponderação ..... 2,30**

**b) Comércio**

C.C. .... 700 €/ m<sup>2</sup>

V.V. .... 2.769 €/ m<sup>2</sup>

**Coeficiente de ponderação ..... 2,95**

**c) Serviços**

C.C. .... 900 €/ m<sup>2</sup>

V.V. .... 2.400 €/ m<sup>2</sup>

**Coeficiente de ponderação ..... 1,66**

**d) Turismo**

C.C. .... 1.250 €/ m<sup>2</sup>

V.V. .... 2.880 €/ m<sup>2</sup>

**Coeficiente de ponderação ..... 1,30**

**e) Estacionamento (serviços)**

C.C. .... 400 €/ m<sup>2</sup>

V.V. .... 500 €/ m<sup>2</sup>

**Coeficiente de ponderação ..... 0,25**

A aplicação dos coeficientes referidos resultam numa a.b.c. ponderada por uso.

A aferição do Valor Unitário (VU) base aplicável assenta na seguinte expressão:

**VU = Valor dos Encargos Especiais/ A.b.c. Ponderada**

VU (1.0) = 1.062.560,04 €/ 86.463,81 m<sup>2</sup> = 12,91 €

Neste pressuposto, o valor unitário (VU) aplicável por m<sup>2</sup> de construção, e por uso, relativo à contribuição nos Encargos Especiais corresponde a:

**VALOR UNITÁRIO A APLICAR PARA COMPARTICIPAÇÃO NOS ENCARGOS ESPECIAIS**

	C.C.	V.V.	Coefficiente de Ponderação (c)	Área Proposta U.E.	Área Ponderada	Valores Unitários Aplicáveis (b)
Habituação	1 000,00 €	3 300,00 €	<b>2,30</b>	11 200,00	25 760,00	<b>28,26 €</b>
Comércio	700,00 €	2 769,00 €	<b>2,95</b>	1 410,00	4 159,50	<b>36,25 €</b>
Serviços (a)	900,00 €	2 400,00 €	<b>1,66</b>	15 208,21	25 245,63	<b>20,40 €</b>
Turismo	1 250,00 €	2 880,00 €	<b>1,30</b>	22 900,00	29 770,00	<b>15,98 €</b>
Estacionamento	400,00 €	500,00 €	<b>0,25</b>	6 114,74	1 528,69	<b>3,07 €</b>
				<b>56 832,95</b>	<b>86 463,81</b>	

(a) - Os equipamentos privados são equiparados ao uso de serviços pelo que inclui a área de equipamento.

Considera-se apenas a área de estacionamento afeta aos serviços passível de rendimento

(b) Valores Unitários Aplicáveis por m<sup>2</sup> referentes à comparticipação nos Encargos Globais:

Para o VU = 1 (coeficiente de Ponderação)

VU = TOTAL de Encargos Globais / Área de Construção Ponderada

**Quadro. 06** - Quadro dos Valores atribuídos aos usos tendo em conta os coeficientes de ponderação

## 5.2 Encargos Globais

Consideram-se como Encargos Globais da U.E., cujo interesse abrange a totalidade da área de intervenção os seguintes equipamentos e infraestrutura (anexo 11):

- Infraestrutura Viária - SAPA;
- Espaços verdes e ou de utilização coletiva (inclui praça e corredor verde junto à marginal);
- Área destinada a acerto de desenho urbano e infraestruturas;
- Passagem Inferior 01

Como comparticipação nos encargos globais pelos proprietários, prevê-se a cedência dos terrenos relativos às infraestruturas referidas nas alíneas “a)” a “c)”, supra, e a obra dos Espaços Verdes ou de utilização coletiva (Praça e corredor de verde junto à marginal) e parte da Passagem Inferior 01.

O valor total a atribuir aos encargos globais, segundo os cálculos em baixo efetuados corresponde a (terrenos + obra):

<b>TOTAL ENCARGOS GLOBAIS (TERRENOS + OBRA)</b>	<b>2 606 673,93 €</b>
---	-----------------------

Refira-se que, as operações urbanísticas subsequentes serão obrigatoriamente sujeitas ao pagamento da TRIU (Taxa para a Realização; Manutenção e Reforço das Infraestruturas Urbanísticas), nos termos do RPATORMO, e que a esta taxa, será reduzido o valor relativo à comparticipação nos terrenos necessários à implementação da SAPA.

### 5.2.1 Valor dos terrenos

O valor a atribuir ao m2 dos terrenos a ceder como encargo global resulta da multiplicação da área de terreno a afetar às infraestruturas, pelo valor aferido por m2 na área de estudo cujo potencial construtivo foi transferido para a restante área da U.E., que corresponde a 22,50 € (cf. expresso no ponto 6, infra), No caso dos terrenos com potencial construtivo a área destinada a acerto de desenho urbano e infraestruturas - o valor a atribuir por m2 de terreno corresponde a 120,49 € (calculado de acordo com expresso em 6). Segundo os cálculos efetuados, o valor a atribuir à cedência dos terrenos para encargos globais corresponde a 1.129.948,43 € (quadro 7):

ENCARGOS GLOBAIS (TERRENOS)			
	Valor/ m2 terreno	ÁREA (m2)	VALOR
<b>a) Infraestruturas viárias</b>			
SAPA	22,50 €	12 322,68	277 260,30 €
<b>b) Espaços Verdes e ou de Utiliz. Coletiva</b>			
Espaços Verdes e de Utilização coletiva (inclui praça)	22,50 €	29 750,17	669 378,83 €
<b>c) Outros</b>			
Área destinada a desenho urbano e infraestrutura	90,00 €	2 036,77	183 309,30 €
TOTAL ENCARGOS COM TERRENOS			1 129 948,43 €

**Quadro. 07** - Quadro dos Valores atribuídos à obra destinada a encargos globais.

### 5.2.2 Valor da obra

O valor a atribuir à obra relativa aos encargos globais corresponde a um total de 1.476.725,50 €, sendo os cálculos efetuados conforme o quadro 8 em baixo:

**ENCARGOS GLOBAIS (OBRA)**

	Valor/ m2 construção	ÁREA (m2)	VALOR
<b>a) Infraestruturas viárias</b>			
Passagem inferior 01 (comparticipação 50%)			550 000,00 €
<b>b) Espaços Verdes e ou de Utiliz. Coletiva</b>			
Praça	80,00 €	867,30 €	69 384,00 €
Áreas verde de Enquadramento (corredor verde junto à Marginal)	30,00 €	28 578,05 €	857 341,50 €
TOTAL ENCARGOS COM OBRA			1 476 725,50 €

**Quadro. 08** - Quadro dos Valores atribuídos à obra destinada a encargos globais.

À semelhança dos encargos especiais, os encargos globais são indexados ao m2 de construção previsto para cada núcleo de propriedades, através da aplicação de um coeficiente de ponderação que varia consoante o uso. Serão considerados para efeito dos cálculos dos encargos globais, os coeficientes calculados no ponto 5.1.2 do presente documento, bem como, a fórmula de aferição do Valor Unitário aplicável.

**VU = Valor dos Encargos Globais/ A.b.c. Ponderada**

$$VU\ 1 = 2.607.673,93\ \text{€} / 86.463,81\ \text{m}^2 = 30,15 = 1$$

De acordo com os cálculos efetuados, o valor unitário (VU) aplicável por m2 de construção, e por uso, relativo à contribuição nos Encargos Globais corresponde a:

**VALOR UNITÁRIO A APLICAR PARA COMPARTICIPAÇÃO NOS ENCARGOS GLOBAIS**

	C.C.	V.V.	Coeficiente de Ponderação (c)	Área Proposta	Área Ponderada	Valores Unitários Aplicáveis (b)
Habitação	1 000,00 €	3 300,00 €	<b>2,30</b>	11 200,00	25760	<b>69,34 €</b>
Comércio	700,00 €	2 769,00 €	<b>2,95</b>	1 410,00	4159,5	<b>88,94 €</b>
Serviços (a)	900,00 €	2 400,00 €	<b>1,66</b>	15 208,21	25245,6286	<b>50,04 €</b>
Turismo	1 250,00 €	2 880,00 €	<b>1,30</b>	22 900,00	29770	<b>39,19 €</b>
Estacionamento	400,00 €	500,00 €	<b>0,25</b>	6 114,74	1528,685	<b>7,54 €</b>
				<b>56 832,95</b>	<b>86 463,81</b>	

(a) - Os equipamentos privados são equiparados ao uso de serviços pelo que inclui a área de equipamento.

Considera-se apenas a área de estacionamento afeta aos serviços passível de rendimento

(b) Valores Unitários Aplicáveis por m2 referentes à participação nos Encargos Globais:

Para o VU = 1 (coeficiente de Ponderação)

VU = TOTAL de Encargos Globais/ Área de Construção Ponderada

**Quadro. 09** - Quadro dos Valores atribuídos aos usos tendo em conta os coeficientes de ponderação

### 5.3 Encargos Restritos

Consideram-se como Encargos Restritos da U.E., os encargos que se circunscrevem aos limites da solução programada, compartilhados na totalidade pelos promotores, sendo que no presente instrumento urbanístico correspondem às seguintes obras de urbanização (anexo 13):

- a) Acessos;
- b) Passeios;
- c) Áreas Verdes;
- d) Demolições.

Os encargos restritos referidos contemplam apenas o custo de construção, e não consideram o custo com os terrenos necessários à implementação das infraestruturas, que serão cedidos ao domínio público municipal.

Os valores a atribuir por m<sup>2</sup> às obras de urbanização correspondem aos valores correntes de mercado. Os encargos restritos, de acordo com os cálculos efetuados encontram-se refletidos no quadro seguinte:

#### ENCARGOS RESTRITOS (OBRA)

	Valor/ m <sup>2</sup> construção	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR
<b>a) Infraestruturas viárias</b>			
Vias de Acesso (Calçada)	25,00 €	471,23 €	11 780,75 €
Passeios	25,00 €	3 334,63 €	83 365,75 €
<b>b) Espaços Verdes e ou de Utiliz. Coletiva</b>			
Áreas Verdes	30,00 €	8 405,40 €	252 162,00 €
<b>c) Demolições</b>			
Demolição de Edifícios	40,00 €	551,07 €	22 042,80 €
<b>TOTAL ENCARGOS COM OBRA</b>			<b>369 351,30 €</b>

**Quadro. 10** - Quadro dos encargos restritos total

Os valores relativos aos encargos restritos a aplicar a cada núcleo de propriedades encontram-se descritos no anexo 14.

## 6. CEDÊNCIA MÉDIA

O estabelecimento de uma área de cedência média corresponde a um dos três mecanismos de perequação a utilizar no presente modelo de gestão.

De acordo com o artigo 182.º do RJIGT, a cedência média corresponde à aplicação dos parâmetros de dimensionamento das áreas destinadas aos espaços verdes, de equipamentos e de infraestruturas de utilização coletiva, nos termos do RJUE. Uma vez que o PDMO estabelece no artigo 67.º do seu regulamento, os parâmetros de dimensionamento referidos, o presente caso considerará a aplicação deste artigo.

A cedência efetiva é a que resulta da solução da U.E.. O modelo de compensação das cedências considera para efeitos de cedências efetivas apenas os terrenos que se destinam a encargos especiais e globais. A aplicação deste mecanismo de perequação ocorre com compensação aos proprietários cuja cedência efetiva for superior à cedência média, e com o pagamento por parte dos proprietários, quando a cedência efetiva for inferior à cedência média.

O valor da compensação ou pagamento referido, corresponde a 22,50 €/ m<sup>2</sup> ou a 120,49 €/ m<sup>2</sup> de terreno, dependendo da solução urbanística da U.E..

O valor de 22,50 € deverá ser aplicado aos terrenos cujo potencial construtivo foi transferido para a restante área da U.E., neste pressuposto, este valor não poderá corresponder ao valor inicial do terreno. Considerando como referência o valor inicial médio de venda, calculado no âmbito da presente U.E., que corresponde a 90 €/ m<sup>2</sup>, aplicou-se uma desvalorização de 50% neste valor por o mesmo se encontrar expurgado de potencial construtivo - à semelhança da desvalorização aplicado pelo Município a terrenos destinados a logradouro - e uma depreciação de 25% pelo mesmo não se encontrar infraestruturado, é aferido num valor 75% abaixo do valor médio inicial (90 €/ m<sup>2</sup>).

O valor de 120,49 €/ m<sup>2</sup> aplica-se aos terrenos que detêm potencial construtivo associado, como é o caso dos lotes 5, 7 e 11, todos destinados a equipamentos e a ceder ao Município. Este valor resulta da aplicação do artigo 14.º - compensação pela não cedência de terrenos



para a implantação de espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas, pecuniária ou em espécie, por m2 de terreno – do anexo I (2020) do RPATORMO.

Os valores calculados para a compensação ou pagamento da área respetivamente em excesso ou em falta correspondem a:

CEDÊNCIAS													
NÚCLEO DE PROPRIEDADE	ARTIGO	ÁREA DO TERRENO medição GIS (m2)	ÁREA DO TERRENO CRP (m2)	TOTAL ÁREA CEDÊNCIA EFETIVA (m2) (E. ESPECIAIS+ENCARGOS GLOBAIS)		ÍNDICE DE CEDÊNCIA EFECTIVA "A" (m2)	TOTAL ÁREA DE CEDÊNCIA MÉDIA (m2) PDM "B" (cf. TR)	ÍNDICE DE CEDÊNCIA MÉDIA (m2) PDM "B"	DIFERENÇA CEDÊNCIAS (C. EFETIVA-C.MÉDIA)		ÁREA DE TERRENO (DIFERENÇA) PDM m2	VALOR DO TERRENO a ceder por m2 (d) 22,50 € prédios sem potencial construtivo e 90€ prédios com potencial construtivo	
				INFRAEST. E ÁREAS VERDES	EQUIPAMENTOS + Área para Acerto de Desenho Urbano e Infraestruturas				(+/-)	%		PAGA	RECEBE
1	2	4467,11											
	2/7649.º	2250,94											
	6/649.º	1133,11											
	2/734.º	97,65											
	3/734.º	1377,11											
	735.º	2707,42											
	2/751.º		5 611,00										
	752.º		1 900,00										
	2/833.º		5 289,83										
	834.º		194,19										
	846.º		15122,25										
	Urbano 1		8218,17										
Urbano 2		5453,21											
EM (estrada Militar)		10699,12											
			43 356,93	6 036,77		55,86%	24 653,75	14,75%	superior à média	41,11%	38 353,56	0,00 €	1 409 498,20 €
2	CMO-01 (ex-REFER)	28,83		0,00		0,00%			inferior à média	-14,75%	-32,99	-742,23 €	0,00 €
	CMO-02 (ex-REFER)	194,85											
3	1/833.º		18 200,00	6 840,83	0,00	29,86%			superior à média	15,11%	3 462,39	0,00	77 903,78
	2/833.º		4 708,15						superior à média	20,62%	949,36	0,00 €	21 360,50 €
4	Urbano 4 (a)		4 603,17	1 628,22	0,00	35,37%			inferior à média	-8,20%	-596,64	-13 424,34 €	0,00 €
5	Urbano 5		7 280,00	477,00	0,00	6,55%			(c)	(c)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
6	APL	36605			0,00	0,00%			inferior à média	-14,34%	-1 022,15	-22 998,42 €	0,00 €
7	Urbano 3	7128,28		29,11	0,00	0,41%							
<b>TOTAL TOTAL</b>		<b>167 169,41</b>	<b>52 302,98</b>	<b>6 036,77</b>	<b>34,90%</b>	<b>24 653,75</b>	<b>14,75%</b>				<b>-37 164,98 €</b>	<b>1 508 762,48 €</b>	

(a) - A área de equipamento corresponde à parte de 4000m2 - onde se encontram implantadas as construções - do Lote 01 (total de 13.701,00 m2). A restante área 9.701m2 é a afetar a parque urbano pelo que esta área foi integrada na coluna das infraestruturas e áreas verdes ou de utilização coletiva  
 (b) - Inclui os terrenos da SAPA, exportados do potencial construtivo por ter sido transferido para a restante área da U.E.  
 (c) - A compensação relativa à cedência média não se aplica à propriedade 5, uma vez que se trata de uma parcela destinada a Parque Urbano.  
 (d) - O valor a adotar corresponde ao valor médio do terreno na EU, não infraestruturado e expurgado do potencial construtivo, uma vez que o mesmo já foi esgotado na operação)

Quadro. 11 – Quadro Síntese da compensação de Cedências

## 7. VALORES FINAIS DOS TERRENOS

Os valores finais dos terrenos são calculados para cada núcleo de propriedades, e pressupõem a solução urbanística prevista para a U.E.. O Valor Final do terreno corresponde à diferença entre as receitas e os custos e encargos (anexo 16).

A estimativa do valor final de cada núcleo de propriedades, é determinada recorrendo a três Métodos de Avaliação tradicionais, em paridade com a determinação dos valores iniciais dos terrenos. Os valores de mercado das unidades autónomas de construção previstas edificar, relativas a cada uso - aferidos através da aplicação dos Métodos Comparativo e de Rendimento e correspondem - bem como os valores dos Custos de Construção da edificação e infraestruturização nos lotes são os corrente de mercado:

Usos	Custo de Construção/ m2	Valor de Venda
Habitação	1.000,00 €	3.300,00 €
Serviços	900,00 €	2.400,00 €
Comércio	700,00 €	2.769,00 €
Turismo	1.250,00 €	2.880,00 €
Estacionamento (p/ serviços)	400,00 €	500,00 €
Arranjos exteriores	25 € a 50 €	N.A.
Cobertura Ajardinada/ praça	80 €	N.A.

**Quadro. 11** - Quadro valores de venda e Custos de Construção.

O valor residual do terreno - no caso dos núcleos de propriedade que gerem receitas - resulta da aplicação do método de Custo - abordagem dinâmica (D.C.F.), por se tratar do método que melhor se ajusta ao apuramento deste valor. O respetivo valor líquido do terreno 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.

A abordagem referida considera 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. O prazo de execução e venda depende da dimensão de cada Núcleo de Propriedades a avaliar, ficando o custo temporal do investimento e os respetivos ritmos de construção refletidos no cash-flow.

O cálculo do Valor líquido dos terrenos para cada Núcleo de Propriedades, considera como encargos, para além da comparticipação nos encargos diretos (edificação), os seguintes encargos indiretos:

- a) Encargos Especiais (valor dos terrenos e obra na proporção da a.b.c. e uso associado); ;
- b) Encargos Globais (valor dos terrenos e obra na proporção da a.b.c. e uso associado);
- c) Encargos Restritos (obras de urbanização em cada núcleo de propriedade);
- d) Taxas Camarárias (Tabela de Taxas e outras Receitas do Município de Oeiras 2020 – desconsiderando parte do valor dos encargos especiais e globais prevista no programa de execução do P.D.M.);

e) Encargos de Gestão e Projeto (10% do C.C.);

f) Encargos de Comercialização (6% do V.V.).

No caso dos núcleos de propriedades que não geram quaisquer receitas – detêm potencial construtivo, no entanto os encargos são superiores às vendas - (Valor potencial de venda = 0), considera-se que valor dos mesmos corresponde a 0,00 €.

Relativamente aos núcleos que não preveem qualquer edificação, o valor final corresponde ao valor inicial dos terrenos.

Os valores finais do terreno, por núcleo de propriedade, de acordo com os cálculos efetuados correspondem a:

VALORES FINAIS DOS TERRENOS							
NÚCLEO PROPRIEDADE	Artigo	Secção	Artigo Novo	Área do Artigo medições GIS	Área do Artigo CRP	VALOR FINAL DO TERRENO POR NÚCLEO DE PROPRIEDADE	VALOR médio Do m2 de TERRENO POR NÚCLEO DE PROPRIEDADE
1	?	séc. 59		4467,11		14 415 230,00	163,03
	2/649.º	séc. 59		1250,94			
	6/649.º	séc. 59		1133,11			
	2/734.º	séc. 59		97,65			
	3/734.º	séc. 59		1377,11			
	735.º	séc. 59	Bateria da Laje	27707,42			
	2/751.º	séc. 59		5148,22	5 611,00		
	752.º	séc. 59		4743,04	1 800,00		
	2/833.º	séc. 59	833.º	5970,82	5 289,85		
	834.º	séc. 59		194,19			
	846.º	séc. 59	Bateria das Fontainhas	15122,25			
	Urbano 1	séc. 59		8218,17			
	Urbano 2	séc. 59		5453,21			
	EM (estrada Militar)	séc. 59		10699,12			
2	CMO-01 (ex-REFER)	séc. 59		28,83		15 558,13	69,56
	CMO-02 (ex-REFER)	séc. 59		194,85			
3	1/833.º	séc. 59	4607.º	18717,85	18 200,00	6 341 367,00	276,82
	2/833.º	séc. 59	4608.º	4878,92	4 708,15		
4	Urbano 4 (a)	séc. 59	462.º	4254,71	4 603,17	866 230,00	188,18
5	Urbano 5	séc. 59	6875.º	6982,32	7 280,00	3 151 558,00	432,91
6	APL	séc. 59		36605,05		814 249,00	22,24
7	Urbano 3	séc. 59	Escola Nautica	7128,28		821 127,69	115,19
SUB-TOTAL				167 169,46		26 425 319,82	158,08

(a) - A proposta da EU não prevê edificação neste núcleo de propriedade, pelo que o Valor Final do Terreno corresponde ao valor inicial

Quadro. 12 - Quadro do Valor Final dos Terrenos por núcleo de propriedade

## 7.1. Taxa de Atualização

Considerando o período temporal do cash-flow aplicado a cada Núcleo de Propriedades, e uma vez que a determinação do Valor Atual líquido do terreno pressupõe a aplicação da taxa de atualização – que reflete o risco da operação de investimento - considerou-se adequada que a aplicação desta taxa fosse anual e não semestral.

Taxa de Atualização (anual) a aplicar corresponde a 8,41% e é composta por:

- Taxa de Risco (anual) - 8,00%
- Taxa de Liquidez (anual 2019) – 0,08%
- Taxa de inflação (anual 2019) – 0,3%

## 7.2 Cálculo de Encargos e das Receitas

Os valores apurados relativos aos encargos e receitas de cada Núcleo de Propriedades encontram-se reproduzidos no anexo 15 do presente documento.

## 8. VALORIZAÇÃO DAS PROPRIEDADES

A percentagem de valorização produzida pela solução urbanística da U.E., equivale ao quociente entre o Valor Final (VAL) sobre o Valor Inicial de cada núcleo de propriedades, no pressuposto de que o Valor Final corresponde à diferença entre a receita e os custos e encargos.

**Valorização = Valor final/ Valor Inicial**

Valor Final = receitas – custos e encargos (restritos à operação na parcela acrescidos da comparticipação para infraestruturas, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva)

A percentagem de valorização da U.E. corresponde a 100,708%, sendo que em cada um dos núcleo de propriedades corresponde, de acordo com os cálculos efetuados, conforme o exposto no quadro seguinte:

<b>NÚCLEO DE PROPRIEDADES</b>	<b>Área dos Núcleos</b>	<b>Valor Inicial do terreno TOTAL</b>	<b>Valor Final do terreno TOTAL</b>	<b>VALORIZAÇÃO Valor Final/ Valor Inicial</b>
1	88 421,13	8 410 675,14	14 415 230,00	<b>1,714</b>
2	223,68	15 558,13	15 558,13	<b>1,000</b>
3	22 908,15	1 676 116,77	6 341 367,00	<b>3,783</b>
4	4 603,17	480 017,58	866 230,00	<b>1,805</b>
5	7 280,00	650 032,67	3 151 558,00	<b>4,848</b>
6	36605	3 414 826,24	814 249,00	<b>0,238</b>
7	7128,28	821 127,69	821 127,69	<b>1,000</b>
	<b>167 169,41</b>	<b>15 468 354,22</b>	<b>26 425 319,82</b>	<b>1,708</b>

**Quadro. 12** – Quadro de cálculo da valorização por núcleo de propriedade

## 9. COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA

A compensação entre os proprietários da U.E. relativamente aos montantes gerados pela solução urbanística, deve ser realizada de forma a que o valor relativo aos pagamentos a efetuar, equilibre o valor dos recebimentos a que haja lugar (cf. art.º 181.º RJIGT).

Os mecanismos de perequação utilizados de forma conjugada na presente U.E., correspondem à proporção da valorização média dos terrenos conjugada com a repartição dos custos de urbanização pelos proprietários, e a área de cedência média dos terrenos.

### 9.1 Compensação relativa à conjugação da proporção da valorização média dos terrenos e repartição dos custos de urbanização pelos proprietários

O cálculo da “Compensação” prevista no artigo 72.º do regulamento do PDM, reflete a aplicação conjugada dos mecanismos de perequação relativos à proporção da valorização média dos terrenos e repartição dos custos de urbanização pelos proprietários (efetuada na proporção da a.b.c. e respetivos usos em cada núcleo de propriedades), corresponde à seguinte fórmula:

$$\text{Compensação} = \text{Valor inicial da parcela} \times (\text{valorização global} - \text{valorização da parcela})$$

A aferição dos valores finais e iniciais dos terrenos, necessários ao cálculo da valorização dos terrenos, resulta das metodologias que se encontram descritas respetivamente nos pontos 7 e 4 deste documento.

Os encargos com a urbanização respeitam a todos os custos previstos com infraestruturas urbanísticas, equipamentos, e espaços verdes e de utilização coletiva, sendo a respetiva comparticipação estabelecido tendo em conta o tipo de aproveitamento urbanístico e capacidade edificatória prevista pela solução, e a extensão excecional de infraestruturas para serviço de uma parcela (cf. artigo 183.º do RJIGT), Neste medida, o ponto 5 do documento, classifica os encargos em três categorias - Especiais, Globais e Restritos - sendo que a comparticipação de cada proprietário nos encargos, tem em conta os critérios supra referidos, sendo a metodologia relativa à comparticipação de cada um, conforme descrito em 5.

Quando o valor da compensação é positiva, a valorização dos núcleos de propriedades é inferior à valorização global, os proprietários tem de ser compensados, sendo que, quando o valor da compensação é negativa, a valorização dos núcleos é superior à valorização global, então os proprietários têm de pagar.

De acordo com os cálculos efetuados, utilizando a fórmula supra referida, a compensação em termos da proporção da valorização média dos terrenos e repartição dos custos de urbanização pelos proprietários, corresponde por núcleo de proprietários a:

NÚCLEO DE PROPRIEDADES	Valor Inicial do terreno TOTAL	Valor Final do terreno TOTAL	VALORIZAÇÃO Valor Final/ Valor Inicial	COMPENSAÇÃO Valor Inicial x (Valorização Global - Valorização da Parcela)	
				RECEBE	PAGA
1	8 410 675,14	14 415 230,00	1,714	0,00	-46 876,56
2	15 558,13	15 558,13	1,000	11 020,56	0,00
3	1 676 116,77	6 341 367,00	3,783	0,00	-3 477 977,58
4	480 017,58	866 230,00	1,805	0,00	-46 193,31
5	650 032,67	3 151 558,00	4,848	0,00	-2 041 076,50
6	3 414 826,24	814 249,00	0,238	5 019 459,89	0,00
7	821 127,69	821 127,69	1,000	581 643,51	0,00
	15 468 354,22	26 425 319,82	1,708	5 612 123,95	-5 612 123,95

**Quadro. 13** – Quadro de cálculo da compensação da valorização média conjugada com a Repartição dos Custos de Urbanização

## 9.2 Compensação pelo Índice de Cedência Médio da U.E.

A compensação pelo índice de cedência média, aplica-se aos proprietários cuja cedência efetiva seja superior à cedência média, e com o pagamento por parte dos proprietários, quando a cedência efetiva seja inferior à cedência média.

Índice de Cedência Média - 14,75 %

Índice de Cedência Efetiva – 34,90 %

A metodologia aplicada a este mecanismo de perequação, encontra-se descrita no ponto 6, assim como o quadro específico a aplicar a cada núcleo de propriedades sendo que, a compensação que decorre dos cálculos efetuados se encontra refletida de forma sucinta quadro seguinte:

Núcleos de Propriedades	VALOR A COMPENSAR	VALOR A RECEBER
1	0,00	1 409 498,20
2	-742,23	0,00
3	0,00	77 903,78
4	0,00	21 360,50
5	-13 424,34	0,00
6	NA	NA
7	-22 998,42	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>-37 164,98 €</b>	<b>1 508 762,48 €</b>

**Quadro. 14** - Quadro da compensação da cedência média

### 9.3 Fundo de Compensação Urbanística

A compensação é devida, no momento que ficar estabelecido no contrato de urbanização da presente U.E.. No caso de não ficar estabelecida, a compensação será devida no momento de controlo prévio da operação urbanística (cf. n.º 7, do artigo 178.º do RJIGT).

De acordo com o n.º 6, do artigo 178.º do RIGT, as compensações a receber pelos proprietários, cuja valorização é inferior à média, podem ser efetivadas através do desconto nas taxas a suportar, aquisição pelo município (permuta ou compra) dos terrenos em causa, e transmissão de uma área correspondente à edificabilidade em falta. No caso contrário, quando a valorização for superior à média, os proprietários terão de compensar em numerário ou em espécie, nomeadamente com a transmissão ao domínio privado do município de uma área correspondente à área de construção em excesso.

As compensações referidas no parágrafo anterior, podem ser objeto de contratos de compra e venda de edificabilidade entre os proprietários ou entre a CMO, sendo de considerar, se for o caso, o expresso no artigo 179.º do RJIGT.



## **Anexo 1**

### Cálculo do Valor Inicial do Terreno em Solo Urbano-Urbanizado – Espaço Central - Áreas Consolidadas





## 1A – Quadro Custos

Espaço Urbano-Urbanizado- Espaço Central - Consolidada a Regenerar

QUADRO DOS CUSTOS - Agosto 2020

ÁREAS			
Área de Terreno ( At ) :	1 930,0 m2	Área de Construção - Cave ( Ac ):	189,0 m2
Área de Implantação ( Ai ) :	0,0 m2	Nº de fogos - habitação	
Ab de Construção Acima do Solo( Ac ) :	582,0 m2		
<b>ÁREAS DE CONSTRUÇÃO:</b>			
Habitação	426,0 m2	Sótão:	
Áreas comuns	20% 0,0 m2	Arrumos:	
Comércio	76,0 m2	Estacionamentos total:	189,0 m2
Serviços	80,0 m2	Estacionamentos Serviços	0,0 m2
Hotel		Outros:	
Terraços			

### CÁLCULO DE VALORES

1. CUSTOS DE CONSTRUÇÃO ( C + I )				722 136,48 €	
Habitação	426 m2 X	1000	€ / m2 =	426 000,00 €	
Áreas comuns	20% 0 m2 X	0	€ / m2 =	0,00 €	
Comércio	76 m2 X	700	€ / m2 =	53 200,00 €	
Serviços	80 m2 X	900	€ / m2 =	72 000,00 €	
Hotel	0 m2 X	1250	€ / m2 =	0,00 €	
Terraços	0 m2 X		€ / m2 =	0,00 €	
Sótão:	0 m2 X		€ / m2 =	0,00 €	
Arrumos:	0 m2 X		€ / m2 =	0,00 €	
Estacionamentos total:	189 m2 X	400	€ / m2 =	75 600,00 €	
Estacionamentos Serviços	0 m2 X		€ / m2 =	0,00 €	
Outros:	0 m2 X		€ / m2 =	0,00 €	
<b>Total C =</b>			<b>626 800,00 €</b>		
Infraestruturas Gerais	386 m2 X	119	€ / m2 =	45 810,48 €	
		25	€ / m2 =	0,00 €	
		40	€ / m2 =	0,00 €	
Arranjos exteriores (Zonas Verdes)	991 m2 X	50	€ / m2 =	49 526,00 €	
		30	€ / m2 =	0,00 €	
<b>Total I =</b>			<b>95 336,48 €</b>		
3. ENCARGOS GERAIS ( E )				193 552,75 €	
Taxas Camarárias e outros	2,6%	18 776			
Encargos de Gestão e Projecto	10%	72 214			
Encargos de Comercialização	6%	102 564			
<b>ENCARGOS TOTAIS ( C + I + E )</b>				<b>915 689,23 €</b>	

## 1 B – Quadro de Vendas

Espaço Urbano-Urbanizado - Área Central - Consolidada a Regenerar - (U.E. Antas Sul) Quadro de Vendas - Agosto 2020

VALORES POTENCIAIS DE VENDA						
Designação/  Ocupação	Nº de Fogos / unidades/ lugares/ UA	Área bruta total (fogos + áreas comuns,...)	Área bruta (fogos,...)	Valor Unitário de Venda	Valor Potencial de Venda	
			Estimada (aprox.-15% da a.b.c. - áreas comuns) (m2)	m2 abc	Valor - unitário	Valor Total (€)
Apartamentos T2	4	426,00	383,40	3 300,00	316 305,00	1 265 220,00
Comércio (frações de comércio c/ 40m2)		76,00		2 769,00		210 444,00
Serviços		80,00		2 400,00		192 000,00
<b>TOTAL</b>						<b>1 667 700 €</b>

## 2 C – Quadro – Método de Custos (Cash Flow) – Valor base Inicial dos Terrenos

### Antas Sul - Espaço Urbanizado - Espaço Central - Consolidado a Regenerar (Oeiras - Agosto 2020)

#### Quadro de Avaliação - Método de Custos - Abordagem Dinâmica: " Discounted Cash Flow "

FLUXOS DE PROJECTO	ANUAL (5 anos)					TOTAL
	1	2	3	4	5	
<b>Faseamento - CUSTOS</b>						
<b>Custos Indiretos:</b>						
. Taxas Camarárias	20,0%	50,0%	30,0%	0,0%		100,0%
. Projetos, Fiscalização, Encargos Administrativos	30,0%	50,0%	20,0%	0,0%		100,0%
<b>Custos Diretos:</b>						
. Construção	0,0%	60,0%	40,0%	0,0%		100,0%
. Arranjos Exteriores	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%		100,0%
. Demolições						100,0%
. Infraestruturas	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%		100,0%
<b>CUSTOS</b>						
<b>Custos Indiretos:</b>						
. Taxas Camarárias (tabela de taxas 2020)	15 143	3 651	9 128	5 477	0	18 255
. Projetos, Fiscalização, Encargos Adm. 10%	60 987	21 664	36 107	14 443	0	72 214
. Custos de comercialização (ver em baixo das receitas)						
<b>Custos Diretos:</b>						
. Construção	505 559	0	376 080	250 720	0	626 800
. Arranjos Exteriores	41 370	0	49 526	0	0	49 526
. Demolições	0	0	0	0	0	0
. Infraestruturas	38 266	0	45 810	0	0	45 810
<b>TOTAL DE CUSTOS</b>	<b>661 326</b>	<b>25 315</b>	<b>516 651</b>	<b>270 640</b>	<b>0</b>	<b>812 606</b>
<b>Faseamento - RECEITAS</b>						
Habitação Coletiva	0,0%	0,0%	10,0%	40,0%	50,0%	100%
Comércio (frações de comércio c/ 40m2)	0,0%	0,0%	0,0%	50,0%	50,0%	100%
Serviços	0,0%	0,0%	10,0%	40,0%	50,0%	100%
Estacionamento serviços	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	100%
Hotéis	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	100%
<b>RECEITAS</b>						
Habitação Coletiva	0	0	126 522	506 088	632 810	1 265 220
Comércio (frações de comércio c/ 40m2)	0	0	0	105 222	105 222	210 444
Serviços	0	0	19 200	76 800	96 000	192 000
Estacionamento serviços	0	0	0	0	0	0
Hotéis	0	0	0	0	0	0
. Custos de Comercialização (inclui IVA) 6,15%	(69 074)	0	0	(8 962)	(42 319)	(102 564)
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>	<b>1 054 068</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>136 760</b>	<b>645 791</b>	<b>1 565 102</b>
<b>FLUXO DO PROJECTO</b>	<b>382 742</b>	<b>(25 315)</b>	<b>(516 651)</b>	<b>(133 880)</b>	<b>645 791</b>	<b>752 496</b>

PLANO FINANCEIRO						
FLUXOS DA CAIXA DO PROMOTOR	Momento 0	ANUAL (5 anos)				TOTAL
	(VAL.)	1	2	3	4	
<b>FLUXOS DO PROJECTO</b>	382 742	(25 315)	(516 651)	(133 880)	645 791	752 496
<b>CUSTO BRUTO DO TERRENO</b>	325 482					
<b>A - CAPITAL ALHEIO</b> 100%	(67 260)	0	(1 519)	(32 609)	(42 598)	(83 133)
Juros do período (Euribor+Spread)		25 315	543 485	709 974	106 781	1 385 555
Divida final do ano		0	0	0	0	
<b>B - CAPITAL PRÓPRIO (*)</b>	(25 482)					
Custos de Transacção - IMT (7,5 %)						
<b>ESTIMATIVA DE VALOR DO TERRENO NO ESTADO ATUAL</b>	300 000 €	Anual		Semestral		
		Taxa Juros Bancários (Euribor+Spread):		6,00%		2,96%
		Taxa actualização:		9,41%		4,60%
N.º de Fogos	0					
N.º Unidades de Alojamento	0					
N.º Lugares de Estacionamento de Serviços	0					
Ab Construção Potencial - Acima Solo	582,00					
Vunitário / m2 de Ab Acima do Solo - (€/m2)	515					
Vunitário / m2 de Terreno - (€/m2)	155					

Valor Potencial de Venda Total	
Custos de Construção Totais	
Custos de Infraestruturas	
Custos de arranjos exteriores	
Custos de arranjos exteriores simples	
Demolições	
Taxas Camarárias	
Encargos de Gestão e Projecto	10,0% de Cc (d)
Encargos de Comercialização	6,15% de Vp (e)

	1 667 700	
(a)	626 800	
(b)	45 810	
(c)	49 526	
h)	0	
(d)	0	
(e)	18 255	2,60%
(f)	72 214	10,00%
(g)	102 564	6,15%

Valor Potencial de Venda Total	
Encargos Totais (a+b+c+d+e+f+g+h)	
Valor do Terreno no Estado Actual	
Margem de Promoção	

	1 667 700	
	915 169	
18,0%	300 000	
27,1%	452 531	

TIR	37%
-----	-----

Auxiliar para calculo da taxa de actualização.

Taxa de risco (Anual)	9,00%
Taxa de Liquidez (Anual) - 2019	0,08%
Taxa de Inflação (Anual) - 2019	0,30%
Taxa de actualização (Anual)	9,41%
Taxa de actualização (Semestral)	4,60%

OT a 10 anos	0,80%
Taxa Anual	0,08%





## **Anexo 2**

### Cálculo do Valor Inicial do Terreno em Solo Urbano-Urbanizado - Uso Especial Turismo



## 2A - Quadro de Custos

Espaço Urbano-Urbanizado- Uso Especial  
Turismo - Ribeirinho: ANTAS SUL

QUADRO DOS CUSTOS - Agosto 2020

ÁREAS			
Área de Terreno ( At ) :	116 719,0 m2	Área de Construção - Cave ( Ac ) :	9 610,0 m2
Área de Implantação ( Ai ) :	23 344,0 m2	Nº de fogos - habitação	75
Ab de Construção Acima do Solo( Ac ) :	37 077,0 m2	Nº de Unidades de Alojamento (U.A)	623
<b>ÁREAS DE CONSTRUÇÃO:</b>			
Habitação	9 190,0 m2	Sótão:	
Áreas comuns	20% 0,0 m2	Arrumos:	
Comércio	3 083,0 m2	Estacionamentos total:	9 610,0 m2
Serviços	4 564,0 m2	Estacionamentos Serviços	1 972,0 m2
Hotel	20 239,0 m2	Outros:	
Terraços			

### CÁLCULO DE VALORES

1. CUSTOS DE CONSTRUÇÃO ( C + I )				49 462 975,92 €	
Habitação	9 190 m2 X	1000	€/ m2 =	9 190 000,00 €	
Áreas comuns	20% 0 m2 X	0	€/ m2 =	0,00 €	
Comércio	3 083 m2 X	700	€/ m2 =	2 158 100,00 €	
Serviços	4 564 m2 X	900	€/ m2 =	4 107 600,00 €	
Hotel	20 239 m2 X	1250	€/ m2 =	25 298 750,00 €	
Terraços	0 m2 X		€/ m2 =	0,00 €	
Sótão:	0 m2 X		€/ m2 =	0,00 €	
Arrumos:	0 m2 X		€/ m2 =	0,00 €	
Estacionamentos total:	9 610 m2 X	400	€/ m2 =	3 844 000,00 €	
Estacionamentos Serviços	1 972 m2 X		€/ m2 =	0,00 €	
Outros:	0 m2 X		€/ m2 =	0,00 €	
<b>Total C =</b>			<b>44 598 450,00 €</b>		
Infraestruturas Gerais	23 344 m2 X	119	€/ m2 =	2 770 465,92 €	
Demolições - Anexos (m2)	0 m2 X	25	€/ m2 =	0,00 €	
Demolições Edifícios (m2)	0 m2 X	40	€/ m2 =	0,00 €	
Arranjos exteriores (Zonas Verdes )	4 439 m2 X	60	€/ m2 =	266 340,00 €	
Arranjos exteriores (Zonas Verdes Simples)	60 924 m2 X	30	€/ m2 =	1 827 720,00 €	
<b>Total I =</b>			<b>4 864 525,92 €</b>		
3. ENCARGOS GERAIS ( E )				12 570 502,20 €	
Taxas Camarárias e outros	1,9%	915 065			
Encargos de Gestão e Projecto	10%	4 946 298			
Encargos de Comercialização	6%	6 709 140			
ENCARGOS TOTAIS ( C + I + E )				62 033 478,12 €	

## 2B - Quadro de Vendas - Valor base Inicial dos Terrenos

Espaço Urbano-Urbanizado. Uso Turismo- Ribeirinho - Antas Sul

Quadro de Vendas - Agosto 2020

VALORES POTENCIAIS DE VENDA						
Designação/  Ocupação	Nº de Fogos / unidades/ lugares/ UA	Área bruta total (fogos + áreas comuns,...)	Área bruta (fogos,...)	Valor Unitário de Venda	Valor Potencial de Venda	
			Estimada (aprox.-15% da a.b.c. - áreas comuns) (m2)	m2 abc	Valor - unitário	Valor Total (€)
Apartamentos T2 (110,00 m2 a.b.c/ fogo)	75	9 190,00		3 300,00	404 360,00	30 327 000,00
Comércio (frações de comércio c/ 40m2)		3 083,00		2 769,00		8 536 827,00
Serviços		4 564,00		2 400,00		10 953 600,00
Estacionamento em cave (atividades económicas) (a)	66	1 972,00		500,00		986 000,00
Hotel	623	20 239		2 880,00		58 288 320,00
<b>TOTAL</b>						<b>109 091 700 €</b>

## 2C – Quadro do Método de Custos (Cash Flow) – Valor base Inicial dos Terrenos

Antas Sul - Espaço Urbanizado - Uso Especial Turismo - Ribeirinho (Oeiras - Agosto 2020)

Quadro de Avaliação - Método de Custos - Abordagem Dinâmica: " Discounted Cash Flow "

FLUXOS DE PROJECTO		ANUAL (8 anos)								TOTAL
		1	2	3	4	5	6	7	8	
<b>Faseamento - CUSTOS</b>										
Custos Indiretos:										
- Taxas Camarárias										
- Projetos, Fiscalização, Encargos Administrativos										
Custos Diretos:										
- Construção										
- Arranjos Exteriores										
- Demolições										
- Infraestruturas										
<b>CUSTOS</b>										
Custos Indiretos:										
- Taxas Camarárias (tabela de taxas 2020)										
- Projetos, Fiscalização, Encargos Adm. 10%										
- Custos de comercialização (ver em baixo das receitas)										
Custos Diretos:										
- Construção										
- Arranjos Exteriores										
- Demolições										
- Infraestruturas										
<b>TOTAL DE CUSTOS</b>										
<b>Faseamento - RECEITAS</b>										
Habitação Coletiva										
Comércio (frações de comércio c/ 40m2)										
Serviços										
Estacionamento serviços										
Hotel										
<b>RECEITAS</b>										
Habitação Coletiva										
Comércio (frações de comércio c/ 40m2)										
Serviços										
Estacionamento serviços										
Hotel										
- Custos de Comercialização (inclui IVA) 6,15%										
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>										
<b>FLUXO DO PROJECTO</b>										

PLANO FINANCEIRO										
FLUXOS DA CAIXA DO PROMOTOR	Momento 0	ANUAL (8 anos)								
		1	2	3	4	5	6	7	8	
FLUXOS DO PROJECTO	19.800.655	(1.172.273)	(14.663.421)	(10.282.525)	1.788.221	12.768.509	21.437.377	21.437.377	15.745.000	47.058.265
CUSTO BRUTO DO TERRENO	15.787.233									
A - CAPITAL ALHEIO										
Juros do período (Euribor+Spread) 100%	(4.033.422)	0	(70.336)	(954.362)	(1.628.575)	(1.618.996)	(950.025)	0	0	(5.222.294)
Dívida final do ano	0	1.172.273	15.906.030	27.142.917	26.983.271	15.833.758	0	0	0	87.038.249
B - CAPITAL PRÓPRIO (*)		0	0	0	0	0	0	0	0	
Custos de Transação - IMT (7,5 %)	(1.097.233)									
ESTIMATIVA DE VALOR DO TERRENO NO ESTADO ATUAL	14.670.000 €									
					Annual	Semestral				
					Taxa Juros Bancários (Euribor+Spread):	6,00%	2,96%			
					Taxa actualização:	9,41%	4,60%			

N.º de Fogos	75
N.º Unidades de Alojamento	623
N.º Lugares de Estacionamento de Serviços	66
Ab Construção Potencial - Acima Solo	37 077,00
Vunitário / m2 de Ab Acima do Solo - (6m2)	396
Vunitário / m2 de Terreno - (6m2)	128

<b>Valor Potencial de Venda Total</b>	
<b>Custos de Construção Totais</b>	
<b>Custos de Infraestruturas</b>	
<b>Custos de arranjos exteriores</b>	
<b>Custos de arranjos exteriores simples</b>	
<b>Demolições</b>	
<b>Taxas Camarárias</b>	
<b>Encargos de Gestão e Projecto</b>	10,0% de Cc (d)
<b>Encargos de Comercialização</b>	6,15% de Vp (e)

	<b>109 091 700</b>	
(a)	44 598 450	
(b)	2 770 466	
(c)	266 340	
(h)	1 827 720	
(d)	0	
(e)	915 065	1,80%
(f)	4 946 298	10,00%
(g)	6 709 140	6,15%

<b>Valor Potencial de Venda Total</b>	
<b>Encargos Totais (a+b+c+d+e+f+g+h)</b>	
<b>Valor do Terreno no Estado Actual</b>	
<b>Margem de Promoção</b>	

<b>109 091 700</b>	
<b>62 033 478</b>	
13,4%	14 670 000
29,7%	32 388 222

<b>TIR</b>	<b>29%</b>
------------	------------

Auxiliar para calculo da taxa de actualização.

Taxa de risco (Anual)	9,00%
Taxa de Liquidez (Anual) - 2019	0,08%
Taxa de Inflação (Anual) - 2019	0,30%
Taxa de actualização (Anual)	9,41%
Taxa de actualização (Semestral)	4,60%

OT a 10 anos	0,80%
Taxa Anual	0,08%

## **Anexo 3**

Cálculo do Valor Inicial do Terreno em Solo Urbano-Urbanizado – Uso Especial Turismo – com construção licenciada (terrenos APL)





**Valor inicial do terreno APL -(inclui Edifício da Estação Elevatória) - U.E. Antas Sul - Oeiras (Agosto 2020)**

**AVALIAÇÃO DE EDIFICADO NÃO NOVO,  
MÉTODO DOS CUSTOS**

O Valor de Mercado "V" de um imóvel corresponde ao somatório de todos os Custos inerentes à sua realização, acrescidos da Margem de Promoção.

Assim:  

$$V = (Vt + Cc + Cp + Ca + Ctx + Ef + Ec) + (\text{Todos Custos Excepto EC} \times (1 + M)), \text{ em que:}$$

- V - Valor de Mercado do Imóvel após conclusão
- Vt - Valor do terreno
- Cc - Custo de construção
- Cp - Custos com projectos e fiscalização
- Ca - Custos administrativos e comerciais
- Ctx - Custos com taxas e licenças
- Ef - Encargos Financeiros (euribor+spread)
- Ec - Encargos Comerciais
- M - Margem de Promoção

**1. Determinação do Valor de Mercado em Novo/ MÉTODO DOS CUSTOS**

Descrição	Abc (m2)	Custos de Construção	
		€/m2	Total
Construção em Novo dos Edifícios	212,00	900,00 €	190 800,00 €
Logradouro (simples - naturalizado)	36 394,00	15,00 €	545 910,00 €
<b>TOTAL DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO (Cc)</b>			<b>736 710,00 €</b>

Descrição	At (m2)	Valor de Mercado €	
		Valor terreno/ m2	Total
Terreno em espaço urbanizado - Uso Especial Turismo (valor base)	36 605,00	126,00 €	4 612 230,00
	<b>36 605,00</b>		<b>4 612 230,00 €</b>

Descrição	Valor	Total
Taxas e licenças	Tabela de Taxas 2020	5 555,73 €
Projecto	5,0% Cc	36 835,50 €
Custos Administrativos	2,0% Cc	14 734,20 €
Encargos Financeiros	5,0% Cc	36 835,50 €
Fiscalização	3,0% Cc	22 113,00 €
Custos Comercialização	6,15% V	41 184,47 €
<b>Custos Totais (C)</b>		<b>5 876 842,70 €</b>
<b>Margem de Promoção (M)</b>	<b>15,0% C</b>	<b>819 750,33 €</b>
<b>Valor de Mercado (C + M)</b>		<b>6 696 593,04 €</b>

**2. Determinação do Valor de Mercado de Fração Não Nova/MÉTODO DOS CUSTOS**

**2.1. Obras de Conservação**

Designação	Abc m2	Custo Estimado/m2	TOTAL
Reabilitação dos edifícios	212,00	800,00 €	169 600,00 €
Reabilitação do Logradouro	36 394,00	15,00 €	545 910,00 €
<b>TOTAL DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO (Cc)</b>			<b>715 510,00 €</b>

**2.2. Outros Custos Associados**

Descrição	Valor	Total
Taxas e licenças	Tabela de taxas 2020	1773,57 €
Projecto e fiscalização	5,0% Cc	35 775,50 €
Custos Administrativos	2,0% Cc	14 310,20 €
Fiscalização	3,0% Cc	21 465,30 €
Encargos Financeiros	5,0% Cc	35 775,50 €

**3. Valor no Estado Físico Actual (Vefa)**

<b>VALOR MERCADO NOVO</b>	<b>6 696 593,04 €</b>
<b>CUSTO DE OBRAS DE BENEFICIAÇÃO (Co)</b>	<b>715 510,00 €</b>
<b>OUTROS CUSTOS ASSOCIADOS</b>	<b>109 100,07 €</b>
<b>VALOR NO ESTADO FÍSICO ACTUAL (V - Co - outros custos)</b>	<b>5 871 982,97 €</b>
<b>VALOR NO ESTADO FÍSICO ACTUAL (€/m2 terreno)</b>	<b>160,41</b>
<b>VALOR NO ESTADO FÍSICO ACTUAL (€/m2 de a.b.c.)</b>	<b>27 698,03</b>



## **Anexo 4**

Cálculo do Valor Inicial do Terreno em Solo Urbano-Urbanizável – Uso Especial Turismo – com construção licenciada (Bateria das Fontainhas)



**Valor inicial do terreno - Bateria das Fontainhas - U.E. Antas Sul - Oeiras (Agosto 2020)**

**AVALIAÇÃO DE EDIFICADO NÃO NOVO,  
MÉTODO DOS CUSTOS**

O Valor de Mercado "V" de um imóvel corresponde ao somatório de todos os Custos inerentes à sua realização, acrescidos da Margem de Promoção.  
Assim:  
 $V = (Vt + Cc + Cp + Ca + Ctx + Ef + Ec) + (Todos\ Custos\ Excepto\ EC \times (1 + M))$ , em que:  
V - Valor de Mercado do Imóvel após conclusão  
Vt - Valor do terreno  
Cc - Custo de construção  
Cp - Custos com projectos e fiscalização  
Ca - Custos administrativos e comerciais  
Ctx - Custos com taxas e licenças  
Ef - Encargos Financeiros (euribor+spread)  
Ec - Encargos Comerciais  
M - Margem de Promoção

**1. Determinação do Valor de Mercado em Novo/ MÉTODO DOS CUSTOS**

Descrição	Abc (m2)	Custos de Construção	
		€/m2	Total
Construção em Novo dos Edifícios	1900,00	900,00 €	1710 000,00 €
Logradouro (simples - naturalizado)	13 642,00	15,00 €	204 630,00 €
<b>TOTAL DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO (Cc)</b>			<b>1 914 630,00 €</b>

Descrição	At (m2)	Valor de Mercado €	
		Valor terreno/ m2	Total
Terreno em espaço urbanizável - Uso Especial Turismo	15 122,25	94,00 €	1 421 491,50
	<b>15 122,25</b>		<b>1 421 491,50 €</b>

Descrição	Valor	Total
Taxas e licenças	Tabela de Taxas 2020	44 109,65 €
Projecto	5,0% Cc	95 731,50 €
Custos Administrativos	2,0% Cc	38 292,60 €
Encargos Financeiros	5,0% Cc	95 731,50 €
Fiscalização	3,0% Cc	57 438,90 €
Custos Comercialização	6,15% V	276 375,79 €
<b>Custos Totais (C)</b>		<b>3 943 801,44 €</b>
<b>Margem de Promoção (M)</b>	15,0% C	<b>550 113,85 €</b>
<b>Valor de Mercado (C + M)</b>		<b>4 493 915,29 €</b>

**2. Determinação do Valor de Mercado de Fração Não Nova/MÉTODO DOS CUSTOS**

**2.1. Obras de Conservação**

Designação	Abc m2	Custo Estimado/m2	TOTAL
Reabilitação dos edifícios	1900,00	850,00 €	1 615 000,00 €
Reabilitação do Logradouro	13 642,00	15,00 €	204 630,00 €
<b>TOTAL DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO (Cc)</b>			<b>1 819 630,00 €</b>

**2.2. Outros Custos Associados**

Descrição	Valor	Total
Taxas e licenças	Tabela de taxas 2020	9 487,73 €
Projecto e fiscalização	5,0% Cc	90 981,50 €
Custos Administrativos	2,0% Cc	36 392,60 €
Fiscalização	3,0% Cc	54 588,90 €
Encargos Financeiros	5,0% Cc	90 981,50 €

**3. Valor no Estado Físico Actual (Vefa)**

<b>VALOR MERCADO NOVO</b>	<b>4 493 915,29 €</b>
<b>CUSTO DE OBRAS DE BENEFICIAÇÃO (Co)</b>	<b>1 819 630,00 €</b>
<b>OUTROS CUSTOS ASSOCIADOS</b>	<b>282 432,23 €</b>
<b>VALOR NO ESTADO FÍSICO ACTUAL (V - Co - outros custos)</b>	<b>2 391 853,06 €</b>
<b>VALOR NO ESTADO FÍSICO ACTUAL (€/m2 terreno)</b>	<b>158,17</b>
<b>VALOR NO ESTADO FÍSICO ACTUAL (€/m2 de a.b.c.)</b>	<b>1 258,87</b>



## **Anexo 5**

Cálculo do Valor Inicial do Terreno em Solo Urbano-Urbanizável – Uso Especial Turismo – com construção licenciada (Bateria da Laje)





**Valor inicial do terreno - Bateria da Laje - U.E. Antas Sul - Oeiras (Agosto 2020)**

**AVALIAÇÃO DE EDIFICADO NÃO NOVO,  
MÉTODO DOS CUSTOS**

O Valor de Mercado "V" de um imóvel corresponde ao somatório de todos os Custos inerentes à sua realização, acrescidos da Margem de Promoção.  
Assim:  
 $V = (Vt + Cc + Cp + Ca + Ctx + Ef + Ec) + (\text{Todos Custos Excepto EC} \times (1 + M))$ , em que:  
V - Valor de Mercado do Imóvel após conclusão  
Vt - Valor do terreno  
Cc - Custo de construção  
Cp - Custos com projectos e fiscalização  
Ca - Custos administrativos e comerciais  
Ctx - Custos com taxas e licenças  
Ef - Encargos Financeiros (euribor+spread)  
Ec - Encargos Comerciais  
M - Margem de Promoção

**1. Determinação do Valor de Mercado em Novo/ MÉTODO DOS CUSTOS**

Descrição	Abc (m2)	Custos de Construção	
		€/m2	Total
Construção em Novo dos Edifícios	3 500,00	900,00€	3 150 000,00€
Logradouro (simples - naturalizado)	23 349,00	15,00€	350 235,00€
<b>TOTAL DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO (Cc)</b>			<b>3 500 235,00€</b>
Descrição	At (m2)	Valor de Mercado €	
		Valor terreno/ m2	Total
Terreno em espaço urbanizável - Uso Especial Turismo	26 194,40	94,00€	2 462 273,60
	<b>26 194,40</b>		<b>2 462 273,60€</b>
Descrição	Valor	Total	
Taxas e licenças	Tabela de Taxas 2020	80 653,65€	
Projecto	5,0% Cc	175 011,75€	
Custos Administrativos	2,0% Cc	70 004,70€	
Encargos Financeiros	5,0% Cc	175 011,75€	
Fiscalização	3,0% Cc	105 007,05€	
Custos Comercialização	6,5% V	494 976,84€	
<b>Custos Totais (C)</b>		<b>7 063 174,34€</b>	
<b>Margem de Promoção (M)</b>	<b>15,0% C</b>	<b>985 229,63€</b>	
<b>Valor de Mercado (C + M)</b>		<b>8 048 403,97€</b>	

**2. Determinação do Valor de Mercado de Fracção Não Nova/MÉTODO DOS CUSTOS**

**2.1. Obras de Conservação**

Designação	Abc m2	Custo Estimado/m2	TOTAL
Reabilitação dos edifícios	3 500,00	850,00€	2 975 000,00€
Reabilitação do Logradouro	23 349,00	15,00€	350 235,00€
<b>TOTAL DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO (Cc)</b>			<b>3 325 235,00€</b>

**2.2. Outros Custos Associados**

Descrição	Valor	Total
Taxas e licenças	Tabela de taxas 2020	16 799,73€
Projecto e fiscalização	5,0% Cc	166 261,75€
Custos Administrativos	2,0% Cc	66 504,70€
Fiscalização	3,0% Cc	99 757,05€
Encargos Financeiros	5,0% Cc	166 261,75€

**3. Valor no Estado Físico Actual (Vefa)**

<b>VALOR MERCADO NOVO</b>	<b>8 048 403,97€</b>
<b>CUSTO DE OBRAS DE BENEFICIAÇÃO (Co)</b>	<b>3 325 235,00€</b>
<b>OUTROS CUSTOS ASSOCIADOS</b>	<b>515 584,98€</b>
<b>VALOR NO ESTADO FÍSICO ACTUAL (V - Co - outros custos)</b>	<b>4 207 583,99€</b>
<b>VALOR NO ESTADO FÍSICO ACTUAL (€/m2 terreno)</b>	<b>160,63</b>
<b>VALOR NO ESTADO FÍSICO ACTUAL (€/m2 de a.b.c.)</b>	<b>1 202,17</b>



## **Anexo 6**

Cálculo do Valor Inicial do Terreno em Solo Urbano-Urbanizável – Uso Especial Turismo – com construção licenciada (moradia da Happy Umbrella)



**Valor inicial do terreno - Construção Licenciada -Happy Umbrella - U.E. Antas Sul - Oeiras (Agosto 2020)**

**AVALIAÇÃO DE EDIFICADO NÃO NOVO,  
MÉTODO DOS CUSTOS**

O Valor de Mercado "V" de um imóvel corresponde ao somatório de todos os Custos inerentes à sua realização, acrescidos da Margem de Promoção.

Assim:  
 $V = (Vt + Cc + Cp + Ca + Ctx + Ef + Ec) + (\text{Todos Custos Excepto EC} \times (1 + M))$ , em que:

V - Valor de Mercado do Imóvel após conclusão  
 Vt - Valor do terreno  
 Cc - Custo de construção  
 Cp - Custos com projectos e fiscalização  
 Ca - Custos administrativos e comerciais  
 Ctx - Custos com taxas e licenças  
 Ef - Encargos Financeiros (euribor + spread)  
 Ec - Encargos Comerciais  
 M - Margem de Promoção

**1. Determinação do Valor de Mercado em Novo/ MÉTODO DOS CUSTOS**

Descrição	Abc (m2)	Custos de Construção	
		€/m2	Total
Construção em Novo dos Edifícios	38105	1000,00 €	381050,00 €
Construção em Novo cave	170,02	400,00 €	68008,00 €
Logradouro	4 433,15	30,00 €	132 994,50 €
<b>TOTAL DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO (Cc)</b>			<b>582 052,50 €</b>

Descrição	At (m2)	Valor de Mercado €	
		Valor terreno/ m2	Total
Terreno para espaço urbanizável - atividades económicas	4 603,17	94,00 €	432 697,98
	<b>4 603,17</b>		<b>432 697,98 €</b>

Descrição	Valor	Total
Taxas e licenças	Tabela de Taxas 2020	9 558,42 €
Projecto	5,0% Cc	29 102,63 €
Custos Administrativos	2,0% Cc	1164105 €
Encargos Financeiros	5,0% Cc	29 102,63 €
Fiscalização	3,0% Cc	17 461,58 €
Custos Comercialização	6,15% V	83 77101 €
<b>Custos Totais (C)</b>		<b>1 195 387,79 €</b>
<b>Margem de Promoção (M)</b>	15,0% C	<b>166 742,52 €</b>
<b>Valor de Mercado (C + M)</b>		<b>1 362 130,31 €</b>

**2. Determinação do Valor de Mercado de Fracção Não Nova/MÉTODO DOS CUSTOS**

**2.1. Obras de Conservação**

Designação	Abc m2	Custo Estimado/m2	TOTAL
Reabilitação dos edifícios	38105	850,00 €	323 892,50 €
Reabilitação da cave	170,02	300,00 €	51 006,00 €
Reabilitação do Logradouro	4 433,15	30,00 €	132 994,50 €
<b>TOTAL DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO (Co)</b>			<b>507 893,00 €</b>

**2.2. Outros Custos Associados**

Descrição	Valor	Total
Taxas e licenças	Tabela de taxas 2020	2 575,26 €
Projecto e fiscalização	5,0% Cc	25 394,65 €
Custos Administrativos	2,0% Cc	10 157,86 €
Fiscalização	3,0% Cc	15 236,79 €
Encargos Financeiros	5,0% Cc	25 394,65 €

**3. Valor no Estado Físico Actual (Vefa)**

<b>VALOR MERCADO NOVO</b>	<b>1 362 130,31 €</b>
<b>CUSTO DE OBRAS DE BENEFICIAÇÃO (Co)</b>	<b>507 893,00 €</b>
<b>OUTROS CUSTOS ASSOCIADOS</b>	<b>78 759,21 €</b>
<b>VALOR NO ESTADO FÍSICO ACTUAL (V - Co - outros custos)</b>	<b>775 478,10 €</b>
<b>VALOR NO ESTADO FÍSICO ACTUAL (€/m2 terreno)</b>	<b>168,47</b>
<b>VALOR NO ESTADO FÍSICO ACTUAL (€/m2 de a.b.c.)</b>	<b>2 035,11</b>



## Anexo 7

### Mapa com localização dos Fatores de Valorização







## Anexo 8

### Mapa com localização dos Fatores de Desvalorização









## Anexo 10

### Planta Encargos Especiais







- ① Cedência de 100% do Terreno e Comparticipação dos proprietários na obra de :
  - PS 01 - 20% do Valor da obra (passagem pedonal superior-ligação Quinta dos 7 Castelos)
  - PS 02 e 03 - 20% do Valor da obra (passagem pedonal superior e ligação ao Bairro Moinho das Antas e Zona Ribeirinha)
- Comparticipações:
  - Lote 01 - 100% terreno pelos proprietários + 100% obra pela CMO
  - Parcela 09 - 100% terreno pela CMO + 10% Valor da obra do Parque Urbano



## Anexo 11

### Planta Encargos Globais



-  Cedência do terreno para o uso de "Acertos de Desenho Urbano e Infraestruturas"
-  Cedência de 100% dos Terreno para a SAPA
-  Cedência de terreno e obra para o Corredor Verde      Ligação
-  PI 01 - Comparticipação em 50 % do Valor da obra da Passagem inferior 01  
Cedência do terreno (insere-se parcialmente no PU Ribeirinho e na parcela 08)





## Anexo 12

### Planta Encargos Restritos



- Cedência e obra de Áreas Verdes
- Cedência e obra de Passeios
- Cedência e obra de Acessos



## Anexo 13

### Planta Encargos Diretos (ao lote)



- Acessos
- Passeio
- Parque Urbano
- Área Verde Privada
- Praça
- Cobertura Ajardinada
- Habitação
- Comércio/ Serviços
- Turismo
- Equipamento



## Anexo 14

### Quadro de Cálculo dos Encargos Restritos

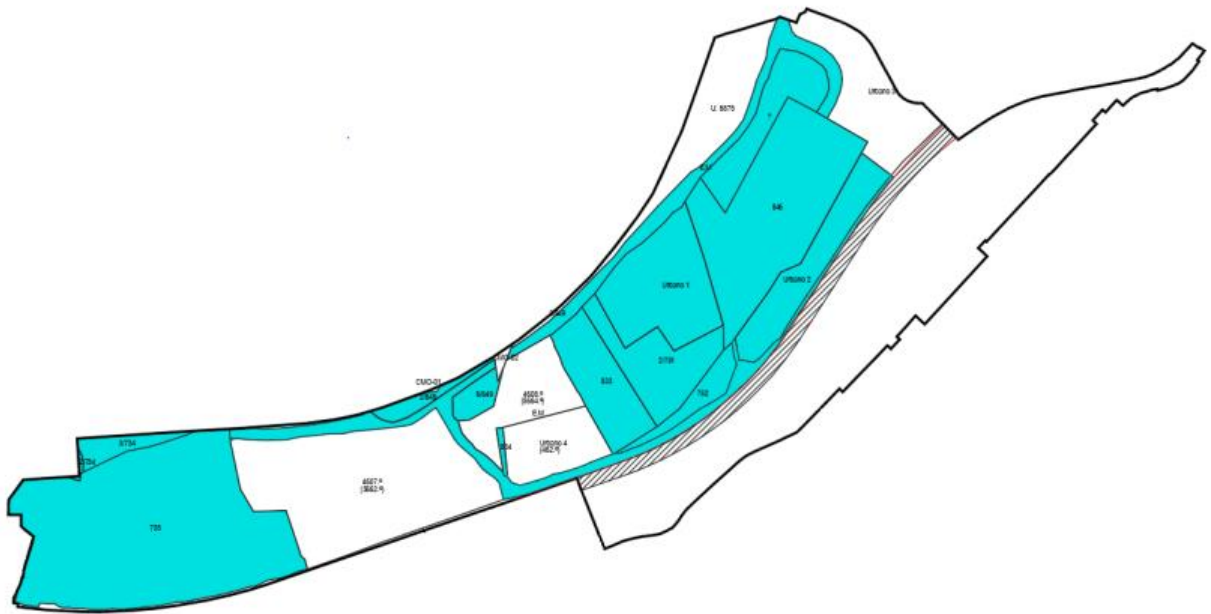
Núcleo de Propriedades	Artigo	Secção	Artigo Atual	Área do Artigo medições GIS	Área do Artigo CRP	ENCARGOS RESTRITOS (OBRA)								TOTAL VALOR OBRA ENCARGOS RESTRITOS por Núcleo
						Áreas Verdes		Vias de Acesso		Passelos		Demolições de Edifícios		
						Área m <sup>2</sup>	Valor 30,00 €	Área m <sup>2</sup>	Valor 25,00 €	Área m <sup>2</sup>	Valor 25,00 €	Área m <sup>2</sup>	Valor 40,00 €	
1	?	séc. 59		4467,11		446,99	13 409,70 €	25,61	640,25 €	334,68	8 367,00 €	0,00	0,00 €	206 773,80 €
	2/649.º	séc. 59		1250,94		427,83	12 834,90 €	0,00	0,00 €	8,54	213,50 €	0,00	0,00 €	
	6/649.º	séc. 59		1133,11		16,05	481,50 €	0,00	0,00 €	134,51	3 362,75 €	0,00	0,00 €	
	2/734.º	séc. 59		97,65		97,65	2 929,50 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	
	3/734.º	séc. 59		1377,11		221,43	6 642,90 €	0,00	0,00 €	55,97	1 399,25 €	0,00	0,00 €	
	735.º	séc. 59	Bateria da Laje	27707,42		251,93	7 557,90 €	37,12	928,00 €	380,47	9 511,75 €	0,00	0,00 €	
	2/751.º	séc. 59		3198,83	5 611,00	53,71	1 611,30 €	0,00	0,00 €	45,36	1 134,00 €	0,00	0,00 €	
	752.º	séc. 59		1723,79	1 800,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	
	2/833.º	séc. 59	833.º	399,8	5 289,85	59,34	1 780,20 €	0,00	0,00 €	156,15	3 903,75 €	0,00	0,00 €	
	834.º	séc. 59		194,19		0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	
	846.º	séc. 59	Bateria das Fontainhas	15122,25		1 533,36	46 000,80 €	23,51	587,75 €	369,76	9 244,00 €	0,00	0,00 €	
	Urbano 1	séc. 59		8218,17		696,89	20 906,70 €	46,92	1 173,00 €	396,00	9 900,00 €	0,00	0,00 €	
	Urbano 2	séc. 59		5453,21		0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	38,05	951,25 €	0,00	0,00 €	
EM (estrada Militar)	séc. 59		10699,12		1 034,33	31 029,90 €	115,60	2 890,00 €	295,29	7 382,25 €	0,00	0,00 €		
2	CMO-01 (ex-REFER)	séc. 59		28,83		0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00 €
	CMO-02 (ex-REFER)	séc. 59		194,85		0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	
3	1/833.º (5662.º)	séc. 59	4607.º	3871,72	18 200,00	603,23	18 096,90 €	186,55	4 663,75 €	916,51	22 912,75 €	0,00	0,00 €	80 565,00 €
	2/833.º (5664.º)	séc. 59	4608.º	4878,33	4 708,15	963,67	28 910,10 €	35,92	898,00 €	203,34	5 083,50 €	0,00	0,00 €	
4	Urbano 4 (a)	séc. 59	462.º	4234,77	4 603,17	1 161,43	34 842,90 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	551,07	22 042,80 €	56 885,70 €
5	Urbano 5	séc. 59	6875.º	3662,2	7 280,00	837,56	25 126,80 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	25 126,80 €
6	APL	séc. 59		36605		0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00 €
7	Urbano 3	séc. 59	Escola Nautica	7128,28		0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00 €
SUB-TOTAL				119 677,24	47 492,17	8 405,40	252 162,00 €	471,23	11 780,75 €	3 334,63	83 365,75 €	551,07	22 042,80 €	369 351,30 €



## Anexo 15

### Quadro de Custos e Vendas por Núcleo de Propriedades

## NÚCLEO DE PROPRIEDADES 01



01 ESTADO

/// EN 06 (Avenida Marginal)



**NÚCLEO DE PROPRIEDADES 01**

ESTADO PORTUGUÊS

Área total do terreno 93 569,39 m2

Artigos: ?; 2/649.º; 6/649.º; 2/734.º; 3/734.º; 735.º; 2/751.º; 752.º; 2/833.º; 834.º; 846.º; Urbano 1; Urbano 2

**VALOR FINAL DO TERRENO** 14 415 230,00 €

**ENCARGOS:**

**1. CUSTOS DIRETOS - Custos de Construção:**

1.1 Habitação		1.2 Comércio		1.3 Serviços (a)		1.4 Estacionamento	
m2	1 000 €	m2	700 €	m2	900 €	m2	400 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
1 501,76	1 501 760,00	500,00	350 000,00	846,84	762 156,00	5 431,48	2 172 592,00
1.5 Turismo		1.6 Equipamento (Reabilitação)					
m2	1 250 €	m2	900 €				
Área	valor	Área	Valor				
15 855,25	19 819 062,50	11 605,00	10 444 500,00				

A.b.c. Acima do solo 30 308,85

A.b.c. Abaixo do solo 5 431,48

(a) - A área atribuída aos serviços corresponde a comércio ou serviços, tendo-se optado pelos serviços por ser o uso que mais valoriza a propriedade

1.7 Via		1.8 Estacionamento		1.9 Acessos		1.10 Passeio	
m2	261 €	m2	28 €	m2	25 €	m2	25 €
Área	valor	Área	Valor	Área	valor	Área	Valor
1 032,81	269 047,01	876,40	24 101,00	2 333,85	58 346,25	5 400,35	135 008,75
1.11 Área verde privada		1.12 Cobert. Ajardinada		1.13 Praça sobre cobertura		1.14 Parque Urbano (c )	
m2	50 €	m2	80 €	m2	80 €	m2	30 €
Área	valor	Área	Valor	Área	valor	Área	Valor
14 222,00	711 100,00	9,87	789,60	25,95	2 076,00	7 792,46	233 773,80

<b>1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 e 1.6 C. de Construção (Edificação)</b>	<b>35 050 070,50 €</b>
<b>1.7, 1.8, 1.9, 1.10, 1.11, 1.12, 1.13 e 1.14 C. de Construção (arranjos exteriores e acessos no interior do lote)</b>	<b>1 434 242,41 €</b>
<b>TOTAL Custos Diretos - Custos de Construção</b>	<b>36 484 312,91 €</b>

**2. CUSTOS INDIRETOS**

<b>2.1 Encargos Restritos</b>	206 773,80
<b>2.2 Encargos Globais</b> (a ser descontados na TRIU o valor relativo aos terrenos da SAPA)	1 434 083,68
<b>2.3 Encargos Especiais</b> (a ser descontado na TRIU o valor relativo ao PU das Fontainhas)	584 576,58
<b>2.4 Taxas Camarárias (2020)</b>	115 605,93
<b>2.5 Encargos de Gestão e Projeto</b>	3 648 431,29
<b>2.6 Encargos de Promoção e Comercialização</b>	5 069 967,75
<b>TOTAL Custos Indiretos</b>	<b>11 059 439,03</b>
<b>TOTAL DE ENCARGOS (1 + 2)</b>	<b>47 543 751,93 €</b>

**VALOR POTENCIAL DE VENDA:**

3.1 Habitação (a)		3.2 Comércio		3.3 Serviços (a)		3.4 Estacionamento	
m2	3 300 €	m2	2 769 €	m2	2 400 €	m2	500 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
1 351,58	4 460 214,00	500,00	1 384 500,00	846,84	2 032 416,00 €	2 092,53	1 046 265,00 €
3.5 Turismo		3.6 Equipamento					
m2	2 880 €	m2	2 400 €				
Área	valor	Área	Valor				
15 855,25	45 663 120,00	11 605,00	27 852 000,00				

(a) - No cálculo das vendas no Cash-flow a a.b.c. da habitação (a.b.c. - 1.501,76) sobre uma redução da a.b.c. de 10% relativa às áreas comuns resultando numa área de 1.351,58 m2 e num valor de venda de 4.460.227,20 €

**TOTAL DE VALOR POTENCIAL DE VENDA (a)** 82 438 500,00 €

**PRAZO DE CONCRETIZAÇÃO** 6 anos

(a) - Cálculo auxiliar dos Encargos Globais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	valor	m2	valor	m2	valor	m2	valor
69,34		88,94		50,04		7,54	
1 501,76	104 131,16	500,00	44 467,67	846,84	42 380,08 €	5 431,48	40 936,48 €

Turismo		Equipamento	
m2	valor	m2	valor
39,19		50,04	
15 855,25	621 396,45	11 605,00	580 771,84

<b>TOTAL ENCARGOS GLOBAIS</b>	<b>1 434 083,68 €</b>
-------------------------------	-----------------------

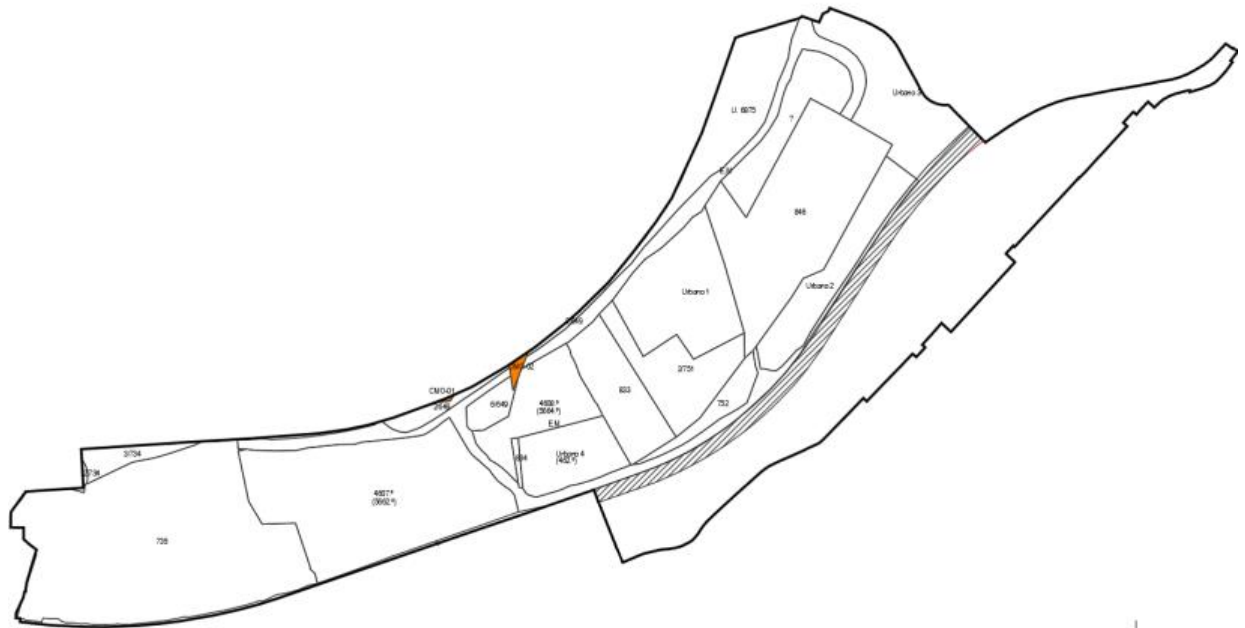
(b) - Cálculo auxiliar dos Encargos Especiais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	valor	m2	valor	m2	valor	m2	valor
28,26		36,25		20,40		3,07	
1 501,76	42 447,06	500,00	18 126,39	846,84	17 275,42 €	5 431,48	16 686,97 €

Turismo		Equipamento	
m2	valor	m2	valor
15,98		20,40	
15 855,25	253 300,29	11 605,00	236 740,45

<b>TOTAL ENCARGOS ESPECIAIS</b>	<b>584 576,58 €</b>
---------------------------------	---------------------

## NÚCLEO DE PROPRIEDADES 02



02 MUNICIPIO DE OEIRAS

EN 06 (Avenida Marginal)

**NÚCLEO DE PROPRIEDADES 02**

MUNICÍPIO DE OEIRAS

Área total do terreno 223,68 m2

CMO-01 (Ex. REFER); CMO-02 (Ex-REFER)

VALOR FINAL DO TERRENO (a) 15 558,13 €

(a) - Este prédio não tem qualquer edificação associada, pelo que o valor Final do terreno corresponde ao valor inicial

**ENCARGOS:**

**1. CUSTOS DIRETOS - Custos de Construção:**

1.1 Habitação		1.2 Comércio		1.3 Serviços (a)		1.4 Estacionamento	
m2	1 000 €	m2	700 €	m2	900 €	m2	400 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

1.5 Turismo		1.6 Equipamento	
m2	1 250 €	m2	900 €
Área	valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00

A.b.c. Acima do solo 0,00

A.b.c. Abaixo do solo 0,00

(a) - A área atribuída aos serviços corresponde a comercio ou serviços, tendo-se optado pelos serviços por ser o uso que mais valoriza a propriedade

1.7 Via		1.8 Estacionamento		1.9 Acessos		1.10 Passeio	
m2	261 €	m2	28 €	m2	25 €	m2	25 €
Área	valor	Área	Valor	Área	valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

1.11 Área verde privada		1.12 Cobert. Ajardinada		1.13 Praça sobre cobertura		1.14 Parque Urbano (c)	
m2	50 €	m2	80 €	m2	80 €	m2	30 €
Área	valor	Área	Valor	Área	valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 e 1.6 C. de Construção (Edificação) 0,00 €

1.7, 1.8, 1.9, 1.10, 1.11, 1.12, 1.13 e 1.14 C. de Construção (arranjos exteriores e acessos no interior do lote) 0,00 €

**TOTAL Custos Diretos - Custos de Construção 0,00 €**

**2. CUSTOS INDIRETOS**

2.1 Encargos Restritos		0,00
2.2 Encargos Globais (a ser descontados na TRIU o valor relativo aos terrenos da SAPA)		0,00
2.3 Encargos Especiais (a ser descontado na TRIU o valor relativo ao PU das Fontainhas)		0,00
2.4 Taxas Camarárias (2020)		221,61
2.5 Encargos de Gestão e Projeto	10% C.C.	0,00
2.6 Encargos de Promoção e Comercialização	6,15% V.V.	0,00
<b>TOTAL Custos Indiretos</b>		<b>221,61</b>

**TOTAL DE ENCARGOS (1 + 2) 221,61 €**

**VALOR POTENCIAL DE VENDA:**

3.1 Habitação		3.2 Comércio		3.3 Serviços (a)		3.4 Estacionamento	
m2	3 300 €	m2	2 769 €	m2	2 400 €	m2	500 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

3.5 Turismo		3.6 Equipamento	
m2	2 880 €	m2	2 400 €
Área	valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00

**TOTAL DE VALOR POTENCIAL DE VENDA 0,00 €**

PRAZO DE CONCRETIZAÇÃO

0 anos

(a) - Cálculo auxiliar dos Encargos Globais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	valor	m2	valor	m2	valor	m2	valor
69,34		88,94		50,04		7,54	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €

Turismo		Equipamento	
m2	valor	m2	valor
39,19		50,04	
0,00	0,00	0,00	0,00

<b>TOTAL ENCARGOS GLOBAIS</b>							<b>0,00 €</b>
-------------------------------	--	--	--	--	--	--	---------------

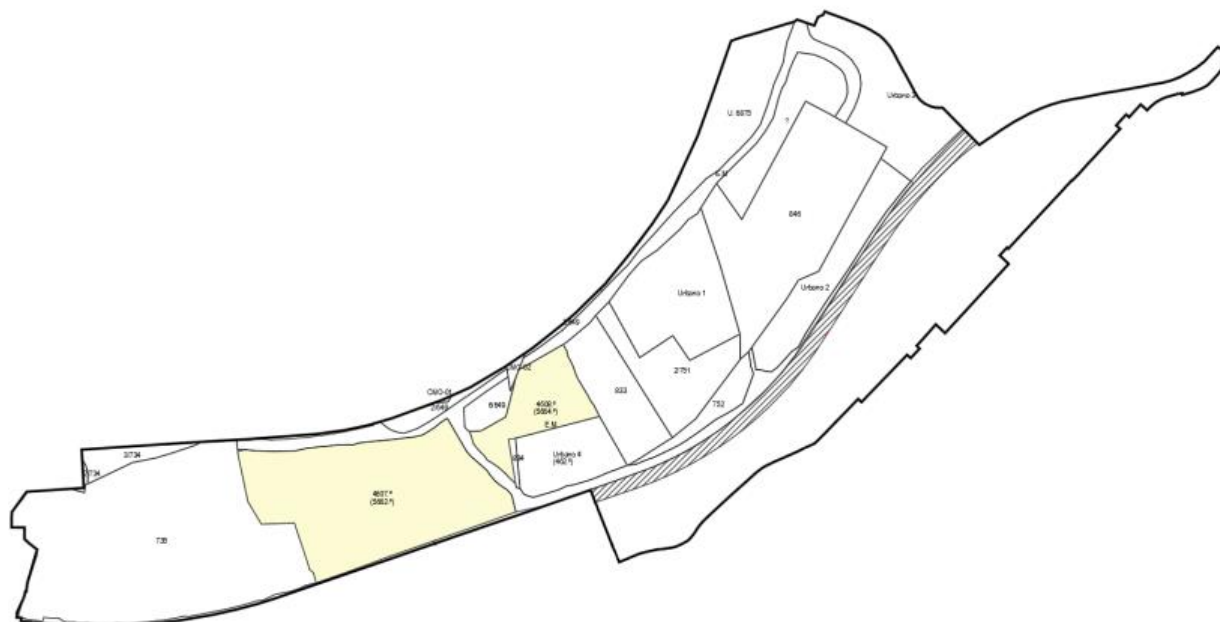
(b) - Cálculo auxiliar dos Encargos Especiais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	valor	m2	valor	m2	valor	m2	valor
28,26		36,25		20,40		3,07	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €

Turismo		Equipamento	
m2	valor	m2	valor
15,98		20,40	
0,00	0,00	0,00	0,00

<b>TOTAL ENCARGOS ESPECIAIS</b>							<b>0,00 €</b>
---------------------------------	--	--	--	--	--	--	---------------

## NÚCLEO DE PROPRIEDADES 03



03 SOCIEDADE COMERCIAL SANTA JUSTA, SA

EN 06 (Avenida Marginal)

**NÚCLEO DE PROPRIEDADES 03**

Sociedade Comercial Santa Justa, SA

Área total do terreno 22 908,15 m2

Artigos: 1/283.º (5662.º ou 4607.º); 2/283.º (5664.º ou 4608.º)

**VALOR FINAL DO TERRENO** 6 341 367,00 €

**ENCARGOS:**

**1. CUSTOS DIRETOS - Custos de Construção:**

1.1 Habitação		1.2 Comércio		1.3 Serviços (a)		1.4 Estacionamento	
m2	1 000 €	m2	700 €	m2	900 €	m2	400 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
8 391,98	8 391 980,00	0,00	0,00	2 429,81	2 186 829,00	7 341,95	2 936 780,00

1.5 Turismo		1.6 Equipamento	
m2	1 250 €	m2	900 €
Área	valor	Área	Valor
444,75	555 937,50	0,00	0,00

A.b.c. Acima do solo 11 266,54  
 A.b.c. Abaixo do solo 7 341,95

(a) - A área atribuída aos serviços corresponde a comércio ou serviços, tendo-se optado pelos serviços por ser o uso que mais valoriza a propriedade

1.7 Via		1.8 Estacionamento		1.9 Acessos		1.10 Passeio	
m2	261 €	m2	28 €	m2	25 €	m2	25 €
Área	valor	Área	Valor	Área	valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	258,66	6 466,50	2 282,61	57 065,25

1.11 Área verde privada		1.12 Cobert. Ajardinada		1.13 Praça sobre cobertura		1.14 Parque Urbano (c)	
m2	50 €	m2	80 €	m2	80 €	m2	30 €
Área	valor	Área	Valor	Área	valor	Área	Valor
4 904,20	245 210,00	0,00	0,00	353,23	28 258,40	0,00	0,00

<b>1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 e 1.6 C. de Construção (Edificação)</b>	<b>14 071 526,50 €</b>
<b>1.7, 1.8, 1.9, 1.10, 1.11, 1.12, 1.13 e 1.14 C. de Construção (arranjos exteriores e acessos no interior do lote)</b>	<b>337 000,15 €</b>
<b>TOTAL Custos Diretos - Custos de Construção</b>	<b>14 408 526,65 €</b>

**2. CUSTOS INDIRETOS**

<b>2.1 Encargos Restritos</b>	80 565,00
<b>2.2 Encargos Globais</b> (a ser descontados na TRIU o valor relativo aos terrenos da SAPA)	776 260,78
<b>2.3 Encargos Especiais</b> (a ser descontado na TRIU o valor relativo ao PU das Fontainhas)	316 427,75
<b>2.4 Taxas Camarárias (2020)</b>	70 184,44
<b>2.5 Encargos de Gestão e Projeto</b> 10% C.C.	1 440 852,67
<b>2.6 Encargos de Promoção e Comercialização</b> 6,15% V.V.	2 085 477,30
<b>TOTAL Custos Indiretos</b>	<b>4 769 767,94</b>
<b>TOTAL DE ENCARGOS (1 + 2)</b>	<b>19 178 294,59 €</b>

**VALOR POTENCIAL DE VENDA:**

3.1 Habitação (a)		3.2 Comércio		3.3 Serviços (a)		3.4 Estacionamento	
m2	3 300 €	m2	2 769 €	m2	2 400 €	m2	500 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
7 552,78	24 924 174,00	0,00	0,00	2 429,81	5 831 544,00 €	3 747,21	1 873 605,00 €

3.5 Turismo		3.6 Equipamento	
m2	2 880 €	m2	2 400 €
Área	valor	Área	Valor
444,75	1 280 880,00	0,00	0,00

(a) - No cálculo das vendas no Cash-flow a a.b.c. da habitação (a.b.c. - 8.391,98 m2) sobre uma redução da a.b.c. de 10% relativa às áreas comuns resultando numa área de 7.552,78 m2 e num valor de venda de 24.924.180,60 €

**TOTAL DE VALOR POTENCIAL DE VENDA** (a) **33 910 200,00 €**

**PRAZO DE CONCRETIZAÇÃO** 6 anos

(a) - Cálculo auxiliar dos Encargos Globais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	valor	m2	valor	m2	valor	m2	valor
69,34		88,94		50,04		7,54	
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
8 391,98	581 894,96	0,00	0,00	2 429,81	121 599,76 €	7 341,95	55 335,49 €

Turismo		Equipamento	
m2	valor	m2	valor
39,19		50,04	
Área	valor	Área	Valor
444,75	17 430,57	0,00	0,00

**TOTAL ENCARGOS GLOBAIS** 776 260,78 €

(b) - Cálculo auxiliar dos Encargos Especiais:

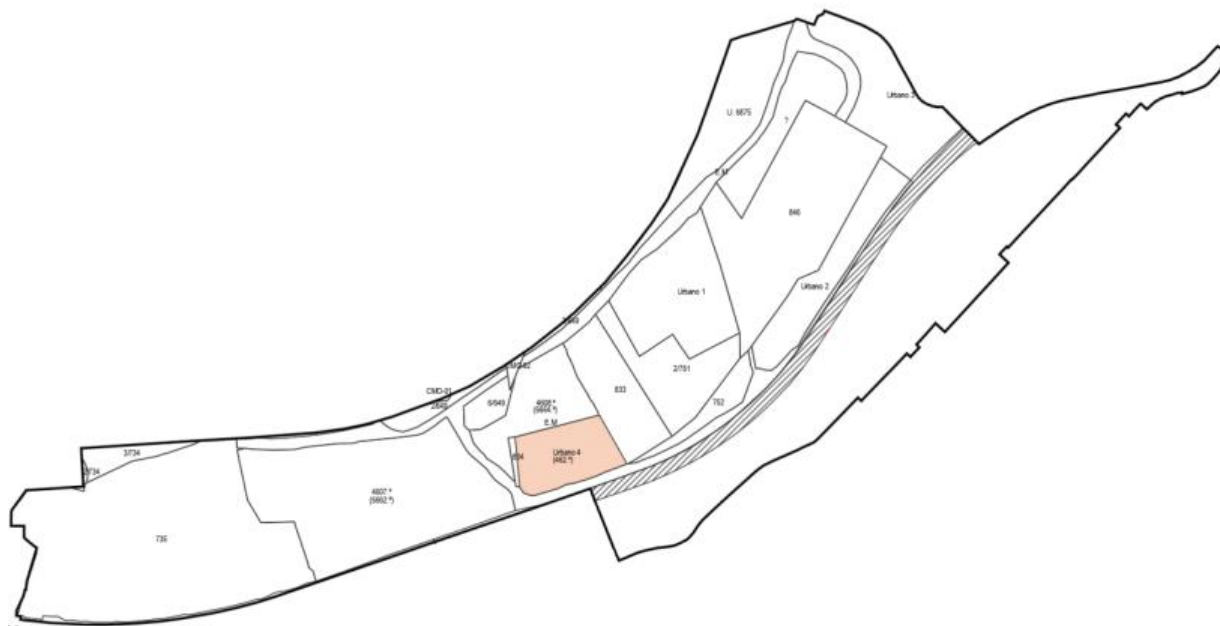
Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	valor	m2	valor	m2	valor	m2	valor
28,26		36,25		20,40		3,07	
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
8 391,98	237 198,27	0,00	0,00	2 429,81	49 567,80 €	7 341,95	22 556,45 €

Turismo		Equipamento	
m2	valor	m2	valor
15,98		20,40	
Área	valor	Área	Valor
444,75	7 105,24	0,00	0,00

**TOTAL ENCARGOS ESPECIAIS** 316 427,75 €



## NÚCLEO DE PROPRIEDADES 04



04 HAPPY UMBRELLA

EN 06 (Avenida Marginal)

**NÚCLEO DE PROPRIEDADES 04**

HAPPY UMBRELLA

Área total do terreno **4 603,17 m<sup>2</sup>**

Artigos: Urbano 4 (462.º)

**VALOR FINAL DO TERRENO 866 230,00 €**

**ENCARGOS:**

**1. CUSTOS DIRETOS - Custos de Construção:**

1.1 Habitação		1.2 Comércio		1.3 Serviços (a)		1.4 Estacionamento	
m <sup>2</sup>	1 000 €	m <sup>2</sup>	700 €	m <sup>2</sup>	900 €	m <sup>2</sup>	400 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
1 306,26	1 306 260,00	0,00	0,00	326,56	293 904,00	876,57	350 628,00

1.5 Turismo		1.6 Equipamento	
m <sup>2</sup>	1 250 €	m <sup>2</sup>	900 €
Área	valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00

A.b.c. Acima do solo 1 632,82

A.b.c. Abaixo do solo 876,57

(a) - A área atribuída aos serviços corresponde a comércio ou serviços, tendo-se optado pelos serviços por ser o uso que mais valoriza a propriedade

1.7 Via		1.8 Estacionamento		1.9 Acessos		1.10 Passeio	
m <sup>2</sup>	261 €	m <sup>2</sup>	28 €	m <sup>2</sup>	25 €	m <sup>2</sup>	25 €
Área	valor	Área	Valor	Área	valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

1.11 Área verde privada		1.12 Cobert. Ajudinada		1.13 Praça sobre cobertura		1.14 Parque Urbano (c)	
m <sup>2</sup>	50 €	m <sup>2</sup>	80 €	m <sup>2</sup>	80 €	m <sup>2</sup>	30 €
Área	valor	Área	Valor	Área	valor	Área	Valor
1 236,69	61 834,50	131,05	10 484,00	0,00	0,00	0,00	0,00

**1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 e 1.6 C. de Construção (Edificação) 1 950 792,00 €**

**1.7, 1.8, 1.9, 1.10, 1.11, 1.12, 1.13 e 1.14 C. de Construção (arranjos exteriores e acessos no interior do lote) 72 318,50 €**

**TOTAL Custos Diretos - Custos de Construção 2 023 110,50 €**

**2. CUSTOS INDIRETOS**

2.1 Encargos Restritos		56 885,70
2.2 Encargos Globais	(a ser descontados na TRIU o valor relativo aos terrenos da SAPA)	113 524,60
2.3 Encargos Especiais	(a ser descontado na TRIU o valor relativo ao PU das Fontainhas)	46 276,12
2.4 Taxas Camarárias (2020)		13 653,45
2.5 Encargos de Gestão e Projeto	10% C.C.	202 311,05
2.6 Encargos de Promoção e Comercialização	6,15% V.V.	295 249,20

**TOTAL Custos Indiretos 727 900,12**

**TOTAL DE ENCARGOS (1 + 2) 2 751 010,62 €**

**VALOR POTENCIAL DE VENDA:**

3.1 Habitação (a)		3.2 Comércio		3.3 Serviços (a)		3.4 Estacionamento	
m <sup>2</sup>	3 300 €	m <sup>2</sup>	2 769 €	m <sup>2</sup>	2 400 €	m <sup>2</sup>	500 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
1 175,63	3 879 579,00	0,00	0,00	326,56	783 744,00 €	275,00	137 500,00 €

3.5 Turismo		3.6 Equipamento	
m <sup>2</sup>	2 880 €	m <sup>2</sup>	2 400 €
Área	valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00

**TOTAL DE VALOR POTENCIAL DE VENDA 4 800 800,00 €**

(a) - No cálculo das vendas no Cash-flow a a.b.c. da habitação (a.b.c. - 1.306,26 m<sup>2</sup>) sobre uma redução da a.b.c. de 10% relativa às áreas comuns resultando numa área de 1.175,63 m<sup>2</sup> e num valor de venda de 4.578.800,00 €

**PRAZO DE CONCRETIZAÇÃO**

**6 anos**

(a) - Cálculo auxiliar dos Encargos Globais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	valor	m2	Valor	m2	Valor	m2	Valor
69,34		88,94		50,04		7,54	
1 306,26	90 575,30	0,00	0,00	326,56	16 342,68 €	876,57	6 606,61 €

Turismo		Equipamento	
m2	valor	m2	Valor
39,19		50,04	
0,00	0,00	0,00	0,00

<b>TOTAL ENCARGOS GLOBAIS</b>	<b>113 524,60 €</b>
-------------------------------	---------------------

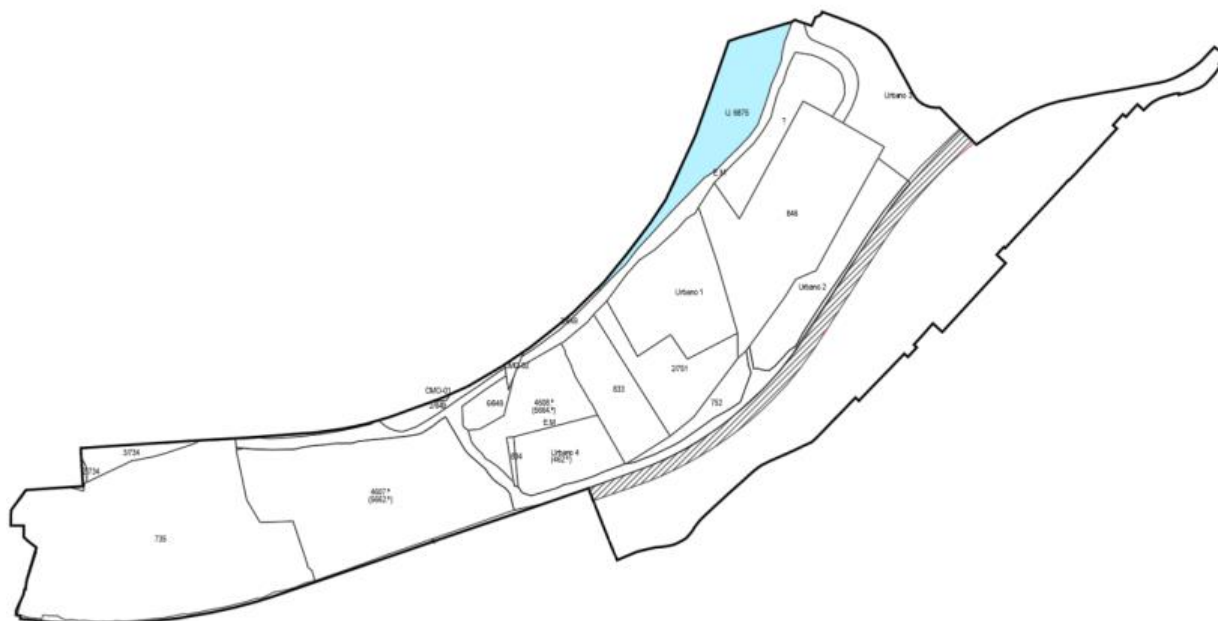
(b) - Cálculo auxiliar dos Encargos Especiais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	valor	m2	Valor	m2	Valor	m2	Valor
28,26		36,25		20,40		3,07	
1 306,26	36 921,28	0,00	0,00	326,56	6 661,78 €	876,57	2 693,06 €

Turismo		Equipamento	
m2	valor	m2	Valor
15,98		20,40	
0,00	0,00	0,00	0,00

<b>TOTAL ENCARGOS ESPECIAIS</b>	<b>46 276,12 €</b>
---------------------------------	--------------------

## NÚCLEO DE PROPRIEDADES 05



05 TURCONGEL, LDA

EN 06 (Avenida Marginal)

**NÚCLEO DE PROPRIEDADES 05**

TURCONGEL, LDA

Área total do terreno 7 280,00 m2

Artigos: Urbano 5 (6875.º)

**VALOR FINAL DO TERRENO 3 151 558,00 €**

**ENCARGOS:**

**1. CUSTOS DIRETOS - Custos de Construção:**

1.1 Habitação		1.2 Comércio		1.3 Serviços (a)		1.4 Estacionamento	
m2	1 000 €	m2	700 €	m2	900 €	m2	400 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 200,00	880 000,00

1.5 Turismo		1.6 Equipamento	
m2	1 250 €	m2	900 €
Área	valor	Área	Valor
6 600,00	8 250 000,00	0,00	0,00

A.b.c. Acima do solo 6 600,00

A.b.c. Abaixo do solo 2 200,00

(a) - A área atribuída aos serviços corresponde a comércio ou serviços, tendo-se optado pelos serviços por ser o uso que mais valoriza a propriedade

1.7 Via		1.8 Estacionamento		1.9 Acessos		1.10 Passeio	
m2	261 €	m2	28 €	m2	25 €	m2	25 €
Área	valor	Área	Valor	Área	valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	160,12	4 003,00	761,45	19 036,25

1.11 Área verde privada		1.12 Cobert. Ajardinada		1.13 Praça sobre cobertura		1.14 Parque Urbano (c)	
m2	50 €	m2	80 €	m2	80 €	m2	30 €
Área	valor	Área	Valor	Área	valor	Área	Valor
2 359,61	117 980,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 e 1.6 C. de Construção (Edificação)	9 130 000,00 €
1.7, 1.8, 1.9, 1.10, 1.11, 1.12, 1.13 e 1.14 C. de Construção (arranjos exteriores e acessos no interior do lote)	141 019,75 €
<b>TOTAL Custos Diretos - Custos de Construção</b>	<b>9 271 019,75 €</b>

**2. CUSTOS INDIRETOS**

2.1 Encargos Restritos		25 126,80
2.2 Encargos Globais (a ser descontados na TRIU o valor relativo aos terrenos da SAPA)		275 247,32
2.3 Encargos Especiais (a ser descontado na TRIU o valor relativo ao PU das Fontainhas)		112 199,27
2.4 Taxas Camarárias (2020)		27 233,42
2.5 Encargos de Gestão e Projeto	10% C.C.	927 101,98
2.6 Encargos de Promoção e Comercialização	6,15% V.V.	1 168 992,00
<b>TOTAL Custos Indiretos</b>		<b>2 535 900,78</b>

**TOTAL DE ENCARGOS (1 + 2) 11 806 920,53 €**

**VALOR POTENCIAL DE VENDA:**

3.1 Habitação		3.2 Comércio		3.3 Serviços (a)		3.4 Estacionamento	
m2	3 300 €	m2	2 769 €	m2	2 400 €	m2	500 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

3.5 Turismo		3.6 Equipamento	
m2	2 880 €	m2	2 400 €
Área	valor	Área	Valor
6 600,00	19 008 000,00	0,00	0,00

**TOTAL DE VALOR POTENCIAL DE VENDA 19 008 000,00 €**

**PRAZO DE CONCRETIZAÇÃO**

4 anos

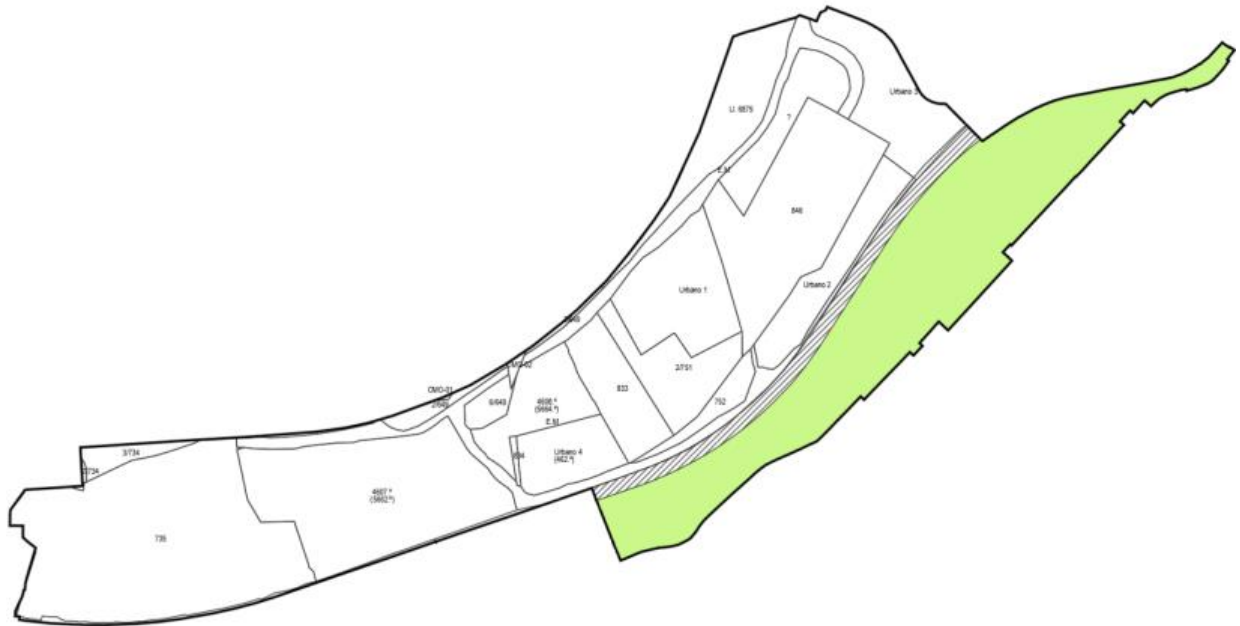
(a) - Cálculo auxiliar dos Encargos Globais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	valor	m2	Valor	m2	Valor	m2	Valor
69,34		88,94		50,04		7,54	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 €	2 200,00	16 581,16 €
Turismo		Equipamento					
m2	valor	m2	Valor				
39,19		50,04					
6 600,00	258 666,16	0,00	0,00				
<b>TOTAL ENCARGOS GLOBAIS</b>							<b>275 247,32 €</b>

(b) - Cálculo auxiliar dos Encargos Especiais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	valor	m2	Valor	m2	Valor	m2	Valor
28,26		36,25		20,40		3,07	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 €	2 200,00	6 758,99 €
Turismo		Equipamento					
m2	valor	m2	Valor				
15,98		20,40					
6 600,00	105 440,27	0,00	0,00				
<b>TOTAL ENCARGOS ESPECIAIS</b>							<b>112 199,27 €</b>

## NÚCLEO DE PROPRIEDADES 06



06 APL

EN 06 (Avenida Marginal)

**NÚCLEO DE PROPRIEDADES 06**

Administração do Porto de Lisboa (APL)

Área total do terreno 36 605,00 m<sup>2</sup>

Artigo: Não Identificado

**VALOR FINAL DO TERRENO** (a) 814 249,00 €

(a) - O valor do terreno não considera o encargos com a obra do Parque Urbano das Fontainhas por se tratar de um encargos especial

**ENCARGOS:**

**1. CUSTOS DIRETOS - Custos de Construção:**

1.1 Habitação		1.2 Comércio		1.3 Serviços (a)		1.4 Estacionamento	
m <sup>2</sup>	1 000 €	m <sup>2</sup>	700 €	m <sup>2</sup>	900 €	m <sup>2</sup>	400 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	910,00	637 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00

1.5 Turismo		1.6 Equipamento	
m <sup>2</sup>	1 250 €	m <sup>2</sup>	900 €
Área	valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00

A.b.c. Acima do solo 910,00

A.b.c. Abaixo do solo 0,00

(a) - A área atribuída aos serviços corresponde a comércio ou serviços, tendo-se optado pelos serviços por ser o uso que mais valoriza a propriedade

1.7 Via		1.8 Estacionamento		1.9 Acessos		1.10 Passeio	
m <sup>2</sup>	261 €	m <sup>2</sup>	28 €	m <sup>2</sup>	25 €	m <sup>2</sup>	25 €
Área	valor	Área	Valor	Área	valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

1.11 Área verde privada		1.12 Cobert. Ajardinada		1.13 Praça sobre cobertura		1.14 Parque Urbano	
m <sup>2</sup>	50 €	m <sup>2</sup>	80 €	m <sup>2</sup>	80 €	m <sup>2</sup>	30 €
Área	valor	Área	Valor	Área	valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

<b>1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 e 1.6 C. de Construção (Edificação)</b>	<b>637 000,00 €</b>
<b>1.7, 1.8, 1.9, 1.10, 1.11, 1.12, 1.13 e 1.14 C. de Construção (arranjos exteriores e acessos no interior do lote)</b>	<b>0,00 €</b>
<b>TOTAL Custos Diretos - Custos de Construção</b>	<b>637 000,00 €</b>

**2. CUSTOS INDIRETOS**

2.1 Encargos Restritos		0,00
2.2 Encargos Globais	(a ser descontados na TRIU o valor relativo aos terrenos da SAPA)	80 931,15
2.3 Encargos Especiais	(a ser descontado na TRIU o valor relativo ao PU das Fontainhas)	32 990,03
2.4 Taxas Camarárias (2020)		8 026,20
2.5 Encargos de Gestão e Projeto	10% C.C.	63 700,00
2.6 Encargos de Promoção e Comercialização	6,15% V.V.	154 967,70
<b>TOTAL Custos Indiretos</b>		<b>340 615,07</b>

**TOTAL DE ENCARGOS (1 + 2) 977 615,07 €**

**VALOR POTENCIAL DE VENDA:**

3.1 Habitação		3.2 Comércio		3.3 Serviços (a)		3.4 Estacionamento	
m <sup>2</sup>	3 300 €	m <sup>2</sup>	2 769 €	m <sup>2</sup>	2 400 €	m <sup>2</sup>	500 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	910,00	2 519 790,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €

3.5 Turismo		3.6 Equipamento	
m <sup>2</sup>	2 880 €	m <sup>2</sup>	2 400 €
Área	valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00

**TOTAL DE VALOR POTENCIAL DE VENDA 2 519 800,00 €**

**PRAZO DE CONCRETIZAÇÃO**

4 anos



(a) - Cálculo auxiliar dos Encargos Globais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	valor	m2	Valor	m2	Valor	m2	Valor
69,34		88,94		50,04		7,54	
0,00	0,00	910,00	80 931,15	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €

Turismo		Equipamento	
m2	valor	m2	Valor
39,19		50,04	
0,00	0,00	0,00	0,00

<b>TOTAL ENCARGOS GLOBAIS</b>	<b>80 931,15 €</b>
-------------------------------	--------------------

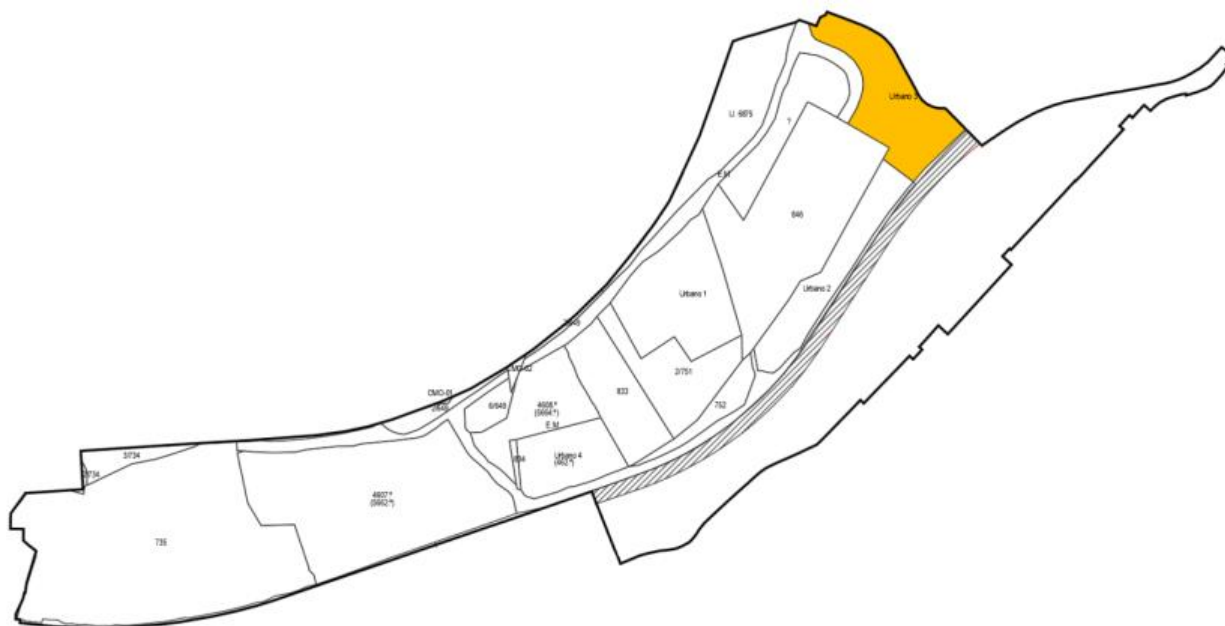
(b) - Cálculo auxiliar dos Encargos Especiais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	valor	m2	Valor	m2	Valor	m2	Valor
28,26		36,25		20,40		3,07	
0,00	0,00	910,00	32 990,03	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €

Turismo		Equipamento	
m2	valor	m2	Valor
15,98		20,40	
0,00	0,00	0,00	0,00

<b>TOTAL ENCARGOS ESPECIAIS</b>	<b>32 990,03 €</b>
---------------------------------	--------------------

## NÚCLEO DE PROPRIEDADES 07



07 ESCOLA SUPERIOR NÁUTICA INFANTE D. HENRIQUE

EN 06 (Avenida Marginal)

**NÚCLEO DE PROPRIEDADES 07**

ESCOLA SUPERIOR NÁUTICA INFANTE D. HENRIQUE

Área total do terreno 7 128,28 m<sup>2</sup>

Artigo: Urbano 4

**VALOR FINAL DO TERRENO** (a) 821 127,69 €

(a) - Este prédio não tem qualquer edificação associada, pelo que o valor Final do terreno corresponde ao valor inicial

**ENCARGOS:**

**1. CUSTOS DIRETOS - Custos de Construção:**

1.1 Habitação		1.2 Comércio		1.3 Serviços (a)		1.4 Estacionamento	
m <sup>2</sup>	1 000 €	m <sup>2</sup>	700 €	m <sup>2</sup>	900 €	m <sup>2</sup>	400 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

1.5 Turismo		1.6 Equipamento	
m <sup>2</sup>	1 250 €	m <sup>2</sup>	900 €
Área	valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00

A.b.c. Acima do solo 0,00

A.b.c. Abaixo do solo 0,00

(a) - A área atribuída aos serviços corresponde a comércio ou serviços, tendo-se optado pelos serviços por ser o uso que mais valoriza a propriedade

1.7 Via		1.8 Estacionamento		1.9 Acessos		1.10 Passeio	
m <sup>2</sup>	261 €	m <sup>2</sup>	28 €	m <sup>2</sup>	25 €	m <sup>2</sup>	25 €
Área	valor	Área	Valor	Área	valor	Área	Valor
2 764,98	720 277,29	1 972,16	54 234,40	0,00	0,00	164,00	4 100,00

1.11 Área verde privada		1.12 Cobert. Ajardinada		1.13 Praça sobre cobertura		1.14 Parque Urbano	
m <sup>2</sup>	30 €	m <sup>2</sup>	80 €	m <sup>2</sup>	80 €	m <sup>2</sup>	30 €
Área	valor	Área	Valor	Área	valor	Área	Valor
1 916,94	57 508,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 e 1.6 C. de Construção (Edificação) 0,00 €

1.7, 1.8, 1.9, 1.10, 1.11, 1.12, 1.13 e 1.14 C. de Construção (arranjos exteriores e acessos no interior do lote) 836 119,89 €

**TOTAL Custos Diretos - Custos de Construção 836 119,89 €**

**2. CUSTOS INDIRETOS**

2.1 Encargos Restritos		0,00
2.2 Encargos Globais	(a ser descontados na TRIU o valor relativo aos terrenos da SAPA)	0,00
2.3 Encargos Especiais	(a ser descontado na TRIU o valor relativo ao PU das Fontainhas)	0,00
2.4 Taxas Camarárias (2020)		158,43
2.5 Encargos de Gestão e Projeto	10% C.C.	83 611,99
2.6 Encargos de Promoção e Comercialização	6,15% V.V.	0,00

**TOTAL Custos Indiretos 83 770,42**

**TOTAL DE ENCARGOS (1 + 2) 919 890,31 €**

**VALOR POTENCIAL DE VENDA:**

3.1 Habitação		3.2 Comércio		3.3 Serviços (a)		3.4 Estacionamento	
m <sup>2</sup>	3 300 €	m <sup>2</sup>	2 769 €	m <sup>2</sup>	2 400 €	m <sup>2</sup>	0 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

3.5 Turismo		3.6 Equipamento	
m <sup>2</sup>	2 880 €	m <sup>2</sup>	2 400 €
Área	valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00

**TOTAL DE VALOR POTENCIAL DE VENDA 0,00 €**

**PRAZO DE CONCRETIZAÇÃO 0 anos**

(a) - Cálculo auxiliar dos Encargos Globais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	valor	m2	valor	m2	valor	m2	valor
69,34		88,94		50,04		7,54	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00€	0,00	0,00€

Turismo		Equipamento	
m2	valor	m2	valor
39,19		50,04	
0,00	0,00	0,00	0,00

<b>TOTAL ENCARGOS GLOBAIS</b>	<b>0,00 €</b>
-------------------------------	---------------

(b) - Cálculo auxiliar dos Encargos Especiais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	valor	m2	valor	m2	valor	m2	valor
28,26		36,25		20,40		3,07	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00€	0,00	0,00€

Turismo		Equipamento	
m2	valor	m2	valor
15,98		20,40	
0,00	0,00	0,00	0,00

<b>TOTAL ENCARGOS ESPECIAIS</b>	<b>0,00 €</b>
---------------------------------	---------------

## Anexo 16

### Quadros de Cash-flow (Cálculo Valor Final dos Terrenos)



## Núcleo 01 - Valor Final do Terreno

NÚCLEO DE PROPRIETÁRIOS 01		(Proprietário: ESTADO PORTUGUÊS)		Agosto 2020						
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		20,0%	15,0%	40,0%	25,0%	0,0%	0,0%	100,0%		
. Projetos, Fiscalização, Encargos Administrativos		20,0%	15,0%	40,0%	25,0%	0,0%	0,0%	100,0%		
Custos Diretos:										
. Construção		0,0%	20,0%	50,0%	30,0%	0,0%	0,0%	100,0%		
Encargos Especiais		0,0%	20,0%	50,0%	30,0%	0,0%	0,0%	100,0%		
Encargos Globais		0,0%	20,0%	50,0%	30,0%	0,0%	0,0%	100,0%		
Encargos Restritos		0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%		
CUSTOS										
Custos Indiretos:										
. Taxas Camarárias		93 298	23 121	17 341	46 242	28 901	0	0	115 606	
. Projetos, Fiscalização, Encargos Adm.		3 274 582	729 686	547 265	1 459 373	912 108	0	0	3 648 431	
. Custos de comercialização (ver em baixo das receitas)										
Custos Diretos:										
. Construção		28 450 007	0	7 296 863	18 242 156	10 945 294	0	0	36 484 313	
Encargos Especiais		455 845	0	116 915	292 288	175 373	0	0	584 577	
Encargos Globais		1 118 281	0	286 817	717 042	430 225	0	0	1 434 084	
Encargos Restritos		175 936	0	206 774	0	0	0	0	206 774	
<b>TOTAL DE CUSTOS</b>		<b>33 237 817</b>	<b>752 807</b>	<b>8 471 975</b>	<b>20 757 101</b>	<b>12 491 901</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42 473 784</b>	
Faseamento - RECEITAS										
Habitação Coletiva		0,0%	0,0%	10,0%	20,0%	35,0%	35,0%	100%		
Comércio		0,0%	0,0%	10,0%	20,0%	35,0%	35,0%	100%		
Serviços		0,0%	0,0%	0,0%	35,0%	35,0%	30,0%	100%		
Turismo		0,0%	0,0%	10,0%	30,0%	30,0%	30,0%	100%		
Equipamento		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	50,0%	50,0%	100%		
Estacionamento serviços		0,0%	0,0%	0,0%	30,0%	35,0%	35,0%	100%		
RECEITAS										
Habitação Coletiva		0	0	446 023	892 045	1 561 080	1 561 080	4 460 227		
Comércio		0	0	138 450	276 900	484 575	484 575	1 384 500		
Serviços		0	0	0	711 346	711 346	609 725	2 032 416		
Turismo		0	0	4 566 312	13 698 936	13 698 936	13 698 936	45 663 120		
Equipamento		0	0	0	0	13 926 000	13 926 000	27 852 000		
Estacionamento serviços		0	0	0	313 880	366 193	366 193	1 046 265		
. Custos de Comercialização (inclui IVA)		6,15%	(3 380 056)	0	0	(316 773)	(977 426)	(1 891 010)	(1 884 760)	(5 069 968)
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>		<b>51 580 208</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 834 012</b>	<b>14 915 681</b>	<b>28 857 120</b>	<b>28 761 749</b>	<b>77 368 562</b>	
<b>FLUXO DO PROJECTO</b>		<b>18 342 391</b>	<b>(752 807)</b>	<b>(8 471 975)</b>	<b>(15 923 089)</b>	<b>2 423 780</b>	<b>28 857 120</b>	<b>28 761 749</b>	<b>34 894 778</b>	
PLANO FINANCEIRO										
FLUXOS DA CAIXA DO PROMOTOR		Momento 0	ANUAL (6 anos)							
		(VAL.)	1	2	3	4	5	6		
FLUXO DO PROJECTO		18 342 391	(752 807)	(8 471 975)	(15 923 089)	2 423 780	28 857 120	28 761 749	34 894 778	
CUSTO BRUTO DO TERRENO		15 496 372								
A - CAPITAL ALHEIO		100%								
Juros do período (Euribor+Spread)		(2 846 019)	0	(45 168)	(556 197)	(1 544 954)	(1 492 225)	0	(3 638 544)	
Divida final do ano			752 807	9 269 950	25 749 236	24 870 410	0	0	60 642 403	
B - CAPITAL PRÓPRIO (*)			0	0	0	0	0	0		
Custos de Transação - IMT (7,5 %)		(1 081 142)								
ESTIMATIVA DE VALOR DO TERRENO NO ESTADO ATUAL		14 415 230,00 €	Anual		Semestral					
			Taxa Juros Bancários (Euribor+Spread):		6,00%		2,96%			
			Taxa actualização:		8,41%		4,12%			
N.º de Fogos		11								
Ab Construção Potencial - Acima Solo		30 308,85								
Vunitário / m2 de Ab Acima do Solo - (€/m2)		475,61								
Vunitário / m2 de Terreno - (€/m2)		154,06								

Valor Potencial de Venda Total	
Custos de Construção Totais	
Encargos Restritos	
Encargos Globais	
Encargos Especiais	
Demolições	
Taxas Camarárias (inclui 309,602,57 Euros de taxas dos Encargos Globais da Área Plano)	
Encargos de Gestão e Projecto	10,0% de Cc (d)
Encargos de Comercialização	6,15% de Vp (e)

	82 438 500	
(a)	36 484 313	
(b)	206 774	
(c)	1 434 084	
(h)	584 577	
(d)		
(e)	115 606	0,30%
(f)	3 648 431	10,00%
(g)	5 069 968	6,15%

Valor Potencial de Venda Total	
Encargos Totais (a+b+c+d+e+f+g+h)	
Valor do Terreno no Estado Actual	
Margem de Promoção	

	82 438 500
	47 543 752
	14 415 230
24,8%	20 479 518

TIR	36%
-----	-----

Auxiliar para calculo da taxa de actualização.

Taxa de risco (Anual)	8,00%
Taxa de Liquidez (Anual) - 2019	0,08%
Taxa de Inflação (Anual) - 2019	0,30%
Taxa de actualização (Anual)	8,41%
Taxa de actualização (Semestral)	4,12%

OT a 10 anos	0,80%
Taxa Anual	0,08%



## Núcleo 03 - Valor Final do Terreno

NÚCLEO DE PROPRIETÁRIOS 03		(Proprietário: Sociedade Comercial de Santa Justa, SA)		Agosto 2020					
Quadro de Avaliação - Método de Custos - Abordagem Dinâmica: " Discounted Cash Flow "									
FLUXOS DE PROJECTO		ANUAL (6 anos)						TOTAL	
		1	2	3	4	5	6		
<b>Faseamento - CUSTOS</b>									
Custos Indiretos:									
.Taxas Camarárias		20,0%	20,0%	40,0%	20,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
. Projetos, Fiscalização, Encargos Administrativos		20,0%	10,0%	50,0%	20,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
Custos Diretos:									
. Construção		0,0%	20,0%	60,0%	20,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
Encargos Especiais		0,0%	20,0%	60,0%	20,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
Encargos Globais		0,0%	20,0%	60,0%	20,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
Encargos Restritos		0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
<b>CUSTOS</b>									
Custos Indiretos:									
.Taxas Camarárias		57 088	14 037	14 037	28 074	14 037	0	0	70 184
. Projetos, Fiscalização, Encargos Adm.		1 293 107	288 171	144 085	720 426	288 171	0	0	1 440 853
. Custos de comercialização (ver em baixo das receitas)		10%							
Custos Diretos:									
. Construção		11 323 317	0	2 881 705	8 645 116	2 881 705	0	0	14 408 527
Encargos Especiais		249 674	0	63 286	189 857	63 286	0	0	316 428
Encargos Globais		610 044	0	155 252	465 756	155 252	0	0	776 261
Encargos Restritos		68 550	0	80 565	0	0	0	0	80 565
<b>TOTAL DE CUSTOS</b>		<b>13 470 138</b>	<b>302 208</b>	<b>3 338 930</b>	<b>10 049 229</b>	<b>3 402 451</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17 092 818</b>
<b>Faseamento - RECEITAS</b>									
Habitação Coletiva		0,0%	0,0%	10,0%	25,0%	30,0%	35,0%	100%	
Serviços		0,0%	0,0%	0,0%	30,0%	35,0%	35,0%	100%	
Turismo		0,0%	0,0%	0,0%	25,0%	35,0%	40,0%	100%	
Estacionamento serviços		0,0%	0,0%	0,0%	25,0%	35,0%	40,0%	100%	
<b>RECEITAS</b>									
Habitação Coletiva		0	0	2 492 418	6 231 045	7 477 254	8 723 463	24 924 181	
Serviços		0	0	0	1 749 463	2 041 040	2 041 040	5 831 544	
Turismo		0	0	0	307 878	431 029	492 605	1 231 513	
Estacionamento serviços		0	0	0	468 401	655 762	749 442	1 873 605	
. Custos de Comercialização (inclui IVA)		6,15%	0	0	(153 284)	(538 542)	(652 213)	(738 403)	(2 082 439)
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>		<b>21 373 210</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 339 134</b>	<b>8 218 245</b>	<b>9 952 872</b>	<b>11 268 147</b>	<b>31 778 398</b>
<b>FLUXO DO PROJECTO</b>		<b>7 903 073</b>	<b>(302 208)</b>	<b>(3 338 930)</b>	<b>(7 710 095)</b>	<b>4 815 794</b>	<b>9 952 872</b>	<b>11 268 147</b>	<b>14 685 580</b>
<b>PLANO FINANCEIRO</b>									
FLUXOS DA CAIXA DO PROMOTOR		Momento 0	ANUAL (6 anos)						
		(VAL.)	1	2	3	4	5	6	
<b>FLUXOS DO PROJECTO</b>		<b>7 903 073</b>	<b>(302 208)</b>	<b>(3 338 930)</b>	<b>(7 710 095)</b>	<b>4 815 794</b>	<b>9 952 872</b>	<b>11 268 147</b>	<b>14 685 580</b>
<b>CUSTO BRUTO DO TERRENO</b>		<b>6 816 969</b>							
A - CAPITAL ALHEIO		100%							
Juros do período (Euribor+Spread)		(1 086 104)	0	(18 132)	(219 556)	(695 335)	(448 108)	0	(1 381 131)
Divida final do ano			302 208	3 659 270	11 588 921	7 468 462	0	0	23 018 861
B - CAPITAL PRÓPRIO (*)			0	0	0	0	0	0	
Custos de Transação - IMT (7,5 %)		(475 602)							
<b>ESTIMATIVA DE VALOR DO TERRENO NO ESTADO ATUAL</b>		<b>6 341 367,00 €</b>			<b>Annual</b>	<b>Semestral</b>			
					Taxa Juros Bancários (Euribor+Spread):	6,00%	2,96%		
					Taxa actualização:	8,41%	4,12%		
N.º de Fogos		39							
Ab Construção Potencial - Acima Solo		11 266,54							
Vunitário / m2 de Ab Acima do Solo - (€/m2)		562,85							
Vunitário / m2 de Terreno - (€/m2)		276,82							

Valor Potencial de Venda Total	
Custos de Construção Totais	
Encargos Restritos	
Encargos Globais	
Encargos Especiais	
Demolições	
Taxas Camarárias (inclui 309,602,57 Euros de taxas dos Encargos Globais da Área Plano)	
Encargos de Gestão e Projecto	10,0% de Cc (d)
Encargos de Comercialização	6,15% de Vp (e)

	33 860 800	
(a)	14 408 527	
(b)	80 565	
(c)	776 261	
(h)	316 428	
(d)		
(e)	70 184	0,45%
(f)	1 440 853	10,00%
(g)	2 082 439	6,15%

Valor Potencial de Venda Total	
Encargos Totais (a+b+c+d+e+f+g+h)	
Valor do Terreno no Estado Actual	
Margem de Promoção	

	33 860 800
	19 175 256
18,7%	6 341 367
24,6%	8 344 177

TIR	38%
-----	-----

Auxiliar para calculo da taxa de actualização.

Taxa de risco (Anual)	8,00%
Taxa de Liquidez (Anual) - 2019	0,08%
Taxa de Inflação (Anual) - 2019	0,30%
Taxa de actualização (Anual)	8,41%
Taxa de actualização (Semestral)	4,12%

OT a 10 anos	0.80%
Taxa Anual	0.08%

## Núcleo 04 - Valor Final do Terreno

NÚCLEO DE PROPRIETÁRIOS 04		(Proprietário: HAPPY UMBRELLA)		Agosto 2020						
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		20,0%	15,0%	50,0%	15,0%	0,0%	0,0%	100,0%		
. Projetos, Fiscalização, Encargos Administrativos		20,0%	40,0%	30,0%	10,0%	0,0%	0,0%	100,0%		
Custos Diretos:										
. Construção		0,0%	20,0%	60,0%	20,0%	0,0%	0,0%	100,0%		
Encargos Especiais		0,0%	20,0%	60,0%	20,0%	0,0%	0,0%	100,0%		
Encargos Globais		0,0%	20,0%	60,0%	20,0%	0,0%	0,0%	100,0%		
Encargos Restritos		0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%		
CUSTOS										
Custos Indiretos:										
.Taxas Camarárias		11 103	2 731	2 048	6 827	2 048	0	0	13 653	
. Projetos, Fiscalização, Encargos Adm.		184 490	40 462	80 924	60 693	20 231	0	0	202 311	
. Custos de comercialização (ver em baixo das receitas)										
Custos Diretos:										
. Construção		1 589 914	0	404 622	1 213 866	404 622	0	0	2 023 111	
Encargos Especiais		36 367	0	9 255	27 766	9 255	0	0	46 276	
Encargos Globais		89 217	0	22 705	68 115	22 705	0	0	113 525	
Encargos Restritos		48 402	0	56 886	0	0	0	0	56 886	
<b>TOTAL DE CUSTOS</b>		<b>1 943 462</b>	<b>43 193</b>	<b>576 440</b>	<b>1 377 267</b>	<b>458 861</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 455 761</b>	
Faseamento - RECEITAS										
Habitação Coletiva		0,0%	0,0%	10,0%	25,0%	30,0%	35,0%	100%		
Serviços		0,0%	0,0%	0,0%	30,0%	35,0%	35,0%	100%		
Estacionamento serviços		0,0%	0,0%	0,0%	30,0%	35,0%	35,0%	100%		
RECEITAS										
Habitação Coletiva		0	0	387 959	969 898	1 163 878	1 357 857	3 879 592		
Serviços		0	0	0	235 123	274 310	274 310	783 744		
Estacionamento serviços		0	0	0	41 250	48 125	48 125	137 500		
. Custos de Comercialização (inclui IVA)		6,15%	(198 912)	0	0	(23 859)	(76 646)	(91 408)	(103 338)	(295 249)
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>		<b>3 035 441</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>364 100</b>	<b>1 169 625</b>	<b>1 394 905</b>	<b>1 576 954</b>	<b>4 505 584</b>	
<b>FLUXO DO PROJECTO</b>		<b>1 091 979</b>	<b>(43 193)</b>	<b>(576 440)</b>	<b>(1 013 167)</b>	<b>710 764</b>	<b>1 394 905</b>	<b>1 576 954</b>	<b>2 049 823</b>	
PLANO FINANCEIRO										
FLUXOS DA CAIXA DO PROMOTOR		Momento 0	ANUAL (6 anos)							
		(VAL)	1	2	3	4	5	6		
FLUXOS DO PROJECTO		1 091 979	(43 193)	(576 440)	(1 013 167)	710 764	1 394 905	1 576 954	2 049 823	
CUSTO BRUTO DO TERRENO		931 197								
A - CAPITAL ALHEIO										
. Juros do período (Euribor+Spread)		100%	0	(2 592)	(37 334)	(100 364)	(63 740)	0	(204 030)	
. Dívida final do ano		(160 781)	43 193	622 225	1 672 726	1 062 326	0	0	3 400 470	
B - CAPITAL PRÓPRIO (*)			0	0	0	0	0	0		
Custos de Transacção - IMT (7,5 %)		(64 967)								
ESTIMATIVA DE VALOR DO TERRENO NO ESTADO ATUAL		866 230,00 €	Anual		Semestral					
			Taxa Juros Bancários (Euribor+Spread):		6,00%		2,95%			
			Taxa actualização:		8,41%		4,12%			
N.º de Fogos		10								
Ab Construção Potencial - Acima Solo		1 632,82								
Vunitário / m2 de Ab Acima do Solo - (€/m2)		530,51								
Vunitário / m2 de Terreno- (€/m2)		188,18								

Valor Potencial de Venda Total	
Custos de Construção Totais	
Encargos Restritos	
Encargos Globais	
Encargos Especiais	
Demolições	
Taxas Camarárias (inclui 309,602,57 Euros de taxas dos Encargos Globais da Área Plano)	
Encargos de Gestão e Projecto	10,0% de Cc (d)
Encargos de Comercialização	6,15% de Vp (e)

	4 800 800	
(a)	2 023 111	
(b)	56 886	
(c)	113 525	
(h)	46 276	
(d)		
(e)	13 653	0,61%
(f)	202 311	10,00%
(g)	295 249	6,15%

Valor Potencial de Venda Total	
Encargos Totais (a+b+c+d+e+f+g+h)	
Valor do Terreno no Estado Actual	
Margem de Promoção	

	4 800 800
	2 751 011
18,0%	866 230
24,7%	1 183 559

TIR	37%
-----	-----

Auxiliar para calculo da taxa de actualização.

Taxa de risco (Anual)	8,00%
Taxa de Liquidez (Anual) - 2019	0,08%
Taxa de Inflação (Anual) - 2019	0,30%
Taxa de actualização (Anual)	8,41%
Taxa de actualização (Semestral)	4,12%

OT a 10 anos	0.80%
Taxa Anual	0.08%

## Núcleo 05 - Valor Final do Terreno

NÚCLEO DE PROPRIETÁRIOS 05		(Proprietário: TURCONGEL, SA)		Agosto 2020				
<b>Quadro de Avaliação - Método de Custos - Abordagem Dinâmica: " Discounted Cash Flow "</b>								
<b>FLUXOS DE PROJECTO</b>		<b>ANUAL (4 anos)</b>				<b>TOTAL</b>		
		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>			
<b>Faseamento - CUSTOS</b>								
Custos Indiretos:								
. Taxas Camarárias		20,0%	40,0%	40,0%	0,0%	100,0%		
. Projetos, Fiscalização, Encargos Administrativos		20,0%	40,0%	40,0%	0,0%	100,0%		
Custos Diretos:								
. Construção		0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	100,0%		
Encargos Especiais		0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	100,0%		
Encargos Globais		0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	100,0%		
Encargos Restritos		0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%		
<b>CUSTOS</b>								
Custos Indiretos:								
. Taxas Camarárias		22 842	5 447	10 893	10 893	0	27 233	
. Projetos, Fiscalização, Encargos Adm.		848 689	185 420	370 841	370 841	0	927 102	
. Custos de comercialização (ver em baixo das receitas)								
Custos Diretos:								
. Construção		7 582 363	0	4 635 510	4 635 510	0	9 271 020	
Encargos Especiais		91 763	0	56 100	56 100	0	112 199	
Encargos Globais		225 113	0	137 624	137 624	0	275 247	
Encargos Restritos		21 380	0	25 127	0	0	25 127	
<b>TOTAL DE CUSTOS</b>		<b>8 721 086</b>	<b>190 867</b>	<b>5 236 095</b>	<b>5 210 968</b>	<b>0</b>	<b>10 637 930</b>	
<b>Faseamento - RECEITAS</b>								
Habitação Coletiva		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		0%	
comércio							100,0%	
serviços		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		0%	
Turismo		0,0%	0,0%	0,0%	100,0%		100,0%	
equipamento							0%	
estacionamento serviços		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		0%	
<b>RECEITAS</b>								
Habitação Coletiva							0	
comércio							0	
serviços							0	
Turismo		0	0	0	19 008 000		19 008 000	
equipamento							0	
estacionamento serviços							0	
. Custos de Comercialização (inclui IVA)		6,15%	(846 306)	0	0	0	(1 168 992)	(1 168 992)
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>		<b>12 914 801</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17 839 008</b>	<b>17 839 008</b>	
<b>FLUXO DO PROJECTO</b>		<b>4 193 715</b>	<b>(190 867)</b>	<b>(5 236 095)</b>	<b>(5 210 968)</b>	<b>17 839 008</b>	<b>7 201 078</b>	
<b>PLANO FINANCEIRO</b>								
<b>FLUXOS DA CAIXA DO PROMOTOR</b>		<b>Momento 0</b>	<b>ANUAL (4 anos)</b>					
		<b>(V.AL.)</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>		
<b>FLUXOS DO PROJECTO</b>		<b>4 193 715</b>	<b>(190 867)</b>	<b>(5 236 095)</b>	<b>(5 210 968)</b>	<b>17 839 008</b>	<b>7 201 078</b>	
<b>CUSTO BRUTO DO TERRENO</b>		<b>3 387 925</b>						
<b>A - CAPITAL ALHEIO</b>		<b>100%</b>						
Juros do período (Euribor+Spread)		(805 790)	0	(11 452)	(326 305)	(658 541)	(996 298)	
Divida final do ano			190 867	5 438 414	10 975 687	0	16 604 968	
<b>B - CAPITAL PRÓPRIO (*)</b>			0	0	0	0		
<b>Custos de Transacção - IMT (7,5 %)</b>		<b>(236 367)</b>						
<b>ESTIMATIVA DE VALOR DO TERRENO NO ESTADO ATUAL</b>		<b>3 151 568,00 €</b>			<b>Annual</b>	<b>Semestral</b>		
					Taxa Juros Bancários (Euribor+Spread):	6,00%	2,96%	
					Taxa actualização:	8,41%	4,12%	
N.º de Fogos		0						
Ab Construção Potencial - Acima Solo		6 600,00						
Vunitário / m2 de Ab Acima do Solo - (€/m2)		477,51						
Vunitário / m2 de Terreno - (€/m2)		432,91						

Valor Potencial de Venda Total	
Custos de Construção Totais	
Encargos Restritos	
Encargos Globais	
Encargos Especiais	
Demolições	
Taxas Camarárias (inclui 309,602,57 Euros de taxas dos Encargos Globais da Área Plano)	
Encargos de Gestão e Projecto	10,0% de Cc (d)
Encargos de Comercialização	6,15% de Vp (e)

	19 008 000
(a)	9 271 020
(b)	25 127
(c)	275 247
h)	112 199
(d)	
(e)	27 233
(f)	927 102
(g)	1 168 992

Valor Potencial de Venda Total	
Encargos Totais (a+b+c+d+e+f+g+h)	
Valor do Terreno no Estado Actual	
Margem de Promoção	

	19 008 000
	11 806 921
16,6%	3 151 558
21,3%	4 049 521

TIR	39%
-----	-----

Auxiliar para calculo da taxa de actualização.

Taxa de risco (Anual)	8,00%
Taxa de Liquidez (Anual) - 2019	0,08%
Taxa de Inflação (Anual) - 2019	0,30%
Taxa de actualização (Anual)	8,41%
Taxa de actualização (Semestral)	4,12%
OT a 10 anos	0,80%
Taxa Anual	0,08%

## Núcleo 06 - Valor Final do Terreno

NÚCLEO DE PROPRIETÁRIOS 06		(Proprietário: ADMINISTRAÇÃO DO PORTO DE LISBOA)				Agosto 2020	
<b>Quadro de Avaliação - Método de Custos - Abordagem Dinâmica: " Discounted Cash Flow "</b>							
<b>FLUXOS DE PROJECTO</b>		<b>ANUAL (4 anos)</b>				<b>TOTAL</b>	
		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>		
<b>Faseamento - CUSTOS</b>							
Custos Indiretos:							
. Taxas Camarárias		50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
. Projetos, Fiscalização, Encargos Administrativos		50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
Custos Diretos:							
. Construção		50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
Encargos Especiais		50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
Encargos Globais		50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
Encargos Restritos		100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
<b>CUSTOS</b>							
Custos Indiretos:							
. Taxas Camarárias (tabela de taxas 2020)		7 116	4 013	4 013	0	0	8 026
. Projetos, Fiscalização, Encargos Adm. (10%)		59 969	31 850	31 850	0	0	63 700
. Custos de comercialização (ver em baixo das receitas)							
Custos Diretos:							
. Construção		564 790	318 500	318 500	0	0	637 000
Encargos Especiais		29 250	16 495	16 495	0	0	32 990
Encargos Globais		71 758	40 466	40 466	0	0	80 931
Encargos Restritos		0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL DE CUSTOS</b>		<b>729 393</b>	<b>411 324</b>	<b>411 324</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>822 648</b>
<b>Faseamento - RECEITAS</b>							
Comércio		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0%
		0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0%	100,0%
		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0%
		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0%
		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0%
<b>RECEITAS</b>							
Comércio		0	0	0	0	0	0
		0	0	0	2 519 790	0	2 519 790
		0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0
. Custos de Comercialização (inclui IVA) (6,15%)		(112 191)	0	0	0	(154 967)	(154 968)
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>		<b>1 712 047</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 364 823</b>	<b>2 364 823</b>
<b>FLUXO DO PROJECTO</b>		<b>982 654</b>	<b>(411 324)</b>	<b>(411 324)</b>	<b>0</b>	<b>2 364 823</b>	<b>1 542 175</b>
<b>PLANO FINANCEIRO</b>							
<b>FLUXOS DA CAIXA DO PROMOTOR</b>		<b>Momento 0</b>	<b>ANUAL (4 anos)</b>				
		<b>(V.AL.)</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	
<b>FLUXOS DO PROJECTO</b>		<b>982 654</b>	<b>(411 324)</b>	<b>(411 324)</b>	<b>0</b>	<b>2 364 823</b>	<b>1 542 175</b>
<b>CUSTO BRUTO DO TERRENO</b>		<b>875 317</b>					
<b>A - CAPITAL ALHEIO</b>							
Juros do período (Euribor+Spread) (100%)		(107 336)	0	(24 679)	(50 840)	(53 890)	(129 409)
Divida final do ano			411 324	847 327	898 167	0	2 156 818
<b>B - CAPITAL PRÓPRIO (*)</b>			0	0	0	0	
<b>Custos de Transacção - IMT (7,5 %)</b>		<b>(61 068)</b>					
<b>ESTIMATIVA DE VALOR DO TERRENO NO ESTADO ATUAL</b>		<b>814 249,00 €</b>			<b>Annual</b>	<b>Semestral</b>	
					Taxa Juros Bancários (Euribor+Spread):	6,00%	2,96%
					Taxa actualização:	8,41%	4,12%
N.º de Fogos		0					
Ab Construção Potencial - Acima Solo		910,00					
Vunitário / m2 de Ab Acima do Solo - (€/m2)		894,78					
Vunitário / m2 de Terreno - (€/m2)		22,24					

<b>Valor Potencial de Venda Total</b>	
<b>Custos de Construção Totais</b>	
<b>Encargos Restritos</b>	
<b>Encargos Globais</b>	
<b>Encargos Especiais</b>	
Demolições	
<b>Taxas Camarárias</b> (inclui 309,602,57 Euros de taxas dos Encargos Globais da Área Plano)	
<b>Encargos de Gestão e Projecto</b>	10,0% de Cc (d)
<b>Encargos de Comercialização</b>	6,15% de Vp (e)

	<b>2 519 800</b>
(a)	<b>637 000</b>
(b)	<b>0</b>
(c)	<b>80 931</b>
(h)	<b>32 990</b>
(d)	
(e)	<b>8 026</b>
(f)	<b>63 700</b>
(g)	<b>154 968</b>

<b>Valor Potencial de Venda Total</b>	
<b>Encargos Totais (a+b+c+d+e+f+g+h)</b>	
<b>Valor do Terreno no Estado Actual</b>	
<b>Margem de Promoção</b>	

<b>2 519 800</b>	
<b>977 615</b>	
<b>32,3%</b>	<b>814 249</b>
<b>28,9%</b>	<b>727 936</b>

<b>TIR</b>	<b>51%</b>
------------	------------

Auxiliar para calculo da taxa de actualização.

Taxa de risco (Anual)	8,00%
Taxa de Liquidez (Anual) - 2019	0,08%
Taxa de Inflação (Anual) - 2019	0,30%
Taxa de actualização (Anual)	8,41%
Taxa de actualização (Semestral)	4,12%

OT a 10 anos	0,80%
Taxa Anual	0,08%