

CMA
(Comissão Municipal de Avaliações)

LEALTE MORAIS
PRESIDENTE

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

PARECER DA COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÕES N.º 5 / 2023

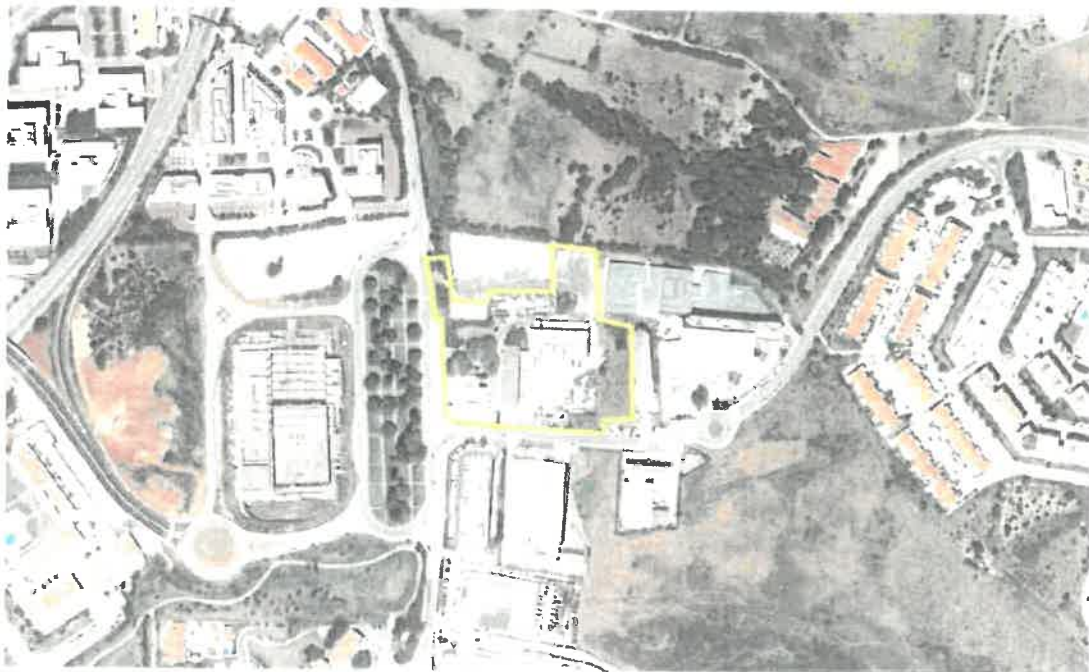


Fig. 1 - Limite indicativo da localização do conjunto de prédios municipais a avaliar (instalações da ex-CNP), localizados em Paço de Arcos. Fonte: GEOPORTAL Oeiras (consultado a 23/01/2023)

1 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

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

2 IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

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

Quadro 1 - Indicação das áreas e artigos Municipais

Parcelas	Artigo	Freg.	Ficha	Área CRP		Proprietário
				terreno (m ²)	Confrontações	
5	841. ^o séc.40	Oeiras e S. Julião da Barra	4074	640,00	Norte: terra de cultura Sul e Nascente: António Rebelo da Silva Poente: estrada	Município de Oeiras
7	7026. ^o	Paço de Arcos	1561	3.901,60	Norte: Quinta do Torneiro Sul: Artigo 69. ^o Nascente: Artigo 64. ^o Poente: Município de Oeiras	Município de Oeiras
8	1855. ^o	Paço de Arcos	3909	16.660,00 ¹	Norte: António Carmo Quaresma Viana Sul: Manuel Ventura Vitorino e Moreira Rato Nascente: Moreira Rato Poente: estrada de Porto Salvo	Câmara Municipal de Oeiras
9	5369. ^o	Paço de Arcos	3669	1.320,00	Norte: herdeiros de Augusto Moreira Rato Sul: Estrada Nacional Nascente: Maria Consuelo Centenos S. Coutinho Poente: José Canas	Município de Oeiras

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

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

¹ Segundo a CRP corresponde a 16.660,00 m² de área de terreno, sendo 2.549,00 m² de área coberta e 14.111,00 m² de área descoberta. O prédio é constituído por 6 edifícios:

Edifício I - R/C+ 1.^o andar – área coberta – 741,00 m²

Edifício II - Área coberta – 1.460,00 m²

Edifício III - 1 piso – área coberta – 288,00 m²

Edifício IV - Portaria – área coberta 13,00 m²

Edifício V – posto de transformação de um só piso – área coberta – 47,00 m² e descoberta 14.111,00 m²

3 ANTECEDENTES

3.1 Processo n.º 1361/1974

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

3.2 Parecer CMA n.º 5 /2022

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

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

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

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

3.3 Hasta Pública n.º 1/ DP/2022

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

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

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

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

4 ENQUADRAMENTO NOS PMOT

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

4.1 PDMO 2022

Os prédios inserem-se na UOPG poente sul que define como índice máximo de utilização⁵ do solo 0,60, aplicável à totalidade da área da UOPG.

4.1.1 Ordenamento

a) Classificação e qualificação do solo

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

b) Riscos com Intervenção direta no ordenamento

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

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

⁵ Conforme descrito no artigo 53.º do regulamento do PDMO2015

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

c) EEM: Estrutura Ecológica Fundamental (EEF)

Os prédios municipais são abrangidos parcialmente, segundo a carta de ordenamento da Estrutura Ecológica Fundamental (ver anexo 4), pelas tipologias de: Domínio Público Hídrico⁶ (Leito e margem de águas fluviais – numa faixa do limite poente do terreno; e pela REN⁷ numa pequena área na zona norte/poente do terreno. Relativamente a estas condicionantes, o Estudo Urbanístico desenvolvido para a zona prevê que a área de REN referida seja afeta a zona verde e a faixa do domínio público hídrico não seja ocupada com construção.

4.1.2 Condicionantes

4.1.2.1 Recursos Naturais

a) Recursos Hídricos

Parte da propriedade municipal é abrangidos conforme a carta de condicionantes dos recursos naturais – hídricos (ver anexo 5) - pelo domínio público hídrico⁸ (zona contígua à margem/zonas ameaçadas pelas cheias não classificadas como zonas adjacentes), e uma faixa de terreno a poente é abrangida por leito e margem de águas fluviais. À semelhança do que foi já referido, o estudo urbanístico não prevê construção para estas áreas, pelo que as mesmas se encontram salvaguardadas.

b) Recursos Ecológicos - REN

A carta de condicionantes dos recursos naturais - ecológicos - REN (cf. anexo 6), assinala que parte da propriedade municipal (na zona norte/ poente do terreno) se encontra abrangida pela REN⁹, na tipologia de Áreas Estratégicas de Proteção e Recarga de Aquíferos, e por zonas ameaçadas por cheias, numa parcela para a qual não se prevê construção pelo UE, e ainda, a existência no limite poente do terreno, de um curso de água e respetivo leito e margens, que também não prevê edificação. Uma parte considerável da área a avaliar foi objeto de exclusão

⁶ Lei n.º 54/2005, de 15/11

⁷ DL 124/2019, do DR 2.ª série n.º 164, de 28/08/2019

⁸ Lei n.º 54/2005, de 15/11

⁹ DL 124/2019, do DR 2.ª série n.º 164, de 28/08/2019

da REN¹⁰ com a publicação da Portaria n.º 8/2016, de 28/01 (ver anexo 6). Tratam-se das exclusões C375, e C376:

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

c) Infraestruturas: Telecomunicações

Os prédios são abrangidos na totalidade por infraestruturas de telecomunicações (cf. anexo 7), da zona de servidão radioelétrica do centro de fiscalização radioelétrica do Sul-restante zona secundária¹¹.

d) Ruído

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

¹⁰ Portaria 8/2016, de 28 de Janeiro

¹¹ Decreto n.º 326/76, de 6 de maio.

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

Para os terrenos Municipais foi desenvolvido um estudo de viabilidade urbanística aprovado em reunião de Câmara a 30/03/2022, sobre a Proposta de Deliberação n.º 256/2022. Com este enquadramento, a avaliação tem como pressuposto a viabilidade do estudo e respetivos parâmetros urbanísticos (cf. descrito no ponto 5.1, infra). Os pressupostos que se alteraram relativamente à avaliação anterior para os mesmos imóveis - que respeita ao parecer CMA n.º 5/2022 (cf. ponto 3.2) – foram a atualização dos valores do custo de construção, valores de venda, e as taxas aplicáveis, à data de janeiro de 2023, e ainda, a substituição de 50% da área total destinada serviços prevista pela anterior avaliação, pelo uso de Aparthotel, situação que recolhe enquadramento no estudo, dado tratar-se de uma atividade económica.

5.1 Parâmetros Urbanísticos

Os parâmetros urbanísticos previstos pelo estudo são os seguintes:

Área total do terreno Municipal - 20.820,00 m²

Área total do terreno (a alienar) - 20.015,00 m²

Total de Edifícios - 3

Áreas totais dos 3 lotes – 10.337,77 m²

A.b.c. Serviços – 7.376,00 m²

A.b.c. Aparthotel – 7.377,00 m²

A.b.c. Habitação – 12.000,00 m²

A.b.c. Comércio – 500,00 m²

A.b.c. estacionamento Serviços – 7.500,00 m²

A.b.c. estacionamento Aparthotel – 7.500,00 m²

A.b.c. estacionamento Habitação – 8.000,00 m²

A.b.c. acima c.s. – 27.253,00 m²

A.b.c. abaixo c.s – 23.000,00 m²

A.b.c. total – 50.253,00 m²

Índice de construção (acima da c.s.) - 1,30

N.º de Fogos - 80

N.º lugares de estacionamento serviços/ Aparthotel - 368

N.º lugares de estacionamento habitação - 180

Área zonas verdes total (zonas verdes + zonas verdes sobre a cobertura)– 8.137,00 m²

Área de utilização coletiva (tipo praça) – 2.006,00 m²

Infraestruturas Gerais (infraestruturas + vias e estacionamento) – 3.465,00 m²

Passeios – 1.620,00 m²+1.837,00 m²

Acessos privados a estacionamento - 143,00 m²

Piscina - 106,00 m²

Área de cedência para equipamento - 2.304,74 m²

Comparticipação pela não cedência de área para equipamento - 245.424,37 € (1.796,27 m² x 136,63 €)

Área de edifícios pré-existente a demolir - 13.249,00 m² ou volumetria de 52.453,00 m³

Aparthotel n.º unidades – 187

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



Figura 04- Extrato da proposta do estudo urbanístico



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

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



6. CONSIDERAÇÕES GERAIS E PRESSUPOSTOS DA AVALIAÇÃO

Como pressupostos da avaliação consideram-se:

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

Usos:		Custos de Construção (C.C.)/ m ² a.b.c.	Valores de Venda (V.V.)/ m ² a.b.c.
Habitação coletiva	Habitação ¹²	1.500,00 €	4.650,00 €
	Áreas comuns	960,00 €	(valor incluído no v.v. da habitação coletiva)
	Estacionamento	600,00 €	
Comércio	Comércio	1.080,00 €	2.825,00 €
Serviços	Serviços	1.440,00 €	3.140,00 €
	Estacionamento	600,00 €	650,00 €
Turismo (apart-hotel)	Apart-hotel	1.560,00 €	4.160,00 €
	Estacionamento	600,00 €	650,00 €

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

¹² Consideram-se fogos com área aproximada de 127,5 m².

- e) Para o cálculo do valor de mercado do m2 de terreno do conjunto dos prédios a avaliar, recorreu-se ao *Método de Custos Abordagem Dinâmica* - considerando um cenário a 6 anos - bem como, aos métodos comparativo do mercado e do rendimento, para aferir o valor do m2 de custos e venda de habitação, comércio, serviços, e Aparthotel. O valor de venda do m2 de terreno apurado corresponde a 621€/ m2, e o valor da Abc acima do solo a 456,00 €/ m2.
- f) Considerou-se para efeitos de determinação do valor dos imóveis os custos diretos e indiretos relacionados com o desenvolvimento do projeto imobiliário (custos com infraestruturas, áreas verdes e de utilização coletiva, demolições das pré-existências, construção, promoção, gestão e projetos, taxas camarárias, compensações por não cedência para equipamento, comercialização);
- g) A presente avaliação fica condicionada à confirmação de inexistência de quaisquer ónus ou encargo associados ao imóvel.

7. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

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

a) Método Comparativo

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

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

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

b) Método do Rendimento

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

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

R - Renda

V - Valor comercial presumível da propriedade em apreço

T - Taxa de capitalização bruta

12 - N.º de meses (1 ano)

Assim,

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

Taxa de Cap. – 6,5 %

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

- (ii) Aparthotel :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Método do Custo

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

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

Valor do terreno municipal 12.430.000,00€

Valor por m2/ terreno do terreno municipal 621,00 €

Valor por m2 de a.b.c. (acima do solo) do terreno municipal 456,00 €

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

[illegible]

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

Medida	Valor Unitario Homogeneizado (€/m²)	Unid. Homog. (media global) (€/m²)	Unid. Homog. (media local) (€/m²)
Im. 2	14.5	14.5	14.5
Im. 3	15.5	14.5	14.5
Im. 4	15.0	14.5	14.5
Im. 5	16.5	15.0	15.0
Im. 6	15.5	15.0	15.0
Im. 7	15.5	15.5	15.5

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

[illegible]

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

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

Nota:

(a) - Consultado a 26/01/2023

(b) - Valor médio por noite para quarto duplo, considerando a época alta e a época baixa. Incluindo Pequeno Almoço

N.º de Unidades de Alojamento (30 m2/ unid.)	187
A.b.c. Hotel acima da taxa de Soleira	7 376,50

Aparthotel - Paço de Arcos - 4 Estrelas
MÉTODO DE RENDIMENTO

Janeiro 2023

[illegible]

8.6 Quadro Custos janeiro 2023

Estudo Urbanístico Ex-CNP (terrenos municipais)				QUADRO DOS CUSTOS - JANEIRO 2023			
ÁREAS							
Área de Terreno (At) :	20 015,0 m2	Área de Construção - Cave (Ac) :	23 000,00				
Área de Implantação (Ai) :	2 700,0 m2	Nº de fogos - habitação	80				
Ab de Construção Acima do Solo(Ac) :	27 253,0 m2						
ÁREAS DE CONSTRUÇÃO:							
Habitação	10 200,0 m2						
Áreas comuns	1 800,0 m2						
Serviços	7 376,0 m2						
Comércio	500,0 m2	Estacionamento serviços/ Hotel	15 000,0 m2				
Aparthotel	7 377,0 m2	Estacionamento habitação	8 000,0 m2				
CÁLCULO DE VALORES							
1. CUSTOS DE CONSTRUÇÃO (C + I) nota (a) e nota (b)				55 803 053,07 €			
<							
Habitação	10 200 m2 X	1500	€/ m2	=	15 300 000,00 €		
Áreas comuns	15% 1 800 m2 X	960	€/ m2	=	1 728 000,00 €		
			€/ m2	=	0,00 €		
Serviços	7 376 m2 X	1440	€/ m2	=	10 621 440,00 €		
Comércio	500 m2 X	1080	€/ m2	=	540 000,00 €		
Aparthotel	7 377 m2 X	1560	€/ m2	=	11 508 120,00 €		
	0 m2 X		€/ m2	=	0,00 €		
			€/ m2	=	0,00 €		
Estacionamento habitação	8 000 m2 X	600	€/ m2	=	4 800 000,00 €		
Estacionamento Serviços	7 500 m2 X	600	€/ m2	=	4 500 000,00 €		
Estacionamento Aparthotel	7 500 m2 X	600	€/ m2	=	4 500 000,00 €		
Total C =				53 497 560,00 €			
Infraestruturas Gerais (Infraestruturas vias e estacionamento)	3 465 m2 X	129,38 €	€/ m2	=	448 282,85 €		
Passeios	1 620 m2 X	32,34 €	€/ m2	=	52 390,48 €		
Acessos Privados a estacionamento cave	143 m2 X	32,34 €	€/ m2	=	4 624,62 €		
Arranjos exteriores - áreas verdes	6 937 m2 X	64,68 €	€/ m2	=	448 674,16 €		
Áreas verdes sobre a cobertura	1 200 m2 X	86,24 €	€/ m2	=	103 504,39 €		
Arranjos exteriores - áreas de utilização coletiva (tipo praça)	2 006 m2 X	80,85 €	€/ m2	=	162 206,93 €		
Arranjos exteriores - Passeios interior lotes	1 837 m2 X	32,34 €	€/ m2	=	59 411,17 €		
Demolições 52,453 m3)		729 267,00 €	€/ m3	=	729 267,00 €		
Piscina	106 m2 X	646,80 €	€/ m2	=	51 744,00 €		
Compensações cedências e equipamento (cf. Edital n.º 499/2022-CMO)	1 796 m2 X	136,63 €	€/ m2	=	245 387,48 €		
Total I =				2 305 493,07 €			
3. ENCARGOS GERAIS (E)				12 856 107,55 €			
Taxas Camarárias e outros	1,8%	993 294					
Encargos de Gestão e Projecto	10%	5 580 305					
Encargos de Comercialização	6%	6 282 508					
ENCARGOS TOTAIS (C + I + E)				68 659 160,63 €			

nota (a) - Os valores dos C.C. de hab, área comuns, comércio, serviços, hotelaria, e estacionamento sofreram um acréscimo de 20% relativamente a 2022
 nota (b) - Os valores dos C.C. das infraestruturas, arranjos exteriores, demolições e piscina sofreram um acréscimo de 7,8% decorrente da inflação.

8.7 Quadro Vendas - Janeiro 2023

Estudo Urbanístico Ex-CNP (terrenos municipais)				Quadro de Vendas Janeiro 2023		
VALORES POTENCIAIS DE VENDA						
Designação/ Ocupação	Nº de Fogos / unidades/ lugares/ UA	Área bruta total (fogos + áreas comuns,...)	Área bruta (fogos,...) (m2) Estimada (hab. aprox.-15% da a.b.c. - áreas comuns) (serv.. aprox.-17% da a.b.c. - áreas comuns)	Valor Unitário de Venda m2 abc	Valor Potencial de Venda Valor - unitário (por fogo) Valor Total (€)	
Apartamentos T2 (127,50 m2 a.b.c/ fogo)	80	12 000,00	10 200,00	4 650,00	592 875,00	47 430 000,00
Comércio		500,00	425,00	2 825,00		1 200 625,00
Serviços		7 376,00	6 122,08	3 140,00		19 223 331,20
Estacionamento em cave serviços/ Aparthotel	1lug/ 30 m2	15 000,00		650,00		9 750 000,00
Aparthotel	187	7 377,00	5 901,60	4 160,00		24 550 656,00
TOTAL					102 154 600 €	

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

Valor do Terreno - Estudo Urbanístico Ex-CNP (terrenos municipais)

JANEIRO 2023

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

FLUXOS DE PROJECTO

Faseamento - CUSTOS								
Custos Indiretos:								
.Taxas Camarárias								
.Projetos, Fiscalização, Encargos Administrativos								
Custos Diretos:								
. Construção - Habitação coletiva		30,0%	20,0%	20,0%	20,0%	10,0%	0,0%	100,0%
. Construção - Comércio		20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	0,0%	100,0%
. Construção - Serviços		0,0%	40,0%	30,0%	30,0%	0,0%	0,0%	100,0%
. Construção - Aparthotel		0,0%	0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	100,0%
. Compensação (não cedência de área para equipamentos)		0,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	0,0%	100,0%
. Arranjos Exteriores - áreas verdes		0,0%	0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	100,0%
. Arranjos Exteriores - áreas verdes sobre a cobertura+placina		0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
. Arranjos Exteriores - áreas de utilização coletiva (tipo praça)		0,0%	20,0%	50,0%	30,0%	0,0%	0,0%	100,0%
. Demolições		0,0%	0,0%	0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	100,0%
. Acessos privados a estacionamento em cave		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%
. Passeios		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
. Passeios interior lotes		0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
. Infraestruturas Gerais (infraestruturas+vias+estacionamento)		0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
		0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%

CUSTOS										
Custos Indiretos:										
.Taxas Camarárias		(tabelas de taxas 2023)	812 001	207 988	198 650	198 650	198 650	99 329	0	893 294
.Projetos, Fiscalização, Encargos Adm.		10%	4 211 006	1 110 061	1 110 061	1 110 061	1 110 061	1 110 061	0	5 630 306
Custos de comercialização (ver em baixo das receitas)										
Custos Diretos:										
. Construção - Habitação coletiva			17 359 592	0	8 731 200	8 548 400	8 548 400	0	0	21 825 000
. Construção - Comércio			408 827	0	0	270 000	270 000	0	0	540 000
. Construção - Serviços			11 494 648	0	3 780 360	3 780 360	3 780 360	3 780 360	0	16 121 440
. Construção - Aparthotel			12 119 530	0	0	8 004 090	8 004 360	0	0	18 008 120
. Compensação (não cedência de área para equipamentos)			200 216	0	245 367	0	0	0	0	245 367
. Arranjos Exteriores - áreas verdes			350 969	0	89 735	224 337	134 602	0	0	448 874
. Arranjos Exteriores - áreas verdes sobre a cobertura+placina			108 628	0	0	0	77 624	77 624	0	165 248
. Arranjos Exteriores - áreas de utilização coletiva (tipo praça)			108 675	0	0	0	0	162 207	0	162 207
. Demolições			673 377	729 287	0	0	0	0	0	729 287
. Acessos privados a estacionamento em cave			3 641	0	0	4 825	0	0	0	4 825
. Passeios			44 007	0	52 360	0	0	0	0	52 360
. Passeios interior lotes			60 064	0	59 411	0	0	0	0	59 411
. Infraestruturas Gerais (infraestruturas+vias+estacionamento)			382 204	0	448 283	0	0	0	0	448 283
			48 837 817	2 143 318	14 721 488	20 148 502	20 129 765	6 236 681	0	82 378 861

Faseamento - RECEITAS								
Habitação Coletiva		0,0%	0,0%	15,0%	30,0%	30,0%	25,0%	100%
Comércio		0,0%	0,0%	0,0%	25,0%	25,0%	50,0%	100%
Serviços		0,0%	0,0%	10,0%	30,0%	30,0%	30,0%	100%
Aparthotel		0,0%	20,0%	30,0%	50,0%	0,0%	0,0%	100%
Estacionamento (serviços)		0,0%	0,0%	10,0%	30,0%	30,0%	30,0%	100%

RECEITAS								
Habitação Coletiva		0	0	7 114 500	14 229 000	14 229 000	11 857 500	47 430 000
Comércio		0	0	0	300 158	300 158	800 313	1 200 626
Serviços		0	0	1 822 333	5 766 969	5 766 969	5 766 969	19 223 331
Aparthotel		0	3 844 888	5 766 969	9 611 858	0	0	24 558 658
Estacionamento (serviços)		0	0	875 000	2 925 000	2 925 000	2 925 000	9 750 000

. Custos de Comercialização (Incluíva IVA)		6,15%	(4 198 049)	0	(236 447)	(970 398)	(2 016 218)	(1 426 101)	(1 300 713)	102 164 812
TOTAL DE RECEITAS			0	3 844 888	14 808 434	30 813 603	21 793 054	19 849 089		(8 282 508)
FLUXO DO PROJECTO			16 625 000	(2 143 318)	(11 113 287)	(5 338 088)	10 683 837	18 567 473	19 849 089	90 872 408
				(2 143 318)	(11 113 287)	(5 338 088)	10 683 837	18 567 473	19 849 089	28 495 758

PLANO FINANCEIRO

FLUXOS DA CAIXA DO PROMOTOR

FLUXOS DO PROJECTO

CUSTO BRUTO DO TERRENO

A - CAPITAL ALHEIO

Juros do período (Euribor+spread)

Divida final do ano

B - CAPITAL PRÓPRIO

Custos de Transacção - IMT (7,5 %)

ESTIMATIVA DE VALOR DO TERRENO NO ESTADO ATUAL

N.º de Fogos

Ab Construção Potencial - Acima Solo (m2)

Vunitário / m2 de Ab Acima do Solo - (€/m2)

Vunitário / m2 de Terreno - (€/m2)

Momento 0

(V.A.L.)

16 625 000

13 359 210

(2 186 790)

(928 210)

12 430 000 €

Anual

Semi-anual

Taxa Juros Bancários

(Euribor+spread)

Taxa efectiva = tot

0,00%

2,50%

8,35%

4,0%

Taxa de atualização:

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

9 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presumível valor de mercado do conjunto dos prédios municipais, localizados em Paço de Arcos, reportado a janeiro 2023, assente nos pressupostos descritos, e de acordo com os cálculos efetuados, corresponde a **12.430.000,00 € (doze milhões e quatrocentos e trinta mil euros)**.

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

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

Oeiras, 31 de janeiro de 2023

A COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÕES

[Redacted Signature]
- Arq.º Luís Pedro Serpa

[Redacted Signature]
- Arq.ª Maria Antónia Lima

[Redacted Signature]
- Arq.º Luis Baptista Fernandes



- Arq. Ana Gaga



Arq. Vera Freire



Dr. Carlos Ricardo



Dr. Miguel Ferreira

ANEXO 01 - CRP dos Prédios a avaliar

Parcela 5 - Artigo 841.º

**1ª Conservatória do Registo Predial
de Oeiras**

Freguesia Osiras e S. Julião da Barra

4074/20011227



Certidão Permanente

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 14443, Livro N.º: 46

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

• **What is the purpose of the study?**

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

1ª C.R.P. Oeiras

www.predialonline.mj.pt

Informação em Vigor

2022/01/14 15:52:44 DTC

Página - 1

www.casapronta.mj.pt



Comissão Municipal de Avaliações

1ª Conservatória do Registo Predial
de Oeiras

Freguesia Oeiras e S. Julião da Barra

4074/20011227

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Localidade: Paço de Arcos

A Ajudante Principal
Isaura Mourão Serra Resende Ferreira

AP. 2 de 2006/11/15 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** MUNICIPIO DE OEIRAS

Sede: Oeiras

O Conservador
Alberto Pires

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

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

1ª C.R.P. Oeiras
www.predialonline.mj.pt

Informação em Vigor
2022/01/14 15:52:44 UTC

Página -
www.casapronta.mj.pt

Parcela 7-Artigo 7026.º

1.ª Conservatória do Registo Predial
de Oeiras

Freguesia Paço de Arcos

1561/19901022

registo predial
online

Certidão Permanente

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

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

DENOMINAÇÃO: TERRAS DO CARRAMACHÃO

SITUADO EM: Paço de Arcos

ÁREA TOTAL: 3901,6 M2

ÁREA DESCOBERTA: 3901,6 M2

MATRIZ n.º: 7026

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

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

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

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

Transcrito da ficha 2246-Oeiras

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

Elementos descritivos atualizados.

O(A) Conservador(a)
Rui Miguel Madureira de Almeida

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 21 de 1991/03/05 - Aquisição

CAUSA : Doação

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MUNICIPIO DE OEIRAS

NIF 500745943

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** MARIA DA CONCEIÇÃO ROQUETTE VIANNA APPLETON

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

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

** JOSÉ DO CARMO ROQUETTE VIANNA

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

Morada: Travessa do Possolo, 11, 2.º dtº, Lisboa

1.ª C.R.P. Oeiras

www.predialonline.mj.pt

Informação em Vigor

2022/01/14 15:56:33 UTC

Página - 1 -

www.casapronta.mj.pt



Comissão Municipal de Avaliações

1.ª Conservatória do Registo Predial
de Oeiras

Freguesia Paço de Arcos

1561/19901022

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

** JOÃO MARIA ROQUETTE VIANA

Casado/a com EMILIA PICOA JACINTO ROQUETE VIANNA no regime de Separação de bens

Morada: Travessa do Jardim à Estrela, 33-1.º esq, Lisboa

** MARIA CAMILA ROQUETTE VIANNA COSTA DE MACEDO

Casado/a com BARTOLOMEU MARIA DA COSTA CABRAL DA COSTA MACEDO no regime de Separação de bens

Morada: Av. Padre Manuel da Nóbrega, 10 A, 1.º, Lisboa

** MARIA ISABEL ROQUETTE VIANNA SILVA CARVALHO

Viúvo(a)

Morada: R. D. João V, 2.º, Lisboa

Reprodução por extractação da inscrição G-2

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

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

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

Parcela 8 - Artigo 1852.º1.ª Conservatória do Registo Predial
de Oeiras

Freguesia Paço de Arcos

3909/20100910

**Certidão Permanente**

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

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Estrada de Porto Salvo

ÁREA TOTAL: 16660 M2

ÁREA COBERTA: 2549 M2

ÁREA DESCOBERTA: 14111 M2

MATRIZ n.º: 1852

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Conjunto de edifícios interligados, destinados a instalações industriais:

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

Edifício II: Área coberta: 1.460,00m2;

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

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

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

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

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

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

O(A) Ajudante, por delegação

Adelina Maria Mourato Raposo Guedelha

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 43 de 1988/02/04 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** CÂMARA MUNICIPAL DE OEIRAS

Sede: Oeiras

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** COMPANHIA NACIONAL DE PETROQUÍMICA

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

Reprodução por extractação da inscrição G-1



Comissão Municipal de Avaliações

1.ª Conservatória do Registo Predial
de Oeiras

Freguesia Paço de Arcos

3909/20100910

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

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

AP. 43 de 1991/12/04 - Aquisição

CAUSA : Doação

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** CÂMARA MUNICIPAL DE OEIRAS

Sede: Oeiras

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

** IMOPICO - ESTUDOS E CONSTRUÇÕES, LIMITADA

Sede: Rua Jaime Goulart - Madalena do Pico - Pico

Localidade: Açores

Reprodução por extractação da inscrição G-2.

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

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

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

1.ª C.R.P. Oeiras

www.predialonline.mj.pt

Informação em Vigor

2022/01/14 15:59:38 UTC

Página - 2

www.casapronta.mj.pt



Comissão Municipal de Avaliações

Parcela 9 - Artigo 5369.º

1.ª Conservatória do Registo Predial
de Oeiras

Freguesia Paço de Arcos

3669/20050923

registo predial
online

Certidão Permanente

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

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

DENOMINAÇÃO: Pedregueira
SITUADO EM: Paço de Arcos

ÁREA TOTAL: 1320 M2
ÁREA DESCOBERTA: 1320 M2

VALOR VENAL: 66.000,00 Euros

MATRIZ n.º: 5369

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

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

A Conservadora

Maria José Lopes Rodrigues Luis

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

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

PRAZO: 20 ANOS

COM INÍCIO EM: 2000/02/04

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

A Conservadora

Maria José Lopes Rodrigues Luis

AP. 12 de 2005/09/23 - Aquisição

ABRANGE 2 PRÉDIOS

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MUNICIPIO DE OEIRAS

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** CAIXA LEASING E FACTORING - INSTITUIÇÃO FINANCEIRA DE CRÉDITO, SA

Sede: Av. 5 de Outubro, 175, 12.º, Lisboa

CAUSA: Cedência gratuita

1.ª C.R.P. Oeiras

www.predialonline.mj.pt

Informação em Vigor

2022/01/18 10:23:16 UTC

Página - 1 -

www.casapronta.mj.pt



Comissão Municipal de Avaliações

1.ª Conservatória do Registo Predial
de Oeiras

Freguesia Paço de Arcos

3669/20050923

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

A Conservadora
Maria José Lopes Rodrigues Luis

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

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

1.ª C.R.P. Oeiras

www.predialonline.mj.pt

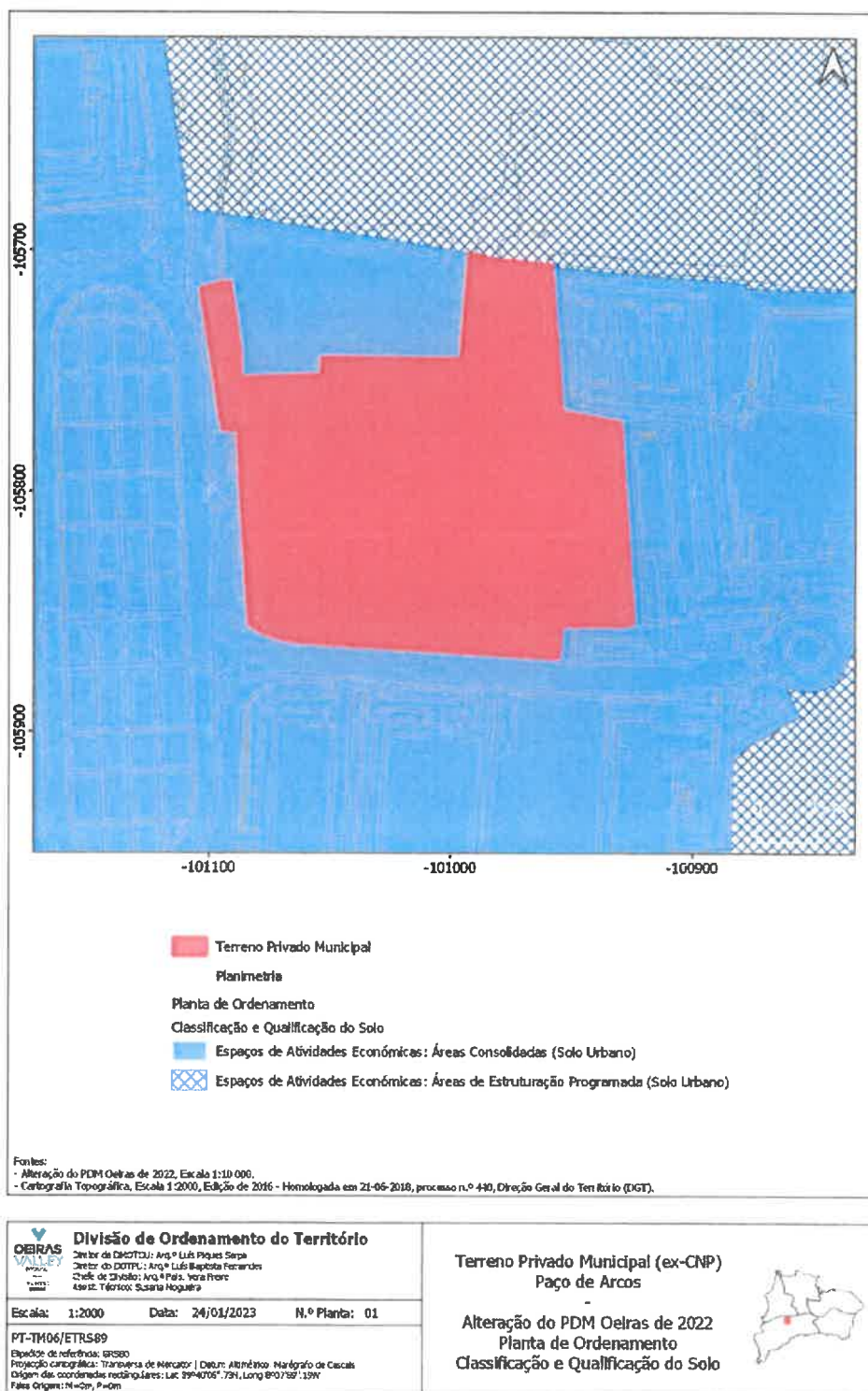
Informação em Vigor

2022/01/18 10:23:16 UTC

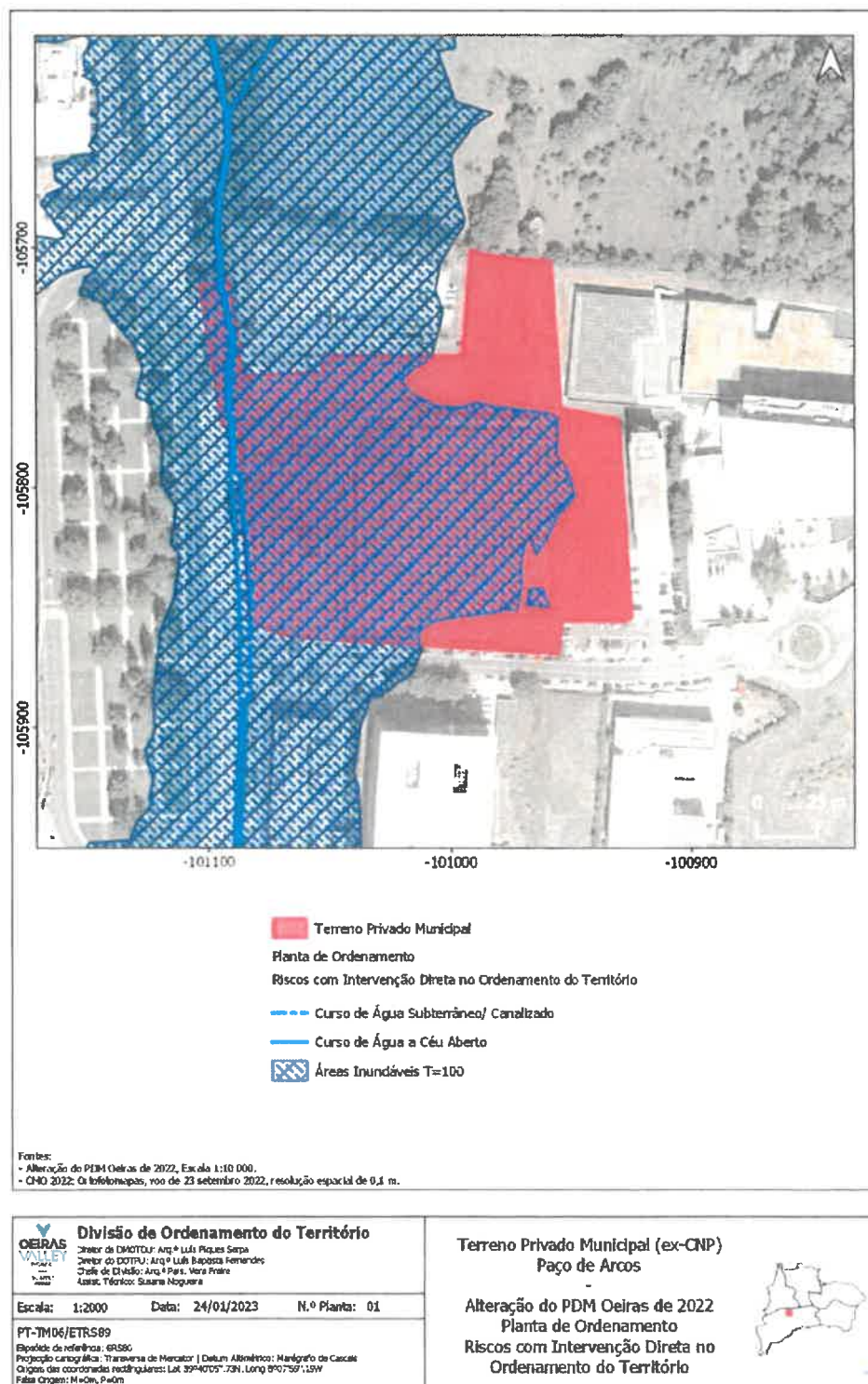
Página -

www.casapronta.mj.pt

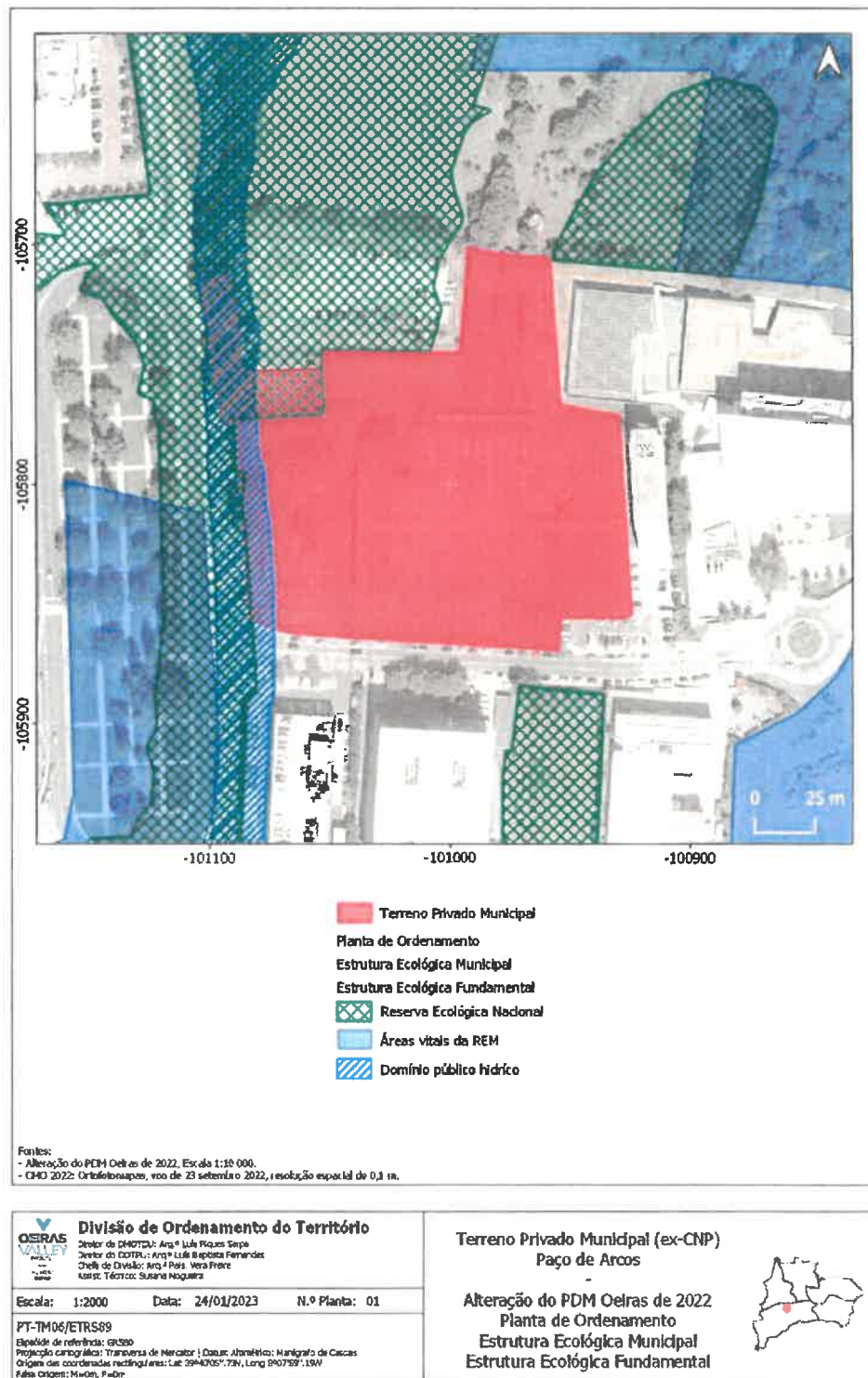
ANEXO 02 - Ordenamento - classificação e Qualificação do solo



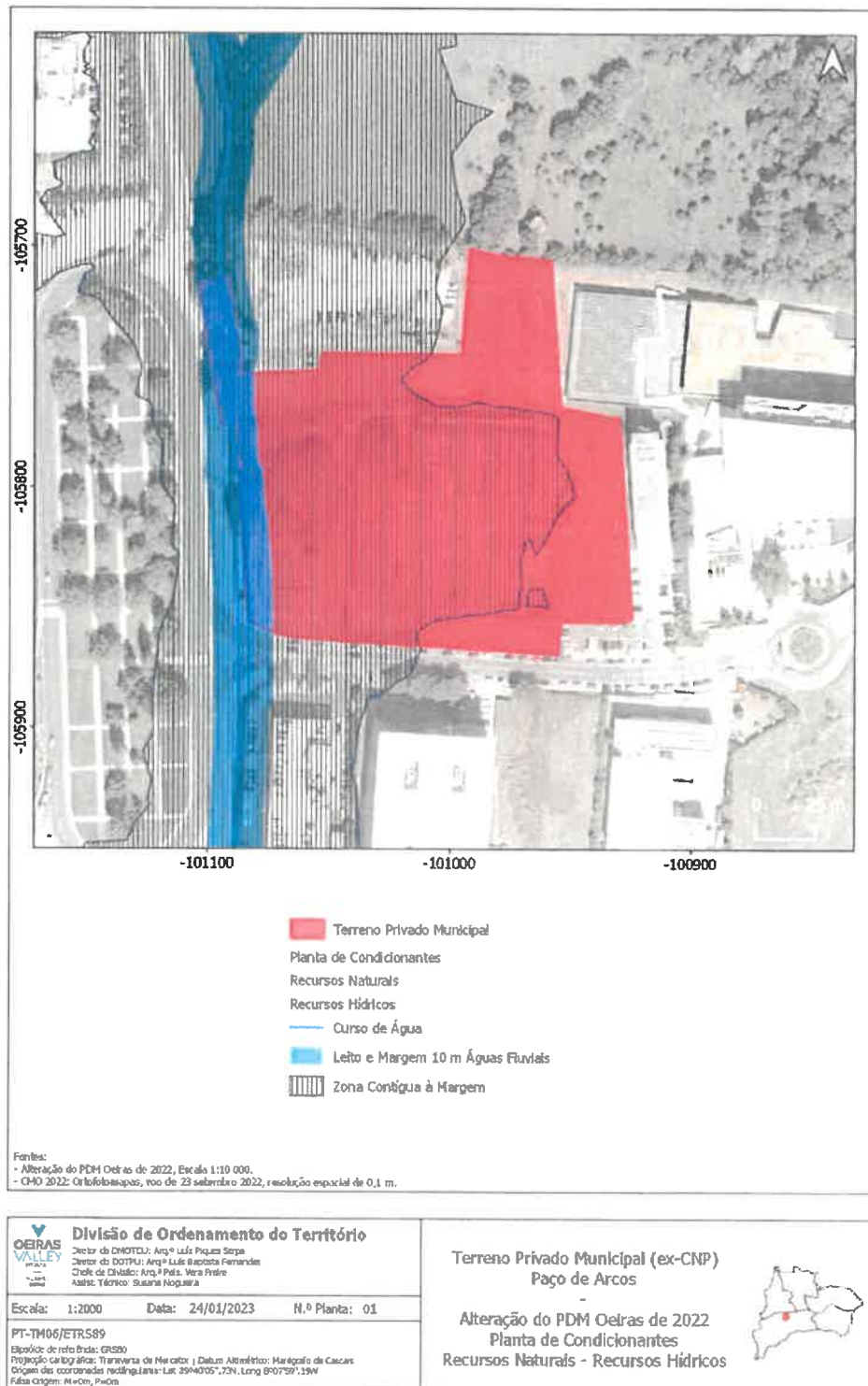
ANEXO 03 - Ordenamento - Riscos com Intervenção Direta no Ordenamento



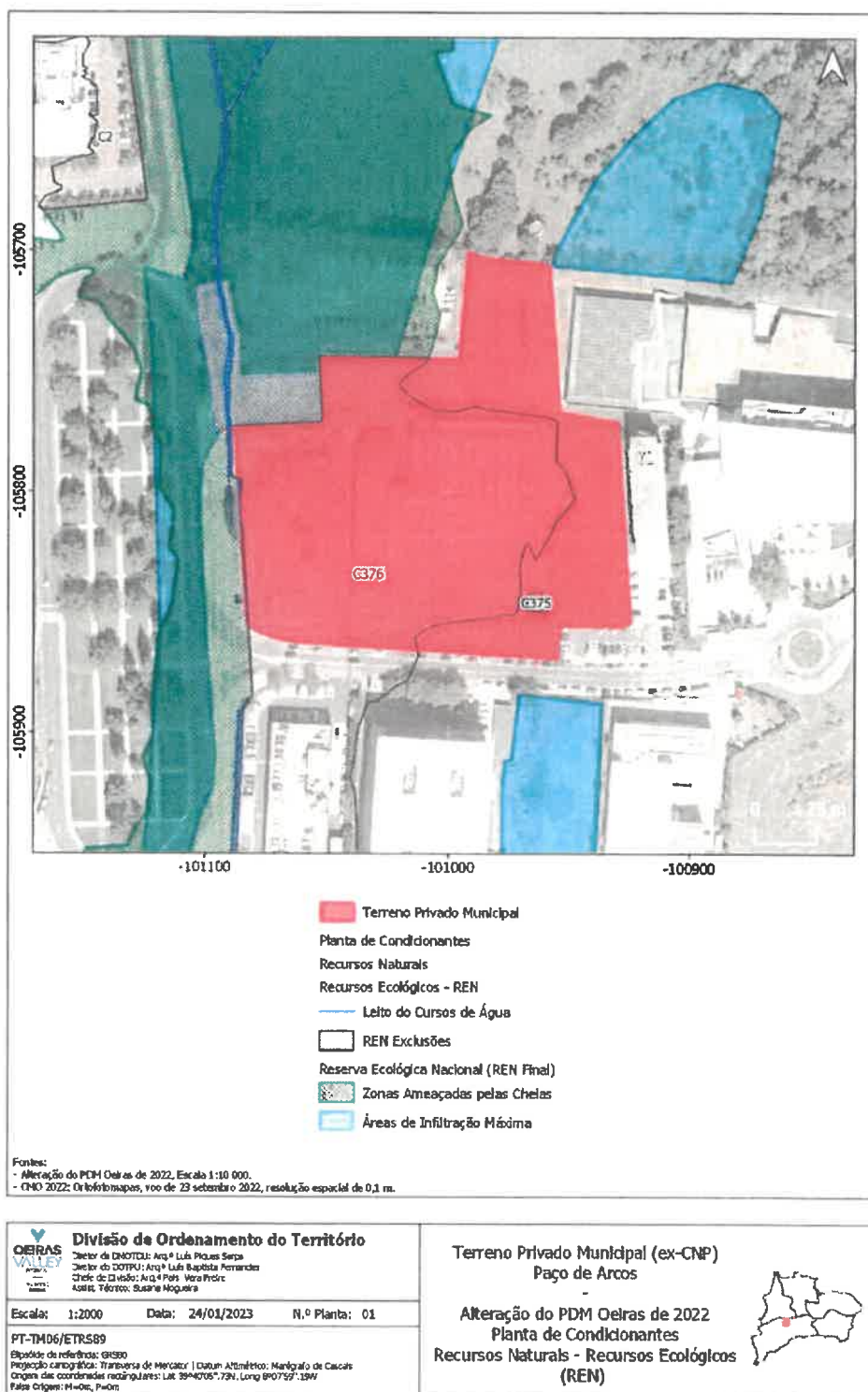
ANEXO 04 - Ordenamento – EEM – EE Fundamental



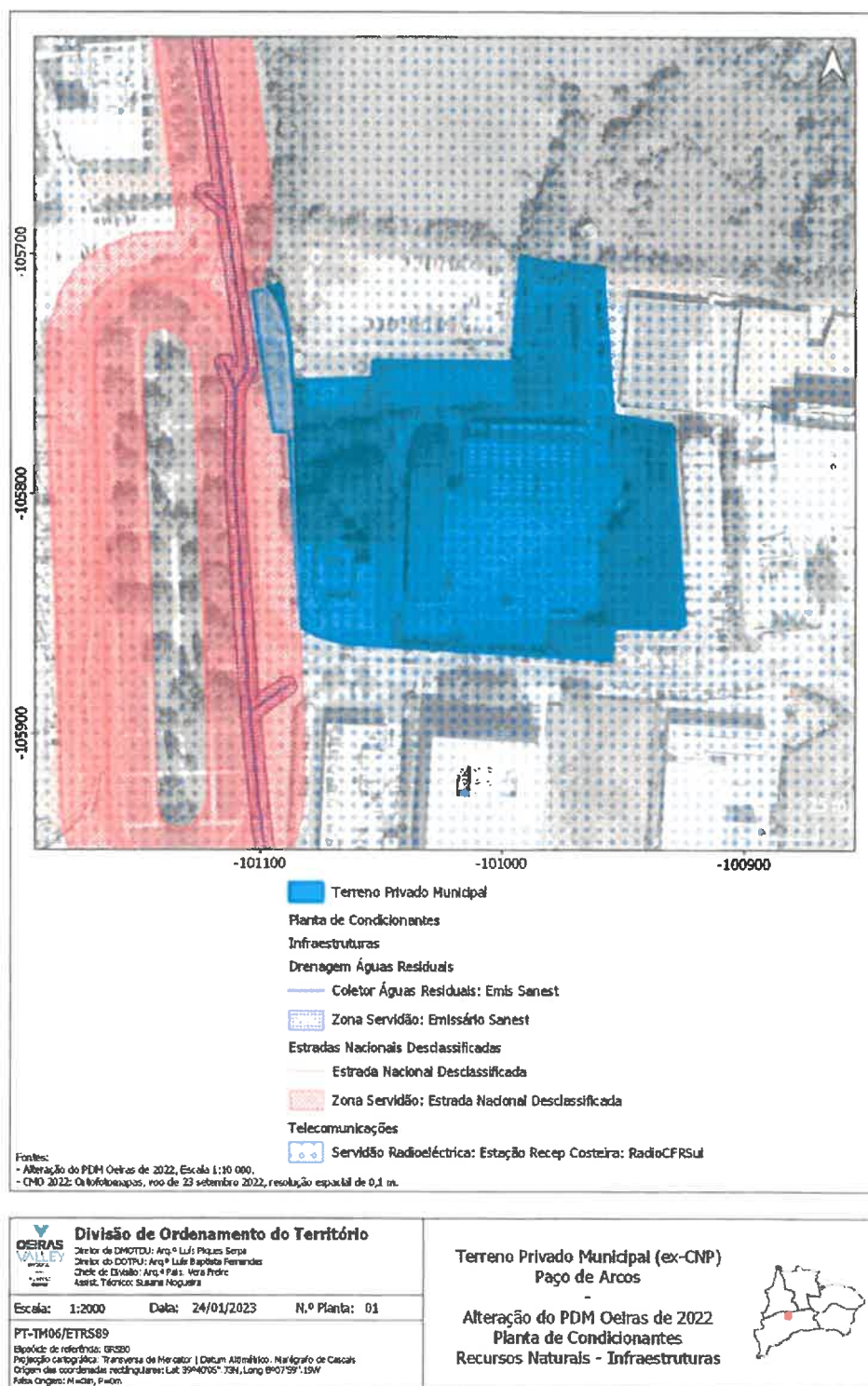
ANEXO 05 - Condicionantes - Recursos Naturais-Recursos Hídricos



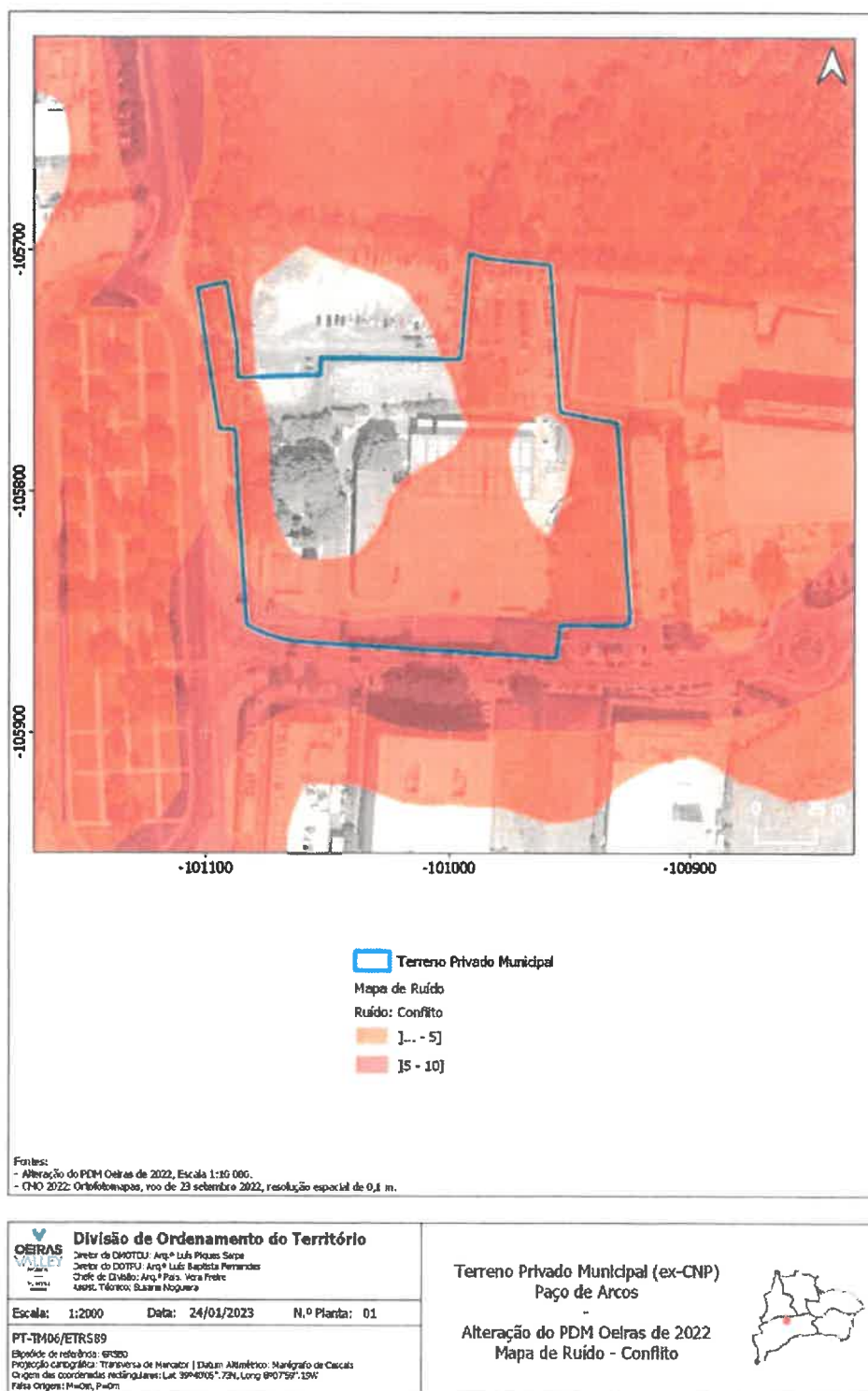
ANEXO 06 - Condicionantes - Recursos Naturais - Recursos Ecológicos:REN



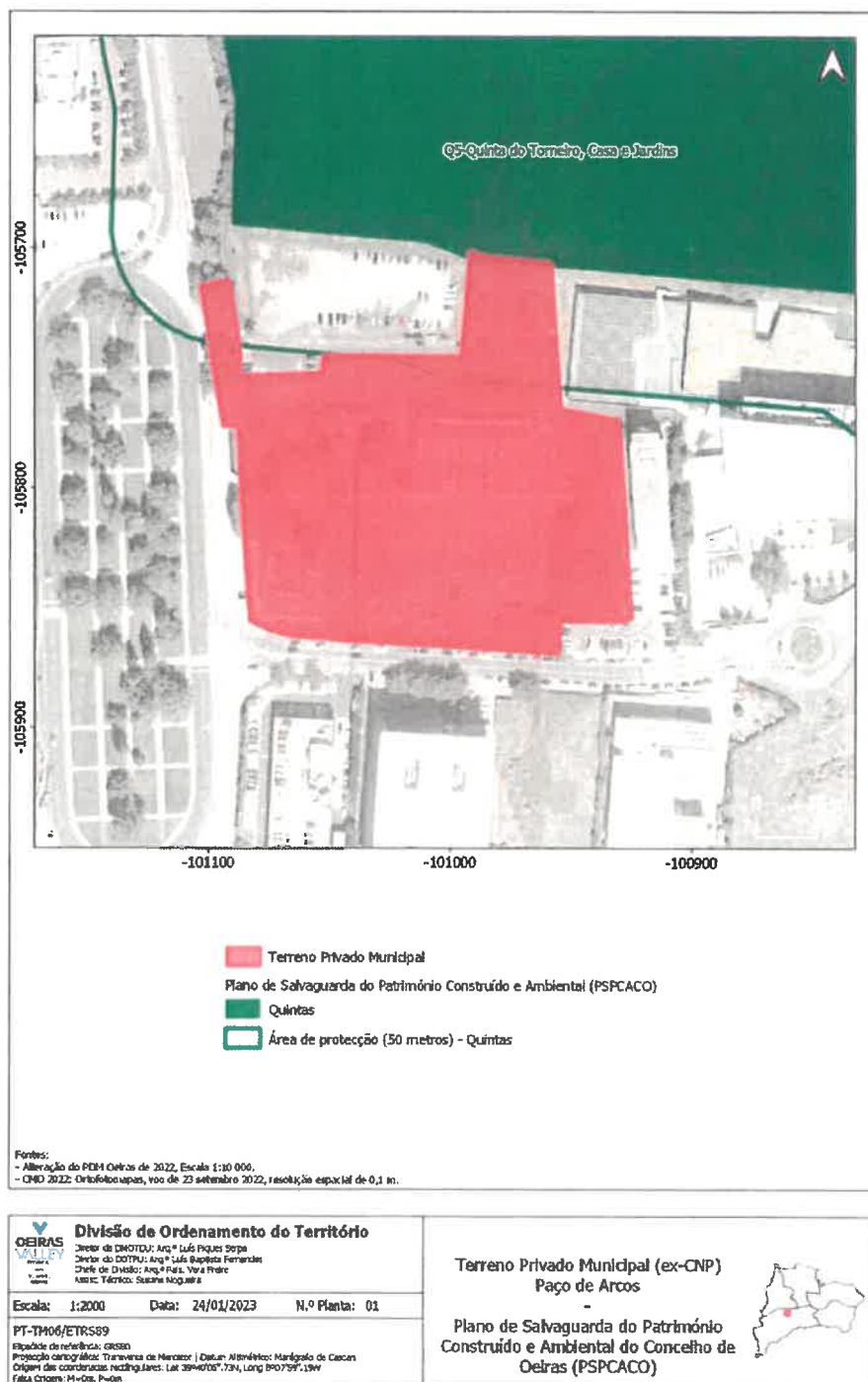
ANEXO 07 – Condicionantes – Infraestruturas - Telecomunicações



ANEXO 08 – Condicionantes – Ruído – Conflito Acústico



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



ANEXO 10 - Planta do conjunto dos prédios privados municipais

