

# CACILHAS NORTE UE

Agosto 2020

## MODELO DE GESTÃO

DIREÇÃO MUNICIPAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DESENVOLVIMENTO URBANO  
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E PLANEAMENTO URBANO  
DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO



## **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	15
4.2 Cálculo dos Valores Iniciais dos Terrenos por Núcleo de Propriedades	16
<b>5. ENCARGOS</b>	<b>18</b>
5.1 Encargos Especiais	18
5.1.1 Comparticipação – Encargos Especiais	19
5.2 Encargos Globais	21
5.2.1 Valor dos Terrenos	22
5.2.2 Valor da Obra	23
5.2.3 Comparticipação - Encargos Globais	23
5.3 Encargos Restritos	24
<b>6. CEDÊNCIA MÉDIA</b>	<b>25</b>
<b>7. VALORES FINAIS DOS TERRENOS</b>	<b>27</b>
7.1 Taxa de Atualização	31
7.2 Cálculo de Encargos e Receitas	31
<b>8. VALORIZAÇÃO DAS PROPRIEDADES</b>	<b>31</b>
<b>9. COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA</b>	<b>34</b>
9.1 Compensação relativa à média conjugação da proporção da valorização média dos terrenos e repartição dos custos de urbanização pelos proprietários	34
9.2 Compensação pelo Índice de Cedência Médio	37
9.3 Fundo de Compensação Urbanística	39



<b>ANEXOS</b>	<b>Anexo 01</b> - 1 A, 1B e 1C - Quadro Método de Custos abordagem dinâmica - cálculo do Valor do terreno por m2 do Solo Urbano - Urbanizado-Espaços Residenciais - Áreas Consolidadas	<b>40</b>
	<b>Anexo 02</b> - 2A, 2B e 2C - Quadro Método de Custos abordagem dinâmica - cálculo do Valor do terreno por m2 do Solo Urbano - Urbanizado-Espaços de	<b>47</b>
	<b>Anexo 03</b> - 3A, 3B e 3C - Quadro Método de Custos de substituição - cálculo do Valor do terreno por m2 do Solo Urbano - Urbanizável-Espaços de Atividades Económicas com construção licenciada	<b>51</b>
	<b>Anexo 04</b> - Mapa com indicação dos fatores de Valorização dos Terrenos Iniciais	<b>57</b>
	<b>Anexo 05</b> - Mapa com indicação dos fatores de Desvalorização dos Terrenos Iniciais	<b>61</b>
	<b>Anexo 06</b> - Quadro de Cálculo dos Valores Iniciais dos terrenos, considerando o valor base dos e os respetivos fatores de Valorização e de Desvalorização; Terrenos Iniciais	<b>65</b>
	<b>Anexo 07</b> - Mapa com identificação dos Encargos Especiais	<b>69</b>
	<b>Anexo 08</b> - Mapa com identificação dos Encargos Globais	<b>73</b>
	<b>Anexo 09</b> - Mapa com identificação dos Encargos Restritos	<b>77</b>
	<b>Anexo 10</b> - Quadro Cálculo dos Encargos Restritos	<b>81</b>
	<b>Anexo 11</b> - Quadro Cálculo Cedências	<b>85</b>
	<b>Anexo 12</b> - Quadros de Encargos e Receitas por núcleo de propriedades	<b>155</b>

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

---



## 1. INTRODUÇÃO

O presente documento é parte integrante da Unidade de Execução Cacilhas Norte, respeitando ao Modelo de Gestão Urbanística (M.G.U.) da mesma. O M.G.U. 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.

De acordo com 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), artigo 176.º, 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.



## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

O modelo de gestão urbanísticas objeto deste documento, 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 sucinta no seguinte organograma:

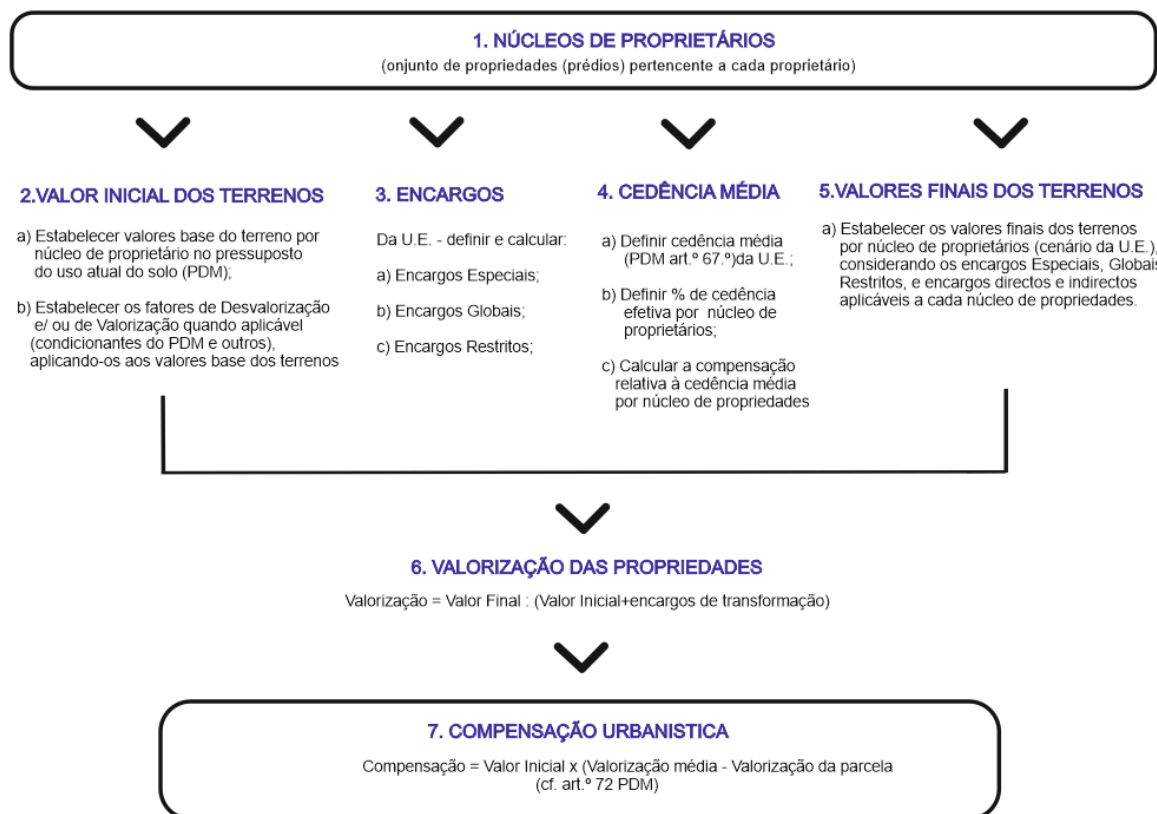


Fig. 01 - Organograma da Metodologia a aplicar (Fonte: DOT)

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

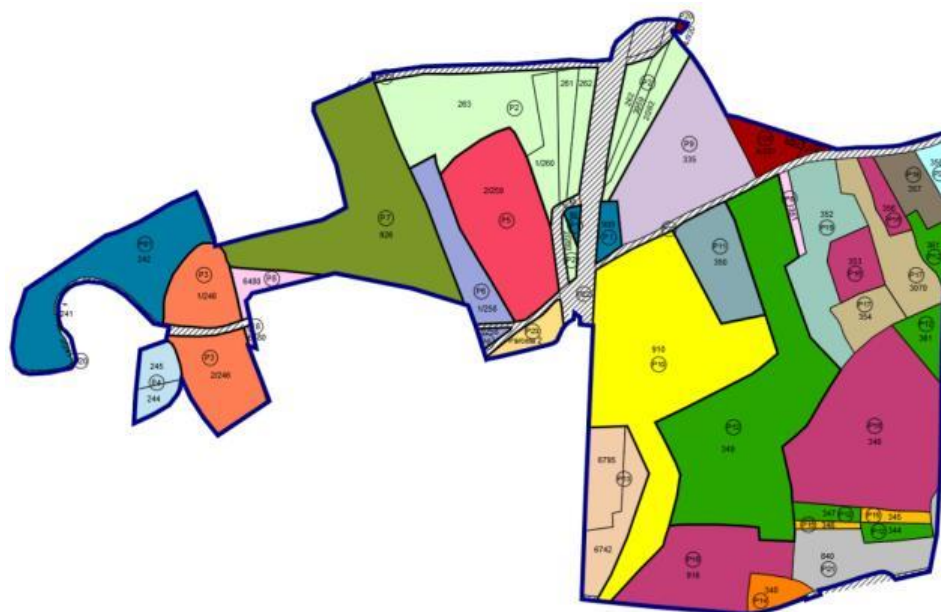
### 3. NÚCLEOS DE PROPRIEDADES

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 23 núcleos de proprietários a que correspondem os seguintes prédios e respetivas áreas:

NÚCLEO DE PROPRIEDADES	Artigo	Seccao	Proprietário	Área do Artigo medições GIS	Área do Artigo CRP
1	omisso 96	40	MARIA ELISETE DINIZ CANAS	252,10	280,00
	omisso 909	40		765,06	760,00
	242	40		8 362,21	9 010,00
2	1/260 e 2/260	40	BERNARDO REBELO DINIS - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA	2 382,14	2 520,00
	261	40		1 243,40	1 280,00
	262	40		1 316,09	3 818,19
	2/262	40		984,89	
	263	40		1 517,21	8 000,00
	3959			7 709,48	910,00
3	1/246	43	FRANCISCO MENDES - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA E OUTROS	3 258,51	7 480,00
	2/246	44		4 222,60	
4	244	41	INSTITUTO DE GESTÃO FINANCEIRA DA SEGURANÇA SOCIAL	762,12	860,00
	245	42		1 097,25	1 120,00
5	2/259	40	NUN - GESTÃO DE BENS MOVEIS E IMOVEIS SA	8 897,36	8 820,00
6	1/258	40	MARIA MADALENA DIAS MOREIRA RATO E OUTROS	3 266,08	3 120,00
	2/258	40		272,47	260,00
7	926	40	NUNO ALEXANDRE DA CONCEIÇÃO REBELO E OUTROS.	14 263,40	14 550,00
8	6480.º (a)	45	AGROVIA-SOCIEDADE AGRO-PECUÁRIA,S.A.	1 148,88	1 148,88
	351	40		527,00	600,00
9	335	40	AUGUSTO LUCIO ANTUNES DA SILVA E OUTROS	8 940,96	9 000,00
10	910 (c)	40	ELISA DINIS ANTUNES SIMÕES - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA	18 912,22	18 912,22
11	350	40	JOSE CARLOS ANTUNES REBELO GAMA E OUTROS	2 918,61	2 984,00
12	344	40	MARIA TEREZA DINIZ CANAS COSTA E OUTROS	803,59	880,00
	347	40		741,58	740,00
	349	40		18 141,39	19 040,00
	361 (a)	40		2 330,00	2 330,00
13	6742	40	JAPIMOBILI - GESTÃO IMOBILIÁRIA, S.A.	2 657,13	2 332,05
	6795	40		2 435,28	2 847,95
14	340	40/46	FERNANDO ANTUNES	1 128,38	1 160,00
15	345	40	ANA MARIA VIANA MARTINS FERNANDES CONDE E OUTROS	595,13	520,00
	346	40		334,26	320,00
16	348	40	NOVO BANCO S A	13 635,62	13 920,00
	353	40		1 900,87	1 450,00
	356 (e)	40		1 083,05	1 083,05
	916	40/46		NOVO BANCO S A (Oeiras Fonte, Investimentos Imobiliários, SA)	7 009,56
17	354	40	JOSE MANUEL RODRIGUES ANTUNES DUARTE	1 782,04	1 720,00
	3070 (d)	40		3 499,59	3 600,00
18	357	40	OEIRAS FONTE - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	2 014,60	1 464,00
	350	40		1 071,14	976,00
19	352	40	JOSE FERNANDO DINIS CANAS	5 633,09	5 600,00
20	3/920 (a)	40	ASSOCIAÇÃO RESGATE - INSTITUTO CONDE DE AGROLONGO	116,15	116,15
	4/920 (a)	40		1 584,68	1 584,68
	5/920 (a)	40		196,29	196,29
21	840 (b)	40	ANTÓNIO VICENTE DE SOUSA VIANEIRE	4 144,43	4 144,43
22	358 (d)	40	AMELIA RODRIGUES VICENTE E OUTROS	2 400,00	800,62
23	Parcela 2 - Urbano	40	MUNICÍPIO DE OEIRAS	1 122,44	850,20
SUB-TOTAL				170 266,47	170 369,71

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

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO



- P1 Maria Elisete Diniz Canas
- P2 Bernardo Rebelo Dinis
- P3 Francisco Mendes
- P4 Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social
- P5 NJN - Gestão de Bens Imóveis, SA
- P6 Maria Madalena Dias Moreira Rato
- P7 Nuno Alexandre da Conceição Rebelo
- P8 AGROVIA - Sociedade Agro-Pecuária, SA
- P9 Augusto Ludo Antunes da Silva
- P10 Elisa Dinis Antunes Simões
- P11 José Carlos Antunes Rebelo Gama
- P12 Maria Tereza Diniz Canas Costa
- P13 JAPIMOBILI - Gestão Imobiliária, SA
- P14 Fernando Antunes (Seiça Leitão)
- P15 Adelaide Canas Pereira Viana
- P16 NOVO BANCO, SA
- P17 José Manuel Rodrigues Antunes Duarte
- P18 OEIRAS FONTE - Investimentos Imobiliários
- P19 José Fernando Dinis Canas
- P20 Condessa de Cuba
- P21 António Vicente de Sousa Vinagre
- P22 Amélia Rodrigues Vicente e outros
- P23 CMO - privado
- P24 CMO - Domínio Público

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

Refira-se que, quer no caso dos artigos cadastrais que são abrangidos parcialmente pela Unidade de Execução, quer nos casos que 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.

Segundo a carta de ordenamento, a área da U.E. é abrangida por 4 tipologias distintas de uso do solo (fig. 3 e quadro 2): Solo Urbano-Urbanizado-Espaços Residenciais-Áreas Consolidadas; Solo Urbano-Urbanizado-Espaços de Atividades Económicas-Áreas Consolidadas; Solo Urbano-Urbanizável-Sem Categoria Associada; e Solo Urbano-Urbanizável-Espaços de Atividades Económicas.

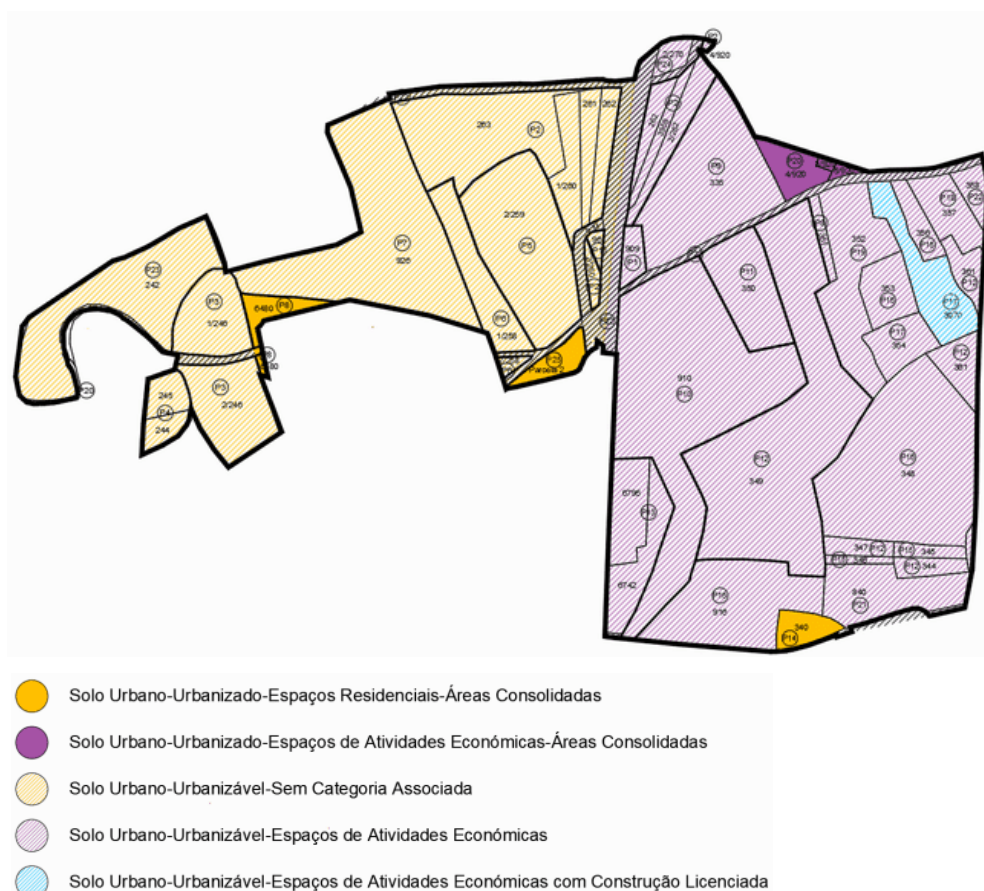
Na área da U.E. foi ainda identificado no núcleo de propriedades 17, um edifício e um anexo pré existentes implantados no artigo 355.º, que se encontram licenciados, e que serão considerado para efeito do cálculo do valor inicial do terreno deste núcleo. O prédio respeita ao processo de construção n.º 54-PB/1982, deferido a 19/02/1982, com a licença de utilização n.º 149/11364, de 20/07/1983. Trata-se de uma moradia agrícola com um piso, um fogo e uma a.b.c. de 143,00 m<sup>2</sup>. Neste artigo foi ainda licenciado um anexo para alfaías agrícolas e capoeira com 63,00 m<sup>2</sup>, que deu origem à licença de utilização n.º 102/7559 de 26/6/1984.

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

NÚCLEOS DE PROPRIEDADES	ARTIGO	SECÇÃO	Solo Urbano-Urbanizado-Espaços Residenciais-Áreas Consolidadas	Solo Urbano-Urbanizável-sem Categoria Associada	Solo Urbano-Urbanizado-Espaços de Atividades Económicas	Solo Urbano-Urbanizável-Espaços de Atividades Económicas	Solo Urbano-Urbanizável-Espaços de Atividades Económicas com construção licenciada
1	omisso (b) 96	40					
	omisso (c ) 909	40					
2	1/260 e 2/260	40					
	261	40					
	262	40					
	2/262	40					
	263	40					
	3959						
3	1/246	43					
	2/246	44					
4	244	41					
	245	42					
5	2/259	40					
6	1/258	40					
	2/258	40					
7	926	40					
8	6480.º (a)	45					
	351	40					
9	335	40					
10	910	40					
11	350	40					
12	344	40					
	347	40					
	349	40					
	361	40					
13	6742	40					
	6795	40					
14	340 (f)	40/46					
15	345	40					
	346	40					
16	348	40					
	353	40					
	356	40					
	916	40/46					
17	354	40					
	3070 (d)	40					
18	357	40					
19	352	40					
20	3/920	40					
	4/920	40					
	5/920	40					
21	840 (g)	40					
22	358	40					
23	242	40					
24	2/270	40					
25	Parcela 2 - Urbano (e )	40					

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

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO



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

Para 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, 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

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

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 (8 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 referida correspondem a:

Solo Urbano-Urbanizado-Espaços Residenciais-Áreas Consolidadas	192€
Solo Urbano-Urbanizado-Espaços de Atividades Económicas-Áreas Consolidadas	176€
Solo Urbano-Urbanizável-Sem Categoria Associada	(a) 144€
Solo Urbano Urbanizável-Espaços de Atividades Económicas	(b) 132€

Nota:

(a) - Tratando-se de solo urbanizável, o valor de 144 €/ m<sup>2</sup> de terreno corresponde a uma depreciação de 25% por dependência de terceiros, do valor de 192€/ m<sup>2</sup> de terreno atribuído ao Solo Urbano-Urbanizado-Espaços Residenciais-Áreas Consolidadas

(b) - Tratando-se de solo urbanizável, o valor de 132 €/ m<sup>2</sup> de terreno corresponde a uma depreciação de 25% do valor de 192€/ m<sup>2</sup> de terreno por dependência de terceiros, atribuído ao Solo Urbano-Urbanizado-Espaços Residenciais-Áreas Consolidadas

Quanto ao valor do terreno que detém edifícios pré existentes (núcleo 17) e que se encontra em Solo Urbano-Urbanizável-Espaços de Atividades Económicas, o mesmo foi aferido através da aplicação do Método de Custo de substituição (anexo 3), tendo por base de cálculo, o valor do terreno relativo ao uso do solo do PDM onde se insere (132€/ m<sup>2</sup>). O valor resultante corresponde a :

Solo Urbano - Urbanizável-Espaços de Atividades Económicas com Construção Licenciada	204€
--	------

#### **4.1 Fatores de Valorização e Desvalorização**

##### **a) Valorização**

No âmbito da presente U.E. considera-se como fator de Valorização (anexo 4 – 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.

##### **b) Desvalorização**

Os fatores de desvalorização (anexo 5 – Mapa da desvalorização) considerados , correspondem às seguintes tipologias de áreas condicionadas:

- Áreas abrangidas por **Servidão da Rede Rodoviária Nacional**, que se traduzem numa redução de 25% 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 da Rede Elétrica ou Servidão de Abastecimento de Água e Conduta Adutora**, 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 **Demolição de Edifícios**, que se traduz numa redução de 15% do valor inicial do m<sup>2</sup>/ terreno.



## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

FATORES	Valorização			
	Área abrangida por Prédios até 50 m Vias Urbanas	(+)	15,00%	
Desvalorização	Área abrangida por Servidão da Rede Rodoviária Nacional	(-)	25,00%	
	Área abrangida por REN ou Leito e Margem de Águas Pluviais	(-)	25,00%	
	Área abrangida por Serv. de Rede Elétrica ou servidão de abastecimento de água e conduta adutora	(-)	15,00%	
	Área abrangida por conflito acústico superior a 5 dB	(-)	15,00%	
	Área abrangido pela demolição de edifícios	(-)	15,00%	

**Quadro. 03** - Quadro síntese das percentagens de valorização e desvalorização (Fonte: DOT).

### 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 base correspondem a:

UE Carreira das Vinhas (Oeiras)		2020
Valores Iniciais dos Terrenos		Valor Base/ m <sup>2</sup>
Valor Base do Terreno nascente por m <sup>2</sup> (Espaço Urbano-Urbanizável-E. Atividades Económicas)	(a)	132,00 €
Valor Base do Terreno poente por m <sup>2</sup> (Espaço Urbano-Urbanizável-Sem Categoria Associada)	(a)	144,00 €
Valor Base do Terreno nascente (Espaço Urbano-Urbanizado- Espaços Residenciais-área consolidada)		192,00 €
Valor Base do Terreno nascente (Espaço Urbano-Urbanizado-Espaços de Atividades Económicas)		176,00 €
Valor Base do Terreno com Edificação Licenciada no núcleo "B" por m <sup>2</sup> (Espaço Urbano-Urbanizável-E. Atividades Económicas)	(b)	204,00 €

Nota:

(a) - Sofreu uma depreciação de 25% por dependência de terceiros

(b) - Valor apurado através do Método de Custos, Custo de substituição, considerando o valor base de terreno apurado para o Espaço Urbano-Urbanizável-E. Atividades Económicas)

A área de terreno considerada na avaliação corresponde a 3.600,00 m<sup>2</sup> (com base na caderneta predial), não obstante a área medida no GIS corresponde a 3.499,59 m<sup>2</sup>

**Quadro. 04** - Quadro com os valores base iniciais (Fonte: DOT).

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

Os valores iniciais apurados para cada um dos núcleos de propriedade correspondem a:

NÚCLEO DE PROPRIEDADES	Artigo	Seccao	Proprietário	Área do Artigo CRP	Valor Inicial do terreno TOTAL por artigo	Valor Inicial do terreno TOTAL por m2 por artigo	Valor Inicial do terreno TOTAL por núcleo	Valor Inicial do terreno TOTAL por m2 por núcleo
1	omisso 96	40	MARIA ELISETE DINIZ CANAS	280,00	38 500,27 €	137,50 €	899 307,25 €	89,48 €
	omisso 909	40		760,00	103 627,26 €	136,35 €		
	242	40		9 010,00	757 179,72 €	84,04 €		
2	1/260 e 2/260	40	BERNARDO REBELO DINIS - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA	2 520,00	354 740,62 €	140,77 €	2 000 508,92 €	121,04 €
	261	40		1 280,00	182 488,03 €	142,57 €		
	262	40		3 818,19	489 939,26 €	128,32 €		
	2/262	40		8 000,00	865 953,86 €	108,24 €		
	263	40		910,00	107 387,15 €	118,01 €		
3	1/246	43	FRANCISCO MENDES - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA E OUTROS	7 480,00	924 368,33 €	123,58 €	924 368,33 €	123,58 €
	2/246	44		860,00	111 394,87 €	129,53 €		
4	244	41	INSTITUTO DE GESTÃO FINANCEIRA DA SEGURANÇA SOCIAL	1 120,00	145 479,60 €	129,89 €	256 874,47 €	129,73 €
	245	42		8 820,00	1 189 595,59 €	134,87 €		
5	2/259	40	NUN - GESTÃO DE BENS MOVEIS E IMOVEIS SA	3 120,00	408 053,95 €	130,79 €	448 941,38 €	132,82 €
6	1/258	40	MARIA MADALENA DIAS MOREIRA RATO E OUTROS	260,00	40 887,43 €	157,26 €	448 941,38 €	132,82 €
	2/258	40		14 550,00	1 616 163,05 €	111,08 €		
7	926	40	NUNO ALEXANDRE DA CONCEIÇÃO REBELO E OUTROS	1 148,88	212 371,87 €	184,85 €	284 615,47 €	162,74 €
8	6480.º (a)	45	AGROVIA-SOCIEDADE AGRO-PECUÁRIA,S.A.	600,00	72 243,60 €	120,41 €	284 615,47 €	162,74 €
	351	40		9 000,00	1 077 505,90 €	119,72 €		
9	335	40	AUGUSTO LUCIO ANTUNES DA SILVA E OUTROS	18 912,22	2 341 488,73 €	123,81 €	2 341 488,73 €	123,81 €
10	910 (c)	40	ELISA DINIS ANTUNES SIMÕES - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA	2 984,00	354 071,72 €	118,66 €	354 071,72 €	118,66 €
11	350	40	JOSE CARLOS ANTUNES REBELO GAMA E OUTROS	880,00	102 591,52 €	116,58 €	2 726 129,54 €	118,58 €
12	344	40	MARIA TEREZA DINIZ CANAS COSTA E OUTROS	740,00	87 912,00 €	118,80 €		
	347	40		19 040,00	2 273 707,52 €	119,42 €		
	349	40		2 330,00	261 918,49 €	112,41 €		
13	361 (a)	40	JAPIMOBILI - GESTÃO IMOBILIÁRIA, S.A.	2 332,05	294 657,26 €	126,35 €	711 398,03 €	137,34 €
	6742	40		2 847,95	416 740,76 €	146,33 €		
14	340	40/46	FERNANDO ANTUNES	1 160,00	256 071,74 €	220,75 €	256 071,74 €	220,75 €
15	345	40	ANA MARIA VIANA MARTINS FERNANDES CONDE E OUTROS	520,00	60 965,85 €	117,24 €	98 981,85 €	117,84 €
	346	40		320,00	38 016,00 €	118,80 €		
16	348	40	NOVO BANCO S A	13 920,00	1 661 164,56 €	119,34 €	2 929 102,51 €	123,52 €
	353	40		1 450,00	172 260,00 €	118,80 €		
	356 (e)	40		1 063,05	133 614,49 €	123,37 €		
17	916	40/46	NOVO BANCO S A (Oeiras Fonte, Investimentos Imobiliários, SA)	7 261,00	962 063,45 €	132,50 €	867 044,86 €	162,98 €
	354	40	JOSE MANUEL RODRIGUES ANTUNES DUARTE	1 720,00	203 559,44 €	118,35 €		
18	3070 (d)	40	OERAS FONTE - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	3 600,00	663 485,42 €	184,30 €	289 885,27 €	118,81 €
	357	40		1 464,00	173 936,47 €	118,81 €		
19	350	40	JOSE FERNANDO DINIS CANAS	976,00	115 948,80 €	118,80 €	665 280,00 €	118,80 €
	352	40		5 600,00	665 280,00 €	118,80 €		
20	3920 (a)	40	ASSOCIAÇÃO RESGATE - INSTITUTO CONDE DE AGROLONGO	116,15	22 082,63 €	190,12 €	335 486,27 €	176,84 €
	4920 (a)	40		1 584,68	278 979,45 €	176,05 €		
	5920 (a)	40		196,29	34 424,19 €	175,37 €		
21	840 (b)	40	ANTÓNIO VICENTE DE SOUSA VINAGRE	4 144,43	484 002,42 €	116,78 €	484 002,42 €	116,78 €
22	358 (d)	40	AMÉLIA RODRIGUES VICENTE E OUTROS	800,62	85 068,98 €	106,25 €	85 068,98 €	106,25 €
23	Parcela 2 - Urbano	40	MUNICÍPIO DE OEIRAS	850,20	187 724,16 €	220,80 €	187 724,16 €	220,80 €
<b>SUB-TOTAL</b>				<b>170 369,71</b>	<b>21 029 616,45</b>	<b>123,44</b>	<b>21 029 616,45</b>	<b>123,44</b>

Nota:

(a) - A área a considerar é a medida pelos GIS, uma vez que a U.E. abrange apenas uma parte do artigo

(b) - Não foi possível obter a CRP, pelo que se considera a área do terreno medida em GIS

(c) - Foi considerada a área medida por computador, uma vez que o artigo 910.º apenas tem registado 14.763,00 m2. A área em falta poderá ter expropriada pelo EP

(d) - Foi considerada a área medida por computador, uma vez que o artigo 358.º está registado uma parte com 2400,00 m2 (Amélia Vicente e outros) e outra parte com 1600,00m2 (Estado) apenas tem registado 14.763,00 m2. A área em falta poderá ter expropriada pelo EP

(e) - Foi considerada a área medida em computador, uma vez que o artigo 356.º está registado com 730,00 m2 e a área ocupada com parte do lote 6 é superior a esta área

**Quadro. 05 - Quadro dos Valores Iniciais dos Terrenos em cada Propriedade**

## 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 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, participáveis, 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 (cf. anexo 7):

- a) O SATU e a respetiva estação;
- b) O Parque Urbano previsto na U.E.;
- c) A passagem aérea ciclo-pedonal sobre a A5, que faz a ligação da U.E. ao Lagoas Parque;

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

- d) A passagem ciclo-pedonal sobre a Av. Concelho da Europa, que faz a ligação da U.E. à Quinta da Fonte.

Como comparticipação nos encargos especiais pelos proprietários, prevê-se a cedência dos terrenos que se insiram no perímetro da U.E., necessários à implementação das infraestruturas referidas, ficando a obra, a cargo do Município.

O valor a atribuir aos terrenos a ceder como encargo especial, resulta da multiplicação da área de terreno a afetar às infraestruturas que não detenham potencial construtivo, pelo valor aferido por m<sup>2</sup> cujo potencial construtivo foi expurgado por ter sido transferido para outra localização da UECN, (cf. anexo 7 e quadro 6) que corresponde a 28,39€ (calculado conforme expresso no ponto 6, infra),.

No caso dos terrenos com potencial construtivo associado, que no presente caso corresponde aos terrenos afetos à estação do SATU, o valor a atribuir por m<sup>2</sup> corresponde a 120,49 € (cf. expresso no ponto 6, infra).

De acordo com os cálculos efetuados, o valor total a atribuir à cedência dos terrenos para encargos especiais corresponde a 2.101.534,01€ e encontra-se resumido no quadro seguinte:

ENCARGOS ESPECIAIS (TERRENOS)			
	Valor/ m <sup>2</sup> terreno	ÁREA (m <sup>2</sup> ou ml)	VALOR
<b>a) INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS E DE TRANSPORTES</b>			
Via Longitudinal Sul (VLS)	28,39 €	12 647,92	359 075,62 €
Sistema Automático de Transporte Urbano (SATU) - Viaduto	28,39 €	11 676,90	331 508,27 €
Sistema Automático de Transporte Urbano (SATU) - estação	120,49 €	355,00	42 773,95 €
Viaduto de Ligação ao Lagoas Parque	28,39 €	0,00	0,00 €
Viaduto de Ligação à Quinta da Fonte	28,39 €	0,00	0,00 €
			<b>733 357,83 €</b>
<b>b) Áreas Verdes ou de utilização coletiva</b>			
Parque Urbano	48 192,03 €	28,39	1 368 176,18 €
			<b>1 368 176,18 €</b>
<b>TOTAL ENCARGOS COM OS TERRENOS</b>			<b>2 101 534,01</b>

**Quadro. 06** - Quadro do total das áreas e valores atribuídos aos terrenos a ceder como encargos especiais.

### 5.1.1 Comparticipação - Encargos Especiais

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, sendo que, o valor relativo à comparticipação nos encargos especiais será reduzido a essa Taxa. O valor estimado para pagamento da TRIU em 2020, cifra-se em 1.608.062,00 € (este valor deve ser atualizado à data do respetivo pagamento, tendo em conta a tabela de taxas em vigor).

Os encargos especiais são indexados ao m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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>
<b>Coeficiente de ponderação .....</b>	<b>2,30</b>

#### b) Comércio

C.C. ....	700 €/ m <sup>2</sup>
V.V. ....	2.769 €/ m <sup>2</sup>
<b>Coeficiente de ponderação .....</b>	<b>2,95</b>

#### c) Serviços

C.C. ....	900 €/ m <sup>2</sup>
V.V. ....	2.400 €/ m <sup>2</sup>
<b>Coeficiente de ponderação .....</b>	<b>1,66</b>

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

### d) Estacionamento (serviços)

C.C. ....	400 €/ m2
V.V. ....	500 €/ m2
<b>Coefficiente de ponderação .....</b>	<b>0,25</b>

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

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

$$VU (1.0) = 2.101.534,01 \text{ €} / 196.944,05 \text{ m}^2 = 10,67 \text{ €}$$

Neste pressuposto, o valor unitário (VU) aplicável por m2 de construção, e por uso, relativo à contribuição nos Encargos Especiais corresponde a:

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

Coefficiente de ponderação:

	C.C.	V.V.	Coefficiente de Ponderação	Área Proposta U.E.	Área Ponderada	Valores Unitários
<b>Habituação</b>	1 000,00 €	3 300,00 €	2,30	37 722,00	86 760,60	<b>24,54 €</b>
<b>Comércio</b>	700,00 €	2 769,00 €	2,95	5 633,00	16 617,35	<b>31,48 €</b>
<b>Serviços</b> (a)	900,00 €	2 400,00 €	1,66	49 896,00	82 827,36	<b>17,71 €</b>
<b>Estacionamento</b>	400,00 €	500,00 €	0,25	42 954,94	10 738,74	<b>2,67 €</b>
				<b>136 205,94</b>	<b>196 944,05</b>	

(a) - Os equipamentos privados são equiparados ao uso de serviços

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

(b) Valores Unitários Aplicáveis por m2 referentes à comparticipação nos Encargos Especiais:

Para o VU = 1 (coeficiente de Ponderação)

VU = TOTAL de Encargos Especiais/ Área de Construção Ponderada

**Quadro 07** - 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 infraestruturas:

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

---

- a) As praças e respetivos acessos (passeio)
- b) Área verde a poente (terreno e obra)
- c) A cedência ao Município do lote 11 para silo automóvel e respetivos acessos e cobertura ajardinada;
- d) A cedência ao Município do lote 05 para o Programa Municipal de Habitação;

Como comparticipação nos encargos globais pelos proprietários, prevê-se a cedência dos terrenos relativos às infraestruturas referidas nas alíneas “a)” a “d)”, e a obra das infraestruturas aos acessos à praça, área verde, e acessos ao silo e respetiva cobertura verde. A edificação do silo e do edifício de habitação Municipal fica a cargo do Município. O valor total a atribuir aos encargos globais, segundo os cálculos (cf. pontos 5.2.1 e 5.2.2) efetuados corresponde a 5.728.855,30 € (terrenos + obra).

### 5.2.1 Valor dos terrenos

O valor a atribuir ao m<sup>2</sup> dos terrenos a ceder como encargo global resulta da multiplicação da área de terreno a afetar às infraestruturas que não detenham potencial construtivo associado, pelo valor aferido por m<sup>2</sup> cujo potencial construtivo foi expurgado por ter sido transferido para outra localização da UECN , que corresponde a 28,39 € (cf. expresso no ponto 6, infra). No caso dos terrenos com potencial construtivo – lotes 5 e 11 destinados a equipamento - o valor a atribuir por m<sup>2</sup> 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 1.168.993,77 € (quadro 8 e anexo 8).

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

### VALOR DOS ENCARGOS GLOBAIS COM OS TERRENOS (CEDÊNCIA AO MUNICÍPIO)

	Valor/ m2 terreno	ÁREA (m2)	VALOR
<b>a) Rede Viária</b>			
Estacionamento exterior e acessos silo	28,39 €	707,05	20 073,21 €
			<b>20 073,21 €</b>
<b>b) Áreas Verdes ou de utilização coletiva</b>			
Áreas Verdes e de Utiliz. Coletiva (Praça e Z. Verde enquadrada)	28,39 €	15 897,93	451 343,70 €
			<b>451 343,70 €</b>
<b>c) Áreas para equipamentos (Município)</b>			
Lote 11 (Silo Automóvel)	120,49 €	4 340,50	522 986,85 €
Lote 5 (Promoção Habitacional Municipal)	120,49 €	1 449,00	174 590,01 €
			<b>697 576,86 €</b>
<b>TOTAL DOS ENCARGOS GLOBAIS (CEDÊNCIA DE TERRENOS AO MUNICÍPIO)</b>			<b>1 168 993,77 €</b>

**Quadro. 08** - 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 4.559.861,53 €, sendo os cálculos efetuados conforme o quadro 9 em baixo e anexo 8.

### VALOR DOS ENCARGOS GLOBAIS COM OBRAS

	Valor/ m2 terreno	ÁREA (m2 ou ml)	VALOR
<b>a) Rede Viária</b>			
Desnívelamento da via	2 400,00 €	375,00	900 000,00 €
Passeios	25,00	358,72	8 968,00 €
Acesso ao Silo	25,00	707,05	17 676,25 €
			<b>926 644,25 €</b>
<b>b) Áreas Verdes ou de utilização coletiva</b>			
Praça	63,00 €	23 806,96	1 499 838,48 €
Desnívelamento da praça	2 500,00 €	695,00	1 737 500,00 €
Áreas Verdes	30,00 €	2 027,08	60 812,40 €
Área verde sob cobertura	80,00 €	119,58	9 566,40 €
			<b>3 307 717,28 €</b>
<b>c) Outras Infraestruturas</b>			
Enterramento da Linha de Alta Tensão	700,00 €	465,00	325 500,00 €
			<b>325 500,00 €</b>
<b>TOTAL ENCARGOS COM OBRA</b>			<b>4 559 861,53 €</b>

**Quadro. 09**- Quadro dos Valores atribuídos à obra destinada a encargos globais.



### 5.2.3 Comparticipação - 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 5.1.1 do presente documento, bem como, a fórmula de aferição do Valor Unitário aplicável.

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

$$VU (1.0) = 5.728.855,30 \text{ €} / 196.944,05 \text{ m}^2 = 29,09 \text{ €}$$

Neste pressuposto, 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

Coefficiente de ponderação:

	C.C.	V.V.	Coefficiente de Ponderação	Área Proposta U.E.	Área Ponderada	Valores Unitários Aplicáveis (b)
<b>Habitação</b>	1 000,00 €	3 300,00 €	2,30	37 722,00	86 760,60	<b>66,90 €</b>
<b>Comércio</b>	700,00 €	2 769,00 €	2,95	5 633,00	16 617,35	<b>85,81 €</b>
<b>Serviços</b> (a)	900,00 €	2 400,00 €	1,66	49 896,00	82 827,36	<b>48,29 €</b>
<b>Estacionamento</b>	400,00 €	500,00 €	0,25	42 954,94	10 738,74	<b>7,27 €</b>
				<b>136 205,94</b>	<b>196 944,05</b>	

(a) - Os equipamentos privados são equiparados ao uso de serviços

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

(b) Valores Unitários Aplicáveis por m2 referentes à comparticipação 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, comparticipados na totalidade pelos promotores, sendo que no presente instrumento urbanístico correspondem às seguintes obras de urbanização:

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

- a) Vias;
- b) Acessos;
- c) Estacionamento;
- d) Passeios;
- e) Áreas Verdes;
- f) Ciclovia
- g) 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 refletem um valor de 3.299.267,52 €, e encontram-se resumidos no quadro seguinte:

<b>VALOR DOS ENCARGOS RESTRITOS (OBRA)</b>			
	<b>Valor/ m<sup>2</sup> terreno</b>	<b>ÁREA (m<sup>2</sup> ou ml)</b>	<b>VALOR</b>
<b>a) Rede Viária</b>			
Faixa de Rodagem	260,50 €	8 108,28	2 112 206,94 €
Passeios	25,00	4 924,31	123 107,75 €
Estacionamento	27,50	3 998,83	109 967,83 €
Acessos	25,00	2 507,93	62 698,25 €
Ciclovia	30,00	462,92	13 887,60 €
			<b>2 345 282,52 €</b>
<b>b) Áreas Verdes ou de utilização</b>			
Áreas Verdes	30,00€ ou 50,00€	18 965,30	948 265,00 €
			<b>948 265,00 €</b>
<b>c) Outros</b>			
Demolição de edifícios	40,00 €	143,00	5 720,00 €
Demolição de anexos	25,00 €	63,00	1 575,00 €
			<b>5 720,00 €</b>
<b>TOTAL ENCARGOS COM OBRA</b>			<b>3 299 267,52</b>

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

Pressupõem-se que a U.E. se possa vir a desenvolver em duas fases, sendo que uma delas abrange apenas os artigos afetados pelo lote 12 (a ponte da estrada de Oeiras), e

respetivos acessos, e que a outra fase corresponde à área restante da U.E., pelo que os encargos restritos a aplicar a esta fase podem ser calculados especificamente para cada um dos artigos afetados, recorrendo ao anexo 12 do presente documento.

## **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 .º 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 considera a aplicação deste artigo. A área de cedência média, considerando o artigo 67.º referido, corresponde a um total de 55.084,01 m<sup>2</sup> e a um índice de 32,35 %.

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, nomeadamente através da redução das taxas ou pagamento em espécie. Quando a cedência efetiva for inferior à cedência média, a compensação é realizada por parte dos proprietários, através do pagamento em espécie, ou por outro que venha a ser aceite.

O valor da compensação ou pagamento referido, corresponde a 28,39 €/ m<sup>2</sup> ou a 120,49 €/ m<sup>2</sup> de terreno, dependendo da solução urbanística da U.E..

O valor de 28,39 € deverá ser aplicado aos terrenos cujo potencial construtivo (destinados a infraestruturas e áreas verdes) for exportado para a restante área da UECN, por este facto, este valor não pode corresponder ao valor inicial do terreno.

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

---

Considerando como referência o cenário anterior ao PDM 2015, que classificava a área abrangida pela U.E. como “Espaço Multiusos” ao qual se atribuía um índice de 0,15 – que corresponde a cerca de 23% do atual índice do PDM para o mesmo local (65%), considera-se neste pressuposto, que o valor da compensação ou pagamento corresponde a 28,39 €/m<sup>2</sup>, ou seja, a 23% do Valor Inicial médio dos terreno (123,44 €/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, destinados a equipamentos 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 m<sup>2</sup> de terreno – do anexo I (2020) do RPATORMO.

A área total de cedência efetiva corresponde a 95.266,33 m<sup>2</sup> na Unidade de Execução. Os valores a compensar encontram-se traduzidos no quadro seguinte:

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

CEDÊNCIAS														
NÚCLEO DE PROPRIEDADE	ARTIGO	SECÇÃO	PROPRIETÁRIO	ÁREA DO TERRENO CRP (m2)	TOTAL CEDÊNCIA EFETIVA (m2) (E. ESPECIAIS+ENCARGOS GLOBAIS)		ÍNDICE DE CEDÊNCIA EFECTIVA (m2) "A"	TOTAL CEDÊNCIA MÉDIA (m2) PDM "B"	ÍNDICE DE CEDÊNCIA MÉDIA (m2) PDM "B"	DIFERENÇA CEDÊNCIAS (C. EFETIVA-C.MÉDIA)		ÁREA DE TERRENO (DIFERENÇA) PDM m2	VALOR DO TERRENO a m2 (DIFERENÇA) corresponde a 20,33 ou 12 terreno respetivamente a infraestruturas e zonas equipamento	
					INFRAESTRUT. E ÁREAS VERDES	EQUIPAMENTOS				(+/-)	%		PAGA	F
1	omisso (96.%) omisso (909.%) 242	40	Elisete Dinis Canas	10 050,00	9 290,00	0,00	92,44%	55 084,01	32,35%	superior à média	60,09%	6 039,10	0,00 €	
2	1/260 + 2/260	40	Bernardo Rebelo Dinis	16 528,19	7 874,23	0,00	47,64%			superior à média	15,29%	2 527,82	0,00 €	
	261	40												
	262+2/262	40												
	263	40												
3	3959	40	Francisco Mendes	7 480,00	7 480,00	0,00	100,00%			superior à média	67,65%	5 060,43	0,00 €	
	1/246	40												
4	2/246	40	Instituto de Gestao Financeira da Segurancira Social	1 980,00	1 980,00	0,00	100,00%			superior à média	67,65%	1 339,52	0,00 €	
	244	40												
5	245	40	NJN - Gestão de Bens Imóveis	8 820,00	6 950,05	0,00	78,80%			superior à média	46,45%	4 097,02	0,00 €	
	2/259	40												
6	1/258	40	Maria Madalena Dinis Moreira Rato	3 380,00	3 380,00	0,00	100,00%			superior à média	67,65%	2 286,66	0,00 €	
	2/258	40												
7	926	40	Nuno Alexandre da Conceição Rebelo	14 470,00	14 470,00	0,00	100,00%			superior à média	67,65%	9 789,36	0,00 €	
	6480	40												
8	351	40	AGROVIA- Sociedade Agro Pequária, SA	1 748,88	1 148,88	0,00	65,69%			superior à média	33,35%	583,17	0,00 €	
	335	40												
9	910	40	Augusto Lúcio Antunes da Silva	9 000,00	2 123,60	0,00	23,60%			inferior média	-8,75%	-787,65	-22 361,48 €	
	350	40												
10	344	40	Elisa Dinis Antunes Simões	18 912,22	8 313,92	128,95	44,64%			superior média	12,30%	2 325,29	0,00 €	
	347	40												
	349	40												
	361	40												
11	350	40	José Carlos Antunes Rebelo Gama	2 984,00	2 872,45	0,00	96,26%	superior à média	63,91%	1 907,21	0,00 €			
	344	40												
12	347	40	Maria Teresa Diniz Canas Costa	22 990,00	9 701,27	2 711,83	53,99%	superior média	21,65%	4 976,47	0,00 €			
	349	40												
	361	40												
	361	40												
13	6742	40	JAPIMOBILI-Gestão Imobiliária, SA	5 180,00	128,72	0,00	2,48%	inferior média	-29,86%	-1 546,87	-43 915,89 €			
	6795	40												
14	340	40/46	Fernando Antunes	1 160,00	225,81	0,00	19,47%	inferior média	-12,88%	-149,42	-4 241,99 €			
	345	40												
15	346	40	Ana Maria Viana Martins Ferrandes Conde e outros	840,00	318,72	0,00	37,94%	superior média	5,60%	47,00	0,00 €			
	348	40												
	353	40												
	356	40												
16	916	40	NOVO BANCO, SA	23 714,05	9 311,65	3 303,72	53,20%	superior média	20,85%	4 944,53	0,00 €			
	354	40												
	3070	40												
	357	40												
17	3070	40	José Manuel Rodrigues Antunes Duarte	5 320,00	296,31	0,00	5,57%	inferior média	-26,78%	-1 424,56	-40 443,47 €			
	357	40												
18	350	40	Oeiras Fonte - Investimentos Imobiliários	2 440,00	976,00	0,00	40,00%	inferior média	7,65%	186,73	5 301,21 €			
	352	40												
19	3/920	40	José Fernando Dinis Canas	5 600,00	826,30	0,00	14,76%	inferior média	-17,59%	-985,15	-27 968,36 €			
	4/920	40												
	5/920	40												
20	4/920	40	Associação Resgate - Instituto Conde de Agrolongo	1 897,12	0,00	0,00	0,00%	inferior média	-32,35%	-613,67	-17 422,03 €			
	5/920	40												
21	840	40	António Sousa Vinagre	4 144,43	603,72	0,00	14,57%	inferior média	-17,78%	-736,89	-20 920,33 €			
	358	40												
22	358	40	Amélia Rodrigues Vicente e outros	800,62	0,00	0,00	0,00%	inferior média	-32,35%	-258,98	-7 352,42 €			
	Parcela 2	40												
23	Parcela 2	40	Município de Oeiras	850,20	850,20	0,00	100,00%	superior média	67,65%	575,18	0,00 €			
<b>SUB-TOTAL</b>				<b>170 289,71</b>	<b>89 121,83</b>	<b>6 144,50</b>	<b>55,94%</b>					<b>-179 324,56 €</b>	<b>1 811,48 €</b>	

Quadro. 11 – Quadro de compensações entre os proprietários relativo à cedência média

## 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.

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

A estimativa do valor final de cada núcleo de propriedades, é determinada recorrendo a três Métodos de Avaliação tradicionais, à semelhança da determinação dos valores iniciais dos terrenos. Os valores de mercado das unidades autónomas de construção previstas edificar, relativas a cada uso, são os estabelecidos para os valores iniciais referidos no ponto 4, aferidos através da aplicação dos Métodos Comparativo e de Rendimento e correspondem a:

Usos	Valor de Venda
Habitação	3.300,00 €
Serviços	2.400,00 €
Comércio	2.769,00 €
Estacionamento (associado à habitação)	-----
Estacionamento (p/ serviços)	500,00 €

**Quadro. 12** – Quadro valores de venda

Os valores relativos aos Custos de Construção da edificação e infraestruturas nos lotes, são os valores correntes do mercado que correspondem a:

Usos	Custo de Construção/ m2
Habitação	1.000,00 €
Serviços	900,00 €
Comércio	700, 00 €
Estacionamento	400,00 €
Arranjo exteriores (no lote)	60,00 €
Cobertura ajardinada (no lote)	80,00 €

**Quadro. 13** – Quadro custo de construção

O valor residual do terreno - no caso dos núcleos de propriedade que geram 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.

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

---

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);
- b) Encargos Globais (valor dos terrenos e obra na proporção da a.b.c. e uso associado);
- c) Encargos Restritos (obras de urbanização na proporção da a.b.c. e uso associado);
- d) Taxas Camarárias (Tabela de Taxas e outras Receitas do Município de Oeiras 2020);
- 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 – detém 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 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:

**UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO**

VALORES FINAIS DOS TERRENOS						
NÚCLEO PROPRIEDADE	Artigo	Secção	Proprietário	Área do Artigo medições GIS	Área do Artigo CRP	VALOR FINAL DO TERRENO
1	omisso (96.º)	40	Elisete Dinis Canas	252,10	280,00	<b>665 583,74</b>
	omisso (909.º)	40		765,06	760,00	
	242	40		8 362,21	9 010,00	
2	1/260 + 2/260	40	Bernardo Rebelo Dinis	2 382,14	2 520,00	<b>1 506 295,00</b>
	261	40		1 243,40	1 280,00	
	262+2/262	40		3 818,19	3 818,19	
	263	40		7 709,48	8 000,00	
	3959	40		886,16	910,00	
3	1/246	40	Francisco Mendes	3 258,51	7 480,00	<b>924 368,33</b>
	2/246	40		4 222,60		
4	244	40	Pinto e Bentes, SA	762,12	860,00	<b>256 874,47</b>
	245	40		1 097,25	1 120,00	
5	2/259	40	NUN - Gestão de Bens Imóveis	8 897,36	8 820,00	<b>226 256,00</b>
6	1/258	40	Maria Madalena Dinis Moreira Rato	3 266,06	3 120,00	<b>448 941,38</b>
	2/258	40		272,47	260,00	
7	926	40	Nuno Alexandre da Conceição Rebelo	14 263,40	14 470,00	<b>1 616 163,05</b>
8	6480	40	AGROVIA- Sociedade Agro Pequária, SA	1 148,88	11 738,40	<b>46 327,00</b>
	351	40		527,00	600,00	
9	335	40	Augusto Lúcio Antunes da Silva	8 940,96	9 000,00	<b>6 866 279,00</b>
10	910	40	Elisa Dinis Antunes Simões	18 912,22	18 912,22	<b>13 081 837,00</b>
11	350	40	José Carlos Antunes Rebelo Gama	2 918,61	2 984,00	<b>354 071,72</b>
12	344	40	Maria Teresa Diniz Canas Costa	803,59	880,00	<b>14 143 391,00</b>
	347	40		741,58	740,00	
	349	40		18 141,39	19 040,00	
	361	40		2 330,00	6 575,00	
13	6742	40	JAPIMOBILI-Gestão Imobiliária, SA	2 657,13	2 332,05	<b>562 689,00</b>
	6795	40		2 435,28	2 847,95	
14	340	40/46	Fernando Antunes	1 128,38	1 160,00	<b>256 071,74</b>
15	345	40	Ana Maria Viana Martins Fernandes Conde e outros	595,13	520,00	<b>0,00</b>
	346	40		334,26	320,00	
	348	40		13 635,62	13 920,00	
16	353	40	NOVO BANCO, SA	1 900,87	1 450,00	<b>4 561 173,00</b>
	356	40		1 083,05	730,00	
	916	40		7 009,56	7 261,00	
17	354	40	José Manuel Rodrigues Antunes Duarte	1 782,04	1 720,00	<b>574 383,00</b>
	3070	40		3 499,59	3 600,00	
18	357	40	OEIRAS FONTE - Investimentos Imobiliários	2 014,60	1 464,00	<b>289 885,27</b>
19	352	40	José Fernando Dinis Canas	5 633,09	5 600,00	<b>2 646 965,00</b>
20	3/920	40	ASSOCIAÇÃO RESGATE - INSTITUTO CONDE DE AGROLONGO	176,12	176,12	<b>0,00</b>
	4/920	40		1 517,18	1 517,18	
	5/920	40		192,87	192,87	
21	840	40	António Souda Vinagre	4 144,43	4 144,43	<b>0,00</b>
22	358	40	AMÉLIA RODRIGUES VICENTE E OUTROS	800,62	2 400,00	<b>85 068,98</b>
23	Parcela 2	40	Município de Oeiras	1 244,44	850,20	<b>187 724,16</b>
<b>SUB-TOTAL</b>						<b>49 300 347,84</b>

**Quadro. 14 – 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 13 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.

$$\text{Valorização} = \text{Valor final} / \text{Valor Inicial}$$

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

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

A percentagem de valorização da U.E. corresponde a 2,34 x sendo que para cada um dos núcleo de propriedades corresponde, de acordo com os cálculos efetuados, conforme o exposto no quadro seguinte:

NÚCLEO DE PROPRIEDADES	Artigo	Seccao	Proprietário	Área do Artigo medições GIS	Área do Artigo CRP	Valor Inicial do terreno	Valor Inicial do terreno TOTAL	Valor Final do terreno TOTAL	VALORIZAÇÃO Valor Final/ Valor Inicial
1	omisso (b) 96	40	MARIA ELISETE DINIZ CANAS	252,10	280,00	38 500,27	899 307,25	665 583,74	0,74
	omisso (c) 909	40		765,06	760,00	103 627,26			
	242	40		8 362,21	9 010,00	757 179,72			
2	1/260 e 2/260	40	BERNARDO REBELO DINIS - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA	2 382,14	2 520,00	354 740,62	2 000 508,92	1 506 295,00	0,75
	261	40		1 243,40	1 280,00	182 488,03			
	262	40		1 316,09					
	2/262	40		984,89	3 818,19	489 939,26			
	263	40		1 517,21					
	3959	40		7 709,48	8 000,00	865 953,86			
3	1/246	43	FRANCISCO MENDES - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA E OUTROS	3 258,51	7 480,00	924 368,33	924 368,33	924 368,33	1,00
	2/246	44		4 222,60					
4	244	41	INSTITUTO DE GESTÃO FINANCEIRA DA SEGURANÇA SOCIAL	762,12	860,00	111 394,87	256 874,47	256 874,47	1,00
	245	42		1 097,25					
5	2/259	40	NUN - GESTÃO DE BENS MOVEIS E IMOVEIS SA	8 897,36	8 820,00	1 189 595,59	1 189 595,59	226 256,00	0,19
6	1/258	40	MARIA MADALENA DIAS MOREIRA RATO E OUTROS	3 266,06	3 120,00	408 053,95	448 941,38	448 941,38	1,00
	2/258	40		272,47	260,00	40 887,43			
7	926	40	NUNO ALEXANDRE DA CONCEIÇÃO REBELO E OUTROS	14 263,40	14 470,00	1 616 163,05	1 616 163,05	1 616 163,05	1,00
8	6480.º (a)	45	AGROVIA- SOCIEDADE AGROPECUÁRIA, S.A.	1 148,88	1 148,88	212 371,87	284 615,47	46 327,00 €	0,16
	351	40		527,00	600,00	72 243,60			
9	335	40	AUGUSTO LUCIO ANTUNES DA SILVA E OUTROS	8 940,96	9 000,00	1 077 505,90	1 077 505,90	6 866 279,00 €	6,37
10	910	40	ELISA DINIS ANTUNES SIMÕES - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA	18 912,22	14 763,00	2 341 488,73	2 341 488,73	13 081 837,00 €	5,59
11	350	40	JOSE CARLOS ANTUNES REBELO GAMA E OUTROS	2 918,61	2 984,00	354 071,72	354 071,72	354 071,72 €	1,00
12	344	40	MARIA TEREZA DINIZ CANAS COSTA E OUTROS	803,59	890,00	102 591,52	2 726 129,54	14 143 391,00 €	5,19
	347	40		741,58	740,00	87 912,00			
	349	40		18 141,39	19 040,00	2 273 707,52			
	361	40		2 330,00	6 575,00	261 918,49			
13	6742	40	JAPIMOBILI - GESTÃO IMOBILIÁRIA, S.A.	2 657,13	2 332,05	294 657,26	711 398,03	562 689,00	0,79
	6795	40		2 435,28	2 847,95	416 740,76			
14	340 (f)	40/46	Fernando Antunes	1 128,38	1 160,00	256 071,74	256 071,74	256 071,74 €	1,00
15	345	40	ANA MARIA VIANA MARTINS FERNANDES CONDE	595,13	520,00	60 965,85	98 981,85	0,00 €	0,00
	346	40		334,26	320,00	38 016,00			
16	348	40	NOVO BANCO S A (Ceiras Fonte, Investimentos Imobiliários, SA)	13 635,62	13 920,00	1 661 164,56	2 929 102,51	4 561 173,00 €	1,56
	353	40		1 900,87	1 450,00	172 260,00			
	356	40		1 083,05	730,00	133 614,49			
	916	40/46		7 009,56	7 261,00	962 063,45			
17	354	40	JOSE MANUEL RODRIGUES ANTUNES DUARTE	1 782,04	1 720,00	203 559,44	867 044,86	574 383,00 €	0,66
	3070 (d)	40		3 499,59	3 600,00	663 485,42			
18	357	40	OEIRAS FONTE - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	2 014,60	1 464,00	173 936,47	289 885,27	289 885,27 €	1,00
	350	40		1 071,14	976,00	115 948,80			
19	352	40	JOSE FERNANDO DINIS CANAS	5 633,09	5 600,00	665 280,00	665 280,00	2 646 965,00 €	3,98
20	3/920	40	ASSOCIAÇÃO RESGATE	116,15	116,15	22 082,63	335 486,27	0,00 €	0,00
	4/920	40		1 584,68	1 584,68	278 979,45			
	5/920	40		196,29	196,29	34 424,19			
21	840 (g)	40	ANTÓNIO VINAGRE	4 144,43	4 144,43	484 002,42	484 002,42	0,00 €	0,00
22	358	40	OMISSO	2 400,00	800,62	85 068,98	85 068,98	85 068,98 €	1,00
23	Parcela 2 - Urban	40	MUNICÍPIO DE OEIRAS	1 122,44	850,20	187 724,16	187 724,16	187 724,16 €	1,00
<b>TOTAL</b>							<b>21 029 616,45</b>	<b>49 300 347,84 €</b>	<b>2,34</b>

Quadro. 15 – 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,

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

---

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, compensação em termos da proporção da valorização média dos terrenos e repartição dos custos de urbanização pelos proprietários, corresponde por núcleo de proprietários a:

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

NÚCLEO DE PROPRIEDADES	Artigo	Secção	Área do Artigo CRP	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	omisso (96)	40	280,00	899 307,25	665 583,74	0,74	1 442 688,68	0,00
	omisso (909)	40	760,00					
	242	40	9 010,00					
2	1/260 e 2/260	40	2 520,00	2 000 508,92	1 506 295,00	0,75	3 183 556,86	0,00
	261	40	1 280,00					
	262	40	3 818,19					
	2/262	40						
	263	40	8 000,00					
	3959		910,00					
3	1/246	43	7 480,00	924 368,33	924 368,33	1,00	1 242 655,51	0,00
	2/246	44						
4	244	41	860,00	256 874,47	256 874,47	1,00	345 323,90	0,00
	245	42	1 120,00					
5	2/259	40	8 820,00	1 189 595,59	226 256,00	0,19	2 562 547,90	0,00
6	1/258	40	3 120,00	448 941,38	448 941,38	1,00	603 525,10	0,00
	2/258	40	260,00					
7	926	40	14 470,00	1 616 163,05	1 616 163,05	1,00	2 172 655,48	0,00
8	6480.º	45	1 148,88	284 615,47	46 327,00	0,16	620 905,41	0,00
	351	40	600,00					
9	335	40	9 000,00	1 077 505,90	6 866 279,00	6,37	0,00	-4 340 250,25
10	910	40	18 912,22	2 341 488,73	13 081 837,00	5,59	0,00	-7 592 616,16
11	350	40	2 984,00	354 071,72	354 071,72	1,00	475 989,02	0,00
12	344	40	880,00	2 726 129,54	14 143 391,00	5,19	0,00	-7 752 445,41
	347	40	740,00					
	349	40	19 040,00					
	361	40	6 575,00					
13	6742	40	2 332,05	711 398,03	562 689,00	0,79	1 105 062,30	0,00
	6795	40	2 847,95					
14	340	40/46	1 160,00	256 071,74	256 071,74	1,00	344 244,77	0,00
15	345	40	520,00	98 981,85	0,00	0,00	232 046,06	0,00
	346	40	320,00					
16	348	40	13 920,00	2 929 102,51	4 561 173,00	1,56	2 305 608,08	0,00
	353	40	1 450,00					
	356	40	730,00					
	916	40/46	7 261,00					
17	354	40	1 720,00	867 044,86	574 383,00	0,66	1 458 255,75	0,00
	3070	40	3 600,00					
18	357	40	1 464,00	289 885,27	289 885,27	1,00	389 701,28	0,00
	350	40	976,00					
19	352	40	5 600,00	665 280,00	2 646 965,00	3,98	0,00	-1 087 329,55
20	3/920	40	116,15	335 486,27	0,00	0,00	786 490,33	0,00
	4/920	40	1 517,18					
	5/920	40	192,67					
21	840	40	4 144,43	484 002,42	0,00	0,00	1 134 661,10	0,00
22	358	40	800,62	85 068,98	85 068,98	1,00	114 360,74	0,00
23	Parcela 2 - Urbano	40	850,20	187 724,16	187 724,16	1,00	252 363,10	0,00
<b>TOTAL</b>				21 029 616,45	49 300 347,84	2,34	20 772 641,36	-20 772 641,36

Quadro. 16 - 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 - 32,35 %

Índice de Cedência Efetiva - 55,94 %

A metodologia aplicada a este mecanismo de perequação, encontra-se descrita no ponto 6 da presente informação, sendo que a compensação efetiva corresponde ao exposto no quadro seguinte (quadro 17):

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

NÚCLEO DE PROPRIEDADE	ARTIGO	SECÇÃO	PROPRIETÁRIO	VALOR DO TERRENO a ceder por m2 (DIFERENÇA) U.E. corresponde a 20,33 ou 120,49 €/m de terreno respetivamente terreno para infraestruturas e zonas verdes ou equipamento	
				28,39 € 120,49	
				PAGA	RECEBE
1	omisso (96.º)	40	Elisete Dinis Canas	0,00 €	171 450,69 €
	omisso (909.º)	40			
	242	40			
2	1/260 + 2/260	40	Bernardo Rebelo Dinis	0,00 €	71 764,98 €
	261	40			
	262+2/262	40			
	263	40			
3	3959	40	Francisco Mendes	0,00 €	143 665,99 €
	1/246	40			
4	2/246	40	Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social	0,00 €	38 029,23 €
	244	40			
5	245	40	NJN - Gestão de Bens Imóveis	0,00 €	116 314,89 €
	2/259	40			
6	1/258	40	Maria Madalena Dinis Moreira Rato	0,00 €	64 918,59 €
	2/258	40			
7	926	40	Nuno Alexandre da Conceição Rebelo	0,00 €	277 920,70 €
8	6480	40	AGROVIA- Sociedade Agro Pequária, SA	0,00 €	16 556,13 €
	351	40			
9	335	40	Augusto Lúcio Antunes da Silva	-22 361,48 €	0,00 €
10	910	40	Elisa Dinis Antunes Simões	0,00 €	77 891,48 €
11	350	40	José Carlos Antunes Rebelo Gama	0,00 €	54 145,83 €
12	344	40	Maria Teresa Diniz Canas Costa	0,00 €	391 041,76 €
	347	40			
	349	40			
	361	40			
13	6742	40	JAPIMOBILI-Gestão Imobiliária, SA	-43 915,69 €	0,00 €
	6795	40			
14	340	40/46	Fernando Antunes	-4 241,99 €	0,00 €
15	345	40	Ana Maria Viana Martins Fernandes Conde e outros	0,00 €	1 334,43 €
	346	40			
16	348	40	NOVO BANCO, SA	0,00 €	444 648,00 €
	353	40			
	356	40			
	916	40			
17	354	40	José Manuel Rodrigues Antunes Duarte	-40 443,47 €	0,00 €
	3070	40			
18	357	40	OEIRAS FONTE - Investimentos Imobiliários	5 301,21 €	0,00 €
	350	40			
19	352	40	José Fernando Dinis Canas	-27 968,36 €	0,00 €
20	3/920	40	Associação Resgate - Instituto Conde de Agrolongo	-17 422,03 €	0,00 €
	4/920	40			
	5/920	40			
21	840	40	António Sousa Vinagre	-20 920,33 €	0,00 €
22	358	40	Amélia Rodrigues Vicente e outros	-7 352,42 €	0,00 €
23	Parcela 2	40	Município de Oeiras	0,00 €	16 329,52 €
<b>SUB-TOTAL</b>				<b>-179 324,56 €</b>	<b>1 886 012,22 €</b>

Quadro. 17 – 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 RJIGT, 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 Valor Inicial do Terreno em Solo Urbano-Urbanizado -  
Espaços Residenciais - Áreas Consolidadas



## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

### 1A – Quadro Custos

**CUSTOS: Valor Inicial Base - Solo Urbano-Urbanizado-Espaços Residenciais-Áreas Consolidadas** **Agosto 2020**

ÁREAS			
Área de Terreno ( At ) :	67 285,0 m2	Área de Construção - Cave ( Ac ):	10 914,0 m2
Área de Implantação ( Ai ) :	13 457,0 m2	Nº de fogos - habitação	175
Ab de Construção Acima do Solo( Ac ) :	32 820,0 m2	Nº de fracções - comércio/serviços	10
<b>ÁREAS DE CONSTRUÇÃO:</b>			
Habitação	20 662,0 m2	Sótão:	
Áreas comuns	20% 0,0 m2	Arrumos:	
Comércio	1 000,0 m2	Estacionamentos total:	10 914,0 m2
Serviços	11 159,0 m2	Estacionamentos Serviços	4 820,0 m2
Varandas		Outros:	
Terraços			

#### CÁLCULO DE VALORES

1. CUSTOS DE CONSTRUÇÃO ( C + I )				38 471 146,76 €	
<b>Habitação</b>	20 662 m2 X	1000	€/ m2 =	20 662 000,00 €	
Áreas comuns	20% 0 m2 X	0	€/ m2 =	0,00 €	
<b>Comércio</b>	1 000 m2 X	700	€/ m2 =	700 000,00 €	
<b>Serviços</b>	11 159 m2 X	900	€/ m2 =	10 043 100,00 €	
Varandas	0 m2 X		€/ m2 =	0,00 €	
Terraços	0 m2 X		€/ m2 =	0,00 €	
Sótão:	0 m2 X		€/ m2 =	0,00 €	
Arrumos:	0 m2 X		€/ m2 =	0,00 €	
<b>Estacionamentos total:</b>	10 914 m2 X	400	€/ m2 =	4 365 600,00 €	
Estacionamentos Serviços	4 820 m2 X		€/ m2 =	0,00 €	
Outros:	0 m2 X		€/ m2 =	0,00 €	
<b>Total C =</b>				<b>35 770 700,00 €</b>	
<b>Infraestruturas Gerais</b>	13 457 m2 X	119	€/ m2 =	1 597 076,76 €	
Instalações e Equipamentos	0 m2 X		€/ m2 =	0,00 €	
Demolições Edifícios (m2)	0 m2 X		€/ m2 =	0,00 €	
<b>Arranjos exteriores (Zonas Verdes)</b>	8 469 m2 X	50	€/ m2 =	423 450,00 €	
<b>Arranjos exteriores (Zonas Verdes Simples)</b>	22 664 m2 X	30	€/ m2 =	679 920,00 €	
<b>Total I =</b>				<b>2 700 446,76 €</b>	
3. ENCARGOS GERAIS ( E )				10 210 681,80 €	
Taxas Camarárias e outros	2%	846 365			
Encargos de Gestão e Projecto	10%	3 847 115			
Encargos de Comercialização	6%	5 517 202			
<b>ENCARGOS TOTAIS ( C + I + E )</b>				<b>48 681 828,56 €</b>	

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

### 1B – Quadro Vendas

**VENDAS - Valor Inicial Base - Solo Urbano-Urbanizado-Espaços Residenciais-Áreas Consolidadas Agosto 2020**

VALORES POTENCIAIS DE VENDA						
Designação/  Ocupação	Nº de Fogos / unidades/ lugares	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	Valor Total (€)
Apartamentos T2	175	20 662,00	17 563,00	3 300,00	330 000,00	<b>57 750 000,00</b>
Comércio	10	1 000,00		2 769,00	276 900,00	<b>2 769 000,00</b>
Serviços		11 159,00		2 400,00		<b>26 781 600,00</b>
Estacionamento em cave (atividades económicas) (a)	137	4 820,00	0,00	500,00		<b>2 410 000,00</b>
<b>TOTAL</b>						<b>89 710 600 €</b>

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

---

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

### 1C – Quadro - Método de Custos (Cash-flow)

MÉTODO CUSTOS - Valor Inicial Base - Solo Urbano-Urbanizado-Espaços Residenciais-Áreas Consolidadas Agosto 2020																		
Quadro de Avaliação -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																		
. 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																		
. Demolicões																		
. Infraestruturas																		
<b>TOTAL DE CUSTOS</b>																		
<b>Faseamento - RECEITAS</b>																		
Habitação Coletiva																		
Comércio																		
Serviços																		
Estacionamento serviços																		
<b>RECEITAS</b>																		
Habitação Coletiva																		
Comércio																		
Serviços																		
Estacionamento serviços																		
. Custos de Comercialização (inclui IVA) 6,10%																		
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>																		
<b>FLUXO DO PROJECTO</b>																		
<b>PLANO FINANCEIRO</b>																		
FLUXOS DA CAIXA DO PROMOTOR	Momento 0 (V.AL.)	ANUAL (8 anos)								TOTAL								
		1	2	3	4	5	6	7	8									
<b>FLUXOS DO PROJECTO</b>																		
CUSTO BRUTO DO TERRENO																		
A - CAPITAL ALHEIO 100%																		
Juros do período (Euribor+Spread)																		
Divida final do ano																		
B - CAPITAL PRÓPRIO (*)																		
Custos de Transação - IMT (7,5%)																		
<b>ESTIMATIVA DE VALOR DO TERRENO NO ESTADO ATUAL</b>																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Anual</th> <th>Semestral</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Taxe Juros Bancários (Euribor+Spread):</td> <td>6,00%</td> <td>2,96%</td> </tr> <tr> <td>Taxe actualização:</td> <td>6,41%</td> <td>4,12%</td> </tr> </tbody> </table>											Anual	Semestral	Taxe Juros Bancários (Euribor+Spread):	6,00%	2,96%	Taxe actualização:	6,41%	4,12%
	Anual	Semestral																
Taxe Juros Bancários (Euribor+Spread):	6,00%	2,96%																
Taxe actualização:	6,41%	4,12%																
N.º de Fogos																		
Ab Construção Potencial - Acima Solo																		
Vunitário / m2 de Ab Acima do Solo - (€m2)																		
Vunitário / m2 de Terreno- (€m2)																		

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

Valor Potencial de Venda Total	
Custos de Construção Totais	
Custos de Infraestruturas	
Custos de arranjos exteriores	
Custos de arranjos exteriores simples	
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)

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

TIR	26%
-----	-----

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%

	89 710 600	
(a)	35 770 700	
(b)	1 597 077	
(c)	423 450	
h)	679 920	
(d)	0	
(e)	846 365	2,20%
(f)	3 847 115	10,00%
(g)	5 517 202	6,15%

	89 710 600
	48 681 829
14,4%	12 930 000
31,3%	28 098 771



## **Anexo 2**

Cálculo Valor Inicial do Terreno em Solo Urbano-Urbanizado -  
Espaços de Atividades Económicas

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

### 2A – Quadro Custos

**CUSTOS: Valor Inicial Base - Solo Urbano-Urbanizado-Espaço de Atividades Económicas** **Abril 2020**

ÁREAS			
Área de Terreno ( At ) :	113 692,0 m2	Área de Construção - Cave ( Ac ):	19 833,0 m2
Área de Implantação ( Ai ) :	22 738,0 m2	Nº de fogos - habitação	198
Ab de Construção Acima do Solo( Ac ) :	54 067,0 m2	Nº de fracções - comércio/serviços	30
<b>ÁREAS DE CONSTRUÇÃO:</b>			
Habitação	23 275,0 m2	Sótão:	
Áreas comuns	20% 0,0 m2	Arrumos:	
Comércio	3 000,0 m2	Estacionamentos total:	19 833,0 m2
Serviços	27 791,0 m2	Estacionamentos Serviços	12 005,0 m2
Varandas		Outros:	
Terraços			

#### CÁLCULO DE VALORES

1. CUSTOS DE CONSTRUÇÃO ( C + I )				62 934 708,42 €	
Habitação	23 275 m2 X	1000	€/ m2 =	23 275 000,00 €	
Áreas comuns	20% 0 m2 X	0	€/ m2 =	0,00 €	
Comércio	3 000 m2 X	700	€/ m2 =	2 100 000,00 €	
Serviços	27 791 m2 X	900	€/ m2 =	25 011 900,00 €	
Varandas	0 m2 X		€/ 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:	19 833 m2 X	400	€/ m2 =	7 933 200,00 €	
Estacionamentos Serviços	12 005 m2 X		€/ m2 =	0,00 €	
Outros:	0 m2 X		€/ m2 =	0,00 €	
<b>Total C =</b>				<b>58 320 100,00 €</b>	
Infraestruturas Gerais	22 739 m2 X	119	€/ m2 =	2 698 664,52 €	
Demolições - Anexos (m2)	433 m2 X	25	€/ m2 =	10 825,00 €	
Demolições Edifícios (m2)	143 m2 X	40	€/ m2 =	5 720,00 €	
Arranjos exteriores (Zonas Verdes )	14 668 m2 X	50	€/ m2 =	733 400,00 €	
Arranjos exteriores (Zonas Verdes Simples)	38 867 m2 X	30	€/ m2 =	1 165 998,90 €	
<b>Total I =</b>				<b>4 614 608,42 €</b>	
3. ENCARGOS GERAIS ( E )				16 678 430,28 €	
Taxas Camarárias e outros	2%	1 384 564			
Encargos de Gestão e Projecto	10%	6 293 471			
Encargos de Comercialização	6%	9 000 396			
<b>ENCARGOS TOTAIS ( C + I + E )</b>				<b>79 613 138,70 €</b>	

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

### 2B – Quadro Vendas

VENDAS - Valor Inicial Base - Solo Urbano-Urbanizado-Atividades Económicas					Agosto 2020	
VALORES POTENCIAIS DE VENDA						
Designação/  Ocupação	Nº de Fogos / unidades/ lugares	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	Valor Total (€)
Apartamentos T2 (100,00 m2 a.b.c/ fogo)	198	23 275,00	19 783,75	3 300,00	330 000,00	65 340 000,00
Comércio (frações de comércio c/ 40m2)	30	3 000,00		2 769,00	276 900,00	8 307 000,00
Serviços		27 791,00		2 400,00		66 698 400,00
Estacionamento em cave (atividades económicas) (a)	343	12 005,00	0,00	500,00		6 002 500,00
<b>TOTAL</b>						<b>146 347 900 €</b>



# UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

## 2C - Quadro - Método de Custos (Cash-flow)

MÉTODO CUSTOS - Valor Inicial Base - Solo Urbano-Urbanizado-Espaço de Atividades Económicas		Abril 2020									
Quadro de Avaliação-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		30,0%	40,0%	20,0%	10,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
. Projetos, Fiscalização, Encargos Administrativos		30,0%	40,0%	15,0%	5,0%	5,0%	5,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
Custos Diretos:											
. Construção		0,0%	10,0%	60,0%	20,0%	10,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
. Arranjos Exteriores		0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
. Demolições		0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
. Infraestruturas		0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
<b>CUSTOS</b>											
Custos Indiretos:											
. Taxas Camarárias		1 171 946	415 369	553 825	276 913	138 456	0	0	0	1 384 564	
. Projetos, Fiscalização, Encargos Adm.		5 256 221	1 888 041	2 517 388	944 021	314 674	314 674	314 674	0	6 293 471	
. Custos de comercialização (ver em baixo das receitas)											
Custos Diretos:											
. Construção		44 764 764	0	5 832 010	34 992 060	11 664 020	5 832 010	0	0	58 320 100	
. Arranjos Exteriores		1 533 435	0	949 699	949 699	0	0	0	0	1 899 399	
. Demolições		14 077	0	16 545	0	0	0	0	0	16 545	
. Infraestruturas		2 295 188	0	2 698 665	0	0	0	0	0	2 698 665	
<b>TOTAL DE CUSTOS</b>		<b>58 056 632</b>	<b>2 303 410</b>	<b>12 568 132</b>	<b>37 162 693</b>	<b>12 117 150</b>	<b>6 146 684</b>	<b>314 674</b>	<b>0</b>	<b>70 612 743</b>	
<b>Faseamento - RECEITAS</b>											
Habitação Coletiva											
Comércio (frações de comércio c/ 40m2)											
. Serviços		0,0%	0,0%	0,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	100%	
Estacionamento serviços		0,0%	0,0%	0,0%	10,0%	20,0%	20,0%	25,0%	25,0%	100%	
<b>RECEITAS</b>											
Habitação Coletiva		0	0	0	13 068 000	13 068 000	13 068 000	13 068 000	13 068 000	65 340 000	
Comércio (frações de comércio c/ 40m2)		0	0	0	0	1 561 400	2 076 750	2 492 100	2 076 750	8 307 000	
. Serviços		0	0	0	6 669 840	13 339 680	13 339 680	16 674 600	16 674 600	66 698 400	
Estacionamento serviços		0	0	0	600 250	1 200 500	1 200 500	1 500 625	1 500 625	6 002 500	
. Custos de Comercialização (inclui IVA)		6,15%	(5 485 060)	0	0	(1 250 793)	(1 800 079)	(1 825 623)	(2 074 722)	(9 000 396)	
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>		<b>83 703 283</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19 087 297</b>	<b>27 469 501</b>	<b>27 859 307</b>	<b>31 660 603</b>	<b>31 270 797</b>	<b>137 347 505</b>	
<b>FLUXO DO PROJECTO</b>		<b>28 646 651</b>	<b>(2 303 410)</b>	<b>(12 568 132)</b>	<b>(37 162 693)</b>	<b>6 976 147</b>	<b>21 322 817</b>	<b>27 544 633</b>	<b>31 660 603</b>	<b>31 270 797</b>	
<b>PLANO FINANCEIRO</b>											
FLUXOS DA CAIXA DO PROMOTOR		Momento 0	ANUAL (8 anos)								
(VAL.)			1	2	3	4	5	6	7	8	
<b>FLUXOS DO PROJECTO</b>		<b>28 646 651</b>	<b>(2 303 410)</b>	<b>(12 568 132)</b>	<b>(37 162 693)</b>	<b>6 976 147</b>	<b>21 322 817</b>	<b>27 544 633</b>	<b>31 660 603</b>	<b>31 270 797</b>	
<b>CUSTO BRUTO DO TERRENO</b>		<b>21 518 620</b>									
A - CAPITAL ALHEIO											
Juros do período (Euribor+Spread)		100%	0	(138 205)	(806 585)	(3 184 382)	(2 957 236)	(1 855 301)	(0 13 941)	0	
Divida final do ano		(7 128 001)	2 303 410	16 009 747	53 973 025	49 287 260	30 921 679	5 232 347	0	0	
B - CAPITAL PRÓPRIO (*)			0	0	0	0	0	0	0	0	
Custos de Transação - IMT (7,5 %)		(1 498 620)									
<b>ESTIMATIVA DE VALOR DO TERRENO NO ESTADO ATUAL</b>		<b>23 623 000 €</b>									
			Annual	Semestral							
Taxa Juros Bancários (Euribor+Spread):			6,00%	2,96%							
Taxa actualização:			8,41%	4,12%							
N.º de Fogos		198									
Ab Construção Potencial - Acima Solo		54 067,00									
Unitário / m2 de Ab Acima do Solo - (€/m2)		370									
Unitário / m2 de Terreno - (€/m2)		170									

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

Valor Potencial de Venda Total	
Custos de Construção Totais	
Custos de Infraestruturas	
Custos de arranjos exteriores	
Custos de arranjos exteriores simples	
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)

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

	146 347 900	
(a)	58 320 100	
(b)	2 698 665	
(c)	733 400	
h)	1 165 999	
(d)	16 545	
(e)	1 384 564	2,20%
(f)	6 293 471	10,00%
(g)	9 000 396	6,15%

	146 347 900	
	79 613 139	
13,7%	20 020 000	
31,9%	46 714 761	

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%

### **Anexo 3**

Cálculo Valor Inicial do Terreno em Solo Urbano-Urbanizável -  
Espaços de Atividades Económicas – construção licenciada

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

### Valor no estado Físico Atual

Construção Licenciada Art.º 355.º - Espaço Urbano-Urbanizável-Atividades Económicas - Cacilhas/ Oeiras Agosto 2

#### 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	143,00	800,00 €	114 400,00 €
Construção em Novo anexos	63,00	350,00 €	22 050,00 €
Logradouro	3 394,00	15,00 €	50 910,00 €
<b>TOTAL DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO (Cc)</b>			<b>187 360,00 €</b>

Descrição	At (m2)	Valor de Mercado €	
		Valor terreno/ m2	Total
Terreno para espaço urbanizável - atividades económicas	3 600,00	132,00	475 200,00
	<b>3 600,00</b>		<b>475 200,00 €</b>

Descrição	Valor	Total
Taxas e licenças	Tabela de Taxas 2020	5 28,84 €
Projecto	5,0% Cc	9 368,00 €
Custos Administrativos	2,0% Cc	3 747,20 €
Encargos Financeiros	5,0% Cc	9 368,00 €
Fiscalização	3,0% Cc	5 620,80 €
Custos Comercialização	6,5% V	52 434,88 €
<b>Custos Totais (C)</b>		<b>748 227,52 €</b>
<b>Margem de Promoção (M)</b>	15,0% C	<b>104 368,93 €</b>
<b>Valor de Mercado (C + M)</b>		<b>852 596,45 €</b>



## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

### 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	143,00	300,00 €	42 900,00 €
Reabilitação dos anexos	63,00	100,00 €	6 300,00 €
Reabilitação do Logradouro	3 394,00	15,00 €	50 910,00 €
<b>TOTAL DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO (Cc)</b>			<b>100 110,00 €</b>

#### 2.2. Outros Custos Associados

Descrição	Valor	Total
Taxas e licenças	Tabela de taxas 2020	1343,84 €
Projecto e fiscalização	5,0% Cc	5 005,50 €
Custos Administrativos	2,0% Cc	2 002,20 €
Fiscalização	3,0% Cc	3 003,30 €
Encargos Financeiros	5,0% Cc	5 005,50 €

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

VALOR MERCADO NOVO	852 596,45 €
CUSTO DE OBRAS DE BENEFICIAÇÃO (Co)	100 110,00 €
OUTROS CUSTOS ASSOCIADOS	16 360,34 €
<b>VALOR NO ESTADO FÍSICO ACTUAL (V - Co - outros custos)</b>	<b>736 126,11 €</b>
VALOR NO ESTADO FÍSICO ACTUAL (€/m2 terreno)	204,48
VALOR NO ESTADO FÍSICO ACTUAL (€/m2 de a.b.c.)	5 147,74



## **Anexo 4**

### **Mapa com localização dos Fatores de Valorização**



**UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO**





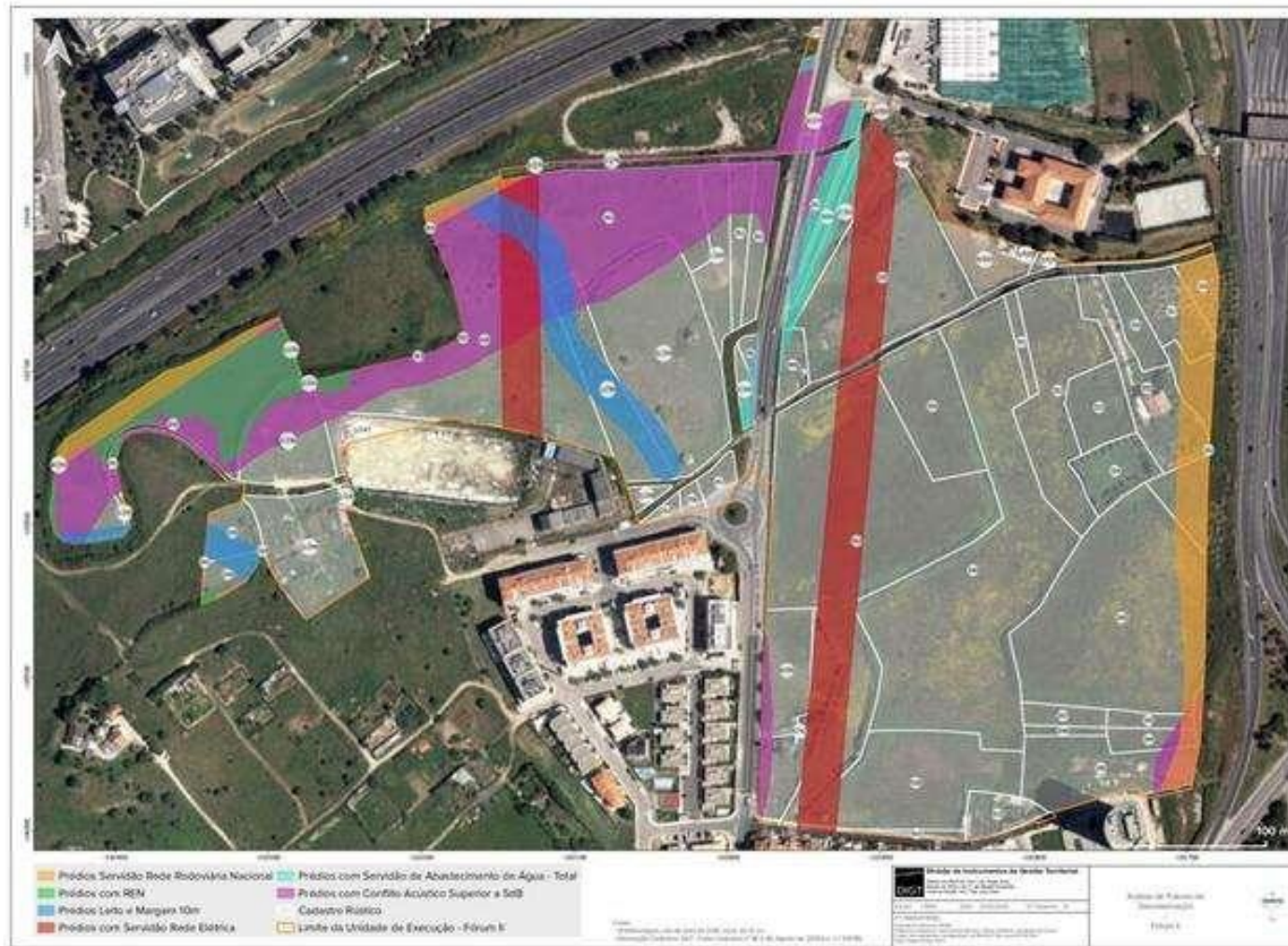
## **Anexo 5**

### **Mapa com localização dos Fatores de Desvalorização**





**UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO**





## **Anexo 6**

**Quadro de Cálculo dos Valores Iniciais para cada núcleo de propriedades (considerando os fatores de valorização e desvalorização.**



# UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

NÚCLEO DE PROPRIEDADES	Artigo	Socaco	Proprietário	Morada	Área do Artigo modifções GIS	Área do Artigo CNP	VALOR DOS TERRENOS				VALORIZAÇÃO		DESVALORIZAÇÃO										Valor Inicial do terreno TOTAL por artigo	Valor Inicial do terreno TOTAL por núcleo	Valor Inicial do terreno TOTAL por núcleo	Valor Inicial do terreno TOTAL por núcleo									
							Valor do terreno em Solo Urbano - Utilização Especial Residências - Área Consolidada / m <sup>2</sup>	Valor do terreno em Solo Urbano - Utilização Especial Residências - Área Consolidada / m <sup>2</sup>	Valor do terreno em Solo Urbano - Utilização Especial Residências - Área Consolidada / m <sup>2</sup>	Valor do terreno em Solo Urbano - Utilização Especial Residências - Área Consolidada / m <sup>2</sup>	Valor do terreno em Solo Urbano - Utilização Especial Residências - Área Consolidada / m <sup>2</sup>	áreas dos artigos até 50 m de Vias Urbanas	acréscimo ao valor	REN ou Lote e Margem de Águas Fluviáteis	Subtrai ao valor	Serviço (Rede Rodov. Abs.)	Subtrai ao valor	Serviço Rede Eitérica ou de Abastecimento de água	Subtrai ao valor	Conflitos acústicos sup. a 5dB	Subtrai ao valor	Área Vital					Subtrai ao valor	Demolição de Edifícios	Subtrai ao valor						
							192,00 €	176,00 €	132,00 €	204,00 €	7%	10%			25%	35%			10%																
1	onosso 96	40		R BELLO NOROESTE 99-11 11	252,10	280,00		40 320,00 €			280,00	6.048,00	0,00	0,00	0,00	88,49	1.911,38	88,00	1.924,34	280,00	4.032,00	0,00	0,00						38.590,27 €	137,50 €					
	onosso 959	40	MARIA ELZETE DINZ CIANAS	FELIO NOROESTE 99-11 04	765,00	760,00		100 320,00 €			760,00	15.048,00	0,00	0,00	0,00	86,30	1.708,74	0,00	0,00	760,00	10.032,00	0,00	0,00						103.627,26 €	136,35 €	899.307,25 €	89,48 €			
	242	40		R BELLO NOROESTE 99-11 04	8.362,21	9.010,00		1.207.440,00 €			0,00	0,00	5.346,28	192.430,00	1.964,79	59.332,44	0,00	0,00	7.930,46	171.081,94	8.362,21	120.415,82	0,00	0,00						787.179,72 €	84,04 €				
	12060-22680	40		R ADRIANO CANAS N6	2.362,14	2.520,00		362.980,00 €			2.134,32	46.101,31	0,00	0,00	0,00	227,09	4.904,89	699,97	15.032,95	2.362,14	34.302,82	0,00	0,00						354.746,62 €	140,77 €					
2	261	40		R ADRIANO CANAS N6	1.243,40	1.280,00		184.320,00 €			1.243,72	26.864,36	0,00	0,00	0,00	0,00	499,60	10.791,38	1.243,40	17.904,98	0,00	0,00						162.488,03 €	142,67 €						
	262	40	BERNARDO REBELLO DINZ - CARREGA DE CABAL DA -ERANCA	R ADRIANO CANAS N6	1.316,09	3.918,10		198.516,96 €			1.316,09	28.427,54	0,00	0,00	0,00	0,00	1.106,14	23.763,44	1.316,09	19.964,36	0,00	0,00						489.935,26 €	128,32 €	2.000.508,92 €	121,04 €				
	2262	40		R ADRIANO CANAS N6	594,89	3.918,10					594,89	19.920,82	0,00	0,00	0,00	0,00	675,43	5.149,09	594,89	13.020,99	0,00	0,00						489.935,26 €	128,32 €						
	263	40		R ADRIANO CANAS N6	7.720,49	8.020,00		1.152.000,00 €			1.517,21	30.920,78	0,00	0,00	0,00	1.395,18	29.929,17	26.929,17	1.517,21	29.929,17	0,00	0,00						885.955,86 €	108,24 €						
	3999	40		R ADRIANO CANAS N6	888,16	910,00		120.120,00 €			888,38	17.950,33	0,00	0,00	0,00	94,73	18.111,46	23,96	474,41	888,16	11.697,31	0,00	0,00						107.387,15 €	118,01 €					
3	1046	40	FRANCISCO MENDES - CARREGA DE CABAL DA -ERANCA E OUTROS	R ADRIANO CANAS N6	3.226,91	7.480,00		1.077.120,00 €			0,00	0,00	289,69	10.392,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.600,28	34.630,85	7.480,00	1.077.228,31						924.388,33 €	123,58 €	924.388,33 €	123,58 €			
	2046	40		R ADRIANO CANAS N6	4.222,86						4.222,86		0,00	0,00	0,00	0,00	447,12	9.668,03	4.222,86	47.951,28	0,00	0,00						489.935,26 €	128,32 €						
4	344	40	INSTITUTO DE GESTÃO FINANCEIRA DA SEGURANÇA SOCIAL	R VILHANOVA DA MARA N.º 19	780,14	880,00		123.840,00 €			0,00	0,00	40,86	1.470,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						111.390,87 €	125,53 €	296.474,47 €	125,73 €				
	345	40		R VILHANOVA DA MARA N.º 19	1.097,25	1.120,00		161.280,00 €			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						146.479,60 €	129,89 €						
5	2059	40	NUN - GESTÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS SA	VELA DA BELOURA T QUANTA DA BELOURA	8.827,38	8.920,00		1.270.080,00 €			3.179,72	68.681,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.026,58	22.157,90	8.920,00	1.270.080,00						1.189.995,59 €	134,87 €	1.189.995,59 €	134,87 €				
	1058	40	MARIA MADALENA DINZ MOREIRA RATO E OUTROS	R COSTA PINTO 31 11	3.268,08	3.100,00		449.280,00 €			3.268,08	15.493,22	0,00	0,00	0,00	0,00	447,12	9.668,03	3.268,08	47.951,28	0,00	0,00						489.935,26 €	128,32 €						
6	2068	40		R COSTA PINTO 31 11	272,47	300,00		37.440,00 €			272,47	5.695,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						40.827,43 €	157,25 €						
	905	40	UNO ALEXANDRE DA CONCEIÇÃO REBELO E OUTROS	R SALVADOR ALEIXE, Nº ROLITE 16, 2750-154 PAÇO DE ARZOUZA	14.283,40	14.920,00		2.095.200,00 €			1,44	31,15	225,20	8.107,20	57,49	20.697,40	3.927,49	75.703,76	7.828,57	169.119,71	14.283,40	205.302,96	0,00	0,00						1.616.163,05 €	111,80 €	1.616.163,05 €	111,80 €		
7	6486 (a)	40	AGROVIA SOCIEDADE AGROPECUÁRIA SA	QUINTA DA LAFIA ARRIFANA	1.148,83	1.148,83		220.584,96 €			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						213.271,87 €	184,85 €							
	361	40		QUINTA DA LAFIA ARRIFANA	527,00	600,00		79.200,00 €			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						72.246,80 €	128,41 €	284.615,47 €	162,74 €				
9	335	40	AUGUSTO LUCIO ANTUNES DA SILVA E OUTROS	EST NAC 361 N.º R. BEBERA PALMEIROS	6.940,96	9.020,00		1.160.920,00 €			3.370,96	69.746,44	0,00	0,00	0,00	0,00	2.903,65	59.218,85	0,00	0,00	6.940,96	119.020,67						1.077.965,50 €	116,72 €	1.077.965,50 €	116,72 €				
	910 (c)	40	BLAIZA ANTUNES BARNES CARREGA DE CABAL DA -ERANCA	R COSTA PINTO 31 11	18.912,22	18.912,22		2.496.435,04 €			7.864,85	155.724,03	0,00	0,00	0,00	0,00	5.847,31	115.778,74	0,00	0,00	14.763,00	194.871,60						2.341.488,73 €	132,76 €	2.341.488,73 €	132,76 €				
11	350	40	JOSE CARLOS ANTUNES REBELO GAMA E OUTROS	R CARLOS MARCEL Nº 11 NOVA DEIRAS	2.918,61	2.984,00		393.888,00 €			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						354.071,72 €	118,66 €	354.071,72 €	118,66 €					
	344	40	JOSE FELICIANO MOREIRA DA SILVA	R JOSE FELICIANO MOREIRA DA SILVA	803,89	880,00		116.160,00 €			246,91	4.948,22	0,00	0,00	115,28	3.804,57	0,00	0,00	207,31	4.104,74	803,89	10.267,38	0,00	0,00						122.991,82 €	116,58 €				
12	347	40	MARIA TEREZA DINZ CIANAS COSTA E OUTROS	R JOSE FELICIANO MOREIRA DA SILVA	741,58	740,00		97.680,00 €			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						87.910,00 €	118,80 €							
	349	40		R JOSE FELICIANO MOREIRA DA SILVA	18.141,39	19.040,00		2.513.200,00 €			9,52	189,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						2.275.707,52 €	119,42 €	2.275.707,52 €	119,42 €				
	361 (g)	40		R JOSE FELICIANO MOREIRA DA SILVA	2.330,00	2.330,00		307.660,00 €			2.233,54	44.224,00	0,00	0,00	1.791,25	59.109,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						281.918,49 €	114,41 €					
13	6742	40	JAPANESE GESTÃO DE BENS SA	EST NAC 361 N.º R. BEBERA PALMEIROS	2.887,13	2.332,00		307.680,00 €			2.332,79	46.174,98	0,00	0,00	0,00	0,00	1.140,58	22.791,88	293,00	5.803,18	2.332,00	30.763,00	0,00	0,00						294.957,26 €	126,35 €				
	6795	40		R COSTA PINTO 31 11	2.435,29	2.847,99		375.920,40 €			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,16	66,57	275,63	6.495,49	762,12	10.093,98	146,33	0,00					416.740,76 €	146,33 €	711.389,03 €	137,34 €			
14	340	40	FERNANDO ANTUNES	R DAS ANTAS Nº 7, O EIRAS	1.138,38	1.160,00		222.720,00 €			1.160,00	33.438,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						258.071,74 €	220,75 €	258.071,74 €	220,75 €				
	345	40	ANA MARIA VIANA MARTINS PEREIRA DE SOUZA E OUTROS	R DAS ANTAS Nº 7, O EIRAS	595,13	520,00		68.640,00 €			171,02	3.396,25	0,00	0,00	72,37	2.388,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						60.966,85 €	117,22 €	99.981,85 €	117,84 €				
15	346	40		R DAS ANTAS Nº 7, O EIRAS	334,28	320,00		42.240,00 €			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						38.816,00 €	118,80 €							
	348	40		R DAS ANTAS Nº 7, O EIRAS	13.635,62	13.620,00		1.837.440,00 €			3.000,31	59.436,14	0,00	0,00	1.667,32	55.021,58	0,00	33,81	669,83	13.635,62	179.990,18	0,00	0,00						1.681.164,56 €	119,34 €					
	353	40	NOVO BANCO S A	R COSTA PINTO 31 11	1.907,87	1.450,00		191.400,00 €			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						172.200,00 €	118,80 €						
16	358 (e)	40																																	



**Anexo 7**  
**Planta Encargos Especiais**





## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

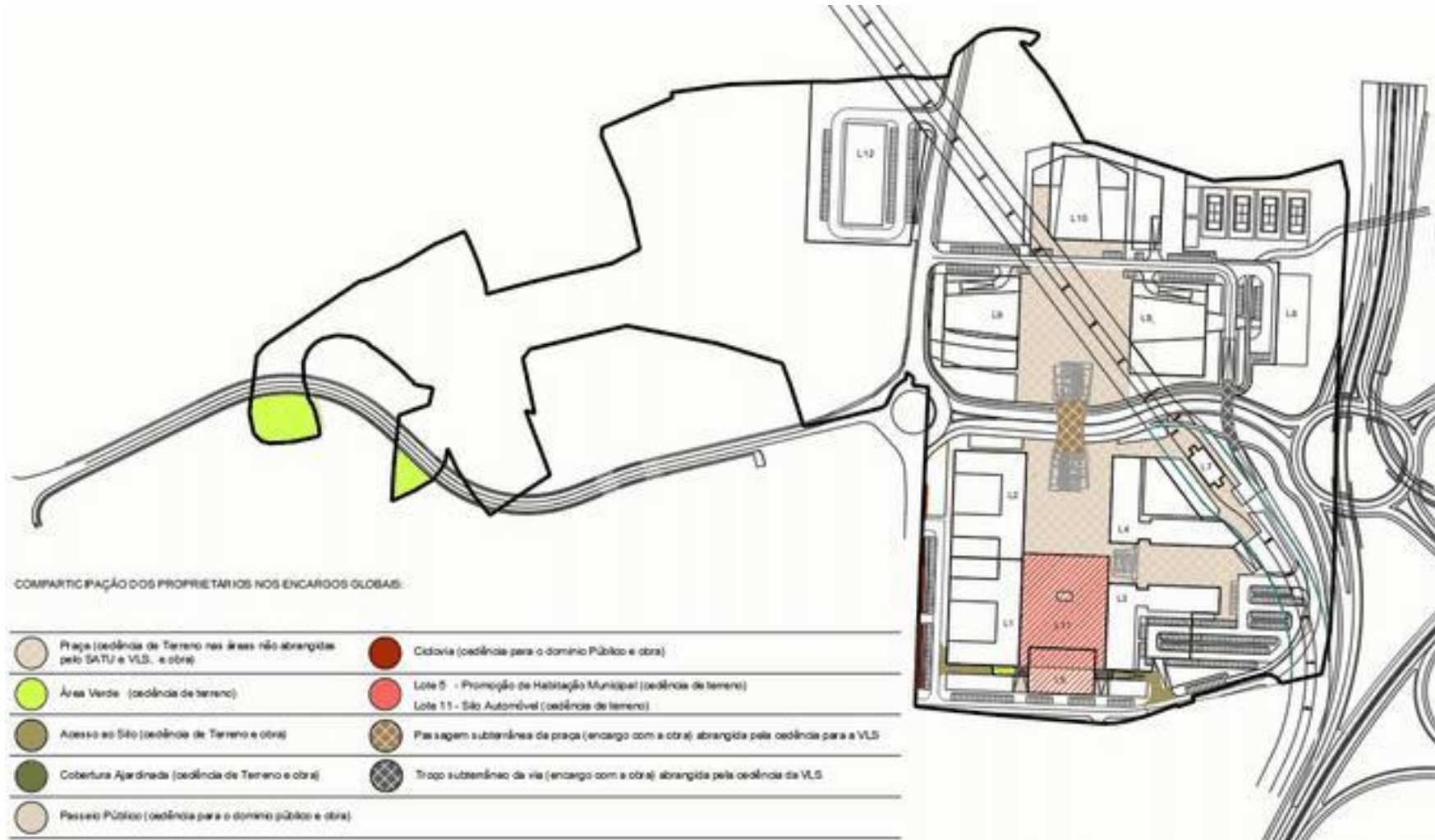




**Anexo 8**  
**Planta Encargos Globais**

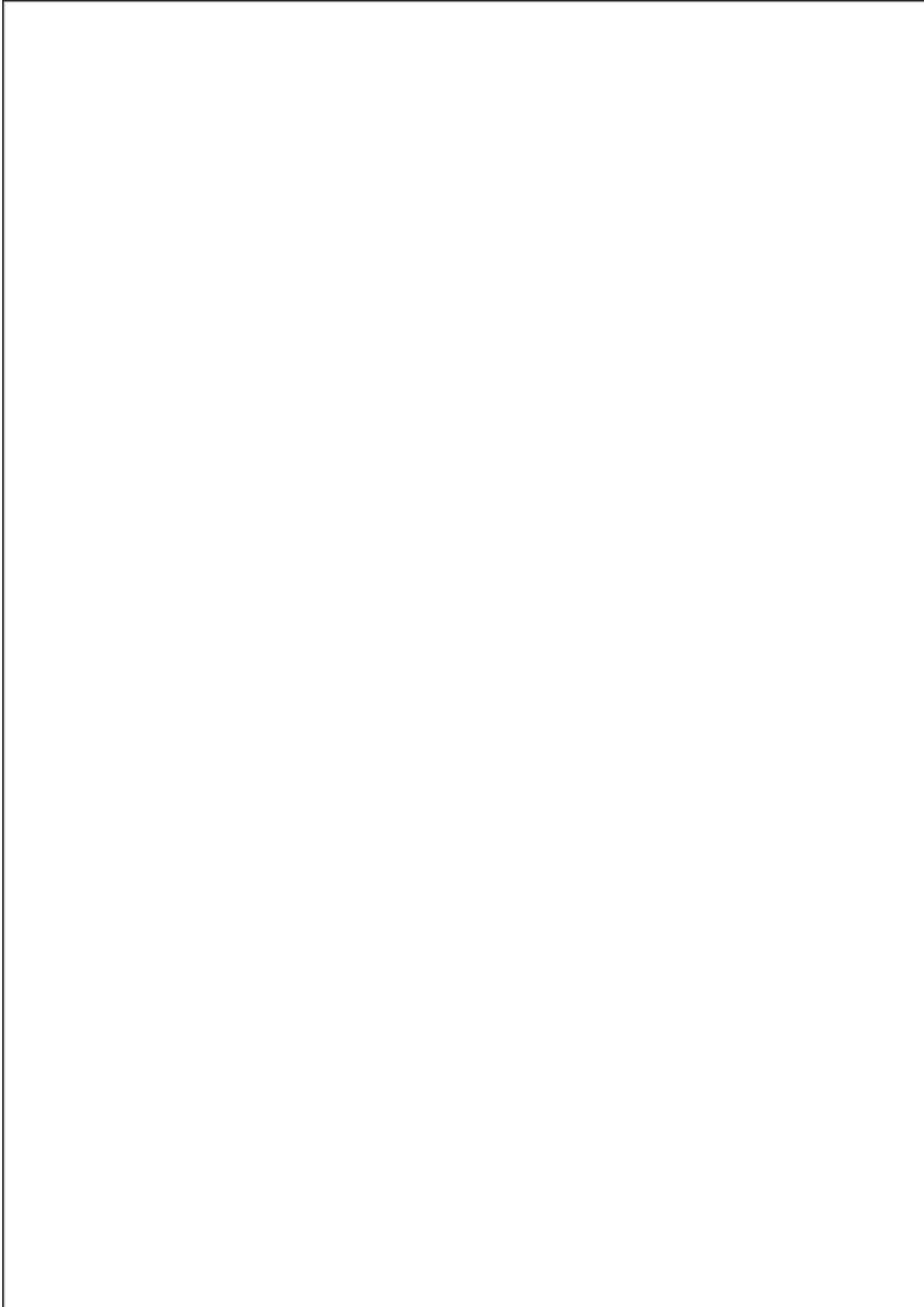


## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO





**Anexo 9**  
**Planta Encargos Restritos**





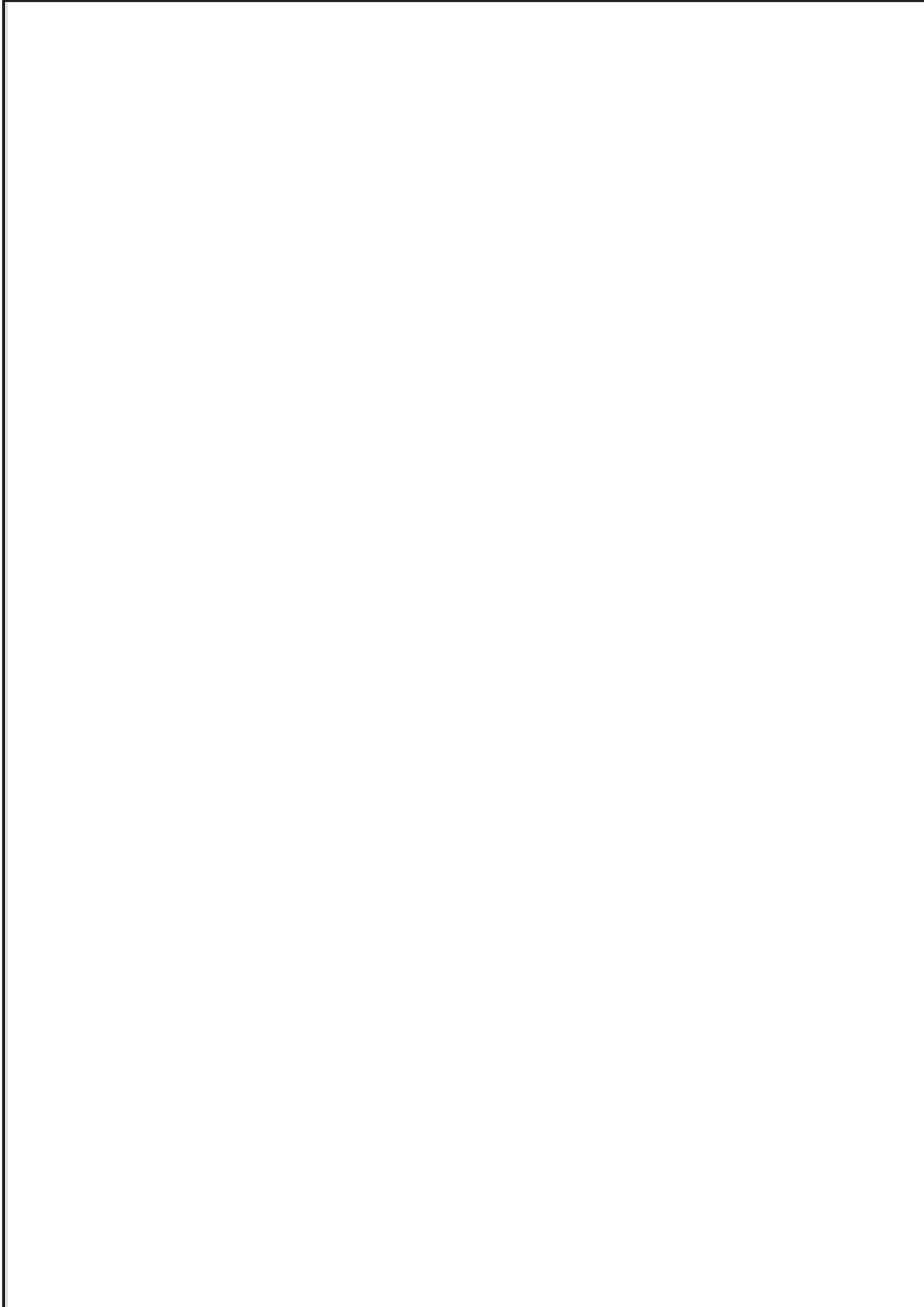
## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO





## **Anexo 10**

### **Quadro de cálculo dos Encargos Restritos**



# UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

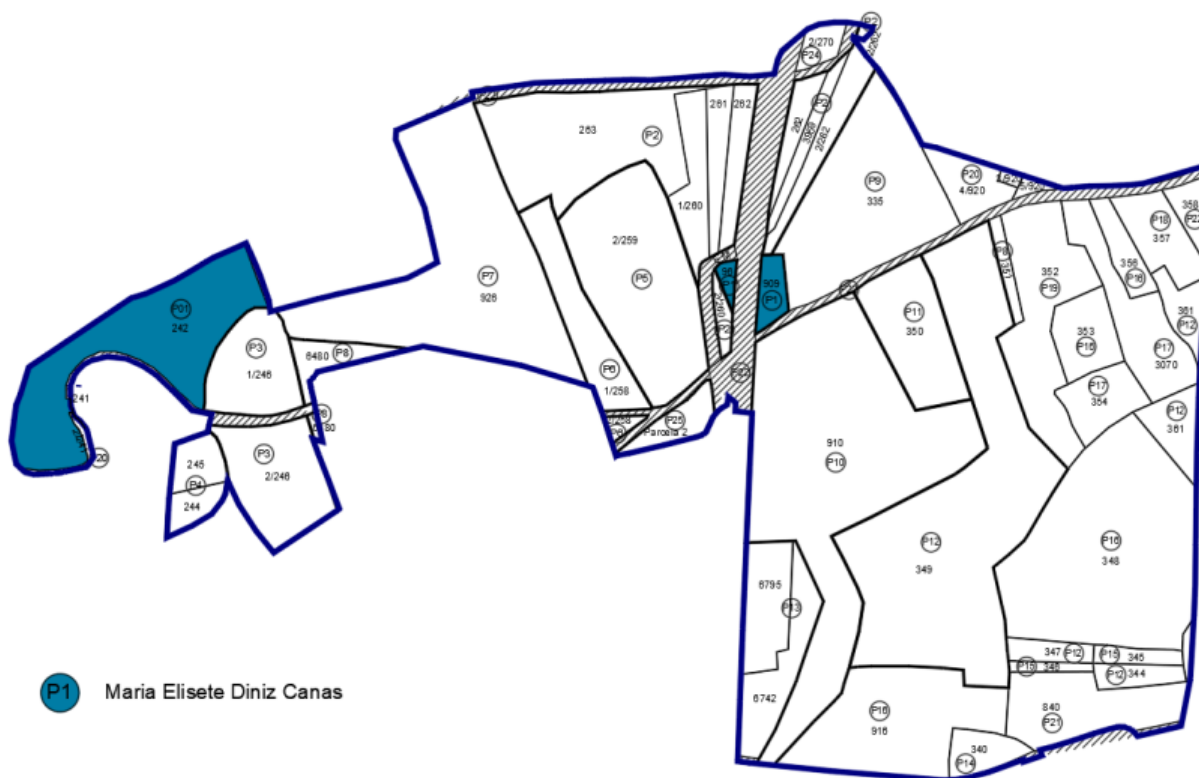
ENCARGOS RESTRITOS					CUSTO DE OBRAS (ENCARGOS RESTRITOS)														TOTAL VALOR OBRA ENCARGOS RESTRITOS POR NUCLEO	TOTAL VALOR OBRA ENCARGOS RESTRITOS POR NUCLEO			
NÚCLEO PROPRIEDADE	Artigo	Secção	Proprietário	Localização dos Artigos  a Nascente ou Poente da Estrada de Oeiras	Faixas de Rodagem (inclui infraestruturas)		Passeios		Estacionamento		Vias de Acesso		Zonas Verdes (a poente são verdes simples a 30€/ m2)		Ciclovias		Demolições Edifícios				Demolições Anexos		
					Área m2	Valor 260,50 €	Área m2	Valor 25,00 €	Área m2	Valor 27,50 €	Área m2	Valor 25,00 €	Área m2	Valor 50,00 €	Área m2	Valor 30,00 €	Área m2	Valor 40,00 €			Área m2	Valor 25,00 €	
1	omisso (96.º) omisso (909.º) 242	40	Elisete Dinis Canas	P	0,00 124,69 0,00	0,00 32 481,75 € 0,00	0,00 152,50 0,00	0,00 3 812,50 € 0,00	0,00 65,49 0,00	0,00 1 800,98 € 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 218,98 0,00	0,00 10 949,00 € 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 49 044,22 € 0,00	0,00 49 044,22 € 0,00	
2	1/260 + 2/260 281 2/262 232 283 3959	40	Bernardo Rebelo Dinis	P N P N	11,12 0,00 0,00 88,19 0,00	2 896,76 € 0,00 0,00 22 973,50 € 0,00	0,00 34,74 0,00 59,83 0,00	0,00 868,50 € 0,00 1 495,75 € 0,00	0,00 0,00 0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00 0,00 0,00	0,00 116,3 2902,05 296,73	0,00 5 815,00 € 125 102,50 € 11 636,50 €	0,00 0,00 0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00 0,00 0,00	0,00 2 896,76 € 6 683,50 € 125 102,50 € 36 325,75 € 0,00 € 45 500,00 €	0,00 2 896,76 € 6 683,50 € 125 102,50 € 36 325,75 € 0,00 € 45 500,00 €
3	1/246 2/246	40	Francisco Mendes	P	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
4	244 245	40	Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social	P	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
5	2/259	40	NUN - Gestão de Bens Imóveis	P	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	1/258 2/258	40	Maria Madalena Dinis Moreira Rato	P	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
7	926	40	Nuno Alexandre da Conceição Rebelo	P	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	6480 351	40	AGROVIA- Sociedade Agro Pecuária, SA	P N	0,00 58,35	0,00 15 200,18 €	0,00 145,31	0,00 3 632,75 €	0,00 37,43	0,00 1 029,33 €	0,00 27,17	0,00 679,25 €	0,00 33,38	0,00 1 669,00 €	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 22 210,50 €
9	335	40	Augusto Lúcio Antunes da Silva	N	360,45	93 897,23 €	239,30	5 982,50 €	367,72	10 112,30 €	610,88	15 272,00 €	4 387,25	219 362,50 €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	344 626,53 €
10	910	40	Elisa Dinis Antunes Simões	N	57,40	14 952,70 €	685,94	17 148,50 €	26,57	730,68 €	0,00	0,00	2 271,52	113 576,00 €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	146 407,88 €
11	350	40	José Carlos Antunes Rebelo Gama	N	247,47	64 465,94 €	6,48	162,00 €	5,30	145,75 €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	64 773,69 €	
12	344 347 349	40	Maria Teresa Diniz Canas Costa	N	478,71 29,92 334,35	124 703,96 € 7 794,16 € 87 098,18 €	132,89 26,86 181,93	3 322,25 € 671,50 € 4 548,25 €	205,00 53,45 125,91	5 637,50 € 1 469,88 € 3 462,53 €	0,00 0,00 124,14	0,00 0,00 3 103,50 €	63,40 0,00 1 363,29	3 170,00 € 0,00 € 88 164,50 €	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	136 833,71 € 9 935,54 € 166 376,95 €	
13	6742 6795	40	JAPIMOBILI- Gestão Imobiliária, SA	N	350,00 597,13	91 175,00 € 155 552,37 €	263,17 638,65	6 579,25 € 15 916,25 €	221,80 263,03	6 099,50 € 7 233,33 €	0,00 34,48	0,00 862,00 €	98,04 223,50	4 902,00 € 11 175,00 €	107,27 135,91	3 218,10 € 4 077,30 €	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	111 973,85 € 194 816,24 €
14	340	40/46	Fernando Antunes	N	382,71	99 695,96 €	152,85	3 821,25 €	86,43	2 376,83 €	21,47	536,75 €	290,73	14 536,50 €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	120 967,28 €
15	345 346	40	Ana Maria Viana Mariana Fernandes Conde e outros	N	297,33 0,00	77 454,47 € 0,00	53,69 59,90	1 342,25 € 1 272,50 €	145,95 93,54	4 013,63 € 2 489,85 €	0,00 0,00	0,00 0,00	23,03 0,00	1 151,50 € 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	83 961,84 € 3 762,35 €
16	348 353 356 916	40	NOVO BANCO, SA	N	1 427,32 350,00 0,00	371 816,86 € 91 175,00 € 0,00	506,07 281,01 79,85	12 651,75 € 7 025,25 € 1 991,25 €	326,08 172,82 0,00	8 967,20 € 4 752,55 € 0,00	218,99 159,83 0,00	5 474,75 € 3 995,75 € 0,00	2 910,83 312,33 0,00	145 541,50 € 15 816,50 € 0,00	0,00 128,37 0,00	0,00 3 851,10 € 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	544 452,08 € 126 416,15 € 1 991,25 € 382 557,71 €
17	354 3070	40	José Manuel Rodrigues Antunes Duarte OEIRAS FONTE	N	152,06 0,00	39 611,63 € 0,00	192,85 182,07	4 821,25 € 4 551,75 €	74,90 41,47	2 059,75 € 1 140,43 €	105,87 509,90	2 846,75 € 12 747,50 €	227,54 0,00	11 377,00 € 0,00	81,37 9,00	2 441,10 € 270,00 €	0,00 143,00	0,00 5 720,00 €	0,00 63,00	0,00 1 575,00 €	0,00 0,00	0,00 0,00	62 957,48 € 26 094,68 €
18	357 350	40	Investimentos Imobiliários	N	0,00 0,00	0,00 0,00	1,00 1,00	25,00 € 25,00 €	1,00 1,00	27,50 € 25,00 €	0,00 0,00	0,00 0,00	1,00 1,00	50,00 € 30,00 €	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 157,50 €	
19	352	40	José Fernando Dinis Canas	N	339,69	88 489,25 €	0,00	0,00	296,44	8 152,10 €	246,78	6 169,50 €	963,05	48 152,50 €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150 963,35 €
20	3/920 4/920 5/920	40	Associação Resgate - Instituto Conde de Arononoo	N	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 324,45	0,00 0,00 8 111,25 €	0,00 224,08 115,41	0,00 11 204,00 € 5 770,50 €	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 30 893,25 € 5 770,50 €	
21	940	40	?	N	1 100,17	286 594,29 €	490,83	12 270,75 €	1 027,74	28 262,85 €	69,72	1 743,00 €	999,70	49 985,00 €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	378 855,89 €
22	358	40	Amélia Rodrigues Vicente e outros	N	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Parcela 2	40	Município de Oeiras	N	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>TOTAL - ENCARGOS RESTRITOS DA UE</b>					<b>8 106,28</b>	<b>2 112 206,94 €</b>	<b>4 924,31</b>	<b>123 107,75 €</b>	<b>3 998,83</b>	<b>109 967,83 €</b>	<b>2 507,93</b>	<b>62 698,25 €</b>	<b>18 965,30</b>	<b>948 285,00 €</b>	<b>462,92</b>	<b>13 887,60 €</b>	<b>143,00</b>	<b>5 720,00 €</b>	<b>63,00</b>	<b>1 575,00 €</b>	<b>3 377 428,37 €</b>	<b>3 377 428,37 €</b>	



## **Anexo 11**

### **Quadro de Custos e Vendas por Núcleo de Propriedade**

NÚCLEO DE PROPRIEDADES 01





## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

### NÚCLEO DE PROPRIEDADES 01

MARIA ELISETE DINIZ CANAS

Área total do terreno (soma das CRP) 10 050,00 m2

Artigos: Omissio (96.º) , Omissio (909.º) e 242 séc. 40

**VALOR FINAL DO TERRENO** (a) 665 583,74 €

(a) o valor total do terreno resulta da soma do valor final dos artigos 96.º e 903.º (31.452,00 €) e o valor do terreno do artigo 242.º, (650.028,74€) O artigo 242.º não tem edificação, pelo que o valor Final do artigo corresponde ao valor inicial

### ENCARGOS:

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

1.1 Habitação		1.2 Comércio		1.3 Serviços		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	145,24	130 716,00	410,40	164 160,00

1.5 Área verde privada		1.6 Cobert. Ajardinada	
m2	50 €	m2	80 €
Área	valor	Área	Valor
52,84	2 642,00	100,78	8 062,40

**1.1, 1.2, 1.3 e 1.4 Custos de Construção (Edificação)** 294 876,00 €

**1.5 e 1.6 Custos de Construção (interior do lote: arranjos exteriores e acessos)** 10 704,40 €

**TOTAL Custos Diretos - Custos de Construção** 305 580,40 €

#### 2. CUSTOS INDIRETOS

2.1 Encargos Restritos		49 044,22
2.2 Encargos Globais (a)		9 997,76
2.3 Encargos Especiais (b)		3 667,51
2.4 Taxas Camarárias (2020)		2 597,46
2.5 Encargos de Gestão e Projeto	10% C.C.	30 558,04
2.6 Encargos de Promoção e Comercialização	6,15% V.V.	34 058,70

**TOTAL Custos Indiretos** 129 923,69

**TOTAL DE ENCARGOS (1 + 2)** 435 504,09 €

### VALOR POTENCIAL DE VENDA:

3.1 Habitação		3.2 Comércio		3.3 Serviços		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	145,24	348 576,00 €	410,40	205 200,00 €

**TOTAL DE VALOR POTENCIAL DE VENDA** 553 800,00 €

**PRAZO DE CONCRETIZAÇÃO**

6 anos

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

(a) - Cálculo auxiliar dos Encargos Globais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	valor	m2	Valor	m2	Valor	m2	Valor
66,90		85,81		48,29		7,27	
0,00	0,00	0,00	0,00	145,24	7 013,25 €	410,40	2 984,51 €

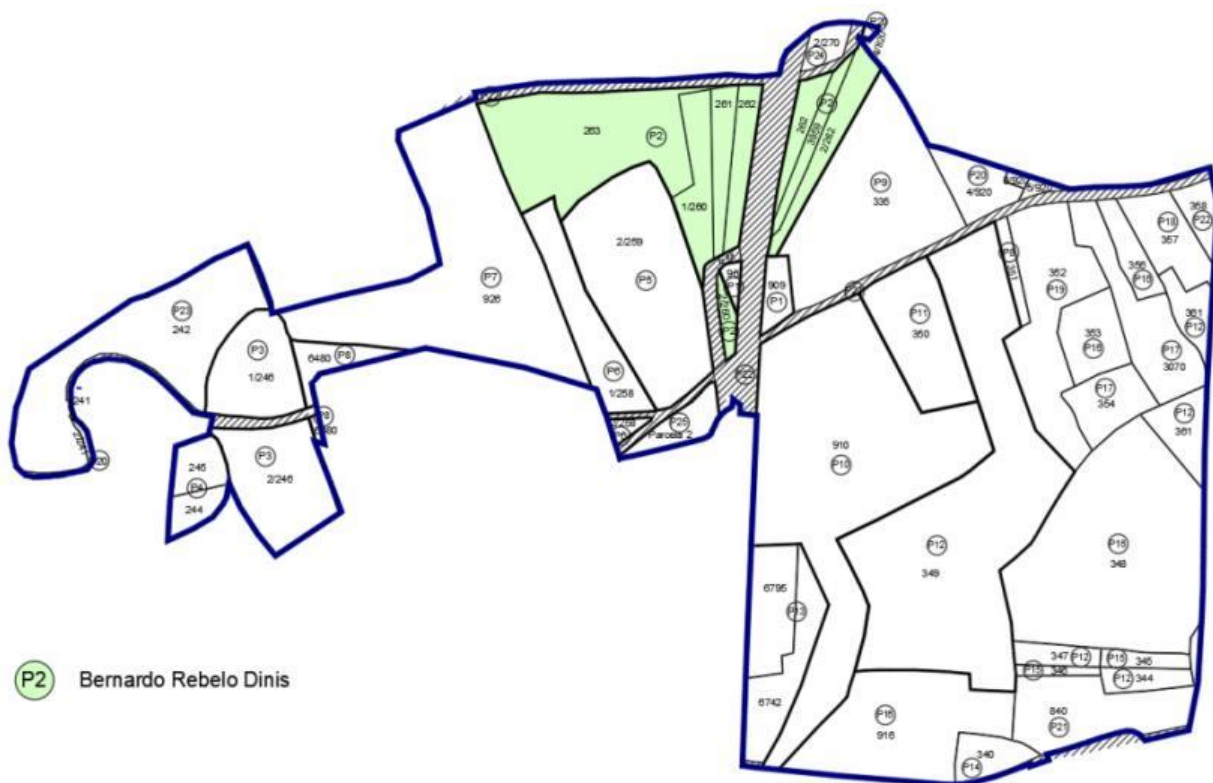
**TOTAL ENCARGOS GLOBAIS 9 997,76 €**

(b) - Cálculo auxiliar dos Encargos Especiais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	valor	m2	Valor	m2	Valor	m2	Valor
24,54		31,48		17,71		2,67	
0,00	0,00	0,00	0,00	145,24	2 572,69 €	410,40	1 094,82 €

**TOTAL ENCARGOS ESPECIAIS 3 667,51 €**

NÚCLEO DE PROPRIEDADES 02



**UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO**
**NÚCLEO DE PROPRIEDADES 02**

BERNARDO REBELO DINIS

 Área total do terreno 16 528,19 m<sup>2</sup>  
 Artigos: 1/260 e 2/260, 261, 262 e 2/262, 263, 3959

**VALOR FINAL DO TERRENO 1 506 295,00 €**
**ENCARGOS:**
**1. CUSTOS DIRETOS - Custos de Construção:**

1.1 Habitação		1.2 Comércio		1.3 Serviços		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	1 704,53	1 193 171,00	1 144,53	1 030 077,00	1 704,53	681 812,00

1.5 Faixa Rodagem		1.6 Estacionamento		1.7 Passeio		1.8 Área Verde privada	
m <sup>2</sup>	261 €	m <sup>2</sup>	28 €	m <sup>2</sup>	25 €	m <sup>2</sup>	30 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
1 368,67	356 538,54	742,78	20 426,45	512,42	12 810,50	2 061,20	61 836,00

**1.1, 1.2, 1.3 e 1.4 Custos de Construção (Edificação) 2 905 060,00 €**  
**1.5, 1.6, 1.7 e 1.8 Custos de Construção (interior do lote: arranjos exteriores e acessos) 451 611,49 €**
**TOTAL Custos Diretos - Custos de Construção 3 356 671,49 €**
**2. CUSTOS INDIRETOS**

2.1 Encargos Restritos		216 488,51
2.2 Encargos Globais (a)		213 930,73
2.3 Encargos Especiais (b)		78 476,88
2.4 Taxas Camarárias (2020)		3 484,28
2.5 Encargos de Gestão e Projeto	10% C.C.	335 667,15
2.6 Encargos de Promoção e Comercialização	6,15% V.V.	511 618,50

**TOTAL Custos Indiretos 1 359 666,05**
**TOTAL DE ENCARGOS (1 + 2) 4 716 337,53 €**
**VALOR POTENCIAL DE VENDA:**

3.1 Habitação		3.2 Comércio		3.3 Serviços		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	1 704,53	4 719 843,57	1 144,53	2 746 872,00 €	1 704,53	852 265,00 €

**TOTAL DE VALOR POTENCIAL DE VENDA 8 319 000,00 €**
**PRAZO DE CONCRETIZAÇÃO**
**6 anos**

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

(a) - Cálculo auxiliar dos Encargos Globais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	67 €	m2	86 €	m2	48 €	m2	7 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	1 704,53	146 268,79	1 144,53	55 266,28 €	1 704,53	12 395,66 €

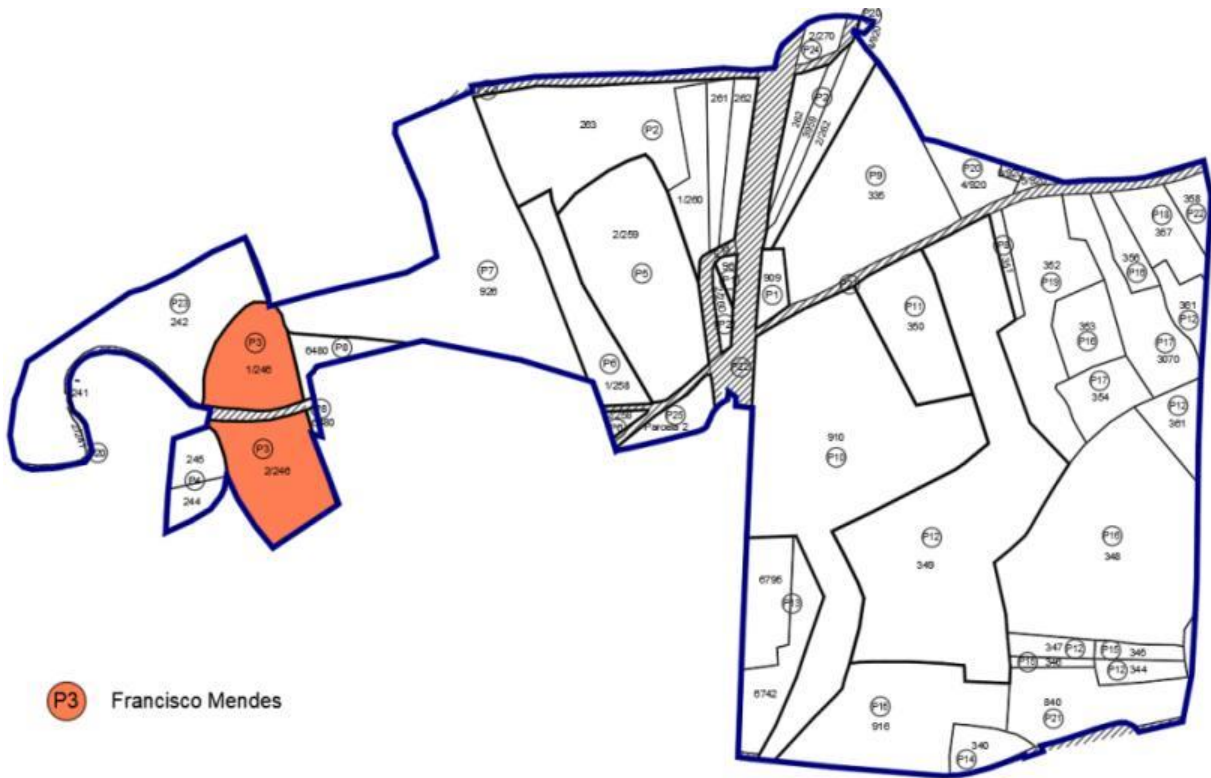
**TOTAL ENCARGOS GLOBAIS 213 930,73 €**

(b) - Cálculo auxiliar dos Encargos Especiais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	24,54	m2	31,48	m2	17,71	m2	2,67
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	0	Valor
0,00	0,00	1 704,53	53 656,24	1 144,53	20 273,50 €	1 704,53	4 547,14 €

**TOTAL ENCARGOS ESPECIAIS 78 476,88 €**

NÚCLEO DE PROPRIEDADES 03



## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

### NÚCLEO DE PROPRIEDADES 03

FRANCISCO MENDES

Área total do terreno 7 480,00 m<sup>2</sup>

Artigos: 1/246 e 2/246

VALOR FINAL DO TERRENO (a) 924 303,63 €

(a) - Este prédio não tem edificação, pelo que o valor Final do terreno corresponde ao valor inicial, ao qual são subtraídos os encargos

#### ENCARGOS:

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

1.1 Habitação		1.2 Comércio		1.3 Serviços		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

1.1, 1.2, 1.3 e 1.4 Custos de Construção (Edificação) 0,00 €

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

#### 2. CUSTOS INDIRETOS

2.1 Encargos Restritos				0,00
2.2 Encargos Globais (a)				0,00
2.3 Encargos Especiais (b)				0,00
2.4 Taxas Camarárias (2020)				64,70
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

**TOTAL Custos Indiretos 64,70**

**TOTAL DE ENCARGOS (1 + 2) 64,70 €**

#### VALOR POTENCIAL DE VENDA:

3.1 Habitação		3.2 Comércio		3.3 Serviços		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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

PRAZO DE CONCRETIZAÇÃO

0 anos

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

(a) - Cálculo auxiliar dos Encargos Globais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	67 €	m2	86 €	m2	48 €	m2	7 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €

**TOTAL ENCARGOS GLOBAIS 0,00 €**

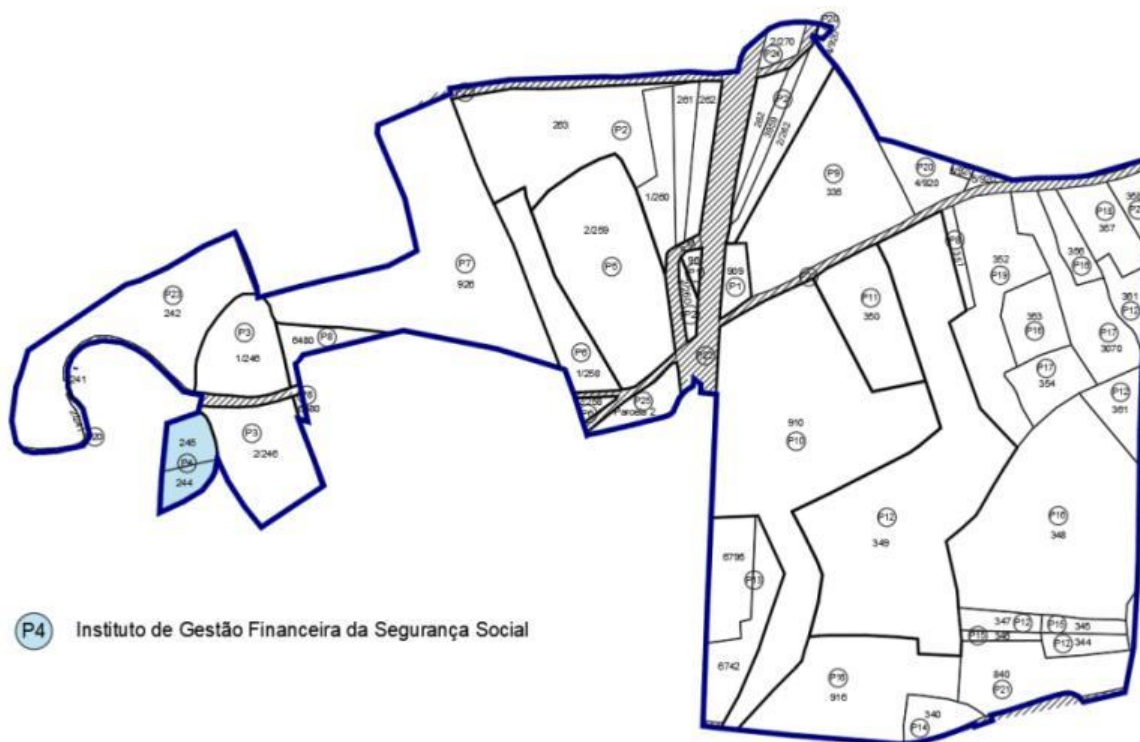
(b) - Cálculo auxiliar dos Encargos Especiais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	24,54	m2	31,48	m2	17,71	m2	2,67
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	24,542647	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €

**TOTAL ENCARGOS ESPECIAIS 0,00 €**



NÚCLEO DE PROPRIEDADES 04



## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

### NÚCLEO DE PROPRIEDADES 04

#### INSTITUTO DE GESTÃO FINANCEIRA DA SEGURANÇA SOCIAL

Área total do terreno 1 980,00 m<sup>2</sup>

Artigos: 244.º e 245.º

VALOR FINAL DO TERRENO (a) 256 809,77 €

(a) - Este prédio não tem edificação, pelo que o valor Final do terreno corresponde ao valor inicial, subtraindo o valor com os encargos

#### ENCARGOS:

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

1.1 Habitação		1.2 Comércio		1.3 Serviços		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

1.1, 1.2, 1.3 e 1.4 Custos de Construção 0,00 €

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

##### 2. CUSTOS INDIRETOS

2.1 Encargos Restritos				0,00
2.2 Encargos Globais (a)				0,00
2.3 Encargos Especiais (b)				0,00
2.4 Taxas Camarárias (2020)				64,70
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

**TOTAL Custos Indiretos 64,70**

**TOTAL DE ENCARGOS (1 + 2) 64,70 €**

#### VALOR POTENCIAL DE VENDA:

3.1 Habitação		3.2 Comércio		3.3 Serviços		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	0,00	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €

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

#### PRAZO DE CONCRETIZAÇÃO

**0 anos**

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

(a) - Cálculo auxiliar dos Encargos Globais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	67 €	m2	86 €	m2	48 €	m2	7 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €

**TOTAL ENCARGOS GLOBAIS 0,00 €**

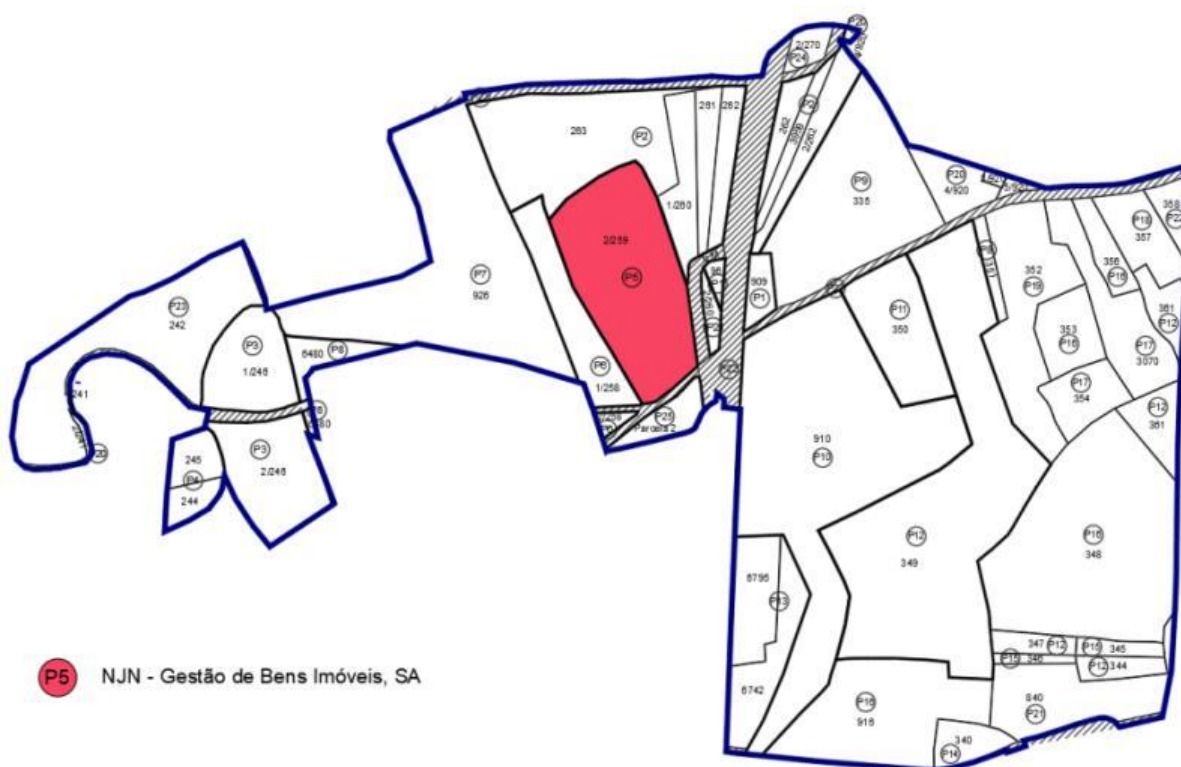
(b) - Cálculo auxiliar dos Encargos Especiais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	24,54	m2	31,48	m2	17,71	m2	2,67
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €

**TOTAL ENCARGOS ESPECIAIS 0,00 €**

UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

NÚCLEO DE PROPRIEDADES 05



## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

### NÚCLEO DE PROPRIEDADES 05

NJN - GESTÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS, SA

Área total do terreno 8 820,00 m<sup>2</sup>

Artigos: 2/259.º

VALOR FINAL DO TERRENO 226 256,00 €

#### ENCARGOS:

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

1.1 Habitação		1.2 Comércio		1.3 Serviços		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	255,47	178 829,00	255,47	229 923,00	255,47	102 188,00

1.5 Faixa Rodagem		1.6 Estacionamento		1.7 Passeio		1.8 Área Verde privada	
m <sup>2</sup>	261 €	m <sup>2</sup>	28 €	m <sup>2</sup>	25 €	m <sup>2</sup>	30 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
516,08	134 438,84	231,22	6 358,55	127,74	3 193,50	755,14	22 654,20

1.1, 1.2, 1.3 e 1.4 Custos de Construção (edificação) 510 940,00 €

1.5, 1.6, 1.7 e 1.8 Custos de Construção (interior do lote: arranjos exteriores e acessos) 166 645,09 €

**TOTAL Custos Diretos - Custos de Construção 677 585,09 €**

#### 2. CUSTOS INDIRETOS

2.1 Encargos Restritos			0,00
2.2 Encargos Globais (a)			36 116,13
2.3 Encargos Especiais (b)			13 248,59
2.4 Taxas Camarárias (2020)			1 030,08
2.5 Encargos de Gestão e Projeto	10%	C.C.	67 758,51
2.6 Encargos de Promoção e Comercialização	6,15%	V.V.	89 070,45

**TOTAL Custos Indiretos 207 223,76**

**TOTAL DE ENCARGOS (1 + 2) 884 808,85 €**

#### VALOR POTENCIAL DE VENDA:

3.1 Habitação		3.2 Comércio		3.3 Serviços		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	255,47	707 396,43	255,47	613 128,00 €	255,47	127 735,00 €

**TOTAL DE VALOR POTENCIAL DE VENDA 1 448 300,00 €**

PRAZO DE CONCRETIZAÇÃO

**5 anos**

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

(a) - Cálculo auxiliar dos Encargos Globais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	67 €	m2	86 €	m2	48 €	m2	7 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	255,47	21 922,34	255,47	12 335,96 €	255,47	1 857,83 €

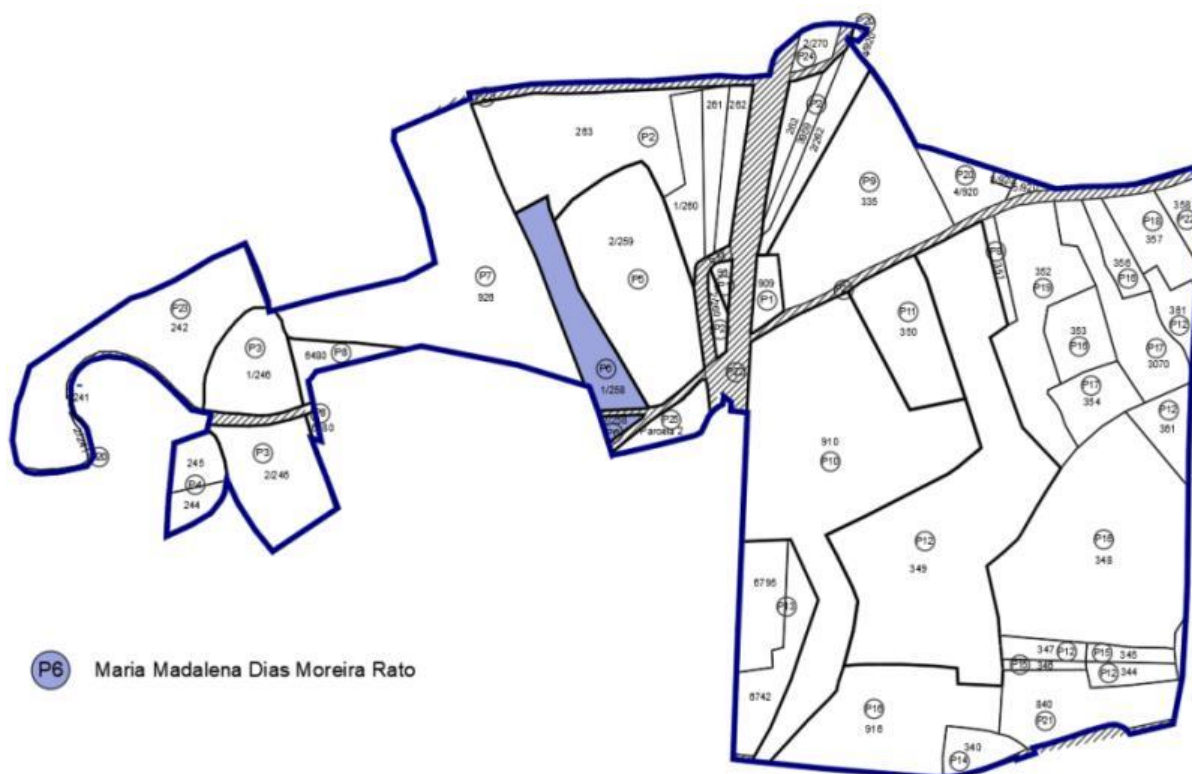
**TOTAL ENCARGOS GLOBAIS 36 116,13 €**

(b) - Cálculo auxiliar dos Encargos Especiais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	24,54	m2	31,48	m2	17,71	m2	2,67
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	255,47	8 041,84	255,47	4 525,24 €	255,47	681,51 €

**TOTAL ENCARGOS ESPECIAIS 13 248,59 €**

NÚCLEO DE PROPRIEDADES 06



## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

### NÚCLEO DE PROPRIEDADES 06

MARIA MADALENA DIAS MOREIRA RATO

Área total do terreno 3 380,00 m<sup>2</sup>

Artigos: 1/258.º e 2/258.º

**VALOR FINAL DO TERRENO** (a) **448 876,68 €**

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

#### ENCARGOS:

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

1.1 Habitação		1.2 Comércio		1.3 Serviços		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

**1.1, 1.2, 1.3 e 1.4 Custos de Construção (Edificação) 0,00 €**

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

#### 2. CUSTOS INDIRETOS

2.1 Encargos Restritos			0,00
2.2 Encargos Globais (a)			0,00
2.3 Encargos Especiais (b)			0,00
2.4 Taxas Camarárias (2020)			64,70
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

**TOTAL Custos Indiretos 64,70**

**TOTAL DE ENCARGOS (1 + 2) 64,70 €**

#### VALOR POTENCIAL DE VENDA:

3.1 Habitação		3.2 Comércio		3.3 Serviços		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	0,00	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €

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

**PRAZO DE CONCRETIZAÇÃO 0 anos**



## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

(a) - Cálculo auxiliar dos Encargos Globais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	67 €	m2	86 €	m2	48 €	m2	7 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €

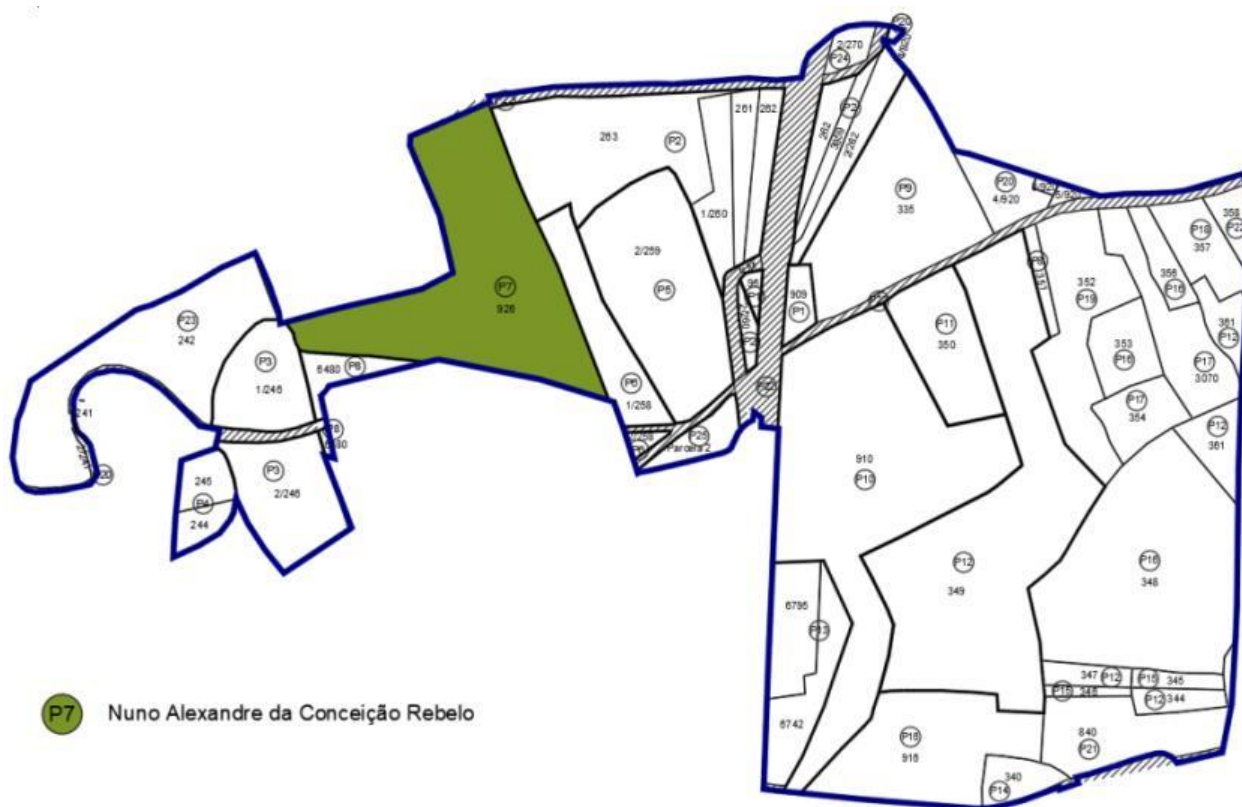
**TOTAL ENCARGOS GLOBAIS 0,00 €**

(b) - Cálculo auxiliar dos Encargos Especiais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	24,54	m2	31,48	m2	17,71	m2	2,67
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €

**TOTAL ENCARGOS ESPECIAIS 0,00 €**

NÚCLEO DE PROPRIEDADES 07



## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

### NÚCLEO DE PROPRIEDADES 07

NUNO ALEXANDRE DA CONCEIÇÃO REBELO

Área total do terreno 14 470,00 m<sup>2</sup>

Artigos: 926.º

**VALOR FINAL DO TERRENO** (a) 1 616 098,35 €

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

#### ENCARGOS:

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

1.1 Habitação		1.2 Comércio		1.3 Serviços		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

1.1, 1.2, 1.3 e 1.4 Custos de Construção 0,00 €

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

#### 2. CUSTOS INDIRETOS

2.1 Encargos Restritos				0,00
2.2 Encargos Globais (a)				0,00
2.3 Encargos Especiais (b)				0,00
2.4 Taxas Camarárias (2020)				64,70
2.4 Encargos de Gestão e Projeto		10%	C.C.	0,00
2.5 Encargos de Promoção e Comercialização		6,15%	V.V.	0,00

**TOTAL Custos Indiretos 64,70**

**TOTAL DE ENCARGOS (1 + 2) 64,70 €**

#### VALOR POTENCIAL DE VENDA:

3.1 Habitação		3.2 Comércio		3.3 Serviços		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	0,00	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €

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

PRAZO DE CONCRETIZAÇÃO

0 anos

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

(a) - Cálculo auxiliar dos Encargos Globais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	67 €	m2	86 €	m2	48 €	m2	7 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €

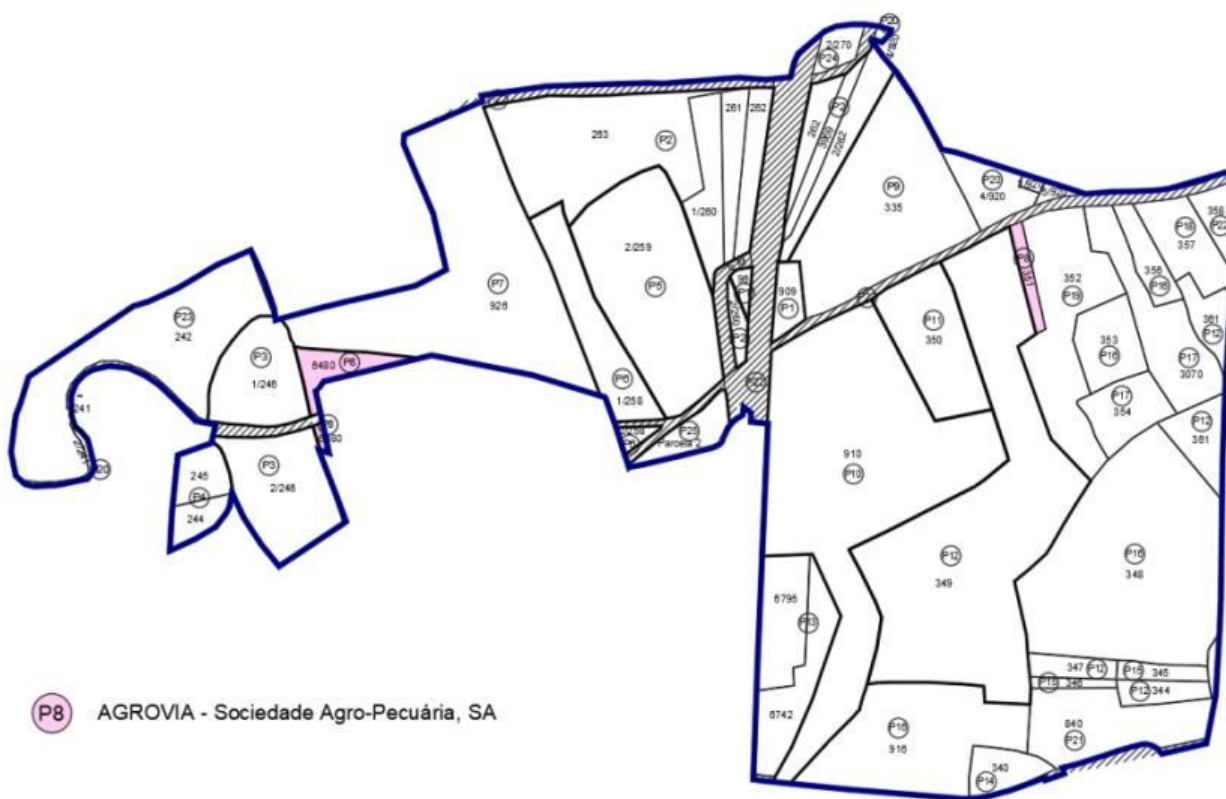
**TOTAL ENCARGOS GLOBAIS 0,00 €**

(b) - Cálculo auxiliar dos Encargos Especiais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	24,54	m2	31,48	m2	17,71	m2	2,67
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €

**TOTAL ENCARGOS ESPECIAIS 0,00 €**

NÚCLEO DE PROPRIEDADES 08



## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

### NÚCLEO DE PROPRIEDADES 08

AGROVIA - SOCIEDADE AGROPEQUÁRIA, SA

Área total do terreno 1 748,88 m<sup>2</sup>

Artigos:351 e 6480

**VALOR FINAL DO TERRENO** 46 327,00 €

#### ENCARGOS:

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

1.1 Habitação		1.2 Comércio		1.3 Serviços		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	141,03	126 927,00	281,72	112 688,00

1.5 Acessos		1.6 Área Verde Privada		1.7 Cobert. Ajardinada	
m <sup>2</sup>	25 €	m <sup>2</sup>	50 €	m <sup>2</sup>	80 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor
155,80	3 895,00	73,07	3 653,50	53,28	4 262,40

**1.1, 1.2, 1.3 e 1.4 Custos de Construção (Edificação)** 239 615,00 €

**1.5, 1.6 e 1.7 Custos de Construção (interior do lote: arranjos exteriores e acessos)** 11 810,90 €

**TOTAL Custos Diretos - Custos de Construção** 251 425,90 €

#### 2. CUSTOS INDIRETOS

2.1 Encargos Restritos		22 210,50
2.2 Encargos Globais (a)		8 858,68
2.3 Encargos Especiais (b)		3 249,66
2.4 Taxas Camarárias (2020)		3 262,65
2.5 Encargos de Gestão e Projeto	10% C.C.	25 142,59
2.6 Encargos de Promoção e Comercialização	6,15% V.V.	29 476,95

**TOTAL Custos Indiretos** 92 201,03

**TOTAL DE ENCARGOS (1 + 2)** 343 626,93 €

#### VALOR POTENCIAL DE VENDA:

3.1 Habitação		3.2 Comércio		3.3 Serviços		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	0,00	0,00	141,03	338 472,00 €	281,72	140 860,00 €

**TOTAL DE VALOR POTENCIAL DE VENDA** 479 300,00 €

**PRAZO DE CONCRETIZAÇÃO** 6 anos

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

(a) - Cálculo auxiliar dos Encargos Globais:

3.1 Habitação		3.2 Comércio		3.3 Serviços		3.4 Estacionamento	
m2	67 €	m2	86 €	m2	48 €	m2	7 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	141,03	6 809,96 €	281,72	2 048,72 €

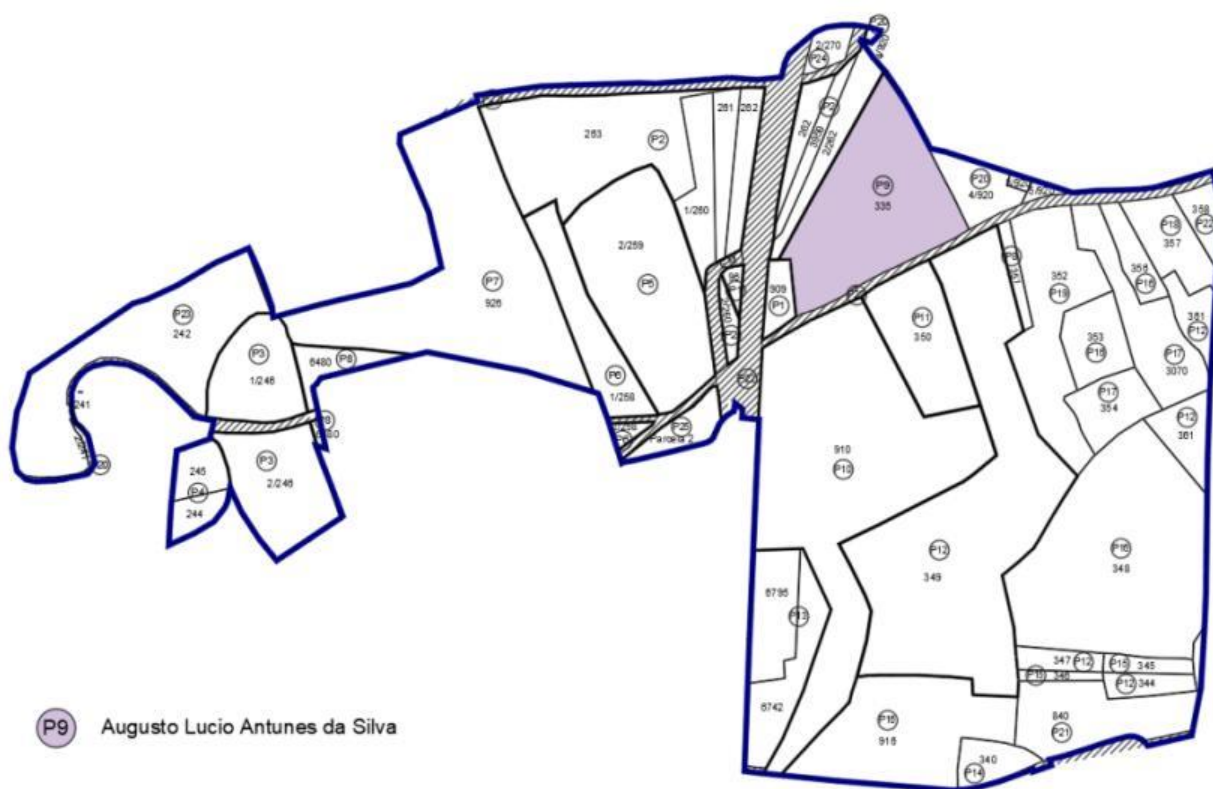
**TOTAL ENCARGOS GLOBAIS 8 858,68 €**

(b) - Cálculo auxiliar dos Encargos Especiais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	24,54	m2	31,48	m2	17,71	m2	2,67
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	141,03	2 498,12 €	281,72	751,54 €

**TOTAL ENCARGOS ESPECIAIS 3 249,66 €**

NÚCLEO DE PROPRIEDADES 09





## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

### NÚCLEO DE PROPRIEDADES 09

AUGUSTO LUCIO ANTUNES DA SILVA

Área total do terreno 9 000,00 m<sup>2</sup>

Artigos: 335.º

VALOR FINAL DO TERRENO

6 866 279,00 €

### ENCARGOS:

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

1.1 Habitação		1.2 Comércio		1.3 Serviços		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	345,00	241 500,00	14 033,99	12 630 591,00	6 660,00	2 664 000,00

1.5 Acesso		1.6 Área Verde Privada		1.7 Cobertura ajardinada		1.8 Praça sob Cobertura	
m <sup>2</sup>	25 €	m <sup>2</sup>	50 €	m <sup>2</sup>	80 €	m <sup>2</sup>	80 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
261,76	6 544,00	254,66	12 733,00	27,75	2 220,00	415,52	33 241,60

1.1, 1.2, 1.3 e 1.4 Custos de Construção (Edificação) 15 536 091,00 €

1.5, 1.6, 1.7 e 1.8 Custos de Construção (interior do lote: arranjos exteriores e acessos) 54 738,60 €

**TOTAL Custos Diretos - Custos de Construção**

**15 590 829,60 €**

#### 2. CUSTOS INDIRETOS

2.1 Encargos Restritos		344 626,53
2.2 Encargos Globais (a)		755 701,58
2.3 Encargos Especiais (b)		277 216,39
2.4 Taxas Camarárias (2020)		177 417,08
2.5 Encargos de Gestão e Projeto	10% C.C.	1 559 082,96
2.6 Encargos de Promoção e Comercialização	6,15% V.V.	2 334 963,18

**TOTAL Custos Indiretos**

**5 449 007,71**

**TOTAL DE ENCARGOS (1 + 2)**

**21 039 837,31 €**

VALOR POTENCIAL DE VENDA:

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

(a) - Cálculo auxiliar dos Encargos Globais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	67 €	m2	86 €	m2	48 €	m2	7 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	345,00	29 605,07	14 033,99	677 663,74 €	6 660,00	48 432,76 €

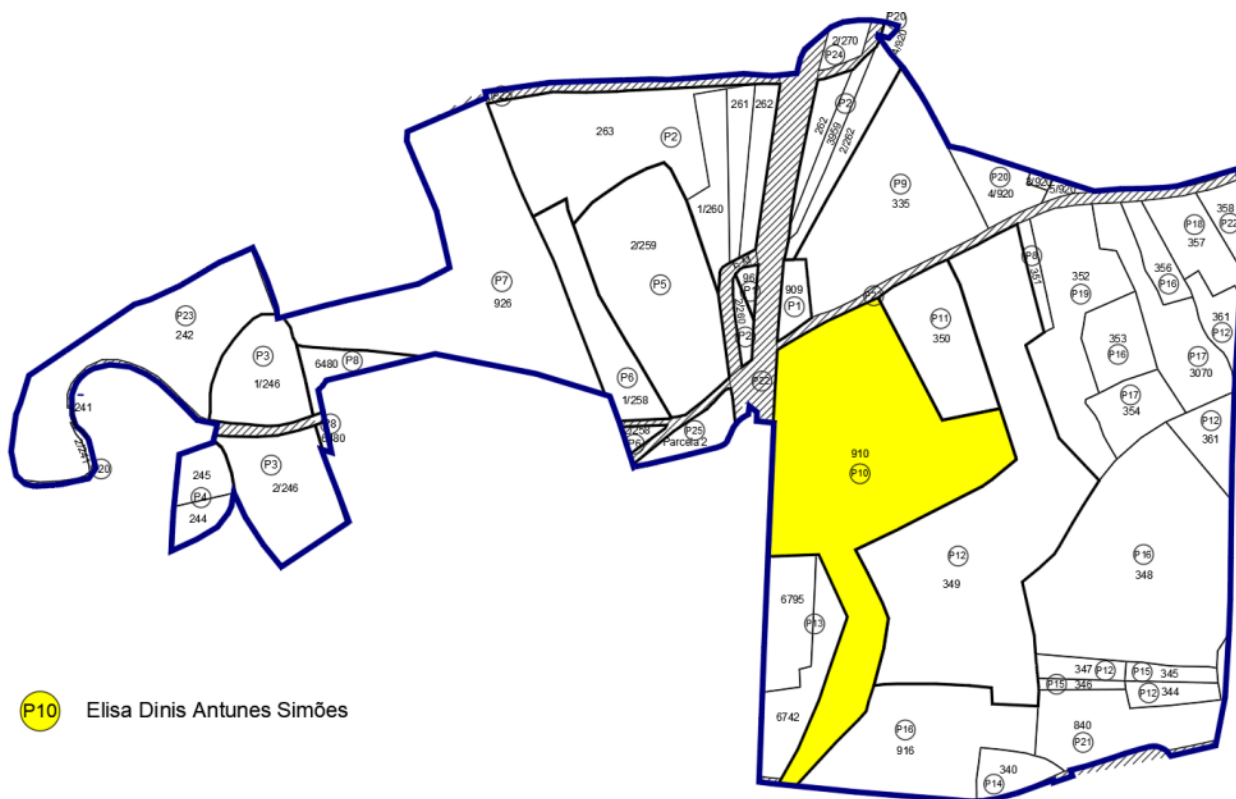
**TOTAL ENCARGOS GLOBAIS 755 701,58 €**

(b) - Cálculo auxiliar dos Encargos Especiais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	24,54	m2	31,48	m2	17,71	m2	2,67
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	345,00	10 860,12	14 033,99	248 589,52 €	6 660,00	17 766,74 €

**TOTAL ENCARGOS ESPECIAIS 277 216,39 €**

NÚCLEO DE PROPRIEDADES 10



P10 Elisa Dinis Antunes Simões

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

### NÚCLEO DE PROPRIEDADES 10

ELISA DINIS ANTUNES SIMÕES

Área total do terreno 18 912,22 m<sup>2</sup>  
Artigos: 910.º

**VALOR FINAL DO TERRENO 13 081 837,00 €**

#### ENCARGOS:

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

1.1 Habitação		1.2 Comércio		1.3 Serviços		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
13 911,21	13 911 210,00	1 662,09	1 163 463,00	10 204,45	9 184 005,00	19 127,26	7 650 904,00

1.5 Acesso		1.6 Área Verde Privada		1.7 Cobertura ajardinada		1.8 Praça sob Cobertura	
m <sup>2</sup>	25 €	m <sup>2</sup>	50 €	m <sup>2</sup>	80 €	m <sup>2</sup>	80 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
11,55	288,75	132,86	6 643,00	1 970,35	157 628,00	807,80	64 624,00

1.1, 1.2, 1.3, 1.4 e 1.5 Custos de Construção (Edificação) 31 909 582,00 €

1.5, 1.6, 1.7 e 1.8 Custos de Construção (interior do lote: arranjos exteriores e acessos) 229 183,75 €

**TOTAL Custos Diretos - Custos de Construção 32 138 765,75 €**

##### 2. CUSTOS INDIRETOS

2.1 Encargos Restritos		146 407,88
2.2 Encargos Globais (a)		1 705 186,67
2.3 Encargos Especiais (b)		625 518,99
2.4 Taxas Camarárias (2020)		164 447,47
2.5 Encargos de Gestão e Projeto	10% C.C.	3 213 876,58
2.6 Encargos de Promoção e Comercialização	6,15% V.V.	4 609 086,75

**TOTAL Custos Indiretos 10 464 524,33**

**TOTAL DE ENCARGOS (1 + 2) 42 603 290,08 €**

#### VALOR POTENCIAL DE VENDA:

3.1 Habitação		3.2 Comércio		3.3 Serviços		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 (b)	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
12 520,09	41 316 293,70	1 662,09	4 602 327,21	10 204,45	24 490 680,00 €	9 070,44	4 535 220,00 €

**TOTAL DE VALOR POTENCIAL DE VENDA 74 944 500,00 €**

(b) - a a.b.c. de habitação corresponde a 13.911,21 m<sup>2</sup> sendo subtraído 10% para áreas comuns

PRAZO DE CONCRETIZAÇÃO

**6 anos**

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

(b) - Cálculo auxiliar dos Encargos Globais:

3.1 Habitação		3.2 Comércio		3.3 Serviços		3.4 Estacionamento	
m2	67 €	m2	86 €	m2	48 €	m2	7 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
13 911,21	930 717,20	1 662,09	142 626,94	10 204,45	492 745,53 €	19 127,26	139 097,00 €

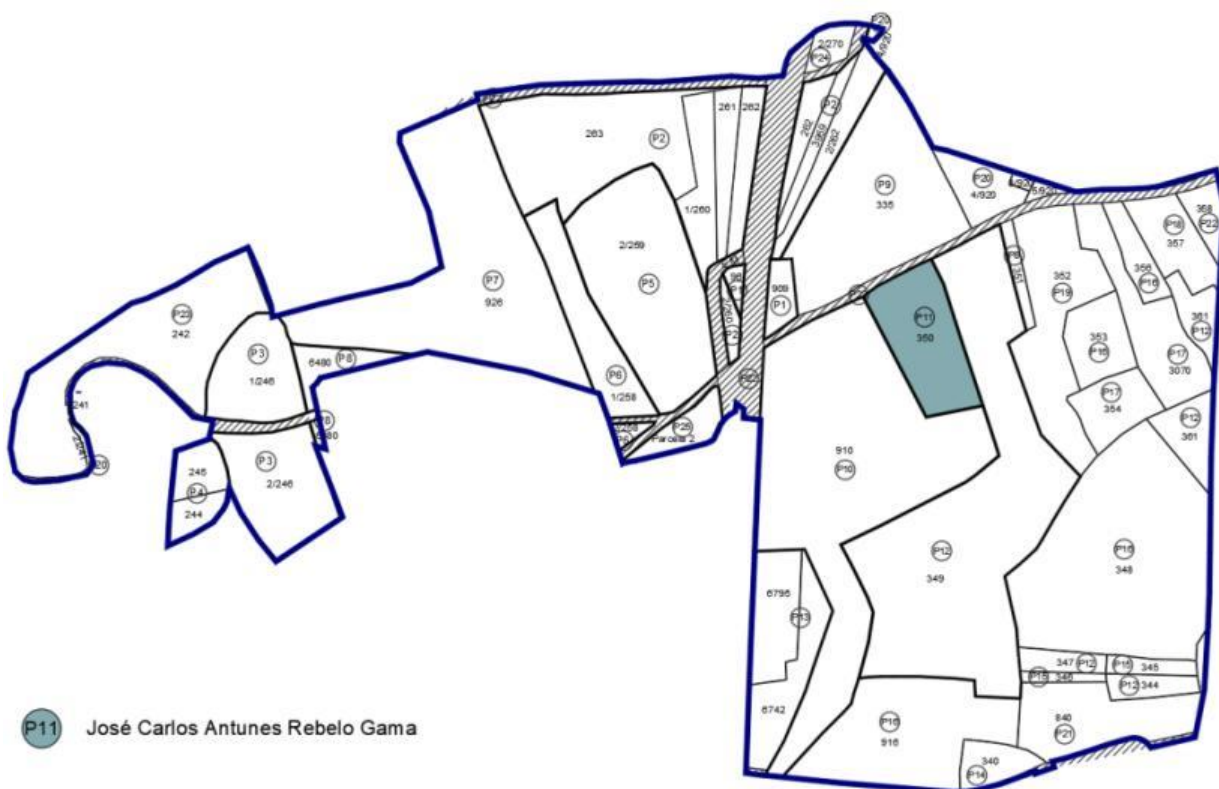
**TOTAL ENCARGOS GLOBAIS 1 705 186,67 €**

(b) - Cálculo auxiliar dos Encargos Especiais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	24,54	m2	31,48	m2	17,71	m2	2,67
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
13 911,21	341 417,92	1 662,09	52 320,29	10 204,45	180 755,39 €	19 127,26	51 025,39 €

**TOTAL ENCARGOS ESPECIAIS 625 518,99 €**

## NÚCLEO DE PROPRIEDADES 11



## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

### NÚCLEO DE PROPRIEDADES 11

JOSÉ CARLOS ANTUNES REBELO GAMA

Área total do terreno 2 984,00 m<sup>2</sup>

Artigos: 350.º

VALOR FINAL DO TERRENO (a) 289 233,33 €

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

#### ENCARGOS:

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

1.1 Habitação		1.2 Comércio		1.3 Serviços		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

1.1, 1.2, 1.3, 1.4 Custos de Construção (Edificação) 0,00 €

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

#### 2. CUSTOS INDIRETOS

2.1 Encargos Restritos		64 773,69
2.2 Encargos Globais (a)		0,00
2.3 Encargos Especiais (b)		0,00
2.4 Taxas Camarárias (2020)		64,70
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

**TOTAL Custos Indiretos 64 838,38**

**TOTAL DE ENCARGOS (1 + 2) 64 838,38 €**

#### VALOR POTENCIAL DE VENDA:

3.1 Habitação		3.2 Comércio		3.3 Serviços		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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

PRAZO DE CONCRETIZAÇÃO

0 anos

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

(a) - Cálculo auxiliar dos Encargos Globais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	67 €	m2	86 €	m2	48 €	m2	7 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €

**TOTAL ENCARGOS GLOBAIS 0,00 €**

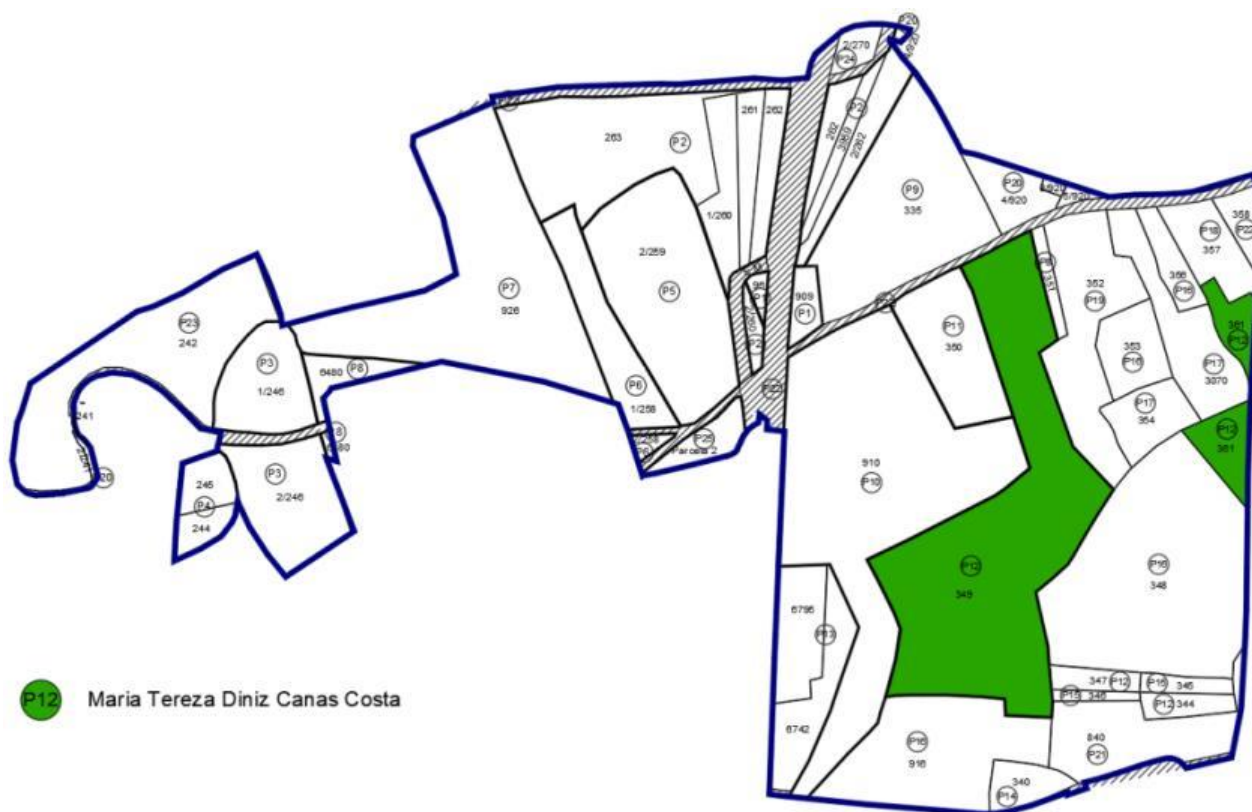
(b) - Cálculo auxiliar dos Encargos Globais:

3.1 Habitação		3.2 Comércio		3.3 Serviços		3.4 Estacionamento	
m2	24,54	m2	31,48	m2	17,71	m2	2,67
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €

**TOTAL ENCARGOS ESPECIAIS 0,00 €**



NÚCLEO DE PROPRIEDADES 12



## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

<b>NÚCLEO DE PROPRIEDADES 12</b>							
<b>MARIA TEREZA DINIZ CANAS COSTA</b>							
Área total do terreno		22 990,00 m <sup>2</sup>					
Artigos: 344.º, 347.º, 349.º e 361.º							
<b>VALOR FINAL DO TERRENO</b>							<b>14 143 391,00 €</b>
<b>ENCARGOS:</b>							
1. CUSTOS DIRETOS - Custos de Construção:							
<b>1.1 Habitação</b>		<b>1.2 Comércio</b>		<b>1.3 Serviços</b>		<b>1.4 Estacionamento</b>	
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
13 049,86	13 049 860,00	1 237,60	866 320,00	9 295,80	8 366 220,00	12 812,82	5 125 128,00
<b>1.5 Faixa Rodagem</b>		<b>1.6 Estacionamento</b>		<b>1.7 Acessos</b>		<b>1.8 Passeios</b>	
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
96,50	25 138,25	104,34	2 869,35	178,85	4 471,25	347,74	8 693,50
<b>1.9 Área Verde Privada</b>		<b>1.10 Cobert. Ajardinada</b>		<b>1.11 Praça</b>			
m <sup>2</sup>	50 €	m <sup>2</sup>	80 €	m <sup>2</sup>	80 €		
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor		
1 894,94	94 747,00	1 213,54	97 083,20	176,66	14 132,80		
<b>1.1, 1.2, 1.3, 1.4 Custos de Construção (Edificação)</b>							<b>27 407 528,00 €</b>
<b>1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10 e 1.11 Custos de Construção (interior do lote: arranjos exteriores e acessos)</b>							<b>247 135,35 €</b>
<b>TOTAL Custos Diretos - Custos de Construção</b>							<b>27 654 663,35 €</b>
2. CUSTOS INDIRETOS							
2.1 Encargos Restritos							313 146,19
2.2 Encargos Globais (a)							1 521 336,50
2.3 Encargos Especiais (b)							558 076,65
2.4 Taxas Camarárias (2020)							282 970,92
2.5 Encargos de Gestão e Projeto					10%	C.C.	2 765 466,34
2.6 Encargos de Promoção e Comercialização					6,15%	V.V.	4 228 789,20
<b>TOTAL Custos Indiretos</b>							<b>9 669 785,80</b>
<b>TOTAL DE ENCARGOS (1 + 2)</b>							<b>37 324 449,15 €</b>
<b>VALOR POTENCIAL DE VENDA:</b>							
<b>3.1 Habitação</b>		<b>3.2 Comércio</b>		<b>3.3 Serviços</b>		<b>3.4 Estacionamento</b>	
m <sup>2</sup>	3 300 €	m <sup>2</sup>	2 769 €	m <sup>2</sup>	2 400 €	m <sup>2</sup>	500 €
Área (b)	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
11 744,87	38 758 084,20	1 237,60	3 426 914,40	9 295,80	22 309 920,00 €	8 531,74	4 265 870,00 €
<b>TOTAL DE VALOR POTENCIAL DE VENDA</b>							<b>68 760 800,00 €</b>
(b) - a a.b.c de habitação corresponde a 13.049,86 m <sup>2</sup> sendo subtraído 10% para áreas comuns							
<b>PRAZO DE CONCRETIZAÇÃO</b>							<b>6 anos</b>

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

(a) - Cálculo auxiliar dos Encargos Globais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	67 €	m2	86 €	m2	48 €	m2	7 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
13 049,86	873 089,34	1 237,60	106 200,68	9 295,80	448 869,25 €	12 812,82	93 177,22 €

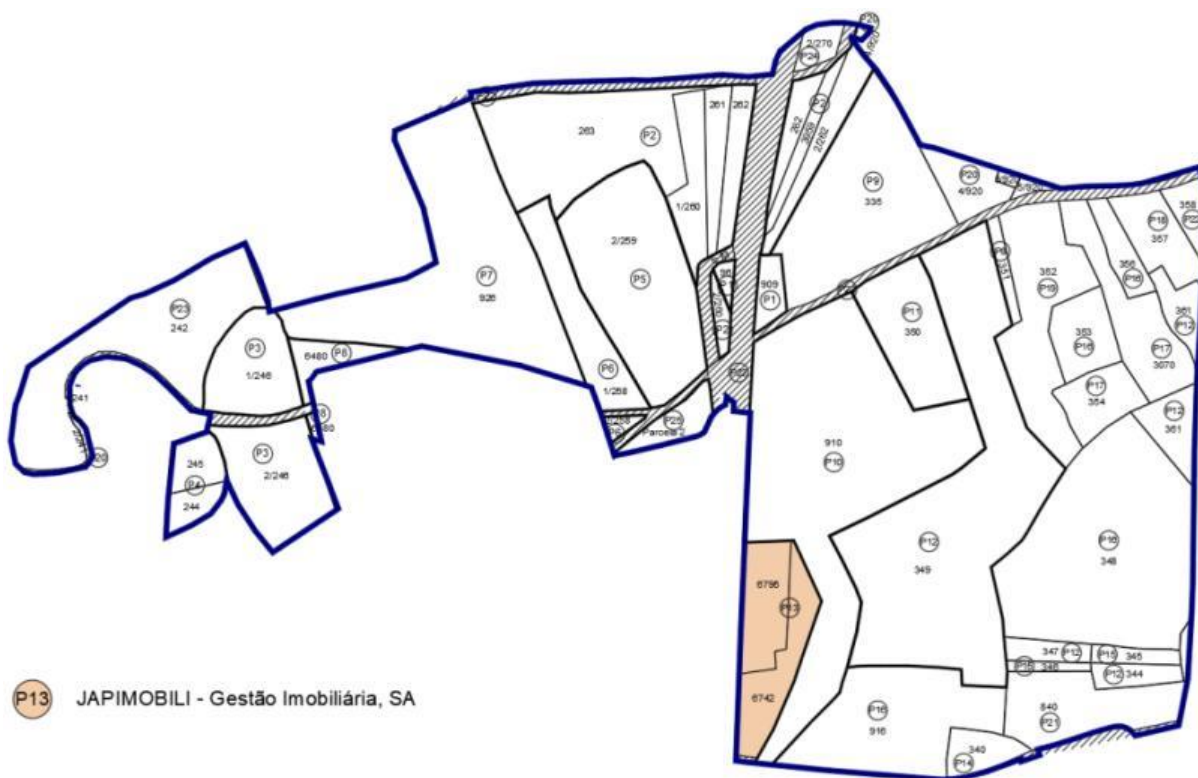
**TOTAL ENCARGOS GLOBAIS 1 521 336,50 €**

(b) - Cálculo auxiliar dos Encargos Especiais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	24,54	m2	31,48	m2	17,71	m2	2,67
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
13 049,86	320 278,11	1 237,60	38 957,93	9 295,80	164 660,12 €	12 812,82	34 180,49 €

**TOTAL ENCARGOS ESPECIAIS 558 076,65 €**

## NÚCLEO DE PROPRIEDADES 13



## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

### JAPIMOBILI - GESTÃO IMOBILIÁRIA, SA

Área total do terreno 5 180,00 m<sup>2</sup>

Artigos: 6742.º e 6795.º

**VALOR FINAL DO TERRENO** 562 689,00 €

### ENCARGOS:

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

1.1 Habitação		1.2 Comércio		1.3 Serviços		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
2 104,15	2 104 150,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 711,08	1 084 432,00

#### 1.5 Cobertura Ajardinada

m <sup>2</sup>	80 €
Área	valor
1 313,20	105 056,00

**1.1, 1.2, 1.3, 1.4 Custos de Construção** 3 188 582,00 €

**1.5 Custos de Construção (interior do lote: arranjos exteriores e acessos)** 105 056,00 €

**TOTAL Custos Diretos - Custos de Construção** 3 293 638,00 €

#### 2. CUSTOS INDIRETOS

2.1 Encargos Restritos		306 790,09
2.2 Encargos Globais (a)		160 491,77
2.3 Encargos Especiais (b)		58 873,70
2.4 Taxas Camarárias (2020)		28 026,09
2.5 Encargos de Gestão e Projeto	10% C.C.	329 363,80
2.6 Encargos de Promoção e Comercialização	6,15% V.V.	384 331,95

**TOTAL Custos Indiretos** 1 267 877,41

**TOTAL DE ENCARGOS (1 + 2)** 4 561 515,41 €

### VALOR POTENCIAL DE VENDA:

3.1 Habitação		3.2 Comércio		3.3 Serviços		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 (b)	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
1 893,74	6 249 325,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

**TOTAL DE VALOR POTENCIAL DE VENDA** 6 249 300,00 €

(b) - a a.b.c de habitação corresponde a 13.911,21 m<sup>2</sup> sendo subtraído 10% para áreas comuns

### PRAZO DE CONCRETIZAÇÃO

6 anos

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

(a) - Cálculo auxiliar dos Encargos Globais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	valor	m2	valor	m2	valor	m2	valor
66,90		85,81		48,29		7,27	
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
2 104,15	140 776,30	0,00	0,00	0,00	0,00 €	2 711,08	19 715,48 €

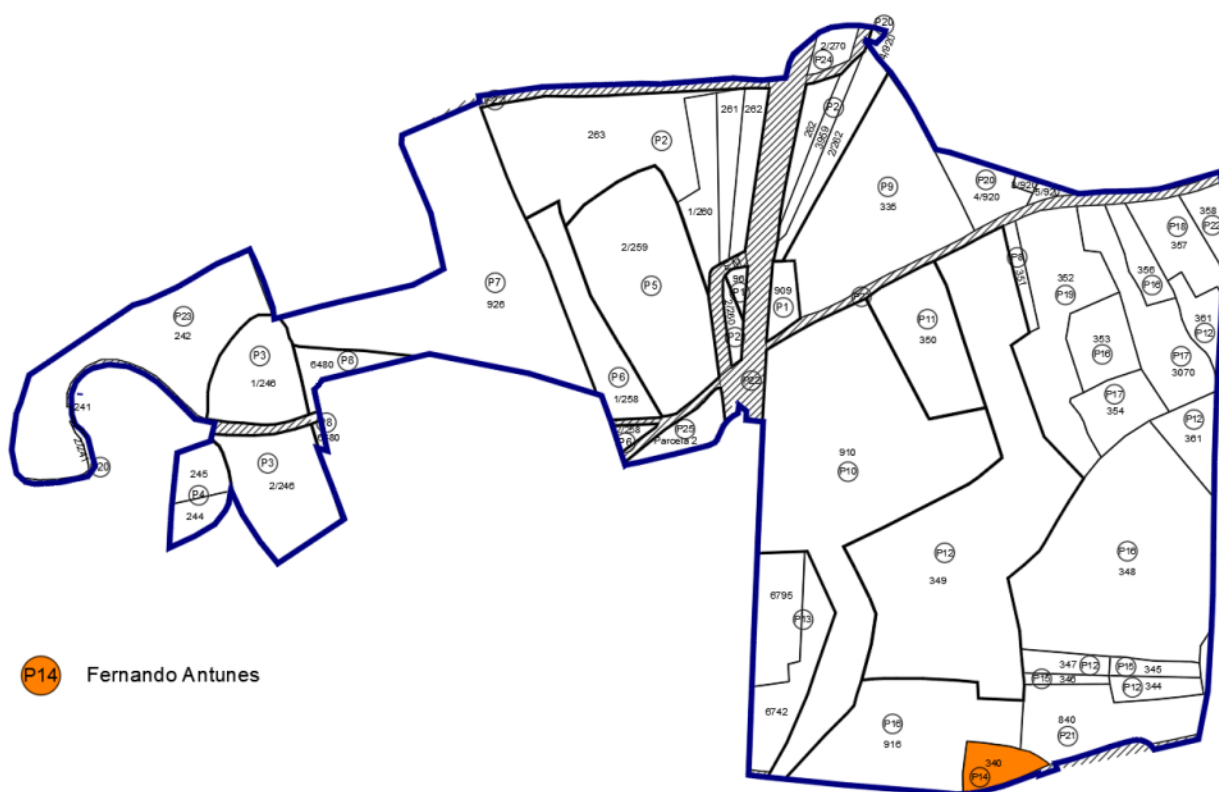
**TOTAL ENCARGOS GLOBAIS 160 491,77 €**

(b) - Cálculo auxiliar dos Encargos Especiais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	valor	m2	valor	m2	valor	m2	valor
24,54		31,48		17,71		2,67	
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
2 104,15	51 641,41	0,00	0,00	0,00	0,00 €	2 711,08	7 232,29 €

**TOTAL ENCARGOS ESPECIAIS 58 873,70 €**

NÚCLEO DE PROPRIEDADES 14



## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

### NÚCLEO DE PROPRIEDADES 14

FERNANDO ANTUNES

Área total do terreno 1 160,00 m<sup>2</sup>

Artigos: 340.º

VALOR FINAL DO TERRENO (a) 193 694,48 €

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

#### ENCARGOS:

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

1.1 Habitação		1.2 Comércio		1.3 Serviços		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 Faixa de rodagem		1.6 Passeios	
m <sup>2</sup>	261 €	m <sup>2</sup>	25 €
Área	valor	Área	Valor
212,52	55 361,46	42,56	1 064,00

1.1, 1.2, 1.3, 1.4 Custos de Construção (Edificação) 0,00 €

1.5 e 1.6 Custos de Construção (interior do lote: arranjos exteriores e acessos) 56 425,46 €

**TOTAL Custos Diretos - Custos de Construção 56 425,46 €**

#### 2. CUSTOS INDIRETOS

2.1 Encargos Restritos		0,00
2.2 Encargos Globais		0,00
2.3 Encargos Especiais		0,00
2.4 Taxas Camarárias (2020)		309,26
2.5 Encargos de Gestão e Projeto	10% C.C.	5 642,55
2.6 Encargos de Promoção e Comercialização	6,15% V.V.	0,00

**TOTAL Custos Indiretos 5 951,80**

**TOTAL DE ENCARGOS (1 + 2) 62 377,26 €**

#### VALOR POTENCIAL DE VENDA:

3.1 Habitação		3.2 Comércio		3.3 Serviços		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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

PRAZO DE CONCRETIZAÇÃO

0 anos



## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

(a) - Cálculo auxiliar dos Encargos Globais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	67 €	m2	86 €	m2	48 €	m2	7 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €

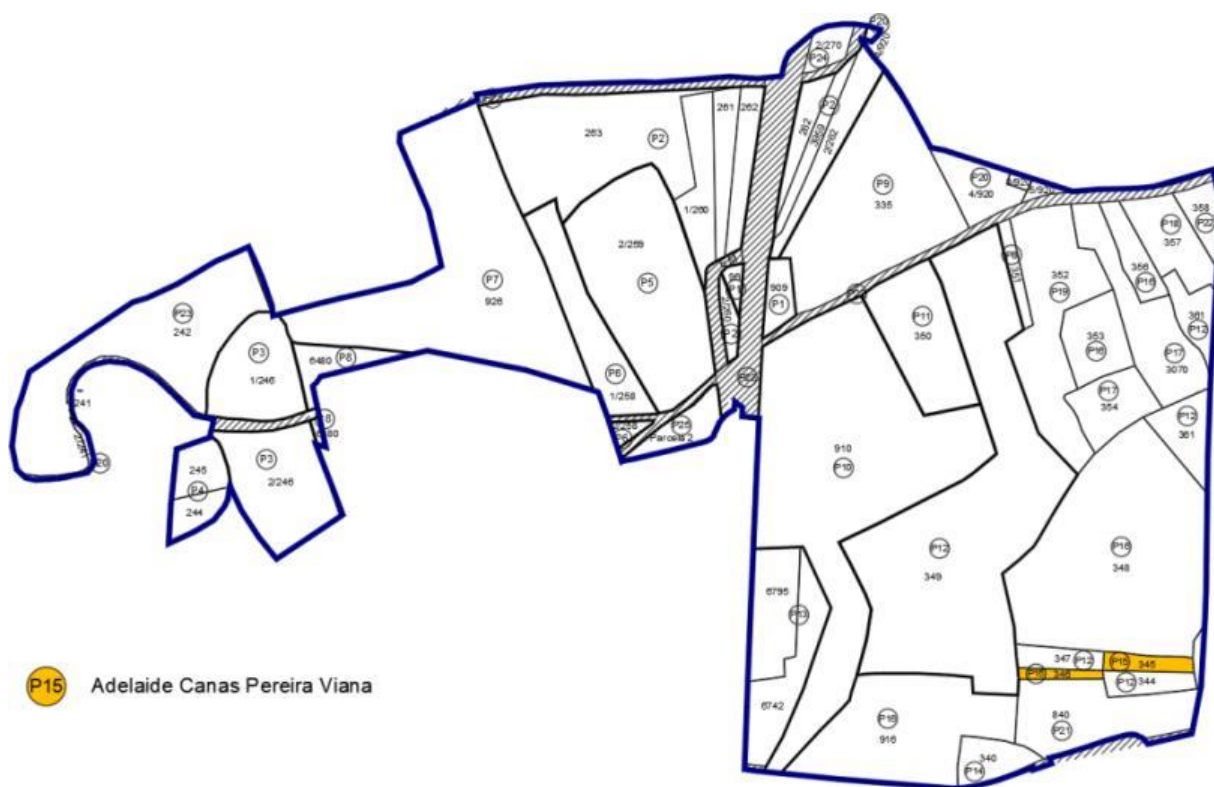
**TOTAL ENCARGOS GLOBAIS 0,00 €**

(b) - Cálculo auxiliar dos Encargos Especiais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	24,54	m2	31,48	m2	17,71	m2	2,67
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €

**TOTAL ENCARGOS ESPECIAIS 0,00 €**

NÚCLEO DE PROPRIEDADES 15



## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

### NÚCLEO DE PROPRIEDADES 15

ANA MARIA VIANA MARTINS FERNANDES CONDE E OUTROS

Área total do terreno 840,00 m<sup>2</sup>

Artigos: 345.º e 346.º

VALOR FINAL DO TERRENO (-) -119 403,00 € 0,00 €

#### ENCARGOS:

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

1.1 Habitação		1.2 Comércio		1.3 Serviços		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	265,64	106 256,00
1.5 Estacionamento		1.6 Área Verde Privada					
m <sup>2</sup>	28 €	m <sup>2</sup>	50 €				
Área	valor	Área	Valor				
212,52	5 844,30	42,56	2 128,00				

1.1, 1.2, 1.3, 1.4 Custos de Construção (Edificação) 106 256,00 €

1.5, 1.6 Custos de Construção (interior do lote: arranjos exteriores e acessos) 7 972,30 €

**TOTAL Custos Diretos - Custos de Construção 114 228,30 €**

##### 2. CUSTOS INDIRETOS

2.1 Encargos Restritos			87 724,19
2.2 Encargos Globais (a)			1 931,78
2.3 Encargos Especiais (b)			708,64
2.4 Taxas Camarárias (2020)			2 705,33
2.5 Encargos de Gestão e Projeto	10%	C.C.	11 422,83
2.6 Encargos de Promoção e Comercialização	6,15%	V.V.	8 168,43

**TOTAL Custos Indiretos 112 661,20**

**TOTAL DE ENCARGOS (1 + 2) 226 889,50 €**

#### VALOR POTENCIAL DE VENDA:

3.1 Habitação		3.2 Comércio		3.3 Serviços		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	0,00	0,00	0,00	0,00 €	265,64	132 820,00 €

**TOTAL DE VALOR POTENCIAL DE VENDA 132 820,00 €**

PRAZO DE CONCRETIZAÇÃO

4 anos

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

(a) - Cálculo auxiliar dos Encargos Globais:

3.1 Habitação		3.2 Comércio		3.3 Serviços		3.4 Estacionamento	
m2	67 €	m2	86 €	m2	48 €	m2	7 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 €	265,64	1 931,78 €

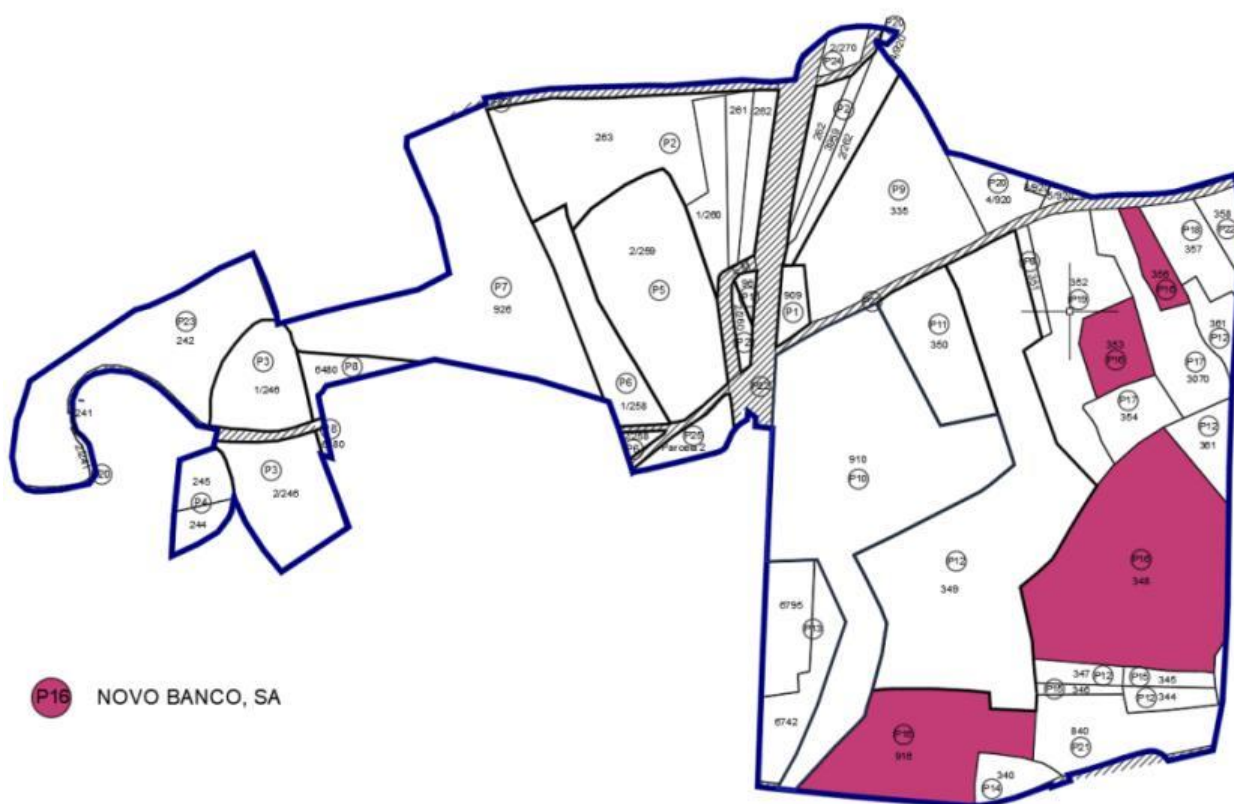
**TOTAL ENCARGOS GLOBAIS 1 931,78 €**

(b) - Cálculo auxiliar dos Encargos Especiais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	24,54	m2	31,48	m2	17,71	m2	2,67
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 €	265,64	708,64 €

**TOTAL ENCARGOS ESPECIAIS 708,64 €**

NÚCLEO DE PROPRIEDADES 16



## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

### NÚCLEO DE PROPRIEDADES 16

NOVO BANCO, SA

Área total do terreno 23 714,05 m<sup>2</sup>  
Artigos: 348.º, 353.º, 356.º e 916.º

VALOR FINAL DO TERRENO 4 561 173,00 €

#### ENCARGOS:

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

1.1 Habitação		1.2 Comércio		1.3 Serviços		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
4 468,78	4 468 780,00	428,31	299 817,00	6 247,57	5 622 813,00	8 570,38	3 428 152,00

1.5 Faixa de Rodagem		1.6 Estacionamento		1.7 Passeio		1.8 Área Verde Privada	
m <sup>2</sup>	261 €	m <sup>2</sup>	28 €	m <sup>2</sup>	25 €	m <sup>2</sup>	50 €
Área	valor	Área	Valor	Área	valor	Área	Valor
125,04	32 572,92	88,83	2 442,83	165,83	4 145,75	1 300,39	65 019,50

1.9 Cobert. Ajardinada	
m <sup>2</sup>	80 €
Área	valor
259,27	20 741,60

1.1, 1.2, 1.3, 1.4 Custos de Construção (Edificação) 13 819 562,00 €

1.5, 1.6, 1.7, 1.8 e 1.9 Custos de Construção (interior do lote: arranjos exteriores e acessos) 124 922,60 €

**TOTAL Custos Diretos - Custos de Construção 13 944 484,60 €**

##### 2. CUSTOS INDIRETOS

2.1 Encargos Restritos		1 055 417,17
2.2 Encargos Globais		699 737,63
2.3 Encargos Especiais		256 686,96
2.4 Taxas Camarárias (2020)		129 660,74
2.5 Encargos de Gestão e Projeto	10% C.C.	1 394 448,46
2.6 Encargos de Promoção e Comercialização	6,15% V.V.	1 906 694,03

**TOTAL Custos Indiretos 5 442 644,99 €**

**TOTAL DE ENCARGOS (1 + 2) 19 387 129,58 €**

#### VALOR POTENCIAL DE VENDA:

3.1 Habitação		3.2 Comércio		3.3 Serviços		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 (b)	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
4 021,90	13 272 276,60	428,31	1 185 990,39	6 247,57	14 994 168,00	3 101,44	1 550 720,00

**TOTAL DE VALOR POTENCIAL DE VENDA 31 003 154,99 €**

(b) - a a.b.c de habitação corresponde a 4468,78 m<sup>2</sup> sendo subtraído 10% para áreas comuns

PRAZO DE CONCRETIZAÇÃO

**6 anos**

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

(a) - Cálculo auxiliar dos Encargos Globais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	67 €	m2	86 €	m2	48 €	m2	7 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
4 468,78	298 979,77	428,31	36 754,05	6 247,57	301 678,40 €	8 570,38	62 325,40 €

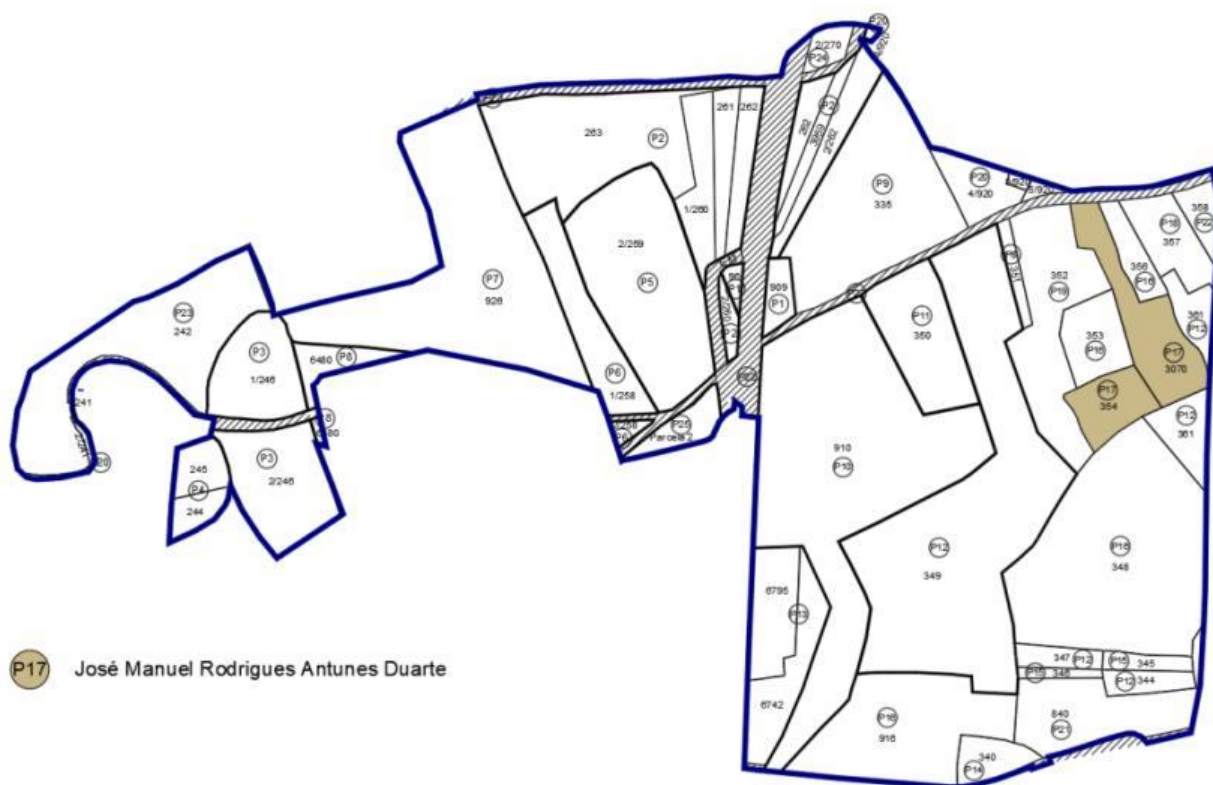
**TOTAL ENCARGOS GLOBAIS 699 737,63 €**

(b) - Cálculo auxiliar dos Encargos Especiais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	24,54	m2	31,48	m2	17,71	m2	2,67
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
4 468,78	109 675,69	428,31	13 482,60	6 247,57	110 665,64 €	8 570,38	22 863,02 €

**TOTAL ENCARGOS ESPECIAIS 256 686,96 €**

## NÚCLEO DE PROPRIEDADES 17



P17 José Manuel Rodrigues Antunes Duarte



## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

### NÚCLEO DE PROPRIEDADES 17

JOSÉ MANUEL RODRIGUES ANTUNES DUARTE

Área total do terreno 5 320,00 m<sup>2</sup>

Artigos: 354.º e 3070.º

**VALOR FINAL DO TERRENO 574 383,00 €**

#### ENCARGOS:

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

1.1 Habitação		1.2 Comércio		1.3 Serviços		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	1 573,95	1 416 555,00	0,00	0,00

1.5 Área Verde Privada	
m2	50 €
Área	valor
2 125,37	106 268,50

**1.1, 1.2, 1.3, 1.4 Custos de Construção (Edificação) 1 416 555,00 €**

**1.5 Custos de Construção (interior do lote: arranjos exteriores e acessos) 106 268,50 €**

**TOTAL Custos Diretos - Custos de Construção 1 522 823,50 €**

##### 2. CUSTOS INDIRETOS

2.1 Encargos Restritos		88 962,16
2.2 Encargos Globais (a)		76 001,82
2.3 Encargos Especiais (b)		27 879,99
2.4 Taxas Camarárias (2020)		18 735,63
2.5 Encargos de Gestão e Projeto	10% C.C.	152 282,35
2.6 Encargos de Promoção e Comercialização	6,15% V.V.	232 315,02

**TOTAL Custos Indiretos 596 176,97**

**TOTAL DE ENCARGOS (1 + 2) 2 119 000,47 €**

**VALOR POTENCIAL DE VENDA:**

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

(a) - Cálculo auxiliar dos Encargos Globais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	67 €	m2	86 €	m2	48 €	m2	7 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	1 573,95	76 001,82 €	0,00	0,00 €

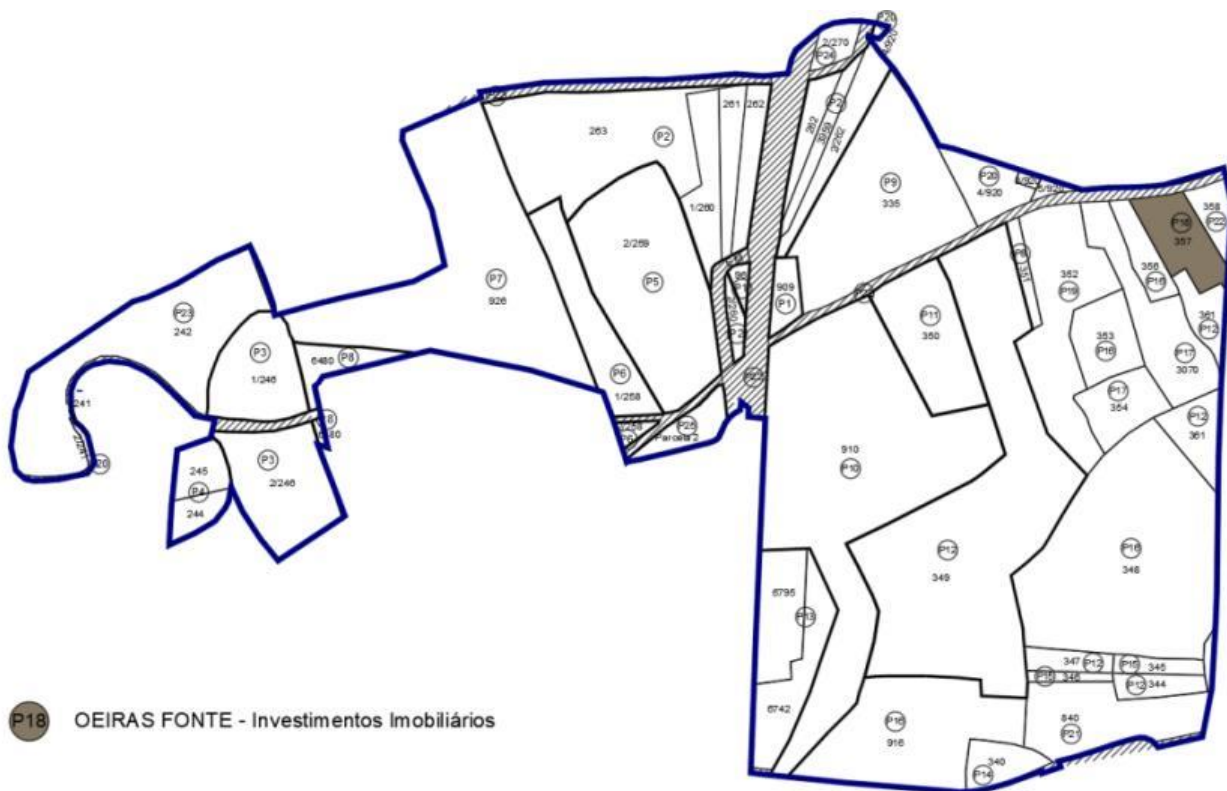
**TOTAL ENCARGOS GLOBAIS 76 001,82 €**

(b) - Cálculo auxiliar dos Encargos Especiais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	24,54	m2	31,48	m2	17,71	m2	2,67
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	1 573,95	27 879,99 €	0,00	0,00 €

**TOTAL ENCARGOS ESPECIAIS 27 879,99 €**

## NÚCLEO DE PROPRIEDADES 18



## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

### NÚCLEO DE PROPRIEDADES 18

OEIRAS FONTE - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, SA

Área total do terreno 2 440,00 m<sup>2</sup>

Artigos: 357.º

**VALOR FINAL DO TERRENO** 178 669,82 €

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

#### ENCARGOS:

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

1.1 Habitação		1.2 Comércio		1.3 Serviços		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 Área Verde Privada

m <sup>2</sup>	50 €
Área	valor
2 015,28	100 764,00

1.1, 1.2, 1.3 ,1.4 Custos de Construção (Edificação) 0,00 €

1.5 Custos de Construção (interior do lote: arranjos exteriores e acessos) 100 764,00 €

**TOTAL Custos Diretos - Custos de Construção** 100 764,00 €

#### 2. CUSTOS INDIRETOS

2.1 Encargos Restritos		157,50
2.2 Encargos Globais (a)		0,00
2.3 Encargos Especiais (b)		0,00
2.4 Taxas Camarárias (2020)		217,55
2.5 Encargos de Gestão e Projeto	10% C.C.	10 076,40
2.6 Encargos de Promoção e Comercialização	6,15% V.V.	0,00

**TOTAL Custos Indiretos** 10 451,45

**TOTAL DE ENCARGOS (1 + 2)** 111 215,45 €

#### VALOR POTENCIAL DE VENDA:

3.1 Habitação		3.2 Comércio		3.3 Serviços		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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

PRAZO DE CONCRETIZAÇÃO

1 ano

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

(a) - Cálculo auxiliar dos Encargos Globais:

3.1 Habitação		3.2 Comércio		3.3 Serviços		3.4 Estacionamento	
m2	67 €	m2	86 €	m2	48 €	m2	7 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €

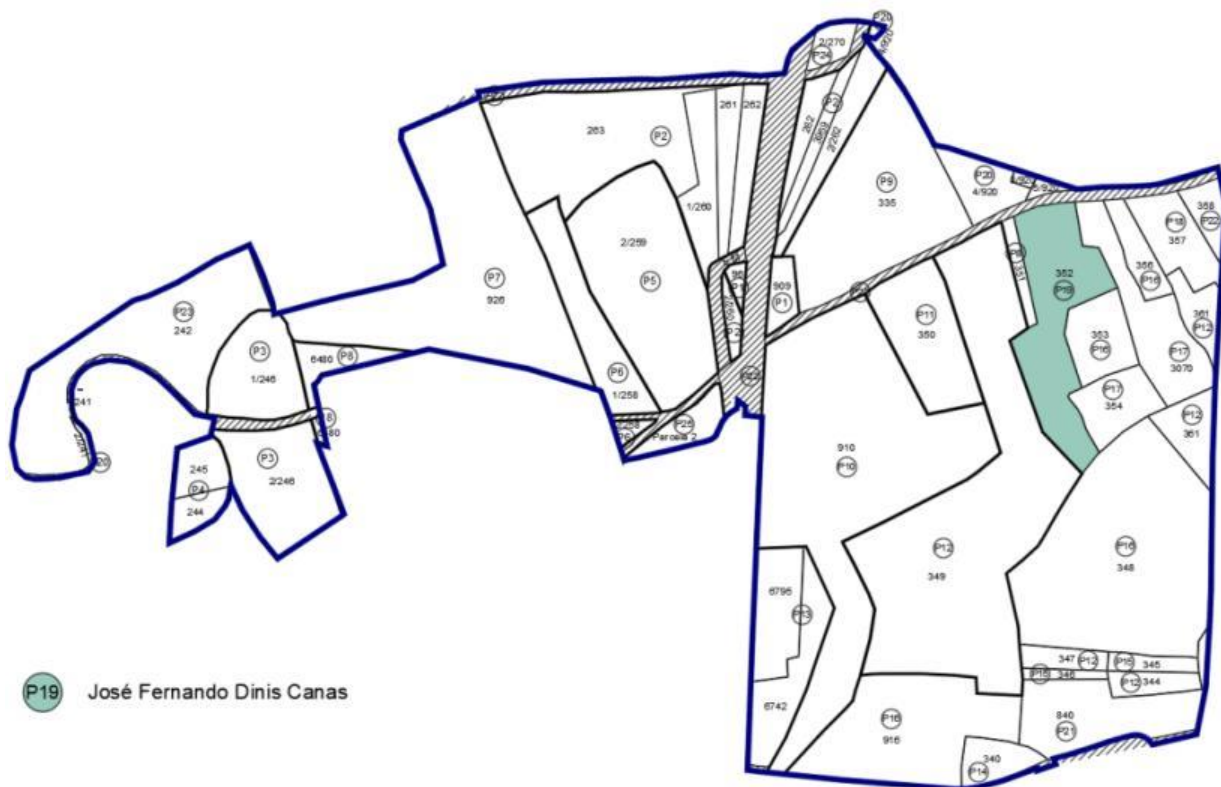
**TOTAL ENCARGOS GLOBAIS 0,00 €**

(b) - Cálculo auxiliar dos Encargos Especiais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	24,54	m2	31,48	m2	17,71	m2	2,67
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €

**TOTAL ENCARGOS ESPECIAIS 0,00 €**

NÚCLEO DE PROPRIEDADES 19



## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

### NÚCLEO DE PROPRIEDADES 19

JOSÉ FERNANDES DINIS CANAS

Área total do terreno 5 600,00 m<sup>2</sup>

Artigos: 352.º

**VALOR FINAL DO TERRENO** 2 646 965,00 €

#### ENCARGOS:

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

1.1 Habitação		1.2 Comércio		1.3 Serviços		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	5 832,61	5 249 349,00	6 293,32	2 517 328,00
1.5 Acesso		1.6 Área Verde Privada		1.7 Cobertura Ajardinada			
m <sup>2</sup>	25 €	m <sup>2</sup>	50 €	m <sup>2</sup>	80 €		
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor		
82,64	2 066,00	1 318,91	65 945,50	783,05	62 644,00		

1.1, 1.2, 1.3, 1.4 Custos de Construção (Edificação) 7 766 677,00 €

1.5 Custos de Construção (interior do lote: arranjos exteriores e acessos) 130 655,50 €

**TOTAL Custos Diretos - Custos de Construção** 7 897 332,50 €

##### 2. CUSTOS INDIRETOS

2.1 Encargos Restritos		150 963,35
2.2 Encargos Globais (a)		327 407,29
2.3 Encargos Especiais (b)		120 103,85
2.4 Taxas Camarárias (2020)		83 613,04
2.5 Encargos de Gestão e Projeto	10% C.C.	789 733,25
2.6 Encargos de Promoção e Comercialização	6,15% V.V.	1 054 411,35

**TOTAL Custos Indiretos** 2 526 232,12

**TOTAL DE ENCARGOS (1 + 2)** 10 423 564,62 €

#### VALOR POTENCIAL DE VENDA:

3.1 Habitação		3.2 Comércio		3.3 Serviços		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	0,00	0,00	5 832,61	13 998 264,00 €	6 293,32	3 146 660,00 €

**TOTAL DE VALOR POTENCIAL DE VENDA** 17 144 900,00 €

**PRAZO DE CONCRETIZAÇÃO** 6 anos

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

(a) - Cálculo auxiliar dos Encargos Globais:

3.1 Habitação		3.2 Comércio		3.3 Serviços		3.4 Estacionamento	
m2	valor	m2	Valor	m2	Valor	m2	Valor
66,90		85,81		48,29		7,27	
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	5 832,61	281 641,10 €	6 293,32	45 766,20 €

**TOTAL ENCARGOS GLOBAIS 327 407,29 €**

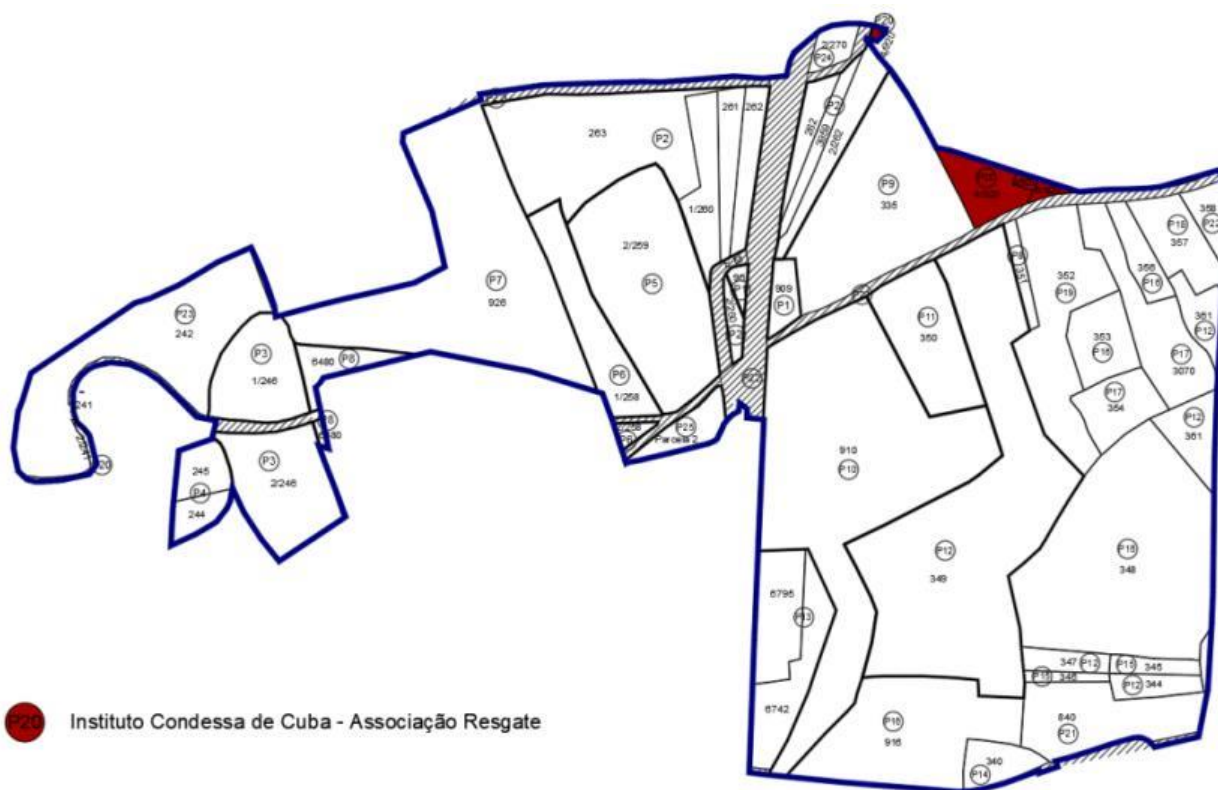
(b) - Cálculo auxiliar dos Encargos Especiais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	valor	m2	Valor	m2	Valor	m2	Valor
24,54		31,48		17,71		2,67	
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	5 832,61	103 315,29 €	6 293,32	16 788,56 €

**TOTAL ENCARGOS ESPECIAIS 120 103,85 €**



NÚCLEO DE PROPRIEDADES 20



## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

<b>NÚCLEO DE PROPRIEDADES 20</b>							
<b>INSTITUTO CONDESSA DE CUBA (ASSOCIAÇÃO RESGATE)</b>							
Área total do terreno		1 897,12 m <sup>2</sup>					
Artigos: 3/920.º, 4/920.º e 5/920.º							
<b>VALOR FINAL DO TERRENO</b>		(-) -400763				0,00 €	
<b>ENCARGOS:</b>							
<b>1. CUSTOS DIRETOS - Custos de Construção:</b>							
<b>1.1 Habitação</b>		<b>1.2 Comércio</b>		<b>1.3 Serviços</b>		<b>1.4 Estacionamento</b>	
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	120,16	108 144,00	4 133,00	1 653 200,00
<b>1.5 Acesso</b>		<b>1.6 Área Verde Privada</b>		<b>1.7 Cobertura Ajardinada</b>		<b>1.8 Praça</b>	
m <sup>2</sup>	25 €	m <sup>2</sup>	50 €	m <sup>2</sup>	80 €	m <sup>2</sup>	80 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
194,80	4 870,00	78,97	3 948,50	646,52	51 721,60	169,46	13 556,80
<b>1.1, 1.2, 1.3, 1.4 Custos de Construção (Edificação)</b>							<b>1 761 344,00 €</b>
<b>1.5 Custos de Construção (interior do lote: arranjos exteriores e acessos)</b>							<b>74 096,90 €</b>
<b>TOTAL Custos Diretos - Custos de Construção</b>							<b>1 835 440,90 €</b>
<b>2. CUSTOS INDIRETOS</b>							
2.1 Encargos Restritos						30 893,25	
2.2 Encargos Globais						35 858,15	
2.3 Encargos Especiais						13 153,96	
2.4 Taxas Camarárias (2020)						62 777,86	
2.5 Encargos de Gestão e Projeto						10% C.C.	183 544,09
2.6 Encargos de Promoção e Comercialização						6,15% V.V.	144 825,37
<b>TOTAL Custos Indiretos</b>							<b>471 052,68</b>
<b>TOTAL DE ENCARGOS (1 + 2)</b>							<b>2 306 493,58 €</b>
<b>VALOR POTENCIAL DE VENDA:</b>							
<b>3.1 Habitação</b>		<b>3.2 Comércio</b>		<b>3.3 Serviços</b>		<b>3.4 Estacionamento</b>	
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	0,00	0,00	120,16	288 384,00 €	4 133,00	2 066 500,00 €
<b>TOTAL DE VALOR POTENCIAL DE VENDA</b>							<b>2 354 884,00 €</b>
<b>PRAZO DE CONCRETIZAÇÃO</b>							<b>6 anos</b>

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

(a) - Cálculo auxiliar dos Encargos Globais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	valor	m2	Valor	m2	Valor	m2	Valor
66,90		85,81		48,29		7,27	
0,00	0,00	0,00	0,00	120,16	5 802,20 €	4 133,00	30 055,95 €

**TOTAL ENCARGOS GLOBAIS 35 858,15 €**

(b) - Cálculo auxiliar dos Encargos Especiais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	valor	m2	Valor	m2	Valor	m2	Valor
24,54		31,48		17,71		2,67	
0,00	0,00	0,00	0,00	120,16	2 128,44 €	4 133,00	11 025,52 €

**TOTAL ENCARGOS ESPECIAIS 13 153,96 €**



## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

### NÚCLEO DE PROPRIEDADES 21

ANTÓNIO VINAGRE

Área total do terreno 4 144,43 m<sup>2</sup>

Artigos: 840.º

VALOR FINAL DO TERRENO (-) -602804 0,00 €

#### ENCARGOS:

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

1.1 Habitação		1.2 Comércio		1.3 Serviços		1.4 Estacionamento	
m <sup>2</sup>	1 000 €	m <sup>2</sup>	700 €	m <sup>2</sup>	800 €	m <sup>2</sup>	350 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	928,42	324 947,00

1.15 Estacionamento	
m <sup>2</sup>	28 €
Área	valor
206,01	5 665,28

1.1, 1.2, 1.3, 1.4 Custos de Construção (Edificação) 324 947,00 €

1.5 Custos de Construção (interior do lote: arranjos exteriores e acessos) 5 665,28 €

**TOTAL Custos Diretos - Custos de Construção 330 612,28 €**

##### 2. CUSTOS INDIRETOS

2.1 Encargos Restritos		378 855,89
2.2 Encargos Globais		6 751,64
2.3 Encargos Especiais		2 476,73
2.4 Taxas Camarárias (2020)		3 075,58
2.5 Encargos de Gestão e Projeto	10% C.C.	33 061,23
2.6 Encargos de Promoção e Comercialização	6,15% V.V.	24 494,97

**TOTAL Custos Indiretos 448 716,03**

**TOTAL DE ENCARGOS (1 + 2) 779 328,30 €**

#### VALOR POTENCIAL DE VENDA:

3.1 Habitação		3.2 Comércio		3.3 Serviços		3.4 Estacionamento	
m <sup>2</sup>	3 300 €	m <sup>2</sup>	1 665 €	m <sup>2</sup>	1 780 €	m <sup>2</sup>	429 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	928,42	398 292,18 €

**TOTAL DE VALOR POTENCIAL DE VENDA 398 292,18 €**

PRAZO DE CONCRETIZAÇÃO

**6 anos**

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

(a) - Cálculo auxiliar dos Encargos Globais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	67 €	m2	86 €	m2	48 €	m2	7 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 €	928,42	6 751,64 €

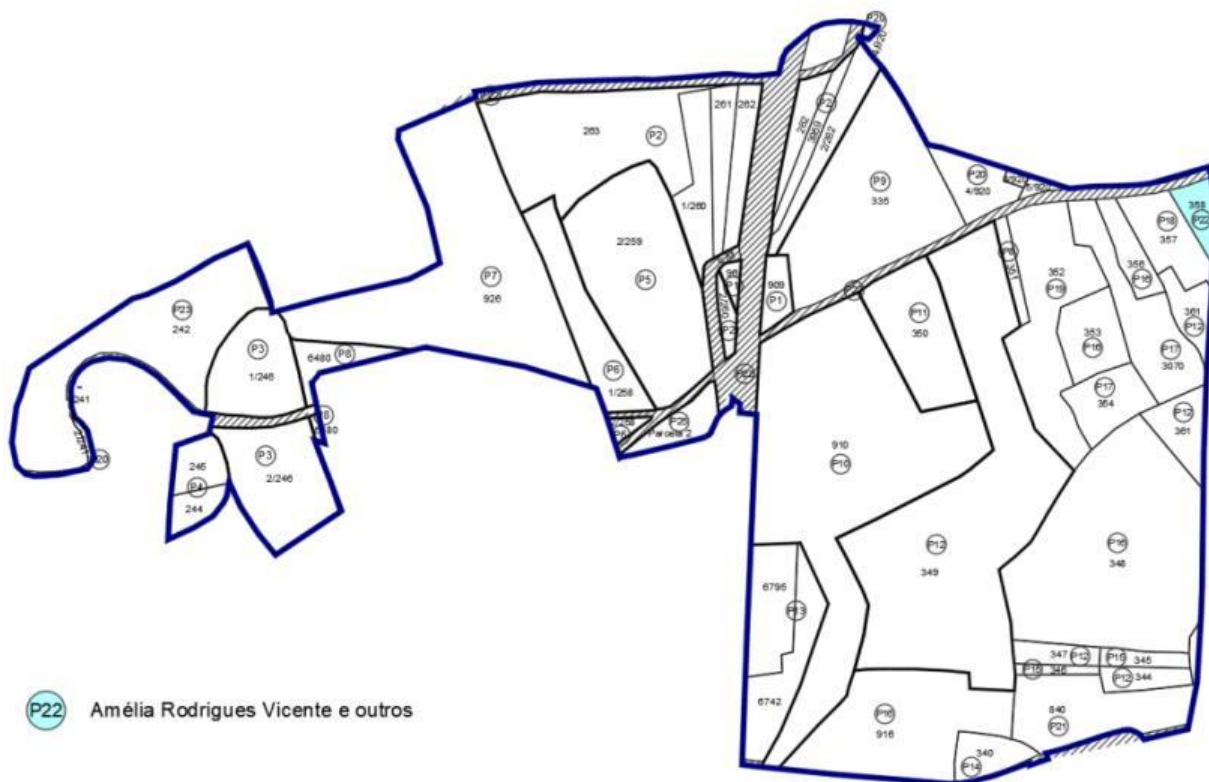
**TOTAL ENCARGOS GLOBAIS 6 751,64 €**

(b) - Cálculo auxiliar dos Encargos Especiais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	24,54	m2	31,48	m2	17,71	m2	2,67
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 €	928,42	2 476,73 €

**TOTAL ENCARGOS ESPECIAIS 2 476,73 €**

NÚCLEO DE PROPRIEDADES 22



## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

### NÚCLEO DE PROPRIEDADES 22

AMÉLIA RODRIGUES VICENTE E OUTROS

Área total do terreno 800,62 m<sup>2</sup>

Artigos: 358.º?

VALOR FINAL DO TERRENO (a) 40 888,84 €

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

#### ENCARGOS:

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

1.1 Habitação		1.2 Comércio		1.3 Serviços		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 Área Verde Privada

m <sup>2</sup>	50 €
Área	valor
799,32	39 966,00

1.1, 1.2, 1.3, 1.4 Custos de Construção (Edificação) 0,00 €

1.5 Custos de Construção (interior do lote: arranjos exteriores e acessos) 39 966,00 €

**TOTAL Custos Diretos - Custos de Construção 39 966,00 €**

#### 2. CUSTOS INDIRETOS

2.1 Encargos Restritos (a)		0,00
2.2 Encargos Globais (b)		0,00
2.3 Encargos Especiais		0,00
2.4 Taxas Camarárias (2020)		217,55
2.5 Encargos de Gestão e Projeto	10% C.C.	3 996,60
2.6 Encargos de Promoção e Comercialização	6,15% V.V.	0,00

**TOTAL Custos Indiretos 4 214,15**

**TOTAL DE ENCARGOS (1 + 2) 44 180,15 €**

#### VALOR POTENCIAL DE VENDA:

3.1 Habitação		3.2 Comércio		3.3 Serviços		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	0,00	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €

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

PRAZO DE CONCRETIZAÇÃO

**6 anos**



## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

(a) - Cálculo auxiliar dos Encargos Globais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	67 €	m2	86 €	m2	48 €	m2	7 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €

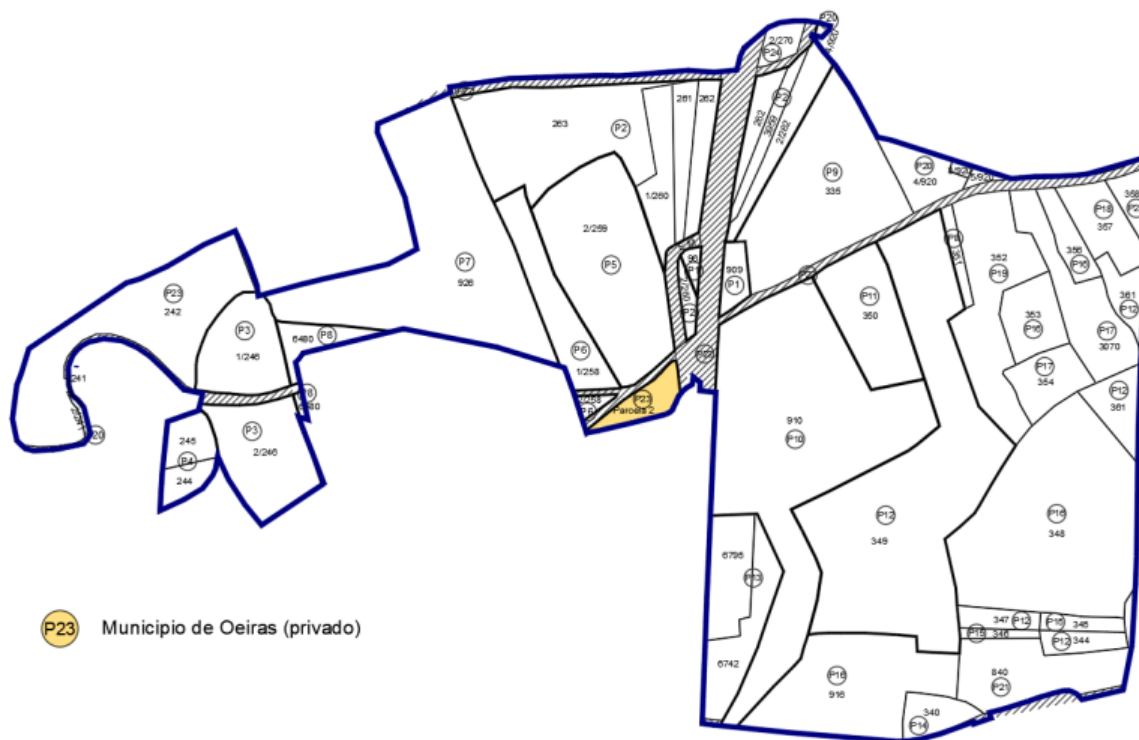
**TOTAL ENCARGOS GLOBAIS 0,00 €**

(b) - Cálculo auxiliar dos Encargos Especiais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	24,54	m2	31,48	m2	17,71	m2	2,67
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €

**TOTAL ENCARGOS ESPECIAIS 0,00 €**

NÚCLEO DE PROPRIEDADES 23



P23 Município de Oeiras (privado)

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

### NÚCLEO DE PROPRIEDADES 23

MUNICÍPIO DE OEIRAS

Área total do terreno 850,20 m<sup>2</sup>

Artigos: Parcela 2 - Urbano

VALOR FINAL DO TERRENO (a) 187 659,46 €

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

#### ENCARGOS:

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

1.1 Habitação		1.2 Comércio		1.3 Serviços		1.4 Estacionamento	
m <sup>2</sup>	1 000 €	m <sup>2</sup>	700 €	m <sup>2</sup>	800 €	m <sup>2</sup>	350 €
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 Custos de Construção (Edificação) 0,00 €

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

#### 2. CUSTOS INDIRETOS

2.1 Encargos Restritos							0,00
2.2 Encargos Globais (a)							0,00
2.3 Encargos Especiais (b)							0,00
2.4 Taxas Camarárias (2020)							64,70
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

**TOTAL Custos Indiretos 64,70**

**TOTAL DE ENCARGOS (1 + 2) 64,70 €**

#### VALOR POTENCIAL DE VENDA:

3.1 Habitação		3.2 Comércio		3.3 Serviços		3.4 Estacionamento	
m <sup>2</sup>	3 300 €	m <sup>2</sup>	1 665 €	m <sup>2</sup>	1 780 €	m <sup>2</sup>	429 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

**PRAZO DE CONCRETIZAÇÃO 0 anos**

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

(a) - Cálculo auxiliar dos Encargos Globais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	67 €	m2	86 €	m2	48 €	m2	7 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €

**TOTAL ENCARGOS GLOBAIS 0,00 €**

(b) - Cálculo auxiliar dos Encargos Especiais:

Habitação		Comércio		Serviços		Estacionamento	
m2	24,54	m2	31,48	m2	17,71	m2	2,67
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €

**TOTAL ENCARGOS ESPECIAIS 0,00 €**

**Anexo 12**  
**Método de Custo (Abordagem Dinâmica) - Cash-Flow**

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

---

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

### Núcleo 01 – Valor Final do Terreno

NÚCLEO DE PROPRIETÁRIOS 01 (parte) - Maria Elisete Diniz Canas		Julho 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		40,0%	40,0%	20,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
. Projetos, Fiscalização, Encargos Administrativos		20,0%	50,0%	20,0%	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%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Encargos Globais		0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	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 (tabela de taxas 2020)		2.250	1.039	1.039	519	0	0	2.997
. Projetos, Fiscalização, Encargos Adm. 10%		27.979	6.112	15.279	6.112	3.056	0	30.568
. Custos de comercialização (ver em baixo das receitas)								
Custos Diretos:								
. Construção		240.148	0	61.116	183.348	61.116	0	305.688
Encargos Especiais		2.879	0	3.668	0	0	0	3.668
Encargos Globais		7.847	0	9.998	0	0	0	9.998
Encargos Restritos		41.730	0	49.044	0	0	0	49.044
<b>TOTAL DE CUSTOS</b>		<b>320.501</b>	<b>7.151</b>	<b>126.478</b>	<b>203.845</b>	<b>64.172</b>	<b>0</b>	<b>401.448</b>
<b>Faseamento - RECEITAS</b>								
Habituação Coletiva		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Comércio (frações de comércio c/ 40m2)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Serviços		0,0%	10,0%	20,0%	30,0%	30,0%	10,0%	100%
Estacionamento serviços		0,0%	0,0%	30,0%	30,0%	30,0%	10,0%	100%
<b>RECEITAS</b>								
Habituação Coletiva		0	0	0	0	0	0	0
Comércio (frações de comércio c/ 40m2)		0	0	0	0	0	0	0
Serviços		0	34.858	69.715	104.573	104.573	34.858	348.578
Estacionamento serviços		0	0	61.560	61.560	61.560	20.520	205.200
Custos de Comercialização (inclui IVA) 6,15%		(24.478)	0	(2.144)	(8.073)	(10.217)	(3.406)	(34.099)
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>		<b>373.543</b>	<b>0</b>	<b>32.714</b>	<b>123.202</b>	<b>165.916</b>	<b>165.916</b>	<b>519.720</b>
<b>FLUXO DO PROJECTO</b>		<b>53.042</b>	<b>(7.151)</b>	<b>(93.764)</b>	<b>(80.443)</b>	<b>91.744</b>	<b>165.916</b>	<b>51.972</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>53.042</b>	<b>(7.151)</b>	<b>(93.764)</b>	<b>(80.443)</b>	<b>91.744</b>	<b>165.916</b>	<b>51.972</b>
<b>CUSTO BRUTO DO TERRENO</b>		<b>33.811</b>						
A - CAPITAL ALHEIO								
Juros do período (Euribor+Spread) 100%		(19.231)	0	(429)	(8.081)	(11.272)	(6.444)	0
Divida final do ano			7.151	101.344	187.868	107.396	0	0
B - CAPITAL PROPRIO (1)			0	0	0	0	0	0
Custos de Transação - IMT (7,5%)		(2.359)						
<b>ESTIMATIVA DE VALOR DO TERRENO NO ESTADO ATUAL</b>		<b>31.452,00 €</b>	Anual		Semestral			
			Taxa Juros Bancários (Euribor+Spread):		6,90%		2,90%	
			Taxa actualização:		8,41%		4,12%	
N.º de Fogos		0						
Ab Construção Potencial - Acima Solo		145,24						
Vuntário / m2 de Ab Acima do Solo - (€/m2)		216,55						
Vuntário / m2 de Terreno - (€/m2)		30,24	(1.049,00 m2 - área de terreno)					

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

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)

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

TIR	23%
-----	-----

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%

	553 800	
(a)	305 580	
(b)	49 044	
(c)	9 998	
h)	3 668	
(d)	13 665	
(e)	2 597	0,71%
(f)	30 558	10,00%
(g)	34 059	6,15%

	553 800	
	449 169	
5,7%	31 452	
13,2%	73 179	



**Núcleo 02 - Valor Final do Terreno**

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

NÚCLEO DE PROPRIETÁRIOS 02 - Bernardo Rebelo Dinis		Junho 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%	40,0%	20,0%	20,0%	0,0%	0,0%	100,0%
- Projetos, Fiscalização, Encargos Administrativos		30,0%	50,0%	10,0%	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%	0,0%	80,0%	20,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Encargos Globais		0,0%	0,0%	80,0%	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		2 681	697	1 394	697	0	0	3 484
- Projetos, Fiscalização, Encargos Adm.		309 827	100 700	167 834	33 567	0	0	336 687
- Custos de comercialização (ver em baixo das receitas)								
Custos Diretos:								
- Construção		2 637 928	0	671 334	2 014 003	671 334	0	3 356 671
Encargos Especiais		60 637	0	0	62 762	15 695	0	75 477
Encargos Globais		165 299	0	0	171 145	42 786	0	213 931
Encargos Restritos		184 202	0	216 489	0	0	0	216 489
<b>TOTAL DE CUSTOS</b>		<b>3 337 284</b>	<b>1 011 397</b>	<b>1 057 051</b>	<b>2 282 194</b>	<b>764 079</b>	<b>0</b>	<b>4 204 721</b>
<b>Faseamento - RECEITAS</b>								
Habitação Coletiva								
Comércio		0,0%	0,0%	0,0%	30,0%	35,0%	35,0%	100%
Serviços		0,0%	0,0%	10,0%	30,0%	30,0%	30,0%	100%
Estacionamento serviços		0,0%	0,0%	10,0%	30,0%	30,0%	30,0%	100%
<b>RECEITAS</b>								
Habitação Coletiva		0	0	0	0	0	0	0
Comércio		0	0	0	1 415 953	1 651 945	1 651 945	4 719 844
Serviços		0	0	274 687	824 062	824 062	824 062	2 746 872
Estacionamento serviços		0	0	85 227	255 680	255 680	255 680	862 266
Custos de Comercialização (inclui IVA)		6,15%	(344 166)	0	(22 135)	(163 485)	(167 999)	(511 619)
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>		<b>5 252 026</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>337 779</b>	<b>2 342 210</b>	<b>2 563 688</b>	<b>7 807 365</b>
<b>FLUXO DO PROJECTO</b>		<b>1 914 742</b>	<b>(101 397)</b>	<b>(1 057 051)</b>	<b>(1 944 415)</b>	<b>1 578 131</b>	<b>2 563 688</b>	<b>3 602 644</b>
<b>PLANO FINANCEIRO</b>								
FLUXOS DA CAIXA DO PROMOTOR		Momento 0	ANUAL (6 anos)					
(VAL)			1	2	3	4	5	6
FLUXOS DO PROJECTO		1 914 742	(101 397)	(1 057 051)	(1 944 415)	1 578 131	2 563 688	2 563 688
<b>CUSTO BRUTO DO TERRENO</b>		<b>1 619 267</b>						
<b>A - CAPITAL ALHEIO</b>		<b>100%</b>						
Juros do período (Euribor+Spread)		(295 475)	0	(6 084)	(69 872)	(190 729)	(107 485)	0
Divida final do ano			101 397	1 164 632	3 178 819	1 791 417	0	0
<b>B - CAPITAL PRÓPRIO (*)</b>			0	0	0	0	0	0
Custos de Transacção - IMT (7,5 %)		(112 872)						
<b>ESTIMATIVA DE VALOR DO TERRENO NO ESTADO ATUAL</b>		<b>1 006 295 €</b>	Anual		Semestral			
			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		2 849,06						
Vunitário / m2 de Ab Acima do Solo - (€/m2)		529						
Vunitário / m2 de Terreno- (€/m2)		91						

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

Valor Potencial de Venda Total		8 319 000		
Custos de Construção Totais		(a)	3 356 671	
Encargos Restritos		(b)	216 489	
Encargos Globais		(c)	213 931	
Encargos Especiais		h)	78 477	
Demolições		(d)	292 408	
Taxas Camarárias (às taxas foi deduzido o valor dos terrenos para encargos especiais)		(e)	3 484	0,09%
Encargos de Gestão e Projecto	10,0% de Cc (d)	(f)	335 667	10,00%
Encargos de Comercialização	6,15% de Vp (e)	(g)	511 619	6,15%
Valor Potencial de Venda Total		8 319 000		
Encargos Totais (a+b+c+d+e+f+g+h)		5 008 745		
Valor do Terreno no Estado Actual		18,1%	1 506 295	
Margem de Promoção		21,7%	1 803 960	
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%

# UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

## Núcleo 05 – Valor Final do Terreno

NÚCLEO DE PROPRIETÁRIOS 05 - NJN - Gestão de Bens Móveis e Imóveis, SA		Junho 2020						
Quadro de Avaliação - Método de Custos - Abordagem Dinâmica: " Discounted Cash Flow "								
FLUXOS DE PROJECTO		ANUAL (9 anos)						TOTAL
		1	2	3	4	5	6	
<b>Faseamento - CUSTOS</b>								
Custos Indiretos:								
. Taxas Camarárias		20,0%	80,0%	0,0%	0,0%	0,0%		100,0%
. Projetos, Fiscalização, Encargos Administrativos		40,0%	50,0%	10,0%	0,0%	0,0%		100,0%
Custos Diretos:								
. Construção		0,0%	70,0%	30,0%	0,0%	0,0%		100,0%
Encargos Especiais		0,0%	70,0%	30,0%	0,0%	0,0%		100,0%
Encargos Globais		0,0%	70,0%	30,0%	0,0%	0,0%		100,0%
Encargos Restritos		0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%		100,0%
<b>CUSTOS</b>								
Custos Indiretos:								
. Taxas Camarárias (Tabela de Taxas 2020)		2 819	883	3 531	0	0	0	4 414
. Projetos, Fiscalização, Encargos Adm. (10%)		63 284	27 103	33 879	6 776	0	0	67 789
. Custos de comercialização (ver em baixo das receitas)								
Custos Diretos:								
. Construção		563 113	0	474 310	203 276	0	0	677 588
Encargos Especiais		11 011	0	9 274	3 975	0	0	13 248
Encargos Globais		30 014	0	25 281	10 835	0	0	36 116
Encargos Restritos		0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL DE CUSTOS</b>		<b>667 192</b>	<b>27 986</b>	<b>546 275</b>	<b>224 862</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>799 123</b>
<b>Faseamento - RECEITAS</b>								
Habitação Coletiva		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			0,0%
Comércio		0,0%	0,0%	20,0%	40,0%	40,0%		100,0%
Serviços		0,0%	0,0%	20,0%	40,0%	40,0%		100,0%
Estacionamento serviços		0,0%	0,0%	20,0%	40,0%	40,0%		100,0%
<b>RECEITAS</b>								
Comércio		0	0	141 479	282 959	282 959	0	707 396
Serviços		0	0	122 626	245 251	245 251	0	613 128
Estacionamento serviços		0	0	25 547	51 094	51 094	0	127 735
Custos de Comercialização (inclui IVA) (6,15%)		(63 586)	0	(17 814)	(35 627)	(35 627)	0	(89 070)
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>		<b>970 623</b>	<b>0</b>	<b>271 838</b>	<b>543 677</b>	<b>543 677</b>	<b>0</b>	<b>1 359 192</b>
<b>FLUXO DO PROJECTO</b>		<b>302 920</b>	<b>(27 986)</b>	<b>(546 275)</b>	<b>46 976</b>	<b>543 677</b>	<b>543 677</b>	<b>560 069</b>
<b>PLANO FINANCEIRO</b>								
FLUXOS DA CAIXA DO PROMOTOR		Momento 0	ANUAL (9 anos)					
(VAL.)			1	2	3	4	5	6
<b>FLUXOS DO PROJECTO</b>		<b>302 920</b>	<b>(27 986)</b>	<b>(546 275)</b>	<b>46 976</b>	<b>543 677</b>	<b>543 677</b>	<b>0</b>
<b>CUSTO BRUTO DO TERRENO</b>		<b>243 225</b>						
<b>A - CAPITAL ALHEIO</b>								
. Juros do período (Euribor+Spread) (100%)		(59 485)	0	(1 679)	(34 556)	(33 811)	(3 219)	0
. Dívida final do ano			27 986	575 940	563 520	53 554	0	0
<b>B - CAPITAL PRÓPRIO (*)</b>			0	0	0	0	0	0
Custos de Transacção - IMT (7,5 %)		(16 969)						
<b>ESTIMATIVA DE VALOR DO TERRENO NO ESTADO ATUAL</b>		<b>226 266 €</b>			<b>Annual</b>	<b>Semestral</b>		
					Taxa Juros Bancários (Euribor+Spread):	2,99%		
					Taxa actualização:	8,41%	4,12%	
N.º de Fogos		0						
Ab Construção Potencial - Acima Solo		510,84						
Vunitário / m2 de Ab Acima do Solo - (€/m2)		443						
Vunitário / m2 de Terreno- (€/m2)		26						

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

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)

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

TIR	32%
-----	-----

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%

	1 448 300	
(a)	677 585	
(b)	0	
(c)	36 116	
(h)	13 249	
(d)	49 365	
(e)	4 414	0,61%
(f)	67 759	10,00%
(g)	89 070	6,15%

1 448 300	
937 557	
15,6%	226 256
19,6%	284 487

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

### Núcleo 08 - Valor Final do Terreno

NÚCLEO DE PROPRIETÁRIOS 08 - AGROVIA - Sociedade Agropequária, SA		Julho 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	
<b>Faseamento - CUSTOS</b>								
Custos Indiretos:								
. Taxas Camarárias		60,0%	30,0%	10,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
. Projetos, Fiscalização, Encargos Administrativos		20,0%	60,0%	10,0%	10,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Custos Diretos:								
. Construção		0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Encargos Especiais		0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Encargos Globais		0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	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 (Tabela de Taxas 2020)		2 895	1 958	979	326	0	0	3 283
. Projetos, Fiscalização, Encargos Adm. (10%)		23 112	5 029	15 086	2 514	2 514	0	26 143
. Custos de comercialização (ver em baixo das receitas)								
Custos Diretos:								
. Construção		205 630	0	125 713	125 713	0	0	251 425
Encargos Especiais		2 658	0	1 625	1 625	0	0	3 280
Encargos Globais		7 245	0	4 429	4 429	0	0	8 899
Encargos Restritos		18 888	0	22 211	0	0	0	22 211
<b>TOTAL DE CUSTOS</b>		<b>258 595</b>	<b>6 987</b>	<b>170 043</b>	<b>134 607</b>	<b>2 514</b>	<b>0</b>	<b>314 151</b>
<b>Faseamento - RECEITAS</b>								
Habitação Coletiva			100%	100%	100%	100%	100%	100%
Comércio (frações de comércio c/ 40m2)			100%	100%	100%	100%	100%	100%
Serviços			0,0%	10,0%	30,0%	20,0%	20,0%	100%
Estacionamento serviços			0,0%	10,0%	30,0%	20,0%	20,0%	100%
<b>RECEITAS</b>								
Serviços			0	33 847	101 542	67 694	67 694	338 472
Estacionamento serviços			0	14 086	42 258	28 172	28 172	140 860
. Custos de Comercialização (inclui IVA) 6,15%		(21 287)	0	(2 948)	(8 844)	(5 896)	(5 896)	(29 477)
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>		<b>324 834</b>	<b>0</b>	<b>44 985</b>	<b>134 956</b>	<b>89 970</b>	<b>89 970</b>	<b>449 851</b>
<b>FLUXO DO PROJECTO</b>		<b>66 240</b>	<b>(6 987)</b>	<b>(125 058)</b>	<b>349</b>	<b>87 456</b>	<b>89 970</b>	<b>135 700</b>
<b>PLANO FINANCEIRO</b>								
FLUXOS DA CAIXA DO PROMOTOR		Momento 0	ANUAL (8 anos)					
(VAL.)			1	2	3	4	5	6
FLUXOS DO PROJECTO		66 240	(6 987)	(125 058)	349	87 456	89 970	89 970
<b>CUSTO BRUTO DO TERRENO</b>		<b>49 891</b>						
<b>A - CAPITAL ALHEIO</b>								
Juros do período (Euribor+Spread) 100%		(16 438)	0	(419)	(7 948)	(8 404)	(3 651)	0
Divida final do ano			6 987	132 464	140 063	61 011	0	0
<b>B - CAPITAL PRÓPRIO (*)</b>			0	0	0	0	0	0
Custos de Transação - IMT (7,5 %)		(3 474)						
<b>ESTIMATIVA DE VALOR DO TERRENO NO ESTADO ATUAL</b>		<b>46 327,00 €</b>			Annual	Semestral		
					Taxa Juros Bancários (Euribor+Spread):	6,00%	2,90%	
					Taxa atualização:	8,41%	4,12%	
N.º de Fogos		0						
Ab Construção Potencial - Acima Solo		141,03						
Vunitário / m2 de Ab Acima do Solo - (€/m2)		328,49						
Vunitário / m2 de Terreno- (€/m2)		26,49						

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

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)

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

TIR	27%
-----	-----

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%

	479 300	
(a)	251 426	
(b)	22 211	
(c)	8 859	
h)	3 250	
(d)	12 108	
(e)	3 263	1,14%
(f)	25 143	10,00%
(g)	29 477	6,15%

	479 300	
	355 735	
9,7%	46 327	
16,1%	77 238	

## **Núcleo 09 – Valor Final do Terreno**



## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

NÚCLEO DE PROPRIETÁRIOS 09 - Augusto Lúcio Antunes da Silva		Junho 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		30,0%	40,0%	30,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
- Projetos, Fiscalização, Encargos Administrativos		20,0%	50,0%	20,0%	10,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Custos Diretos:								
- Construção		0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Encargos Especiais		0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Encargos Globais		0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	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	(tabela de taxas 2020)	151 253	53 225	70 967	53 225	0	0	177 417
- Projetos, Fiscalização, Encargos Adm.	10%	1 427 443	3 111 817	779 541	3 111 817	155 908	0	1 659 083
- Custos de comercialização (ver em baixo das receitas)								
Custos Diretos:								
- Construção		12 751 060	0	7 795 415	7 795 415	0	0	16 590 830
Encargos Especiais		226 723	0	138 608	138 608	0	0	277 216
Encargos Globais		618 056	0	377 851	377 851	0	0	755 702
Encargos Restritos		293 230	0	344 627	0	0	0	344 627
<b>TOTAL DE CUSTOS</b>		<b>15 348 831</b>	<b>365 042</b>	<b>9 507 009</b>	<b>8 676 916</b>	<b>155 908</b>	<b>0</b>	<b>18 704 875</b>
<b>Faseamento - RECEITAS</b>								
Habitação Coletiva		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Comércio (frações de comércio c/ 40m2)		0,0%	0,0%	10,0%	30,0%	30,0%	30,0%	100%
Serviços		0,0%	0,0%	10,0%	30,0%	30,0%	30,0%	100%
Estacionamento serviços		0,0%	0,0%	10,0%	30,0%	30,0%	30,0%	100%
<b>RECEITAS</b>								
Comércio (frações de comércio c/ 40m2)		0	0	95 531	286 592	286 592	286 592	955 309
Serviços		0	0	3 368 158	10 104 473	10 104 473	10 104 473	33 681 576
Estacionamento serviços		0	0	333 000	999 000	999 000	999 000	3 330 000
- Custos de Comercialização (inclui IVA)		6,15%	(1 589 671)	0	(233 496)	(700 489)	(700 489)	(2 334 964)
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>		<b>24 259 648</b>	<b>0</b>	<b>3 663 193</b>	<b>10 689 576</b>	<b>10 689 576</b>	<b>10 689 576</b>	<b>38 631 921</b>
<b>FLUXO DO PROJECTO</b>		<b>8 909 815</b>	<b>(365 042)</b>	<b>(9 507 009)</b>	<b>(5 113 723)</b>	<b>10 533 668</b>	<b>10 689 576</b>	<b>18 927 046</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>8 909 815</b>	<b>(365 042)</b>	<b>(9 507 009)</b>	<b>(5 113 723)</b>	<b>10 533 668</b>	<b>10 689 576</b>	<b>10 689 576</b>
<b>CUSTO BRUTO DO TERRENO</b>		<b>7 391 250</b>						
<b>A - CAPITAL ALHEIO</b>								
Juros do período (Euribor+Spread)	100%	(1 528 565)	0	(21 963)	(593 637)	(936 079)	(360 234)	0
Divida final do ano			365 042	9 893 954	15 601 314	6 003 725	0	0
<b>B - CAPITAL PRÓPRIO (*)</b>			0	0	0	0	0	0
Custos de Transacção - IMT (7,5%)			(514 971)					
<b>ESTIMATIVA DE VALOR DO TERRENO NO ESTADO ATUAL</b>		<b>6 866 279,00 €</b>						
				Annual	Semestral			
Taxa Juros Bancários (Euribor+Spread):				6,00%	2,90%			
Taxa actualização:				8,41%	4,12%			
N.º de Fogos		0						
Ab Construção Potencial - Acima Solo		14 378,99						
Vunitário / m2 de Ab Acima do Solo - (€m2)		477,52						
Vunitário / m2 de Terreno - (€m2)		762,92						

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

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)

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

TIR	33%
-----	-----

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%

	37 966 900	
(a)	15 590 830	
(b)	344 627	
(c)	755 702	
h)	277 216	
(d)	1 032 918	
(e)	177 417	1,05%
(f)	1 559 083	10,00%
(g)	2 334 964	6,15%

	37 966 900	
	22 072 756	
	18,1%	6 866 279
	23,8%	9 027 865

## Núcleo 10 – Valor Final do Terreno

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

NÚCLEO DE PROPRIETÁRIOS 10 - Elisa Dinis Antunes Simões		Julho 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%	40,0%	40,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
- Projetos, Fiscalização, Encargos Administrativos		20,0%	60,0%	10,0%	10,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
Custos Diretos:									
- Construção		0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
- Encargos Especiais		0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
- Encargos Globais		0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	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	(tabeja de taxas 2020)	148 812	35 483	70 967	70 967	0	0	177 417	
- Projetos, Fiscalização, Encargos Adm.	10%	2 954 248	642 775	1 928 326	321 388	321 388	0	3 213 877	
- Custos de comercialização (ver em baixo das receitas)									
Custos Diretos:									
- Construção		28 284 896	0	16 069 383	16 069 383	0	0	32 138 748	
- Encargos Especiais		517 584	0	312 759	312 759	0	0	625 519	
- Encargos Globais		1 394 597	0	852 593	852 593	0	0	1 705 187	
- Encargos Restritos		124 573	0	146 408	0	0	0	146 408	
<b>TOTAL DE CUSTOS</b>		<b>31 193 023</b>	<b>678 258</b>	<b>19 380 436</b>	<b>17 627 090</b>	<b>321 388</b>	<b>0</b>	<b>38 007 172</b>	
<b>Faseamento - RECEITAS</b>									
Habitação Coletiva									
Comércio (frações de comércio c/ 40m2)		0,0%	0,0%	20,0%	25,0%	30,0%	25,0%	100%	
Serviços		0,0%	0,0%	15,0%	20,0%	30,0%	35,0%	100%	
Estacionamento serviços		0,0%	0,0%	10,0%	25,0%	30,0%	35,0%	100%	
<b>RECEITAS</b>									
Habitação Coletiva									
Comércio (frações de comércio c/ 40m2)		0	0	8 263 259	10 329 073	12 384 888	10 329 073	41 316 294	
Serviços		0	0	690 349	926 465	1 380 698	1 610 815	4 602 327	
Estacionamento serviços		0	0	2 448 066	6 122 670	7 347 204	8 571 738	24 490 680	
		0	0	453 522	1 133 805	1 360 566	1 587 327	4 535 220	
- Custos de Comercialização (inclui IVA)	6,15%	(3 156 809)	0	0	(729 156)	(1 138 126)	(1 382 726)	(4 609 817)	
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>		<b>48 172 615</b>	<b>0</b>	<b>11 127 042</b>	<b>17 367 893</b>	<b>21 180 630</b>	<b>20 739 867</b>	<b>70 336 452</b>	
<b>FLUXO DO PROJECTO</b>		<b>16 990 392</b>	<b>(678 258)</b>	<b>(19 380 436)</b>	<b>(8 500 048)</b>	<b>17 046 505</b>	<b>21 180 630</b>	<b>32 328 280</b>	
<b>PLANO FINANCEIRO</b>									
<b>FLUXOS DA CAIXA DO PROMOTOR</b>		Mostrado 0	ANUAL (6 anos)						
		(V AL )	1	2	3	4	5	6	
<b>FLUXOS DO PROJECTO</b>			16 990 392	(678 258)	(19 380 436)	(8 500 048)	17 046 505	21 180 630	20 739 867
<b>CUSTO BRUTO DO TERRENO</b>			14 062 975						
<b>A - CAPITAL ALHEIO</b>		100%							
Juros do período (Euribor+Spread)		(2 827 417)	0	(40 695)	(1 205 963)	(1 968 324)	(745 633)	0	
Divida final do ano			678 258	20 099 389	27 805 400	12 427 219	0	0	
<b>B - CAPITAL PRÓPRIO (*)</b>			0	0	0	0	0	0	
Custos de Transação - IMT (7,5 %)			(981 138)						
<b>ESTIMATIVA DE VALOR DO TERRENO NO ESTADO ATUAL</b>		13 081 837,00 €							
					Annual	Semestral			
					Taxa Juros Bancários (Euribor+Spread):	6,00%	2,90%		
					Taxa actualização:	8,41%	4,12%		
N.º de Fogos		0							
Ab Construção Potencial - Acima Solo		25 777,75							
Vunitário /m2 de Ab Acima do Solo - (€im2)		507,49							
Vunitário /m2 de Terreno - (€m2)		891,71							

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

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)

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

TIR	33%
-----	-----

### 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%

	74 944 500	
(a)	32 138 766	
(b)	146 408	
(c)	1 705 187	
h)	625 519	
(d)	2 330 706	
(e)	177 417	0,51%
(f)	3 213 877	10,00%
(g)	4 609 087	6,15%

	74 944 500	
	44 946 965	
17,5%	13 081 837	
22,6%	16 915 698	

## Núcleo 12 - Valor Final do Terreno

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

NÚCLEO DE PROPRIETÁRIOS 12 - Maria Tereza Diniz Canas Costa		Junho 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	
<b>Faseamento - CUSTOS</b>								
Custos Indiretos:								
- Taxas Camarárias		20,0%	60,0%	20,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
- Projetos, Fiscalização, Encargos Administrativos		20,0%	45,0%	25,0%	10,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Custos Diretos:								
- Construção		0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Encargos Especiais		0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Encargos Globais		0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	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		241 083	56 594	169 783	56 594	0	0	282 971
- Projetos, Fiscalização, Encargos Adm.		2 383 442	521 689	1 173 800	652 111	260 844	0	2 608 444
- Custos de comercialização (ver em baixo das receitas)								
Custos Diretos:								
- Construção		21 333 328	0	13 042 221	13 042 221	0	0	26 084 442
Encargos Especiais		456 426	0	279 038	279 038	0	0	559 077
Encargos Globais		1 244 234	0	760 908	760 908	0	0	1 621 338
Encargos Restritos		266 444	0	313 146	0	0	0	313 146
<b>TOTAL DE CUSTOS</b>		<b>26 722 126</b>	<b>578 283</b>	<b>15 738 656</b>	<b>14 790 632</b>	<b>260 844</b>	<b>0</b>	<b>31 368 416</b>
<b>Faseamento - RECEITAS</b>								
Habitação		0,0%	0,0%	10,0%	25,0%	30,0%	35,0%	100%
Comércio (frações de comércio c/ 40m2)		0,0%	0,0%	0,0%	25,0%	35,0%	40,0%	100%
Serviços		0,0%	0,0%	10,0%	25,0%	30,0%	35,0%	100%
Estacionamento serviços		0,0%	0,0%	10,0%	25,0%	30,0%	35,0%	100%
<b>RECEITAS</b>								
Habitação		0	0	3 875 808	9 689 521	11 627 425	13 565 329	38 768 084
Comércio (frações de comércio c/ 40m2)		0	0	0	856 729	1 199 420	1 370 766	3 426 914
Serviços		0	0	2 230 992	5 577 480	6 692 976	7 808 472	22 309 920
Estacionamento serviços		0	0	426 587	1 086 468	1 279 761	1 493 955	4 286 871
- Custos de Comercialização (inclui IVA)		(2 853 768)	0	0	(401 803)	(1 057 197)	(1 490 614)	(4 228 788)
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>		<b>43 539 815</b>	<b>0</b>	<b>6 131 684</b>	<b>16 133 001</b>	<b>19 820 408</b>	<b>22 747 008</b>	<b>64 632 001</b>
<b>FLUXO DO PROJECTO</b>		<b>17 817 690</b>	<b>(578 283)</b>	<b>(15 738 656)</b>	<b>(8 659 048)</b>	<b>16 872 157</b>	<b>19 820 408</b>	<b>22 747 008</b>
<b>PLANO FINANCEIRO</b>								
FLUXOS DA CAIXA DO PROMOTOR		Momento 0	ANUAL (8 anos)					
		(V AL.)	1	2	3	4	5	6
<b>FLUXOS DO PROJECTO</b>		<b>17 817 690</b>	<b>(578 283)</b>	<b>(15 738 656)</b>	<b>(8 659 048)</b>	<b>16 872 157</b>	<b>19 820 408</b>	<b>22 747 008</b>
<b>CUSTO BRUTO DO TERRENO</b>		<b>15 204 146</b>						
A - CAPITAL ALHEIO								
- Juros do período (Euribor+Spread)		(2 813 544)	0	(34 997)	(981 089)	(1 569 507)	(700 748)	0
- Dívida final do ano			578 283	16 351 636	25 991 782	11 679 132	0	0
B - CAPITAL PRÓPRIO (*)			0	0	0	0	0	0
Custos de Transação - IMT (7,5%)		(1 060 755)						
<b>ESTIMATIVA DE VALOR DO TERRENO NO ESTADO ATUAL</b>		<b>14 143 291,00 €</b>						
					Annual	Semestral		
					Taxa Juros Bancários (Euribor+Spread):	6,00%	2,96%	
					Taxa actualização:	8,43%	4,12%	
N.º de Fogos		0						
Ab Construção Potencial - Acima Solo		23 083,26						
Vunitário / m2 de Ab Acima do Solo - (€m2)		599,72						
Vunitário / m2 de Terreno- (€m2)		615,20						

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

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)

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

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%

	68 760 800	
(a)	26 084 442	
(b)	313 146	
(c)	1 521 336	
h)	558 077	
(d)	2 079 413	
(e)	282 971	0,99%
(f)	2 608 444	10,00%
(g)	4 228 789	6,15%

	68 760 800
	37 676 619
20,6%	14 143 391
24,6%	16 940 790



## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

### Núcleo 13 - Valor Final do Terreno

NÚCLEO DE PROPRIETÁRIOS 13		Junho 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	7	8	9	10	11	12
<b>Faseamento - CUSTOS</b>													
Custos Indiretos:													
- Taxas Camarárias		50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%						
- Projetos, Fiscalização, Encargos Administrativos		20,0%	60,0%	10,0%	10,0%	0,0%	0,0%						
Custos Diretos:													
- Construção		0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%						
Encargos Globais		0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%						
Encargos Restritos		0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%						
<b>CUSTOS</b>													
Custos Indiretos:													
- Taxas Camarárias		24 849	14 013	14 013	0	0	0						
- Projetos, Fiscalização, Encargos Adm.		302 756	65 873	197 618	32 930	32 930	0						
- Custos de comercialização (ver em baixo das receitas)		10%											
Custos Diretos:													
- Construção		2 693 723	0	1 646 819	1 646 819	0	0						
Encargos Globais		66 207	0	0	160 492	0	0						
Encargos Restritos		125 962	0	0	0	0	0						
Encargos Restritos		261 036	0	306 790	0	0	0						
<b>TOTAL DE CUSTOS</b>		<b>3 430 380</b>	<b>79 886</b>	<b>2 165 240</b>	<b>1 899 121</b>	<b>32 935</b>	<b>0</b>						
<b>Faseamento - RECEITAS</b>													
Habitação Coletiva		0,0%	0,0%	40,0%	30,0%	20,0%	10,0%						
Comércio (Frapções de comércio c/ 40m2)													
Serviços													
Estacionamento serviços													
<b>RECEITAS</b>													
Habitação Coletiva		0	0	2 499 730	1 874 798	1 249 905	624 933						
Comércio (Frapções de comércio c/ 40m2)													
Serviços													
Estacionamento serviços													
- Custos de Comercialização (inclui IVA)		6,15%	(279 137)	0	0	(163 733)	(115 300)	(76 887)	(38 433)				
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>		<b>4 259 691</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 345 997</b>	<b>1 759 498</b>	<b>1 172 998</b>	<b>586 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FLUXO DO PROJECTO</b>		<b>829 302</b>	<b>(79 886)</b>	<b>(2 165 240)</b>	<b>446 876</b>	<b>1 726 562</b>	<b>1 172 998</b>	<b>586 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PLANO FINANCEIRO</b>													
FLUXOS DA CAIXA DO PROMOTOR		Momento 0	ANUAL (6 anos)										
(VAL.)			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
FLUXOS DO PROJECTO		829 302	(79 886)	(2 165 240)	446 876	1 726 562	1 172 998	586 500	0	0	0	0	0
CUSTO BRUTO DO TERRENO		604 890											
A - CAPITAL ALHEIO													
Juros do período (Euribor+Spread)		(224 411)	0	(4 793)	(134 966)	(116 282)	(19 665)	0					
Divida final do ano		79 886	2 249 919	1 938 038	1 27 756	0	0						
B - CAPITAL PRÓPRIO (*)			0	0	0	0	0						
Custos de Transação - IMT (7,5%)		(42 201)											
<b>ESTIMATIVA DE VALOR DO TERRENO NO ESTADO ATUAL</b>		<b>562 689,00 €</b>	Anual		Semestral								
Taxa Juros Bancário (Euribor+Spread):			6,00%		2,96%								
Taxa actualização:			8,41%		4,12%								
Nº de Fogos		0											
Ab Construção Potencial - Acima Solo		2 184,16											
Vunitário / m2 de Ab Acima do Solo - (€m2)		267,42											
Vunitário / m2 de Terreno - (€m2)		108,63											

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

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)

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

TIR	26%
-----	-----

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%

	6 249 300	
(a)	3 293 638	
(b)	306 790	
(c)	160 492	
h)	58 874	
(d)	219 365	
(e)	28 026	0,73%
(f)	329 364	10,00%
(g)	384 332	6,15%

	6 249 300	
	4 780 881	
9,0%	562 689	
14,5%	905 730	

## Núcleo 15 – Valor Final do Terreno

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

NÚCLEO DE PROPRIETÁRIOS 15 - Ana Maria Viana Martins Fernandes Conde e outros		Julho 2020							
Quadro de Avaliação - Método de Custos - Abordagem Dinâmica: " Discounted Cash Flow "									
FLUXOS DE PROJECTO		ANUAL (4 anos)						TOTAL	
		1	2	3	4	5	6		
<b>Faseamento - CUSTOS</b>									
Custos Indiretos:									
Taxas Camarárias		50,0%	50,0%	0,0%	0,0%			100,0%	
Projetos, Fiscalização, Encargos Administrativos		40,0%	50,0%	10,0%	0,0%			100,0%	
Custos Diretos:									
Construção		0,0%	70,0%	30,0%	0,0%			100,0%	
Encargos Especiais		0,0%	60,0%	30,0%	10,0%			100,0%	
Encargos Globais		0,0%	60,0%	30,0%	10,0%			100,0%	
Encargos Restritos		0,0%	100,0%	0,0%	0,0%			100,0%	
<b>CUSTOS</b>									
Custos Indiretos:									
Taxas Camarárias		2 399	1 353	1 353	0	0	0	2 706	
Projetos, Fiscalização, Encargos Adm.		10 660	4 569	5 711	1 142	0	0	11 423	
Custos de comercialização (ver em baixo das receitas)									
Custos Diretos:									
Construção		94 930	0	79 960	34 268	0	0	114 228	
Encargos Especiais		500	0	425	213	71	0	709	
Encargos Globais		1 501	0	1 159	580	193	0	1 932	
Encargos Restritos		74 641	0	87 724	0	0	0	87 724	
<b>TOTAL DE CUSTOS</b>		<b>184 102</b>	<b>6 922</b>	<b>176 332</b>	<b>36 203</b>	<b>264</b>	<b>0</b>	<b>219 721</b>	
<b>Faseamento - RECEITAS</b>									
Habitação Coletiva			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		0%	
Comércio								0%	
Serviços								0%	
Estacionamento serviços			0,0%	60,0%	30,0%	10,0%		100%	
<b>RECEITAS</b>									
Habitação Coletiva			0	0	0	0	0	0	
Comércio			0	0	0	0	0	0	
Serviços			0	0	0	0	0	0	
Estacionamento serviços			0	79 692	39 640	13 282	0	132 614	
Custos de Comercialização (inclui IVA)		6,15%	(6 695)	0	(4 901)	(2 451)	(817)	(8 167)	
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>			<b>192 010</b>	<b>0</b>	<b>74 791</b>	<b>37 395</b>	<b>12 465</b>	<b>124 661</b>	
<b>FLUXO DO PROJECTO</b>			<b>(82 091)</b>	<b>(6 922)</b>	<b>(101 541)</b>	<b>1 192</b>	<b>12 201</b>	<b>(84 070)</b>	
<b>PLANO FINANCEIRO</b>									
FLUXOS DA CAIXA DO PROMOTOR		Momento 0	ANUAL (4 anos)						
(V.A.L.)			1	2	3	4	5	6	
FLUXOS DO PROJECTO		(82 091)	(5 922)	(101 541)	1 192	12 201	0	0	
CUSTO BRUTO DO TERRENO		(128 358)							
A - CAPITAL ALHEIO									
Juros do período (Euribor+Spread)		(46 267)	0	0	(6 092)	(6 388)	(6 038)	(6 400)	
Divida final do ano			0	101 541	106 441	100 626	106 664	113 064	
B - CAPITAL PRÓPRIO (*)			0	0	0	0	0	0	
Custos de Transacção - IMT (7,5%)		8 955							
<b>ESTIMATIVA DE VALOR DO TERRENO NO ESTADO ATUAL</b>		<b>-119 403 €</b>			<b>Anual</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		0,00							
Vunitário / m2 de Ab Acima do Solo - (€/m2)		0							
Vunitário / m2 de Terreno - (€/m2)		-142							

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

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)

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

TIR	#NÚM!
-----	-------

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%

	132 800	
(a)	114 228	
(b)	87 724	
(c)	1 932	
h)	709	
(d)	2 640	
(e)	2 705	1,32%
(f)	11 423	10,00%
(g)	8 167	6,15%

	132 800
	229 529
-89,9%	(119 403)
17,1%	22 674

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

### Núcleo 16 – Valor Final do Terreno

NÚCLEO DE PROPRIETÁRIOS 16 - NOVO BANCO, SA		Julho 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	
<b>Faseamento - CUSTOS</b>								
Custos Indiretos:								
- Taxas Camarárias		30,0%	40,0%	30,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
- Projetos, Fiscalização, Encargos Administrativos		20,0%	50,0%	30,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Custos Diretos:								
- Construção		0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Encargos Especiais		0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Encargos Globais		0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	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		170 539	38 898	51 864	38 898	0	0	129 991
- Projetos, Fiscalização, Encargos Adm.	(Índice de taxa 2020)	1 281 589	278 890	697 224	418 335	0	0	1 394 448
- Custos de comercialização (ver em baixo das receitas)	10%							
Custos Diretos:								
- Construção		11 404 588	0	6 972 242	6 972 242	0	0	13 944 489
Encargos Especiais		209 852	0	128 343	128 343	0	0	266 487
Encargos Globais		572 285	0	349 869	349 869	0	0	699 738
Encargos Restritos		898 933	0	1 055 417	0	0	0	1 955 417
<b>TOTAL DE CUSTOS</b>		<b>14 374 180</b>	<b>317 788</b>	<b>9 254 959</b>	<b>7 907 687</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17 480 434</b>
<b>Faseamento - RECEITAS</b>								
Habitação Coletiva								
Comércio		0,0%	0,0%	30,0%	30,0%	30,0%	10,0%	100%
Serviços		0,0%	0,0%	10,0%	25,0%	30,0%	35,0%	100%
Estacionamento serviços		0,0%	0,0%	20,0%	30,0%	25,0%	25,0%	100%
<b>RECEITAS</b>								
Habitação Coletiva								
Comércio		0	0	3 981 083	3 981 083	3 981 083	1 327 228	13 272 277
Serviços		0	0	118 599	296 498	355 797	415 097	1 185 990
Estacionamento serviços		0	0	2 998 834	4 498 250	3 748 542	3 748 542	14 994 168
- Custos de Comercialização (inclui IVA)	6,15%	(1 339 819)	0	(455 669)	(668 361)	(821 133)	(361 831)	(1 906 697)
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>		<b>20 445 852</b>	<b>0</b>	<b>6 953 691</b>	<b>8 673 286</b>	<b>7 962 569</b>	<b>5 517 016</b>	<b>29 096 482</b>
<b>FLUXO DO PROJECTO</b>		<b>6 071 672</b>	<b>(317 788)</b>	<b>(9 254 959)</b>	<b>(654 096)</b>	<b>8 673 286</b>	<b>7 962 569</b>	<b>5 517 016</b>
<b>PLANO FINANCEIRO</b>								
<b>FLUXOS DA CAIXA DO PROMOTOR</b>								
Momento 0		ANUAL (8 anos)						
[VAL.]		1	2	3	4	5	6	
FLUXOS DO PROJECTO		6 071 672	(317 788)	(9 254 959)	(654 096)	8 673 286	7 962 569	5 517 016
<b>FLUXOS DO PROJECTO</b>		<b>6 071 672</b>	<b>(317 788)</b>	<b>(9 254 959)</b>	<b>(654 096)</b>	<b>8 673 286</b>	<b>7 962 569</b>	<b>5 517 016</b>
<b>CUSTO BRUTO DO TERRENO</b>								
CUSTO BRUTO DO TERRENO		100%						
A - CAPITAL ALHEIO		4 903 261						
Juros do período (Euribor+Spread)		(1 168 411)	0	(19 047)	(875 606)	(667 285)	(186 925)	0
Divida final do ano			317 788	9 691 814	11 121 419	3 115 418	0	0
B - CAPITAL PRÓPRIO (*)		0	0	0	0	0	0	0
Custos de Transação - IMT (7,5 %)		(242 688)						
<b>ESTIMATIVA DE VALOR DO TERRENO NO ESTADO ATUAL</b>		<b>4 901 173,00 €</b>						
				<b>Anual</b>	<b>Semestral</b>			
				Taxa Juros Bancários (Euribor+Spread):	6,00%	2,96%		
				Taxa actualização:	8,41%	4,17%		
N.º de Fogos		0						
Ab Construção Potencial - Activa Solo		11 144,66						
Vunitário / m2 de Ab Acima do Solo - (€m2)		409,27						
Vunitário / m2 de Terreno - (€m2)		192,34						

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

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)

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

TIR	31%
-----	-----

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%

	31 003 200	
(a)	13 944 485	
(b)	1 055 417	
(c)	699 738	
(h)	256 687	
(d)	956 425	
(e)	129 661	0,81%
(f)	1 394 448	10,00%
(g)	1 906 697	6,15%

	31 003 200	
	20 343 557	
14,7%	4 561 173	
19,7%	6 098 470	

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

### Núcleo 17 – Valor Final do Terreno

NÚCLEO DE PROPRIETÁRIOS 17 - José Manuel Rodrigues Antunes Duarte		Julho 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%	40,0%	40,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
. Projetos, Fiscalização, Encargos Administrativos		30,0%	50,0%	20,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
Custos Diretos:									
. Construção		0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
Encargos Especiais		0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
Encargos Globais		0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	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		15 714	3 747	7 494	7 494	0	0	18 736	
. Projetos, Fiscalização, Encargos Adm		147 093	45 685	76 141	30 456	0	0	162 282	
. Custos de comercialização (ver em baixo das receitas)									
Custos Diretos:									
. Construção		1 245 451	0	761 412	761 412	0	0	1 922 824	
Encargos Especiais		23 802	0	13 940	13 940	0	0	27 860	
Encargos Globais		42 159	0	38 001	38 001	0	0	76 002	
Encargos Restritos		75 694	0	88 962	0	0	0	88 962	
<b>TOTAL DE CUSTOS</b>		<b>1 522 650</b>	<b>49 432</b>	<b>985 950</b>	<b>851 303</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 988 685</b>	
<b>Faseamento - RECEITAS</b>									
Habituação Coletiva								0,0%	
Comércio (frações de comércio c/ 40m2)								100%	
Serviços								0,0%	
Estacionamento serviços								0,0%	
<b>RECEITAS</b>									
Habituação Coletiva								0,0%	
Comércio (frações de comércio c/ 40m2)					1 133 244	1 322 118	1 322 118	3 777 480	
Serviços								0,0%	
Estacionamento serviços								0,0%	
. Custos de Comercialização (inclui IVA)		6,15%	(154 862)	0	0	(69 696)	(81 316)	(81 316)	
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>		<b>2 362 891</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 063 548</b>	<b>1 240 808</b>	<b>1 240 808</b>	<b>3 546 168</b>	
<b>FLUXO DO PROJECTO</b>		<b>810 241</b>	<b>(49 432)</b>	<b>(985 950)</b>	<b>(851 303)</b>	<b>1 063 548</b>	<b>1 240 808</b>	<b>1 658 480</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>810 241</b>	<b>(49 432)</b>	<b>(985 950)</b>	<b>(851 303)</b>	<b>1 063 548</b>	<b>1 240 808</b>	<b>1 240 808</b>	<b>1 658 480</b>
<b>CUSTO BRUTO DO TERRENO</b>		<b>617 462</b>							
A - CAPITAL ALHEIO		100%							
Juros do período (Euribor+spread)		(92 799)	0	(2 966)	(62 361)	(117 117)	(60 331)	0	(242 715)
Divida final do ano			49 432	1 038 348	1 951 962	1 005 620	0	0	4 046 282
B - CAPITAL PRÓPRIO (*)			0	0	0	0	0	0	
Custos de Transação - IMT (7,5 %)		(43 979)							
<b>ESTIMATIVA DE VALOR DO TERRENO NO ESTADO ATUAL</b>		<b>674 383,00 €</b>							
				Anual	Semestral				
				Taxa Juros Bancários (Euribor+Spread):	6,00%	2,96%			
				Taxa actualização:	8,41%	4,12%			
Nº de Fogos		0							
Ab Construção Potencial - Acima Solo		1 673,36							
Vunitário / m2 de Ab Acima do Solo - (6m2)		364,93							
Vunitário / m2 de Terreno - (6m2)		187,87							



## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

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)

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

TIR	28%
-----	-----

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%

	3 777 500	
(a)	1 522 824	
(b)	88 962	
(c)	76 002	
h)	27 880	
(d)	103 882	
(e)	18 736	1,09%
(f)	152 282	10,00%
(g)	232 316	6,15%

	3 777 500	
	2 222 884	
15,2%	574 383	
25,9%	980 233	

## **Núcleo 19 – Valor Final do Terreno**

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

NÚCLEO DE PROPRIETÁRIOS 19 - José Fernando Dinis Canas		Junho 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>																		
<b>Custos Indiretos:</b>																		
. Taxas Camarárias		20,0%	30,0%	30,0%	20,0%	0,0%	0,0%	100,0%										
. Projetos, Fiscalização, Encargos Administrativos		20,0%	40,0%	40,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%										
<b>Custos Diretos:</b>																		
. Construção		0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%										
Encargos Especiais		0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%										
Encargos Globais		0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	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>																		
<b>Custos Indiretos:</b>																		
. Taxas Camarárias		100 242	24 450	36 674	36 674	24 450	0	122 246										
. Projetos, Fiscalização, Encargos Adm.	(tabelas de taxas 2020)	722 839	157 847	315 893	315 893	0	0	789 733										
. Custos de comercialização (ver em baixo das receitas)	10%																	
<b>Custos Diretos:</b>																		
. Construção		6 459 884	0	3 048 006	3 048 006	0	0	7 897 333										
Encargos Especiais		88 228	0	69 052	69 052	0	0	126 104										
Encargos Globais		267 773	0	163 704	163 704	0	0	327 407										
Encargos Restritos		128 448	0	150 963	0	0	0	169 963										
<b>TOTAL DE CUSTOS</b>		<b>7 715 979</b>	<b>182 397</b>	<b>4 675 952</b>	<b>4 624 989</b>	<b>24 450</b>	<b>0</b>	<b>9 407 788</b>										
<b>Faseamento - RECEITAS</b>																		
<b>Habituação Coletiva</b>																		
Comércio (frações de comércio c/ 40m2)								0%										
Serviços								100%										
Estacionamento serviços								100%										
<b>RECEITAS</b>																		
<b>Habituação Coletiva</b>																		
Comércio (frações de comércio c/ 40m2)								0										
Serviços								13 998 264										
Estacionamento serviços								3 146 880										
. Custos de Comercialização (inclui IVA)	6,15%	(747 371)	0	(105 441)	(263 603)	(369 044)	(369 044)	(1 054 411)										
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>		<b>11 405 812</b>	<b>0</b>	<b>1 609 051</b>	<b>4 022 828</b>	<b>5 631 679</b>	<b>5 631 679</b>	<b>16 895 037</b>										
<b>FLUXO DO PROJECTO</b>		<b>3 689 834</b>	<b>(182 397)</b>	<b>(4 675 952)</b>	<b>(2 915 938)</b>	<b>3 998 178</b>	<b>5 631 679</b>	<b>7 487 249</b>										
<b>PLANO FINANCEIRO</b>																		
<b>FLUXOS DA CAIXA DO PROMOTOR</b>																		
Momento 0		ANUAL (6 anos)																
(V.A.)		1	2	3	4	5	6											
<b>FLUXOS DO PROJECTO</b>		3 689 834	(182 397)	(4 675 952)	(2 915 938)	3 998 178	5 631 679	<b>7 487 249</b>										
<b>CUSTO BRUTO DO TERRENO</b>																		
2 845 487																		
100%																		
<b>A - CAPITAL ALHEIO</b>																		
Juros do período (Euribor+Spread)																		
(843 547)		0	(10 944)	(292 158)	(484 643)	(273 831)	0	(1 061 576)										
Divida final do ano																		
		182 397	4 869 293	8 077 389	4 563 954	0	0	17 692 933										
<b>B - CAPITAL PRÓPRIO (*)</b>																		
		0	0	0	0	0	0	0										
Custos de Transação - IMT (7,5 %)																		
		(188 522)																
<b>ESTIMATIVA DE VALOR DO TERRENO NO ESTADO ATUAL</b>		2 648 965,00 €		<table border="1"> <tr> <th></th> <th>Annual</th> <th>Semestral</th> </tr> <tr> <td>Taxa Juros Bancários (Euribor+Spread)</td> <td>6,00%</td> <td>2,90%</td> </tr> <tr> <td>Taxa actualização:</td> <td>8,41%</td> <td>4,12%</td> </tr> </table>			Annual	Semestral	Taxa Juros Bancários (Euribor+Spread)	6,00%	2,90%	Taxa actualização:	8,41%	4,12%				
	Annual	Semestral																
Taxa Juros Bancários (Euribor+Spread)	6,00%	2,90%																
Taxa actualização:	8,41%	4,12%																
N.º de Fogos		0																
Ab Construção Potencial - Activa Solo		5 832,61																
Vunitário / m2 de Ab Activa do Solo - (€/m2)		453,82																
Vunitário / m2 de Terreno - (€/m2)		472,87																

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

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)

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

TIR	28%
-----	-----

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%

	17 144 900	
(a)	7 897 333	
(b)	150 963	
(c)	327 407	
(h)	120 104	
(d)	447 511	
(e)	122 248	0,98%
(f)	789 733	10,00%
(g)	1 054 411	6,15%

	17 144 900	
	10 909 711	
15,4%	2 646 965	
20,9%	3 588 224	

## **Núcleo 20 – Valor Final do Terreno**

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

### NÚCLEO DE PROPRIETÁRIOS 20 - Instituto Condessa de Cuba (Associação Resgate) Junho 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%	40,0%	40,0%	0,0%	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%	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Encargos Especiais		0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Encargos Globais		0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	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	(Tabela de taxas 2020)	52 656	12 556	25 111	25 111	0	0	62 778
- Projetos, Fiscalização, Encargos Adm.	10%	167 377	36 709	73 418	55 003	18 354	0	183 544
Custos de comercialização (ver em baixo das receitas)								
Custos Diretos:								
- Construção		1 501 126	0	917 720	917 720	0	0	1 835 441
Encargos Especiais		10 758	0	6 577	6 577	0	0	13 154
Encargos Globais		29 327	0	17 929	17 929	0	0	35 858
Encargos Restritos		25 286	0	30 893	0	0	0	36 893
<b>TOTAL DE CUSTOS</b>		<b>1 772 987</b>	<b>49 265</b>	<b>1 071 648</b>	<b>1 022 400</b>	<b>18 354</b>	<b>0</b>	<b>2 161 667</b>
<b>Faseamento - RECEITAS</b>								
Habitação Coletiva								
Comércio (Frações de comércio c/ 40m2)								0%
Serviços								100%
Estacionamento serviços								100%
<b>RECEITAS</b>								
Habitação Coletiva								
Comércio (Frações de comércio c/ 40m2)								0
Serviços								288 384
Estacionamento serviços								2 066 500
- Custos de Comercialização (inclui IVA)	6,16%	(102 740)	0	0	(43 448)	(43 448)	(28 965)	(144 826)
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>		<b>1 567 822</b>	<b>0</b>	<b>663 017</b>	<b>663 017</b>	<b>442 012</b>	<b>442 012</b>	<b>2 210 058</b>
<b>FLUXO DO PROJECTO</b>		<b>(205 164)</b>	<b>(49 265)</b>	<b>(1 071 648)</b>	<b>(359 383)</b>	<b>644 663</b>	<b>442 012</b>	<b>442 012</b>

PLANO FINANCEIRO							
FLUXOS DA CAIXA DO PROMOTOR	Momento 0	ANUAL (6 anos)					
		1	2	3	4	5	6
(VAL.)							
<b>FLUXOS DO PROJECTO</b>		(205 164)	(49 265)	(1 071 648)	(359 383)	644 663	442 012
<b>CUSTO BRUTO DO TERRENO</b>		(430 820)					
<b>A - CAPITAL ALHEIO</b>							
- Juros do período (Euribor+spread)	100%	0	0	(64 299)	(89 720)	(66 423)	(33 288)
- Dívida final do ano		(225 856)	0	1 071 648	1 495 330	940 387	554 798
<b>B - CAPITAL PRÓPRIO (*)</b>		0	0	0	0	0	0
Custos de Transação - IMT (7,5 %)		30 057					
<b>ESTIMATIVA DE VALOR DO TERRENO NO ESTADO ATUAL</b>		-400 763,00 €					
				<b>Annual</b>	<b>Semestral</b>		
				Taxa Juros Bancários (Euribor+ Spread)	6,00%	2,96%	
				Taxa actualização	8,41%	4,17%	
N.º de Fogos		0					
Ab Construção Potencial - Acima Solo		120,16					
Vunitário / m2 de Ab Acima do Solo - (€m2)		-3 335,24					
Vunitário / m2 de Terreno - (€m2)		-311,25					

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

Valor Potencial de Venda Total		2 354 900	
Custos de Construção Totais	(a)	1 835 441	
Encargos Restritos	(b)	30 893	
Encargos Globais	(c)	35 858	
Encargos Especiais	(h)	13 154	
Demolições	(d)	49 012	
Taxas Camarárias (inclui 309,602,57 Euros de taxas dos Encargos Globais da Área Plano)	(e)	62 778	3,28%
Encargos de Gestão e Projecto 10,0% de Cc (d)	(f)	183 544	10,00%
Encargos de Comercialização 6,15% de Vp (e)	(g)	144 826	6,15%
Valor Potencial de Venda Total		2 354 900	
Encargos Totais (a+b+c+d+e+f+g+h)		2 355 507	
Valor do Terreno no Estado Actual		-17,0%	(400 763)
Margem de Promoção		17,0%	400 156
TIR		1%	

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 21 – Valor Final do Terreno



## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

NÚCLEO DE PROPRIETÁRIOS 21 - António Vinagre (Herdeiros)		Junho 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		50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	596,0%	
- Projetos, Fiscalização, Encargos Administrativos		20,0%	60,0%	10,0%	10,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
Custos Diretos:									
- Construção		0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
- Encargos Especialia		0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
- Encargos Globais		0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
- Encargos Rescritos		0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
<b>CUSTOS</b>									
Custos Indiretos:									
- Taxas Camarárias		2 727	1 538	1 538	0	0	0	3 078	
- Projetos, Fiscalização, Encargos Adm.		66 058	14 373	43 118	7 186	7 186	0	71 863	
- Custos de comercialização (ver em baixo das receitas)									
Custos Diretos:									
- Construção		379 393	0	165 306	165 306	0	0	330 012	
- Encargos Especialia		7 538	0	0	1 956	0	0	1 960	
- Encargos Globais		3 658	0	0	7 207	0	0	7 207	
- Encargos Rescritos		339 264	0	378 856	0	0	0	378 856	
<b>TOTAL DE CUSTOS</b>		<b>663 452</b>	<b>15 911</b>	<b>588 818</b>	<b>181 658</b>	<b>7 186</b>	<b>0</b>	<b>793 670</b>	
<b>Faseamento - RECEITAS</b>									
Habitação Coletiva		100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	
Comércio (traçes de comércio c/ 40m2)		100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	
Serviços		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Estacionamento serviços		0,0%	0,0%	40,0%	30,0%	20,0%	10,0%	100%	
<b>RECEITAS</b>									
Habitação Coletiva		0	0	0	0	0	0	0	
Comércio (traçes de comércio c/ 40m2)		0	0	0	0	0	0	0	
Serviços		0	0	0	0	0	0	0	
Estacionamento serviços		0	0	159 317	119 488	79 658	39 629	396 293	
Custos de Comercialização (inclui IVA)		6,16%	(17 791)	0	0	(9 796)	(7 346)	(4 899)	(2 446)
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>		<b>271 446</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>149 619</b>	<b>112 139</b>	<b>74 769</b>	<b>37 380</b>	<b>373 797</b>
<b>FLUXO DO PROJECTO</b>		<b>(391 906)</b>	<b>(15 911)</b>	<b>(588 818)</b>	<b>(32 136)</b>	<b>104 953</b>	<b>74 769</b>	<b>37 380</b>	<b>(419 773)</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>		(391 906)	(15 911)	(588 818)	(32 136)	104 953	74 769	37 380	(419 773)
CUSTO BRUTO DO TERRENO		(633 614)							
A - CAPITAL ALHEIO									
- Juros do período (Euribor+spread)		100%	0	0	(36 329)	(39 377)	(34 442)	(33 083)	(372 201)
- Dívida final do ano		(241 646)	0	588 818	656 283	690 707	651 399	647 053	6 979 412
B - CAPITAL PRÓPRIO (*)			0	0	0	0	0	0	
Custos de Transação - IMT (7,5 %)		44 205							
<b>ESTIMATIVA DE VALOR DO TERRENO NO ESTADO ATUAL</b>		<b>-589 408,00 €</b>	Anual		Semestral				
			Taxa Juros Bancários (Euribor+Spread)		8,00%		2,90%		
			Taxa actualização:		8,41%		4,42%		
N.º de Fogos		0							
Ab Construção Potencial - Acima Solo		0,00							
Vantão / m2 de Ab Acima do Solo - (Em2)		#DIV/0!							
Vantão / m2 de Terreno - (Em2)		-142,22							

## UNIDADE DE EXECUÇÃO . CACILHAS NORTE . MODELO DE GESTÃO

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)

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

TIR	-32%
-----	------

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%

	398 300	
(a)	330 612	
(b)	378 856	
(c)	7 207	
(h)	1 956	
(d)	9 163	
(e)	3 076	0,43%
(f)	71 863	10,00%
(g)	24 495	6,15%

	398 300	
	827 228	
	-148,0%	(589 409)
	40,3%	160 481