

# UNIDADE DE EXECUÇÃO DE **VALEJAS**

SETEMBRO 2020





# 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>10</b>
4.1 Fatores de Valorização e Desvalorização	12
4.2 Cálculo dos Valores Iniciais dos Terrenos por Núcleo de Propriedades	13
<b>5. ENCARGOS</b>	<b>14</b>
5.1 Encargos Especiais	15
5.1.1 Valor dos Terrenos	15
5.1.1.1 Valor a aplicar ao m <sup>2</sup> de terreno	18
5.1.2 Coeficientes de Ponderação	18
5.1.3 Valor da Obra	19
5.2 Encargos Globais	19
5.2.1 Valor dos Terrenos	20
5.2.2 Coeficientes de Ponderação	21
5.2.3 Valor da Obra	23
5.3 Encargos Restritos	26
<b>6. VALORES FINAIS DOS TERRENOS</b>	<b>26</b>
6.1 Taxa de Atualização	26
6.2 Cálculo de Encargos e Receitas	27
<b>7. VALORIZAÇÃO DAS PROPRIEDADES</b>	<b>27</b>
<b>8. COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA</b>	
8.1 Compensação relativa à média conjugação da proporção da valorização média dos terrenos e repartição dos custos de urbanização pelos proprietários	29 30
8.2 Fundo de Compensação Urbanística	



## **ANEXOS**

<b>Anexo 01</b> – Cálculo do Valor Inicial base do terreno em Solo Urbano-Urbanizável-Atividades Económicas	<b>31</b>
<b>Anexo 02</b> – Mapa com indicação dos fatores de Valorização dos Terrenos Iniciais	<b>37</b>
<b>Anexo 03</b> - Mapa com indicação dos fatores de Desvalorização dos Terrenos Iniciais	<b>39</b>
<b>Anexo 04</b> - Quadro de Cálculo dos Valores Iniciais dos terrenos, considerando o valor base dos e os respetivos fatores de Valorização e de Desvalorização;	<b>41</b>
<b>Anexo 05</b> - Mapa com identificação dos Encargos Especiais	<b>43</b>
<b>Anexo 06</b> - Mapa com identificação dos Encargos Globais	<b>45</b>
<b>Anexo 07</b> - Mapa com identificação dos Encargos Restritos	<b>47</b>
<b>Anexo 08</b> – Mapa com identificação dos Encargos Diretos	<b>49</b>
<b>Anexo 09</b> - Quadro Cálculo dos Encargos Restritos	<b>51</b>
<b>Anexo 10</b> - Quadro de Custos e Vendas por núcleo de propriedades	<b>53</b>
<b>Anexo 11</b> - Quadros de Cash-flow (Cálculo Valor Final dos Terrenos)	<b>73</b>



## 1. INTRODUÇÃO

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

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

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

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

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

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

O modelo de gestão urbanística prevê a aplicação dos critérios estabelecidos pelo artigo 72.º supra referido - estabelecimento da edificabilidade média e repartição dos custos de urbanização. O documento prevê assim, o emprego de dois dos três mecanismos de perequação compensatória, previstos na lei.

## 2. METODOLOGIA

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

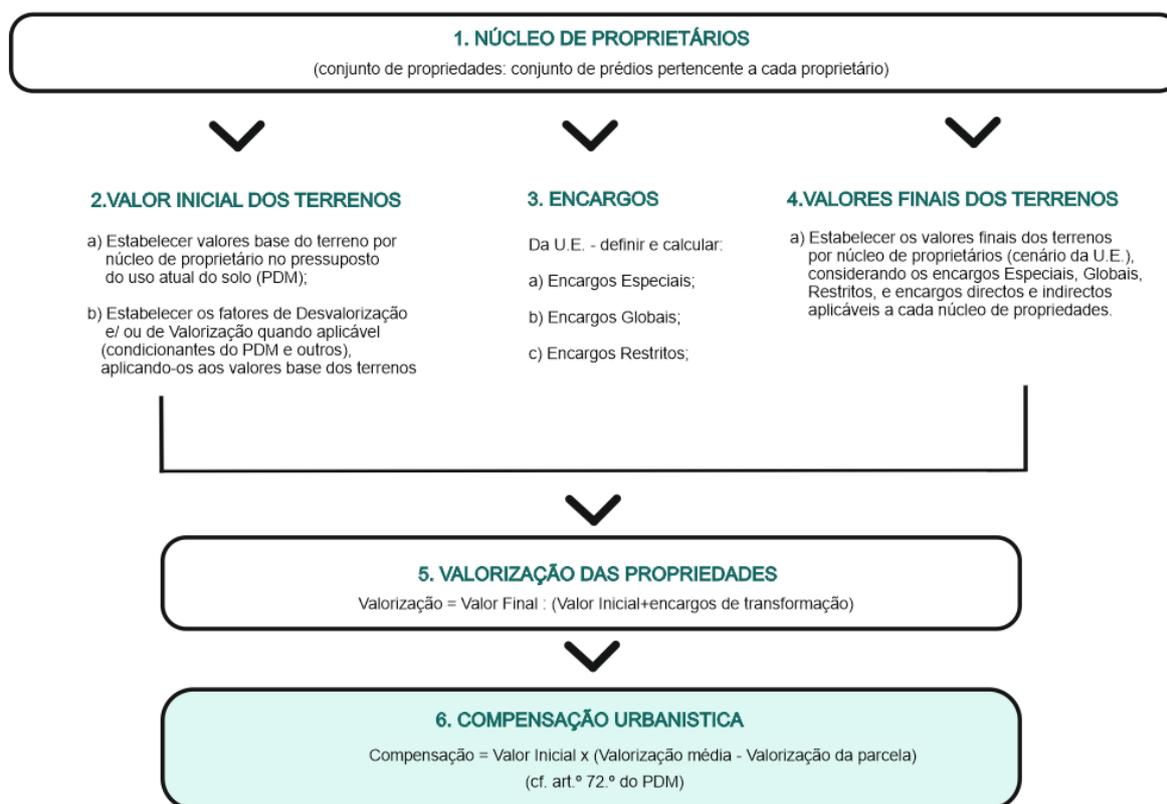


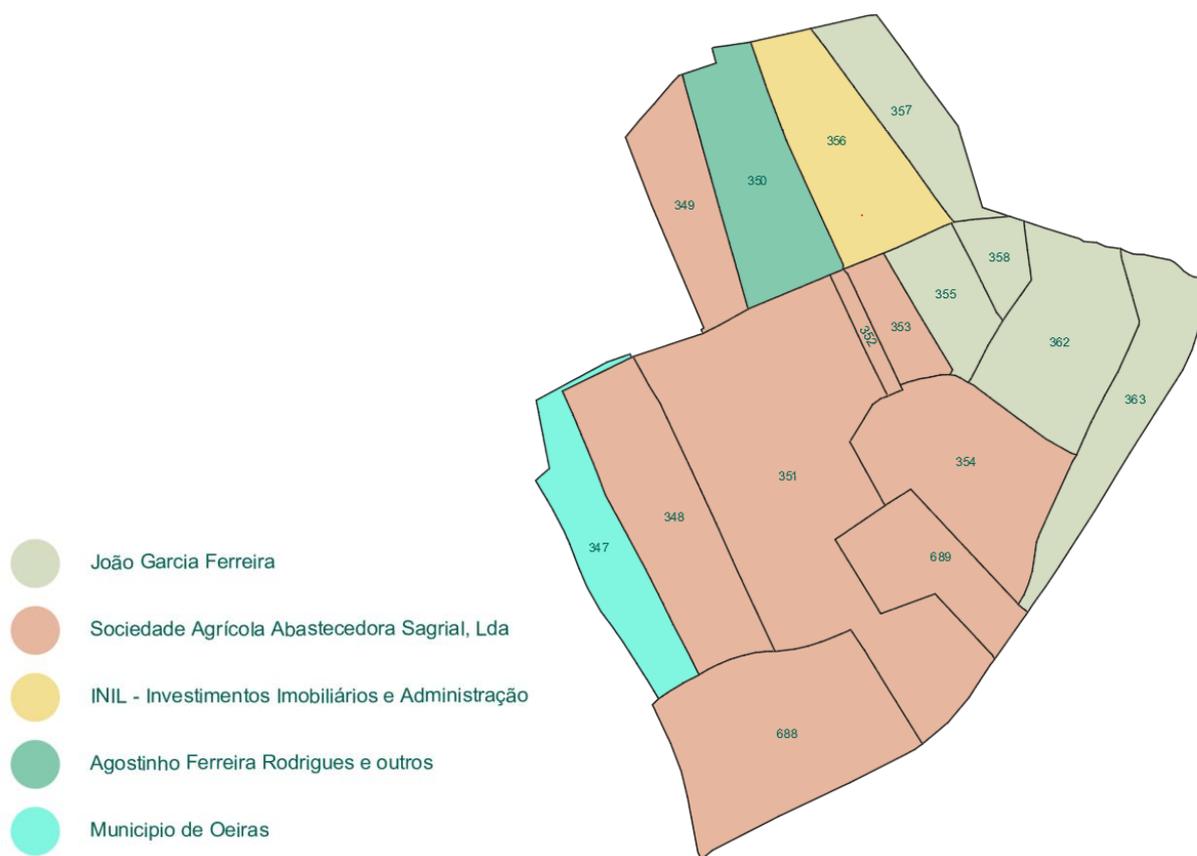
Fig. 01 - Organograma da Metodologia a aplicar (Fonte: DOT)

### 3. NÚCLEOS DE PROPRIEDADES

No âmbito do levantamento efetuado às propriedades que se inserem no perímetro da U.E., recorrendo à consulta da carta de cadastro da DGT e das Certidões da Conservatória do Registo Predial, foram identificados 5 núcleos de proprietários a que correspondem os seguintes prédios, proprietários e respetivas áreas:

Núcleo de Propriedades	Artigo	Secção	Proprietário	Área do Artigo medições GIS	Área do Artigo CRP
1	348	28	SPC Agrícola Abastecedora Sagrial, Lda	5 005,57	4 960,00
	349	21		2 669,27	2 560,00
	351	28		12 602,40	17 120,00
	352	21		425,57	400,00
	353	21		1 179,50	1 240,00
	354	28		5 102,18	4 880,00
	688	28		6 569,00	9 580,00
	689	28		2 598,25	2 660,00
2	355	21	João Garcia Ferreira	1 780,88	1 740,00
	358	21		924,97	920,00
	357	21		2 490,65	2 960,00
	362	21		4 358,77	4 120,00
	363	21		3 402,06	2 496,00
3	356	21	INIL - Investimentos Imobiliários e Administração	4 180,55	CRP?
4	350	21	Irene Castro de Araujo - Cabeça de Casal de herança	4 104,77	4 040,00
5	347	28	Câmara Municipal de Oeiras	3 815,30	3 300,00
<b>SUB-TOTAL</b>				<b>62 638,95</b>	

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



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

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

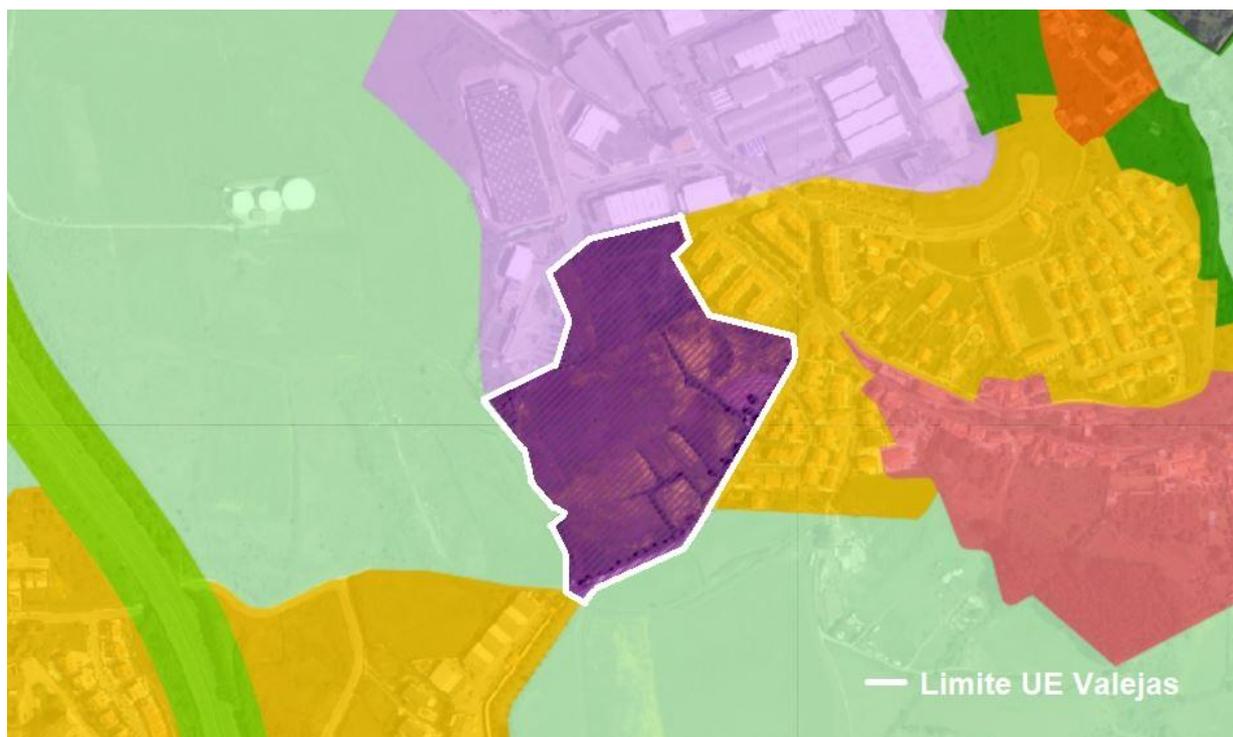
Neste pressuposto, o presente Modelo poderá no futuro sofrer os ajustamento que se julguem necessários, que decorram de informação cadastral mais atualizada.

#### 4. VALORES INICIAIS DOS TERRENOS

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

valorização ou de desvalorização quando aplicável, resultando no valor inicial dos terrenos por núcleo de propriedade.

De acordo com a carta de ordenamento, a área da U.E. é abrangida por uma única tipologia de uso do solo (fig. 3): Solo Urbano-Urbanizável - Espaço de Atividades Económicas.



**Solo Urbano - Urbanizável - Espaço de Atividades Económicas**

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

No perímetro da U.E. não foram identificadas edificações pré-existentes.

De forma a elaborar a estimativa do valor do m<sup>2</sup> de terreno do uso do solo referido, recorreu-se a dois Métodos de Avaliação tradicionais. Os valores de mercado das unidades autónomas de construção previstas edificar relativas aos usos de habitação coletiva e comércio, e armazéns resultam da aplicação do Método Comparativo, sendo que o valor do terreno resulta da aplicação do método de Custo – abordagem dinâmica (D.C.F.), por se tratar do método que melhor se ajusta ao apuramento do valor residual do terreno.

O valor residual ou remanescente do terreno é calculado no pressuposto de que o mesmo constitui um dos fatores de produção de uma operação de investimento imobiliário, e que por conseguinte terá direito a uma remuneração compatível com a sua quota-parte de responsabilidade no produto final. Assim, o valor líquido do terreno, nesta perspetiva, é obtido pela diferença entre o valor comercial presumível do empreendimento acabado e o somatório de todos os custos a suportar com o desenvolvimento do mesmo (excluindo o custo de aquisição do próprio terreno). Na abordagem dinâmica (anexo 1) considera-se a atualização a preços constantes dos valores do cash-flow, para obtenção do valor atual do empreendimento, com base numa taxa de atualização real adequada. Perspetiva-se que o prazo de execução e venda do empreendimento seja de 96 meses (6 anos), permitindo reproduzir o custo temporal do investimento e refletir ritmos de construção.

O valor inicial apurado por m<sup>2</sup> de terreno de acordo com os cálculos efetuados é o seguinte:

<b>Solo Urbano - Urbanizável - Espaço de Atividades Económicas (a)</b>	<b>83 €</b>
--	-------------

Nota:

(a) - Tratando-se de solo urbanizável, o valor de 83 €/ m<sup>2</sup> de terreno corresponde a uma depreciação de 25% por dependência de terceiros, do valor de 111/ m<sup>2</sup> de terreno atribuído ao Solo Urbano-Urbanizado-Espaço de Atividades Económicas

#### 4.1 Fatores de Valorização e Desvalorização

##### a) Valorização

No âmbito da presente U.E. considera-se como fator de Valorização (anexo 2 - 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 3 - Mapa da desvalorização) considerados, correspondem às seguintes tipologias de áreas condicionadas:

- Áreas abrangidas por **Servidão da Rede Elétrica** que se traduz numa redução de 15% no valor base inicial do m<sup>2</sup>/ terreno;

- Áreas abrangidas por **Área Vital da Rede Ecológica Metropolitana**, que se traduzem numa redução de 10% no valor base inicial do m2/ terreno;
- Áreas abrangidas por **Conflito Acústico superior a 5dB**, que se traduz numa redução de 10% do valor inicial do m2/ terreno;

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

O cálculo dos Valores Iniciais dos terrenos por Núcleo de Propriedade corresponde ao valor base do terreno por m2, que é sujeito, se for o caso à aplicação de fatores de valorização ou de desvalorização dos terrenos. Os valores iniciais, apurados para cada núcleo de proprietários traduz-se na U.E. em causa no seguinte quadro Síntese que resultou dos cálculos expressos no anexo 04 do presente documento:

Núcleo de Propriedades	Artigo	Secção	Proprietário	Área do Artigo medições GIS	Área do Artigo CRP	Valor Inicial do terreno TOTAL por Núcleo de Propriedades
1	348	28	SPC Agrícola Abastecedora Sagrial, Lda	5 005,57	4 960,00	3 019 395,87 €
	349	21		2 669,27	2 560,00	
	351	28		12 602,40	17 120,00	
	352	21		425,57	400,00	
	353	21		1 179,50	1 240,00	
	354	28		5 102,18	4 880,00	
	688	28		6 569,00	9 580,00	
	689	28		2 598,25	2 660,00	
2	355	21	João Garcia Ferreira	1 780,88	1 740,00	1 086 976,42 €
	358	21		924,97	920,00	
	357	21		2 490,65	2 960,00	
	362	21		4 358,77	4 120,00	
	363	21		3 402,06	2 496,00	
3	356	21	INIL - Investimentos Imobiliários e Administração	4 180,55	CRP?	344 273,09 €
4	350	21	Irene Castro de Araujo - Cabeça de Casal de herança	4 104,77	4 040,00	306 596,52 €
5	347	28	Câmara Municipal de Oeiras	3 815,30	3 300,00	241 393,42 €
<b>SUB-TOTAL</b>				<b>62 638,95</b>		<b>4 998 635,33</b>

Quadro. 02 - Quadro dos Valores Iniciais dos Terrenos em cada Núcleo de Propriedades

## 5. ENCARGOS

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

*“Encargos Especiais: os encargos que correspondem à realização de infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e de utilização coletiva, cujo interesse extravasa o limite da área de intervenção, sendo, nessa medida, 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 às seguintes infraestruturas (ver anexo 5):

- a) Rotunda, vias e passeios (parte da via de ligação da estrada militar à Estrada Consiglieri Pedrosos);

Prevê-se a cedência ao Município dos terrenos necessários à implementação das infraestruturas e equipamentos que se enquadram nos encargos especiais. O valor destes terrenos será abatido ao valor a apurar para TRIU.

Valor estimado dos terrenos a ceder ao município para implementação das infraestruturas determinadas nos encargos especiais:

**TOTAL ENCARGOS COM TERRENOS** **21 485,59 €**

Ao município cabe a concretização da obra e aquisição de terrenos relativa à infraestrutura.

### 5.1.1 Valor dos Terrenos

O valor a atribuir aos terrenos a ceder ao município para execução das infraestruturas enquadradas em encargos especiais, resulta da multiplicação da área de terreno a afetar às infraestruturas cujo potencial construtivo do terreno foi transferido para a restante área da U.E., pelo que o valor aferido por m<sup>2</sup> corresponde a 20,75 € - calculado conforme expresso no ponto 5.1.1.1, infra - resultando num encargo com os terrenos de 21.485,59 € (ver quadro 3).

ENCARGOS ESPECIAIS (TERRENOS)				
		Valor/ m <sup>2</sup> terreno	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR
<b>a) INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS E DE TRANSPORTES</b>		ligação da Estrada Militar à Estrada Conisglieri Pedroso)		
Rotunda e Via		20,75 €	460,02	9 545,42 €
Passeios		20,75 €	575,43	11 940,17 €
<b>TOTAL ENCARGOS COM TERRENOS</b>				<b>21 485,59 €</b>

**Quadro. 03** - Quadro do total das áreas e valores atribuídos aos terrenos a ceder ao município para execução das infraestruturas enquadradas em encargos especiais

#### 5.1.1.1 Valor a aplicar ao m<sup>2</sup> de terreno

O valor do m<sup>2</sup> de terreno a ceder ao município para execução das infraestruturas e equipamentos corresponde a 20,75 €/ m<sup>2</sup> ou a 120,49 €/ m<sup>2</sup> de terreno, dependendo da solução urbanística da U.E..

O valor de 20,75 € deverá ser aplicado aos terrenos a ceder, cujo potencial construtivo foi transferido para a restante área da U.E., neste pressuposto, este valor não poderá corresponder ao valor inicial do terreno. Considerando como referência o valor inicial médio de venda, calculado no âmbito da presente U.E., que corresponde a 83 €/ m<sup>2</sup>, aplicou-se uma desvalorização de 50% neste valor por o mesmo se encontrar expurgado de potencial

construtivo - à semelhança da desvalorização aplicado pelo Município a terrenos destinados a logradouro - e uma depreciação de 25% pelo mesmo não se encontrar infraestruturado, é aferido num valor 75% abaixo do valor médio inicial (83 €/ m2).

O valor de 120,49 €/ m2 aplica-se aos terrenos que detêm potencial construtivo associado, como é o caso do lote/ parcela destinada a equipamento a ceder ao Município. Este valor resulta da aplicação do artigo 14.º - compensação pela não cedência de terrenos para a implantação de espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas, pecuniária ou em espécie, por m2 de terreno – do anexo I (2020) do RPATORMO.

### 5.1.2 Coeficientes de Ponderação

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

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

#### a) Habitação

C.C. ....	1.000 €/ m2
V.V. ....	2.500 €/ m2 (a)
<b>Coeficiente de ponderação .....</b>	<b>1,50</b>

C.C.(estacionamento em cave da habitação) 400€/ m2  
(a) - inclui o estacionamento em cave)

#### b) Comércio

C.C. ....	700 €/ m2
V.V. ....	1.250 €/ m2
<b>Coeficiente de ponderação .....</b>	<b>0,79</b>

#### c) Armazém

C.C. ....	500 €/ m2
V.V. ....	1.100 €/ m2
<b>Coeficiente de ponderação .....</b>	<b>1,20</b>

**d) Armazém (cave)**

C.C. ....	400 €/ m2
V.V. ....	1.100 €/ m2
<b>Coeficiente de ponderação .....</b>	<b>1.75</b>

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

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

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

$$VU 1 = 9.545,42 \text{ €} / 45.264,80 \text{ m}^2 = 0,21 \text{ €}$$

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

VALOR UNITÁRIO A APLICAR PARA COMPARTICIPAÇÃO NOS ENCARGOS ESPECIAIS						
	C.C.	V.V.	Coeficiente de Ponderação (c)	Área Proposta U.E.	Área Ponderada	Valores Unitários Aplicáveis (a)
<b>Habituação</b>	1 000,00 €	2 500,00 €	<b>1,50</b>	15 992,00	23 988,00	<b>0,32 €</b>
<b>Comércio</b>	700,00 €	1 250,00 €	<b>0,79</b>	320,00	252,80	<b>0,17 €</b>
<b>Armazéns</b>	500,00 €	1 100,00 €	<b>1,20</b>	17 520,00	21 024,00	<b>0,25 €</b>
				<b>33 832,00</b>	<b>45 264,80</b>	

Nota:

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

Para o VU = 1 (coeficiente de Ponderação)

VU = TOTAL de Encargos Globais/ Área de Construção Ponderada

**Quadro. 07** - Quadro dos Valores atribuídos aos usos tendo em conta os coeficientes de ponderação

As operações urbanísticas subsequentes, serão obrigatoriamente sujeitas ao pagamento da TRIU (Taxa para a Realização; Manutenção e Reforço das Infraestruturas Urbanísticas) nos termos do REPATORMO. O valor total estimado para esta taxa pela U.E., no ano de 2020, cifra-se em 789.325,77 €. O valor relativo aos terrenos a ceder ao município para execução das infraestruturas enquadradas em encargos especiais, supra referido, cuja participação é a atribuir aos proprietários, será deduzido à TRIU em cada núcleo de propriedades.

### 5.1.3 Valor da Obra

Quanto ao valor a atribuir ao encargo especial com a obra, o mesmo estima-se em 1.140.000,00 €, sendo que este encargo é a assumir pelo Município, e é conforme exposto no quadro seguinte:

ENCARGOS ESPECIAIS (OBRA)				
		Valor/ Kml obra	ÁREA (ml)	VALOR
<b>a) INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS E DE TRANSPORTES</b>				
Comparticipação na obra da ligação da Estrada Militar à Estrada Consiglieri Pedroso	(a)	1 500 000,00 €	760,00	1 140 000,00 €
<b>TOTAL ENCARGOS COM OBRA</b>				<b>1 140 000,00 €</b>

**Nota:**

(a) - Valor estimado por Kml pelo Programa de Execução do PDM - 1.500.000€

**Quadro. 04** - Quadro do total das áreas e valores atribuídos à obra atribuída como encargo especial a participar pelo Município

A obra relativa à ligação da Estrada Militar à Estrada Consiglieri Pedroso, abrangida pela UE corresponde a 760 ml.

### 5.2 Encargos Globais

Consideram-se como Encargos Globais da presente U.E., as infraestruturas e outros, cujo interesse abrange a totalidade da área de intervenção, nomeadamente (ver anexo 11):

- a) Zona Verde de Enquadramento;
- b) Parcela/ Lote para Equipamento;
- c) Enterramento da Linha elétrica de Alta tensão;
- d) Obra fora do perímetro da U.E.: Via; estacionamento; passeio; e área verde.

Como participação nos encargos globais pelos proprietários, prevê-se a cedência dos terrenos relativos às infraestruturas referidas nas alíneas “a)” e “b)”, supra, e a obra relativa às alíneas “a)”, “c)” e “d)”;

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

<b>TOTAL ENCARGOS GLOBAIS (TERRENOS + OBRA)</b>	<b>2 730 823,93 €</b>
---	-----------------------

### 5.2.1 Valor dos terrenos

O valor a atribuir ao m2 dos terrenos a ceder como encargo global resulta da multiplicação da área de terreno a afetar às infraestruturas, pelo valor aferido por m2 na área de estudo cujo potencial construtivo foi transferido para a restante área da U.E., que corresponde a 20,75 € (cf. expresso no ponto 5.1.1., supra), No caso dos terrenos com potencial construtivo a área destinada a acerto de desenho urbano e infraestruturas - o valor a atribuir por m2 de terreno corresponde a 120,49 € (calculado de acordo com expresso em 5.2.1.1). Segundo os cálculos efetuados, o valor a atribuir à cedência dos terrenos para encargos globais corresponde a 756.743,24 € (quadro 5):

ENCARGOS GLOBAIS (TERRENOS)			
	Valor/ m2 terreno	ÁREA (m2)	VALOR
<b>a) Espaços Verdes e ou de Utiliz. Coletiva</b>			
Zona Verde de Enquadramento	20,75 €	28 247,20	586 129,40 €
<b>b) Equipamento</b>			
Parcela/ Lote para equipamento	120,49 €	1 416,00	170 613,84 €
TOTAL ENCARGOS COM TERRENOS			<b>756 743,24 €</b>

**Quadro. 05** - Quadro dos Valores atribuídos aos terrenos destinados a encargos globais.

### 5.2.2 Valor da obra

O valor a atribuir à obra relativa aos encargos globais corresponde a um total de 1.974.080,69 €, sendo os cálculos efetuados conforme o quadro 6 em baixo:

ENCARGOS GLOBAIS (OBRA)			
	Valor/ m2 ou ml de construção	ÁREA (m2)	VALOR
<b>a) Espaços Verdes e ou de Utiliz. Coletiva</b>			
Zona Verde de Enquadramento	50,00 €	28 247,20 €	1 412 360,00 €
<b>b) Outras Infraestruturas</b>			
Enterramento da Linha de Alta tensão	700,00 €	665,00 €	465 500,00 €
Via (fora da U.E.)	260,50 €	318,62 €	83 000,51 €
Estacionamento (fora da U.E.)	27,50 €	57,63 €	1 584,83 €
Passeio (fora da U.E.)	25,00 €	421,41 €	10 535,25 €
Área verde (fora da U.E.)	30,00 €	36,67 €	1 100,10 €
TOTAL ENCARGOS COM OBRA			<b>1 974 080,69 €</b>

**Quadro. 06** - Quadro dos Valores atribuídos à obra destinada a encargos globais.

### 5.2.3 Coeficientes de Ponderação

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, sendo que os coeficiente de ponderação por uso são idênticos aos dos encargos especiais, supra.

A aplicação dos coeficientes referidos resultam numa a.b.c. ponderada por uso, que assentam na expressão:

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

$$VU\ 1 = 2.730.823,93\ \text{€} / 45.264,80\ \text{m}^2 = 1$$

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

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

	C.C.	V.V.	Coeficiente de Ponderação	Área Proposta U.E.	Área Ponderada	Valores Unitários Aplicáveis (a)
Habituação	1 000,00 €	2 500,00 €	<b>1,50</b>	15 992,00	23988	<b>90,49 €</b>
Comércio	700,00 €	1 250,00 €	<b>0,79</b>	320,00	252,8	<b>47,66 €</b>
Armazém	500,00 €	1 100,00 €	<b>1,20</b>	17 520,00	21024	<b>72,40 €</b>
				<b>33 832,00</b>	<b>45 264,80</b>	

(a) 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. 07** - 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 (anexo 13):

- a); Vias
- b) Estacionamento
- c) Passeios Tipo 01;
- d) Passeios Tipo 02;
- e) Áreas Verdes;
- f) Parque

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 m2 às obras de urbanização correspondem aos valores correntes de mercado. Os encargos restritos, de acordo com os cálculos efetuados encontram-se refletidos no quadro seguinte:

ENCARGOS RESTRITOS (OBRA)			
	Valor/ m2 construção	ÁREA (m2)	VALOR
<b>a) Infraestruturas viárias</b>			
Vias	260,50 €	4 190,26 €	1 091 562,73 €
Estacionamento	25,00 €	3 746,69 €	93 667,25 €
Passeios - Tipo 01	25,00 €	3 892,38 €	97 309,50 €
Passeios - Tipo 02	34,00 €	1 391,31 €	47 304,54 €
<b>b) Espaços Verdes e ou de Utiliz. Coletiva</b>			
Parque Verde	120,00 €	4 906,38 €	588 765,60 €
Área Verde	30,00 €	3 143,35 €	94 300,50 €
<b>TOTAL ENCARGOS COM OBRA</b>			<b>2 012 910,12</b>

**Quadro. 08** - Quadro dos encargos restritos total

Os valores relativos aos encargos restritos a aplicar a cada núcleo de propriedades encontram-se expostos no anexo 09.

## 6. 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 (anexos 10 e 11).

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

Usos	Custo de Construção/ m2	Valor de Venda
Habitação	1.000,00 €	2.500,00 €
Comércio	700,00 €	1.250,00 €
Armazém	500,00 €	1.100,00 €
Armazém Cave	400,00 €	1.100,00 €
Estacionamento Habitação	400,00 €	N.A.

**Quadro. 10** - Quadro valores de venda e Custos de Construção.

O valor residual do terreno - no caso dos núcleos de propriedade que gerem receitas - resulta da aplicação do método de Custo - abordagem dinâmica (D.C.F.), por se tratar do método que melhor se ajusta ao apuramento deste valor. O respetivo valor líquido do terreno é obtido pela diferença entre o valor comercial presumível do empreendimento acabado e o somatório de todos os custos a suportar com o desenvolvimento do mesmo.

A abordagem referida considera a atualização a preços constantes dos valores do cash-flow, para obtenção do valor atual do empreendimento, com base numa taxa de atualização real adequada. O prazo de execução e venda depende da dimensão de cada Núcleo de Propriedades a avaliar, ficando o custo temporal do investimento e os respetivos ritmos de construção refletidos no cash-flow (anexo 11).

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 a ceder ao município para execução das infraestruturas enquadradas em encargos especiais e obra na proporção da a.b.c. e uso associado);
- b) Encargos Globais (valor dos terrenos e obra na proporção da a.b.c. e uso associado);
- c) Encargos Restritos (obras de urbanização em cada núcleo de propriedade);
- d) Taxas Camarárias (Tabela de Taxas e outras Receitas do Município de Oeiras 2020 – desconsiderando parte do valor dos encargos especiais e globais prevista no programa de execução do P.D.M.);
- e) Encargos de Gestão e Projeto (10% do C.C.);
- f) Encargos de Comercialização (6% do V.V.).

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

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

VALORES FINAIS DOS TERRENOS							
Núcleo de Propriedades	Artigo	Secção	Proprietário	Área do Artigo GIS	Área do Artigo CRP	VALOR FINAL DO TERRENO POR NÚCLEO DE PROPRIEDADE	VALOR médio Do m2 de TERRENO POR NÚCLEO DE PROPRIEDADE
1	348	28	SPC Agrícola Abastecedora Sagrial, Lda	5 005,57	4 960,00	4 722 597,00 €	121,46 €
	349	21		2 669,27	2 560,00		
	351 (c)	28		12 602,40	17 120,00		
	352	21		425,57	400,00		
	353	21		1 179,50	1 240,00		
	354	28		5 102,18	4 880,00		
	688	28		6 569,00	9 580,00		
	689	28	2 598,25	2 660,00			
2	355	21	João Garcia Ferreira	1 780,88	1 740,00	1 364 151,00 €	111,49 €
	358	21		924,97	920,00		
	357	21		2 490,65	2 960,00		
	362	21		4 358,77	4 120,00		
	363	21		3 402,06	2 496,00		
3	356	21	INIL - Investimentos Imobiliários e Administração	4 180,55	CRP ?	940 451,00 €	224,96 €
4	350	21	Agostinho Pereira Rodrigues e outros	4 104,77	4 040,00	824 116,00 €	203,99 €
5	347	28	Câmara Municipal de Oeiras	3 815,30	3 300,00	241 095,81 €	73,06 € (a)
<b>SUB-TOTAL</b>				<b>62 638,95</b>		<b>8 092 410,81</b>	<b>129,19</b>

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

Quadro. 11 - Quadro do Valor Final dos Terrenos por núcleo de propriedade

### 7.1. Taxa de Atualização

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

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

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

### 7.2 Cálculo de Encargos e das Receitas

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

## 8. VALORIZAÇÃO DAS PROPRIEDADES

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

**Valorização = Valor final/ Valor Inicial**

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

A percentagem de valorização da U.E. corresponde a 62%, sendo que em cada um dos núcleo de propriedades corresponde, de acordo com os cálculos efetuados, conforme o exposto no quadro seguinte:

<b>NÚCLEO DE PROPRIEDADES</b>	<b>Área dos Núcleos</b>	<b>Valor Inicial do terreno TOTAL</b>	<b>Valor Final do terreno TOTAL</b>	<b>VALORIZAÇÃO Valor Final/ Valor Inicial</b>
<b>1</b>	38 882,40	3 019 395,87	4 722 597,00	<b>1,56</b>
<b>2</b>	12 236,00	1 086 976,42	1 364 151,00	<b>1,25</b>
<b>3</b>	4 180,55	344 273,09	940 451,00	<b>2,73</b>
<b>4</b>	4 040,00	306 596,52	824 116,00	<b>2,69</b>
<b>5</b>	3 300,00	241 393,42	241 095,81	<b>1,00</b>
	<b>62 638,95</b>	<b>4 998 635,33</b>	<b>8 092 410,81</b>	<b>1,62</b>

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

## 9. COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA

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

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

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

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

**Compensação = Valor inicial da parcela x (valorização global – valorização da parcela)**

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

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

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

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

NÚCLEO DE PROPRIEDADES	Valor Inicial do terreno TOTAL	Valor Final do terreno TOTAL	VALORIZAÇÃO Valor Final/ Valor Inicial	COMPENSAÇÃO Valor Inicial x (Valorização Global - Valorização da Parcela)	
				RECEBE	PAGA
1	3 019 395,87	4 722 597,00	1,56	165 575,51	0,00
2	1 086 976,42	1 364 151,00	1,25	395 581,24	0,00
3	344 273,09	940 451,00	2,73	0,00	-383 099,03
4	306 596,52	824 116,00	2,69	0,00	-327 759,53
5	241 393,42	241 095,81	1,00	149 701,81	0,00
	4 998 635,33	8 092 410,81	1,62	710 858,56	-710 858,56

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

## 9.2 Fundo de Compensação Urbanística

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

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

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



## **Anexo 1**

### **Cálculo do Valor Inicial do Terreno em Solo Urbano-Urbanizado – Espaço de Atividades Económicas**



## 1A – Quadro Custos

Espaço Urbano-Urbanizado- Atividades Económicas: Valejas SUL

QUADRO DOS CUSTOS Setembro 2020

ÁREAS			
Área de Terreno ( At ) :		63 786,0 m2	
Área de Implantação ( Ai ) :		12 757,0 m2	
Ab de Construção Acima do Solo( Ac ) :		34 743,0 m2	
<b>ÁREAS DE CONSTRUÇÃO:</b>			
Habituação		9 794,0 m2	
Áreas comuns	20%	0,0 m2	
Comércio		2 738,0 m2	
Serviços		0,0 m2	
Armazém/ Indústria		22 211,0 m2	
Terraços			
Área de Construção - Cave ( Ac ) :		6 718,0 m2	
Nº de fogos - habitação		80,0 m2	
Sótão:			
Arrumos:			
Estacionamentos total:		6 718,0 m2	
Cave Armazéns		2 665,0 m2	
Outros:			

### CÁLCULO DE VALORES

1. CUSTOS DE CONSTRUÇÃO ( C + I )				30 367 825,92 €	
Habituação	9 794 m2 X	1000	€ / m2 =	9 794 000,00 €	
Áreas comuns	20% 0 m2 X	0	€ / m2 =	0,00 €	
Comércio	2 738 m2 X	700	€ / m2 =	1 916 600,00 €	
Serviços	0 m2 X		€ / m2 =	0,00 €	
Armazém/ Indústria	22 211 m2 X	500	€ / m2 =	11 105 500,00 €	
Terraços	0 m2 X		€ / m2 =	0,00 €	
Sótão:	0 m2 X		€ / m2 =	0,00 €	
Arrumos:	0 m2 X		€ / m2 =	0,00 €	
Estacionamentos total:	4 053 m2 X	400	€ / m2 =	1 621 200,00 €	
Cave Armazéns	2 665 m2 X	400	€ / m2 =	1 066 000,00 €	
Outros:	0 m2 X		€ / m2 =	0,00 €	
<b>Total C =</b>				<b>25 503 300,00 €</b>	
Infraestruturas Gerais	23 344 m2 X	119	€ / m2 =	2 770 465,92 €	
Demolições - Anexos (m2)	0 m2 X	20	€ / m2 =	0,00 €	
Demolições Edifícios (m2)	0 m2 X	40	€ / m2 =	0,00 €	
Arranjos exteriores (Zonas Verdes )	4 439 m2 X	60	€ / m2 =	266 340,00 €	
Arranjos exteriores (Zonas Verdes Simples)	60 924 m2 X	30	€ / m2 =	1 827 720,00 €	
<b>Total I =</b>				<b>4 864 525,92 €</b>	
3. ENCARGOS GERAIS ( E )				6 937 024,37 €	
Taxas Camarárias e outros	1,7%	501 069			
Encargos de Gestão e Projecto	10%	3 036 783			
Encargos de Comercialização	6%	3 399 173			
ENCARGOS TOTAIS ( C + I + E )				37 304 850,29 €	

## 1 B – Quadro de Vendas

**Espaço Urbano-Urbanizado - Atividades Económicas (Valejas Sul)      Quadro de Vendas Setembro 2020**

VALORES POTENCIAIS DE VENDA						
Designação/  Ocupação	Nº de Fogos / unidades/ lugares/ UA	Área bruta total (fogos + áreas comuns,...)	Área bruta (fogos,...)	Valor Unitário de Venda	Valor Potencial de Venda	
			Estimada (aprox.-10% da a.b.c. - áreas comuns) (m2)	m2 abc	Valor - unitário	Valor Total (€)
<b>Apartamentos T2 (110,00 m2 a.b.c/ fogo)</b>	80	9 794,00		2 500,00	306 062,50	<b>24 485 000,00</b>
<b>Comércio</b>	0	2 738,00		1 250,00		<b>3 422 500,00</b>
<b>Serviços</b>	0	0,00		0,00		<b>0,00</b>
<b>Armazéns</b>	0	24 876,00		1 100,00		<b>27 363 600,00</b>
<b>TOTAL</b>						<b>55 271 100 €</b>

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

**Valores Iniciais dos Terrenos da U.E. de Valejas - Espaço Urbanizável - Atividades Económicas (Oeiras - Setembro 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		35,0%	20,0%	20,0%	20,0%	5,0%	0,0%	100,0%	
.Projetos, Fiscalização, Encargos Administrativos		30,0%	20,0%	20,0%	20,0%	10,0%	0,0%	100,0%	
Custos Diretos:									
. Construção		0,0%	30,0%	30,0%	30,0%	10,0%	0,0%	100,0%	
. Arranjos Exteriores		0,0%	75,0%	25,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
. Demolições		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%	100,0%	
<b>CUSTOS</b>									
Custos Indiretos:									
.Taxas Camarárias		406 406						501 069	
.Projetos, Fiscalização, Encargos Adm.		2 421 124						3 036 783	
. Custos de comercialização (ver em baixo das receitas)									
Custos Diretos:									
. Construção		19 197 122						25 503 300	
. Arranjos Exteriores		1 711 585						2 094 860	
. Demolições		0						0	
. Infraestruturas		2 314 226						2 770 466	
<b>TOTAL DE CUSTOS</b>		<b>26 050 462</b>	<b>1 086 409</b>	<b>12 699 572</b>	<b>8 882 076</b>	<b>8 358 561</b>	<b>2 879 061</b>	<b>0</b>	<b>33 905 679</b>
<b>Faseamento - RECEITAS</b>									
Habitação Coletiva		0,0%	10,0%	25,0%	25,0%	25,0%	15,0%	100%	
Comércio		0,0%	0,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	100%	
Serviços		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	
cave armazéns		0,0%	0,0%	20,0%	20,0%	30,0%	30,0%	100%	
Armazém/ Indústria		0,0%	0,0%	20,0%	20,0%	30,0%	30,0%	100%	
<b>RECEITAS</b>									
Habitação Coletiva		0	2 448 500	6 121 250	6 121 250	6 121 250	3 672 750	24 485 000	
Comércio		0	0	855 625	855 625	855 625	855 625	3 422 500	
Serviços		0	0	0	0	0	0	0	
Estacionamento armazéns		0	0	586 300	586 300	879 450	879 450	2 931 500	
Armazém/ Indústria		0	0	4 886 420	4 886 420	7 329 630	7 329 630	24 432 100	
. Custos de Comercialização (inclui IVA)		(2 296 732)	(160 683)	(765 650)	(765 650)	(933 936)	(783 353)	(3 399 173)	
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>		<b>35 048 508</b>	<b>0</b>	<b>2 297 917</b>	<b>11 683 945</b>	<b>11 683 945</b>	<b>14 252 019</b>	<b>11 954 102</b>	<b>51 871 928</b>
<b>FLUXO DO PROJECTO</b>		<b>8 998 046</b>	<b>(1 086 409)</b>	<b>(10 401 655)</b>	<b>2 801 869</b>	<b>3 325 384</b>	<b>11 372 958</b>	<b>11 954 102</b>	<b>17 966 249</b>
<b>PLANO FINANCEIRO</b>									
FLUXOS DA CAIXA DO PROMOTOR		Momento 0	ANUAL (6 anos)						
(V.AL.)			1	2	3	4	5	6	
<b>FLUXOS DO PROJECTO</b>		<b>8 998 046</b>	<b>(1 086 409)</b>	<b>(10 401 655)</b>	<b>2 801 869</b>	<b>3 325 384</b>	<b>11 372 958</b>	<b>11 954 102</b>	<b>17 966 249</b>
<b>CUSTO BRUTO DO TERRENO</b>		<b>7 609 388</b>							
<b>A - CAPITAL ALHEIO</b>									
Juros do período (Euribor+Spread)		(1 388 658)	0	(65 185)	(693 195)	(566 675)	(401 152)	0	(1 726 207)
Divida final do ano			1 086 409	11 553 249	9 444 575	6 685 866	0	0	28 770 099
<b>B - CAPITAL PRÓPRIO (*)</b>									
Custos de Transacção - IMT (7,5%)		(529 388)							
<b>ESTIMATIVA DE VALOR DO TERRENO NO ESTADO ATUAL</b>		<b>7 080 000 €</b>			<b>Annual</b>	<b>Semestral</b>			
					Taxa Juros Bancários (Euribor+Spread):	6,00%	2,96%		
					Taxa actualização:	9,41%	4,60%		

N.º de Fogos	80
N.º Unidades de Alojamento	0
N.º Lugares de Estacionamento de Serviços	0
Ab Construção Potencial - Acima Solo	34 743,00
Vunitário / m2 de Ab Acima do Solo - (€/m2)	204
Vunitário / m2 de Terreno- (€/m2)	111

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

	55 271 100	
(a)	25 503 300	
(b)	2 770 466	
(c)	266 340	
h)	1 827 720	
(d)	0	
(e)	501 069	1,70%
(f)	3 036 783	10,00%
(g)	3 399 173	6,15%

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

	55 271 100
	37 304 850
12,8%	7 080 000
19,7%	10 886 250

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

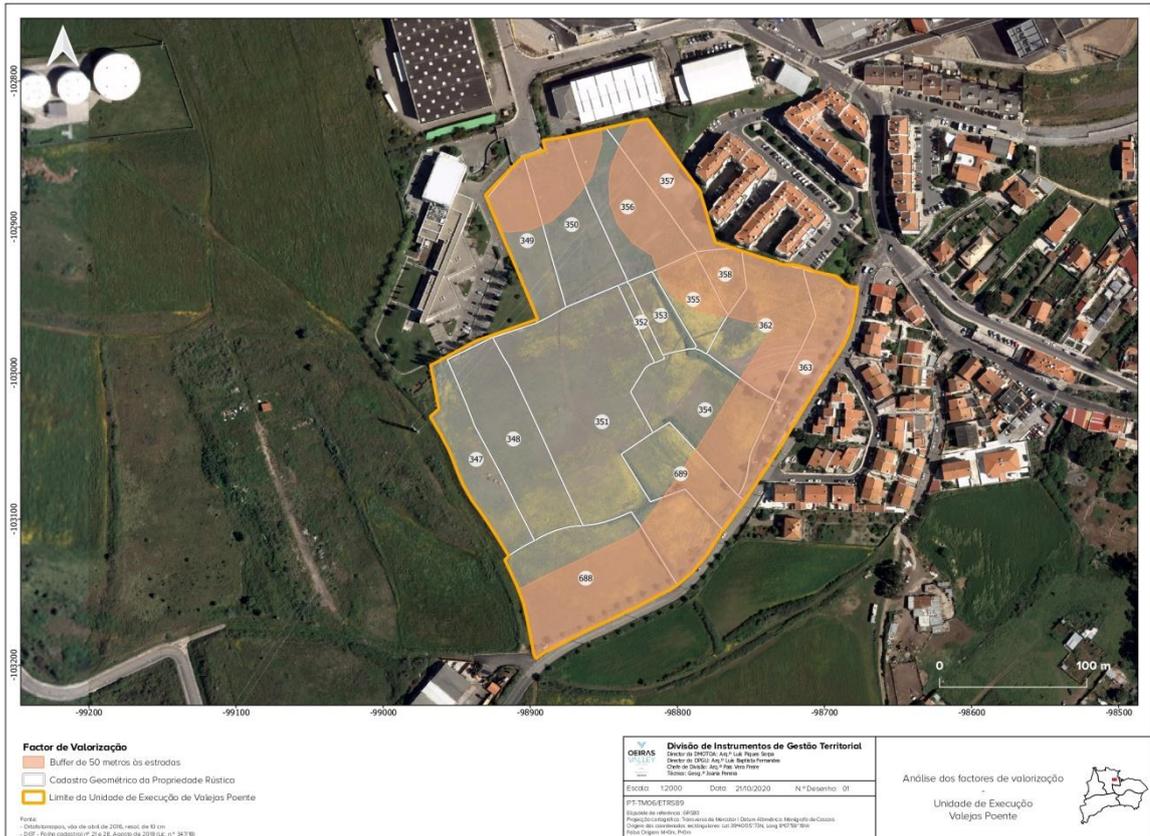
Auxiliar para calculo da taxa de actualização.

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

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

## Anexo 2

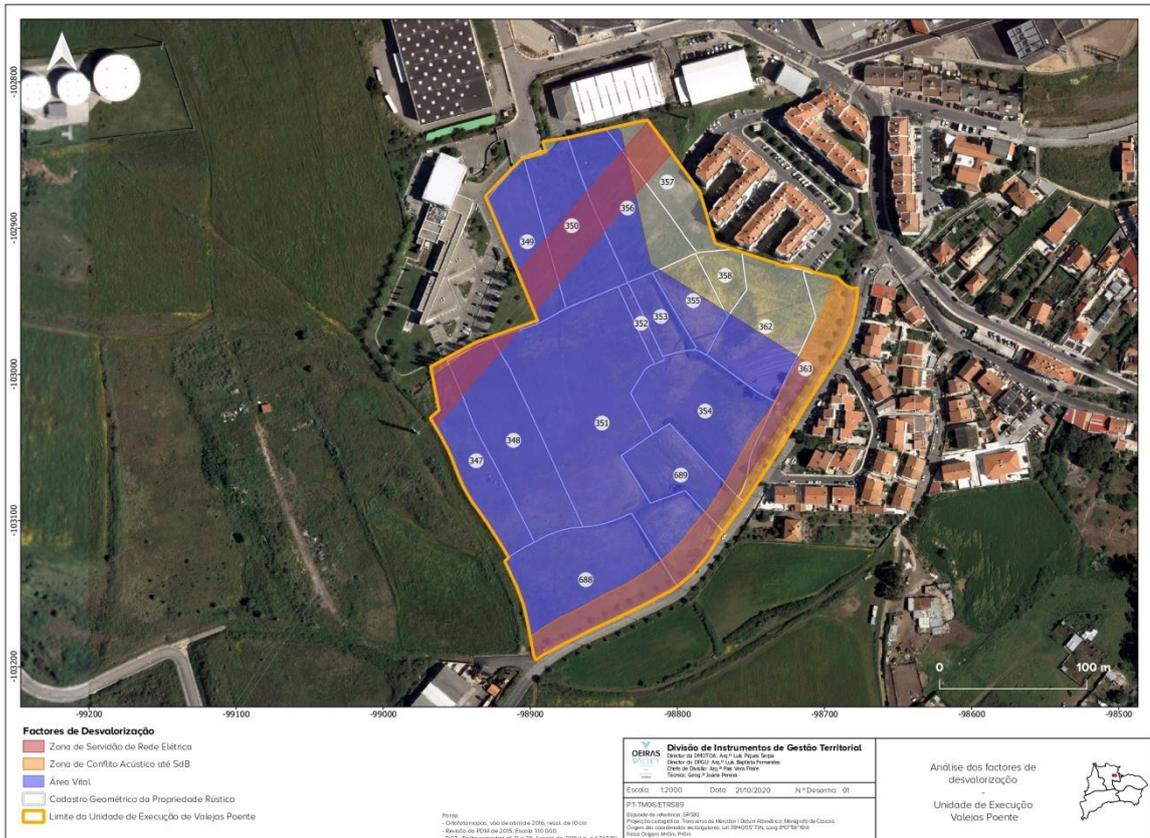
### Mapa indicativo dos Fatores de Valorização dos Terrenos Iniciais





## Anexo 3

### Mapa indicativo dos Fatores de Desvalorização dos Terrenos Iniciais





## Anexo 4

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

Núcleo de Propriedades	Artigo	Secção	Proprietário	Morada	Área do Artigo medições GIS	Área do Artigo CRP	U.E. Valejas		VALORIZAÇÃO		DESVALORIZAÇÃO						Valor Inicial do terreno (por artigo)	Valor Inicial do terreno TOTAL por m <sup>2</sup>	Valor Inicial do terreno TOTAL por Núcleo de Propriedades
							Valor do terreno em Solo Urbanizável (m <sup>2</sup> /terreno) (a)	Áreas de terreno afetadas (medição GIS)	áreas dos artigos até 50 m de Vias Urbanas	acresce ao valor	Serviço Rede Elétrica	Subtrai ao valor	Conflito acústico sup. a 5dB	Subtrai ao valor	Área Vital	Subtrai ao valor			
1	348	28	SPC Agrícola Abastecedora Sagrada, Lda	Av. Oscar Monteiro Torres, n. 28 Loja, 1000-2031 Lisboa	5.035,57	4.963,00	211.680,00 €	0,00	0,00	619,27	7.715,39	0,00	0,00	4.978,23	41.519,31	362.843,30 €	73,11 €	3 019 395,87 €	
	349	21			2.699,27	2.560,00	212.690,00 €	1.152,17	14.344,52	723,77	8.989,04	2.560,00	21.248,00	196.590,49 €	76,79 €				
	351	28			12.602,40	17.120,00	1.045.999,20 €	2.026,12	26.212,74	92,89	1.156,48	926,80	7.692,44	12.549,19	104.158,20	988.204,78 €	76,03 €		
	352	21			425,57	400,00	33.200,00 €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400,00	3.320,00	29.880,00 €	74,70 €			
	353	21			1.179,50	1.240,00	102.520,00 €	0,00	0,00	0,00	0,00	1.179,50	9.799,85	9.799,85	93.130,15 €	75,10 €			
	354	28			5.102,18	4.880,00	405.040,00 €	2.058,20	26.624,69	0,00	0,00	408,95	3.384,29	5.084,94	42.205,00	385.065,30 €	78,91 €		
2	686	28	João Garcia Ferreira	Rua Carlos Marçal N31, 2790-097 Oeiras	6.569,00	9.580,00	795.140,00 €	4.613,71	57.440,69	0,00	0,00	1.863,33	15.465,84	6.569,00	54.522,70	762.992,35 €	81,89 €	1 096 976,42 €	
	689	28			2.598,24	2.690,00	220.780,00 €	1.186,69	14.773,92	0,00	0,00	426,35	3.530,16	2.698,94	20.798,25	211.537,54 €	79,43 €		
	355	21			1.780,88	1.740,00	144.420,00 €	1.056,01	13.147,32	0,00	0,00	0,00	0,00	1.182,68	9.815,41	147.751,81 €	84,91 €		
	358	21			924,97	920,00	76.380,00 €	924,97	11.515,88	0,00	0,00	0,00	0,00	3,15	26,10	87.849,73 €	95,49 €		
	357	21			2.831,65	2.960,00	242.680,00 €	2.361,52	29.426,91	768,63	8.800,03	0,00	0,00	99,31	634,20	264.451,04 €	88,62 €		
	362	21			4.358,77	4.120,00	341.960,00 €	3.330,32	41.462,48	0,00	0,00	1,48	12,28	1.863,36	15.631,89	367.778,31 €	89,27 €		
363	21	3.402,06	2.496,00	207.168,00 €	3.401,88	42.363,41	0,00	0,00	2.932,95	24.343,49	848,69	7.043,02	218.134,87 €	87,39 €					
3	356	21	INIL - Investimentos Imobiliários e Administração	Rua D. Inês de Castro 17C Edifício Amadora Trade Center Bloco B, Loja 9, 2720-193 Amadora	4.180,55	CRP?	346.985,65 €	2.748,80	34.222,56	1.047,31	13.039,01	0,00	2.879,05	23.896,12	344.273,09 €	82,35 €	344 273,09 €		
4	350	21	Irene Castro de Araújo - Cabeça de Casal de Iriantiga	Rua Sampaio Bruno N19 R/C DT, 2775-297 Parede	4.104,77	4.040,00	335.320,00 €	1.515,11	18.863,12	1.162,79	14.476,74	0,00	0,00	3.989,14	33.109,86	306.696,62 €	75,89 €	306 696,62 €	
5	347	28	Câmara Municipal de Oeiras	?	3.815,30	3.300,00	273.900,00 €	0,00	0,00	595,87	7.418,58	0,00	0,00	3.022,65	25.088,00	241.393,42 €	73,16 €	241 393,42 €	
<b>SUB-TOTAL</b>					<b>62.638,95</b>	<b>5.199.032,85</b>	<b>26.374,87</b>	<b>328.367,13</b>	<b>4.947,17</b>	<b>61.592,27</b>	<b>6.558,83</b>	<b>54.438,29</b>	<b>49.727,00</b>	<b>412.734,10</b>	<b>4.998.635,33</b>	<b>79,80</b>	<b>4.998.635,33</b>		

(a) - O valor do terreno em Solo Urbano-Urbanizado corresponde a 111,0. Uma vez que se trata de solo Urbano-Urbanizável, o valor referido sofre uma desvalorização de 25% por dependência de terceiros resultando num valor de 83 €







## Anexo 06

### Planta Encargos Globais



- Zona Verde de Enquadramento (terreno+obra)
- Equipamento (terreno)
- Via (obra fora da U.E.)
- Área Verde (obra fora da U.E.)
- Enterramento da Infraestrutura Elétrica de Alta Tensão (obra)
- Passeio (obra fora da U.E.)
- Estacionamento (obra fora da U.E.)



## Anexo 07

### Planta Encargos Restritos



- Áreas Verdes (terreno+obra)
- Vias (terreno+obra)
- Estacionamento (terreno+obra)
- Passeio (terreno+obra)
- Área Verde de Recreio e Lazer (terreno+obra)
- Passeio com Pavimento Diferenciado (terreno+obra)



## Anexo 08

### Planta Encargos Diretos (ao lote)



- Edifícios - Armazém
- Edifícios - Uso Misto (Habitação+Comércio)
- Terraço sobre o estacionamento em cave
- Pavimento Diferenciado com ónus de utilização pública
- Passeio com ónus de utilização pública



## Anexo 09

### Quadro de Cálculo dos Encargos Restritos

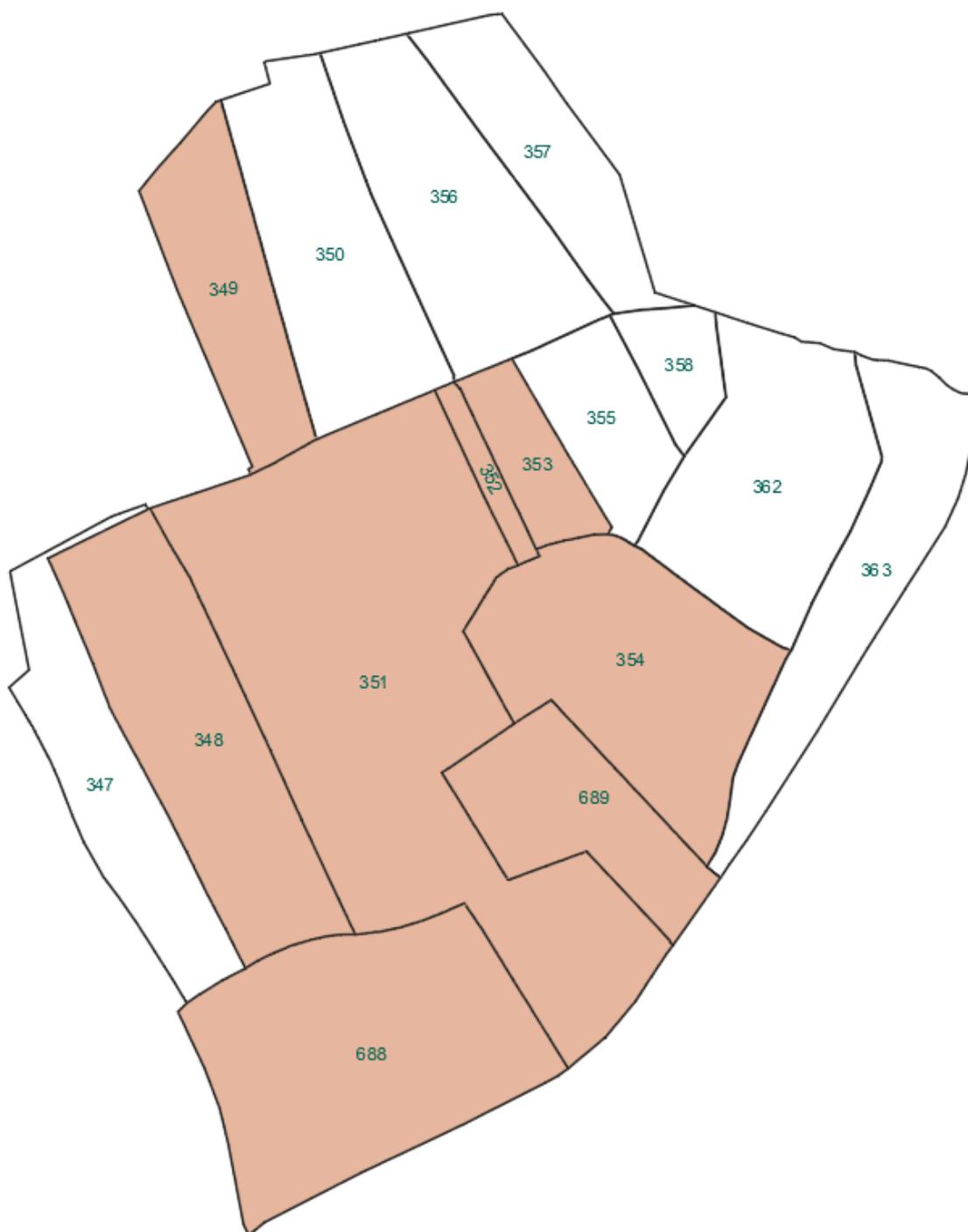
Núcleo de Propriedades	Artigo	Secção	Área do Artigo GIS	Área do Artigo CRP	ENCARGOS RESTRITOS (obra)											TOTAL ENCARGOS RESTRITOS VALOR									
					Vias		Estacionamento		Passeios Tipo 01		Passeios tipo 02		Áreas Verdes		Parque										
					Área m2	Valor/m2	Área m2	Valor/m2	Área m2	Valor/m2	Área m2	Valor/m2	Área m2	Valor/m2	Área m2		Valor/m2								
1	348	28	5 005,57	4 960,00	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 €	
	349	21	2 669,27	2 560,00	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 €	
	351 (c)	28	12 602,40	17 120,00	1 412,75	368 021,38 €	1 011,42	25 285,50 €	872,70	21 817,50 €	330,11	11 223,74 €	350,31	10 509,30 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	436 857,42
	352	21	425,57	400,00	27,53	7 171,57 €	58,65	1 466,25 €	33,00	825,00 €	19,45	661,30 €	226,11	6 783,30 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	16 907,42
	353	21	1 179,50	1 240,00	69,76	18 172,48 €	40,99	1 024,75 €	87,06	2 176,50 €	138,62	4 713,08 €	356,38	10 691,40 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	36 778,21
	354	28	5 102,18	4 880,00	528,74	137 736,77 €	505,94	12 648,50 €	490,41	12 260,25 €	473,02	16 082,68 €	650,79	19 523,70 €	306,44	36 772,80 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	235 024,70
	688	28	6 569,00	9 580,00	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
689	28	2 598,25	2 660,00	400,54	104 340,67 €	501,98	12 549,50 €	470,96	11 774,00 €	73,15	2 487,10 €	802,12	24 063,60 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	155 214,87	
2	355	21	1 780,88	1 740,00	265,82	69 246,11 €	292,62	7 315,50 €	196,12	4 903,00 €	103,54	3 520,36 €	3,63	108,90 €	42,15	5 058,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	90 151,87
	358	21	924,97	920,00	132,00	34 386,00 €	162,24	4 056,00 €	169,12	4 228,00 €	41,00	1 394,00 €	0,00	0,00 €	51,55	6 186,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	50 250,00
	357	21	2 490,65	2 960,00	315,17	82 101,79 €	245,05	6 126,25 €	317,73	7 943,25 €	21,13	718,42 €	438,50	13 155,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	110 044,71
	362	21	4 358,77	4 120,00	305,22	79 509,81 €	221,69	5 542,25 €	206,13	5 153,25 €	95,69	3 253,46 €	0,00	0,00 €	2 839,47	340 736,40 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	434 195,17
	363	21	3 402,06	2 496,00	156,35	40 729,18 €	39,57	989,25 €	612,45	15 311,25 €	0,00	0,00 €	20,86	625,80 €	1 666,77	200 012,40 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	257 667,88
3	356	21	4 180,55	CRP ?	490,35	127 736,18 €	537,07	13 426,75 €	321,45	8 036,25 €	95,60	3 250,40 €	294,65	8 839,50 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	161 289,08
4	350	21	4 104,77	4 040,00	86,03	22 410,82 €	129,47	3 236,75 €	115,25	2 881,25 €	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 €	28 528,82
5	347	28	3 815,30	3 300,00	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
Área Total do Terreno a Considerar				<b>62 638,95</b>	4 190,26	1 091 562,73	3 746,69	93 667,25	3 892,38	97 309,50	1 391,31	47 304,54	3 143,35	94 300,50	4 906,38	588 765,60	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	<b>2 012 910,12</b>



## **Anexo 10**

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

### NÚCLEO DE PROPRIEDADES 01



Sociedade Agrícola Abastecedora Sagrial, Lda

## NÚCLEO DE PROPRIEDADES 01

SPC Agrícola Abastecedora Sagrial, Lda

Área total do terreno 38 882,40 m2

Artigos: 348.º; 349; 351 (parte); 352.º; 353.º; 354.º; 688.º; 689.º

VALOR FINAL DO TERRENO

4 809 771,00 €

### ENCARGOS:

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

1.1 Habitação		1.2 Comércio		1.3 Armazéns		1.4 Estacionamento	
m2	1 000 €	m2	700 €	m2	500 €	m2	400 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
10 261,44	10 261 440,00	160,00	112 000,00	6 052,20	3 026 100,00	2 615,76	1 046 304,00

1.5 Armazéns em cave	
m2	400 €
Área	valor
3 026,10	1 210 440,00

A.b.c. Acima do solo 16 473,64

A.b.c. Abaixo do solo 5 641,86

N.º de Fogos 63

1.6 Passeio Tipo 01		1.7 Cobertura Ajardinada	
m2	25 €	m2	80 €
Área	valor	Área	Valor
324,54	8 113,50	142,90	11 432,00

1.1, 1.2, 1.3, 1.4 e 1.5 C. de Construção (Edificação) 15 656 284,00 €

1.6 e 1.7 C. de Construção (arranjos exteriores e acessos no interior do lote com ónus de utilização pública) 19 545,50 €

**TOTAL Custos Diretos - Custos de Construção 15 675 829,50 €**

#### 2. CUSTOS INDIRETOS

2.1 Encargos Restritos		880 782,61
2.2 Encargos Globais	(os encargos globais são descontados na TRIU. Ver notas (a) e (a1))	1 149 451,16
2.3 Encargos Especiais	(os encargos especiais são descontados na TRIU). Ver notas (b) e (b1)	0,00
2.4 Taxas Camarárias (2020) inclui TRIU		530 720,81
2.5 Encargos de Gestão e Projeto	10% C.C.	1 567 582,95
2.6 Encargos de Promoção e Comercialização	6,15% V.V.	2 046 373,76
<b>TOTAL Custos Indiretos</b>		<b>6 174 911,29</b>
<b>TOTAL DE ENCARGOS (1 + 2)</b>		<b>21 850 740,79 €</b>

**3. Valor Potencial de Venda**

3.1 Habitação (1)		3.2 Comércio		3.3 Armazéns (total)	
m2	2 500 €	m2	1 250 €	m2	1 100 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor
9 235,30	23 088 240,00	160,00	200 000,00	9 078,30	9 986 130,00 €

(1) - No cálculo das vendas no Cash-flow a a.b.c. da habitação (a.b.c. -10.261,44) sofre uma redução da a.b.c. de 10% relativa às áreas comuns resultando numa área de 9.235,30 m2

<b>TOTAL DE VALOR POTENCIAL DE VENDA (a)</b>	<b>33 274 370,00 €</b>
--	------------------------

**PRAZO DE CONCRETIZAÇÃO**

**6 anos**

**(a) - Cálculo auxiliar dos Encargos Globais:**

Habitação		Comércio		Armazéns	
m2	90,49	m2	47,66	m2	72,40
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor
10 261,44	928 608,52	160,00	7 625,71	9 078,30	657 232,26 €

<b>TOTAL ENCARGOS GLOBAIS</b>	<b>a1) 1 593 466,48 €</b>
-------------------------------	---------------------------

a1) - O valor relativo aos encargos globais será descontado na TRIU, sendo que após o desconto, o valor em falta terá que ser pago. O valor estimado para a TRIU (2020) corresponde a 449.585,18 sendo reduzido os encargos especiais resulta num valor de TRIU de 444015,32 €, que por sua vez será descontado ao total dos encargos globais, totalizando um encargo a pagar de 1.149.451,16€. Os valores referidos deverão ser atualizadas com a TRIU que estiver em vigor à data do pagamento das taxas.

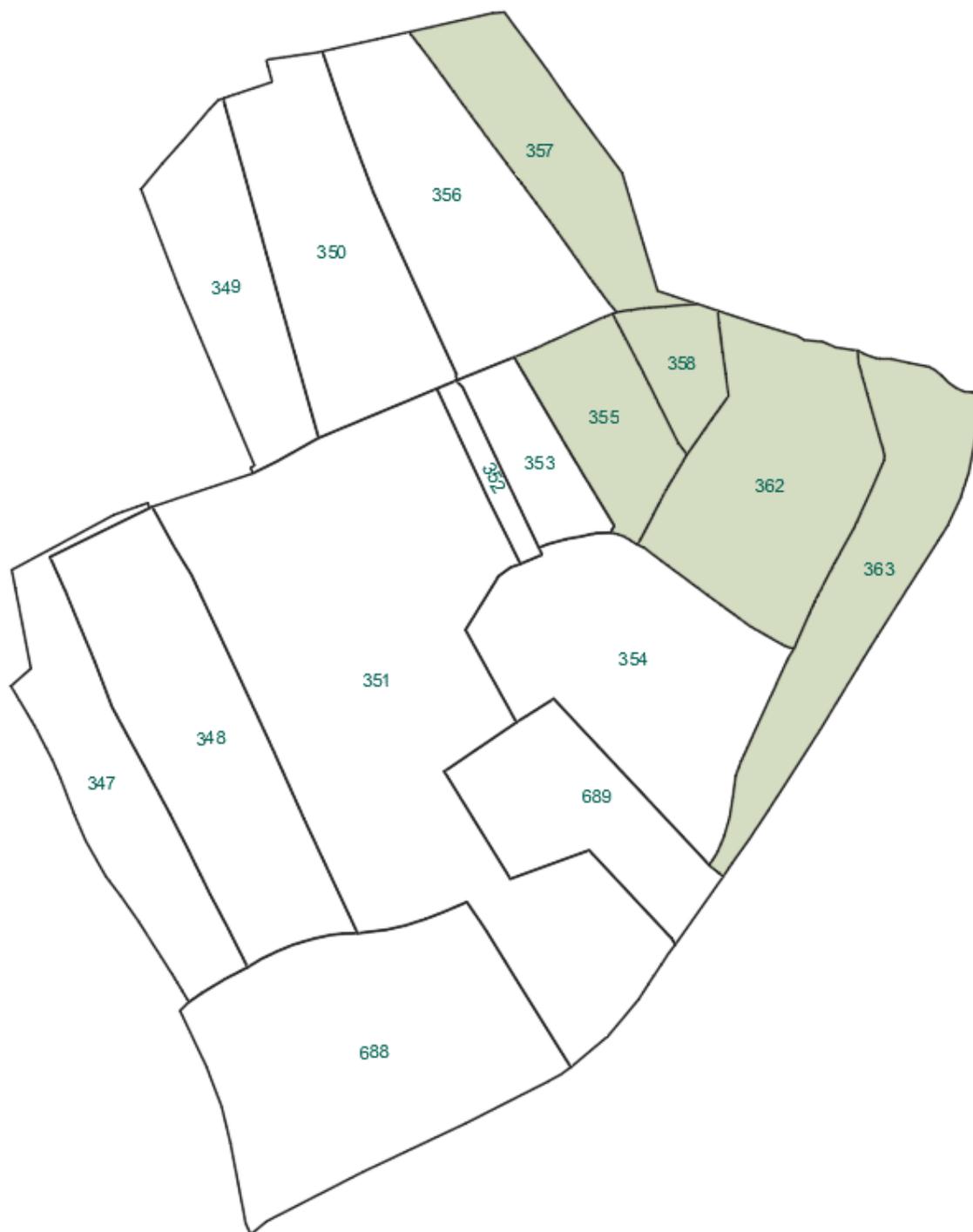
**(b) - Cálculo auxiliar dos Encargos Especiais:**

Habitação		Comércio		Armazéns	
m2	0,32	m2	0,17	m2	0,25
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor
10 261,44	3 245,89	160,00	26,66	9 078,30	2 297,31 €

<b>TOTAL ENCARGOS ESPECIAIS</b>	<b>b1) 5 569,86 €</b>
---------------------------------	-----------------------

b1) - O valor relativo aos encargos especiais será descontado na TRIU. O valor estimado para a TRIU (2020) corresponde a 449.585,18 sendo reduzido os encargos especiais resulta num valor de TRIU de 444.015,32€.

## NÚCLEO DE PROPRIEDADES 02



João Garcia Ferreira

## NÚCLEO DE PROPRIEDADES 02

João Garcia Ferreira

Área total do terreno 12 236,00 m2

Artigos: 355; 358; 357; 362; 363

VALOR FINAL DO TERRENO

1 389 060,00 €

### ENCARGOS:

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

1.1 Habitação		1.2 Comércio		1.3 Armazéns		1.4 Estacionamento	
m2	1 000 €	m2	700 €	m2	500 €	m2	400 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
4 634,88	4 634 880,00	160,00	112 000,00	260,50	130 250,00	1 247,02	498 808,00

1.5 Armazéns em cave	
m2	400 €
Área	valor
130,25	52 100,00

A.b.c. Acima do solo 5 055,38

A.b.c. Abaixo do solo 1 377,27

N.º de Fogos 28

1.7 Passeio Tipo 01		1.8 Cobertura Ajardinada	
m2	25 €	m2	80 €
Área	valor	Área	Valor
248,98	6 224,50	371,48	29 718,40

1.1, 1.2, 1.3, 1.4 e 1.5 C. de Construção (Edificação) 5 428 038,00 €

1.7 e 1.8 C. de Construção (arranjos exteriores e acessos no interior do lote) 35 942,90 €

**TOTAL Custos Diretos - Custos de Construção 5 463 980,90 €**

#### 2. CUSTOS INDIRETOS

2.1 Encargos Restritos		942 309,62
2.2 Encargos Globais	(os encargos globais são descontados na TRIU). Ver notas (a) e (a1)	367 105,67
2.3 Encargos Especiais	(os encargos especiais são descontados na TRIU). Ver notas (b) e (b1)	0,00
2.4 Taxas Camarárias (2020) inclui TRIU		118 798,49
2.5 Encargos de Gestão e Projeto	10% C.C.	546 398,09
2.6 Encargos de Promoção e Comercialização	6,15% V.V.	680 085,76
<b>TOTAL Custos Indiretos</b>		<b>2 654 697,62</b>

**TOTAL DE ENCARGOS (1 + 2) 8 118 678,52 €**

**3. Valor Potencial de Venda**

3.1 Habitação (1)		3.2 Comércio		3.3 Armazéns	
m2	2 500 €	m2	1 250 €	m2	1 100 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor
4 171,39	10 428 480,00	160,00	200 000,00	390,75	429 825,00 €

(1) - No cálculo das vendas no Cash-flow a a.b.c. da habitação (a.b.c. - 4.684,88) sobre uma redução da a.b.c. de 10% relativa às áreas comuns resultando numa área de 4.171,39 m2

<b>TOTAL DE VALOR POTENCIAL DE VENDA (a)</b>	<b>11 058 305,00 €</b>
--	------------------------

<b>PRAZO DE CONCRETIZAÇÃO</b>	<b>6 anos</b>
-------------------------------	---------------

**(a) - Cálculo auxiliar dos Encargos Globais:**

Habitação		Comércio		Armazéns	
m2	90,49	m2	47,66	m2	72,40
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor
4 634,88	419 433,24	160,00	7 625,71	390,75	28 288,72 €

<b>TOTAL ENCARGOS GLOBAIS</b>	<b>a1)</b>	<b>455 347,67 €</b>
-------------------------------	------------	---------------------

a1) - O valor relativo aos encargos glovais será descontado na TRIU, sendo que após o desconto, o valor em falta terá que ser pago. O valor estimado para a TRIU (2020) corresponde a 89.833,64 € sendo reduzido os encargos especiais resulta num valor de TRIU de 88.242,00€, que por sua vez será descontado ao total dos encargos globais, totalizando um encargo a pagar de 367.105,67€. Os valores referidos deverão ser atualizadas com a TRIU que estiver em vigot à data do pagamento das taxas.

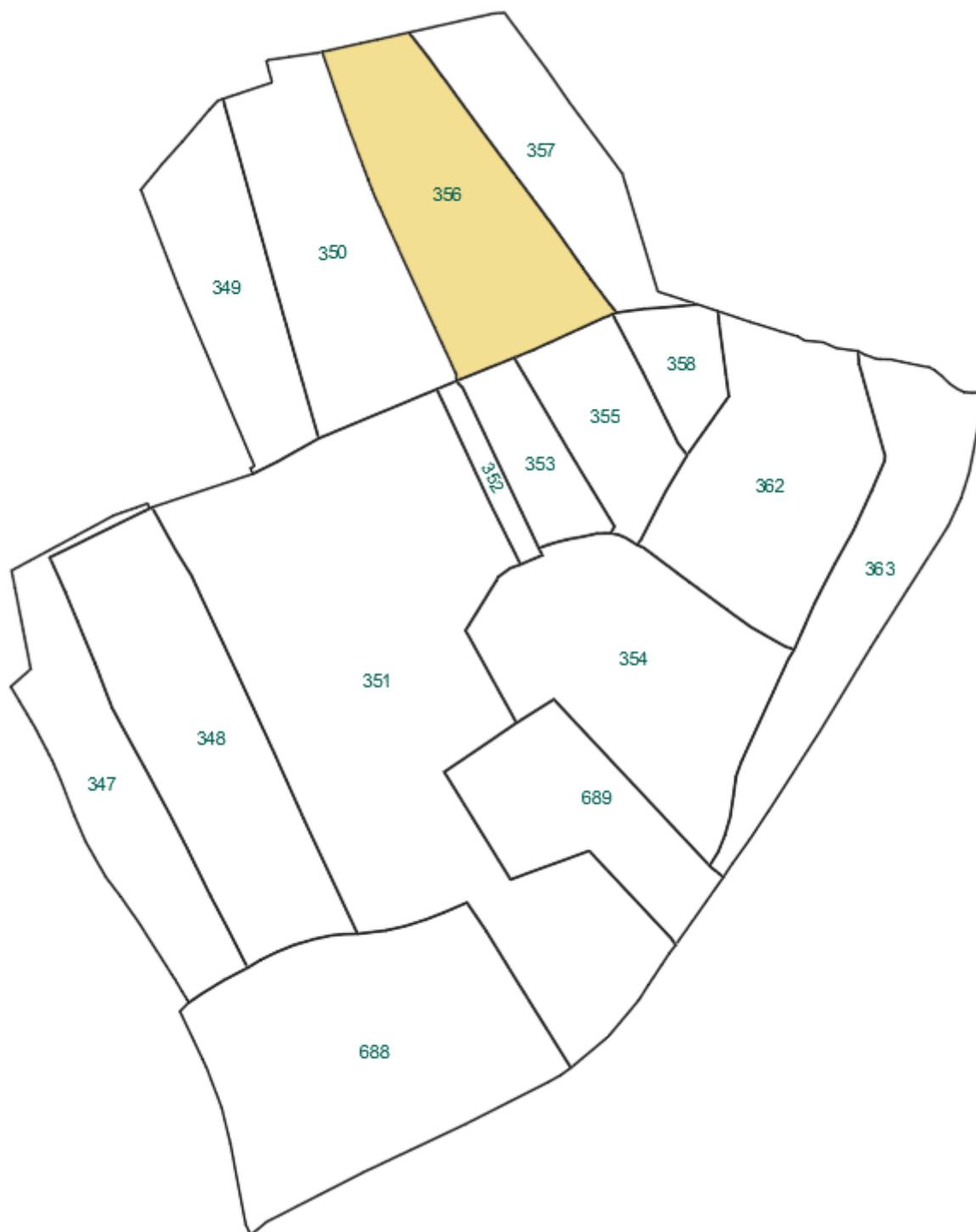
**(b) - Cálculo auxiliar dos Encargos Especiais:**

Habitação		Comércio		Armazéns	
m2	0,32	m2	0,17	m2	0,25
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor
4 634,88	1 466,10	160,00	26,66	390,75	98,88 €

<b>TOTAL ENCARGOS ESPECIAIS</b>	<b>b1)</b>	<b>1 591,64 €</b>
---------------------------------	------------	-------------------

b1) - O valor relativo aos encargos especiais será descontado na íntegra na TRIU. O valor estimado para a TRIU (2020) corresponde a 1.591,64€ sendo reduzido os encargos especiais resulta num valor de TRIU de 88.242,00 € (89.833,64-1.591,64€).

### NÚCLEO DE PROPRIEDADES 03



INIL - Investimentos Imobiliários e Administração

### NÚCLEO DE PROPRIEDADES 03

INIL - Investimentos Imobiliários e Administração

Área total do terreno 4 180,55 m2

Artigos: 356.º

VALOR FINAL DO TERRENO 959 941,00 €

#### ENCARGOS:

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

1.1 Habitação		1.2 Comércio		1.3 Armazéns		1.4 Estacionamento	
m2	1 000 €	m2	700 €	m2	500 €	m2	400 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
1 095,68	1 095 680,00	0,00	0,00	2 367,74	1 183 870,00	285,22	114 088,00

1.5 Armazéns em cave	
m2	400 €
Área	valor
1 183,87	473 548,00

A.b.c. Acima do solo 3 463,42  
 A.b.c. Abaixo do solo 1 469,09  
 N.º de Fogos 7

1.6 Passeio Tipo 01		1.7 Cobertura Ajardinada	
m2	25 €	m2	80 €
Área	valor	Área	Valor
0,82	20,50	0,00	0,00

1.1, 1.2, 1.3, 1.4 e 1.5 C. de Construção (Edificação) 2 867 186,00 €

1.6 e 1.7 C. de Construção (arranjos exteriores e acessos no interior do lote) 20,50 €

**TOTAL Custos Diretos - Custos de Construção 2 867 206,50 €**

##### 2. CUSTOS INDIRETOS

2.1 Encargos Restritos		161 289,08
2.2 Encargos Globais	(os encargos globais são descontados na TRIU). Ver notas (a) e (a1)	236 104,53
2.3 Encargos Especiais	(os encargos especiais são descontados na TRIU). Ver notas (b) e (b1)	0,00
2.4 Taxas Camarárias (2020) inclui TRIU		137 632,84
2.5 Encargos de Gestão e Projeto	10% C.C.	286 720,65
2.6 Encargos de Promoção e Comercialização	6,15% V.V.	391 881,14
<b>TOTAL Custos Indiretos</b>		<b>1 213 628,23</b>

**TOTAL DE ENCARGOS (1 + 2) 4 080 834,73 €**

**3. Valor Potencial de Venda**

3.1 Habitação (1)		3.2 Comércio		3.3 Armazéns (total)	
m2	2 500 €	m2	1 250 €	m2	1 100 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor
986,11	2 465 280,00	0,00	0,00	3 551,61	3 906 771,00 €

(1) - No cálculo das vendas no Cash-flow a a.b.c. da habitação (a.b.c. - 1.095,68m2) sobre uma redução da a.b.c. de 10% relativa às áreas comuns resultando numa área de 986,11m2.

<b>TOTAL DE VALOR POTENCIAL DE VENDA (a)</b>	<b>6 372 051,00 €</b>
--	-----------------------

<b>PRAZO DE CONCRETIZAÇÃO</b>	<b>6 anos</b>
-------------------------------	---------------

**(a) - Cálculo auxiliar dos Encargos Globais:**

Habitação		Comércio		Armazéns (total)	
m2	90,49	m2	47,66	m2	72,40
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor
1 095,68	99 153,51	0,00	0,00	3 551,61	257 122,22 €

<b>TOTAL ENCARGOS GLOBAIS</b>	<b>a1)</b>	<b>356 275,73 €</b>
-------------------------------	------------	---------------------

a1) - O valor relativo aos encargos globais será descontado na TRIU, sendo que após o desconto, o valor em falta terá que ser pago. O valor estimado para a TRIU (2020) corresponde a 121.416,54 € sendo reduzido os encargos especiais resulta num valor de TRIU de 120.171,20€, que por sua vez será descontado ao total dos encargos globais, totalizando um encargo a pagar de 236.104,53 €. Os valores referidos deverão ser atualizadas com a TRIU que estiver em vigor à data do pagamento das taxas.

**(b) - Cálculo auxiliar dos Encargos Especiais:**

Habitação		Comércio		Armazéns (total)	
m2	0,32	m2	0,17	m2	0,25
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor
1 095,68	346,58	0,00	0,00	3 551,61	898,75 €

<b>TOTAL ENCARGOS ESPECIAIS</b>	<b>b1)</b>	<b>1 245,34 €</b>
---------------------------------	------------	-------------------

b1) - O valor relativo aos encargos especiais será descontado na íntegra na TRIU. O valor da TRIU corresponde em 2020 a 121.416,54 €, que resulta num valor de 120.171,20€, com o desconto do Encargo Especial.

### NÚCLEO DE PROPRIEDADES 04



Agostinho Ferreira Rodrigues e outros

## NÚCLEO DE PROPRIEDADES 04

Agostinho Pereira Rodrigues e outros

Área total do terreno 4 040,00 m2

Artigos: 350.º

VALOR FINAL DO TERRENO

841 943,00 €

### ENCARGOS:

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

1.1 Habitação		1.2 Comércio		1.3 Armazéns		1.4 Estacionamento	
m2	1 000 €	m2	700 €	m2	500 €	m2	400 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	3 000,36	1 500 180,00	0,00	0,00

1.5 Armazéns em cave	
m2	400 €
Área	valor
1 500,18	600 072,00

A.b.c. Acima do solo 3 000,36

A.b.c. Abaixo do solo 1 500,18

N.º de Fogos 0

1.6 Passeio Tipo 01		1.7 Cobertura Ajardinada	
m2	25 €	m2	34 €
Área	valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00

1.1, 1.2, 1.3, 1.4 e 1.5 C. de Construção (Edificação) 2 100 252,00 €

1.6 e 1.7 C. de Construção (arranjos exteriores e acessos no interior do lote) 0,00 €

**TOTAL Custos Diretos - Custos de Construção 2 100 252,00 €**

#### 2. CUSTOS INDIRETOS

2.1 Encargos Restritos		28 528,82
2.2 Encargos Globais	(os encargos globais são descontados na TRIU). Ver notas (a) e (a1)	198 469,39
2.3 Encargos Especiais	(os encargos especiais são descontados na TRIU). Ver notas (b) e (b1)	0,00
2.4 Taxas Camarárias (2020) inclui TRIU		141 262,28
2.5 Encargos de Gestão e Projeto	10% C.C.	210 025,20
2.6 Encargos de Promoção e Comercialização	6,15% V.V.	304 461,53

**TOTAL Custos Indiretos 882 747,22**

**TOTAL DE ENCARGOS (1 + 2) 2 982 999,22 €**

**3. Valor Potencial de Venda**

3.1 Habitação		3.2 Comércio		3.3 Armazéns (total)	
m2	2 500 €	m2	1 250 €	m2	1 100 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	4 500,54	4 950 594,00 €

<b>TOTAL DE VALOR POTENCIAL DE VENDA (a)</b>	<b>4 950 594,00 €</b>
--	-----------------------

<b>PRAZO DE CONCRETIZAÇÃO</b>	<b>6 anos</b>
-------------------------------	---------------

**(a) - Cálculo auxiliar dos Encargos Globais:**

Habitação		Comércio		Armazéns (total)	
m2	90,49	m2	47,66	m2	72,40
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	4 500,54	325 820,92 €

<b>TOTAL ENCARGOS GLOBAIS</b>	<b>a1)</b>	<b>325 820,92 €</b>
-------------------------------	------------	---------------------

a1) - O valor relativo aos encargos globais será descontado na TRIU, sendo que após o desconto, o valor em falta terá que ser pago. O valor estimado para a TRIU (2020) corresponde a 128.490,42€ sendo reduzido os encargos especiais resulta num valor de TRIU de 127.351,53 €, que por sua vez será descontado ao total dos encargos globais, totalizando um encargo a pagar de 198.469,39 €. Os valores referidos deverão ser atualizadas com a TRIU que estiver em vigot à data do pagamento das taxas.

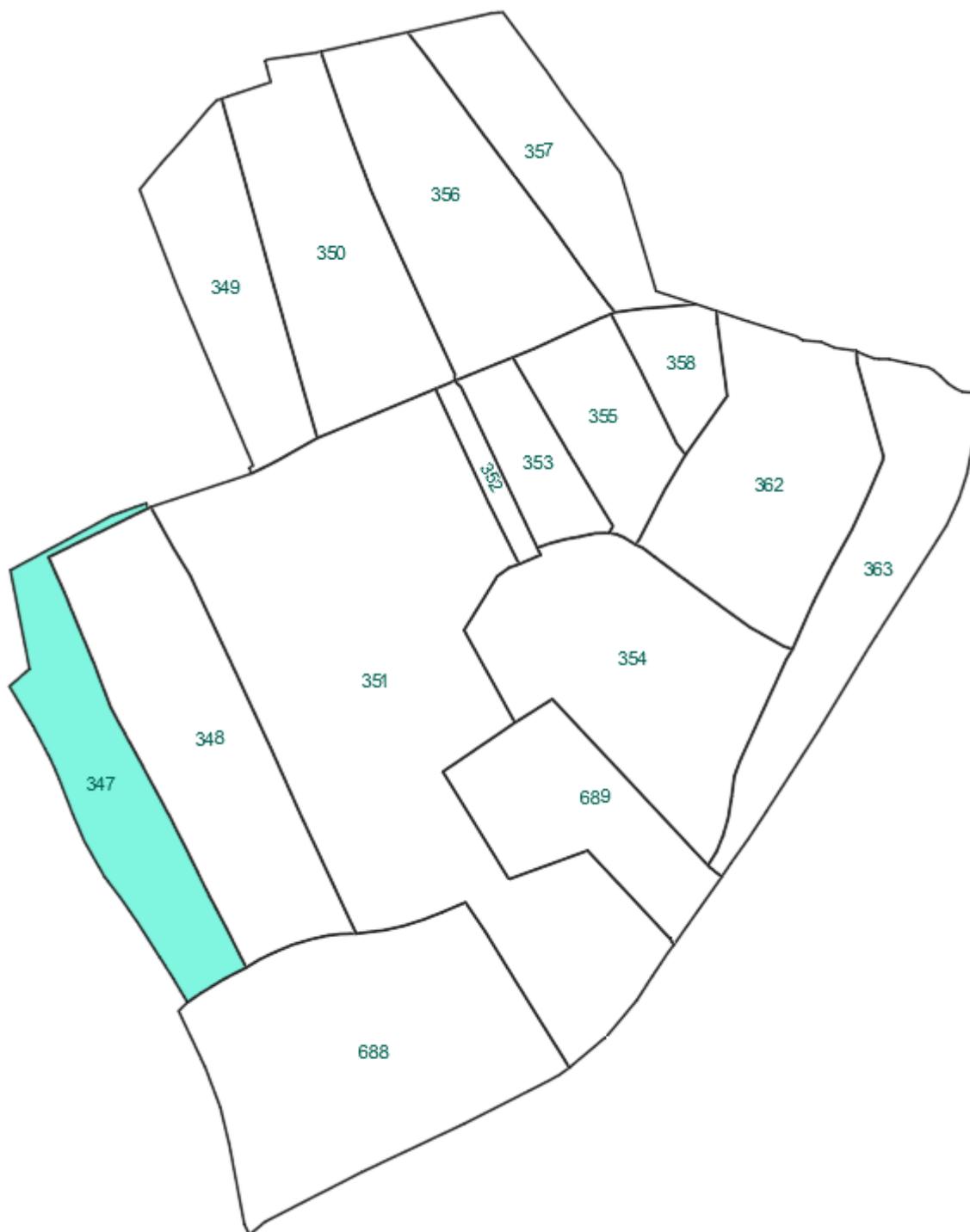
**(b) - Cálculo auxiliar dos Encargos Especiais:**

Habitação		Comércio		Armazéns (total)	
m2	0,32	m2	0,17	m2	0,25
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	4 500,54	1 138,89 €

<b>TOTAL ENCARGOS ESPECIAIS</b>	<b>b1)</b>	<b>1 138,89 €</b>
---------------------------------	------------	-------------------

b1) - O valor relativo aos encargos especiais será descontado na íntegra na TRIU. O valor da TRIU corresponde em 2020 a 128.490,42 €, que resulta num valor de 127.351,53€, com o desconto do Encargo Especial.

## NÚCLEO DE PROPRIEDADES 05



Município de Oeiras

**NÚCLEO DE PROPRIEDADES 05**

Câmara Municipal de Oeiras

Área total do terreno 3 300,00 m2

Artigos: 347.º

**VALOR FINAL DO TERRENO** (a) 241 095,81 €

(a) - Este prédio não tem edificação, pelo que o valor Final do terreno corresponde ao valor inicial, ao qual são subtraídos os encargos (255.935,20 € - 297,62 €).

**ENCARGOS:**

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

1.1 Habitação		1.2 Comércio		1.3 Armazéns		1.4 Estacionamento	
m2	1 000 €	m2	700 €	m2	500 €	m2	400 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

1.5 Armazéns em cave	
m2	400 €
Área	valor
0,00	0,00

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

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

N.º de Fogos 0

1.6 Passeio Tipo 01		1.7 Cobertura Ajardinada	
m2	25 €	m2	80 €
Área	valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00

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

**1.6 e 1.7 C. de Construção (arranjos exteriores e acessos no interior do lote) 0,00 €**

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

**2. CUSTOS INDIRETOS**

<b>2.1 Encargos Restritos</b>		0,00
<b>2.2 Encargos Globais (a)</b>	(os encargos globais são descontados na TRIU)	0,00
<b>2.3 Encargos Especiais (b)</b>	(os encargos especiais são descontados na TRIU)	0,00
<b>2.4 Taxas Camarárias (2020)</b>	inclui TRIU	297,62
<b>2.5 Encargos de Gestão e Projeto</b>	10% C.C.	0,00
<b>2.6 Encargos de Promoção e Comercialização</b>	6,15% V.V.	0,00
<b>TOTAL Custos Indiretos</b>		<b>297,62</b>
<b>TOTAL DE ENCARGOS (1 + 2)</b>		<b>297,62 €</b>

**3. Valor Potencial de Venda**

3.1 Habitação		3.2 Comércio		3.3 Armazéns (total)	
m2	2 500 €	m2	1 250 €	m2	1 100 €
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 €

<b>TOTAL DE VALOR POTENCIAL DE VENDA (a)</b>	<b>0,00 €</b>
--	---------------

<b>PRAZO DE CONCRETIZAÇÃO</b>	<b>6 anos</b>
-------------------------------	---------------

**(a) - Cálculo auxiliar dos Encargos Globais:**

Habitação		Comércio		Armazéns (total)	
m2	90,49	m2	47,66	m2	72,40
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 €

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

**(b) - Cálculo auxiliar dos Encargos Especiais:**

Habitação		Comércio		Armazéns (total)	
m2	0,32	m2	0,17	m2	0,25
Área	valor	Área	Valor	Área	Valor
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 €

<b>TOTAL ENCARGOS ESPECIAIS</b>	<b>b1)</b>	<b>0,00 €</b>
---------------------------------	------------	---------------

## **Anexo 11**

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



Núcleo 01 - Valor Final do Terreno

NÚCLEO DE PROPRIETÁRIOS 01		(SPC Agrícola Abastecedora Sagrial, Lda)	Outubro 2020								
Quadro de Avaliação - Método de Custos - Abordagem Dinâmica: " Discounted Cash Flow "											
FLUXOS DE PROJECTO			ANUAL (6 anos)								
			1	2	3	4	5	6	TOTAL		
<b>Faseamento - CUSTOS</b>											
Custos Indiretos:											
.Taxas Camarárias			20,0%	30,0%	30,0%	20,0%	0,0%	0,0%	100,0%		
.Projetos, Fiscalização, Encargos Administrativos			20,0%	20,0%	30,0%	30,0%	0,0%	0,0%	100,0%		
Custos Diretos:											
. Construção			0,0%	10,0%	40,0%	40,0%	10,0%	0,0%	100,0%		
Encargos Especiais			100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%		
Encargos Globais			100,0%	0,0%	0,0%	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			435 196	106 144	159 216	159 216	106 144	0	0	530 721	
.Projetos, Fiscalização, Encargos Adm.			1 407 069	313 517	313 517	470 275	470 275	0	0	1 567 583	
. Custos de comercialização (ver em baixo das receitas)											
Custos Diretos:											
. Construção			11 841 405	0	1 567 583	6 270 332	6 270 332	1 567 583	0	15 675 830	
Encargos Especiais			0	0	0	0	0	0	0	0	
Encargos Globais			1 060 279	1 149 451	0	0	0	0	0	1 149 451	
Encargos Restritos			749 424	0	880 783	0	0	0	0	880 783	
<b>TOTAL DE CUSTOS</b>			<b>15 351 804</b>	<b>1 569 112</b>	<b>2 921 099</b>	<b>6 899 823</b>	<b>6 846 751</b>	<b>1 567 583</b>	<b>0</b>	<b>19 804 368</b>	
<b>Faseamento - RECEITAS</b>											
Habitação Coletiva			0,0%	0,0%	15,0%	25,0%	30,0%	30,0%	100%		
Comércio			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	50,0%	50,0%	100%		
Armazém cave			0,0%	0,0%	20,0%	25,0%	30,0%	25,0%	100%		
RECEITAS											
Habitação Coletiva			0	0	3 463 236	5 772 060	6 926 472	6 926 472		23 088 240	
Comércio			0	0	0	0	100 000	100 000		200 000	
Armazém cave			0	0	1 331 484	1 664 355	1 997 226	1 664 355		6 657 420	
Armazém cave			0	0	665 742	832 178	998 613	832 178		3 328 710	
Custos de Comercialização (inclui IVA)			6,15%	(1 404 095)	0	0	(335 818)	(508 518)	(616 372)	(585 665)	(2 046 376)
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>			<b>21 426 723</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 124 644</b>	<b>7 760 075</b>	<b>9 405 939</b>	<b>8 937 340</b>	<b>31 227 998</b>	
<b>FLUXO DO PROJECTO</b>			<b>6 074 919</b>	<b>(1 569 112)</b>	<b>(2 921 099)</b>	<b>(1 775 179)</b>	<b>913 324</b>	<b>7 838 356</b>	<b>8 937 340</b>	<b>11 423 630</b>	
<b>PLANO FINANCEIRO</b>											
<b>FLUXOS DA CAIXA DO PROMOTOR</b>			Momento 0	ANUAL (8 anos)							
			(V.A.L.)	1	2	3	4	5	6		
<b>FLUXOS DO PROJECTO</b>			<b>6 074 919</b>	<b>(1 569 112)</b>	<b>(2 921 099)</b>	<b>(1 775 179)</b>	<b>913 324</b>	<b>7 838 356</b>	<b>8 937 340</b>	<b>11 423 630</b>	
<b>CUSTO BRUTO DO TERRENO</b>			<b>5 170 504</b>								
A - CAPITAL ALHEIO											
Juros do período (Euribor+Spread)			100%	0	(94 147)	(275 061)	(398 076)	(367 161)	0	(1 134 445)	
Divida final do ano				1 569 112	4 584 358	6 634 598	6 119 350	0	0	18 907 418	
B - CAPITAL PRÓPRIO (*)				0	0	0	0	0	0		
Custos de Transacção - IMT (7,5 %)			(360 733)								
<b>ESTIMATIVA DE VALOR DO TERRENO NO ESTADO ATUAL</b>			<b>4 809 771,00 €</b>			Anual	Semestral				
						Taxa Juros Bancários (Euribor+Spread):	6,00%		2,96%		
						Taxa actualização:	8,41%		4,12%		
N.º de Fogos			63								
Ab Construção Potencial - Acima Solo			16 473,64								
Vunitário / m2 de Ab Acima do Solo - (€/m2)			291,97								
Vunitário / m2 de Terreno - (€/m2)			123,70								

Valor Potencial de Venda Total	
Custos de Construção Totais	
Encargos Restritos	
Encargos Globais	
Encargos Especiais	
Demolições	
Taxas Camarárias	
Encargos de Gestão e Projecto	10,0% de Cc (d)
Encargos de Comercialização	6,15% de Vp (e)

	33 274 400	
(a)	15 675 830	
(b)	880 783	
(c)	1 149 451	
(h)	0	
(d)		
(e)	530 721	3,00%
(f)	1 567 583	10,00%
(g)	2 046 376	6,15%

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

	33 274 400	
	21 850 743	
		4 809 771
19,9%		6 613 886

TIR	35%
-----	-----

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 02 - Valor Final do Terreno

NÚCLEO DE PROPRIETÁRIOS 02		João Garcia Ferreira	Outubro 2020						
Quadro de Avaliação - Método de Custos - Abordagem Dinâmica: " Discounted Cash Flow "									
<b>FLUXOS DE PROJECTO</b>			<b>ANUAL (6 anos)</b>						<b>TOTAL</b>
			1	2	3	4	5	6	
<b>Faseamento - CUSTOS</b>									
Custos Indiretos:									
.Taxas Camarárias			20,0%	30,0%	30,0%	20,0%	0,0%	0,0%	100,0%
. Projetos, Fiscalização, Encargos Administrativos			20,0%	20,0%	30,0%	30,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Custos Diretos:									
. Construção			0,0%	10,0%	40,0%	40,0%	10,0%	0,0%	100,0%
Encargos Especiais			100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Encargos Globais			100,0%	0,0%	0,0%	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		97 415	23 760	35 640	35 640	23 760	0	0	118 798
. Projetos, Fiscalização, Encargos Adm.		490 449	108 280	109 280	163 919	163 919	0	0	546 398
. Custos de comercialização (ver em baixo das receitas)									
Custos Diretos:									
. Construção		4 127 450	0	546 398	2 185 592	2 185 592	546 398	0	5 463 981
Encargos Especiais		0	0	0	0	0	0	0	0
Encargos Globais		338 626	367 106	0	0	0	0	0	367 106
Encargos Restritos		801 775	0	942 310	0	0	0	0	942 310
<b>TOTAL DE CUSTOS</b>		<b>5 806 373</b>	<b>500 146</b>	<b>1 633 628</b>	<b>2 385 151</b>	<b>2 373 271</b>	<b>546 398</b>	<b>0</b>	<b>7 438 594</b>
<b>Faseamento - RECEITAS</b>									
Habitação Coletiva			0,0%	0,0%	30,0%	30,0%	20,0%	20,0%	100%
Comércio			0,0%	0,0%	0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	100%
Armazém			0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	30,0%	25,0%	155%
Armazém cave			0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	30,0%	25,0%	155%
			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%
			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%
<b>RECEITAS</b>									
Habitação Coletiva		0	0	3 128 544	3 128 544	2 085 696	2 085 696	0	10 428 480
Comércio		0	0	0	100 000	100 000	0	0	200 000
Armazém		0	0	286 550	0	85 965	71 638	0	286 550
Armazém cave		0	0	143 275	0	42 983	35 619	0	143 275
		0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0
. Custos de Comercialização (inclui IVA)		6,15%	0	0	(218 840)	(198 555)	(142 351)	(134 879)	(680 085)
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>		<b>7 533 178</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 339 529</b>	<b>3 029 989</b>	<b>2 172 293</b>	<b>2 058 274</b>	<b>10 600 085</b>
<b>FLUXO DO PROJECTO</b>		<b>1 726 805</b>	<b>(500 146)</b>	<b>(1 633 628)</b>	<b>954 378</b>	<b>656 718</b>	<b>1 625 895</b>	<b>2 058 274</b>	<b>3 161 491</b>
<b>PLANO FINANCEIRO</b>									
<b>FLUXOS DA CAIXA DO PROMOTOR</b>			<b>ANUAL (8 anos)</b>						
Momento 0			1	2	3	4	5	6	
(VAL.)									
<b>FLUXOS DO PROJECTO</b>		<b>1 726 805</b>	<b>(500 146)</b>	<b>(1 633 628)</b>	<b>954 378</b>	<b>656 718</b>	<b>1 625 895</b>	<b>2 058 274</b>	<b>3 161 491</b>
<b>CUSTO BRUTO DO TERRENO</b>		<b>1 493 240</b>							
A - CAPITAL ALHEIO									
Juros do período (Euribor+Spread)		(233 565)	0	(30 009)	(129 827)	(80 354)	(45 772)	0	(285 962)
Divida final do ano			500 146	2 163 783	1 339 232	762 868	0	0	4 766 029
B - CAPITAL PRÓPRIO (*)			0	0	0	0	0	0	
Custos de Transação - IMT (7,5 %)		(104 180)							
<b>ESTIMATIVA DE VALOR DO TERRENO NO ESTADO ATUAL</b>		<b>1 389 060,00 €</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		28							
Ab Construção Potencial - Acima Solo		5 055,38							
Vunitário / m2 de Ab Acima do Solo - (€/m2)		274,77							
Vunitário / m2 de Terreno- (€/m2)		113,52							

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

	11 058 300	
(a)	5 463 981	
(b)	942 310	
(c)	367 106	
(h)	0	
(d)		
(e)	118 798	1,75%
(f)	546 398	10,00%
(g)	680 085	6,15%

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

11 058 300	
8 118 678	
1 389 060	
14,0%	1 550 562

<b>TIR</b>	<b>36%</b>
------------	------------

Auxiliar para calculo da taxa de actualização.

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

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

Núcleo 03 - Valor Final do Terreno

NÚCLEO DE PROPRIETÁRIOS 03		N.L. - Investimentos, Imobiliários e Administração		Outubro 2020					
Quadro de Avaliação - Método de Custos - Abordagem Dinâmica: " Discounted Cash Flow "									
<b>FLUXOS DE PROJECTO</b>		<b>ANUAL (6 anos)</b>					<b>TOTAL</b>		
		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>		
<b>Faseamento - CUSTOS</b>									
Custos Indiretos:									
. Taxas Camarárias		20,0%	15,0%	25,0%	25,0%	15,0%	0,0%	100,0%	
. Projetos, Fiscalização, Encargos Administrativos		20,0%	20,0%	30,0%	30,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
Custos Diretos:									
. Construção		0,0%	20,0%	35,0%	30,0%	15,0%	0,0%	100,0%	
Encargos Especiais		100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
Encargos Globais		100,0%	0,0%	0,0%	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)		109 660	27 527	20 645	34 408	34 408	20 645	0	137 633
. Projetos, Fiscalização, Encargos Adm. (10%)		257 361	57 344	57 344	86 016	86 016	0	0	286 719
. Custos de comercialização (ver em baixo das receitas)									
Custos Diretos:									
. Construção		2 185 454	0	573 437	1 003 515	860 156	430 078	0	2 867 187
Encargos Especiais		0	0	0	0	0	0	0	0
Encargos Globais		2 17 788	236 105	0	0	0	0	0	236 105
Encargos Restritos		137 234	0	161 289	0	0	0	0	161 289
<b>TOTAL DE CUSTOS</b>		<b>2 880 606</b>	<b>320 976</b>	<b>812 715</b>	<b>1 123 939</b>	<b>980 580</b>	<b>450 723</b>	<b>0</b>	<b>3 688 933</b>
<b>Faseamento - RECEITAS</b>									
Habitação Coletiva		0,0%	0,0%	20,0%	20,0%	30,0%	30,0%	100%	
Comércio		0,0%	0,0%	0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	100%	
Armazém		0,0%	0,0%	15,0%	25,0%	30,0%	30,0%	100%	
Armazém cave		0,0%	0,0%	15,0%	25,0%	30,0%	30,0%	100%	
<b>RECEITAS</b>									
Habitação Coletiva		0	0	493 056	493 056	739 584	739 584	2 465 280	
Comércio		0	0	0	0	0	0	0	
Armazém		0	0	390 677	651 129	781 354	781 354	2 604 514	
Armazém cave		0	0	195 339	325 564	390 677	390 677	1 302 257	
. Custos de Comercialização (inclui IVA) (6,15%)		(268 492)	0	0	(66 363)	(90 390)	(117 564)	(117 564)	(391 884)
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>		<b>4 096 622</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 012 709</b>	<b>1 379 359</b>	<b>1 794 051</b>	<b>1 794 051</b>	<b>5 980 170</b>
<b>FLUXO DO PROJECTO</b>		<b>1 216 017</b>	<b>(320 976)</b>	<b>(812 715)</b>	<b>(111 230)</b>	<b>398 779</b>	<b>1 343 328</b>	<b>1 794 051</b>	<b>2 291 237</b>
<b>PLANO FINANCEIRO</b>									
<b>FLUXOS DA CAIXA DO PROMOTOR</b>		<b>Momento 0</b>	<b>ANUAL (8 anos)</b>						
		<b>(V.AL.)</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	
<b>FLUXOS DO PROJECTO</b>		<b>1 216 017</b>	<b>(320 976)</b>	<b>(812 715)</b>	<b>(111 230)</b>	<b>398 779</b>	<b>1 343 328</b>	<b>1 794 051</b>	<b>2 291 237</b>
<b>CUSTO BRUTO DO TERRENO</b>		<b>1 031 936</b>							
<b>A - CAPITAL ALHEIO</b>		<b>100%</b>							
Juros do período (Euribor+Spread)		(184 080)	0	(19 259)	(69 177)	(80 001)	(60 875)	0	(229 312)
Divida final do ano			320 976	1 152 950	1 333 357	1 014 579	0	0	3 821 862
<b>B - CAPITAL PRÓPRIO (*)</b>			0	0	0	0	0	0	
Custos de Transação - IMT (7,5 %)		(71 999)							
<b>ESTIMATIVA DE VALOR DO TERRENO NO ESTADO ATUAL</b>		<b>959 941,00 €</b>			<b>Anual</b>	<b>Semestral</b>			
					Taxa Juros Bancários (Euribor+ Spread):	6,00%	2,96%		
					Taxa actualização:	8,41%	4,12%		
<b>N.º de Fogos</b>		<b>7</b>							
<b>Ab Construção Potencial - Acima Solo</b>		<b>3 463,42</b>							
<b>Vunitário / m2 de Ab Acima do Solo - (€/m2)</b>		<b>277,17</b>							
<b>Vunitário / m2 de Terreno- (€/m2)</b>		<b>229,62</b>							

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

	<b>6 372 100</b>
(a)	<b>2 867 187</b>
(b)	<b>161 289</b>
(c)	<b>236 105</b>
h)	<b>0</b>
(d)	
(e)	<b>137 633</b>
(f)	<b>286 719</b>
(g)	<b>391 884</b>

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

<b>6 372 100</b>	
<b>4 080 816</b>	
	959 941
<b>20,9%</b>	<b>1 331 343</b>

<b>TIR</b>	<b>34%</b>
------------	------------

Auxiliar para calculo da taxa de actualização.

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

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

Núcleo 04 - Valor Final do Terreno

NÚCLEO DE PROPRIETÁRIOS 04		Agostinho Pereira Rodrigues e outros		Outubro 2020						
Quadro de Avaliação - Método de Custos - Abordagem Dinâmica: " Discounted Cash Flow "										
<b>FLUXOS DE PROJECTO</b>		<b>ANUAL (6 anos)</b>						<b>TOTAL</b>		
		1	2	3	4	5	6			
<b>Faseamento - CUSTOS</b>										
Custos Indiretos:										
.Taxas Camarárias		20,0%	20,0%	30,0%	30,0%	0,0%	0,0%	100,0%		
.Projetos, Fiscalização, Encargos Administrativos		30,0%	20,0%	25,0%	25,0%	0,0%	0,0%	100,0%		
Custos Diretos:										
. Construção		0,0%	20,0%	40,0%	40,0%	0,0%	0,0%	100,0%		
Encargos Especiais		100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%		
Encargos Globais		100,0%	0,0%	0,0%	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)		114 041	28 252	28 252	42 379	42 379	0	0	141 262	
.Projetos, Fiscalização, Encargos Adm.		190 462	63 008	42 005	52 506	52 506	0	0	210 025	
. Custos de comercialização (ver em baixo das receitas)										
Custos Diretos:										
. Construção		1 624 982	0	420 050	840 101	840 101	0	0	2 100 252	
Encargos Especiais		0	0	0	0	0	0	0	0	
Encargos Globais		183 072	198 469	0	0	0	0	0	198 469	
Encargos Restritos		24 274	0	28 529	0	0	0	0	28 529	
<b>TOTAL DE CUSTOS</b>		<b>2 119 431</b>	<b>289 729</b>	<b>518 836</b>	<b>934 986</b>	<b>934 986</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 678 537</b>	
<b>Faseamento - RECEITAS</b>										
Habitação Coletiva		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%		
Comércio		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%		
Armazém		0,0%	0,0%	15,0%	25,0%	30,0%	30,0%	100%		
Armazém cave		0,0%	0,0%	15,0%	25,0%	30,0%	30,0%	100%		
		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%		
		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%		
<b>RECEITAS</b>										
Habitação Coletiva		0	0	0	0	0	0	0		
Comércio		0	0	0	0	0	0	0		
Armazém		0	0	495 059	825 099	990 119	990 119	3 300 396		
Armazém cave		0	0	247 530	412 550	495 059	495 059	1 650 198		
		0	0	0	0	0	0	0		
		0	0	0	0	0	0	0		
. Custos de Comercialização (inclui IVA)		6,15%	(208 207)	0	0	(45 669)	(76 115)	(91 338)	(91 338)	(304 462)
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>		<b>3 177 289</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>696 920</b>	<b>1 161 534</b>	<b>1 393 840</b>	<b>1 393 840</b>	<b>4 646 134</b>	
<b>FLUXO DO PROJECTO</b>		<b>1 057 858</b>	<b>(289 729)</b>	<b>(518 836)</b>	<b>(238 066)</b>	<b>226 548</b>	<b>1 393 840</b>	<b>1 393 840</b>	<b>1 967 597</b>	
<b>PLANO FINANCEIRO</b>										
<b>FLUXOS DA CAIXA DO PROMOTOR</b>		Momento 0	<b>ANUAL (8 anos)</b>							
		(VAL.)	1	2	3	4	5	6		
<b>FLUXOS DO PROJECTO</b>		1 057 858	(289 729)	(518 836)	(238 066)	226 548	1 393 840	1 393 840	1 967 597	
<b>CUSTO BRUTO DO TERRENO</b>		906 089								
A - CAPITAL ALHEIO										
. Juros do período (Euribor+Spread)		100%	0	(17 384)	(49 557)	(66 814)	(57 230)	0	(190 985)	
. Dívida final do ano			289 729	825 949	1 113 572	953 838	0	0	3 183 088	
B - CAPITAL PRÓPRIO (*)			0	0	0	0	0	0		
Custos de Transação - IMT (7,5 %)		(63 146)								
<b>ESTIMATIVA DE VALOR DO TERRENO NO ESTADO ATUAL</b>		841 943,00 €			Annual	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		3 000,36								
Vunitário / m2 de Ab Acima do Solo - (€/m2)		280,61								
Vunitário / m2 de Terreno- (€/m2)		208,40								

Valor Potencial de Venda Total	
Custos de Construção Totais	
Encargos Restritos	
Encargos Globais	
Encargos Especiais	
Demolições	
Taxas Camarárias	
Encargos de Gestão e Projecto	10,0% de Cc (d)
Encargos de Comercialização	6,15% de Vp (e)

	4 950 600	
(a)	2 100 252	
(b)	28 529	
(c)	198 469	
(h)	0	
(d)		
(e)	141 262	6,07%
(f)	210 025	10,00%
(g)	304 462	6,15%

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

	4 950 600
	2 983 000
	841 943
22,7%	1 125 657

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%



