B O L E T I M

MUNICIPAL

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

2.º SUPLEMENTO AO BOLETIM MUNICIPAL N.º 1640

SUMÁRIO

RESOLUÇÕES DOS ÓRGÃOS DO MUNICÍPIO

ASSEMBLEIA MUNICIPAL

Deliberações

184.ª Reunião / Sessão Ordinária de junho (3.ª Reunião) - Realizada em 2025/07/01:

- ***Deliberação n.º 398/AML/2025 - Proposta n.º 249/CM/ /2025*** - Aprovar a celebração de Contrato de Mandato com EMEL para a execução de Projeto-piloto de Logística Urbana, nos termos da proposta - Subscrita pelo Senhor Vice-presidente Filipe Anacoreta Correia
pág. 1568 (16)

- ***Deliberação n.º 399/AML/2025 - Proposta n.º 328/CM/ /2025 - Apreciação do Ponto 2 da parte deliberativa*** - Relatório de Gestão e Demonstrações Financeiras e Orçamentais Consolidados 2024 - Subscrita pelo Senhor Vice-presidente Filipe Anacoreta Correia
pág. 1568 (29)

- ***Deliberação n.º 400/AML/2025 - Recomendação n.º 184/ /02 (7.ª CP)*** - Recomendações constantes no Relatório da 7.ª Comissão Permanente relativo à Petição n.º 07/2025 - Subscrita pela 7.ª Comissão Permanente
pág. 1568 (101)

- ***Deliberação n.º 401/AML/2025 - Proposta n.º 227/CM/ /2025 - Apreciação do Ponto 1 da parte deliberativa*** - Autorizar a adesão do Município de Lisboa à Associação Limpeza Urbana - Parceria para Cidades + Inteligentes e Sustentáveis (ALU), bem como a aceitação dos respetivos Estatutos, nos termos da proposta
pág. 1568 (101)

- ***Deliberação n.º 402/AML/2025 - Proposta n.º 305/CM/ /2025*** - Aprovar a isenção das taxas municipais relativas à realização, em 2025, do evento musical denominado «LisbON», nos termos da proposta - Subscrita pelo Senhor Vereador Rui Cordeiro
pág. 1568 (130)

SEDE: ESTRADA DE CHELAS, 101
1900-150 LISBOA
DIRETOR: ALBERTO LUÍS LAPLAINE GUIMARÃES

- ***Deliberação n.º 403/AML/2025 - Recomendação n.º 184/ /03 (1.ª CP)*** - Recomendações constantes no Relatório da 1.ª Comissão Permanente relativo à Proposta n.º 305/CM/ /2025 - Subscrita pela 1.ª Comissão Permanente
pág. 1568 (162)

- ***Deliberação n.º 404/AML/2025 - Proposta n.º 326/CM/ /2025*** - Aprovar a operação patrimonial de permuta do prédio, sito na Rua da Senhora do Monte, 26, Rua Josefa Maria, 11/13 e Tapada das Terras do Monte e das futuras frações autónomas que resultarem da constituição em regime da propriedade horizontal dos prédios, sitos na Rua do Crucifixo, 94 a 106, tornejando para a Rua da Vitória, 104 a 108, na Rua Áurea, 157 a 173, tornejando para a Rua da Vitória, 98 a 102 e na Rua da Vitória, 102, todos propriedade da Irmandade do Santíssimo Sacramento da Igreja da Vitória, pela parcela de terreno municipal com a área de 3738,62 m², sita na Rua General Morais Sarmento, na Quinta das Garridas, nos termos da proposta - Subscrita pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal
pág. 1568 (162)

185.ª Reunião / 127.ª Sessão Extraordinária - Realizada em 2025/07/08:

- ***Deliberação n.º 405/AML/2025 - Voto n.º 185/10 (PEV)*** - Voto de Pesar «Pela fadista Maria da Nazaré» - Subscrito pelo Grupo Municipal do PEV e Deputado Municipal Luís Coelho
pág. 1568 (969)

- ***Deliberação n.º 406/AML/2025 - Voto n.º 185/11 (Mesa da AML)*** - Voto de Pesar pelo falecimento de Diogo Jota e de André Silva - Subscrito pela Mesa da AML
pág. 1568 (970)

- ***Deliberação n.º 407/AML/2025 - Voto n.º 185/12 (Mesa da AML) - Alterado*** - Voto de Pesar pelo falecimento do General Amadeu Garcia dos Santos - (13 de agosto de 1935 - 4 de julho de 2025) - Subscrito pela Mesa da AML
pág. 1568 (971)

- ***Deliberação n.º 408/AML/2025 - Voto n.º 185/13 (CDS-PP)*** - Voto de Pesar pelo falecimento de Luís Jardim (1950-2025) - Subscrito pelo Grupo Municipal do CDS-PP
pág. 1568 (972)

- ***Deliberação n.º 409/AML/2025 - Voto n.º 185/14 (CDS-PP)*** - Voto de Pesar pelo falecimento de Teresa Cupertino de Miranda (1947-2025) - Subscrito pelo Grupo Municipal do CDS-PP
pág. 1568 (974)

- ***Deliberação n.º 410/AML/2025 - Voto n.º 185/15 (PS)*** - Voto de Pesar pelo falecimento de Luís Jardim (Madeira, 4 de julho de 1950 - Lisboa, 4 de julho de 2025) - Subscrito pelo Grupo Municipal do PS
pág. 1568 (975)

- ***Deliberação n.º 411/AML/2025 - Voto n.º 185/16 (PS)*** - Voto de Pesar pelo falecimento de Maria da Nazaré - (Barreiro, 9 de fevereiro de 1946 - Corroios, 4 de julho de 2025) - Subscrito pelo Grupo Municipal do PS
pág. 1568 (977)

- ***Deliberação n.º 412/AML/2025 - Voto n.º 185/07 (LIVRE)*** - Saudação - Marcha do Orgulho LGBTQIA+ de Budapeste - junho de 2025 - Subscrito pelo Grupo Municipal do LIVRE e pelos(as) Deputados(as) não inscritos(as) Daniela Serralha e Miguel Graça
pág. 1568 (979)

- ***Deliberação n.º 413/AML/2025 - Voto n.º 185/08 (CHEGA)*** - Saudação 2 de Julho - Dia da Polícia de Segurança Pública (PSP) - Subscrito pelo Grupo Municipal do CHEGA
pág. 1568 (979)

- ***Deliberação n.º 414/AML/2025 - Voto n.º 185/09 (PSD)*** - Nomeação de Carlos Moedas para Vice-presidente da «House Advisory Board» - Subscrito pelo Grupo Municipal do PSD
pág. 1568 (980)

- ***Deliberação n.º 415/AML/2025 - Moção n.º 185/01 (PSD) - Alterada*** - Alteração ao Licenciamento Zero - Subscrita pelos Grupos Municipais do PSD e CDS-PP
pág. 1568 (981)

- ***Deliberação n.º 416/AML/2025 - Moção n.º 185/02 (PEV) - 2.ª Versão*** - «Revisão do regime da taxa do IVA» - Subscrita pelo Grupo Municipal do PEV
pág. 1568 (982)

- ***Deliberação n.º 417/AML/2025 - Moção n.º 185/03 (LIVRE)*** - Criação de Salas de Visitação - Subscrita pelo Grupo Municipal do LIVRE
pág. 1568 (983)

- ***Deliberação n.º 418/AML/2025 - Moção n.º 185/04 (IL)*** - Pela Reabilitação das Escolas de Lisboa - Subscrita pelo Grupo Municipal da IL
pág. 1568 (983)

- ***Deliberação n.º 419/AML/2025 - Moção n.º 185/05 (PCP)*** - Pela dignificação da Escola Pública - Subscrita pelo Grupo Municipal do PCP
pág. 1568 (984)

- ***Deliberação n.º 420/AML/2025 - Recomendação n.º 185/ /03 (PAN) - Alterada*** - Pela adaptação dos horários de trabalho nas vagas de calor - Subscrita pelo Grupo Municipal do PAN
pág. 1568 (985)

- ***Deliberação n.º 421/AML/2025 - Recomendação n.º 185/ /05 (PS)*** - Por Novos Tempos de Transparência na Gestão Cultural da cidade de Lisboa - Subscrita pelo Grupo Municipal do PS
pág. 1568 (986)

- ***Deliberação n.º 422/AML/2025 - Recomendação n.º 185/ /06 (PS)*** - Por uma cidade melhor para todos e preparada para o futuro - Subscrita pelo Grupo Municipal do PS
pág. 1568 (987)

- ***Deliberação n.º 423/AML/2025 - Recomendação n.º 185/ /07 (PCP)*** - Por uma política de juventude integrada e transversal - Subscrita pelo Grupo Municipal do PCP
pág. 1568 (988)

- ***Deliberação n.º 424/AML/2025 - Proposta n.º 268/CM/2025 - Apreciação Ponto 1 da parte deliberativa*** - Autorizar a adesão do Município de Lisboa à «Associação dos Municípios Portugueses do Cavalo - AMPC», aceitando os respetivos Estatutos, nos termos da proposta - Subscrita pelo Senhor Vereador Rui Cordeiro
pág. 1568 (989)

- ***Deliberação n.º 425/AML/2025 Proposta n.º 283/CM/2025*** - Autorizar a constituição de um direito de superfície a favor do Centro Desportivo Universitário de Lisboa (CDUL), sobre o prédio municipal, sito no Lumiar, nos termos da proposta - Subscrita pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal e Senhor Vereador Rui Cordeiro
pág. 1568 (1033)

- ***Deliberação n.º 426/AML/2025 - Proposta n.º 345/CM/ /2025*** - Aprovar a delegação de competências na Junta de Freguesia de Carnide, no âmbito da implementação do projeto «O Barracão - Uma Ludoteca de regresso à Horta Nova», bem como a respetiva minuta de contrato, nos termos da proposta - Subscrita pela Senhora Vereadora Sofia Athayde
pág. 1568 (1098)

- ***Deliberação n.º 427/AML/2025 - Proposta n.º 358/CM/ /2025*** - Autorizar a repartição de encargos plurianuais para os anos económicos de 2025, 2026, 2027 e 2028 e a emissão de autorização prévia para assunção de compromissos para os mesmos anos, no âmbito da abertura do procedimento por concurso público com publicação de anúncio no Jornal Oficial da União Europeia, para «Assistência técnica autorizada a viaturas da Frota Municipal da marca IVECO», (Processo n.º 6398/CML/25), nos termos da proposta - Subscrita pelo Senhor Vereador Rui Cordeiro
pág. 1568 (1110)

- ***Deliberação n.º 428/AML/2025 - Proposta n.º 382/CM/ /2025 - Apreciação do Ponto 1 da parte deliberativa*** - Autorizar a repartição de encargos com a consequente alteração dos correlacionados compromissos plurianuais da nominada «Empreitada n.º 321/DMMC/DIOA/DGI/22 - Reabilitação de infraestruturas do loteamento de reconversão da A.U.G.I. da Quinta do Grafanil» - Processo n.º 0071/CP/ /DGES/ND/2023, nos termos da proposta - Subscrita pela Senhora Vereadora Filipa Roseta
pág. 1568 (1113)

- ***Deliberação n.º 429/AML/2025 - Voto n.º 185/01 (PS)*** - Saudação - Dia Internacional de Combate ao Discurso de Ódio - Subscrito pelo Grupo Municipal do PS
pág. 1568 (1125)

- ***Deliberação n.º 430/AML/2025 - Voto n.º 185/02 (PEV)*** - «Solidariedade com os atores da Companhia A Barraca» - Subscrito pelos Grupos Municipais do PEV e do PAN *pág. 1568 (1125)*

- ***Deliberação n.º 431/AML/2025 - Voto n.º 185/03 (LIVRE)*** - Repúdio pelas agressões por um grupo de extrema-direita a Adérito Lopes e a atores e atrizes da Companhia de Teatro A Barraca - Subscrito pelos Grupos Municipais do LIVRE e PAN
pág. 1568 (1126)

- ***Deliberação n.º 432/AML/2025 - Moção n.º 185/06 (PS)*** - ***Anterior Voto n.º 185/04 (PS) - Alterada*** - Repúdio pelos ataques a adeptos do Futebol Clube do Porto após evento desportivo na cidade de Lisboa - Subscrita pelo Grupo Municipal do PS
pág. 1568 (1127)

- ***Deliberação n.º 433/AML/2025 - Moção n.º 185/07 (PS)*** - ***Anterior Voto n.º 185/05 (PS)*** - Repúdio pelos ataques de ódio neonazis a atores de teatro do Grupo «A Barraca» - Subscrita pelo Grupo Municipal do PS
pág. 1568 (1127)

- ***Deliberação n.º 434/AML/2025 - Recomendação n.º 185/08 (PCP)*** - Lisboa, cidade de Abril, condena veementemente a agressão perpetrada por grupo fascista - Subscrita pelo Grupo Municipal do PCP
pág. 1568 (1128)

- ***Deliberação n.º 435/AML/2025 - Voto n.º 185/06 (PS)*** - Saudação Marchas Populares de Lisboa - Subscrito pelo Grupo Municipal do PS
pág. 1568 (1129)

- ***Deliberação n.º 436/AML/2025 - Recomendação n.º 185/01 (PEV)*** - «Atribuição de homenagem toponímica a António Manuel Hespanha» - Subscrita pelo Grupo Municipal do PEV
pág. 1568 (1130)

- ***Deliberação n.º 437/AML/2025 - Recomendação n.º 185/02 (PEV)*** - «Atribuição de homenagem toponímica a Vasco Granja» - Subscrita pelo grupo Municipal do PEV
pág. 1568 (1130)

RESOLUÇÕES DOS ÓRGÃOS DO MUNICÍPIO

ASSEMBLEIA MUNICIPAL

Deliberações

184.ª Reunião / Sessão Ordinária de junho (3.ª Reunião) - Realizada em 2025/07/01

DELIBERAÇÃO N.º 398/AML/2025

Proposta n.º 249/CM/2025 - Aprovar a celebração de Contrato de Mandato com EMEL para a execução de Projeto-piloto de Logística Urbana, nos termos da proposta.
Subscrita pelo Senhor Vice-presidente Filipe Anacoreta Correia

Aprovada por maioria, com a seguinte votação: **Favor:** PS / PSD / CDS-PP / BE / IL / LIVRE / PAN / PPM / MPT / ALIANÇA / Deputado não inscrito Miguel Graça - **Contra:** CHEGA - **Abstenção**: PCP / PEV

(Ausência das Deputadas não inscritas Daniela Serralha e Margarida Penedo nesta votação)

PROPOSTA N.º 249/2025

(Alterada pela Proposta n.º 249-A/2025, subscrita pelo Livre)

Assunto: **Aprovar e submeter à Assembleia Municipal a celebração de Contrato de Mandato com EMEL para a execução de Projeto-piloto de Logística Urbana, nos termos da proposta**

Pelouro: **Mobilidade**
Serviços / Empresas**: DMM / EMEL**

Considerando que:

A) A sustentabilidade das cidades depende diretamente da capacidade de gerir e otimizar o seu sistema de mobilidade, assegurando que as necessidades de abastecimento coexistem de forma harmoniosa com a preservação da qualidade de vida dos seus habitantes.

B) O transporte e distribuição de mercadorias impulsiona a economia, constituindo um fator chave ao nível da coesão territorial e social, inclusão e combate à pobreza.

C) Considerando que o transporte urbano de mercadorias representa 6% das emissões de GEE do setor dos transportes, segundo o relatório *A Call to Action on Urban Logistics*[1] da Comissão Europeia, e que um estudo[2] financiado por esta indica que até 25% das entregas de mercadorias, 50% do transporte empresarial e 77% das viagens de compras podem ser substituídas por cargo *bikes*, com claros benefícios ambientais, sociais e de espaço público, sendo este um dos instrumentos centrais para atingir o objetivo europeu de logística urbana com zero emissões até 2030. *(Considerando Aditado)*.

D) Considerando que a Estratégia de Mobilidade Sustentável e Inteligente da Comissão Europeia (2020)[3] prevê a aceleração da implementação de soluções de emissões nulas já disponíveis, destacando expressamente as bicicletas de carga (cargo bikes) como uma dessas soluções a integrar nos planos de logística urbana sustentável, fundamentais para alcançar uma mobilidade sem emissões até 2050. *(Considerando Aditado)*.

E) A Estratégia MOVE 2030, aprovada pela Assembleia Municipal de Lisboa, define como prioridade a descarbonização da logística nos centros urbanos, com o objetivo de promover uma cidade mais sustentável, eficiente e com melhor qualidade de vida, reconhecendo a micrologística urbana como uma das soluções centrais para a gestão de entregas de última milha e para a redução da circulação de veículos pesados em meio urbano. *(Considerando Aditado)*.

F) A tecnologia e inovação podem contribuir para promover a competitividade e resiliência das cidades, endereçando os desafios associados à eficiência da logística urbana.

G) O Governo de Portugal decidiu apoiar os decisores locais / municipais na execução de medidas de mobilidade sustentável para o setor de mercadorias em meio urbano.

---

[1]Comissão Europeia A call to action on urban logistics (2013), https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:52013SC0524

[2] EU Urban Mobility Observatory, Large-scale introduction of cargo bikes - a game changer for European cities (2021) https://urban-mobility-observatory.transport.ec.europa.eu/resources/case-studies/large-scale-introduction-cargo-bikes-game-changer-european-cities_en

[3] Comissão Europeia, Estratégia de mobilidade sustentável e inteligente - pôr os transportes europeus na senda do futuro (2020), https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:5e601657-3b06-11eb-b27b-01aa75ed71a1.0007.02/DOC_1&format=PDF

4 Projeto MED COLOURS, https://informacoeseservicos.lisboa.pt/fileadmin/informacoes_servicos/contratos_projetos/projetos_cofinanciados/MED_COLOURS_LEAFLET_PT.pdf"

H) Neste âmbito, em 18.12.2024, foi celebrado um "Protocolo de Cooperação" (**Anexo 2**) entre o Ministério das Infraestruturas e Habitação, o Ministério do Ambiente e Energia e o Município de Lisboa, com o objeto de cooperar na realização de um Projeto-piloto de Logística Urbana (Projeto-piloto), com os seguintes objetivos principais:

(i) Reduzir as emissões de carbono, poluentes atmosféricos e a poluição sonora originadas pelas operações de cargas e descargas associadas às operações de logística urbana, fomentando uma maior eficiência destas operações;
(ii) Minimizar as operações de cargas e descargas irregulares, mitigando o congestionamento do tráfego associado e o impacto na circulação viária e pedonal;
(iii) Equilibrar as necessidades logísticas das pessoas e empresas no espaço urbano com a preservação da qualidade de vida dos cidadãos.

I) Na mesma data, foi celebrado um "Protocolo de Colaboração Técnica e Financeira" (**Anexo 3**), entre o Fundo Ambiental, o Instituto da Mobilidade e dos Transportes e o Município de Lisboa, com o objeto de regular os termos e condições de natureza técnica e financeira da colaboração entre estas entidades, com vista à execução e financiamento desse Projeto-piloto, sendo elegíveis as ações inerentes ao seu desenvolvimento que terá o seguinte plano de trabalhos:

Fase 1 - Definição do Projeto Piloto;
Fase 2 - Implementação do Projeto Piloto;
Fase 3 - Monitorização do Projeto;
Fase 4 - Relatório de Execução do Projeto.

J) Neste âmbito, o Fundo Ambiental concedeu um apoio ao investimento, no valor total de 250 000 € (duzentos e cinquenta mil euros), já transferidos para o Município de Lisboa, entidade encarregue de executar o Projeto-piloto.

K) A EMEL - Empresa Municipal de Mobilidade e Estacionamento de Lisboa, E.M., S.A. (**EMEL**) é uma empresa local que tem como objeto a prestação de serviços de interesse geral e a promoção do desenvolvimento local, que visa o desenvolvimento, gestão e exploração de soluções de mobilidade urbana, nos termos dos respetivos Estatutos.

---

4 Projeto MED COLOURS, https://informacoeseservicos.lisboa.pt/fileadmin/informacoes_servicos/contratos_projetos/projetos_cofinanciados/MED_COLOURS_LEAFLET_PT.pdf"

L) Para prosseguir o seu objeto social, a EMEL desenvolve, designadamente, experiências-piloto no âmbito da aplicação de novas tecnologias, no contexto das suas atividades.

M) Com este enquadramento, é intenção do Município:

(i) Encarregar a EMEL da execução do Projeto-piloto e transferir para a Empresa o apoio ao investimento recebido do Fundo Ambiental, através da celebração de contrato de mandato para o efeito, nos termos do artigo 36.º do Regime Jurídico da Atividade Empresarial Local e das Participações Locais (RJAEL) e ao abrigo do regime da contratação *in house*, previsto no artigo 5.º- A do Código dos Contratos Públicos;

(ii) Que o Projeto-piloto, promovido ao abrigo do contrato de mandato que ora se pretende aprovar, tenha como objeto o desenvolvimento de uma aplicação de disponibilização e utilização dos dados fornecidos pelos sensores de ocupação dos lugares de cargas e descargas, que a EMEL está a instalar na Cidade;

(iii) Que o Projeto-piloto tenha também como objetivo a criação e utilização de micro-hubs logísticos, com recurso a bicicletas de carga, com ou sem assistência elétrica, e quadriciclos de mercadorias 100% elétricos, para a entrega de última milha, em parques de estacionamento (cobertos ou à superfície) e via pública, em articulação com o Projeto-piloto em desenvolvimento pela Câmara Municipal de Lisboa com a Lisboa E-Nova, no âmbito do financiamento europeu MED COLOURS4, potenciando sinergias, racionalizando recursos e maximizando o impacto de ambos os financiamentos europeus. *(Número Aditado)*;

(iv) Avaliar os resultados do Projeto-piloto numa área, a definir, localizada na Baixa-Pombalina.

(v) Determinar que todos os dados relativos ao Projeto-piloto, nomeadamente localização e estado de funcionamento dos sensores de ocupação dos lugares de cargas e descargas, a sua disponibilidade em tempo real, o histórico de reservas e ocupações dos lugares, e a duração média das mesmas, sejam disponibilizados publicamente em formato de dados abertos em tempo real, integrados na plataforma de dados abertos da EMEL e na plataforma Lisboa Aberta da Câmara Municipal de Lisboa, cumprindo os princípios da transparência, inovação e interoperabilidade, e assegurando o alinhamento com as diretivas europeias de sistemas de transporte inteligente (ITS). *(Número Aditado)*.

N) Os serviços a prestar pela EMEL configuram uma prestação de serviços enquadrada no n.º 2 do artigo 36.º do RJAEL, sendo que a mesma será feita por recurso ao mercado e a preços de mercado.

O) O documento de cabimento n.º 5325002028, emitido em 02.04.2025, e DFD n.º 5025000310, emitida em 07.04.2025, ambos em anexo à presente proposta.

Tenho a honra de propor que a Câmara Municipal de Lisboa delibere, nos termos das disposições conjugadas do artigo 36.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto e do n.º 1 do artigo 5.º A do Código dos Contratos Públicos, bem como da alínea c) do n.º 2 do artigo 23.º, alínea k) do número 1 do artigo 25.º e alíneas dd) e ccc) do artigo 33.º, todos da Lei 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual:

a) Submeter à aprovação da Assembleia Municipal a celebração de Contrato de Mandato com a EMEL - Empresa Municipal de Mobilidade e Estacionamento de Lisboa, E.M., S.A., para a execução de Projeto-piloto de Logística Urbana, no valor total de 250.000 € (duzentos e cinquenta mil euros), nos termos da minuta em Anexo 1;

b) Submeter à aprovação da Assembleia Municipal a respetiva minuta de contrato de mandato em anexo.

Anexos:

Anexo 1 - Minuta Contrato de Mandato;

Anexo 2 - Protocolo de Cooperação;

Anexo 3 - Protocolo de Colaboração Técnica e Financeira;

Anexo 4 - Documento de Cabimento n.º 5325002028;

Anexo 5 - Declaração de Fundos Disponíveis n.º 5025000310.

Nota: Os restantes anexos, encontram-se arquivados na DACM.

MINUTA

CONTRATO DE MANDATO PARA EXECUÇÃO DE PROJETO-PILOTO DE LOGÍSTICA URBANA

Entre

O Município de Lisboa, pessoa coletiva n.º 500 051 070, com sede nos Paços do Concelho, representado neste ato pelo Senhor Vice Presidente, Dr. Filipe Anacoreta Correia, com domicílio profissional no Edifício Central do Município – Campo Grande n.º 25, 8.º Piso, Bloco A, 1749-099 Lisboa, no uso das competências subdelegadas por Despacho 166/P/2021, publicado no 1.º Suplemento ao *Boletim Municipal* n.º 1446, de 04 de novembro de 2021, na redação conferida pelos Despachos 199/P/2021, publicado no *BM* n.º 1453, de 23 de dezembro de 2021, 137/P/202, publicado no *BM* n.º 1483, de 21 de julho de 2022 e 229/P/2022, publicado no 2.º Suplemento ao *BM* n.º 1505, de 22 de dezembro de 2022, n.º 81/P/2024, publicado no 5.º Suplemento ao *BM* n.º 1578, de 16 de maio de 2024 e n.º 7/P/2025, publicado no 2.º Suplemento ao *BM* n.º 1612, de 09 de janeiro, com poderes para o efeito, doravante designado por **Município**;

e

A EMEL - Empresa Municipal de Mobilidade e Estacionamento de Lisboa, E.M., S.A., com sede na Alameda das Linhas de Torres, n. 198/200, em Lisboa, com o capital social de 32 000 000,00 € (trinta e dois milhões de euros), pessoa coletiva com o número único de matrícula e de identificação fiscal 503 311 332, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, representada neste ato por (...), com poderes para o efeito, de acordo com os respetivos Estatutos e certidão do registo comercial, doravante designada por **EMEL**.

Considerando que:

A) A sustentabilidade das cidades depende diretamente da capacidade de gerir e otimizar o seu sistema de mobilidade, assegurando que as necessidades de abastecimento coexistem de forma harmoniosa com a preservação da qualidade de vida dos seus habitantes.

B) O transporte e distribuição de mercadorias impulsiona a economia, constituindo um fator chave ao nível da coesão territorial e social, inclusão e combate à pobreza.

C) A tecnologia e inovação podem contribuir para promover a competitividade e resiliência das cidades, endereçando os desafios associados à eficiência da logística urbana.

D) O Governo de Portugal decidiu apoiar os decisores locais / municipais na execução de medidas de mobilidade sustentável para o setor de mercadorias em meio urbano.
E) Neste âmbito, em 18.12.2024, foi celebrado um "Protocolo de Cooperação" (**Anexo 1**) entre o Ministério das Infraestruturas e Habitação, o Ministério do Ambiente e Energia e o Município de Lisboa, com o objeto de cooperar na realização de um Projeto-Piloto de Logística Urbana (**Projeto-Piloto**), com os seguintes objetivos principais:

(i) Reduzir as emissões de carbono, poluentes atmosféricos e a poluição sonora originadas pelas operações de cargas e descargas associadas às operações de logística urbana, fomentando uma maior eficiência destas operações;
(ii) Minimizar as operações de cargas e descargas irregulares, mitigando o congestionamento do tráfego associado e o impacto na circulação viária e pedonal;
(iii) Equilibrar as necessidades logísticas das pessoas e empresas no espaço urbano com a preservação da qualidade de vida dos cidadãos.

F) Na mesma data, foi celebrado um Protocolo de Colaboração Técnica e Financeira (**Anexo 2**), entre o Fundo Ambiental, o Instituto da Mobilidade e dos Transportes e o Município de Lisboa, com o objeto de regular os termos e condições de natureza técnica e financeira da colaboração entre estas entidades, com vista à execução e financiamento desse Projeto-Piloto, sendo elegíveis as ações inerentes ao seu desenvolvimento que terá o seguinte plano de trabalhos:

Fase 1 – Definição do Projeto-Piloto;
Fase 2 – Implementação do Projeto-Piloto;
Fase 3 – Monitorização do Projeto-Piloto;
Fase 4 – Relatório de Execução do Projeto-Piloto.

G) Neste âmbito, o Fundo Ambiental concedeu um apoio ao investimento, no valor total de 250 000 € (duzentos e cinquenta mil euros), já transferidos para o Município de Lisboa, entidade encarregue de executar o Projeto-Piloto.

H) A EMEL é uma empresa local que tem como objeto a prestação de serviços de interesse geral e a promoção do desenvolvimento local, que visa o desenvolvimento, gestão e exploração de soluções de mobilidade urbana.

I) Para prosseguir o seu objeto social, a EMEL desenvolve, designadamente, experiências-piloto no âmbito da aplicação de novas tecnologias, no contexto das suas atividades.

J) Com este enquadramento, o Município decidiu encarregar a EMEL da execução do Projeto-Piloto, através da celebração de contrato de mandato para o efeito, tendo a Assembleia Municipal de Lisboa, na sua reunião de (...) de abril de 2025, aprovado a sua celebração nos termos da respetiva minuta (Deliberação n.º (…)).

L) Pretende-se, através do presente Contrato, mandatar a EMEL para a execução do Projeto-Piloto, configurando o serviço prestado pela EMEL uma prestação de serviço, na aceção prevista no n.º 2 do artigo 36. ° da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, na redação em vigor, que aprovou o Regime Jurídico da Atividade Empresarial Local e das Participações Locais (**RJAEL**);

M) Nos termos do n.º 2 do artigo 36.° do RJAEL, a contratação das empresas locais pelas entidades públicas participantes, respeitante à adjudicação de bens ou serviços, locações, fornecimentos ou empreitadas, não pode originar a transferência de quaisquer quantias pelas entidades públicas participantes para além das devidas pela prestação contratual das empresas locais a preços de mercado;

N) O Município contrata a EMEL com dispensa da observância de um procedimento de contratação prévio, nos termos previstos no n.º 1 do artigo 5.°- A do Código dos Contratos Públicos (**CCP**), uma vez que, na qualidade de acionista único da empresa, exerce diretamente sobre a mesma um controlo análogo ao que exerce sobre os seus próprios serviços e a EMEL, por sua vez, desenvolve toda a sua atividade no desempenho de funções que lhe foram confiadas pelo Município.

O) Os meios financeiros inscritos no presente Contrato fundamentam-se em procedimentos de contratação pública anteriormente desenvolvidos pelo Município e no conhecimento interno histórico, quer do Município, quer da EMEL.

P) A prestação da EMEL será feita por recurso ao mercado e a preços de mercado, em cumprimento do disposto no n.º 2 do artigo 36° do RJAEL, porquanto o preço inscrito no presente instrumento, devido pelo Município, resulta das estimativas mencionadas no considerando anterior e dos preços que resultem dos procedimentos de contratação pública a promover pela empresa, sujeita ao regime legal do CCP.

Q) A despesa inscrita no presente Contrato será suportada por conta das verbas inscritas no Orçamento da Câmara Municipal de Lisboa, na Orgânica 21.00 (10083), Ação do Plano B3.P001.24 (44738), Código do Plano 44738_DM, Rúbrica Económica 04.01.01.01 e Centro de Custos Predominantes T09D01.

R) A relação jurídica constituída pelo presente contrato assume natureza administrativa, nos termos dos artigos 278.° e 280.° do CCP.

É celebrado, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 36.° do RJAEL e ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 5°-A do CCP, o presente Contrato, que se regerá pelos termos e condições constantes das cláusulas seguintes, que as partes livremente estipulam e reciprocamente aceitam.

Cláusula 1ª

Objeto

1. Pelo presente Contrato e nos termos dos Estatutos da EMEL, o Município encarrega a EMEL da execução do Projeto-Piloto de Logística Urbana (**Projeto-Piloto**), nos termos definidos nos números seguintes e ainda no Protocolo de Cooperação e no Protocolo de Colaboração Técnica e Financeira, que estão identificados nos considerandos E e F e que constituem, respetivamente, os anexos 1 e 2 do presente Contrato.
2. O Projeto-Piloto tem como finalidade o desenvolvimento de uma aplicação de disponibilização e utilização dos dados fornecidos pelos sensores de ocupação dos lugares de cargas e descargas, instalados pela EMEL.
3. Os resultados do Projeto-Piloto deverão ser avaliados numa área localizada na Baixa-Pombalina, a definir pelo Município, mediante proposta da EMEL.

Cláusula 2ª

Mandato administrativo

1. Na execução do presente Contrato a EMEL atua em nome próprio, na condição de entidade adjudicante e contraente público, e no interesse do Município.
2. Para cumprimento do presente Contrato a EMEL mobiliza os seus recursos internos, humanos e materiais necessários à perfeita e tempestiva execução do seu objeto e promoverá a contratação, adjudicação, gestão e fiscalização de todas as aquisições de bens, serviços, locações e obras necessárias para o efeito.
3. Cabe ao Município providenciar à EMEL os meios financeiros que a habilitem à consecução do mandato.

Cláusula 3ª

Poderes de gestão da EMEL

1. O presente Contrato constitui autorização bastante para a EMEL praticar todos os atos administrativos, técnicos, jurídicos, financeiras e materiais necessários à execução do mandato.

2. A autorização contida no número anterior compreende, designadamente, todos os poderes necessários para o planeamento, contratação, acompanhamento e fiscalização dos contratos a celebrar para efeitos execução do Projeto-Piloto, incumbindo à EMEL a contratação de prestadores de serviços e fornecedores, a gestão das relações com entidades terceiras, a produção de relatórios de gestão, a supervisão e fiscalização dos trabalhos realizados e o exercício de todos os poderes que, no âmbito das referidas contratações, competem ao contraente público, nos termos legais.

Cláusula 4ª

Direitos e obrigações da EMEL

1. Como contrapartida pela execução do Contrato, a EMEL tem direito ao recebimento dos Valores previstos na cláusula 8ª.

2. A EMEL fica, através do presente Contrato, obrigada a executar completa e tempestivamente o mandato que lhe é atribuído, ficando, designadamente, obrigada:

a) A executar as obrigações assumidas pelo Município nos Protocolo referidos no nº 1 da Clausula 1ª, em particular as identificadas na cláusula 3ª do Protocolo de Cooperação e na cláusula 4ª do Protocolo de Colaboração Técnica e Financeira;

b) A praticar todos os atos e a celebrar todos os contratos necessários, em plena conformidade com as regras de contratação pública aplicáveis;

c) A prestar ao Município as informações que este lhe peça, relativas ao estado da execução do mandato;

d) A comunicar ao Município a execução do mandato, nos termos previstos na cláusula 6ª.

Cláusula 5ª

Poderes do Município

O Município fica, através do presente Contrato, investido nos poderes administrativos do contraente público, nos termos do disposto no artigo 302.° do CCP, podendo, designadamente:

a) Dirigir e fiscalizar o modo de execução do mandato pela EMEL, salvaguardando a sua autonomia, limitando-se ao necessário à prossecução do interesse público;

b) Modificar unilateralmente as cláusulas respeitantes ao conteúdo e modo de execução das prestações previstas no contrato por razões de interesse público, com os limites previstos na lei.

Cláusula 6ª

Planeamento, reporte e informação

1. A EMEL propõe, para aprovação pelo Município, o planeamento da execução do presente Contrato, devendo nesse âmbito proceder à identificação detalhada e à calendarização das respetivas ações.
2. O planeamento referido no número anterior, deverá ser proposto ao Município até 15 (quinze) dias após a entrada em vigor do presente Contrato.
3. Para efeitos da monotorização da execução do Contrato, a EMEL reporta mensalmente aos serviços competentes do Município a evolução da execução das ações referidas no número anterior e as respetivas projeções atualizadas.
4. Em caso de desvios face ao planeado, a EMEL deve, nos relatórios mensais, identificar as causas dos desvios e propor as medidas corretivas consideradas adequadas, sem prejuízo de o Município poder propor medidas adicionais ou diferentes que considere adequadas para o efeito.
5. Para além do previsto nos números anteriores, sempre que lhe seja solicitado, a EMEL presta ao Município quaisquer esclarecimentos adicionais sobre a execução do Contrato.
6. A EMEL deve remeter ao Município cópia de todos os contratos e respetivas modificações, previamente ao início da sua execução, sendo estes elementos acompanhados de declaração de cumprimento de todos os requisitos previstos no CCP e demais legislação aplicável em matéria de contratação pública.
7. A EMEL deve, ainda, comunicar imediatamente ao Município qualquer evento que, ao abrigo dos instrumentos contratuais previstos no número anterior, possa gerar responsabilidade financeira para a EMEL.

Cláusula 7ª

Escrutínio pelos órgãos municipais

Sem prejuízo dos poderes de gestão atribuídos à EMEL ao abrigo da Cláusula 3ª, os trabalhos por esta desenvolvidos para concretização do mandato de que é incumbida através do presente Contrato serão objeto de amplo escrutínio pelos órgãos municipais, no âmbito do SIAC - Sistema de Acompanhamento e Controlo das Empresas Locais pelo Município de Lisboa.

Cláusula 8ª

Preço contratual

1. O Município habilita a EMEL com os meios financeiros necessários ao cumprimento pontual das obrigações financeiras assumidas para com terceiros para efeitos de execução do Contrato, nos termos e até ao valor máximo de 250.000,00 € (duzentos e cinquenta mil euros).

2. O montante referido no número anterior será disponibilizado pelo Município à EMEL em parcelas sucessivas, mediante faturação mensal dos trabalhos realizados pela EMEL, suportada em documentos justificativos da assunção de dívida para com terceiros.

Cláusula 9ª

Prazo e entrada em vigor

1. O presente Contrato produz efeitos à data da sua assinatura e vigora até 31 de dezembro de 2025, sem prejuízo do cumprimento de todas as obrigações acessórias.

2. O prazo de vigência do presente Contrato poderá ser prorrogado, mediante acordo escrito entre as partes, quando tal se revele necessário para assegurar a conclusão dos objetivos contratualmente definidos, nomeadamente por motivos relacionados com os procedimentos de contratação pública, a obtenção de resultados ou outras circunstâncias que justifiquem a continuidade da sua execução.

Cláusula 10ª

Causas de extinção

São causas de extinção do Contrato, para além das demais causas de extinção reconhecidas por lei:

a) A revogação;

b) A resolução, por via de decisão judicial ou por decisão do contraente público, nos casos previstos na lei.

Cláusula 11ª

Gestor do contrato e comunicações

1. As Partes designam, como respetivos gestores do contrato:

a) Pelo Município, o Arq.º Fernando Rosa (fernando.rosa@cm-lisboa.pt);

b) Pela EMEL, o Eng.º Bruno Maia (bruno.v.maia@emel.pt).

2. Todas as comunicações e informações previstas no presente Contrato devem ser enviadas ao cuidado dos gestores do contrato designados nos termos do número anterior.

Cláusula 12ª

Lei aplicável

O presente Contrato fica sujeito à lei portuguesa, sendo-lhe aplicáveis as disposições constantes do CCP, na parte respeitante ao regime substantivo dos contratos administrativos.

Cláusula 13ª

Anexos

Constituem anexos ao presente Contrato, dele fazendo parte integrante:

Anexo 1 – Protocolo de Cooperação;

Anexo 2 – Protocolo de Colaboração Técnica e Financeira.

Feito em Lisboa, em __.__.2025, em duas vias originais, sendo uma para o Município e outra para a EMEL.

Pela EMEL	Pelo Município de Lisboa
_____	_____

DELIBERAÇÃO N.º 399/AML/2025

Proposta n.º 328/CM/2025 - Apreciação do **Ponto 2** da parte deliberativa **- Relatório de Gestão e Demonstrações Financeiras e Orçamentais Consolidados 2024.**
Subscrita pelo Senhor Vice-presidente Filipe Anacoreta Correia

Votação CML

Aprovada por maioria, com a seguinte votação: **Favor:** 7 (3 PPD/PSD, 3 CDS/PP e 1 Ind. NTL) - **Contra:** 7 (2 PCP, 1 L, 1 BE, 1 Ver. Paula Marques, 1 Ver. Floresbela Pinto e 1 Ver. Rui Franco) - **Abstenção**: 3 (PS)

O Senhor Presidente em Exercício exerceu voto de qualidade

Votação AML

Aprovado por maioria, com a seguinte votação: **Favor:** PSD / CDS-PP / PPM / MPT / ALIANÇA - **Contra:** PCP / BE / CHEGA / PEV / LIVRE / PAN / Deputados(as) não inscritos(as) Daniela Serralha e Miguel Graça - **Abstenção**: PS / IL

(Ausência da Deputada não inscrita Margarida Penedo nesta votação)

PROPOSTA N.º 328/2025

RELATÓRIO DE GESTÃO E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E ORÇAMENTAIS CONSOLIDADOS DE 2024

Pelouro: Vice-presidente Filipe Anacoreta Correia

Serviço: DMF

Considerando que:

1. Para efeitos do disposto na alínea i) do n.º 1 artigo 33.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL), aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, conjugado com o n.º 2 do artigo 76.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, os documentos de prestação de contas consolidadas do Município de Lisboa, relativos ao exercício económico de 2024, devem ser submetidos à aprovação da Câmara Municipal, para posterior apreciação e votação da Assembleia Municipal;

2. As contas consolidadas do Município de Lisboa foram elaboradas de acordo com o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro, observando o disposto na NCP 22 - Demonstrações Financeiras Consolidadas e na NCP 26 - Contabilidade e Relato Orçamental;

3. Nos termos do n.º 7 do artigo 75.º, conjugado com o n.º 3 do artigo 76.º, da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, e do n.º 3 do ponto 46 da NCP 26, os documentos de prestação de contas consolidadas compreendem:

- Relatório de Gestão Consolidado;
- Demonstrações financeiras consolidadas:
  - Balanço consolidado;
  - Demonstração de resultados por natureza consolidada;
  - Demonstração dos fluxos de caixa consolidada;
  - Demonstração das alterações no património líquido consolidado;
  - Anexo às demonstrações financeiras consolidadas;
- Demonstrações orçamentais consolidadas:
  - Demonstração do desempenho orçamental consolidada;
  - Demonstração de direitos e obrigações por natureza consolidada.
- Certificação Legal de Contas.

ASSIM, TENHO A HONRA DE PROPOR QUE A CÂMARA DELIBERE:

1. Aprovar, ao abrigo das disposições conjugadas da alínea i) do n.º 1 do artigo 33.º do RJAL e do Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro, os documentos de prestação de contas consolidadas de 2024;

2. Submeter, nos termos da alínea l) do n.º 2 do artigo 25.º do RJAL e do artigo 76.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, os referidos documentos à apreciação e votação da Assembleia Municipal.

PRESTAÇÃO DE CONTAS CONSOLIDADAS 2024

Índice

1 Introdução

2 Sumário Executivo

2.1 Enquadramento e Perímetro de Consolidação
2.2 Síntese da Situação Económico-Financeira Consolidada
2.3 Principais Indicadores de Atividade e Investimento
2.4 Nota Final

3 Universo de Consolidação

3.1 Critérios de Consolidação
3.2 Entidades Integradas no Perímetro de Consolidação
3.3 Observações Relevantes

4 Síntese de Atividade por Entidade

4.1 Município de Lisboa
4.2 CARRIS
4.3 EGEAC
4.4 EMEL
4.5 GEBALIS
4.6 Lisboa Ocidental, SRU
4.7 Visão Global - Indicadores Financeiros por Entidade
4.8 Trabalhos para a própria Entidade

5 Análise Consolidada

5.1 Estrutura e variação do Balanço Consolidado
5.2 Resultados Consolidados
5.3 Situação Económica e Financeira Consolidada

6 Demonstrações Financeiras Consolidadas

6.1 Balanço Consolidado
6.2 Demonstração de Resultados Consolidada
6.3 Demonstração Consolidada dos Fluxos de Caixa
6.4 Demonstração Consolidada das Alterações no Património Líquido
6.5 Anexos às Demonstrações Financeiras Consolidadas
6.5.1 Notas Explicativas Legais
Nota 1: Entidades Incluídas no Perímetro de Consolidação e Outras Entidades Participadas
Nota 2: Principais Políticas Contabilísticas, Alterações nas Estimativas Contabilísticas e Erros
Nota 3: Ativos Intangíveis
Nota 4: Acordos de Concessão de Serviços: Concedente

Nota 5: Ativos Fixos Tangíveis
Nota 6: Locações
Nota 7: Custos de Empréstimos Obtidos
Nota 8: Propriedades de Investimento
Nota 10: Inventários
Nota 13: Rendimentos de Transações Com Contraprestação
Nota 14: Rendimentos de Transações Sem Contraprestação
Nota 15: Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes
Nota 17: Acontecimentos após a Data de Relato
Nota 18: Instrumentos Financeiros
Nota 19: Benefícios dos Empregados
Nota 20: Divulgação de Partes Relacionadas
Nota 21: Relato por Segmentos
6.5.2 Outras Divulgações
Nota 24: Outras Contas a Pagar e Diferimentos
Nota 25: Estado e Outros Entes Públicos
Nota 26: Fornecimentos e Serviços Externos

7 Demonstrações Orçamentais Consolidadas

7.1 Perímetro da Consolidação Orçamental
7.2 Demonstrações Orçamentais
7.2.1 Demonstração de Desempenho Orçamental
7.2.2 Demonstração Consolidada de Direitos e Obrigações por Natureza

8 Conclusões e Considerações Finais

1 Introdução

Nos termos do artigo 74.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, a contabilidade das autarquias locais e das suas entidades participadas deve seguir princípios de uniformização, normalização e simplificação, constituindo um instrumento de gestão económico-financeira que permita uma avaliação rigorosa do valor do património e da atividade municipal.

A prestação de contas consolidadas visa, assim, assegurar a **visão integrada do universo municipal**, através da agregação das contas do Município de Lisboa e das entidades por si controladas, permitindo uma análise completa da situação financeira e da execução orçamental do grupo autárquico.

Apesar de o artigo 75.º da mesma Lei prever a obrigatoriedade da apresentação de um conjunto mínimo de demonstrações financeiras consolidadas (balanço, demonstração de resultados, mapa de fluxos de caixa e anexo), o Município opta por adotar um modelo mais completo, conforme previsto nas NCP 1, 22 e 26 do Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP), e alinhado com as orientações do Manual do Relatório Integrado, publicado pela UNILEO.

A consolidação das contas foi efetuada através do **método integral**, dado que o Município de Lisboa detém controlo total sobre as entidades incluídas no perímetro. Este método implica:

- a integração total das demonstrações financeiras das entidades participadas,
- e a eliminação das operações intra-grupo, assegurando a não duplicação de saldos e fluxos financeiros.

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas com base no SNC-AP, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro, e refletem o cumprimento das Normas de Contabilidade Pública (NCP) em vigor.

Num contexto de crescente exigência na gestão pública, este relatório consolida a transparência, a coerência e a prestação de contas como valores centrais da governação municipal, permitindo a decisores, entidades fiscalizadoras e cidadãos uma leitura clara e fundamentada da saúde financeira do universo municipal.

2 Sumário Executivo

O Relatório de Prestação de Contas Consolidadas 2024 do Município de Lisboa visa apresentar, de forma clara e rigorosa, a situação económico-financeira do universo municipal, composto pelo Município e pelas entidades em que este detém controlo total. Este documento complementa as contas individuais já aprovadas e foca-se na visão consolidada das demonstrações financeiras e orçamentais, de acordo com o SNC-AP e as normas legais aplicáveis.

2.1 Enquadramento e Perímetro de Consolidação

Em 2024, foram incluídas no perímetro de consolidação as seguintes entidades:

- Município de Lisboa (ML);
- Carris (e suas participadas Carristur e Carrisbus);
- EMEL – Empresa Municipal de Mobilidade e Estacionamento de Lisboa;
- EGEAC – Empresa de Gestão de Equipamentos e Animação Cultural;
- GEBALIS – Gestão do Arrendamento Social dos Bairros Municipais;
- Lisboa Ocidental, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana.

No caso das **demonstrações orçamentais consolidadas**, apenas o Município, a GEBALIS e a SRU estão incluídos, conforme o critério definido na NCP 26 e apenas são incluídas as entidades classificadas como pertencentes ao subsetor da Administração Local pelo Instituto Nacional de Estatística (INE).

2.2 Síntese da Situação Económico-Financeira Consolidada

O ativo consolidado totalizou **4.317,8 milhões de euros**, dos quais cerca de **98% correspondem ao Município de Lisboa**. Este valor representa um acréscimo face a 2023, no valor de 220,4 milhões de euros, impulsionado por:

- pelo **aumento dos Investimentos em Curso** (+140,8 milhões de euros), essencialmente devido a várias obras realizadas através do Contrato de Mandato com a Lisboa Ocidental, SRU;
- e **pelo incremento ocorrido nos edifícios e outras construções** (+106,5 milhões de euros), justificado em grande parte pela atribuição de valor, às escolas transferidas da administração central para o Município de Lisboa, através do decreto-lei nº 21/2019 de 30 de janeiro.

O passivo consolidado totalizou 933,0 milhões de euros. Este valor representa um aumento de **80,0 milhões de euros,** explicado sobretudo pelo acréscimo de 56,3 milhões de euros nas outras contas a pagar com destaque para:

- 48,0 milhões de euros, em credores por acréscimos de gastos, devido ao registo de 53,2 milhões de euros, relativo à Companhia Carris de Ferro relativo à COSP – Compensações de Obrigações de Serviço Público para 2024, no âmbito da execução do Contrato de Concessão.

O património líquido registou uma **variação positiva de 140,4 milhões de euros**, refletindo:

- 90,6 milhões de euros em transferências de ativos;
- 25,9 milhões de euros, relativos ao carregamento de imobilizado ao VPT (Valor Patrimonial Tributário).

2.3 Principais Indicadores de Atividade e Investimento

Os dados consolidados confirmam a **robustez financeira global do universo municipal**, com resultados positivos em várias entidades e equilíbrio orçamental mantido.

Destacam-se os seguintes aspetos:

- Investimento consolidado executado superior a 215 milhões de euros, com destaque para a SRU, EMEL e GEBALIS;
- A CARRIS registou uma taxa de cumprimento do serviço de 95%, tendo lançado novos canais de pagamento digital, mantendo o benefício a jovens e seniores através da medida de gratuitidade dos transportes, o que resultou num crescimento tarifário de 3%;
- A EMEL demonstrou em 2024 uma gestão sustentável, financiando projetos de mobilidade deficitários com a rentabilidade do estacionamento, mantendo estabilidade financeira e reforçando a capacidade de investimento na cidade;
- A Gebalis intensificou a execução dos seus eixos estratégicos, combinando reabilitação de 450 fogos, investimento em ferramentas digitais de gestão, reforço da presença no território e melhoria da gestão da dívida, num modelo focado na eficiência e na resposta social;
- A EGEAC teve uma taxa de execução de 75%, o investimento cultural em 2024 superou os 2,8 milhões de euros, dos quais mais de 62% foram alocados a quatro unidades principais (Teatro Variedades, Museu de Lisboa, Fábrica da Moagem e Castelo de S. Jorge) com destaque adicional para os investimentos no Museu do Fado (170 mil euros) e no Espaço Atlântida (160 mil euros);
- A Lisboa Ocidental SRU com uma taxa de execução de 98% (104 milhões de euros), 2024 marcou a consolidação da execução física e financeira das empreitadas PRR, o lançamento de 14 projetos de arquitetura e especialidades - incluindo escolas, habitação e espaço público — e a consignação de novas empreitadas em saúde e cultura, como o MUDE e o Teatro Variedades.

O registo de **trabalhos para a própria entidade**, no valor de **101,4 milhões de euros**, contribuiu positivamente para o resultado consolidado, refletindo a valorização de obras executadas pelas empresas municipais nos ativos do Município.

2.4 Nota Final

As contas consolidadas de 2024 confirmam o peso predominante do Município de Lisboa na estrutura financeira do universo municipal, mas evidenciam também a crescente **capacidade de execução e autonomia operacional** das empresas participadas.

Este relatório apresenta uma visão integrada, reforçando os princípios de transparência, responsabilidade financeira e sustentabilidade, pilares fundamentais da gestão municipal.

3 Universo de Consolidação

O universo de consolidação do Município de Lisboa em 2024 integra as entidades sobre as quais o Município detém controlo total, de acordo com os critérios estabelecidos no Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP) e nos termos do artigo 74.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro.

3.1 Critérios de Consolidação

A consolidação foi efetuada pelo **método integral**, uma vez que o Município detém o controlo total sobre as entidades integradas no perímetro. Este método implica a integração global dos ativos, passivos, rendimentos e gastos das entidades consolidadas, com eliminação das operações intra-grupo, assegurando a fiabilidade e coerência dos dados agregados.

A consolidação das **demonstrações financeiras** segue o previsto nas NCP 1, 22 e 26, incluindo o Balanço Consolidado, a Demonstração dos Resultados por Natureza, a Demonstração dos Fluxos de Caixa e os respetivos Anexos.

Relativamente à **consolidação orçamental**, nos termos da NCP 26, apenas são incluídas as entidades classificadas como pertencentes ao subsetor da Administração Local pelo Instituto Nacional de Estatística (INE).

3.2 Entidades Integradas no Perímetro de Consolidação

As entidades consolidadas em 2024 são as seguintes:

Entidade	Forma Jurídica	Participação do Município	Incluída na Consolidação Orçamental?
Município de Lisboa (ML)	Pessoa Coletiva de Direito Público	100%	Sim
CARRIS Companhia de Carris de Ferro de Lisboa E.M.	Sociedade Anónima	100%	Não
CARRISTUR Inovação em Transportes, LDA.	Sociedade Unipessoal por Quotas	100% (via CARRIS)	Não
CARRISBUS Manutenção e Transportes, S.A.	Sociedade Anónima	99,99% (via CARRISTUR)	Não
EMEL Mobilidade e Estacionamento, E.M.	Sociedade Anónima	100%	Não
EGEAC Equipamentos e Animação Cultural	Sociedade Anónima	100%	Não
GEBALIS Gestão do Arrendamento, E.M.	Sociedade Anónima	100%	Sim
Lisboa Ocidental, SRU Reabilitação Urbana	Sociedade Anónima	100%	Sim

Nota: todas as entidades acima referidas têm o capital integralmente detido pelo Município de Lisboa

O universo municipal integra 5 empresas locais, integralmente detidas pelo Município, que atuam em áreas do governo local, conforme os seus estatutos e legislação aplicável com destaque para as disposições da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto.

carris

A missão da **CARRIS** é a prestação de serviços de transporte público coletivo orientada por critérios de sustentabilidade.

LISBOA CULTURA

A **EGEAC** é responsável pela gestão de vários espaços culturais, e pela organização de vários eventos culturais da cidade de Lisboa

emel

A **EMEL** gere o estacionamento público de Lisboa, integrado no sistema global de mobilidade e acessibilidade, definida pela Câmara Municipal.

Gebalis

A **GEBALIS** promove o desenvolvimento local através da gestão da habitação social, bem como o desenvolvimento habitacional colocado no mercado de arrendamento pela Câmara Municipal.

SRU LISBOA OCIDENTAL

A **Lisboa Ocidental SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana**, promove a reabilitação urbana na cidade de Lisboa

3.3 Observações Relevantes

As **demonstrações orçamentais consolidadas** incluem apenas o Município de Lisboa, a GEBALIS e a Lisboa Ocidental SRU, conforme a última lista de entidades reclassificadas pelo INE.

As **entidades participadas com percentagens inferiores a 100%**, ou não incluídas no subsetor da Administração Local, não foram objeto de consolidação.

Foram aplicados os procedimentos de eliminação de saldos e transações intra-grupo, nomeadamente no que respeita a transações entre o Município e as suas empresas (por exemplo, contratos de mandato).

4 Síntese de Atividade por Entidade

Este capítulo apresenta uma visão sintética da atividade do Município de Lisboa e das empresas municipais integradas no universo consolidado, destacando os principais resultados operacionais, os investimentos executados e os acontecimentos relevantes de 2024. Esta análise reforça a leitura integrada da ação municipal, numa perspetiva económica, financeira e de serviço público.

4.1 Município de Lisboa

No âmbito da atividade e resultados do exercício de 2024, cabe realçar:

O Município prosseguiu os investimentos estruturantes inseridos no Programa Lx XXI, nos domínios da Habitação, Regeneração Urbana e Ação Climática, cofinanciados pelo Banco Europeu de Investimento (BEI), no âmbito do Plano Europeu de Investimento Estratégico (Plano Juncker). A execução acumulada do Programa, até 31 de dezembro de 2024, ascendeu a 608,5 milhões de euros, por conexão com o valor das adjudicações de contratos, dos quais 500,4 milhões de euros já foram concretizados. O valor remanescente corresponde, na sua maioria, a projetos em curso, como:

- Túneis de Drenagem Monsanto/Santa Apolónia e Chelas/Beato;
- Eixos Cicláveis da EMEL;
- Quartel de Comando e Formação do Regimento de Sapadores Bombeiros (Chelas/Marvila);
- Escola EB Parque das Nações Norte;
- Corredor Verde Oriental.

A realização da maior obra que há memória levada a cabo pela Câmara Municipal de Lisboa, o Plano Geral de Drenagem, que consiste num investimento estratégico, de mais de 250 milhões de euros. Esta intervenção reflete a visão do executivo em garantir a resiliência de Lisboa face aos desafios das alterações climáticas, enquanto assegura uma resposta eficaz aos fenómenos meteorológicos extremos, consolidando o compromisso com a qualidade de vida dos cidadãos e o desenvolvimento sustentável da cidade. Até ao final de 2024, já tinham sido escavados 2.770 metros, correspondentes a cerca de 63% do comprimento total do túnel Monsanto/Santa Apolónia, prevendo-se que a escavação do referido túnel esteja concluída até ao 3.º trimestre de 2025.

No Balanço, em 31 de dezembro de 2024, o ativo do Município, era de 4,2 mil milhões de euros, mais 263,2 milhões de euros (+6,7%) que em 2023, devido sobretudo ao aumento do VPT dos imóveis e aos investimentos em curso, em especial os realizados pela Lisboa Ocidental SRU.

O passivo ascendeu a 851,4 milhões de euros, um acréscimo de 120,7 milhões de euros (+16,5%), explicado, principalmente, pelo:

- Acerto das compensações de obrigações de serviço público (COSP) no contrato de concessão com a Carris;
- Crescimento dos Diferimentos, em resultado das transferências e subsídios recebidos, nomeadamente do IHRU, para reabilitação de bairros e habitação acessível (PRR);
- Aumento do stock da dívida (em resultado dos financiamentos contratados com o BEI, a CGD e o Santander, no âmbito do Programa Lx XXI, PPI 2024-2025 e investimento em equipamentos escolares e creches).

O resultado antes de depreciações e gastos de financiamento (EBITDA) aumentou para 105,7 milhões de euros (+15,1 milhões de euros / +16,7%), o que demonstra uma tendência positiva da relação entre os rendimentos e os gastos relativos às atividades do município. Os rendimentos operacionais (excluindo juros) atingiram 980,2 milhões de euros, mais 48,2 milhões de euros face a 2023 (+5,2%).

Os gastos operacionais (excluindo juros e gastos similares) totalizaram 980,5 milhões de euros, mais 36,8 milhões de euros (3,9%) do que em 2023.

O resultado líquido de 2024 registou um aumento de 8,7 milhões de euros, passando de um resultado negativo de -18,6 milhões de euros para um resultado de -9,9 milhões de euros, explicado em grande medida pelo acréscimo significativo do EBITDA (registaram-se aumentos em praticamente todas as rubricas de rendimentos, o mesmo acontecendo nas rubricas de gastos, mas de montantes inferiores). De notar que este resultado do período é ligeiramente negativo, decorrente do impacto do valor significativo das depreciações dos ativos fixos tangíveis.

4.2 CARRIS

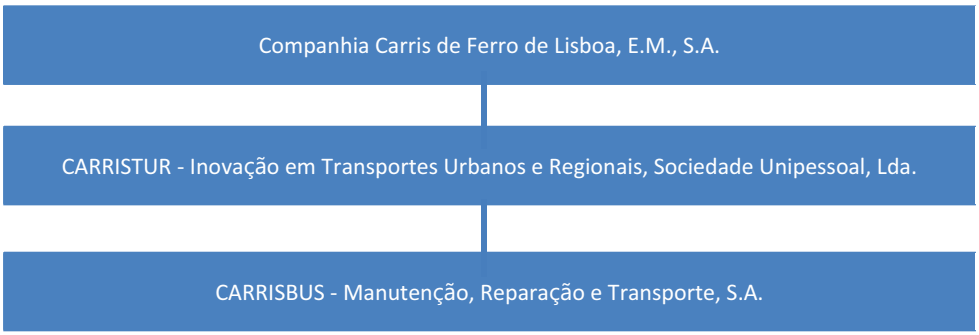
A CARRIS tem como principal atividade a prestação de serviço de transporte público urbano de superfície de passageiros.

A CARRIS é uma empresa municipal que integra o Grupo Município de Lisboa, seu acionista único. Nos termos do Decreto-Lei n.º 158/2009, de 13 de julho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 98/2015, de 2 de junho, a CARRIS encontra-se dispensada de preparar e divulgar contas consolidadas, por ser ela própria uma subsidiária e integrar as demonstrações financeiras da Câmara Municipal de Lisboa.

No sentido de permitir a integração das contas da CARRIS e das suas participadas nas demonstrações financeiras consolidadas do universo da Câmara Municipal de Lisboa, a Empresa elaborou a informação financeira constante deste relatório, as suas contas consolidadas com as suas subsidiárias CARRISTUR e CARRISBUS, sobre as quais detém o controlo integral.

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com o Sistema de Normalização Contabilística (SNC), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 158/2009, de 13 de julho, com a republicação dada pelo Decreto-Lei n.º 98/2015 de 2 de junho, no pressuposto da continuidade e de acordo com o regime contabilístico do acréscimo, a partir dos registos contabilísticos das empresas incluídas na consolidação, mantidos de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal.

Desta forma, apresenta-se o perímetro de consolidação do Grupo CARRIS:



As contas da PUBLICARRIS foram consideradas nas demonstrações financeiras consolidadas de 2024 pelo método de equivalência patrimonial. No que respeita às contas da OPT, tendo em consideração a reduzida percentagem detida pela CARRIS, foram consideradas nas contas consolidadas nos Outros Investimentos Financeiros.

A empresa implementou um conjunto de medidas no sentido de melhorar o seu serviço, bem como a comunicação com os seus clientes, enumerando, entre outras, o reforço da oferta, através da introdução de novas carreiras, a reorganização de percursos e horários, bem como a resposta a eventos e/ou situações pontuais de aumento da procura de serviço de transporte público na Cidade. Com todas estas medidas a CARRIS, no período em análise, assegurou uma taxa de cumprimento do serviço de 95%.

Em 2024, verificaram-se ainda grandes desenvolvimentos no âmbito da desmaterialização da bilhética e da utilização de novos meios de pagamento dos serviços. Assim, sempre com o objetivo de aumentar a acessibilidade aos serviços prestados e diversificar os canais de venda e pagamento disponibilizados pela empresa, foi lançada em fevereiro a aplicação *Carrisway*, que veio permitir o carregamento por contacto de passes, em junho passou a estar disponível o método de pagamento com MB Way e em julho com a Via Verde e, finalmente, em novembro entrou em operação a possibilidade de pagamento da tarifa de bordo através de cartão bancário utilizando o sistema "*Contactless*". Este novo meio de pagamento tem-se revelado um grande sucesso, tendo-se atingido as 500.000 validações em menos de três meses.

Os efeitos positivos da atribuição de gratuitidade de acesso ao transporte público na Cidade de Lisboa, aos maiores de 65 anos e aos jovens estudantes com idade inferior a 23 anos continuou no ano de 2024, permitindo um crescimento da receita tarifária (incluindo compensações tarifárias) na ordem dos 3%, face ao período homólogo, atingindo 123 milhões de euros.

Adicionalmente, a empresa reforçou o seu esforço de investimento na renovação da frota, tanto de autocarros a energias limpas como elétricos.

A CARRIS conseguiu reforçar o equilíbrio da situação financeira, apresentando um Resultado Líquido e Capitais Próprios positivos, uma autonomia financeira de 61,4% e uma solvabilidade de 159%.

A CARRISTUR desenvolve a sua atividade essencialmente no setor turístico.

No decorrer de 2024, a sua atividade de turismo e alugueres atingiu 11,4 milhões de euros de receita, representando assim um aumento de cerca de 4% face ao período homólogo. Este aumento refletiu a redefinição da estratégia implementada ao apostar em novos locais de forma a conquistar novas oportunidades de mercado, estratégia essa alinhada com as mudanças no perfil dos turistas.

Este aumento de atividade permitiu que a empresa atingisse um resultado líquido positivo de 1 milhões de euros.

Relativamente aos Recursos Humanos, verificou-se uma ligeira diminuição do efetivo global do Grupo CARRIS, na ordem de 1,4%, face a 2023. Relativamente ao efetivo da CARRISTUR (consolidado) também se regista uma pequena redução no efetivo global em apenas 4 colaboradores, passando de 238 em 2023 para 234 em 2024.

4.3 EGEAC

Os Instrumentos de Gestão Previsional para 2024, foram aprovados através da Proposta nº 713 de 29 de novembro de 2023. O respetivo Contrato-Programa previa a transferência para a EGEAC de 14 288 660,00 euros e foi assinado no dia 28/12/2023. O valor do Contrato-Programa foi integralmente executado.

Através da Proposta nº 3/2024 de 17/01/2024, procedeu-se à nomeação do vogal não executivo Gonçalo Tiago Morais de Albuquerque Reis, em substituição do anterior vogal que renunciou ao mandato.

A 19 de fevereiro, através da Proposta nº 91/2024, foi nomeado o Fiscal Único Kreston & Associados, SROC, LDA.

A Proposta nº 113/2024, de 20 de março, cede à EGEAC o edifício Teatro Variedades, para aí instalar um equipamento cultural de acolhimento de espetáculos inclusivos.

A 29 de abril, através da Proposta nº 223/2024, foi aprovado o Relatório e Contas da EGEAC de 2023.

A Proposta nº 347/2024, nomeou o novo representante do Município, na Assembleia Geral da EGEAC.

De destacar a assunção da gestão do Pavilhão Azul – Julião Sarmento e do Teatro Variedades, por parte da EGEAC, conforme Autos de Cedência de Utilização de Espaço Municipal, ambos datados de 16 de setembro de 2024 – ACUEM /32 e ACUEM/36 e das respetivas Propostas de transferência nº 483/2023 e nº 113/2024.

RENDIMENTOS

Os rendimentos globais são inferiores ao orçamentado em 375 mil euros, ou seja 1% abaixo do previsto. As bilheteiras e as cedências de espaço são as rubricas que contribuem para este desvio. Em ambos os casos, existiu uma projeção demasiado otimista. Ainda assim, os rendimentos próprios aumentaram cerca 1,2 milhões de euros, face a 2023.

GASTOS

Os gastos globais situam-se, igualmente, 1 % abaixo do orçamentado, representando um desvio de 424 mil euros. Apesar de os Gastos de Atividade e Juros serem superiores ao orçamentado em 150 e 100 mil euros respetivamente, os Gastos de Funcionamento, Despesas com Pessoal e Amortizações, situaram-se, no seu conjunto, abaixo do previsto em 675 mil euros.

No âmbito da comparabilidade entre exercícios e para uma análise mais real do lado dos rendimentos e gastos, há que expurgar, do exercício anterior, o efeito Jornada Mundial da Juventude. Contudo, esse efeito é mais notório do lado dos rendimentos, já que os gastos, nomeadamente de funcionamento, estão próximos, por efeito das novas UOs (Unidades Orgânicas) que passaram a integrar o universo EGEAC, Teatro Variedades e Pavilhão Azul - Julião Sarmento. A constituição das equipas para estes novos equipamentos, a par do aumento estabelecido para a função publica, incrementou as despesas com pessoal em 9,5%, face a 2023.

INVESTIMENTO

O Investimento ultrapassou os 2,8 milhões de euros, correspondendo a uma taxa de execução de 75%. A instalação do Teatro Variedades, a nova exposição permanente do Museu de Lisboa a par do restauro do património da Fábrica da Moagem, a iluminação monumental do Castelo de S. Jorge e as diversas melhorias realizadas no São Luiz Teatro Municipal, estas 4 unidades orgânicas absorveram mais de 62% do investimento realizado.

De salientar ainda que no Museu do Fado e na instalação do Espaço Atlântida investiu-se mais de 170 e 160 mil euros, respetivamente.

4.4 EMEL

A EMEL prosseguiu, em 2024, a sua atividade de criação de condições para uma mobilidade, em Lisboa, cada vez mais sustentável. Nesse caminho, a empresa aprofundou a alavancagem que consegue realizar de projetos de mobilidade, tipicamente deficitários, sobre a rentabilidade do estacionamento na via pública.

O ano de 2024 demonstrou que a empresa está numa fase de crescimento e de forte sustentabilidade. Os valores obtidos no presente ano, continuam a refletir um forte equilíbrio em termos económicos e financeiros. Por este motivo, as perspetivas futuras continuam a ser caraterizadas com otimismo, ficando demonstrado que a empresa mantém uma boa capacidade para investir na cidade Lisboa.

4.5 GEBALIS

O ano de 2024 marca o terceiro ano completo de funções do atual Conselho de Administração. Uma atuação norteada por linhas orientadoras bem definidas, desde o primeiro dia: mais e melhor comunicação com os moradores e diminuição dos prazos de resposta a quem nos procura; garantir a máxima execução, investindo, sem precedentes, na melhoria das condições de vida dos munícipes; e o aumento da proximidade e da presença no território, com vista a uma maior integração das nossas comunidades.

"Colocar as pessoas em primeiro lugar" é o mote e o princípio fundamental da ação diária de uma Empresa com a Missão da Gebalis. Ação essa que implica dizer sempre presente aos nossos moradores, cujas respostas aos seus anseios, infelizmente, nunca serão suficientes para as necessidades estruturais que existem.

A realidade dos nossos Bairros, com vários anos de ausência de investimento continuado, implica que os níveis de exigência internos sejam constantemente elevados, com os olhos postos na eficiência e na qualidade do serviço prestado. O caminho percorrido ao longo destes, cerca de, 3 anos de mandato tem sido, por isso, o de, por um lado robustecer e profissionalizar, com pessoas, meios, recursos e novas ferramentas de gestão, a estrutura interna; e por outro, dotar a Empresa de condições de investimento que permita melhorar as casas, os prédios, em suma, os nossos Bairros, tornando estes espaços mais agradáveis, mais modernos, mais seguros e mais eficientes termicamente.

O ano de 2024 encerrou o ciclo de reabilitações em Gabinetes de Intervenção Local da Gebalis e foi chave no processo de inovação e de transformação digital da Empresa. Foi introduzida, em pleno, a nova ferramenta de gestão interna, um CRM desenvolvido e ajustado, ao pormenor, para a atividade diária da Gebalis, que permite registar os pedidos dos munícipes, acompanhar o seu estado, os tempos de resposta e efetuar toda a monitorização do processo desde que é recebido até que é encerrado, com a desejável resposta a quem nos procura. O Portal do Morador, a funcionar desde 2023, continuou a tornar a Empresa acessível a qualquer munícipe, à distância de um clique. E o Contact-center voltou a assumir a centralidade de todo o atendimento telefónico da Empresa, uniformizando-se respostas e tratamentos processuais. Tudo devidamente interligado, com ferramentas integradas entre si, preparando a Empresa para o futuro.

Olhando à reabilitação de fogos, foram concluídos mais 450 em 2024, perfazendo um total de 1450 em 3 anos. O compromisso de em 4 anos serem reabilitadas 1600 fogos devolutos será ultrapassado, dando assim condições para que mais chaves sejam entregues pela Câmara Municipal de Lisboa e para que mais famílias possam, finalmente, ter o seu lar. O programa Morar-Melhor, que, à data, conta com um valor de 146 milhões de euros, fruto de 4 contratos-programa celebrados, desde 2022, com a Câmara Municipal de Lisboa, viu, durante 2024, a conclusão de 4 grandes empreitadas, estando atualmente ativas mais de 30 frentes de obra. Destaque ainda para o novo

Contrato-Programa assinado este ano, no valor de 4 milhões de euros, destinado a responder a urgências habitacionais com serviços SOS.

Mas nem só de manutenção ou conservação do património edificado se fez este ano. O ano de 2024 viu nascer vários projetos de intervenção comunitária e alargar vários outros, a mais moradores, a mais iniciativas e a mais comunidades. Desde o lançamento do Concurso de Talentos, que proporcionou a talentos desconhecidos chegarem a palcos maiores, passando pelo Bora Mexer, que levou a atividade física aos Bairros da cidade, até a novas edições da Semana Digital, do Community Champions League, do Lotes ComVida, ou do Cinema Insuflável.

A introdução de uma nova metodologia de gestão da dívida de rendas, por parte de moradores à Empresa, viu, igualmente, resultados importantes em 2024. Uma redução de, mais de, 403 mil euros, num processo contínuo de garantia da igualdade social e do cumprimento das regras comunitárias. Já ao nível externo, e por intermédio da intervenção da Empresa, legislou-se no sentido de integrar a área da habitação municipal no lote de atividades excluídas dos critérios de dissolução obrigatória das empresas municipais, tendo em conta o seu âmbito e as especificidades de atuação.

Importa destacar a importância da marca Gebalis na cidade de Lisboa. Uma empresa composta por uma extraordinária equipa, de quem a cidade muito tem de se orgulhar. Pela sua entrega, resiliência, espírito de sacrifício e superação. Por nunca baixarem os braços, mesmo em circunstâncias tantas vezes adversas. Por tudo fazerem para que nenhum morador seja deixado para trás.

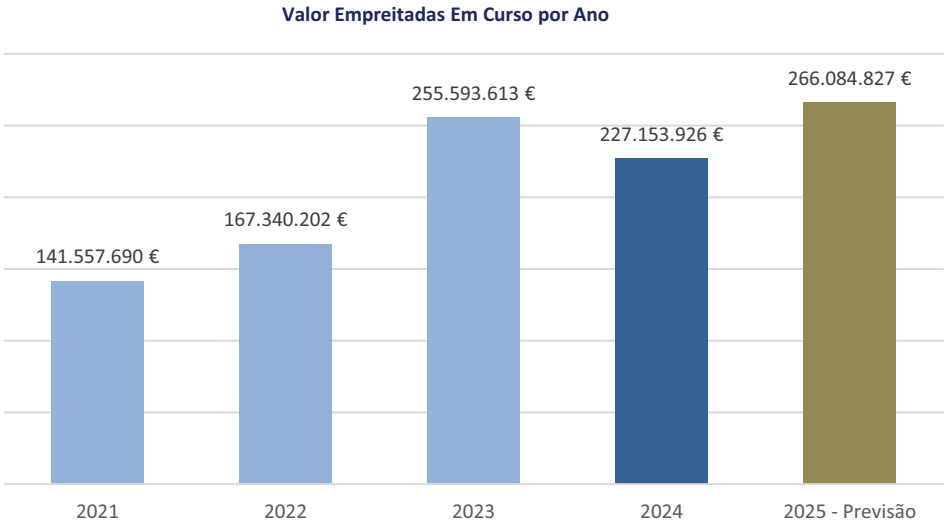
4.6 Lisboa Ocidental, SRU

Conforme previsto, o ano de 2024 assumiu-se enquanto "ano de execução" e a expressiva taxa de execução de 98% (104 milhões de euros), valor nunca alcançado, é reflexo deste enorme esforço de concretização. Na sequência do grande número de empreitadas lançadas e consignadas nos anos anteriores, um dos principais focos foi a concretização dos trabalhos no âmbito das várias empreitadas em curso, nomeadamente para cumprir as metas dos financiamentos no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).

Mas outros objetivos foram também atingidos, e que marcarão a atividade da Lisboa SRU nos próximos anos, nomeadamente o lançamento de inúmeros concursos para o desenvolvimento de projetos. Estabilizados os programas funcionais, foram lançados procedimentos tendo em vista a contratação de 14 projetos de arquitetura e de especialidades, seguindo-se agora a fase de desenvolvimento dos projetos e o sequente lançamento das empreitadas. Deste conjunto, destacamos os projetos para a Escola do Castelo, para a EB Leão de Arroios, para a Escola Secundária José Gomes Ferreira, para a Escola Secundária do Restelo, para a Rua das Lavadeiras (Habitação Cooperativas), para o Mercado dos Olivais, e para o espaço público da Quinta do Ferro – Fase 2. Pela 1º vez foi aberto o primeiro concurso para o desenvolvimento de projeto com recurso à metodologia BIM, para o projeto do Pavilhão Desportivo de Campo de Ourique.

No que concerne às empreitadas, foi com especial satisfação que conseguimos lançar e consignar as empreitadas das Unidades de Saúde da Ribeira Nova e de Campo de Ourique, cujos processos apresentavam há vários anos questões por resolver. Com a entrada em obra destas Unidades de Saúde, a Lisboa Ocidental SRU perfaz a execução de 10 equipamentos de saúde, 7 já concluídos e 3 em obra.

Foram também concluídos e inaugurados 2 equipamentos culturais com especial relevância para a cidade, a saber, o MUDE e o Teatro Variedades, e iniciadas as empreitadas no âmbito do Programa Há Vida No Meu Bairro.



Importantes passos foram dados também no âmbito do Programa Estudos, Parcerias e Cooperativas, nomeadamente com o apoio dos processos que conduziram à aprovação pela CML da Carta Municipal de Habitação, ao lançamento do concurso de cooperativas para a Rua Francisco Stromp e à conclusão do modelo para residências de estudantes a apresentar em sessão da CML.

Internamente, o início da aplicação sistema de avaliação e desempenho e a preparação da entrada em produção do novo sistema de ERP, assumiram-se enquanto processos-chave na atividade quotidiana da empresa, a par com a contratação do "(re)branding" da empresa.

No ano em que se cumpriram os 20 anos da Lisboa Ocidental SRU congratulamo-nos que a taxa execução financeira atingida, bem como os prémios e distinções que os projetos e obras que coordena têm alcançado, espelhem de forma clara e inequívoca o valioso contributo desta empresa à cidade de Lisboa.

A execução financeira da empresa foi de 104,5 milhões de euros, valor superior em 16,9 milhões de euros ao registado em 2023 e ao qual corresponde uma taxa de execução de 98%.

Valor de execução por programa e desvios:

Contrato Mandato	Escola e Creches	Espaço Público	Centros de Saúde e Outros Equipamentos	Habitação	CP 2015	Total
Valor Previsto	24.803.051,24 €	9.574.332,19 €	15.236.747,06 €	56.562.854,38 €	150.000,00 €	106.326.984,87 €
Valor Pago	26.878.167,66 €	7.303.843,22 €	10.054.058,96 €	60.187.239,48 €	111.808,99 €	104.535.118,31 €
Desvio	2.075.116,42 €	-2.270.488,97 €	-5.182.688,10 €	3.624.385,10 €	-38.191,01 €	-1.791.866,56 €

4.7 Visão Global - Indicadores Financeiros por Entidade

Unid: milhares de euros

Rubricas	CARRIS	EGEAC	EMEL	GEBALIS	SRU
Capital Social	78.674	449	32.000	1.300	2.000
Capital Próprio	151.199	3.082	43.358	4.169	4.111
Ativo Não Corrente	166.963	11.485	65.706	4.859	17.521
Ativo Corrente	79.559	5.626	11.094	17.775	36.932
Passivo Total	95.323	14.029	33.442	18.464	50.342
Passivo Não Corrente	42.851	773	3.228	8.362	21.114
Passivo Corrente	52.471	13.256	30.214	10.103	29.227
Rendimentos Totais	188.331	39.961	54.214	73.799	112.251
Subsídios de Exploração	30.570	14.741	-	50.068	14.266
Gastos Totais	187.909	39.911	52.145	73.761	89.771
Gastos com Pessoal	101.939	18.442	23.006	9.125	6.059
RAI	422	49	2.069	38	13
EBITA	22.519	1.740	1.997	314	169
RL	283	20	1.559	11	-
N.º Empregados	2.505	481	774	267	106

4.8 Trabalhos para a própria Entidade

Os Trabalhos para a Própria Entidade (TPE) registados ascenderam a 101,4 milhões de euros, refletindo:

- 96,4 milhões de euros pela SRU, correspondentes a empreitadas realizadas no âmbito da habitação, creches/escolas, espaço público e Equipamentos sociais;
- 4,1 milhões de euros pela EMEL, relativos a intervenções em infraestruturas municipais; e
- 433 mil euros pelo Grupo Carris.

Estes montantes, reconhecidos como ativos em construção no balanço do Município, contribuíram positivamente para o resultado consolidado e reforçam a articulação operacional dentro do universo municipal.

5 Análise Consolidada

Este capítulo apresenta a análise da situação económica e financeira consolidada do Município de Lisboa em 2024, com destaque para a evolução dos principais agregados patrimoniais, financeiros e de desempenho face ao exercício anterior. A informação aqui apresentada resulta da aplicação do método de consolidação integral, conforme previsto no SNC-AP.

A estrutura consolidada permanece fortemente centrada no Município de Lisboa, que representa:

- 98% do ativo total;
- Cerca de 99% dos rendimentos de transações sem contraprestação, como impostos e transferências do OE.

Ainda assim, destaca-se o papel das empresas municipais:

- A Carris, com 68,5% dos ativos fixos tangíveis das entidades participadas;
- A SRU, como executora de mais de 98% do investimento em obras públicas;
- A EMEL, pela expansão da rede GIRA e da mobilidade elétrica;
- A GEBALIS, com forte execução nos programas de habitação social.

5.1 Estrutura e variação do Balanço Consolidado

Entidade: **Munícipio de Lisboa**
Balanço (consolidado) do período findo em 31 de dezembro de 2024 — Unidade Monetária: **Euro**

RUBRICAS	Consolidado do Municipio de Lisboa		Variação
	2024	2023	
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis	3.782.382.047,44	3.566.809.310,00	215.572.737,44
Propriedades de investimento	9.156.662,86	9.312.721,91	-156.059,05
Ativos intangíveis	5.933.314,16	3.768.682,38	2.164.631,78
Ativos biológicos			
Participações financeiras	70.456.865,00	70.171.532,68	285.332,32
Devedores por empréstimos bonificados e subsídios reembolsáveis			
Clientes, contribuintes e utentes	144.528,73	1.655.501,25	-1.510.972,52
Acionistas/sócios/associados			
Diferimentos	1.869.514,22	1.683.788,84	185.725,38
Outros ativos financeiros	1.729.634,06	1.825.624,01	-95.989,95
Ativos por impostos diferidos	312.642,79	763.698,49	-451.055,70
Outras contas a receber	40.189.642,17	37.149.434,75	3.040.207,42
	3.912.174.851,43	**3.693.140.294,31**	**219.034.557,12**
Ativo corrente			
Inventários	8.549.039,00	7.599.882,66	949.156,34
Ativos biológicos			
Devedores por transferências e subsídios não reembolsáveis	5.094.385,50	5.098.154,35	-3.768,85
Devedores por empréstimos bonificados e subsídios reembolsáveis			
Clientes, contribuintes e utentes	10.386.491,84	12.020.225,07	-1.633.733,23
Estado e outros entes públicos	9.114.288,28	9.122.014,05	-7.725,77
Acionistas/sócios/associados			
Outras contas a receber	245.624.752,65	223.535.522,88	22.089.229,77
Diferimentos	8.761.901,59	6.201.672,71	2.560.228,88
Ativos financeiros detidos para negociação			
Outros ativos financeiros			
Ativos não correntes detidos para venda			
Caixa e depósitos	118.124.916,85	140.743.074,42	-22.618.157,57
	405.655.775,71	**404.320.546,14**	**1.335.229,57**
Total Ativo	**4.317.830.627,14**	**4.097.460.840,45**	**220.369.786,69**
Património/Capital	2.077.571.636,70	2.077.571.636,70	-
Ações (quotas) próprias	-4,00	-4,00	-
Outros instrumentos de capital próprio			
Prémios de emissão			
Reservas	106.594.212,28	106.443.841,15	150.371,13
Resultados transitados	561.168.529,52	582.969.494,48	-21.800.964,96
Ajustamentos em ativos financeiros	-12.151.168,36	1.719.336,32	-13.870.504,68
Excedentes de revalorização	43.749.357,58	40.827.051,32	2.922.306,26
Outras variações no Património Líquido	621.867.595,76	448.905.381,87	172.962.213,89
Resultado líquido do período	**-13.958.404,49**	**-13.954.682,59**	**-3.721,90**
Dividendos antecipados			
Interesses que não controlam			
Total Património Líquido	**3.384.841.754,99**	**3.244.482.055,25**	**140.359.699,74**
Passivo não corrente			
Provisões	163.316.007,25	161.153.998,18	2.162.009,07
Financiamentos obtidos	313.281.924,45	267.231.511,16	46.050.413,29
Fornecedores de investimentos			
Fornecedores			
Responsabilidades por benefícios pós-emprego	26.447.765,47	24.215.031,53	2.232.733,94
Diferimentos	75.344.861,25	77.762.557,27	-2.417.696,02
Passivos por impostos diferidos	11.130.488,56	13.151.548,57	-2.021.060,01
Outras contas a pagar	29.923.035,68	61.760.046,76	-31.837.011,08
	619.444.082,66	**605.274.693,47**	**14.169.389,19**
Passivo corrente			
Credores por transferências e subsídios não reembolsáveis concedidos	47.224,05	69.814,86	-22.590,81
Fornecedores	19.942.475,35	37.899.178,74	-17.956.703,39
Adiantamentos de clientes, contribuintes e utentes	132.209,20	190.209,20	-58.000,00
Estado e outros entes públicos	14.119.557,13	8.453.389,12	5.666.168,01
Acionistas/sócios/associados			
Financiamentos obtidos	25.860.361,06	28.906.168,00	-3.045.806,94
Fornecedores de investimentos	2.532.215,11	2.283.728,02	248.487,09
Outras contas a pagar	150.218.390,90	119.788.135,89	30.430.255,01
Diferimentos	100.692.356,69	50.113.467,90	50.578.888,79
Passivos financeiros detidos para negociação			
Outros passivos financeiros			
	313.544.789,49	**247.704.091,73**	**65.840.697,76**
Total Passivo	**932.988.872,15**	**852.978.785,20**	**80.010.086,95**
Total Património Líquido e Passivo	**4.317.830.627,14**	**4.097.460.840,45**	**220.369.786,69**

Em 31 de dezembro de 2024, o ativo total consolidado ascendeu a 4.317,8 milhões de euros, verificando-se um acréscimo face ao ano anterior, principalmente devido a:

- Investimentos em curso no valor de 140,8 milhões de euros, realizados maioritariamente pela SRU ao abrigo de contratos de mandato.

O património líquido situou-se nos 3.384,8 milhões de euros, refletindo um aumento de 140,4 milhões de euros motivado pelo reconhecimento de ativos anteriormente não registados, e pela incorporação de resultados transitados.

Por sua vez, o passivo consolidado aumentou 80 milhões de euros, sobretudo por via:

- O incremento em credores por acréscimos de gastos e em outros credores por transferências e subsídios;
- Diferimentos não correntes, com destaque para os subsídios atribuídos pelo IHRU.

5.2 Resultados Consolidados

Entidade: **Munícipio de Lisboa**
Demonstração dos resultados por natureza (consolidada) do período findo em 31 de dezembro de 2024 — Unidade Monetária: **Euro**

Rendimentos e Gastos	Consolidado do Municipio de Lisboa		Variação
	2024	2023	
Impostos, contribuições e taxas	677.725.740,84	659.099.643,58	18.626.097,26
Vendas	8.094.141,28	7.324.515,99	769.625,29
Prestações de serviços e concessões	353.177.748,59	340.137.251,42	13.040.497,17
Transferências e subsídios correntes obtidos	93.437.341,66	82.893.695,61	10.543.646,05
Rend./Gastos imputados de entid. control., assoc. e empreend. conjuntos	1.662.601,49	770.258,96	892.342,53
Variações nos inventários da produção	-25.085,43	-51.339,53	26.254,10
Trabalhos para a própria entidade	101.366.740,71	84.014.281,39	17.352.459,32
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-28.307.374,58	-29.480.416,56	1.173.041,98
Fornecimentos e serviços externos	-434.420.423,84	-369.418.741,43	-65.001.682,41
Gastos com pessoal	-475.296.266,85	-445.112.400,19	-30.183.866,66
Transferências e subsídios concedidos	-185.060.353,84	-192.966.965,74	7.906.611,90
Prestações sociais			
Imparidade de inventarios (perdas/reversões)	-159.066,57	-76.063,78	-83.002,79
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	1.881.168,80	2.638.380,69	-757.211,89
Provisões (aumentos/reduções)	-2.897.921,21	-6.147.859,64	3.249.938,43
Imparidade de investimentos não depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)	54.666,71	15.619,55	39.047,16
Aumentos/reduções de justo valor			
Outros rendimentos e ganhos	64.693.217,41	43.945.116,23	20.748.101,18
Outros gastos	-41.920.603,17	-50.154.119,24	8.233.516,07
Resultados antes de depreciações e gastos de financiamento	**134.006.272,00**	**127.430.857,31**	**6.575.414,69**
Gastos/reversões de depreciação e amortização	-137.311.406,09	-131.931.045,61	-5.380.360,48
Imparidade de investimentos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)			
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento)	**-3.305.134,09**	**-4.500.188,30**	**1.195.054,21**
Juros e rendimentos similares obtidos	3.517.563,22	3.078.543,67	439.019,55
Juros e gastos similares suportados	-13.454.057,49	-9.991.708,14	-3.462.349,35
Resultado antes de impostos	**-13.241.628,36**	**-11.413.352,77**	**-1.828.275,59**
Imposto sobre o rendimento	-716.776,13	-2.541.329,82	1.824.553,69
Resultado líquido do período	**-13.958.404,49**	**-13.954.682,59**	**-3.721,90**

O resultado líquido consolidado de 2024 foi negativo em 14,0 milhões de euros, registando uma quebra mínima de face a 2023. Ainda assim é de salientar:

- Verifica-se um aumento generalizado dos rendimentos;
- Aumento dos gastos com pessoal (+30,2 milhões de euros), resultante de contratações, requalificações e medidas transversais de valorização salarial;
- Crescimento dos gastos com fornecimentos e serviços externos (+65,0 milhões de euros).

Apesar deste resultado, o universo consolidado manteve estabilidade financeira, sustentada por elevados níveis de autonomia e execução de investimento.

5.3 Situação Económica e Financeira Consolidada

Comparando o contributo para os números consolidados da atividade do Município, por um lado, e do conjunto das empresas municipais, por outro, são apresentados o balanço e a demonstração de resultados muito sintetizados:

Unidade Monetária: **Euro**

Rubricas	Consolidado do Municipio de Lisboa	Municipio de Lisboa	Outras entidades	Ajustamentos consolidação	% ML
	2024	2024	2024	2024	
Ativo não corrente					
Ativos fixos tangíveis	3.782.382.047,44	3.556.640.160,25	240.056.824,62	-14.314.937,43	94%
Outras contas a receber	40.189.642,17	38.176.864,32	2.012.777,85	-	95%
Outros	89.603.161,82	338.790.059,51	24.463.383,89	-273.650.281,58	378%
	3.912.174.851,43	**3.933.607.084,08**	**266.532.986,36**	**-287.965.219,01**	**101%**
Ativo corrente					
Outras contas a receber	245.624.752,65	251.384.089,69	44.279.801,33	-50.039.138,37	102%
Caixa e depósitos	118.124.916,85	34.170.796,01	83.954.120,84	-	29%
Outros	41.906.106,21	19.998.333,22	22.751.699,96	-843.926,97	48%
	405.655.775,71	**305.553.218,92**	**150.985.622,13**	**-50.883.065,34**	**75%**
Total Ativo	**4.317.830.627,14**	**4.239.160.303,00**	**417.518.608,49**	**-338.848.284,35**	**98%**
Património/Capital	2.077.571.636,70	2.077.571.636,70	114.422.918,11	-114.422.918,11	100%
Outras variações no Património Líquido	621.867.595,76	522.731.447,26	117.128.506,65	-17.992.358,15	84%
Outros	699.360.927,02	797.376.676,30	-27.506.234,13	-70.509.515,15	114%
Resultado líquido do período	-13.958.404,49	-9.907.216,70	1.873.712,96	-5.924.900,75	71%
Total Património Líquido	**3.384.841.754,99**	**3.387.772.543,56**	**205.918.903,59**	**-208.849.692,16**	**100%**
Passivo não corrente					
Provisões	163.316.007,25	153.895.463,57	9.420.543,68	-	94%
Financiamentos obtidos	313.281.924,45	295.007.539,19	18.274.385,26	-	94%
Outros	142.846.150,96	108.473.096,14	48.632.929,82	-14.259.875,00	76%
	619.444.082,66	**557.376.098,90**	**76.327.858,76**	**-14.259.875,00**	**90%**
Passivo corrente					
Outras contas a pagar	150.218.390,90	168.939.798,97	79.371.678,50	-98.093.086,57	112%
Diferimentos	100.692.356,69	90.893.782,34	12.429.671,89	-2.631.097,54	90%
Outros	62.634.041,90	34.178.079,23	43.470.495,75	-15.014.533,08	55%
	313.544.789,49	**294.011.660,54**	**135.271.846,14**	**-115.738.717,19**	**94%**
Total do Passivo	**932.988.872,15**	**851.387.759,44**	**211.599.704,90**	**-129.998.592,19**	**91%**
Total do Património Líquido e do Passivo	**4.317.830.627,14**	**4.239.160.303,00**	**417.518.608,49**	**-338.848.284,35**	**98%**

Como se pode verificar no quadro acima, no período findo em 31 de dezembro de 2024, os valores do balanço consolidado não apresentam variações muito significativas relativamente ao balanço individual do Município, que representa cerca de 98% do Ativo consolidado.

Nos Ativos Fixos Tangíveis, as outras entidades (entidades do perímetro de consolidação) com um valor de 240,1 milhões de euros, inclui-se um valor de 164,4 milhões de euros (68,5%) relativo ao grupo Carris.

Unidade Monetária: **Euro**

Rendimentos e Gastos	Consolidado do Municipio de Lisboa	Municipio de Lisboa	Outras entidades	Ajustamentos consolidação	% ML
	2024	2024	2024	2024	
Impostos, contribuições e taxas	677.725.740,84	677.904.024,40		-178.283,56	100%
Prestações de serviços e concessões	353.177.748,59	124.455.135,79	328.200.226,67	-99.477.613,87	35%
Transferências e subsídios correntes obtidos	93.437.341,66	84.959.591,76	109.645.435,82	-101.167.685,92	91%
Fornecimentos e serviços externos	-434.420.423,84	-192.347.302,85	-243.788.465,10	1.715.344,11	44%
Gastos com pessoal	-475.296.266,85	-316.994.070,25	-158.571.386,61	269.190,01	67%
Transferências e subsídios concedidos	-185.060.353,84	-318.128.209,69		133.067.855,85	172%
Outros	104.442.485,44	45.827.280,09	-1.874.325,77	60.489.531,12	44%
Resultados antes de depreciações e gastos de financiamento	**134.006.272,00**	**105.676.449,25**	**33.611.485,01**	**-5.281.662,26**	**79%**
Gastos/reversões de depreciação e amortização	-137.311.406,09	-106.062.063,27	-31.249.342,82		77%
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento)	**-3.305.134,09**	**-385.614,02**	**2.362.142,19**	**-5.281.662,26**	**12%**
Outros	-9.936.494,27	-9.521.602,68	228.346,90	-643.238,49	96%
Resultado antes de impostos	**-13.241.628,36**	**-9.907.216,70**	**2.590.489,09**	**-5.924.900,75**	**75%**
Imposto sobre o rendimento	-716.776,13		-716.776,13		-
Resultado líquido do período	**-13.958.404,49**	**-9.907.216,70**	**1.873.712,96**	**-5.924.900,75**	**71%**

No quadro acima, verifica-se que as contas individuais do Município mantêm o seu peso, comparativamente com os rendimentos e gastos consolidados.

6 Demonstrações Financeiras Consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas do Município de Lisboa foram elaboradas de acordo com o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP), tendo por base o método de consolidação integral. Estas demonstrações agregam os elementos patrimoniais, económicos e financeiros do Município e das entidades sob seu controlo, eliminando os saldos e fluxos intra-grupo.

6.1 Balanço Consolidado

Entidade: **Munícipio de Lisboa**

Balanço (consolidado) do período findo em 31 de dezembro de 2024 — Unidade Monetária: **Euro**

RUBRICAS	Consolidado do Municipio de Lisboa		Variação
	2024	2023	
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis	3.782.382.047,44	3.566.809.310,00	215.572.737,44
Propriedades de investimento	9.156.662,86	9.312.721,91	-156.059,05
Ativos intangíveis	5.933.314,16	3.768.682,38	2.164.631,78
Ativos biológicos			
Participações financeiras	70.456.865,00	70.171.532,68	285.332,32
Devedores por empréstimos bonificados e subsídios reembolsáveis			
Clientes, contribuintes e utentes	144.528,73	1.655.501,25	-1.510.972,52
Acionistas/sócios/associados			
Diferimentos	1.869.514,22	1.683.788,84	185.725,38
Outros ativos financeiros	1.729.634,06	1.825.624,01	-95.989,95
Ativos por impostos diferidos	312.642,79	763.698,49	-451.055,70
Outras contas a receber	40.189.642,17	37.149.434,75	3.040.207,42
	3.912.174.851,43	**3.693.140.294,31**	**219.034.557,12**
Ativo corrente			
Inventários	8.549.039,00	7.599.882,66	949.156,34
Ativos biológicos			
Devedores por transferências e subsídios não reembolsáveis	5.094.385,50	5.098.154,35	-3.768,85
Devedores por empréstimos bonificados e subsídios reembolsáveis			
Clientes, contribuintes e utentes	10.386.491,84	12.020.225,07	-1.633.733,23
Estado e outros entes públicos	9.114.288,28	9.122.014,05	-7.725,77
Acionistas/sócios/associados			
Outras contas a receber	245.624.752,65	223.535.522,88	22.089.229,77
Diferimentos	8.761.901,59	6.201.672,71	2.560.228,88
Ativos financeiros detidos para negociação			
Outros ativos financeiros			
Ativos não correntes detidos para venda			
Caixa e depósitos	118.124.916,85	140.743.074,42	-22.618.157,57
	405.655.775,71	**404.320.546,14**	**1.335.229,57**
Total Ativo	**4.317.830.627,14**	**4.097.460.840,45**	**220.369.786,69**
Património/Capital	2.077.571.636,70	2.077.571.636,70	-
Ações (quotas) próprias	-4,00	-4,00	-
Outros instrumentos de capital próprio			
Prémios de emissão			
Reservas	106.594.212,28	106.443.841,15	150.371,13
Resultados transitados	561.168.529,52	582.969.494,48	-21.800.964,96
Ajustamentos em ativos financeiros	-12.151.168,36	1.719.336,32	-13.870.504,68
Excedentes de revalorização	43.749.357,58	40.827.051,32	2.922.306,26
Outras variações no Património Líquido	621.867.595,76	448.905.381,87	172.962.213,89
Resultado líquido do período	**-13.958.404,49**	**-13.954.682,59**	**-3.721,90**
Dividendos antecipados			
Interesses que não controlam			
Total Património Líquido	**3.384.841.754,99**	**3.244.482.055,25**	**140.359.699,74**
Passivo não corrente			
Provisões	163.316.007,25	161.153.998,18	2.162.009,07
Financiamentos obtidos	313.281.924,45	267.231.511,16	46.050.413,29
Fornecedores de investimentos			
Fornecedores			
Responsabilidades por benefícios pós-emprego	26.447.765,47	24.215.031,53	2.232.733,94
Diferimentos	75.344.861,25	77.762.557,27	-2.417.696,02
Passivos por impostos diferidos	11.130.488,56	13.151.548,57	-2.021.060,01
Outras contas a pagar	29.923.035,68	61.760.046,76	-31.837.011,08
	619.444.082,66	**605.274.693,47**	**14.169.389,19**
Passivo corrente			
Credores por transferências e subsídios não reembolsáveis concedidos	47.224,05	69.814,86	-22.590,81
Fornecedores	19.942.475,35	37.899.178,74	-17.956.703,39
Adiantamentos de clientes, contribuintes e utentes	132.209,20	190.209,20	-58.000,00
Estado e outros entes públicos	14.119.557,13	8.453.389,12	5.666.168,01
Acionistas/sócios/associados			
Financiamentos obtidos	25.860.361,06	28.906.168,00	-3.045.806,94
Fornecedores de investimentos	2.532.215,11	2.283.728,02	248.487,09
Outras contas a pagar	150.218.390,90	119.788.135,89	30.430.255,01
Diferimentos	100.692.356,69	50.113.467,90	50.578.888,79
Passivos financeiros detidos para negociação			
Outros passivos financeiros			
	313.544.789,49	**247.704.091,73**	**65.840.697,76**
Total Passivo	**932.988.872,15**	**852.978.785,20**	**80.010.086,95**
Total Património Líquido e Passivo	**4.317.830.627,14**	**4.097.460.840,45**	**220.369.786,69**

O Balanço Consolidado em 31 de dezembro de 2024 reflete:

- Ativo total de 4.317,8 milhões de euros, dos quais 98% são do Município de Lisboa;
- Passivo total de 933,0 milhões de euros, com destaque para outras contas a pagar e diferimentos;
- Património líquido de 3.384,8 milhões de euros, com reforço significativo por via de reavaliações de ativos e resultados transitados.

Nota: Detalhes por rubrica disponíveis no Anexo às Demonstrações Financeiras Consolidadas (Nota 1 a Nota 26)

6.2 Demonstração de Resultados Consolidada

Entidade: **Munícipio de Lisboa**
Demonstração dos resultados por natureza (consolidada) do período findo em 31 de dezembro de 2024 Unidade Monetária: **Euro**

Rendimentos e Gastos	Consolidado do Municipio de Lisboa		Variação
	2024	2023	
Impostos, contribuições e taxas	677.725.740,84	659.099.643,58	18.626.097,26
Vendas	8.094.141,28	7.324.515,99	769.625,29
Prestações de serviços e concessões	353.177.748,59	340.137.251,42	13.040.497,17
Transferências e subsídios correntes obtidos	93.437.341,66	82.893.695,61	10.543.646,05
Rend./Gastos imputados de entid. control., assoc. e empreend. conjuntos	1.662.601,49	770.258,96	892.342,53
Variações nos inventários da produção	-25.085,43	-51.339,53	26.254,10
Trabalhos para a própria entidade	101.366.740,71	84.014.281,39	17.352.459,32
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-28.307.374,58	-29.480.416,56	1.173.041,98
Fornecimentos e serviços externos	-434.420.423,84	-369.418.741,43	-65.001.682,41
Gastos com pessoal	-475.296.266,85	-445.112.400,19	-30.183.866,66
Transferências e subsídios concedidos	-185.060.353,84	-192.966.965,74	7.906.611,90
Prestações sociais			
Imparidade de inventarios (perdas/reversões)	-159.066,57	-76.063,78	-83.002,79
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	1.881.168,80	2.638.380,69	-757.211,89
Provisões (aumentos/reduções)	-2.897.921,21	-6.147.859,64	3.249.938,43
Imparidade de investimentos não depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)	54.666,71	15.619,55	39.047,16
Aumentos/reduções de justo valor			
Outros rendimentos e ganhos	64.693.217,41	43.945.116,23	20.748.101,18
Outros gastos	-41.920.603,17	-50.154.119,24	8.233.516,07
Resultados antes de depreciações e gastos de financiamento	**134.006.272,00**	**127.430.857,31**	**6.575.414,69**
Gastos/reversões de depreciação e amortização	-137.311.406,09	-131.931.045,61	-5.380.360,48
Imparidade de investimentos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)			
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento)	**-3.305.134,09**	**-4.500.188,30**	**1.195.054,21**
Juros e rendimentos similares obtidos	3.517.563,22	3.078.543,67	439.019,55
Juros e gastos similares suportados	-13.454.057,49	-9.991.708,14	-3.462.349,35
Resultado antes de impostos	**-13.241.628,36**	**-11.413.352,77**	**-1.828.275,59**
Imposto sobre o rendimento	-716.776,13	-2.541.329,82	1.824.553,69
Resultado líquido do período	**-13.958.404,49**	**-13.954.682,59**	**-3.721,90**

A Demonstração dos Resultados indica:

- Resultado líquido negativo de 14,0 milhões de euros;
- Rendimentos totais consolidados superiores a 1.300 milhões de euros, com forte peso dos impostos diretos e prestações de serviços.
- Gastos totais consolidados também acima dos 1.300 milhões de euros, com enfoque nos gastos com pessoal e fornecimentos e serviços externos

6.3 Demonstração Consolidada dos Fluxos de Caixa

Demonstração Consolidada dos Fluxos de Caixa de 01-01-2024 a 31-12-2024 (unidade: Euro)

Rubricas	Notas	Períodos	
		2024	2023
Fluxos de caixa das atividades operacionais			
Recebimentos provenientes de:			
Recebimentos de clientes		305.001.944,27	294.835.806,02
Recebimentos de contribuintes		647.340.455,30	628.089.168,42
Recebimentos de transferências e subsídios correntes		65.757.601,42	92.535.542,29
Recebimentos de utentes		9.313.048,67	11.969.596,61
Pagamentos respeitantes a:			
Pagamentos a fornecedores		-484.970.620,20	-419.856.891,24
Pagamentos ao pessoal		-449.189.724,86	-426.950.696,96
Pagamentos a contribuintes / utentes			
Pagamentos de transferências e subsídios		-185.652.296,01	-193.166.869,47
Pagamentos de prestações sociais			
Caixa gerada pelas operações		-92.399.591,41	-12.544.344,33
Pagamento / recebimento do Imposto sobre o rendimento		-3.789.922,91	730.126,34
Outros recebimentos/pagamentos		92.326.729,78	57.317.334,11
Fluxos de caixa das atividades operacionais (a)		-3.862.784,54	45.503.116,12
Pagamentos respeitantes a:			
Pagamentos - Ativos fixos tangíveis		-189.231.885,54	-165.857.656,96
Pagamentos - Ativos intangíveis		-4.954.000,13	-1.975.447,66
Pagamentos - Propriedades de investimento			
Pagamentos - Investimentos financeiros			-20.538,25
Pagamentos - Outros ativos			
Recebimentos provenientes de:			
Recebimentos - Ativos fixos tangíveis		11.505.004,66	3.640.910,89
Recebimentos - Ativos intangíveis			
Recebimentos - Propriedades de Investimento		10.812.248,20	11.146.263,77
Recebimentos - Investimentos financeiros		154.096,05	42.211,12
Recebimentos - Outros ativos		5.410.400,75	5.954.925,28
Recebimentos - Subsídios ao investimento		111.685.056,39	29.856.085,97
Recebimentos -Transferências de capital			
Recebimentos - Juros e rendimentos similares		948.447,61	890.856,67
Recebimentos - Dividendos		2.613.663,04	1.846.636,55
Fluxos de caixa das atividades de investimento (b)		-51.056.968,97	-114.475.752,62
Recebimentos provenientes de:			
Recebimentos - Financiamentos obtidos		84.375.291,20	44.373.519,06
Recebimentos - Realizações de capital e de outros instrumentos de capital			
Recebimentos - Cobertura de prejuízos			
Recebimentos - Doações			
Recebimentos - Outras operações de financiamento		643.238,49	568.200,34
Pagamentos respeitantes a:			
Pagamentos - Financiamentos obtidos		-41.782.037,13	-37.462.987,81
Pagamentos - Juros e gastos similares		-10.917.896,62	-8.547.023,00
Pagamentos - Dividendos			
Pagamentos - Reduções de capital e de outros instrumentos de capital			
Pagamentos - Outras operações de financiamento			
Fluxos de caixa das atividades de financiamento (c)		32.318.595,94	-1.068.291,41
Variação de caixa e seus equivalentes (a+b+c)		**-22.601.157,57**	**-70.040.927,91**
Efeito das diferenças de câmbio			
Caixa e seus equivalentes de caixa no início do período		**140.726.074,42**	**210.784.002,33**
Caixa e seus equivalentes de caixa no fim do período	**1**	**118.124.916,85**	**140.743.074,42**
Conciliação entre Caixa e seus Equivalentes e Saldo de Gerência			
Caixa e seus equivalentes de caixa no início do período		**140.726.074,42**	**210.784.002,33**
- Equivalentes a caixa no início do período			
+ Parte do saldo de gerência que não constitui equivalentes de caixa			
- Variações cambiais de caixa no início do período			
= Saldo da gerência anterior		140.726.074,42	210.784.002,33
De execução orçamental		46.111.287,17	191.672.866,38
De operações de tesouraria		20.592.926,69	19.111.135,95
Caixa e seus equivalentes de caixa no fim do período	**1**	**118.124.916,85**	**140.743.074,42**
- Equivalentes a caixa no fim do período			
+ Parte do saldo de gerência que não constitui equivalentes de caixa			
- Variações cambiais de caixa no fim do período			
= Saldo para a gerência seguinte		118.124.916,85	140.743.074,42
De execução orçamental		94.215.790,73	120.150.148,03
De operações de tesouraria		23.909.126,12	20.592.926,69

Esta demonstração espelha:

- Um fluxo líquido de financiamento positivo, refletindo a mobilização de empréstimos e subsídios;
- Pagamentos associados a investimentos de grande dimensão (infraestruturas, habitação e mobilidade);
- Captação de recursos europeus, nomeadamente através do PRR e do BEI.

6.4 Demonstração Consolidada das Alterações no Património Líquido

Município de Lisboa

Demonstração Consolidada das Alterações no Património Líquido - 31 de dezembro de 2024

(unidade: Euro)

Descrição	Notas	Património Líquido atribuído aos detentores do Património Líquido da entidade que controla												
		Capital/ Património Subescrito	Ações (quotas próprias)	Outros instrumentos de capital próprio	Prémios de emissão	Reservas	Resultados transitados	Ajustamentos em ativos financeiros	Excedentes de revalorização	Outras variações no património líquido	Resultado líquido do período	TOTAL	Interesses que não controlam	Total do património líquido
Posição no Início do Período (1)		2.077.571.636,70	-4,00	-	-	106.443.841,15	582.969.494,48	1.719.336,32	40.827.051,32	448.905.381,87	-13.954.682,59	3.244.482.055,25	0,00	3.244.482.055,25
Alterações no Período														
Ajustamentos de transição de referencial contabilístico														
Alterações de políticas contabilísticas										85.883.835,73		85.883.835,73		85.883.835,73
Correção de erros materiais														
Diferenças de conversão de demonstrações financeiras														
Realização de excedentes de revalorização							1.495.142,07		-1.495.142,07			-		-
Excedentes de revalorização e respetivas variações									4.554.318,17			4.554.318,17		4.554.318,17
Transferências e subsídios de capital										13.262.782,28		13.262.782,28		13.262.782,28
Outras alterações reconhecidas no Património Líquido						135.245,24	-23.296.107,03	-13.870.504,68	-136.869,84	73.815.595,88	13.969.808,48	50.617.168,05		50.617.168,05
(2)		-	-	-	-	135.245,24	-21.800.964,96	-13.870.504,68	2.922.306,26	172.962.213,89	13.969.808,48	154.318.104,23	-	154.318.104,23
Resultado Líquido do Período (3)											-13.958.404,49	-13.958.404,49	-	-13.958.404,49
Resultado Integral (4)=(2)+(3)											11.403,99	140.359.699,74	-	140.359.699,74
Operações com Detentores de Capital no Período														
Subscrições de capital / património														
Subscrições de prémios de emissão														
Entradas para cobertura de perdas														
Outras operações						15.125,89					-15.125,89	-		-
(5)		-	-	-	-	15.125,89	-	-	-	-	-15.125,89	-	-	-
Posição no Fim do Período (6)=(1)+(2)+(3)+(5)		2.077.571.636,70	-4,00	-	-	106.594.212,28	561.168.529,52	-12.151.168,36	43.749.357,58	621.867.595,76	-13.958.404,49	3.384.841.754,99	-	3.384.841.754,99

A Demonstração Consolidada das Alterações do Património Líquido evidencia:

- O reforço das Outras variações no património líquido (+173,0 milhões de euros), incluindo:
  - O resultado da reexpressão da CARRIS;
  - Os subsídios associados a aquisição ou produção de ativos não correntes (CARRIS e ML);
  - O acréscimo decorrente das transferências de ativos – obtidas (ML) – Escolas.
- Uma variação negativa dos resultados transitados (-21,8 milhões de euros).

6.5 Anexos às Demonstrações Financeiras Consolidadas

6.5.1 Notas Explicativas Legais

Nota 1: Entidades Incluídas no Perímetro de Consolidação e Outras Entidades Participadas

1.1 Entidades Incluídas na Consolidação

Quadro 1.1 Entidades incluídas na consolidação (unidade: Euro)

Entidade	Sede	Atividade Principal	Capital	% Controlo		Consolidação		Obs.
				Direto	Indireto	Orçamental	Financeira	
Município de Lisboa	Praça do Município - Paços do Concelho 1100-365 Lisboa	Administração Local				x	x	a)
Companhia Carris de Ferro de Lisboa, EM. S.A.	Rua 1.º de Maio, nº. 103 - 1300-472 Lisboa	Serviço público de transporte coletivo de passageiros na cidade de Lisboa	78.674.000,00	100%			x	b)
EGEAC- Emp. de Gestão de Equip. Anim. Cultural, E.M. S.A	Av. Eng. Duarte Pacheco 26, 1070-111 Lisboa	Serviço público na área da cultura na cidade de Lisboa	448.918,11	100%			x	b)
EMEL - Empresa Pública Municipal de Estacionamento de Lisboa, E.M. S.A.	Alameda das Linhas de Torres, 198/200 - 1769-032 Lisboa	Serviço público na área da mobilidade urbana na cidade de Lisboa	32.000.000,00	100%			x	b)
GEBALIS - Gestão dos Bairros Municipais de Lisboa, E.M. S.A.	Rua Laura Alves 12 7, 1050-138 Lisboa	Administração de imóveis por conta da cidade de Lisboa	1.300.000,00	100%		x	x	b)
Lisboa Ocidental, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana, E.M. S.A.	Praça do Município, n.º 31 - 1100-365 Lisboa	Promover operações de reabilitação urbana, através da promoção, manutenção e conservação de infraestruturas urbanísticas e gestão urbana e renovação e reabilitação urbanas e gestão do património edificado.	2.000.000,00	100%		x	x	b)

a) Entidade - mãe obrigada à elaboração de demonstrações financeiras consolidadas, conforme o estabelecido no nº 1 do Artigo 46º da Lei das Finanças Locais
b) Entidade controlada pelo Município de Lisboa

C) COMENTÁRIO DO ÓRGÃO DE GESTÃO SOBRE A QUANTIA DOS SALDOS SIGNIFICATIVOS DE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES QUE NÃO ESTEJAM DISPONÍVEIS PARA USO.

Os depósitos consignados são valores destinados especificamente aos pagamentos no âmbito do Programa LX-XXI/Empréstimo BEI.

Os depósitos de garantias e cauções referem-se a montantes retidos nos pagamentos a fornecedores.

D) VALORES DE CAIXA E DEPÓSITOS

A 31 de dezembro de 2024 a desagregação dos saldos de caixa e depósitos era a seguinte:

1.1 - Desagregação de caixa e depósitos - Consolidado - 31 de Dezembro de 2024 (unidade: Euro)

Conta	2024		2023	
Caixa		828.030,76		1.592.618,39
Depósitos à ordem		**98.166.295,85**		**118.466.166,16**
Depósitos à ordem no Tesouro	48.711.731,33		56.566.229,82	
Depósitos bancários à ordem	49.454.564,52		61.899.936,34	
Depósitos a prazo				
Depósitos consignados		2.774.622,53		457.202,17
Depósitos de garantias e cauções:		16.355.967,71		20.227.087,70
Total de caixa e depósitos		**118.124.916,85**		**140.743.074,42**

O saldo de caixa e seus equivalentes apresentado no balanço consolidado, evidenciado no quadro acima, no valor de 118,1 milhões de euros, não se encontra coincidente com o saldo exibido na Demonstração de Desempenho Orçamental da página 64, devido a este refletir apenas, os valores consolidados relativos ao Município de Lisboa, Gebalis – Gestão dos Bairros Municipais de Lisboa e Lisboa Ocidental SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana.

Nota 2: Principais Políticas Contabilísticas, Alterações nas Estimativas Contabilísticas e Erros

2.1 Base de Mensuração

As Demonstrações Financeiras foram preparadas de acordo com a NCP1 – estrutura e conteúdo das demonstrações financeiras e são aprestadas em Euros.

O euro é a moeda funcional e de apresentação.

Apresentação apropriada e conformidade com as NCP

As presentes demonstrações financeiras apresentam de forma apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da entidade. Representam de forma fiel os efeitos das transações, outros acontecimentos e condições, de acordo com a definição e critérios de reconhecimento de ativos, passivos, rendimentos e gastos estabelecidos na estrutura concetual e nas NCP.

Informação comparativa

A informação comparativa foi divulgada com respeito ao período anterior para grande parte das quantias relatadas nas demonstrações financeiras.

Respeitando o Princípio da Continuidade da Entidade, as políticas contabilísticas foram adotadas de maneira consistente ao longo do tempo. Procedendo-se a alterações das políticas contabilísticas, as quantias comparativas afetadas pela reclassificação serão divulgadas, tendo em conta:

a) A natureza de reclassificação;

b) A quantia de cada item ou classe de itens que tenha sido reclassificada;

c) Razão para a reclassificação.

Consistência de Apresentação

Não obstante o referido acima, acerca da comparabilidade, sempre que possível, as Demonstrações Financeiras estão consistentes de um período para o outro, quer a nível da apresentação, quer dos movimentos contabilísticos que lhe dão origem, exceto quando ocorrem alterações significativas na natureza que, nesse caso, estão devidamente identificadas e justificadas neste Anexo. Desta forma é proporcionada informação fiável e mais relevante para os utentes.

Materialidade e Agregação

A relevância da informação é afetada pela sua natureza e materialidade. Cada classe material de itens semelhantes é apresentada separadamente nas demonstrações financeiras. Os itens de natureza ou função dissemelhante serão apresentadas separadamente, a menos que sejam imateriais.

Compensação

Devido à importância dos ativos e passivos serem relatados separadamente, assim como os gastos e os rendimentos, estes não foram sujeitos a compensações, exceto os que forem exigidos por uma NCP.

Continuidade

Com base na informação disponível e as expetativas futuras, o Município de Lisboa continuará a operar no futuro previsível, assumindo que não há a intenção nem a necessidade, de liquidar ou de reduzir consideravelmente o nível das suas operações.

As demonstrações financeiras apresentadas refletem os eventos subsequentes ocorridos até 11 de abril de 2024, data em que foram objeto de aprovação pelo Órgão Executivo. Os acontecimentos materiais após a data do balanço que não dão lugar a ajustamentos são divulgados na nota 17.

Assim, a seleção da base de mensuração é relevante para as demonstrações financeiras, sendo as seguintes:

A) ATIVOS INTANGÍVEIS

Mensuração inicial

Um ativo intangível é inicialmente mensurado ao custo de aquisição.

Quando estamos perante ativos intangíveis adquiridos sem contraprestação, a mensuração é efetuada ao justo valor.

No reconhecimento inicial de um ativo intangível adquirido numa transação de troca de um ativo não monetário por outro, o custo do ativo intangível adquirido deve ser o seu justo valor.

Mensuração subsequente

Subsequentemente, um ativo intangível é mensurado pelo seu custo menos a amortização acumulada e menos qualquer perda de imparidade acumulada, se aplicável.

Vida útil

A vida útil de um ativo intangível é determinada tendo em conta:

- A utilização esperada do ativo
- Os limites de natureza legal ou outra sobre o uso do ativo.

O ativo é amortizado ao longo da sua vida útil. Método de amortização:

O método de amortização reflete o padrão pelo qual se espera que os benefícios económicos futuros ou o potencial de serviço sejam consumidos pela entidade. O método utilizado é o das quotas constantes.

Imparidade

Sempre que existam indícios de imparidade (fontes internas e externas), é testado o ativo quanto à sua imparidade.

Desreconhecimento

Um ativo intangível é desreconhecido:

- Na data de alienação (incluindo alienação através de uma transação sem contraprestação); ou
- Quando for permanentemente retirado do uso e da sua alienação não se esperam benefícios económicos futuros ou potencial de serviço.

B) ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS

Mensuração inicial:

Um ativo fixo tangível é inicialmente mensurado ao custo de aquisição, o qual inclui:

- Preço de compra que inclui direitos de importação, impostos não dedutíveis ou reembolsáveis, após dedução de descontos comerciais;
- Custos diretos para colocar o ativo no local e nas condições necessárias para ser usado, tais como desbravamento de terrenos, movimentação de terras e drenagem, gastos adicionais com a adaptação das máquinas e de instalações;
- Estimativa inicial dos custos de desmantelamento e remoção do item, e de restauração do local no qual este está localizado.

São ainda incluídos no custo de aquisição, quaisquer bens necessários por razões de segurança ou ambientais que não tragam influxos adicionais, pois sem eles o bem pode não entrar em funcionamento, logo não irá gerar quaisquer influxos.

Quando estamos perante ativos fixos tangíveis adquiridos sem contraprestação, a mensuração é efetuada como segue:

- Bens Imóveis – ao valor patrimonial tributário (VPT);
- Outros ativos tangíveis – ao custo do valor recebido ou, na falta deste, o respetivo valor de mercado.

Pelo montante do ativo reconhecido deve ser reconhecido um rendimento, exceto até ao ponto em que for também reconhecido um passivo relativo ao mesmo ativo (subsequentemente quando o passivo for reduzido o rendimento é reconhecido).

No entanto, se essa transferência satisfizer a definição de contribuições dos proprietários, não é reconhecido nem um passivo nem um rendimento, mas sim um incremento no património líquido (conta 5942 – doações obtidas – em outros ativos).

Quando um ativo fixo tangível é adquirido numa transação em que o respetivo pagamento é diferido no tempo, quer o ativo quer o passivo são reconhecidos ao custo amortizado de acordo com o método do juro efetivo.

No reconhecimento inicial de um ativo fixo tangível adquirido numa transação de troca de um ativo não monetário por outro, o custo do ativo fixo tangível adquirido deve ser o seu justo valor, exceto se:

- A transação com contraprestação não tiver substância comercial;
- O justo valor do ativo recebido e o justo valor do ativo cedido não possam ser mensurados com fiabilidade, situação em que o ativo adquirido é mensurado pela quantia escriturada do ativo cedido;
- Ambos puderem ser fiavelmente mensurados, o custo é o justo valor do ativo cedido (a menos que o justo valor do ativo adquirido seja claramente mais evidente).

Mensuração subsequente

Subsequentemente, um ativo fixo tangível é mensurado pelo seu custo menos a depreciação acumulada e menos qualquer perda de imparidade acumulada, se aplicável.

Estes ativos podem ser revalorizados quando os critérios e parâmetros para a revalorização estão definidos em dispositivo legal adequado. O valor do ativo revalorizado será o seu justo valor na data de revalorização menos a depreciação subsequente acumulada.

Custos subsequentes

O tratamento dos custos subsequentes relacionados com um ativo fixo tangível deve ser o seguinte:

- Custos de assistência técnica corrente – reconhecer como custos do exercício;
- Substituições de determinadas componentes em intervalos regulares – os respetivos custos devem adicionar-se à quantia escriturada do bem e devem ser desreconhecidos os itens substituídos;
- Grandes inspeções regulares (independentemente de partes do bem serem ou não substituídas) – os respetivos custos devem adicionar-se à quantia escriturada do bem e deve ser desreconhecida a quantia escriturada da anterior inspeção.

Vida útil

A vida útil de um ativo fixo tangível é determinada tendo em conta:

- A utilização esperada do ativo, que é avaliada por referência à capacidade ou à produção física esperada;
- O desgaste físico esperado (número de turnos, programa de reparações e manutenções e o cuidado e manutenção do ativo);
- A obsolescência técnica e comercial;
- Os limites de natureza legal ou outra sobre o uso do ativo.

O ativo é depreciado ao longo da sua vida útil. Cada parte de um ativo tangível cujo custo seja significativo em relação ao custo total deve ser depreciada separadamente, podendo agregar-se componentes que tenham a mesma vida útil.

Os terrenos e edifícios são ativos separáveis que são contabilizados separadamente mesmo se adquiridos em conjunto. Quando não existe valor a atribuir a cada componente, é aplicado 75% e 25% do valor, a edifícios e terrenos, respetivamente.

As taxas de depreciação utilizadas, estão em conformidade com o estabelecido no Classificador Complementar 2, para as aquisições ocorridas a partir de 1 de janeiro de 2020. Para as aquisições anteriores a esta data manteve-se o CIBE. Quanto aos bens imóveis, independentemente da data da sua aquisição houve lugar a uma correção para que as depreciações acumuladas ficassem equivalentes às apuradas com as vidas úteis apresentadas no CC2.

No caso dos edifícios construídos em betão, após avaliação técnica interna, foi definida uma vida útil de 100 anos, assente na experiência e conhecimento do Município e na avaliação dos materiais utilizados.

No caso dos bens de domínio público existentes até 31.12.2019, o tratamento também se afastou do preconizado pelo CC2, tendo sido atribuída metade da vida útil definida em CC2, com efeitos partir de 1 de janeiro de 2020, com exceção dos bens relativos ao saneamento básico, aos quais foi atribuída a vida útil de 40 anos baseado numa avaliação técnica efetuada pelo Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC), com efeitos a 01.01.2023.

Método de depreciação

O método de depreciação reflete o padrão pelo qual se espera que os benefícios económicos futuros ou o potencial de serviço sejam consumidos pela entidade. O método utilizado é o das quotas constantes.

Valor residual

A quantia depreciável de um ativo é calculada após a dedução do seu valor residual. A estimativa do valor residual deve ser revista em cada data de relato. Qualquer alteração à estimativa inicial é contabilizada no período corrente ou em períodos futuros, tal como previsto na NCP 2.

É presunção da norma que o valor residual de um ativo fixo tangível é geralmente insignificante e, por isso, imaterial no cálculo da quantia depreciável. Não é prática corrente a atribuição de valor residual aos ativos fixos tangíveis.

Imparidade

Sempre que existam indícios de imparidade (fontes internas e externas), é testado o ativo quanto à sua imparidade.

A quantia escriturada do ativo é reduzida para a sua quantia recuperável se, e apenas se, a quantia recuperável for menor do que a quantia escriturada. Essa redução é uma perda por imparidade que deve ser reconhecida imediatamente nos resultados.

Quando a quantia estimada de uma perda por imparidade for maior do que a quantia escriturada do ativo, a quantia escriturada do ativo deve ser reduzida para zero ou ser reconhecido um passivo se, e apenas se, isso for exigido por uma outra NCP.

O encargo da depreciação /amortização deve ser ajustado em períodos futuros em função da quantia escriturada revista do ativo.

Caso as situações que estão na base da imparidade se alterem, é efetuada a reversão da perda por imparidade. Esta reversão tem como consequência um aumento do valor do ativo para a sua quantia recuperável e deve ser reconhecida imediatamente em resultados.

No entanto, a quantia escriturada acrescida de um ativo que seja atribuível a uma reversão de uma perda por imparidade, não deve exceder a quantia escriturada que teria sido determinada (líquida de depreciação / amortização) se não tivesse sido reconhecida perda por imparidade no ativo em períodos anteriores.

Após o reconhecimento da reversão, o encargo com a depreciação / amortização ou o valor residual deve ser revisto e ajustado de acordo com a NCP aplicável ao ativo.

Desreconhecimento

Um ativo fixo tangível é desreconhecido:

- Na data de alienação (incluindo alienação através de uma transação sem contraprestação); ou
- Quando for permanentemente retirado do uso e da sua alienação não se esperam benefícios económicos futuros ou potencial de serviço.

A alienação de um ativo fixo tangível pode ocorrer:

- Por venda – aplicada a NCP 13 para reconhecimento do rendimento da venda de bens;
- Por celebração de uma locação financeira – aplicada a NCP 6 a uma alienação efetuada ao celebrar uma locação financeira ou a uma venda seguida de locação.

Os ganhos ou perdas provenientes do abate ou alienação de ativo fixo tangível são determinados como a diferença entre os rendimentos líquidos da alienação e a quantia escriturada do ativo e são reconhecidos nos resultados (a menos que a NCP 6 exija de forma diferente no caso de uma venda seguida de locação) no período do abate ou alienação.

Se o pagamento de um ativo fixo tangível for diferido, a retribuição recebida deve ser reconhecida inicialmente pelo preço a dinheiro equivalente e a diferença entre a quantia nominal da retribuição e o preço a dinheiro equivalente deve ser reconhecida como rendimento de juro segundo a NCP 13 usando o modelo do juro efetivo.

C) PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

Aplicam-se as mesmas políticas contabilísticas dos AFT – Ativos Fixos Tangíveis.

D) LOCAÇÕES

As locações são classificadas como financeiras sempre que os seus termos transferem substancialmente todos os riscos e benefícios associados à propriedade do bem para o locatário. As restantes locações são classificadas como operacionais. A classificação das locações é feita em função da substância e não da forma do contrato.

Os ativos fixos adquiridos mediante contratos de locação financeira, bem como as correspondentes responsabilidades, são registados no início da locação pelo menor de entre o justo valor dos ativos e o valor presente dos pagamentos mínimos da locação. Os pagamentos de locações financeiras são repartidos entre encargos financeiros e redução da responsabilidade, de modo a ser obtida uma taxa de juro constante sobre o saldo pendente da responsabilidade.

Os pagamentos de locações operacionais são reconhecidos como gasto numa base linear durante o período da locação. Os incentivos recebidos são registados como uma responsabilidade, sendo o montante agregado dos mesmos reconhecido como uma redução do gasto com a locação, igualmente numa base linear.

E) INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Reconhecimento e Mensuração Inicial

Um ativo financeiro, um passivo financeiro ou um instrumento de capital só são reconhecidos quando o Município de Lisboa se torne numa parte contratual do instrumento.

No momento do reconhecimento inicial, os ativos e os passivos financeiros são mensurados ao justo valor.

Os custos de transação dos ativos e passivos financeiros são incluídos no custo de aquisição se esse ativo ou passivo não for subsequentemente mensurado pelo justo valor, caso em que são imediatamente reconhecidas em resultados do período.

Mensuração subsequente

Ativos e passivos financeiros

Todos os ativos financeiros são subsequentemente reconhecidos ao justo valor, com as alterações de justo valor a serem reconhecidas na demonstração dos resultados, com as seguintes exceções:

- Instrumentos de capital próprio de outras empresas não cotadas ou cujo justo valor não possa ser estimado com fiabilidade, bem como os derivados associados, os quais são mensurados ao custo menos perdas por imparidade;
- Contratos para conceder ou contrair empréstimos que não possam ser liquidados numa base líquida e que se espera que reúnam as condições para serem reconhecidos ao custo ou ao custo amortizados menos perdas por imparidade e que a entidade designe, no momento inicial, para serem mensurados ao custo menos perdas por imparidade;
- Ativos financeiros que a entidade designe, no momento do seu reconhecimento inicial, para serem mensurados ao custo amortizado usando o método do juro efetivo, menos perdas por imparidade;
- Ativos financeiros não derivados para serem detidos até à maturidade, os quais devem ser mensurados ao custo amortizado.

Um ativo financeiro pode ser mensurado ao custo amortizado se satisfazer todas as condições:

- Tem uma maturidade definida;
- Os retornos para o detentor são em montante fixo, de taxa de juro fixa durante o investimento ou taxa variável que seja um indexante típico de mercado ou que inclua spread sobre esse indexante;
- Não têm nenhuma cláusula que possa implicar perda do valor nominal e do juro acumulado (excluindo o risco de crédito).

Todos os passivos financeiros são subsequentemente reconhecidos ao custo amortizado usando o método do juro efetivo ("custo amortizado"), exceto no caso dos passivos financeiros classificados como detidos para negociação, os quais devem ser mensurados ao justo valor através de resultado.

Um passivo financeiro é classificado como detido para negociação se:

- For suportado principalmente para a finalidade de o recomprar num prazo muito próximo;
- Fizer parte, aquando do reconhecimento inicial, de uma carteira de instrumentos financeiros identificados, que são geridos em conjunto e para os quais exista evidência de terem recentemente proporcionado lucros reais; ou
- For um derivado (exceto se for um instrumento de cobertura designado e eficaz).

Desreconhecimento

Ativos financeiros

Um ativo financeiro deve ser desreconhecido apenas quando:

- Os direitos contratuais aos fluxos de caixa resultantes do ativo financeiro expiram;
- A entidade transfere para outra parte todos os riscos e benefícios significativos relacionados com o ativo financeiro; ou
- A entidade transfere para outra entidade parte dos riscos e benefícios significativos relacionados com o ativo financeiro.

Qualquer diferença entre a retribuição recebida e a quantia reconhecida e desreconhecida deve ser incluída na demonstração dos resultados do período da transferência.

Passivos financeiros

Um passivo financeiro (ou parte de um passivo financeiro) deve ser desreconhecido apenas quando este se extinguir, isto é, quando a obrigação estabelecida no contrato seja liquidada, cancelada ou tenha expirado.

Imparidade

Para os ativos financeiros, a imparidade é testada quando existem indícios de que um determinado ativo possa estar em imparidade.

O montante a reconhecer de perda por imparidade deverá ser mensurado da seguinte forma:

- Para ativos financeiros mensurados ao custo amortizado, a perda por imparidade é a diferença entre a quantia registada e o valor presente (atual) dos fluxos de caixa estimados, os quais devem ser descontados com base na taxa de juro efetiva original do ativo financeiro; e
- Para ativos financeiros mensurados ao custo, a perda por imparidade é a diferença entre a quantia registada e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontados a uma taxa de retorno de mercado corrente para um ativo financeiro semelhante.

Reversão

Para os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado, se subsequentemente o valor reconhecido como perda por imparidade diminuir e tal diminuição possa estar objetivamente relacionada com um evento ocorrido após o reconhecimento da imparidade (como, por exemplo, uma melhoria na notação de risco do devedor), essa perda por imparidade deve ser revertida. A reversão da perda por imparidade é reconhecida na demonstração dos resultados.

A reversão não poderá resultar num aumento do valor, que o respetivo ativo tinha antes de, ter sido registada a perda por imparidade.

Quando se verificarem as condições de incobrabilidade que permitam o desreconhecimento dos ativos a que respeitem as imparidades, as contas de imparidade são debitadas por contrapartida das correspondentes contas da Classe 2.

Para os investimentos financeiros em participadas cujas ações não sejam negociadas publicamente e cujo justo valor não possa ser obtido de forma fiável, bem como derivados que estejam associados, nestes casos, é proibida a reversão das perdas por imparidade.

F) TRANSFERÊNCIAS E SUBSÍDIOS

Reconhecimento

Um subsídio (ou uma transferência) só será reconhecido após existir segurança de que:

- São cumpridas as condições a ele associada; e
- O mesmo é ou será recebido.

Um subsídio não é reconhecido até que não haja segurança razoável de que a entidade cumprirá as condições a ele associadas e que o subsídio será recebido.

G) PROVISÕES E PASSIVOS CONTINGENTES

Uma provisão só é reconhecida quando, cumulativamente:

- Tem uma obrigação presente (legal ou construtiva) como resultado de um acontecimento passado;
- É provável que seja exigido um exfluxo de recursos incorporando benefícios económicos ou potencial de serviço para pagar essa obrigação;
- Pode ser feita uma estimativa fiável da quantia dessa obrigação.

Uma provisão é mensurada pela melhor estimativa do dispêndio exigido para liquidar a obrigação presente à data de relato. A melhor estimativa corresponde à quantia que o Município racionalmente pagaria para liquidar a obrigação à data de relato ou para a transferir para um terceiro nessa data.

As estimativas do desfecho e do efeito financeiro são determinadas pelo julgamento do órgão de gestão, tendo em consideração a experiência de transações similares e, em alguns casos, os relatórios de peritos independentes.

Para efetuar a estimativa, o Município determina o "valor esperado" que é um método estatístico que tem em conta todos os possíveis desfechos e as respetivas probabilidades associadas.

Quando o efeito do valor temporal do dinheiro é materialmente relevante, a quantia de uma provisão deve ser o valor presente dos dispêndios que se esperam sejam necessários para liquidar a obrigação. Quando uma provisão for descontada para o seu valor presente, o valor da provisão irá aumentar em cada ano à medida que a provisão mais se aproximar do momento esperado de liquidação. A taxa de desconto a utilizar deve ser uma taxa antes de impostos que reflita simultaneamente avaliações correntes de mercado do valor temporal do dinheiro e os riscos específicos do passivo em questão.

Este aumento no valor da provisão é reconhecido como um encargo financeiro na demonstração dos resultados.

As provisões são revistas em cada data de relato e ajustadas para refletirem a melhor estimativa corrente. Se deixar de ser provável que é necessário um exfluxo de recursos incorporando benefícios económicos ou potencial de serviço para liquidar a obrigação, a provisão deve ser revertida. Uma provisão apenas é utilizada para dispêndios relativamente aos quais foi originalmente reconhecida.

Se estivermos perante um passivo contingente, o mesmo não é reconhecido. É divulgado, exceto se for remota a possibilidade de um exfluxo de recursos incorporando benefícios económicos ou potencial de serviço.

Os passivos contingentes são continuamente avaliados para determinar se um exfluxo de recursos incorporando benefícios económicos ou potencial de serviço se tornou provável. Quando se torna provável, deve ser reconhecida uma provisão nas demonstrações financeiras desse período.

H) ATIVOS CONTINGENTES

Um ativo contingente não é reconhecido. Os ativos contingentes são continuamente avaliados para determinar se um influxo de benefícios económicos ou potencial de serviço ocorrerá e o valor do ativo pode ser mensurado com fiabilidade. Quando tal alteração ocorre, o Município reconhece o ativo e o rendimento relacionado nas demonstrações financeiras desse período.

Nessa avaliação contínua, se o Município determinar que se tornar provável um influxo de benefícios económicos ou potencial de serviço, então o ativo contingente que até aqui não era divulgado, passa a ser deve ser divulgado nas demonstrações financeiras desse período.

I) RENDIMENTO – TRANSAÇÕES COM CONTRAPRESTAÇÃO

Uma transação com contraprestação é uma transação na qual a entidade presta um serviço ou entrega um bem e em troca recebe um valor aproximadamente igual ao bem que entregou ou ao serviço que prestou. O rendimento inclui apenas os influxos brutos de benefícios económicos ou potencial de serviços recebidos, e é mensurado pelo justo valor da retribuição recebida ou a receber.

Se a retribuição for recebida em forma de caixa ou equivalentes, o justo valor corresponde à quantia de caixa ou equivalentes de caixa a receber. Se esta retribuição for diferida no tempo, o justo valor será menor que o valor nominal, pois terá o efeito da passagem do tempo (desconto). A diferença entre o valor nominal e este justo valor é reconhecida como rendimento de juros de forma proporcional ao tempo.

Se a retribuição for recebida em forma de ativos, a mesma deve ser valorizada ao justo valor do ativo recebido.

a. Prestações de serviços

O rendimento de uma prestação de serviços é reconhecido quando o desfecho da transação poder ser estimado com fiabilidade, sendo o mesmo reconhecido de acordo com a percentagem de acabamento– método da percentagem de acabamento.

b. Vendas de bens

O Município de Lisboa reconhece um rendimento proveniente de uma transação com contraprestação quando obtiver o controlo de recursos que satisfaçam a definição de um ativo e satisfaça os critérios de reconhecimento.

c. Dividendos

Os dividendos são reconhecidos aquando da sua atribuição.

d. Juros

Os juros são reconhecidos em função do tempo.

J) BENEFÍCIOS DOS EMPREGADOS

As entidades do perímetro de consolidação reconhecem um passivo quando o empregado prestou o serviço em troca de benefícios a pagar no futuro e um gasto quando a entidade consumir os benefícios económicos decorrentes dos serviços prestados em troca de benefícios dos empregados. Os benefícios aos empregados incluem os salários, contribuições, férias anuais pagas e ausências por doença pagas e pensões.

Os valores a pagar em pensões e a trabalhadores em situação de acidentes de trabalho, sendo que o cálculo das responsabilidades para o futuro, assenta em estudos atuariais contratados a empresas especializadas.

K) ACONTECIMENTOS APÓS A DATA DE BALANÇO

Os acontecimentos após a data do balanço que proporcionam informação adicional sobre condições que existam à data do balanço ("adjusting events" ou acontecimentos após a data do balanço que dão origem a ajustamentos) são refletidos nas demonstrações financeiras. Os eventos após a data do balanço que proporcionam informação sobre condições ocorridas após a data do balanço ("non adjusting events" ou acontecimentos após a data do balanço que não dão origem a ajustamentos) são divulgados nas demonstrações financeiras, se forem considerados materiais.

No âmbito do Plano de Atividades e Orçamento de 2024 (PAO 2024) da Carris, estava consagrada a integração da atividade da CARRISBUS. No decurso do exercício de 2024, a transferência da atividade foi operada com sucesso, prevendo-se que a curto prazo a CARRISBUS possa vir a ser liquidada e dissolvida.

L) ENTIDADES CONTROLADAS OU OBJETO DE INFLUÊNCIA SIGNIFICATIVA

O Município de Lisboa, aplica o MEP nas suas contas individuais relativamente às entidades que exerça controlo ou influência significativa. São consideradas todas as empresas municipais com participação de 100% e entidades participadas, onde a participação do Município é igual ou superior a 20%.

M) ESPECIALIZAÇÃO DE PERÍODOS

O Grupo municipal regista os seus rendimentos e gastos de acordo com a especialização dos períodos, onde os rendimentos e gastos são reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do respetivo recebimento ou pagamento.

N) PERMUTAS

São reconhecidas as contrapartidas em numerário que sejam devidas no ativo, e a entrega de bens por parte do Município, assim como de bens recebidos da contraparte são registados na mesma conta, de acordo com a sua natureza devedora ou credora.

As permutas são registadas pelo valor total do bem de investimento a entregar e pelo valor total do bem de investimento a receber, sendo apenas considerada execução de despesa / receita orçamental quando há fluxos monetários. Isto é, apenas os montantes provenientes das diferenças de valor dos bens a permutar são orçamentados.

O) DAÇÕES EM PAGAMENTO

A dação em pagamento é a entrega de um bem pelo devedor, para pagamento de uma dívida ou obrigação já existente.

Neste caso não se trata de permuta, assim os valores são todos orçamentados (quer o valor da divida já existente, quer o valor da entrega/recebimento do bem).

2.3 Juízos de Valor Críticos e Principais Fontes de Incerteza Associadas a Estimativas

Na preparação das demonstrações financeiras anexas, foram efetuados juízos de valor e estimativas e utilizados diversos pressupostos, que afetam as quantias relatadas de ativos e passivos, assim como as quantias relatadas de rendimentos e gastos do período.

As estimativas e os pressupostos subjacentes foram determinados por referência à data de relato, com base no melhor conhecimento existente à data de aprovação das demonstrações financeiras, dos eventos e transações em curso, assim como na experiência de eventos passados e/ou correntes.

Contudo, poderão ocorrer situações em períodos subsequentes que, não sendo previsíveis à data de aprovação das demonstrações financeiras, não foram consideradas nessas estimativas. As alterações às estimativas que ocorram posteriormente à data das demonstrações financeiras serão corrigidas de forma prospetiva. Por este motivo e dado o grau de incerteza associado, os resultados reais das transações em questão poderão diferir das correspondentes estimativas.

Os principais juízos de valor e estimativas efetuadas na preparação das demonstrações financeiras anexas foram os seguintes:

a) Vidas úteis dos ativos fixos tangíveis, intangíveis e propriedades de investimento;

b) Análises de imparidade de ativos correntes;

d) Estimativa de férias e subsídio de férias, associados aos trabalhadores;

j) Estimativa de fornecimentos e serviços externos;

o) Outros gastos com o pessoal;

n) Especialização de períodos;

f) Provisões.

2.8. Reexpressão das Contas da Carris de 2023

Tendo em conta as regularizações efetuadas, decorrentes de alterações de princípios contabilísticos numa das empresas, apresenta-se a seguinte descrição, que reflete o impacto das situações abaixo indicadas:

- A Carris alterou em 2024 a política contabilística de reconhecimento da compensação financeira pelo cumprimento de obrigações de serviço publico (COSP). De facto, o Contrato de Concessão celebrado com o Município de Lisboa determina a fórmula de cálculo da compensação financeira a pagar a CARRIS pelo cumprimento de obrigações de serviço publico. Esta fórmula de calculo contempla, não só uma componente relativa aos rendimentos e gastos da empresa - 'componente de exploração' -, que pode ser considerada de

cobertura do défice gerado pela atividade operacional de serviço publico, mas também uma componente relativa ao investimento (CAPEX) e variação de capital circulante - 'componente de investimento.

Sucede que ao longo dos anos, a política contabilística seguida pela empresa tem sido a de tratar contabilisticamente essas duas componentes ('componente de operação' e 'componente de investimento') da mesma forma, reconhecendo a totalidade do valor da COSP recebida como um rendimento (subsídio a exploração), com impacto direto nos resultados do período. Tendo em conta o aumento significativo da componente de investimento (para responder de modo adequado às obrigações de serviço público) considerou-se impreterível aperfeiçoar e rever a política contabilística seguida, separando e diferenciando adequadamente o tratamento contabilístico da 'componente de operação', da remanescente componente de 'investimento'. Pretende-se, com a adoção desta nova metodologia, que separa e trata de forma adequada cada uma das componentes, que os resultados da empresa reflitam de forma mais adequada, rigorosa e transparente a sua situação económico-financeira.

Assim, a CARRIS, alterou a política seguida, através da segregação do valor da COSP não tarifária prevista no Contrato de Concessão nas duas componentes seguintes:

(i) Componente de exploração, a afetar a cobertura do défice de atividade operacional e a remuneração da CARRIS, registada diretamente como um subsídio a exploração da empresa, afetando positivamente o seu resultado;

(ii) Componente de investimento, correspondente ao diferencial entre o valor da COSP não tarifária atribuída em cada ano pelo Município e a componente de exploração, a afetar ao investimento realizado para cumprimento das obrigações de serviço publico. Esta componente é registada como um subsídio ao investimento (reconhecido em Capital Próprio, na rubrica de Ajustamentos/Outras Variações no Capital Próprio, no momento do seu recebimento), sendo transferida para rendimento ao longo do período determinado em conformidade com a media de anos de depreciação do investimento realizado em cada ano e desde 2017 (início do contrato de concessão celebrado com o Município), de forma a balancear com os custos associados ao investimento (nomeadamente as depreciações).

Por se tratar de uma alteração de política contabilística, entende a CARRIS que deve ser assegurada a sua aplicação retrospetiva, desde 2017 (data de efeito da celebração do contrato de concessão), por forma a permitir a comparabilidade da informação.

Nota 3: Ativos Intangíveis

3.1 Ativos Intangíveis Gerados Internamente e Outros

A) QUANTIA ESCRITURADA NO INÍCIO E FINAL DO PERÍODO

Durante os períodos findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a quantia escriturada dos ativos intangíveis, bem como as respetivas amortizações acumuladas e perdas por imparidade acumuladas, foram as seguintes:

3.1 - Ativos Intangíveis - Variação das Depreciações e Perdas por Imparidades Acumuladas - Consolidadas - 31 de Dezembro de 2024 (unidade: Euro)

Rubricas	Início do período				Final do período			
	Quantia Bruta (1)	Amortizações Acumuladas (2)	Perdas Imparidade Acumuladas (3)	Quantia Escriturada (4) = (1) - (2) -(3)	Quantia Bruta (5)	Amortizações Acumuladas (6)	Perdas por Imparidade Acumuladas (7)	Quantia Escriturada (8) = (5) - (6) - (7)
Ativos intangíveis								
Ativos intangíveis de domínio público, património histórico, artístico e cultural								
Goodwill								
Projetos de desenvolvimento								
Programas de computador e sistemas de informação	33.215.348,92	-31.908.992,97		1.306.355,95	36.402.925,96	-33.435.161,45		2.967.764,51
Propriedade industrial e intelectual	474,48	-474,48			474,48	-474,48		
Outros	1.323.267,44	-691.726,45		631.540,99	1.323.267,44	-711.714,45		611.552,99
Ativos intangíveis em curso	1.830.785,44			1.830.785,44	2.353.996,66			2.353.996,66
Total	36.369.876,28	-32.601.193,90		3.768.682,38	40.080.664,54	-34.147.350,38		5.933.314,16

B) GASTOS/REVERSÕES DE DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO

Os gastos e reversões de amortizações respeitante a ativos intangíveis encontram-se refletidos na Demonstração dos Resultados por Natureza.

C) RECONCILIAÇÃO DA QUANTIA ESCRITURADA NO INÍCIO E NO FIM DO PERÍODO

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2024, ocorreram as seguintes variações:

3.2 - Ativos Intangíveis – Quantia escritura e variações do período - Consolidado - 31 de Dezembro de 2024 (unidade: Euro)

Rubricas	Quantia Escriturada Inicial (1)	Variações								Quantia Escriturada Final (10) = (1) + (2) + (3) +(4) + (5) + (6) + (7) + (8) + (9)
		Adições (2)	Transferências Internas à Entidade (3)	Revalorizações (4)	Reversões de perdas por imparidade (5)	Perdas por imparidade (6)	Depreciações do período (7)	Diferenças cambiais (8)	Diminuições (9)	
Ativos Intangíveis										
Ativos intangíveis de domínio público, património histórico, artístico e cultural										
Goodwill										
Projetos de desenvolvimento										
Programas de computador e sistemas de informação	1.306.355,95	1.719.649,42	1.467.927,62				-1.498.728,80		-27.439,68	2.967.764,51
Propriedade industrial e intelectual										
Outros	631.540,99						-19.988,00			611.552,99
Ativos intangíveis em curso	1.830.785,44	1.991.138,84	-1.467.927,62							2.353.996,66
Total	**3.768.682,38**	**3.710.788,26**	**0,00**				**-1.518.716,80**		**-27.439,68**	**5.933.314,16**

i) Ativos intangíveis – Adições

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2024, ocorreram as seguintes adições:

3.2 A - Ativos Intangíveis – Desagregação das Adições - Consolidado - 31 de Dezembro de 2024 (unidade: Euro)

Rubricas	Adições									
	Internas (1)	Compra (2)	Cessão (3)	Transferência ou Troca (4)	Doação, Herança, Legado ou Perdido a Favor do Estado (5)	Dação em Pagamento (6)	Locação Financeira (7)	Fusão, Cisão, Reestruturação (8)	Outras (9)	Total (10) = (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6) + (7) + (8) + (9)
Ativos Intangíveis										
Ativos intangíveis de domínio público, património histórico, artístico e cultural										
Goodwill										
Projetos de desenvolvimento										
Programas de computador e sistemas de informação		1.719.649,42								1.719.649,42
Propriedade industrial e intelectual										
Outros										
Ativos intangíveis em curso		1.991.138,84								1.991.138,84
Total		3.710.788,26								3.710.788,26

ii) Ativos intangíveis – Diminuições

3.2 B - Ativos Intangíveis – Desagregação das Diminuições - Consolidado - 31 de Dezembro de 2024 (unidade: Euro)

Rubricas	Diminuições				
	Alienação a Título Oneroso (1)	Transferência ou Troca (2)	Fusão, Cisão, Reestruturação (3)	Outras (4)	Total (5) = (1) + (2) + (3) + (4)
Ativos Intangíveis					
Ativos intangíveis de domínio público, património histórico, artístico e cultural					
Goodwill					
Projetos de desenvolvimento					
Programas de computador e sistemas de informação	-27.439,68				-27.439,68
Propriedade industrial e intelectual					
Outros					
Ativos intangíveis em curso					
Total	-27.439,68				-27.439,68

Nota 4: Acordos de Concessão de Serviços: Concedente

ACORDO DE CONCESSÃO COM EDP/E-REDES

a) Descrição do Acordo

A CML - Câmara Municipal de Lisboa, através de um contrato datado de 1997, concedeu à LTE - Eletricidade de Lisboa e Vale do Tejo, SA, a distribuição de energia elétrica em baixa tensão, na área do Município de Lisboa.

A distribuição concedida, não abrange nem prejudica as instalações particulares devidamente autorizadas, que sejam ou venham a ser alimentadas por energia elétrica proveniente de produção própria.

Esta concessão implica a transferência para a LTE, do exercício dos direitos e poderes da Câmara, necessários à gestão e exploração do serviço público de distribuição de energia elétrica, em baixa tensão, durante o prazo de concessão ou enquanto esta subsistir.

Em abril de 2009, foi assinada uma modificação ao contrato de concessão, passando a entidade EDP - EDP Distribuição e Energia, mantendo-se o objeto do contrato anteriormente referido.

Em novembro de 2012, foi assinado um protocolo entre as 2 entidades, de forma a definir responsabilidades entre os outorgantes, relativamente à Iluminação Pública. Atualmente a entidade concessionária é a E-REDES – Distribuição de Eletricidade, S.A.

b) Aspetos principais do Acordo

A data de início da concessão é o dia 1 de outubro de 1997.

A concessão é feita pelo prazo e nas condições de prorrogação estabelecidos número 1 do artigo 3º do Decreto-Lei número 344-B/82 de 1 de setembro, com a redação dada pelo Decreto-Lei nº 341/90, de 30 de outubro.

O resgate da concessão obedecerá ao disposto no número 2º do artigo terceiro e no artigo 4º dos decretos-leis referidos anteriormente.

A transferência do património próprio da LTE para a Câmara nos termos da concessão far-se-á de acordo com o estabelecido no artigo 7º dos decretos-lei, a que se referem os números anteriores

É propriedade da LTE, o património abrangido pela concessão.

De acordo com a NCP – Norma Contabilidade Pública nº 4 no parágrafo nº 5º, são apresentadas as definições de; concessão, concessionário e concedente. Sendo que uma concessão é um acordo vinculativo entre um concessionário, que usa os ativos da concessão para prestar um serviço público, em nome do concedente.

No paragrafo nº 6, da mesma NCP é indicado que o concedente deve reconhecer um ativo nas suas contas, desde que tenha o controlo ou a regulamentação dos serviços que o concessionário tem de prestar e a que preço. E controla através da propriedade, direito aos benefícios ou outra forma, qualquer interesse residual no ativo no final do termo do acordo.

Nos parágrafos 11 a 13, da mesma NCP, é definido que quando o concedente reconhecer um ativo de concessão de serviços de acordo com os parágrafos 6 ou 7, o concedente deve também reconhecer um passivo.

De forma a obter a informação para cumprimento das regras atrás referidas, o Município de Lisboa, enviou um pedido de informação à E-REDES, de modo a ter a quantificação do valor do património da concessão.

Apesar de estar definido que a E-REDES disponibilize a cada concedente, a lista de obras de investimento realizadas no ano anterior; o valor total do investimento realizado na rede da concessão no ano anterior e o valor contabilístico dos ativos específicos da concessão, a informação obtida não permite que o Município de Lisboa detenha informação detalhada e atualizada de cada um dos ativos afetos àquela concessão e respetivas vidas úteis. Apenas dessa forma, o Município é capaz de efetuar o adequado reconhecimento dos ativos da concessão e respetivos subsídios, bem como a sua monitorização no âmbito das normas aplicáveis.

A informação rececionada não permite efetuar/integrar no nosso cadastro, os dados para efeitos de apresentação ao abrigo da NCP 5. Pela informação enviada pela E-REDES, o impacto líquido no passivo do Município rondará os 72,7 milhões de euros (dados disponíveis de 2023).

Em 2025, a CNC - Comissão de Normalização Contabilística divulgou a Orientação Técnica nº 1; relativa ao reconhecimento dos contratos de concessão de distribuição de energia elétrica em baixa tensão (BT) celebrados entre os municípios e a ERedes, S.A. (ex-EDP Distribuição, S.A.).

Nessa orientação a CNC conclui: *"Entende-se que, nesta situação muito específica, poderão não estar preenchidos os critérios para o reconhecimento de todos os ativos e passivos associados aos contratos de concessão ao abrigo da NCP 4, dado poderem existir incertezas significativas e/ou situações dependentes de eventos futuros que impedirão aquele reconhecimento."*

Nota 5: Ativos Fixos Tangíveis

5.1 Ativos Fixos Tangíveis Reconhecidos nas Demonstrações Financeiras

A) ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS - VARIAÇÕES DAS DEPRECIAÇÕES E PERDAS POR IMPARIDADE ACUMULADAS

Durante os períodos findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a quantia escriturada dos ativos tangíveis, bem como as respetivas depreciações acumuladas e perdas por imparidade acumuladas, foi o seguinte:

5.1 - Ativos Fixos Tangíveis - Variação das Depreciações e Perdas por Imparidades Acumuladas - Consolidadas - 31 de Dezembro de 2024 (unidade: Euro)

Rubricas	Início do período				Final do período			
	Quantia bruta (1)	Depreciações Acumuladas (2)	Perdas por Imparidade Acumuladas (3)	Quantida Escriturada (4) = (1) - (2) - (3)	Quantia bruta (5)	Depreciações Acumuladas (6)	Perdas por Imparidade Acumuladas (7)	Quantidade Escriturada (8) = (5) - (6) - (7)
Bens de domínio público, património histórico, artístico e cultural								
Terrenos e recursos naturais	78.100.490,95			78.100.490,95	79.272.797,19			79.272.797,19
Edifícios e outras construções	17.172.064,08	-3.371.681,42		13.800.382,66	17.689.302,21	-3.734.645,68		13.954.656,53
Infraestruturas	1.154.996.555,14	-603.164.225,04		551.832.330,10	1.160.378.433,40	-668.176.620,00		492.201.813,40
Património histórico, artístico e cultural	20.232.870,78	-1.309.861,43		18.923.009,35	20.411.688,39	-1.383.323,14		19.028.365,25
Outros	660.583,76	-132.116,76		528.467,00	660.583,76	-198.175,14		462.408,62
Bens de domínio público em curso	174.521.518,59			174.521.518,59	259.677.106,38			259.677.106,38
	1.445.684.083,30	-607.977.884,65		837.706.198,65	1.538.089.911,33	-673.492.763,96		864.597.147,37
Ativos fixos em concessão								
Terrenos e recursos naturais								
Edifícios e outras construções								
Infraestruturas								
Património histórico, artístico e cultural								
Ativos fixos em concessão em curso								
Outros ativos fixos tangíveis								
Terrenos e recursos naturais	735.786.051,95			735.786.051,95	759.999.745,45			759.999.745,45
Edifícios e outras construções	1.746.602.998,83	-432.307.175,62		1.314.295.823,21	1.890.752.998,20	-463.354.358,07		1.427.398.640,13
Equipamento básico	400.044.504,03	-287.436.538,44		112.607.965,59	418.859.837,44	-303.692.963,20		115.166.874,24
Equipamento de transporte	79.319.575,63	-47.727.587,66		31.591.987,97	80.123.243,24	-55.850.332,25		24.272.910,99
Equipamento administrativo	72.760.540,66	-66.374.326,20		6.386.214,46	75.609.083,57	-69.351.643,50		6.257.440,07
Equipamentos biológicos	43.666,80	-15.447,82		28.218,98	43.666,80	-21.938,67		21.728,13
Outros	271.833.629,07	-258.340.474,06		13.493.155,01	273.681.811,32	-262.228.126,56		11.453.684,76
Ativos fixos tangíveis em curso	514.913.694,18			514.913.694,18	573.213.876,30			573.213.876,30
	3.821.304.661,15	-1.092.201.549,80		2.729.103.111,35	4.072.284.262,32	-1.154.499.362,25		2.917.784.900,07
Total	5.266.988.744,45	-1.700.179.434,45		3.566.809.310,00	5.610.374.173,65	-1.827.992.126,21		3.782.382.047,44

B) ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS - RECONCILIAÇÃO DA QUANTIA ESCRITURADA NO INÍCIO E NO FIM DO PERÍODO

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2024, ocorreram as seguintes variações:

5.2 - Ativos Fixos Tangíveis – Quantia escriturada e movimentos acumulados - 31 de Dezembro de 2024 (unidade: Euro)

Ativos Fixos Tangíveis	Quantia Escriturada Inicial (1)	Variações no período								Quantia Escriturada Final (10) = (1) + (2) + (3) + (4) + (5) +(6) + (7) + (8) + (9)
		Adições (2)	Transferências Internas à Entidade (3)	Revalorizações (4)	Reversões de perdas por imparidade (5)	Perdas por imparidade (6)	Depreciações do período (7)	Diferenças cambiais (8)	Diminuições (9)	
Bens de domínio público, património histórico, artístico e cultural										
Terrenos e recursos naturais	78.100.490,95	1.172.306,24								79.272.797,19
Edifícios e outras construções	13.800.382,66	41.068,15	476.169,98				-362.964,26			13.954.656,53
Infraestruturas	551.832.330,10	683.552,81	4.706.561,00				-65.012.394,96		-8.235,55	492.201.813,40
Património histórico, artístico e cultural	18.923.009,35	178.817,61					-73.461,71			19.028.365,25
Outros	528.467,00						-66.058,38			462.408,62
Bens de domínio público em curso	174.521.518,59	102.977.850,64	-7.688.832,01						-10.133.430,84	259.677.106,38
	837.706.198,65	105.053.595,45	-2.506.101,03				-65.514.879,31		-10.141.666,39	864.597.147,37
Ativos fixos em concessão										
Terrenos e recursos naturais										
Edifícios e outras construções										
Infraestruturas										
Património histórico, artístico e cultural										
Ativos fixos em concessão em curso										
Outros ativos fixos tangíveis										
Terrenos e recursos naturais	735.786.051,95	53.082.375,44		419.895,00					-29.288.576,94	759.999.745,45
Edifícios e outras construções	1.316.445.155,70	80.963.782,31	60.950.693,99	4.134.423,17			-34.236.196,97		-3.226.571,83	1.425.031.286,37
Equipamento básico	111.886.907,82	23.424.184,74	1.669.233,79				-18.660.136,75		-4.857.661,20	113.462.528,40
Equipamento de transporte	31.318.519,53	1.855.036,73					-7.953.974,66		-1.148.449,49	24.071.132,11
Equipamento administrativo	6.187.034,75	3.160.123,62	1.490,70				-2.672.925,29		-383.437,80	6.292.285,98
Equipamentos biológicos	28.218,98						-6.490,85			21.728,13
Outros	13.496.264,78	1.750.971,68	351.158,85				-3.288.459,34		-646.765,85	11.663.170,12
Ativos fixos tangíveis em curso	513.954.957,84	139.850.676,17	-61.310.676,30						-15.251.934,20	577.243.023,51
	2.729.103.111,35	304.087.150,69	1.661.901,03	4.554.318,17			-66.818.183,86		-54.803.397,31	2.917.784.900,07
Total	3.566.809.310,00	409.140.746,14	-844.200,00	4.554.318,17			-132.333.063,17		-64.945.063,70	3.782.382.047,44

Na quantia escriturada, importa salientar que ocorrência de adições no valor de 409,1 milhões de euros, destacando-se, a rubrica de ativos fixos tangíveis em curso no montante de 139,9 milhões de euros e a rubrica de bens de domínio público em curso, no valor de 103 milhões de euros referente ao registo de vários faturas referentes a empreitadas.

i. Ativos fixos tangíveis - Adições

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2024, ocorreram as seguintes adições:

5.2 A - Ativos Fixos Tangíveis – Desagregação das Adições - Consolidadas - 31 de Dezembro de 2024 (unidade: Euro)

Ativos Fixos Tangíveis	Adições										
	Internas	Compra	Cessão	Transferência ou Troca	Expropriação	Doação, Herança, Legado ou Perdido a Favor do Estado	Dação em Pagamento	Locação Financeira	Fusão, Cisão, Reestruturação	Outras	Total
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11) = (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6) + (7) + (8) + (9) + (10)
Bens de domínio público, património histórico, artístico e cultural											
Terrenos e recursos naturais		1.169.001,24		3.305,00							1.172.306,24
Edifícios e outras construções		41.068,15									41.068,15
Infraestruturas		683.552,81									683.552,81
Património histórico, artístico e cultural		97.717,61				81.100,00					178.817,61
Outros											
Bens de domínio público em curso		102.977.850,64									102.977.850,64
		104.969.190,45		3.305,00		81.100,00					105.053.595,45
Ativos fixos em concessão											
Terrenos e recursos naturais											
Edifícios e outras construções											
Infraestruturas											
Património histórico, artístico e cultural											
Ativos fixos em concessão em curso											
Outros ativos fixos tangíveis											
Terrenos e recursos naturais		3.568.684,62		850.668,98	309.275,50					48.353.746,34	53.082.375,44
Edifícios e outras construções		7.755.158,97		2.538.860,01	927.826,50					69.741.936,83	80.963.782,31
Equipamento básico		23.424.184,74									23.424.184,74
Equipamento de transporte		1.800.036,73				55.000,00					1.855.036,73
Equipamento administrativo		3.160.123,62									3.160.123,62
Equipamentos biológicos											
Outros		1.750.971,68									1.750.971,68
Ativos fixos tangíveis em curso		139.850.676,17									139.850.676,17
		181.309.836,53		3.389.528,99	1.237.102,00	55.000,00				118.095.683,17	304.087.150,69
Total		286.279.026,98		3.392.833,99	1.237.102,00	136.100,00				118.095.683,17	409.140.746,14

Nas adições aos ativos fixos tangíveis (AFT), destaca-se o registo de faturas relativas a empreitadas, na rubrica de investimentos em curso. Salienta-se o valor de 23,4 milhões de euros referente à rubrica equipamento básico, onde se evidenciam 21,0 milhões de euros referentes à aquisição de novos elétricos e autocarros, bem como a grandes reparações efetuadas nos veículos de serviço público. É ainda de destacar o montante de 118,1 milhões de euros relativo a carregamentos históricos ao Valor Patrimonial Tributário (VPT), dos quais 48,4 milhões euros dizem respeito à rubrica terrenos e recursos naturais e 69,7 milhões de euros à rubrica edifícios e outras construções.

ii. Ativos fixos tangíveis - diminuições

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2024, ocorreram as seguintes diminuições

5.2 B - Ativos Fixos Tangíveis – Desagregação das Diminuições -Consolidadas - 31 de Dezembro de 2024 (unidade: Euro)

Ativos Fixos Tangíveis	Diminuições					
	Alienação a Título Oneroso	Transferência ou Troca	Devolução ou Reversão	Fusão, Cisão, Reestruturação	Outras	Total
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (1) + (2) + (3) + (4) + (5)
Bens de domínio público, património histórico, artístico e cultural						
Terrenos e recursos naturais						
Edifícios e outras construções						
Infraestruturas					-8.235,55	-8.235,55
Património histórico, artístico e cultural						
Outros						
Bens de domínio público em curso					-10.133.430,84	-10.133.430,84
					-10.141.666,39	-10.141.666,39
Ativos fixos em concessão						
Terrenos e recursos naturais						
Edifícios e outras construções						
Infraestruturas						
Património histórico, artístico e cultural						
Ativos fixos em concessão em curso						
Outros ativos fixos tangíveis						
Terrenos e recursos naturais	-17.319.619,11	-11.967.118,29			-1.839,54	-29.288.576,94
Edifícios e outras construções	-920.482,54	-271.585,70			-2.034.503,59	-3.226.571,83
Equipamento básico	-1.622.020,87				-3.235.640,33	-4.857.661,20
Equipamento de transporte					-1.148.449,49	-1.148.449,49
Equipamento administrativo	-31.140,13				-352.297,67	-383.437,80
Equipamentos biológicos						
Outros					-646.765,85	-646.765,85
Ativos fixos tangíveis em curso					-15.251.934,20	-15.251.934,20
	-19.893.262,65	-12.238.703,99			-22.671.430,67	-54.803.397,31
Total	-19.893.262,65	-12.238.703,99			-32.813.097,06	-64.945.063,70

Nota 6: Locações

6.1 Locações Financeiras - Locatários

Em 31 de dezembro de 2024, apresentam-se os seguintes bens em regime de locação financeira, como locatária:

Quadro 6.1 - Locações financeiras - Consolidadas - Locatários - 31 de Dezembro de 2024

(unidade: Euro)

Rubricas	Quantia escriturada líquida (1)	Pagamentos efetuados acumulados				Futuros pagamentos mínimos (2)				Valor presente dos futuros pagamentos mínimos (3)	Rendas contigentes registadas como gasto do período (4)
		Período		Acumulado							
		Capital	Juro	Capital	Juro	Até 1 ano	Entre 1 e 5 anos	Superior a 5 anos	Total		
434 - Transportes	812.614,83	686.200,36	2.729,43	1.510.899,09	31.830,87	739.465,31	146.363,24	-	885.828,55		
Total	812.614,83	686.200,36	2.729,43	1.510.899,09		739.465,31	146.363,24	-	885.828,55		

6.2 Locações Operacionais - Locatários

Em 31 de dezembro de 2024, os bens em regime de locação operacional, como locatária, são os seguintes:

Quadro 6.2 - Locações operacionais - Consolidadas - Locatário 31 de Dezembro de 2024

(unidade: Euro)

Bens Locados (1)	Valor do contrato (2)	Pagamentos efetuados acumulados (3)				Futuros pagamentos mínimos (4)				Valor presente dos futuros pagamentos mínimos (5)
		Período		Acumulado						
		Pagamentos mínimos	Rendas contigentes	Pagamentos mínimos	Rendas contigentes	Até 1 ano	Entre 1 e 5 anos	Superior a 5 anos	Total	
Terrenos	1.122.514,03	24.717,75		320.148,63		26.105,34	100.418,88	651.123,43	777.647,65	
Edifícios	45.104.253,48	4.501.305,48		34.899.881,52		3.237.254,58	2.843.133,71	54.378,94	6.134.767,23	1.210.958,75
Viaturas ligeiras	671.424,99	314.126,74		276.089,57		175.511,19	134.090,89		309.602,08	131.135,15
Serviço de Impressão	273.881,64	51.962,58		139.576,71		46.175,43	88.129,50		134.304,93	129.711,30
Total	47.172.074,14	4.892.112,55		35.635.696,43		3.485.046,54	3.165.772,98	705.502,37	7.356.321,89	1.471.805,20

6.4 Locações Operacionais - Locadores

Em 31 de dezembro de 2024, os bens em regime de locação operacional, como locador, são os seguintes:

Quadro 6. 4 - Locações operacionais - Consolidadas - Locador 31 Dezembro de 2024

(unidade: Euro)

Bens Locados (1)	Valor do contrato (2)	Pagamentos efetuados pelo locatário acumulados (3)				Futuros pagamentos mínimos locatário (4)				Valor presente dos futuros pagamentos mínimos (5)
		Período		Acumulado						
		Pagamentos mínimos	Rendas contigentes	Pagamentos mínimos	Rendas contigentes	Até 1 ano	Entre 1 e 5 anos	Superior a 5 anos	Total	
Terrenos	146.802.574,48	5.122.271,98		36.175.049,03		8.492.671,48	22.826.489,88	74.186.092,11	105.505.253,47	
Edifícios	140.273.861,90	3.442.368,51		45.948.109,86		11.888.189,66	18.587.104,44	60.408.089,43	90.883.383,53	
Total	287.076.436,38	8.564.640,49		82.123.158,89		20.380.861,14	41.413.594,32	134.594.181,54	196.388.637,00	

Nota 7: Custos de Empréstimos Obtidos

7.1 - Empréstimos obtidos - Empréstimos bancários (por entidade credora e maturidade) (euro)

Entidade	Data do contrato	Data de visto do TC	Prazo do contrato(1)	Capital		Taxa de juro(2)		Pagamentos de anos anteriores			Pagamentos do ano			Encargos vencidos e não pagos	Saldo em 1 de Janeiro	Saldo em 31 de dezembro
				Contratado	Utilizado	Inicial	Atual	Amortização	Juros	Total	Amortização	Juros	Total			
Empréstimos de médio e longo prazo que atingiram a maturidade em 2024																
CGD	1995 e 2021	1995 e 2021	26	51.529.825	49.450.709	4,38%	0,30%	45.370.140	3.750.693	49.120.833	4.080.569	12.105	4.092.674	-	4.080.569	-
BPI	1999	1999	25	6.783.875	6.783.875	1,87%	1,56%	6.483.523	802.009	7.285.533	300.352	4.684	305.035	-	300.352	-
Total dos empréstimos amortizados em 2024				**58.313.700**	**56.234.584**			**51.853.663**	**4.552.702**	**56.406.365**	**4.380.921**	**16.789**	**4.397.710**	**-**	**4.380.921**	**-**
Empréstimos de médio e longo prazo que atingem a maturidade em 2025																
CGD	1997	1997	25	11.432.488	9.867.514	4,23%	1,24%	9.283.592	1.080.595	10.364.188	387.845	7.220	395.065	1.077	583.922	196.077
BPI (EMEL)	11/05/2010	N/A	15	4.000.000	4.000.000	3,26%	6,18%	3.254.440	839.838	4.094.279	361.408	34.495	395.903	-	745.560	384.152
Turismo Portugal (Jessica-NB) (EMEL)	28/11/2012	N/A	10	2.500.000	1.250.000	1,30%	5,41%	220.588	82.914	4.094.279	519.738	34.029	553.767	-	1.029.412	509.674
Total dos empréstimos com maturidade em 2025				**17.932.488**	**15.117.514**			**12.758.621**	**2.003.348**	**18.552.745**	**1.268.991**	**75.744**	**1.344.735**	**1.077**	**2.358.894**	**1.089.903**
Empréstimos de médio e longo prazo com maturidades superiores a 1 ano																
IHRU	2010	2010	30	57.530.761	57.530.761	1,26%	3,85%	4.172.644	5.157.001	9.329.644	1.295.905	2.053.882	3.349.787	365.255	53.358.117	52.062.212
CGD	entre 1996 e 2024	entre 1996 e 2024	25	119.498.041	84.137.916	3,69%	2,64%	47.271.277	6.852.597	54.123.874	2.357.380	527.552	2.884.932	1.069.457	19.981.154	34.509.259
BPI	entre 1998 e 2021	entre 1998 e 2021	22	95.008.500	85.304.009	1,49%	4,64%	33.486.346	7.421.601	40.907.947	7.239.257	2.406.915	9.646.171	634.815	51.817.662	44.578.406
BEI	entre 2017 e 2022	entre 2017 e 2022	24	233.250.000	188.250.000	0,64%	2,66%	19.121.709	2.689.623	21.811.332	6.645.058	3.304.873	9.949.931	1.441.025	124.128.291	162.483.233
CEB	2021	2021	10	18.000.000	18.000.000	0,07%	3,88%	1.938.889	439.108	2.377.996	1.938.889	622.615	2.561.504	154.878	16.061.111	14.122.222
Santander	2024	2024	20	83.514.000	7.754.680	4,05%	0,00%	-	-	-	-	-	-	425.771	-	7.754.680
BPI/MG (GEBALIS)	30/01/2015	n/suj	15	13.700.000	13.700.000	4,04%	4,77%	8.220.000	2.838.421	11.058.421	913.333	265.392	1.178.725	-	5.480.000	4.566.667
IHRU (SRU)	08/09/2009	N/A	31/12/2045	16.100.000	16.100.000	3,85%	3,48%	625.000	1.241.855	1.866.855	535.125	643.238	1.178.363	-	15.475.000	14.939.875
Total dos empréstimos com maturidades posteriores a 2025				**636.601.302**	**470.777.366**			**114.835.864**	**26.640.205**	**141.476.069**	**20.924.947**	**9.824.467**	**30.749.414**	**4.091.200**	**286.301.335**	**335.016.554**
Empréstimos a curto prazo																
Santander (EGEAC) (a)	14/09/2015		1	3.000.000	-		1,50%	-	-	-	1.500.000	-	1.500.000	-	1.500.000	-
MillenniumBCP (EGEAC) (a)	anterior a 2015		1	3.000.000	-		1,50%	-	-	-		-	-	-	-	-
Novo Banco (EGEAC) (a)	anterior a 2015		1	3.000.000	2.150.000		1,50%	-	-	-		-	-	-	-	2.150.000
Total dos empréstimosa curto pzazo				**9.000.000**	**2.150.000**			**-**	**-**	**-**	**1.500.000**	**-**	**1.500.000**	**-**	**1.500.000**	**2.150.000**
Total				**721.847.490**	**544.279.465**			**179.448.149**	**33.196.254**	**216.435.179**	**28.074.859**	**9.917.000**	**37.991.859**	**4.092.278**	**294.541.150**	**338.256.457**

Notas:
(1) Prazo médio considerando o conjunto de empréstimos contraídos junto da respetiva entidade credora
(2) taxa de juro média considerando o conjunto de empréstimos contraídos junto da respetiva entidade credora
(a) Saldo referente a utilização de conta caucionada. Prazo com renovação automática anual.

O custo dos empréstimos, não são capitalizados nos investimentos.

O valor apresentado no Balanço nas rubricas financiamentos obtidos não correntes e correntes, inclui o montante relativo às locações financeiras, em detalhe na Nota 6.1 - Locações Financeiras - Locatários.

Nota 8: Propriedades de Investimento

Pela aplicação do novo normativo contabilístico, procedeu-se no início de 2020 à reclassificação de bens afetos ao arrendamento, em que os valores pagos ao Município se encontram equiparados aos valores de mercado.

8.2 - Propriedades de Investimento - Quantia escriturada e movimentos acumulados (modelo do custo) - Consolidado - 31 de Dezembro de 2024 (unidade: Euro)

Rubricas	Quantia Escriturada Inicial	Variações (modelo do custo)							Quantia Escriturada Final	Gastos do período	Rendimentos do período	
		Adições	Transferências Internas à Entidade	Depreciações do período	Perdas por imparidade	Reversões de perdas por imparidade	Diferenças cambiais	Diminuições			Rendas	Outros
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
Propriedades de Investimento												
Bens de domínio público												
Terrenos e recursos naturais	1.242.837,24	9.818,97							1.252.656,21			
Edifícios e outras construções	8.069.884,67	27.533,65		-193.411,67					7.904.006,65		493.630,07	
Outras propriedades de investimento												
Propriedades de Investimento em curso												
Total	9.312.721,91	37.352,62		-193.411,67					9.156.662,86		493.630,07	

Nota 10: Inventários

Quadro 10.1 - Inventários - Consolidado **(unidade: Euro)**

Rubrica	Quantia bruta	Imparidade acumulado	Quantia recuperável
(1)	(2)	(3)	(4)=(2)-(3)
Mercadorias	422.187,28		422.187,28
Matérias-primas, subsidiárias e de consumo	8.255.082,41	128.230,69	8.126.851,72
Produtos acabados e intermédios			
Subprodutos, desperdícios, resíduos e refugos			
Produtos e trabalhos em curso			
TOTAL	**8.677.269,69**	**128.230,69**	**8.549.039,00**

Quadro 10.2 - Inventários: Movimentos do período - Consolidado (unidade: Euro)

Rubrica	Quantia escriturada inicial	Movimentos do período							Quantia escriturada final
		Compras líquidas	Consumos/gastos	Variações nos inventários da produção	Perdas por imparidade	Reversões de perdas por imparidade	Outras reduções de inventários	Outras aumentos de inventários	
	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	(4)=(1)+(2)-(3)-/+(4)-(5)+(6)-
Mercadorias	388.726,93	324.747,23	282.947,30				8.339,27		422.187,59
Matérias-primas, subsidiárias e de consumo	7.186.066,56	29.081.788,62	28.024.427,28		128.230,65		2.419,85	14.074,01	8.126.851,41
Produtos acabados e intermédios									
Subprodutos, desperdícios, resíduos e refugos									
Produtos e trabalhos em curso	25.085,43						25.085,43		-
TOTAL	**7.599.878,92**	**29.406.535,85**	**28.307.374,58**		**128.230,65**		**35.844,55**	**14.074,01**	**8.549.039,00**

Nota 13: Rendimentos de Transações Com Contraprestação

A) POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS E MÉTODOS ADOTADOS

VENDA DE BENS – O rendimento é reconhecido aquando da transmissão e passagem de direitos e responsabilidades.

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS – O rendimento é reconhecido na demostração de resultados com referência à fase de acabamento da prestação de serviços à data do balanço.

JUROS – O rendimento é reconhecido na demonstração de resultados através do juro efetivo. DIVIDENDOS – O rendimento é reconhecido quando colocado à disposição.

B) QUANTIA DA CADA CATEGORIA DE RENDIMENTOS

As prestações de serviços e outros rendimentos, efetuadas nos períodos findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, têm a seguinte decomposição:

13.1 - Rendimento de transações com contraprestação consolidado Unidade: euro

Tipo de transação com contraprestação	Rendimento do período reconhecido 2024	Rendimento do período reconhecido 2023
Prestação de serviços	353.177.748,59	340.137.251,42
Venda de bens	8.094.141,28	7.324.515,99
Juros	960.880,32	1.011.404,33
Royalties - sub conta da		
Dividendos ou distribuições similares	2.556.682,90	2.065.809,98
Outros		1.329,36
Total	**364.789.453,09**	**350.540.311,08**

Nota 14: Rendimentos de Transações Sem Contraprestação

Os rendimentos provenientes de transações sem contraprestação registados nos períodos findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, têm a seguinte decomposição:

14.1 - Rendimento de transações sem contraprestação Unidade: euro

Tipo de Rendimento (1)	Rendimento do período reconhecido em (2)		Quantias por receber (3)		Adiantamentos recebidos
	Resultados	Património líquido	Início do período	Final do período	
Impostos diretos	283.904.282,97				
Impostos indiretos	281.715.931,26				
Contribuições para sistemas de proteção social e subsistemas de saúde					
Taxas	102.654.810,78		5.532.974,56	3.579.772,07	
Multas e outras penalidades	9.450.715,83		421.641,84	406.428,86	
Transferências sem condição	80.644.051,87				
Transferências com condição	4.315.539,89	81.839.456,11	5.098.154,35	5.094.385,50	13.490.046,92
Subsídios sem condição					
Subsídios com condição	8.477.749,90				
Legados, ofertas e doações		90.736.751,48			
Outros		386.006,30	7.721.109,92	6.544.819,64	
Total	**771.163.082,50**	**172.962.213,89**	**18.773.880,67**	**15.625.406,07**	**13.490.046,92**

No quadro acima, os resultados totalizam 771,2 milhões de euros em que o Município apresenta 762,9 milhões de euros, quase 100% do valor consolidado.

A maior contribuição para este facto, corresponde aos impostos diretos e indiretos do Município com 283,9 milhões de euros e 281,7 milhões de euros respetivamente.

Nas quantias por receber que totalizam 15,6 milhões de euros no final do período, verifica-se a mesma situação em que o Município apresenta 12,5 milhões de euros, representando 82% do valor consolidado. Os valores no Município, em quantias por receber (5,1 milhões de euros) dizem respeito essencialmente a subsídios atribuídos ao Município e ainda não recebidos.

Os 90,7 milhões de euros, considerados em legados, ofertas e doações, são relativos a diversas doações e cedências gratuitas. Destacam-se 88,1 milhões de euros, referentes a transferências de ativos obtidas - cedências gratuitas, das escolas transferidas para o município, ao abrigo do Decreto-Lei nº 21/2019 de 30 de janeiro.

Nota 15: Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes

Quadro 15.1 - Provisões - consolidado (unidade: Euro)

Provisão	Quantia escriturada inicial	Aumentos				Diminuições				Quantia escriturada final
		Reforços	Aumentos da quantia descontada	Outros aumentos	Total de aumentos	Utilizações	Reversões	Outras diminuições	Total de diminuições	
	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (3) + (4) + (5)	(7)	(8)	(9)	(10) = (7) + (8) + (9)	(11) = (2) + (6) - (10)
Impostos, contribuições e taxas	150.209,09									150.209,09
Garantias a clientes										
Processos judiciais em curso	119.533.603,68	1.130.993,17	877.253,79		2.008.246,96	24.731,45	1.260.752,15	610.820,63	1.896.304,23	119.645.546,41
Acidentes de trabalho e doenças profissionais	3.613.638,12	522.195,00			522.195,00		7.174,88		7.174,88	4.128.658,24
Matérias ambientais	2.000,00									2.000,00
Contratos onerosos										
Reestruturação e reorganização										
Outras provisões	37.854.547,29	4.260.491,15	1.763.422,70		6.023.913,85		576.034,01	3.912.833,62	4.488.867,63	39.389.593,51
Total	**161.153.998,18**	**5.913.679,32**	**2.640.676,49**		**8.554.355,81**	**24.731,45**	**1.843.961,04**	**4.523.654,25**	**6.392.346,74**	**163.316.007,25**

As provisões sofrem um acréscimo, face ao período transato de aproximadamente 2,2 milhões de euros, sendo de salientar que os aumentos mais significativos ocorreram no Município e na Carris.

As provisões apresentaram, em termos gerais, um acréscimo, sendo que as outras provisões conheceram um incremento em termos líquidos, de 1,5 milhões de euros face ao ano transato. Destaca-se neste agregado, o aumento de 1,2 milhões de euros, nas contas da Carris, que surge da necessidade de provisionar outras contingências, nomeadamente decorrentes de sinistros rodoviários, participação financeira na Publicarris e responsabilidades decorrentes da liquidação de proporcionais de férias e subsídio de férias relativos ao trabalho suplementar e atividades complementares de anos anteriores.

Nota 17: Acontecimentos após a Data de Relato

Quando ocorrem eventos subsequentes à data do balanço que demonstram a evidência de condições que já existiam à data do balanço, o impacto desses eventos é ajustado nas demonstrações financeiras. Caso contrário, eventos subsequentes à data do balanço com uma natureza e dimensão material são descritos nesta nota.

Não são conhecidos à data quaisquer eventos subsequentes, com impacto significativo nas Demonstrações Financeiras Consolidadas de 31 de dezembro de 2024.

Nota 18: Instrumentos Financeiros

Políticas Contabilísticas e Bases de Mensuração

No reconhecimento inicial, os ativos financeiros encontram-se relevados pelo justo valor, sendo posteriormente reconhecidos pelo justo valor e pelo custo amortizado menos perdas por imparidade.

A rubrica de depósito à ordem está mensurada pelo justo valor.

18.1 Ativos Financeiros

Quadro 18.1 - Ativos Financeiros consolidado (unidade: Euro)

Rubricas	31.12.2024	31.12.2023
Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado		
Não corrente		
Participações Financeiras	70.456.865,00	70.171.532,68
Clientes, contribuintes e utentes	144.528,73	1.655.501,25
Outros ativos financeiros	1.729.634,06	1.825.624,01
Outras contas a receber	40.189.642,17	37.149.434,75
Sub-Total não corrente	**112.520.669,96**	**110.802.092,69**
Corrente		
Devedores por transferências e subsídios não reembolsáveis	5.094.385,50	5.098.154,35
Clientes, contribuintes e utentes	10.386.491,84	12.020.225,07
Outras contas a receber	50.996.301,03	45.578.077,43
Devedores por acréscimos de rendimentos	194.628.451,62	177.957.445,45
Sub-Total corrente	**261.105.629,99**	**240.653.902,30**
Total	**373.626.299,95**	**351.455.994,99**

18.2 Passivos Financeiros

Em 2024 e 2023, os passivos Financeiros Consolidados, refletem os seguintes valores:

Quadro 18.2 - Passivos financeiros - Consolidado (euro)

Passivos financeiros mensurados ao custo amortizado	Consolidado 31.12.2024	Consolidado 31.12.2023
Não corrente		
Empréstimos	313.135.561,21	266.402.525,85
Locações financeiras	146.363,24	828.985,31
Outras contas a pagar	29.923.035,68	61.760.046,76
Sub-Total não corrente	**343.204.960,13**	**328.991.557,92**
Corrente		
Credores por transferências e subsídios não reembolsáveis	47.224,05	69.814,86
Fornecedores	19.942.475,35	37.899.178,74
Adiantamentos de clientes, contribuintes e utentes	132.209,20	190.209,20
Empréstimos	25.120.895,75	28.138.624,04
Locações financeiras	739.465,31	767.543,96
Fornecedores de investimentos	2.532.215,11	2.283.728,02
Outras contas a pagar	68.845.079,63	8.464.408,08
Credores por acréscimos de gastos	81.373.311,27	111.323.727,81
Sub-Total corrente	**198.732.875,67**	**189.137.234,71**
Total	**541.937.835,80**	**518.128.792,63**

18.4 Outros Investimentos Financeiros Que Não Sejam Participações de Capital em Entidades Controladas, Associadas ou Acordos Conjuntos

Quadro 18.4 - Outros investimentos financeiros que não sejam participações de capital em entidades controladas, associadas ou acordos conjuntos (unidade: Euro)

Rubricas	% Controlo	Fração do capital detido à data de relato	Quantia escriturada inicial	Aumentos				Diminuições				Quantia escriturada final
				Compras	Ganhos de justo valor	Reversões de perdas por imparidade	Outros	Alienações	Perdas de justo valor	Perdas por imparidade	Outras	
Participações de capital - ao custo												
Agência Promoção Baixa Chiado		39.903,83	39.903,83							39.903,83		-
AIEL - Associação para a Inovação e Empreendedorismo de Lisboa	16,54%	450.000,00	450.000,00									450.000,00
Águas do Tejo Atlântico, S.A.	18,38%	20.866.618,00	20.866.618,00									20.866.618,00
FAM - Fundo Apoio Municipal	3,03%	12.672.351,00	12.672.351,00									12.672.351,00
Lispolis - Associação para o Polo Tecnológico de Lisboa	7,50%	87.500,00	87.500,00									87.500,00
MARL - Mercado Abastecedor da Região de Lisboa, SA.	9,90%	2.970.272,55	2.970.272,55									2.970.272,55
Sonagi - 1.932 ações		9.636,78	9.636,78									9.636,78
Participações de capital - justo valor												
-												-
Total		**37.096.282,16**	**37.096.282,16**							**39.903,83**		**37.056.378,33**

Nota 19: Benefícios dos Empregados

19.1 Benefícios Definidos

Os benefícios de empregados de curto prazo incluem salários, ordenados, prémios de produtividade e assiduidade, subsídio de alimentação, subsídio de férias e de Natal, e quaisquer outras retribuições adicionais, tais como trabalho extraordinário e subsídio de prevenção e trabalho noturno e abonos variáveis.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, as rubricas de Gastos com Pessoal, decompõe-se como segue:

19. Gastos com Pessoal - Consolidado

(unidade: Euro)

Gastos com Pessoal	Consolidado 31.12.2024	Consolidado 31.12.2023
Rem Órg Sob. Autárquica / Órg. Sociais	2.340.049,22	2.018.288,29
Remuneração Pessoal	371.435.249,30	342.093.142,75
Encargos sobre remunerações	90.906.501,54	89.044.028,90
Seguros e Gastos referentes a Acidentes no trabalho e doenças profissionais	4.576.065,81	3.653.796,51
Despesas de saúde e Prestações Sociais	3.334.202,66	5.011.109,09
Outros	2.704.198,32	3.292.034,65
Total	**475.296.266,85**	**445.112.400,19**

Em todas as entidades consolidadas, à exceção da SRU que apresenta uma diminuição de 20 mil euros, verifica-se um acréscimo dos Gastos com Pessoal, num total de 30,2 milhões de euros. De salientar, os aumentos nas remunerações no Município, pela entrada de novos elementos para os quadros do ML, assim como diversas requalificações verificadas. Na Carris, também se destacam diversas atualizações salariais do pessoal e de todas as indexantes associadas, bem como do aumento do nível de horas de trabalho suplementar.

Nota 20: Divulgação de Partes Relacionadas

As partes são consideradas relacionadas se uma delas tiver a capacidade de controlar a outra parte, ou exercer influência significativa sobre a outra parte ao tomar decisões financeiras e operacionais, ou se a entidade relacionada e uma outra entidade estiverem sujeitas a controlo comum. As partes relacionadas incluem:

- Indivíduos que possuem, direta ou indiretamente, um interesse na entidade que relata, que lhes confere influência significativa sobre a mesma, e membros próximos da família de qualquer um destes indivíduos;
- Pessoas chave da gestão, e membros próximos da família das mesmas.

Quadro 20.1 - Listagem de entidades controladas e associadas

(unidade: Euro)

Designação	Sede	Controladas	Associadas	% Controlo	Investimento Financeiro a 01-01-2024	Método da Equivalência Patrimonial (MEP)	Investimento Financeiro a 31-12-2024
Companhia Carris de Ferro de Lisboa, EM. S.A.	Rua 1º. Maio, nº. 103, 1300-472 Lisboa	x		100,00%	170.792.950,32	33.877.250,63	204.670.200,95
EGEAC- Emp. de Gestão de Equip. Anim. Cultural, E.M. S.A	Avenida Eng. Duarte Pacheco, 26, 1070-111 Lisboa	x		100,00%	3.346.788,09	-264.990,85	3.081.797,24
EMEL - Empresa Pública Municipal de Estacionamento de Lisboa, E.M. S.A.	Alameda das Linhas de Torres 198/200, 1750-150 Lisboa	x		100,00%	42.256.350,31	1.101.300,16	43.357.650,47
GEBALIS - Gestão dos Bairros Municipais de Lisboa, E.M. S.A.	Rua Laura Alves 12 7, 1050-138 Lisboa	x		100,00%	4.158.428,15	10.923,70	4.169.351,85
Lisboa Ocidental, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana, E.M. S.A.	Praça do Municipio, 31 - 2º., 1100-365 Lisboa	x		100,00%	3.492.222,23	619.183,84	4.111.406,07
Associação Parque Junqueira	Praça das Industrias, 1300-307 Lisboa		x	26,10%	20.579.229,86	130.533,41	20.709.763,27
Valorsul - Valorização e Tratamento de Resíduos Sólidos das Regiões de Lisboa e do Oeste, S.A.	Plataforma Ribeirinha da CP - Estação Mercadorias da Bobadela - 2696-801 São João da Talha		x	20,00%	12.535.924,40	154.799,00	12.690.723,40
				Total	**257.161.893,36**	**35.628.999,89**	**292.790.893,25**

Os investimentos acima apresentados incluem participações em 2 entidades, Valorsul- Valorização e tratamento de resíduos sólidos das regiões de Lisboa e do Oeste, SA e Associação Parque Junqueira, que pela percentagem de participação foram apenas alvo de aplicação do MEP – Método de Equivalência Patrimonial.

As contas consolidadas do Município de Lisboa, são auditadas, pela entidade BDO & Associados, SROC, Lda., com a emissão da respetiva certificação legal das contas consolidadas e parecer.

O órgão responsável pela aprovação das contas consolidadas é o órgão executivo.

Relativamente aos saldos e os fluxos financeiros entre as entidades alvo da consolidação, exigido no nº 7 do art.º 75º encontram-se espelhados na nota 20, quadro 20.2 do anexo às Demonstrações Financeiras individuais do Município de Lisboa.

Nota 21: Relato por Segmentos

O Município de Lisboa optou por não aplicar a Norma de Contabilidade Pública 25 - Relato por Segmentos, por entender que subsistem incertezas quanto à sua aplicabilidade concreta às autarquias locais. Esta posição resulta, essencialmente, da inexistência de orientações claras sobre os critérios a adotar na identificação dos segmentos operacionais relevantes neste contexto institucional, bem como da ausência de garantias de que a informação daí decorrente seja objetiva, relevante e comparável entre municípios.

Acresce que, uma eventual implementação de relato por segmentos, dissociada dos atuais desenvolvimentos dos sistemas de informação analítica em curso, implicaria, a prazo, a análise e eventual reformulação das aplicações informáticas de suporte, com impacto significativo nos processos de recolha, tratamento e reporte da informação financeira segmentada.

Não obstante, o Município de Lisboa considera que a informação atualmente divulgada — de natureza orçamental, contabilística, financeira e de gestão - proporciona uma visão adequada, fiável e suficiente sobre a atividade e desempenho das entidades integradas no seu universo de consolidação. Neste contexto, e em face das condicionantes referidas, considera-se que o relato por segmentos, à luz da NCP 25, não é, por ora, aplicável nem justificável no quadro da prestação de contas do Município.

6.5.2 Outras Divulgações

Nota 24: Outras Contas a Pagar e Diferimentos

24.1 Outras Contas a Pagar

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, as rubricas de outros credores, desgregam-se como se apresenta:

Não Corrente

Quadro 24.1 - Outras contas a pagar Não corrente - consolidado (unidade: Euro)

Rubricas	Consolidado 31.12.2024	Consolidado 31.12.2023
Cauções Recebidas	9.919.258,54	9.600.970,92
Permutas	15.022.979,83	40.598.048,99
Acordo de Pagamento - CML	-	7.491.072,00
Fornecedores retenção para garantia	4.708.240,09	3.721.518,43
Subsídio ao investimento	272.557,22	348.436,42
Total	**29.923.035,68**	**61.760.046,76**

Corrente

Quadro 24.1 - Outras contas a pagar corrente - consolidado (unidade: Euro)

Rubricas	Consolidado 31.12.2024	Consolidado 31.12.2023
Credores por acréscimos de gastos	37.165.945,28	23.865.312,88
Estimativa para Férias e Subsídio de Férias	57.999.769,41	53.934.457,28
Outros credores por transferências e subsídios	26.249.973,88	7.204.291,26
Cauções	3.654.977,44	4.430.467,20
Operações de tesouraria	2.369.346,95	1.628.530,92
Empresas Municipais	432.914,22	-
Outros	14.174.391,72	19.041.704,63
Acordo de Pagamento - CML	8.171.072,00	9.683.371,72
Total	150.218.390,90	119.788.135,89

24.2 Diferimentos

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os diferimentos consolidados desagregam-se como se apresenta:

Quadro 24.2 - Diferimentos consolidado (unidade: Euro)

Rubricas	Consolidado	Consolidado
Não corrente	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Transferências e subsídios de capital obtidos com condições	63.398.741,12	65.421.258,87
Acordos de concessão de serviços	8.000.023,63	8.095.809,15
Outros	3.946.096,50	4.245.489,25
Sub-Total não corrente	**75.344.861,25**	**77.762.557,27**
Corrente		
Transf. e subsíd. correntes obtidos com condições	17.744.529,61	9.257.050,12
Transf. e subsíd. de capital obtidos com condições	65.996.295,70	26.806.957,33
Acordos de concessão de serviços	95.785,52	95.785,52
Rendimentos a reconhever	4.692.445,64	4.176.324,71
Outros	12.163.300,22	9.777.350,22
Sub-Total Corrente	**100.692.356,69**	**50.113.467,90**
Total	**176.037.217,94**	**127.876.025,17**

No que diz respeito ao valor não corrente, o montante apresentado corresponde, na íntegra, ao Município de Lisboa.

Relativamente à componente de diferimentos correntes, o valor indicado também corresponde à sua grande parte ao Município de Lisboa, sendo que a parcela mais significativa se refere a transferências e subsídios de capital obtidos com condições, totalizando 66,0 milhões de euros. Destaca-se, neste âmbito, o valor referente ao IHRU, no montante de 54,8 milhões de euros, sendo o restante relativo a subsídios atribuídos ao Município de Lisboa no âmbito do PRR, destinados à reabilitação de habitação municipal e à construção de nova habitação para renda acessível.

Nota 25: Estado e Outros Entes Públicos

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a rubrica Estado e Outros Entes Públicos consolidada, decompõe-se da seguinte forma:

Quadro 25 - Estado e Outros Entes Públicos consolidado (unidade: Euro)

Rubricas	31.12.2024	31.12.2023
Segurança Social	4.922.204,49	4.206.945,27
IRS	2.988.883,06	1.069.655,38
IVA	1.404.290,94	1.129.081,84
CGA	3.737.709,54	64.362,13
IRC a liquidar	534.211,99	1.891.390,48
Outros	532.257,11	91.954,02
Total	**14.119.557,13**	**8.453.389,12**

Os impactos mais significativos para o acréscimo de 5,7 milhões de euros são referentes à conta CGA, com um aumento de 3,7 milhões de euros e IRS com 1,9 milhões de euros justificado pelo Município de Lisboa ter efetuado o pagamento dos seus impostos/contribuições no mês seguinte.

Nota 26: Fornecimentos e Serviços Externos

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, as rubricas Fornecimentos e Serviços Externos, decompõe-se como segue:

26. Fornecimentos e Serviços Externos - Consolidado (unidade: Euro)

Fornecimento e Serviços Externos	31.12.2024	31.12.2023
Subcontratos	105.248.037,83	83.380.031,47
Conservação e reparação	87.027.217,38	58.854.384,54
Trabalhos especializados	35.750.694,66	31.295.067,62
Saneamento Básico	34.027.805,42	31.453.191,38
Eletricidade	21.972.548,38	20.270.427,14
Vigilância e segurança	17.606.178,92	15.712.145,40
Outros serviços	16.353.907,92	13.873.786,17
Rendas e alugueres	15.640.397,72	18.389.269,81
Comissões	15.498.811,28	16.063.602,89
Limpeza, higiene e conforto	15.184.881,90	13.428.908,38
Serviços de recolha e trat. de res. sól. e urbanos	12.131.926,77	10.470.536,02
Serviços de alojamento e de restauração	10.955.648,28	11.179.635,02
Honorários	8.564.685,59	7.489.260,29
Água	6.348.304,10	6.307.406,41
Comunicação	5.060.604,43	6.199.761,74
Seguros	5.000.770,78	4.078.411,82
Combustíveis e lubrificantes	4.578.604,39	4.896.888,49
Manutenção e reparação autocarros	4.337.146,91	3.952.816,04
Publicidade, comunicação e imagem	3.005.581,05	2.804.039,06
Manutenção e reparação eléctricos	2.677.826,85	2.974.373,51
Serviços de transporte	2.150.422,43	1.487.764,26
Material de educação, cultura e recreio	1.487.371,45	1.385.297,42
Medicamentos e artigos para a saúde	107.464,16	158.902,22
Serviços Saúde	11.260,90	21.900,64
Outros	3.692.324,34	3.290.933,69
Total	**434.420.423,84**	**369.418.741,43**

7 Demonstrações Orçamentais Consolidadas

As demonstrações orçamentais consolidadas do Município de Lisboa têm como finalidade a apresentação da execução financeira agregada das entidades do subsetor da Administração Local, eliminando as transações entre as empresas incluídas na consolidação, de acordo com os critérios definidos na Norma de Contabilidade Pública (NCP) 26 – Contabilidade e Relato Orçamental.

Informa-se ainda que de acordo com a FAQ 50, as liquidações e obrigações apresentadas, referem-se a: liquidações transitadas e a receber em períodos seguintes e obrigações transitadas e a pagar em períodos seguintes, respetivamente.

Relativamente às liquidações e obrigações a receber/pagar em períodos seguintes, apenas são apresentadas as registadas no Município de Lisboa, já deduzidas das relativas às entidades do perímetro de consolidação orçamental.

As empresas atrás referidas, não apresentam qualquer valor relativo a liquidações e obrigações, a receber/pagar em períodos seguintes.

7.1 Perímetro da Consolidação Orçamental

Ao contrário do que sucede com as demonstrações financeiras, o perímetro de consolidação orçamental é mais restrito, limitando-se às entidades classificadas como pertencentes à Administração Local pelo Instituto Nacional de Estatística (INE).

Assim, foram incluídas na consolidação orçamental:

- Município de Lisboa (ML)
- GEBALIS – Gestão do Arrendamento Social dos Bairros Municipais de Lisboa, E.M.
- Lisboa Ocidental, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana, E.M., S.A.

As restantes empresas municipais, como a Carris, EMEL e EGEAC, não integram este perímetro.

7.2 Demonstrações Orçamentais

A consolidação orçamental incide sobre os seguintes mapas:

- Demonstração de Desempenho Orçamental;
- Demonstração Consolidada de Direitos e Obrigações por Natureza;

Estes mapas refletem a execução orçamental consolidada de 2024, incluindo ajustamentos relacionados com:

- Recebimentos e Pagamentos entre entidades do Perímetro Orçamental;
- Liquidações e Obrigações transitadas de anos anteriores;
- Liquidações e Obrigações para períodos futuros.

7.2.1 Demonstração de Desempenho Orçamental

Desagregação dos recebimentos e pagamentos consolidados do Universo Municipal de Lisboa, discriminados por rubrica orçamental:

Demonstração de Desempenho Orçamental Consolidado - 31 de dezembro de 2024 (unidade: Euro)

	Rubrica Recebimentos	2024	2023
	Saldo de gerência anterior	**93.228.687,25**	**131.856.369,11**
	Operações orçamentais [1]	72.635.760,56	112.745.233,16
	Devolução do saldo oper. Orçamentais	72.635.760,56	112.745.233,16
	Recebimento do saldo oper. orçamentais devolvido por entidades terceiras	72.635.760,56	112.745.233,16
	Operações de tesouraria [A]	20.592.926,69	19.111.135,95
	Receita corrente	**925.001.257,80**	**897.780.436,11**
R1	Receita fiscal	554.130.768,59	546.083.247,86
R1.1	Impostos diretos	554.130.768,59	546.083.247,86
R1.2	Impostos indiretos		
R2	Contribuições para sistemas de proteção social e subsistemas de saúde		
R3	Taxas, multas e outras penalidades	102.598.817,27	94.161.215,51
R4	Rendimentos de propriedade	19.939.924,32	17.151.915,93
R5	Transferências e subsídios correntes	99.650.226,64	83.616.205,34
R5.1	Transferências correntes	99.650.226,64	83.616.205,34
R5.1.1	Administrações Públicas	97.220.043,94	82.972.686,72
R5.1.1.1	Administração Central - Estado Português	87.554.447,32	81.428.408,72
R5.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	9.665.596,62	1.544.278,00
R5.1.1.3	Segurança Social		
R5.1.1.4	Administração Regional		
R5.1.1.5	Administração Local		
R5.1.2	Exterior - U E	2.430.182,70	643.518,62
R5.1.3	Outras		
R5.2	Subsídios correntes		
R6	Venda de bens e serviços	139.564.687,63	139.527.395,23
R7	Outras receitas correntes	9.116.833,35	17.240.456,24
	Receita de capital	**78.417.049,45**	**35.286.937,25**
R8	Venda de bens de investimento	11.106.829,06	
R9	Transferências e subsídios de capital	61.899.819,64	29.332.011,97
R9.1	Transferências de capital	61.899.819,64	29.332.011,97
R9.1.1	Administrações Públicas	61.899.819,64	29.332.011,97
R9.1.1.1	Administração Central - Estado Português	58.397.524,97	23.208.698,79
R9.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	3.502.294,67	6.123.313,18
R9.1.1.3	Segurança Social		
R9.1.1.4	Administração Regional		
R9.1.1.5	Administração Local		
R9.1.2	Exterior - U E		
R9.1.3	Outras		
R9.2	Subsídios de capital		
R10	Outras receitas de capital	5.410.400,75	5.954.925,28
R11	Reposições não abatidas aos pagamentos	17.412.605,20	4.556.819,18
	Receita efetiva [2]	**1.020.830.912,45**	**937.624.192,54**
	Receita não efetiva [3]	**70.175.291,20**	**35.673.519,06**
R12	Receita com ativos financeiros	535.125,00	
R13	Receita com passivos financeiros	69.640.166,20	35.673.519,06
	Soma [4]=[1]+[2]+[3]	**1.091.006.203,65**	**973.297.711,60**
	Operações de tesouraria [B]	**19.585.879,02**	**17.289.958,79**

Demonstração de Desempenho Orçamental Consolidado - 31 de dezembro de 2024 (unidade: Euro)

	Rubrica Pagamentos	2024	2023
	Despesa corrente	**906.260.189,34**	**830.436.912,38**
D1	Despesas com o pessoal	329.743.699,31	314.087.727,19
D1.1	Remunerações Certas e Permanentes	224.316.228,64	209.865.257,94
D1.2	Abonos Variáveis ou Eventuais	43.229.535,96	38.286.536,66
D1.3	Segurança social	62.197.934,71	65.935.932,59
D2	Aquisição de bens e serviços	354.125.131,69	295.431.984,05
D3	Juros e outros encargos	9.995.441,73	7.779.490,36
D4	Transferências e subsídios correntes	198.428.356,62	198.643.226,02
D4.1	Transferências correntes	158.944.452,91	135.316.639,34
D4.1.1	Administrações Públicas	112.617.737,81	79.821.925,18
D4.1.1.1	Administração Central - Estado Português	4.592.468,20	5.546.302,81
D4.1.1.2	Administração Central - Outras entidades		
D4.1.1.3	Segurança Social		
D4.1.1.4	Administração Regional		
D4.1.1.5	Administração Local	108.025.269,61	74.275.622,37
D4.1.2	Entidades do setor não lucrativo	41.944.457,71	48.113.357,74
D4.1.3	Famílias	2.230.344,65	1.668.639,41
D4.1.4	Outras	2.151.912,74	5.712.717,01
D4.2	Subsídios correntes	39.483.903,71	63.326.586,68
D5	Outras despesas correntes	13.967.559,99	14.494.484,76
	Despesa de capital	**165.396.529,24**	**153.805.983,98**
D6	Aquisição de bens de capital	137.958.877,02	124.317.424,15
D7	Transferência e subsídios de capital	27.437.652,22	29.488.559,83
D7.1	Transferências de capital	27.437.652,22	29.488.559,83
D7.1.1	Administrações Públicas	19.296.746,35	22.372.010,94
D7.1.1.1	Administração Central - Estado Português		
D7.1.1.2	Administração Central - Outras entidades		
D7.1.1.3	Segurança Social		
D7.1.1.4	Administração Regional		
D7.1.1.5	Administração Local	19.296.746,35	22.372.010,94
D7.1.2	Entidades do setor não lucrativo	7.417.968,49	6.002.429,71
D7.1.3	Famílias		
D7.1.4	Outras	722.937,38	1.114.119,18
D7.2	Subsídios de capital		
D8	Outras despesas de capital		
	Despesa efetiva [5]	**1.071.656.718,58**	**984.242.896,36**
	Despesa não efetiva [6]	**27.350.891,34**	**29.164.287,84**
D9	Despesa com ativos financeiros		
D10	Despesa com passivos financeiros	27.350.891,34	29.164.287,84
	Soma [7]=[5]+[6]	**1.099.007.609,92**	**1.013.407.184,20**
	Operações de tesouraria [C]	**13.092.321,51**	**15.808.168,05**
	Saldo para a gerência seguinte	**91.720.838,49**	**93.228.687,25**
	Operações orçamentais [8] = [4]-[7]	64.634.354,29	72.635.760,56
	Operações de tesouraria [D]=[A]+[B]-[C]	27.086.484,20	20.592.926,69
	Saldo global [2] - [5]	**-50.825.806,13**	**-46.618.703,82**
	Despesa primária	1.061.661.276,85	976.463.406,00
	Saldo corrente	18.741.068,46	67.343.523,73
	Saldo de capital	-86.979.479,79	-118.519.046,73
	Saldo primário	-40.830.364,40	-38.839.213,46
	Receita total [1] + [2] + [3]	1.163.641.964,21	1.086.042.944,76
	Despesa total [5] + [6]	1.099.007.609,92	1.013.407.184,20

7.2.2 Demonstração Consolidada de Direitos e Obrigações por Natureza

Demonstração Consolidada de Direitos por Natureza (unidade: Euro)

Rubrica		2024	2023
Receita Corrente		**74.489.883,92**	**84.837.170,90**
R1	Receita fiscal		
R1.1	Impostos diretos		
R1.2	Impostos indiretos		
R2	Contribuições para sistemas de proteção social e subsistemas de saúde		
R3	Taxas, multas e outras penalidades	21.982.120,54	27.794.557,93
R4	Rendimentos de propriedade	1.317.893,91	45.356,97
R5	Transferências e subsídios correntes	83.133,85	83.133,85
R5.1	Transferências correntes	83.133,85	83.133,85
R5.1.1	Administrações Públicas	83.133,85	83.133,85
R5.1.1.1	Administração Central - Estado Português		
R5.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	83.133,85	83.133,85
R5.1.1.3	Segurança Social		
R5.1.1.4	Administração Regional		
R5.1.1.5	Administração Local		
R5.1.2	Exterior - U E		
R5.1.3	Outras		
R5.2	Subsídios correntes		
R6	Venda de bens e serviços	40.379.129,65	48.516.711,14
R7	Outras receitas correntes	10.727.605,97	8.397.411,01
Receita de Capital		**18.445.326,70**	**17.937.154,40**
R8	Venda de bens de investimento	12.713.288,60	10.209.399,86
R9	Transferências e subsídios de capital	5.011.251,65	5.015.020,50
R9.1	Transferências de capital	5.011.251,65	5.015.020,50
R9.1.1	Administrações Públicas	5.011.251,65	5.015.020,50
R9.1.1.1	Administração Central - Estado Português	2.980.302,05	2.984.070,90
R9.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	2.030.949,60	2.030.949,60
R9.1.1.3	Segurança Social		
R9.1.1.4	Administração Regional		
R9.1.1.5	Administração Local		
R9.1.2	Exterior - U E		
R9.1.3	Outras		
R9.2	Subsídios de capital		
R10	Outras receitas de capital	720.786,45	2.712.734,04
R11	Reposição não abatidas aos pagamentos	770.200,02	813.283,17
R12	Receita com ativos financeiros		
R13	Receita com passivos financeiros		
R14	Saldo da gerência anterior - operações orçamentais		
	Total	**93.705.410,64**	**103.587.608,47**

Inclui Município de Lisboa, Gebalis e Lisboa Ocidental, SRU

A receita consolidada em 2024 apresenta os seguintes destaques:

- Elevada execução da receita fiscal, com preponderância do IMI e IMT;
- Recebimento de transferências correntes e de capital, com impacto relevante do IHRU no âmbito do PRR;
- Receita de capital reforçada por efeito das empreitadas financiadas.

Demonstração Consolidada de Obrigações por Natureza

(unidade: Euro)

Rubrica		2024	2023
Despesa Corrente		**13.729.969,89**	**10.987.945,17**
D1	Despesas com o pessoal	8.917.967,17	2.084.098,80
D1.1	Remunerações Certas e Permanentes	3.885.889,93	636.400,83
D1.2	Abonos Variáveis ou Eventuais	708.205,70	108.444,85
D1.3	Segurança social	4.323.871,54	1.339.253,12
D2	Aquisição de bens e serviços	3.312.576,63	4.499.382,57
D3	Juros e outros encargos		
D4	Transferências e subsídios correntes	46.268,80	50.000,00
D4.1	Transferências correntes	46.268,80	50.000,00
D4.1.1	Administrações Públicas		
D4.1.1.1	Administração Central - Estado Português		
D4.1.1.2	Administração Central - Outras entidades		
D4.1.1.3	Segurança Social		
D4.1.1.4	Administração Regional		
D4.1.1.5	Administração Local		
D4.1.2	Entidades do setor não lucrativo	46.268,80	50.000,00
D4.1.3	Famílias		
D4.1.4	Outras		
D4.2	Subsídios correntes		
D5	Outras despesas correntes	1.453.157,29	4.354.463,80
Despesa de Capital		**8.754.949,03**	**19.195.134,62**
D6	Aquisição de bens de capital	8.754.949,03	19.195.134,62
D7	Transferência e subsídios de capital		
D7.1	Transferências de capital		
D7.1.1	Administrações Públicas		
D7.1.1.1	Administração Central - Estado Português		
D7.1.1.2	Administração Central - Outras entidades		
D7.1.1.3	Segurança Social		
D7.1.1.4	Administração Regional		
D7.1.1.5	Administração Local		
D7.1.2	Entidades do setor não lucrativo		
D7.1.3	Famílias		
D7.1.4	Outras		
D7.2	Subsídios de capital		
D8	Outras despesas de capital		
D9	Despesa com ativos financeiros		
D10	Despesa com passivos financeiros	320.272.756,27	264.295.788,67
	Total	**342.757.675,19**	**294.478.868,46**

Inclui Município de Lisboa, Gebalis e Lisboa Ocidental, SRU

A despesa consolidada revelou:

- Forte execução na função habitação, sobretudo pelas intervenções da GEBALIS e da SRU;
- Aumento da despesa com pessoal, refletindo o alargamento da estrutura de recursos humanos do Município e das entidades incluídas;
- Execução relevante de projetos de investimento financiados, com destaque para obras escolares, reabilitação urbana e espaços públicos.

8 Conclusões e Considerações Finais

A Prestação de Contas Consolidadas do Município de Lisboa relativa ao exercício de 2024 permite uma visão integrada da realidade económico-financeira do universo municipal, assegurando o cumprimento dos princípios da transparência, da responsabilidade e da boa governação pública.

Apesar da redução do resultado líquido consolidado, o ano de 2024 foi marcado por:

- uma forte execução do investimento municipal, em especial nas áreas da habitação, mobilidade, regeneração urbana e educação;
- o reforço do património contabilístico, através da atualização do cadastro de infraestruturas e do reconhecimento de ativos anteriormente não registados;
- e uma gestão prudente do endividamento e dos compromissos financeiros, com capacidade de mobilização de recursos externos e fundos europeus.

O Município de Lisboa manteve o seu papel central no universo consolidado, representando a quase totalidade do ativo e do rendimento consolidado. No entanto, as empresas municipais demonstraram crescente maturidade institucional e operacional, contribuindo para a execução de políticas públicas em domínios estratégicos.

A consolidação das contas evidencia:

- o alinhamento com as normas nacionais e europeias de contabilidade pública (SNC-AP);
- a consistência da informação financeira;
- e a robustez dos mecanismos internos de controlo e reporte.

Este relatório reafirma, por fim, o compromisso do Município de Lisboa com uma gestão pública moderna, eficiente e orientada para resultados, reforçando a confiança dos cidadãos, dos órgãos de governação local e das entidades externas de supervisão.

lisboa.pt

PARECER DO REVISOR OFICIAL DE CONTAS
CONTAS CONSOLIDADAS 2024

Exmos. Senhores,

No cumprimento do mandato que V. Exas. nos conferiram e no desempenho das nossas funções legais, nos termos dos artigos 76º e 77º da Lei nº 73/2013, de 3 de setembro, analisámos no exercício de 2024, a atividade do **Município de Lisboa**, examinámos os livros, registos contabilísticos e demais documentação, constatámos a observância da Lei e obtivemos do Órgão Executivo e dos diferentes responsáveis pelos Serviços os esclarecimentos, informações e documentos solicitados, relativos ao Município e às empresas incluídas no perímetro de consolidação.

O balanço consolidado em 31 de dezembro de 2024, a demonstração consolidada dos resultados por natureza, a demonstração consolidada das alterações no património líquido, a demonstração consolidada dos fluxos de caixa, relativos ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras consolidadas que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas, e as demonstrações orçamentais consolidadas, que compreendem a demonstração consolidada do desempenho orçamental e a demonstração consolidada de direitos e obrigações por naturezas, lidos em conjunto com o Relatório de Gestão Consolidado e a Certificação Legal das Contas Consolidadas e complementarmente com o Relatório e Contas individuais do Município e respetiva Certificação Legal das Contas, permitem uma adequada compreensão da situação financeira, dos resultados e da situação orçamental do **Município de Lisboa** e satisfazem as disposições legais e estatutárias em vigor.

Lisboa, 16 de junho de 2025

[redacted]

BDO & Associados, SROC

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS CONSOLIDADAS

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

Opinião com reserva

Auditámos as demonstrações financeiras consolidadas anexas do **Município de Lisboa** (o Município), que compreendem o balanço consolidado em 31 de dezembro de 2024 (que evidencia um total de € 4 317 830 627 e um total do património líquido de € 3 384 841 755, incluindo um resultado líquido negativo de € 13 958 404), a demonstração consolidada dos resultados por natureza, a demonstração consolidada das alterações no património líquido, a demonstração consolidada dos fluxos de caixa, relativos ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras consolidadas que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, exceto quanto aos possíveis efeitos das matérias referidas na secção *Bases para a opinião com reserva*, as demonstrações financeiras consolidadas anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira consolidada do **Município de Lisboa**, o seu desempenho financeiro e os fluxos de caixa consolidados relativos ao ano findo naquela data de acordo com o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas.

Bases para a opinião com reservas

Os ativos fixos tangíveis ascendem a cerca de € 3 782 000 000 (2023: € 3 567 000 000) e representam 88% do total do ativo, encontrando-se as principais políticas contabilísticas, alterações e ajustamentos àqueles bens divulgadas nas notas 2 e 5 do anexo às demonstrações financeiras. Salienta-se, no entanto, que dadas as características muito específicas da atividade municipal e o enquadramento diferenciado dado, ao longo dos tempos, ao registo e reconhecimento dos bens (ativos fixos tangíveis) nos registos contabilísticos do Município: (i) o património tem vindo a ser sujeito a um continuado procedimento de inventariação, reconhecimento e regularização (identificação, valorização, registo, abate e depreciação), processo de execução permanente, e complexa tempestividade, e que originou o reconhecimento de ativos fixos tangíveis no exercício, por contrapartida do património líquido, excluído o efeito da inventariação do parque escolar transferido da administração central para o Município, de cerca de € 26 000 000 (2023: € 36 000 000), conforme divulgado na nota 5 do anexo às demonstrações financeiras, e; (ii) os ativos fixos tangíveis em curso, no montante de € 800 000 000 (2023: € 700 000 000), respeitam a projetos, obras e empreitadas em curso objeto de um continuado e demorado processo de receção, cadastro e reclassificação contabilística para o imobilizado operacional, estimando-se que daqueles investimentos cerca de € 160 000 000 (2023: € 126 000 000), respeitem a ativos já em operação.

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção *Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras* abaixo. Somos independentes do Município nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião com reservas.

Ênfases

1. Conforme referido na nota 4 do anexo às demonstrações financeiras, nos termos da *Norma de Contabilidade Pública 4 - Acordos de Concessão de Serviços: Concedente*, o Município divulgou informação sobre as suas concessões sem reconhecer no património. O registo patrimonial dos ativos das concessões, para além do detalhe na informação interna associada à identificação daqueles ativos próprios, implica também a obtenção detalhada e tempestiva de idêntica informação, por parte dos concessionários, no que diz respeito aos restantes ativos da concessão. Sem aquela granularidade e tempestividade, na obtenção de informação, não é possível que os ativos de concessão sejam reconhecidos nos termos da *Norma de Contabilidade Pública 5 - Ativos Fixos Tangíveis* e da *Norma de Contabilidade Pública 3 - Ativos Intangíveis*.

2. Conforme referido nas notas 2 e 15 do anexo às demonstrações financeiras a provisão para processo judiciais em curso ascende a € 120 000 000 (2023: € 120 000 000), sendo de forma prudente determinada por aplicação da probabilidade estimada de ocorrência da perda aos montantes demandados. A metodologia adotada pelo Município para o apuramento da provisão a constituir para cada processo judicial tem sido consistente nos últimos anos e tem sido entendimento, em consonância com os sucessivos executivos municipais, que se deve manter a posição cautelosa, quer pela imprevisibilidade do desfecho dos processos e do montante da perda associada a uma eventual condenação, quer por forma a que a falta de tempestividade no desfecho dos mesmos não onere exercícios futuros, nem prejudique a transparência exigida nestas matérias. Desta forma, tem sido entendimento do Município manter a posição prudente de constituição da provisão a atribuir a cada processo judicial, sem prejuízo das revisões em curso, efetuadas já tendo em atenção o atual enquadramento da *Norma de Contabilidade Pública 15 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes*, resultarem posições menos conservadoras.

3. O Decreto-Lei nº 21/2019, transferiu para os municípios a titularidade dos equipamentos educativos que integram a rede pública de escolas de educação pré-escolar e dos ensinos básico e secundário num total de 126 escolas. Esta transferência de propriedade não teve qualquer contraprestação não tendo os equipamentos sido valorizados na transferência, pelo que o Município de Lisboa tem em curso um trabalho para valorizar e registar no seu património a totalidade daqueles estabelecimentos escolares, transferidos pelo Estado, processo de inventariação e valorização complexo, iniciado em 2023, que já deu origem ao reconhecimento de património no montante de € 90 000 000 (2023: € 5 000 000), referente a 122 escolas (2023: 5 escolas).

A nossa opinião não é modificada em relação a estas matérias.

Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras consolidadas do ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras consolidadas como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.

Matérias relevantes de auditoria	*Síntese da resposta do auditor*
Ativos fixos tangíveis	
Os Ativos Fixos Tangíveis ascendem a € 3 782 000 000 e representam 88% do total do ativo a 31 de dezembro de 2024 (2023: 87%). A consideração desta matéria como relevante para a auditoria tem por base a materialidade daqueles ativos e o risco associado à utilização de pressupostos, estimativas, tempestividade dos registos, amortizações e regularizações e considerações sobre a gestão e uso dos bens. As divulgações relacionadas com estes temas estão incluídas no relatório de gestão e nas notas 2 e 5 do anexo às demonstrações financeiras consolidadas.	A resposta do auditor envolveu: (i) confrontação dos registos de gestão do património com os registos contabilísticos; (ii) análise substantiva de movimentos ocorridos no exercício (aquisições, permutas, doações, reconhecimento e valorização dos bens inventariados e alienações); (iii) verificação do cálculo das depreciações; (iv) confirmação da titularidade de imóveis; (v) revisão analítica dos ativos fixos tangíveis em curso; (vi) leitura das deliberações dos Órgãos Municipais; (vii) análise dos ajustamentos de consolidação efetuados.
Provisões para processos judiciais em curso	
As Provisões para processos judiciais em curso ascendiam a € 120 000 000 (2023: € 120 000 000). A consideração desta matéria como relevante para a auditoria tem por base a materialidade dos valores demandados e o risco e julgamento associado às ações em curso e à utilização de pressupostos e estimativas na quantificação e registo de provisões. As divulgações relacionadas com o reconhecimento de provisões para processos judiciais em curso estão incluídas nas notas 2 e 15 do anexo às demonstrações financeiras consolidadas.	A resposta de auditoria envolveu: (i) a avaliação dos riscos, com o Departamento Jurídico do Município, e a identificação e avaliação da situação processual dos principais processos judiciais em curso; (ii) a análise dos pressupostos utilizados na determinação e quantificação da provisão para processos judiciais; (iii) análise das respostas dos advogados externos relativas ao patrocínio de litígios; (iv) revisão das divulgações efetuadas no relatório e contas e nas demonstrações financeiras consolidadas sobre esta matéria.

Matérias relevantes de auditoria	*Síntese da resposta do auditor*
Rédito - Impostos, contribuições e taxas	
Os Impostos, contribuições e taxas a 31 de dezembro de 2024 ascenderam a € 678 000 000 e representam cerca de 52% dos rendimentos totais do Município (2023: € 659 000 000, 54% do total dos rendimentos). A consideração desta matéria como relevante para a auditoria tem por base a materialidade dos valores dos rendimentos com Impostos, contribuições e taxas na totalidade dos rendimentos e os riscos associados à sua cobrança, quantificação e tempestivo registo nas demonstrações financeiras. As divulgações relacionadas com os Impostos, contribuições e taxas estão incluídas no relatório de gestão e na nota 14 do anexo às demonstrações financeiras consolidadas.	Em relação ao rédito com Impostos, contribuições e taxas, a resposta do auditor envolveu, entre outros: (i) procedimentos de revisão analítica; (ii) verificação da especialização dos rendimentos; (iii) revisão dos critérios de reconhecimento do rédito associado a impostos diretos, indiretos e multas e outras penalidades; (iv) confirmação da aderência dos registos contabilísticos com as informações e recebimentos da Autoridade Tributária e Aduaneira; (v) análise substantiva dos principais rendimentos associados a taxas e compensações.

Outras matérias

A leitura do relatório de gestão consolidado e das demonstrações financeiras consolidadas deverá ser efetuada complementarmente à leitura das demonstrações financeiras individuais e do relatório de gestão do Município, por forma a obter uma informação mais completa sobre as contas e operações do exercício.

Responsabilidades do órgão executivo pelas demonstrações financeiras consolidadas

O Órgão Executivo é responsável pela:

(i) preparação de demonstrações financeiras consolidadas que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa consolidados do Município de acordo com o SNC-AP;
(ii) elaboração do relatório de gestão consolidado nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
(iii) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras consolidadas isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
(iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
(v) avaliação da capacidade do Município de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras consolidadas

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras consolidadas como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

(i) identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras consolidadas devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;

(ii) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno do Município;

(iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão executivo;

(iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão executivo, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Município para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Município descontinue as suas atividades;

(v) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras consolidadas, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;

(vi) planeámos e executamos a nossa auditoria para obtermos prova de auditoria suficiente e apropriada relativa à informação financeira das entidades ou unidades dentro do Grupo como base para formar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela orientação, supervisão e revisão do desempenho do trabalho efetuado para efeitos da auditoria do Grupo e somos os responsáveis finais pela nossa opinião de auditoria;

(vii) comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão consolidado com as demonstrações financeiras consolidadas.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre as demonstrações orçamentais consolidadas

Auditámos as demonstrações orçamentais consolidadas anexas do Município de Lisboa que compreendem a demonstração consolidada do desempenho orçamental e a demonstração consolidada de direitos e obrigações por naturezas, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

O Órgão Executivo é responsável pela preparação e aprovação das demonstrações orçamentais consolidadas no âmbito da prestação de contas consolidadas do Município de Lisboa. A nossa responsabilidade consiste em verificar que foram cumpridos os requisitos de contabilização e relato previstos na Norma de Contabilidade Pública (NCP) 26 do Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas.

O perímetro de consolidação orçamental do Município é composto apenas pelo conjunto de entidades controladas incluídas no subsetor da administração local nas últimas contas setoriais publicadas pela autoridade estatística nacional, em cumprimento do Sistema Europeu de Contas Nacionais e Regionais, a *Lisboa Ocidental, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana, EM, SA* e a *GEBALIS - Gestão do Arrendamento da Habitação Municipal de Lisboa, EM, SA*.

Em nossa opinião, as demonstrações orçamentais consolidadas anexas estão preparadas, em todos os aspetos materiais, de acordo com a NCP 26 do Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas.

Sobre o relatório de gestão consolidado

Dando cumprimento aos requisitos legais aplicáveis, exceto quanto aos possíveis efeitos da matéria referida na secção *Bases para a opinião com reservas* do Relatório sobre a auditoria das demonstrações financeiras consolidadas, somos de parecer que o relatório consolidado de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras consolidadas e demonstrações orçamentais consolidadas auditadas, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o Grupo, não identificamos incorreções materiais.

Lisboa, 16 de junho de 2025

em representação de BDO & Associados - SROC

DELIBERAÇÃO N.º 400/AML/2025

Tema 7: Cultura, Educação, Juventude e Desporto

Subtema: Desporto

Recomendação n.º 184/02 (7.ª CP) - *Recomendações constantes no Relatório da 7.ª Comissão Permanente relativo à Petição n.º 07/2025*
Subscrita pela 7.ª Comissão Permanente

Aprovada por unanimidade

(Ausência da Deputada não inscrita Margarida Penedo nesta votação)

Teor da Deliberação:

A Assembleia deliberou recomendar à CML:

"• Que, considerando as necessidades identificadas pelos peticionários de um pavilhão desportivo municipal que sirva os atletas jovens dos clubes de Carnide e o desígnio do projeto "Missão Pavilhão Carnide" vencedor da edição do OP de 2016, de um novo pavilhão desportivo municipal para servir as coletividades e clubes da freguesia de Carnide, tome as diligências necessárias para a execução de um pavilhão na freguesia de Carnide, capaz de responder a estes desígnios;

• Que reveja aspetos relativos à operacionalização, funcionamento e metodologia do Orçamento Participativo de Lisboa, nomeadamente no que concerne à validação técnica e orçamental das propostas submetidas ao OP, de modo a prevenir que sejam aprovadas propostas não exequíveis do ponto de vista técnico ou cujo valor orçamentado não seja realista.".

O Documento encontra-se disponível, para consulta, no *site* da AML (https://www.am-lisboa.pt/documentos/1751301884V3nHS3ex8Rr90XE7.pdf).

DELIBERAÇÃO N.º 401/AML/2025

Proposta n.º 227/CM/2025 - Apreciação do **Ponto 1** da parte deliberativa **- Autorizar a adesão do Município de Lisboa à Associação Limpeza Urbana - Parceria para Cidades + Inteligentes e Sustentáveis (ALU), bem como a aceitação dos respetivos Estatutos,** nos termos da proposta.
Subscrita pelo Senhor Vereador Rui Cordeira

Votação CML

Aprovada por unanimidade

Votação AML

Aprovado por maioria, com a seguinte votação: **Favor:** PS / PSD / CDS-PP / PCP / BE / IL / PEV / LIVRE / PAN / PPM / MPT / ALIANÇA / Deputados(as) não inscritos(as) Daniela Serralha e Miguel Graça - **Contra**: CHEGA

(Ausência da Deputada não inscrita Margarida Penedo nesta votação)

PROPOSTA N.º 227/2025

ASSUNTO: Aprovar submeter à Assembleia Municipal a adesão do Município de Lisboa à Associação Limpeza Urbana - Parceria para Cidades + Inteligentes e Sustentáveis (ALU), bem como a aceitação dos respetivos Estatutos, nos termos da proposta

PELOURO: Higiene Urbana - Vereador Rui Cordeiro

SERVIÇO: DMHU/DHU

Considerando que:

1- A Associação Limpeza Urbana - Parceria para Cidades + Inteligentes e Sustentáveis (ALU) é uma associação sem fins lucrativos, fundada em 2019, com o objetivo de transformar o sector nacional da Limpeza Urbana, posicionando-o como ferramenta de transição para as Smart Cities e impulsionador de políticas públicas sustentáveis e valorizar os serviços de limpeza urbana e os seus colaboradores, através de uma rede de entidades locais e parceiros públicos e privados, que fomente a eficiência, a investigação e inovação, integrando o cidadão como peça-chave da limpeza urbana, na perspetiva da Economia Circular e das Smart Cities.
2- Nos termos dos estatutos da ALU podem ser associados efetivos Freguesias, Municípios e entidades pertencentes ao setor empresarial local que sejam admitidos nos termos previstos nos mesmos.

3- Esta associação potencia aos seus Associados as seguintes vantagens:

a) Produção e divulgação de conhecimento, permitindo que os membros compartilhem boas práticas, estudos de caso e participem em projetos inovadores na área de sustentabilidade e economia circular.
b) Promover a investigação, instigando as instituições de ensino e investigação a debruçar-se sobre questões da limpeza urbana.
c) Aquisição de informação e conhecimento dentro da área.
d) Fomentar a troca de experiências e ideias entre associados, promovendo as melhores práticas no sector, ao nível da tecnologia, da otimização de equipamentos, da gestão eficiente e da abordagem aos cidadãos.

e) Estimular a definição e implementação de indicadores e metodologias inteligentes que contribuam para a melhoria da limpeza, qualidade do espaço público urbano, descarbonização e sustentabilidade, entre outros.
f) Maior visibilidade, através da promoção e divulgação das suas atividades e boas práticas, nos meios de comunicação da ALU.
g) *Networking* e conhecimento da rede de Associados da ALU, que envolve entidades do setor dos resíduos, de diversos setores industriais, e do setor associativo.
h) Criar sinergias e dinamizar novas parcerias.
i) Envolvimento em candidaturas promovidas pela ALU e seus Associados.
j) Integrar a limpeza urbana em temáticas transversais da área do ambiente, destacando o seu contributo para a descarbonização das cidades, para implementação da economia circular e dinamização de cidades mais inteligentes.
k) Participar em Formações, Conferências e Ações de comunicação dinamizadas pela ALU;
l) Identificar áreas de intervenção prioritárias de atuação.
m) Influenciar os processos de decisão política relevantes para o setor.
n) Promoção da economia circular e eficiência de materiais, alinhando-se com os objetivos de sustentabilidade nacional e europeia.

4 Se verifica o alinhamento dos objetivos desta Associação com o contexto Europeu e Nacional de "Economia Circular", contemplados no PERSU 2030 e no "Plano de Ação do Município de Lisboa para o cumprimento do PERSU 2030" (PAPERSU), é de todo o interesse, e em particular do ponto de vista técnico e operacional, a adesão do Município de Lisboa à Associação Limpeza Urbana - Parceria para Cidades + Inteligentes e Sustentáveis (ALU);

5- Constituem atribuições do Município a promoção e salvaguarda dos interesses das respetivas populações em articulação com as freguesias, designadamente no domínio do ambiente e saneamento básico, conforme o disposto na alínea k), do artigo 23.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atualmente em vigor;

6- Nos termos do Despacho n.º 5347/2015, de 5 de maio, publicado na 2.ª Série do «Diário da República» n.º 98, de 21 de maio de 2015, que aprovou a estrutura nuclear dos serviços do Município de Lisboa, e de acordo com o disposto no artigo 53.º, no exercício da sua atividade, compete ao Departamento de Higiene Urbana, nomeadamente:

a) Apoiar o executivo na conceção, definição e implementação de estratégias e politicas integradas de gestão de resíduos;
b) Assegurar a gestão dos resíduos e dos respetivos sistemas de deposição, bem como dos serviços de higiene urbana, com vista a garantir adequadas condições de salubridade,
c) Recolher e transportar a valorização e a destino final os resíduos urbanos;
d) Desenvolver ações de modernização técnica, económica e ambiental do sistema de resíduos urbanos, visando a redução, a reciclagem e a reutilização";

A integração do Município de Lisboa na mencionada Associação implicará o pagamento de uma quota anual no montante global de 4.500,00€ (quatro mil e quinhentos euros).

7- A integração na Associação implicará o pagamento de uma quota anual no valor de 4.500,00 (quatro mil e quinhentos euros).

8- Que a despesa no ano de 2025 com a assunção de encargos a suportar após a adesão à Associação Limpeza Urbana - Parceria para Cidades + Inteligentes e Sustentáveis (ALU), será, assim, de 4.500,00€ (quatro mil e quinhentos euros), e que anualmente terá de ser efetuado o pagamento do valor da quota no montante de 4.500,00€ (quatro mil e quinhentos euros);

9- A despesa em questão tem enquadramento na rubrica orçamental do Extra Plano, com a classificação económica 06.02.03.05 - Outras, da orgânica/índice de 20.01 /10031 - DHU

Tenho a honra de propor que a Câmara Municipal delibere

Nos termos e ao abrigo do disposto nas alíneas oo) e ccc), ambas do n.º 1, do artigo 33.º, do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atualmente em vigor, bem como nos artigos 53.º a 55.º, aplicáveis por remissão do n.º 3, do artigo 56.º, ambos da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, na sua redação atualmente em vigor:

1- Submeter à Assembleia Municipal a adesão do Município de Lisboa à Associação Limpeza Urbana - Parceria para Cidades + Inteligentes e Sustentáveis (ALU), bem como a aceitação dos respetivos Estatutos, em anexo, que constituem parte integrante da presente proposta;

2 - Designar como representante do Município de Lisboa na Associação, o Diretor Municipal de Higiene Urbana, Arq.º Fernando Pedro Moutinho.

RELATÓRIO
DE
ADESÃO

DO MUNICÍPIO DE LISBOA
À ASSOCIAÇÃO DE LIMPEZA URBANA

Nuno Vinagre

26 de março de 2025

Índice

1. **INTRODUÇÃO** .....
2. **ENQUADRAMENTO INSTITUCIONAL E OBJETIVOS DA ALU** .....
3. **BENEFÍCIOS E CONTRIBUTOS DA ADESÃO** .....
4. **ENQUADRAMENTO JURÍDICO E PROCEDIMENTOS LEGAIS** .....
5. **CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES** .....

1. INTRODUÇÃO

A Direção Municipal de Higiene Urbana (DMHU) da Câmara Municipal de Lisboa (CML) desempenha um papel essencial na gestão e manutenção da limpeza urbana da cidade de Lisboa, assegurando a eficiência dos serviços prestados e promovendo a sustentabilidade ambiental. No âmbito da melhoria contínua dos serviços municipais, surge a possibilidade de adesão à Associação Limpeza Urbana (ALU), uma entidade sem fins lucrativos cujo objetivo é fomentar a cooperação entre municípios e outras entidades para otimizar a limpeza urbana através da inovação, investigação e partilha de boas práticas.

Este relatório técnico visa fundamentar a adesão do Município de Lisboa à ALU, avaliando a sua pertinência estratégica, os impactos financeiros e organizacionais, bem como os contributos esperados para a melhoria dos serviços municipais de higiene urbana. Além disso, analisa o alinhamento desta adesão com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030, destacando os benefícios ambientais, sociais e económicos resultantes da participação nesta rede e reforçando o compromisso de Lisboa com a sustentabilidade e a inovação no setor da limpeza urbana.

2. ENQUADRAMENTO INSTITUCIONAL E OBJETIVOS DA ALU

A Associação Limpeza Urbana (ALU) é uma entidade sem fins lucrativos, com sede no Complexo Multisserviços da Câmara Municipal de Cascais, e tem como propósito criar uma rede de cooperação entre municípios, empresas e instituições públicas e privadas para a promoção da limpeza urbana sustentável e eficiente.

2.1 Objetivos da ALU

A ALU tem como missão promover a valorização dos serviços de higiene urbana e dos respetivos profissionais, através de uma abordagem integrada e inovadora. Os seus principais objetivos incluem:

- Criação de uma rede de cidades e *stakeholders* para troca de experiências e conhecimentos técnicos sobre limpeza urbana;
- Promoção da inovação tecnológica e metodológica na gestão da limpeza urbana, incluindo novas soluções de eficiência operacional e sustentabilidade; • Investigação e desenvolvimento de boas práticas para a redução do impacto ambiental dos serviços de higiene urbana;
- Divulgação e partilha de conhecimento técnico e científico sobre resíduos urbanos, limpeza e manutenção de espaços públicos;
- Promoção da formação profissional e valorização dos trabalhadores do setor, contribuindo para uma maior capacitação técnica das equipas municipais.

2.2 Alinhamento com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS)

A adesão à ALU contribui diretamente para a concretização de diversos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) definidos pela Organização das Nações Unidas (ONU), nomeadamente:

- ODS 11 – Cidades e Comunidades Sustentáveis: Promove cidades mais limpas, resilientes e eficientes na gestão de resíduos;

- ODS 12 – Produção e Consumo Sustentáveis: Incentiva a economia circular e a redução do desperdício;

- ODS 13 – Ação Climática: Contribui para a descarbonização e redução das emissões de CO_2 através da gestão sustentável dos resíduos;

- ODS 17 – Parcerias para a Implementação dos Objetivos: Fomenta a cooperação entre municípios e instituições para a inovação na limpeza urbana.

A adesão do Município de Lisboa à ALU permitirá o acesso a projetos e iniciativas que contribuem para a materialização destes objetivos no contexto da limpeza urbana em Lisboa.

2.3 Categorias de Associados e Condições de Adesão

De acordo com os estatutos da ALU, existem os seguintes associados:

- Associados Fundadores: Municípios, Freguesias e entidades do setor empresarial local que participaram na constituição da ALU.
- Associados Efetivos: Municípios, Freguesias e entidades do setor empresarial local que aderem posteriormente à associação.
- Associados Aderentes: Pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, que pretendam colaborar com a ALU.
- Associados Honorários: Entidades ou personalidades reconhecidas pelo seu contributo científico ou técnico para a área da limpeza urbana.

O Município de Lisboa de Lisboa poderá aderir à ALU como Associado Efetivo, sujeito ao pagamento de uma quota anual de 4.500€, conforme estipulado para municípios com mais de 100.000 habitantes.

São órgãos da Associação a Assembleia Geral, a Direção, o Conselho Fiscal e o Conselho Consultivo.

Os titulares dos órgãos da Associação são eleitos por mandatos de 4 (quatro) anos, renováveis, com limite máximo de 3 (três) mandatos, sendo coincidentes com mandato autárquico das entidades representadas.

3. BENEFÍCIOS E CONTRIBUTOS DA ADESÃO

A adesão à ALU permitirá ao Município de Lisboa beneficiar de um conjunto de vantagens operacionais, institucionais e estratégicas.

Ser associado da **ALU** ou de outras associações de partilha de conhecimento oferece diversas vantagens para cidades e organizações que atuam na gestão sustentável de recursos. Entre os principais benefícios, destaca-se o acesso a conhecimento especializado, permitindo que os membros compartilhem boas práticas, tenham acesso a estudos de caso e participem em projetos inovadores na área de sustentabilidade e economia circular.

Além disso, a associação possibilita a ampliação da rede de contatos e parcerias, conectando especialistas, gestores públicos e organizações com interesses comuns. Isso facilita a criação de consórcios para projetos internacionais e o acesso a financiamentos, especialmente aqueles provenientes da União Europeia. A participação em grupos de trabalho e fóruns de discussão também contribui para a troca de experiências e para o desenvolvimento de soluções mais eficientes.

Os associados ainda contam com apoio técnico e capacitação, por meio de *workshops*, *webinars* e formação exclusivos. O suporte na implementação de políticas sustentáveis e a disponibilização de ferramentas e metodologias específicas são diferenciais importantes para aqueles que desejam aprimorar suas estratégias ambientais.

Outro benefício relevante é a influência nas políticas públicas, uma vez que a ACR+ representa seus membros em debates e processos decisórios junto da Agência Portuguesa do Ambiente em fóruns nacionais e internacionais. Isso permite que as organizações tenham um papel ativo na formulação de diretrizes ambientais e na promoção da economia circular.

Por fim, a associação também oferece vantagens em termos de visibilidade e reconhecimento. Os membros podem divulgar suas iniciativas em eventos internacionais, conferências e publicações da rede, fortalecendo sua reputação e credibilidade no setor.

Portanto, ser membro de uma associação como a ALU é uma excelente oportunidade para aqueles que buscam inovação, *networking*, influência política e desenvolvimento sustentável.

3.1 Ganhos de Qualidade e Racionalidade Acrescentada

A participação na ALU contribuirá para a modernização e otimização dos serviços municipais de limpeza urbana, através de:

- Acesso a boas práticas adotadas por outros municípios e entidades do setor;
- Adoção de soluções inovadoras, incluindo sistemas de monitorização inteligente e novas metodologias de recolha e tratamento de resíduos urbanos;
- Promoção da economia circular e eficiência de materiais, alinhando-se com os objetivos de sustentabilidade nacional e europeia;
- Melhoria contínua dos processos operacionais, reduzindo custos e aumentando a eficácia dos serviços de higiene urbana.

3.2 Satisfação de Necessidades Municipais

O Município de Lisboa enfrenta desafios na limpeza urbana que exigem soluções inovadoras:

- Necessidade de metodologias mais eficientes de recolha e separação de resíduos;
- Aprimoramento na gestão e capacitação dos profissionais do setor;
- Fortalecimento da sensibilização ambiental junto da população;
- Integração com políticas de sustentabilidade nacionais e europeias.

A ALU oferece um espaço de cooperação institucional onde Lisboa poderá aprender, contribuir e liderar projetos estratégicos na área da limpeza urbana.

3.3 Impacto Financeiro e Organizacional

A adesão à ALU implica uma quota anual de 4.500€, considerada um investimento estratégico para a melhoria da limpeza urbana na cidade, o que representa aproximadamente 0,0128% do orçamento anual do Departamento de Higiene Urbana (DHU).

Impacto financeiro:

- Investimento sustentável, face aos benefícios operacionais e estratégicos que poderão ser alcançados;
- Potencial de redução de custos a médio e longo prazo, através da adoção de metodologias mais eficientes;

Impacto organizacional:

- A adesão não altera a estrutura administrativa da DMHU/CML, mantendo a autonomia do município na gestão dos seus serviços de limpeza.
- A participação permitirá maior alinhamento estratégico com outras cidades e instituições, fomentando a cooperação e o intercâmbio de conhecimento técnico.

3.4 Benefícios Sociais para os Cidadãos

A melhoria da limpeza urbana tem impacto direto na qualidade de vida da população. Com a adesão à ALU, o Município de Lisboa poderá:

- Melhorar a manutenção dos espaços públicos, garantindo ruas e praças mais limpas e bem cuidadas;
- Reduzir a pegada ambiental da gestão de resíduos, alinhando-se com os objetivos de descarbonização e sustentabilidade, ODS 11, 12 e 13;
- Reforçar a educação e sensibilização ambiental, incentivando a participação dos cidadãos na preservação do espaço urbano;
- Aumentar a atratividade da cidade, beneficiando residentes, visitantes e agentes económicos.

4. ENQUADRAMENTO JURÍDICO E PROCEDIMENTOS LEGAIS

A adesão do Município de Lisboa à ALU encontra fundamento legal nos seguintes diplomas:

- Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro (Regime Jurídico das Autarquias Locais), nomeadamente:
  - Alínea ccc) do nº 1 do art. 33º – Competência da Câmara Municipal para deliberar sobre a participação em associações;
  - Alínea n) do nº 1 do art. 25º – Competência da Assembleia Municipal para autorizar a adesão a associações;
- Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto (Regime Jurídico do Setor Empresarial Local e das Participações Locais), especificamente:
  - Art. 53º, nº 1 e 2 – Definição das condições para a participação das autarquias em entidades de natureza associativa;
  - Art. 56º, nº 3 – Aplicação das disposições às entidades sem fins lucrativos, como a ALU;
- Lei n.º 98/97, de 26 de agosto (Lei de Organização e Processo do Tribunal de Contas), que prevê a necessidade de submissão a fiscalização do Tribunal de Contas.

5. CONCLUSÃO

A adesão do Município de Lisboa à ALU alinha-se com os objetivos estratégicos do município para a modernização e sustentabilidade da limpeza urbana, garantindo acesso a boas práticas, inovação e cooperação institucional. A participação na ALU não compromete a autonomia administrativa nem a viabilidade financeira da cidade e representa um investimento positivo na melhoria dos serviços públicos.

Não estando consagrado nos Estatutos da Associação que o Município de Lisboa, ou qualquer outro, tem direito de designar ou destituir a maioria dos membros do órgão de estão, de administração ou de fiscalização, inexistindo, assim qualquer

influência dominante, nos termos do disposto no nº 2 do art. 53º, aplicável *ex vi* o nº 3 do art. 56º, ambos da Lei n.º 50/2012, não se encontra, a nosso ver, preenchido o requisito do nº 1 do art. 32º da Lei 50/2021 pelo que não serão necessários estudos técnicos, nomeadamente do plano do projeto, na ótica do investimento, da exploração e do financiamento, demonstrando a viabilidade e sustentabilidade económica e financeira da associação, através da identificação dos ganhos de qualidade e de racionalidade acrescentada decorrente do desenvolvimento da atividade após a adesão de Lisboa.

ESTATUTOS ASSOCIAÇÃO LIMPEZA URBANA

PARCERIA PARA CIDADES + INTELIGENTES E SUSTENTÁVEIS

(ALU)

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

(Denominação, Natureza e Sede)

1. *A "Associação Limpeza Urbana – Parceria para Cidades + Inteligentes e Sustentáveis", adiante designada por "ALU" ou "Associação", é uma pessoa coletiva sem fins lucrativos, constituída por tempo indeterminado e que se rege pelas normas de direito aplicáveis, pelos presentes Estatutos e pelos regulamentos internos.*
2. *A Associação tem a sua sede no Complexo Multisserviços da Câmara Municipal de Cascais, Estrada de Manique, n.º 1830, Alcoitão, 2645-550 Alcabideche, Concelho de Cascais.*
3. *A Associação pode, mediante proposta da Direção, aprovada pela Assembleia Geral, alterar o local da sua sede, bem como criar delegações ou abrir outras formas de representação onde se mostre conveniente para a prossecução dos seus objetivos.*

Artigo 2.º

(Objeto)

A ALU tem por objeto criar uma rede de cidades e stakeholders para promover a Limpeza Urbana, valorizando os serviços e os respetivos colaboradores, através de projetos de inovação na abordagem social, na investigação, produção e divulgação de conhecimento em áreas relacionadas com o domínio da limpeza urbana, na perspetiva de contribuir para cidades e áreas urbanas promotoras da descarbonização, da eficiência dos materiais e da sustentabilidade.

Artigo 3.º

(Atribuições)

1. *Com vista à prossecução do seu objeto compete à ALU:*
    a. *Contribuir, pelos meios ao seu dispor para a produção e divulgação de conhecimento nos domínios da limpeza urbana;*
    b. *Promover a investigação, instigando as instituições de ensino e investigação a debruçar-se sobre questões da limpeza urbana, como forma de contribuir para a promoção da Economia Circular e de Cidades Inteligentes;*

c. *Fomentar a troca de experiências e ideias entre associados, promovendo as melhores práticas no sector, ao nível da tecnologia, da otimização de equipamentos, da gestão eficiente e da abordagem aos cidadãos;*
d. *Estimular a definição e implementação de indicadores e metodologias inteligentes que contribuam para a melhoria da limpeza, qualidade do espaço público urbano, descarbonização e sustentabilidade, entre outros;*
e. *Estabelecer contactos e parcerias com entidades nacionais e internacionais, tendo em vista a prossecução do objeto da Associação;*
f. *Apoiar e promover campanhas de cidadania ambiental ou de sensibilização para a limpeza urbana, enquadradas nos princípios da Economia Circular e da sustentabilidade;*
g. *Promover e apoiar iniciativas e projetos (nacionais ou internacionais) que possam contribuir para o cumprimento dos objetivos da Associação;*
h. *Organizar eventos e promover prémios nas áreas da limpeza urbana;*
i. *Emitir notas ou pareceres sobre disposições legais ou outras que possam ter influência no desempenho das cidades nas áreas da limpeza urbana; e*
j. *Estabelecer-se como a entidade representativa das cidades do futuro nos domínios da limpeza urbana, junto da Tutela e outras instituições governamentais.*
k. *Integrar a limpeza urbana em temáticas transversais da área do ambiente, destacando o seu contributo para a descarbonização das cidades, para implementação da economia circular e dinamização de cidades mais inteligentes.*

Artigo 4º

(Filiação)

A Associação pode filiar-se, associar-se ou aderir a organismos nacionais ou internacionais que prossigam objetivos idênticos ou conexos com os seus e que possam contribuir para a execução dos seus objetivos estatutários.

CAPÍTULO II

Dos Membros

Artigo 5.º

(Legitimidade)

1. *Podem ser membros da ALU pessoas singulares ou coletivas com interesse no objeto social da associação, que manifestem interesse na sua adesão.*
2. *Os membros e associados da ALU com natureza coletiva devem ser representados por delegados.*

Artigo 6º

(Associados)

1. *A ALU tem um número limitado de associados, que contribuem com quotizações, nos termos a definir em Regulamento Interno, e que se distribuem pelas categorias seguintes:*
   A. *Associados Fundadores – Freguesias, Municípios e entidades pertencentes ao setor empresarial local, que outorgarem a escritura de constituição da Associação ou que a integrem sob proposta da Comissão Instaladora, até 30 dias antes da realização da primeira Assembleia Geral;*
   B. *Associados Efetivos - Freguesias, Municípios e entidades pertencentes ao setor empresarial local que sejam admitidos nos termos previstos nos presentes Estatutos que não sejam considerados Sócios Fundadores;*
   C. *Associados Aderentes - todas as pessoas singulares maiores de dezoito anos e pessoas coletivas públicas ou privadas que não sejam considerados como Associados Efetivos.*
   D. *Associados Honorários - pessoas singulares ou coletivas que pela sua categoria científica ou pedagógica, ou pelos serviços prestados à ALU sejam admitidos como tal em Assembleia Geral.*
2. *Perdem a qualidade de associado, por deliberação da Assembleia Geral, sob proposta da Direção:*
   a. *Os associados que tenham praticado atos contrários aos princípios e objetivos da Associação; e*
   b. *Os associados que, ao fim de dois anos com a quota em débito, não regularizem a situação até 60 (sessenta) dias depois de notificados para o efeito.*
3. *O Regulamento Interno disciplinará os termos de admissão e direitos dos intervenientes não fixados nos presentes Estatutos.*
4. *Além dos associados mencionados no n.º 1, será ainda permitida a admissão de Entidades Institucionais e da Academia, pessoas singulares ou coletivas, que farão parte da Associação enquanto membro do órgão consultivo, não tendo por este mesmo motivo, direito a voto.*

Artigo 7º

(Direitos)

1. *Os Associados da ALU têm direito a:*
   a. *Participar e votar nas Assembleias Gerais;*
   b. *Ser eleitos para os Órgãos Sociais nos termos deste Estatuto;*
   c. *Eleger a Mesa da Assembleia, a Direção e o Conselho Fiscal, bem como destituir os membros desses Órgãos Sociais;*
   d. *Ser ouvidos pela Direção sobre assuntos de grande relevância para a vida da ALU;*
   e. *Participar nas atividades e projetos promovidos pela ALU;*
   f. *Beneficiar de apoios e vantagens ou direitos decorrentes da existência e ação da ALU;*
   g. *Gozar de preferência na utilização dos serviços e trabalhos executados ou prestados pela ALU;*
   h. *Examinar as contas, documentos e outros elementos relacionados com as atividades da ALU, nos oito dias antecedentes à realização das Assembleias Gerais destinadas à apreciação do Relatório e Contas;*
   i. *Solicitar as informações e esclarecimentos que tiverem por convenientes sobre a condução das atividades da ALU;*
   j. *Apresentar sugestões relativas à realização dos objetivos estatutários;*
   k. *Exercer os demais poderes previstos nos presentes Estatutos e no regulamento Interno da ALU;*

2. *Os Associados Fundadores, Efetivos e Aderentes gozam de todos os direitos referido no número anterior, com a exceção do direito de voto em Assembleia-Geral em relação aos Associados Aderentes, podendo nas mesmas participar.*
3. *Os Associados Honorários usufruem dos direitos referidos nas alíneas d), f), h) e j), do número 1 deste artigo, bem como do direito a assistir às Assembleias Gerais, ainda que sem poder participar e votar.*

Artigo 8º

(Deveres)

1. *São deveres dos Associados Fundadores, Efetivos e Aderentes:*
   a. *Cumprir e fazer cumprir as disposições legais aplicáveis à Associação, os presentes Estatutos, o Regulamento Interno e as deliberações dos órgãos sociais;*
   b. *Desempenhar com zelo e diligência as funções em que sejam investidos nos termos dos presentes Estatutos;*
   c. *Indicar, caso o Associado seja uma pessoa coletiva, um seu representante na Assembleia Geral;*
   d. *Pagar as quotas que forem fixadas de acordo com o Regulamento Interno ou pelos presentes Estatutos e/ou pela Direção;*
   e. *Colaborar nas atividades da ALU e contribuir para a realização de todas as ações necessárias à prossecução dos seus objetivos e à consecução do seu objeto social;*
   f. *Prestar à Direção as informações e a colaboração que lhe for solicitada para a completa realização dos fins da Associação;*
   g. *Contribuir, de um modo geral, com todos os meios e por todas as formas ao seu alcance para o prestígio e sucesso da ALU;*
2. *Os Associados Honorários apenas estão vinculados ao cumprimento dos deveres estabelecidos nas alíneas e), f) e g) do número anterior.*

Artigo 9.º

(Suspensão e Perda da qualidade de Associado)

1. *Serão suspensos os direitos associativos de todos os Associados que por um período superior a 6 (seis) meses estejam em mora quanto ao pagamento das respetivas quotas e outras dívidas perante a ALU.*
2. *A suspensão mencionada no número anterior será comunicada ao Associado remisso por carta registada com aviso de Recepção para que este, no prazo de 2 (dois) meses, contados desde o dia seguinte ao da Recepção de tal comunicação, proceda à regularização da situação ou á apresentação de justificação para a mesma, sob a pena de exclusão.*
3. *Perdem a qualidade de Associados da ALU:*
   a. *Os que solicitem a sua exoneração;*

b. *Aqueles em relação aos quais se verifique uma impossibilidade superveniente, definitiva e absoluta do exercício dos direitos e deveres associativos, nomeadamente em virtude da respetiva extinção ou da alteração do respetivo objeto ou atividade social, de modo a que deixem de estar preenchidos os requisitos de acesso à respetiva categoria de Associado;*

c. *Os que, no final do prazo referido no número dois do presente artigo, não hajam regularizado ou justificado a mora em que se encontravam;*

d. *Os que de forma grave violem os presentes Estatutos, disposições regulamentares ou deliberações dos órgãos sociais, ou deliberadamente promovam o descrédito da ALU ou pratiquem atos em detrimento da ALU;*

e. *Os que recusem exercer os cargos nos órgãos sociais para os quais hajam sido eleitos, salvo fundada impossibilidade.*

4. *Salvo quando a perda de qualidade de Associado seja automática ou dependa exclusivamente de ato voluntário do Associado, a decisão sobre a perda da qualidade de Associado é da competência da Direção, e será sempre precedida da audiência do visado, a quem será concedido um prazo, nunca inferior a cinco dias uteis, para apresentar, por escrito, a sua defesa.*
5. *Da decisão de exclusão é suscetível recurso para a Assembleia Geral, o qual deve ser dirigido ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral, no prazo de trinta dias a contar da notificação da decisão de exclusão e será apreciado na primeira reunião da Assembleia geral após a respetiva apresentação.*
6. *O Associado que por qualquer forma deixar de pertencer à ALU não detém qualquer direito sobre o património desta, não podendo reaver, a nenhum título, a joia, as quotizações e demais comparticipações por si efetuadas.*

Artigo 10.º

(Reingresso)

Os associados que tenham sido exonerados da ALU, pela razão prevista na alínea a) do n.º 3 do Artigo 9.º, e nela desejem reingressar ficarão sujeitos às mesmas condições que os novos candidatos, salvo caso de força maior, devidamente justificado e reconhecido como tal pela Direção.

CAPÍTULO II

Dos Órgãos Sociais

Artigo 11.º

(Órgãos da Associação)

1. *São órgãos da Associação a Assembleia Geral, a Direção, o Conselho Fiscal e o Conselho Consultivo.*
2. *Das reuniões dos órgãos sociais são lavradas atas, as quais deverão ser aprovadas no final da própria reunião a que disserem respeito ou no início da seguinte reunião.*
3. *A Direção poderá, sujeito aos termos do Regulamento Interno, criar, alterar, fundir cindir ou extinguir Grupos de Trabalho Temáticos, os quais serão dirigidos Grupos por diretores no âmbito do Conselho Consultivo.*

Artigo 12.º

(Deveres dos Titulares de Órgãos da Associação)

Os titulares dos órgãos da Associação devem observar deveres de cuidado, revelando a disponibilidade, a competência técnica, o conhecimento integral da atividade da Associação e a diligência adequada às suas funções, bem como deveres de lealdade, em defesa dos interesses da Associação e dos interesses comuns dos Associados.

Artigo 13.º

(Mandato)

1. *Os titulares dos órgãos da Associação são eleitos por mandatos de 4 (quatro) anos, renováveis, com limite máximo de 3 (três) mandatos. A limitação de mandatos não será aplicável quando o titular exerça funções em órgãos diferentes.*
2. *Os mandatos dos titulares dos órgãos da Associação são coincidentes com mandato autárquico das entidades representadas.*
3. *Os membros dos órgãos sociais iniciarão o seu mandato logo após a sua tomada de posse, que deve ocorrer até ao fim do primeiro trimestre do ano seguinte à realização das eleições autárquicas em que intervêm os titulares dos órgãos da Associação, com exceção da eleição dos primeiros órgãos sociais da Associação, em que a tomada de posse ocorre nos termos dos previsto no n.º 6 do artigo 14.º dos presentes estautos.*
4. *Caso ocorram eleições autárquicas intercalares, dever-se-á proceder à alteração do titular do órgão da Associação, cuja autarquia tenha realizado ato eleitoral intercalar.*
5. *Os membros de cada um dos órgãos da Associação, são eleitos em listas independentes em Assembleia Geral.*
6. *Todos os cargos são exercidos gratuitamente pelos Associados, salvo deliberação em contrário da Assembleia Geral.*
7. *O mesmo associado não pode ser membro de mais de uma lista, nem deter mais de um cargo em órgãos da Associação a cada momento, sem prejuízo para a cumulação admitida entre titular de cargo na Mesa da Assembleia Geral e Conselho Consultivo.*
8. *Findo o período de cada mandato, os membros dos órgãos da Associação manter-se-ão em exercício até que sejam empossados os novos membros eleitos.*

SECÇÃO I

Da Assembleia Geral

Artigo 14.º

(Composição)

1. *A Assembleia Geral é o órgão deliberativo da Associação, sendo composta pelos Associados Fundadores e Efetivos no pleno gozo dos seus direitos sociais, e as suas deliberações são soberanas tendo por limites as disposições legais imperativas e o estipulado nos presentes estatutos.*

2. *Os Associados Aderentes podem participar na Assembleia-Geral sem qualquer direito de voto.*

3. *Os Associados Honorários podem apenas assistir à Assembleia-Geral, não podendo nela participar, com a exceção do previsto no n.º 2 do artigo 8.º do Regulamento interno.*

4. *As reuniões da Assembleia-Geral são dirigidas por uma Mesa composta por um Presidente, um Vice-Presidente e um Secretário.*

5. *Nas suas faltas ou impedimentos, o Presidente da Mesa da Assembleia Geral será substituído pelo Vice-Presidente da Mesa da Assembleia Geral.*

6. *Compete ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral, ou a quem o substitua nos termos do número anterior dirigir os trabalhos, assinar as atas, dar posse aos membros dos corpos sociais nos 8 (oito) dias subsequentes à sua eleição, com a exceção da tomada de posse dos primeiros órgãos sociais eleitos da associação que tem lugar na primeira assembleia geral da associação despois de constituída, exercer as demais funções, que pelos estatutos, regulamentos e pela lei lhe sejam permitidas, bem como, mediante pedido dirigido pela Direção da associação, o presidente da Mesa da Assembleia Geral ficará adstrito a observar as formalidades de convocação da Assembleia Geral, entre elas, o envio do aviso convocatório*

7. *Compete aos outros dois elementos da Mesa coadjuvar o Presidente ou quem o substitua nos termos do número 3, sendo que compete ao Secretário redigir as atas.*

8. *Faltando o secretário será o mesmo substituído por quem a Assembleia-Geral na altura designar.*

9. *Na falta da totalidade dos membros da Mesa, a Assembleia-Geral elegerá uma mesa "ad-hoc" para a realização da respetiva sessão ou reunião.*

10. *A falta a sessões ou reuniões de qualquer dos titulares da mesa da Assembleia-Geral poderá implicar a perda do mandato, nos termos a definir no Regulamento Interno.*

Artigo 15.º

(Competências da Assembleia Geral)

Para além das competências que lhe são atribuídas por lei, compete à Assembleia Geral:

a. *Eleger os órgãos da Associação e, designar o presidente do Conselho Consultivo, sob proposta da direção;*

b. *Destituir os membros dos órgãos da Associação antes de findos os respetivos mandatos ocorrendo causa justificativa;*

c. *Aprovar os regulamentos que lhe sejam submetidos, sob proposta da Direção;*

d. *Apreciar e votar o Relatório e Contas apresentado pela Direção, bem como apreciar o parecer do Conselho Fiscal relativo ao respetivo exercício;*

e. *Apreciar o Orçamento apresentado pela Direção;*

f. *Deliberar sobre a exclusão de Associados;*

g. Aprovar alterações aos presentes Estatutos, nos termos do artigo 29.º

h. Exercer os demais poderes conferidos por lei e pelos presentes Estatutos.

Artigo 16.º

(Funcionamento)

1. *A Assembleia Geral pode reunir ordinária ou extraordinariamente.*
2. *A Assembleia-Geral reúne ordinária e obrigatoriamente duas vezes por ano, a primeira até ao dia 31 de Março de cada ano para discutir e votar o Relatório e Contas apresentados pela Direção e apreciar o respetivo Parecer do Conselho Fiscal, relativos ao ano anterior, e a segunda até ao dia 30 de Novembro de cada ano para a apreciação do Plano de Atividades e do Orçamento para o ano seguinte.*
3. *A Assembleia-Geral reúne ainda ordinariamente para a realização das eleições dos órgãos sociais e extraordinariamente sempre que para tal for convocada nos termos previstos nos presentes estatutos, bem como, pela Mesa da Assembleia-Geral ou pelo seu Presidente e ainda, a requerimento de um número de Membros no uso dos seus direitos que perfaça pelo menos um quinto do total dos votos dos Membros com direito de voto.*
4. *O requerimento dos Associados a que se refere o número anterior deve ser dirigido à Direção e designar concretamente o objetivo da reunião.*

Artigo 17.º

(Convocação e Convocatória)

1. *Compete ao Direção da Associação convocar a Assembleia Geral, mediante pedido dirigido ao presidente da Mesa da Assembleia Geral que ficará adstrito a observar as formalidades de convocação, entre elas, o envio do aviso convocatório.*
2. *A Assembleia-Geral é convocada por meio de aviso postal, a que poderá acrescer o envio mediante correio eletrónico normal para a conta geral da entidade representada, ou conta de correio eletrónico VIA CTT da entidade representada, expedido para cada um dos associados com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, no aviso indicar-se-á o dia, hora e local da reunião e a respetiva ordem do dia.*
3. *A Assembleia-Geral é convocada por meio de aviso postal ou correio eletrónico normal para a conta geral da entidade representada, ou conta de correio eletrónico VIA CTT da entidade representada, expedido para cada um dos associados com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, no aviso indicar-se-á o dia, hora e local da reunião e a respetiva ordem do dia.*
4. *Nas reuniões de Assembleia-Geral ordinária, só podem ser tomadas deliberações sobre assuntos que não constem da respetiva ordem de trabalhos quando a sua inclusão seja aprovada pela totalidade dos Associados.*
5. *Nas reuniões de Assembleia-Geral extraordinárias não podem ser tomadas deliberações sobre assuntos que não constem da respetiva ordem de trabalhos.*
6. *A comparência de todos os associados na Assembleia-Geral sanciona quaisquer irregularidades da sua convocação, desde que nenhum deles se oponha à realização da assembleia.*

Artigo 18.º

(Deliberações e Direito a voto)

1. *A Assembleia-Geral apenas pode reunir à hora marcada na convocatória com a presença de, pelo menos, metade dos seus Associados com direito de voto.*

2. *A Assembleia-Geral poderá reunir em segunda convocatória, meia hora depois da hora designada para o seu início, com qualquer número de associados presentes.*

3. *As deliberações da Assembleia-Geral são tomadas por maioria absoluta de votos dos Associados presentes, ou devidamente representados, com exceção dos casos previstos nos presentes estatutos.*

4. *Às categorias de Associado aqui identificadas correspondem os seguintes votos:*

   a. *Associado Fundador: 5 (votos) votos por cada Associado;*
   b. *Associado Efetivo: 1 (um) voto por cada Associado;*

5. *Cada Associado (pessoa coletiva de base territorial) disporá de um número de votos adicional proporcional à população registada por órgão oficial (INE) que será distribuído nos termos seguintes:*

   a) *Menos de 8500 habitantes, número de votos correspondente a 2;*
   b) *Entre 8500 e 25 000 habitantes, número de votos correspondente a 5;*
   c) *Entre 25 000 e 100 000 habitantes, número de votos correspondente a 8;*
   d) *Mais de 100 000 habitantes, número de votos correspondente a 12.*

6. *Os Associados Fundadores e os Associados Efetivos podem fazer-se representar na Assembleia-Geral por outro Associado, mediante carta dirigida ao Presidente de Mesa, sendo que, em circunstância alguma, poderá um Associado representar na Assembleia-Geral, mais de dois Associados.*

7. *As deliberações sobre alteração dos presentes Estatutos so podem ser tomadas com o voto favorável de três quartos do número dos associados presentes ou representados.*

8. *As deliberações sobre a dissolução da Associação só podem ser tomadas com o voto favorável de três quartos do número de todos os associados.*

SECÇÃO II

Da Direção

Artigo 19.º

(Composição e Competências da Direção)

1. *A Direção é composta por 1 (um) presidente, 1 (um) vice-presidente, 1 (um) tesoureiro e 2 (dois) vogais, eleitos pela Assembleia Geral nos termos dos presentes Estatutos.*

2. *A Direção é o órgão responsável pela administração e gestão corrente, pela representação legal e pela coordenação da representação externa da Associação.*

3. *À Direção compete, nomeadamente:*

   a. *Definir e aprovar as orientações estratégicas da atividade da ALU;*

   b. *Aprovar o Plano de Atividades e o Orçamento, anual ou plurianual, e submete-los a apreciação da Assembleia-Geral;*

   c. *Apreciar o Relatório Anual e Contas do exercício e outros documentos de idêntica natureza que se mostrem necessários a uma adequada gestão económico-financeira da ALU, e submetê-los à aprovação da Assembleia-Geral*

   d. *Dar execução às deliberações da Assembleia Geral;*

   e. *Organizar ou promover todas as atividades que se mostrem convenientes para a prossecução dos objetivos associativos;*

   f. *Constituir mandatários, os quais obrigarão a Associação de acordo com a extensão dos respetivos mandatos;*

   g. *Celebrar os contratos, protocolos e demais instrumentos necessários para a realização das finalidades da Associação;*

   h. *Celebrar e cumprir acordos entre a Associação e terceiros;*

   i. *Convocar a Assembleia-Geral;*

   j. *Submeter à apreciação da Assembleia-Geral as propostas que entender convenientes;*

   k. *Aceitar subscrições, donativos, doações ou legados;*

   l. *Organizar e superintender os serviços associativos, incluindo a contratação de pessoas para o exercício de qualquer atividade; celebrar contratos de qualquer tipo; adquirir, alienar ou onerar quaisquer bens que, no caso de imóveis;*

   m. *Elaborar os regulamentos internos da Associação;*

   n. *Exercer e deliberar sobre as matérias que não incumbam especificamente a outro órgão da Associação ou que lhe sejam cometidas pelos regulamentos ou pela Lei.*

   o. *Criação e implementação da estrutura organizativa da Associação.*

Artigo 20.º

(Representação da Associação)

1. *A Associação é representada ativa e passivamente, em juízo, pelo Presidente da Direção e um Vice presidente, ou nas suas faltas ou impedimentos do Presidente da Direção, por outro um vice-presidente ou, finalmente, nas faltas ou impedimentos de ambos, por qualquer membro da Direção mandatado para o efeito.*

2. *A Associação obriga-se por uma das seguintes formas:*

   a. *Pelas assinaturas de dois dos membros da Direção, sendo pelo menos uma delas do presidente, ou do vice-presidente da direção nas faltas ou impedimentos desse;*

   b. *Pela assinatura conjunta do presidente e do tesoureiro, ou do vice-presidente da direção nas faltas ou impedimentos de ambos, e de procurador(es), que para o efeito haja(m) sido instituídos pela direção; ou*

   c. *Pela assinatura de um procurador com poderes especiais delegados pela direção para o efeito.*

Artigo 21.º

(Reuniões da Direção)

1. *A Direção reúne ordinariamente de três em três meses e, extraordinariamente, sempre que o seu Presidente ou Vice-Presidente que o substitui, nas faltas ou impedimentos daquele, assim o requeiram por entender necessário.*

2. *A Direção pode decidir validamente desde que esteja presente a maioria dos seus membros.*

3. *As decisões da Direção, quando não tomadas por consenso, sê-lo-ão por maioria tendo o seu Presidente, em caso de empate, voto de qualidade.*

SECÇÃO III

Do Conselho Fiscal

Artigo 22.º

(Composição e Eleição)

O Conselho Fiscal é composto por um Presidente, um Secretário e um Relator.

Artigo 23.º

(Competência)

Compete ao Conselho Fiscal:

   a. *Elaborar pareceres sobre o Relatório e Contas da Direção relativamente a cada exercício;*

   b. *Emitir parecer sobre as matérias que a Direção lhe solicite.*

   c. *Prestar à Direção a colaboração que lhe seja solicitada e pronunciar-se sobre todos os assuntos que lhe sejam submetidos pelos outros órgãos sociais;*

   d. *Velar pela observância da lei e dos presentes Estatutos e do Regulamento Interno.*

   e. *Decidir de Recursos apresentados das decisões da Mesa da Assembleia Geral relativas a atos eleitorais para os Órgãos das APLU;*

   f. *Exercer as demais competências fixadas no Regulamento Interno.*

Artigo 24.º

(Reuniões)

1. *O Conselho Fiscal reunirá ordinariamente pelo menos duas vezes por ano, para apreciar a atividade e contas da Associação e elaborar os respetivos pareceres e, extraordinariamente, sempre que o seu Presidente o convoque.*

2. *As deliberações do Conselho Fiscal são tomadas por maioria de votos dos seus membros presentes, tendo o seu Presidente, em caso de empate, voto de qualidade.*

SECÇÃO IV

Do Conselho Consultivo

Artigo 25.º

(Composição e funcionamento)

1. *O Conselho Consultivo é um órgão consultivo da Associação, tendo nele lugar todos os Associados aderentes e Honorários.*
2. *O Presidente do Conselho Consultivo é designado pela Assembleia Geral Sob proposta da Direção.*
3. *O Conselho Consultivo integrará necessariamente o presidente da Direção, para além de, mediante proposta da direção, personalidades de reconhecido mérito técnico e científico e profissionais representativos do sector objeto da Associação.*
4. *Podem integrar o Conselho Consultivo Entidades Institucionais e da Academia, pessoas singulares ou coletivas.*

5. *Compete ao Conselho Consultivo dar apoio à Direção sobre matérias diretamente relacionadas com o objeto e atividade da Associação, podendo a solicitação daquela emitir parecer não vinculativo designadamente nos seguintes assuntos:*
    a) *Planeamento e evolução estratégica da Associação;*
    b) *Plano anual e relatório de atividades;*
    c) *Avaliação da atividade e inerentes resultados da Associação.*
6. *O Conselho consultivo reúne sempre que necessário por sugestão do Presidente da Direção.*
7. *Os grupos temáticos que funcionam no âmbito do Conselho Consultivo são constituídos por membros deste conselho e por outras entidades ou personalidades que se justifiquem para a persecução do seu fim.*

CAPÍTULO III

Do Funcionamento da Associação

Artigo 26.º

(Funcionamento)

1. *A ALU, com vista a garantir o seu normal funcionamento de forma sustentada, poderá contratar serviços, pessoal e colaboradores, bem como celebrar convénios, protocolos ou contratos com os seus Associados ou terceiros, de modo a dispor de meios humanos e materiais necessários à persecução dos seus fins.*

2. *A ALU e os seus Associados poderão definir e estabelecer, designadamente através de acordos ou contratos, formas específicas de colaboração.*
3. *A ALU goza do direito à utilização dos edifícios, instalações, equipamentos que os Associados ponham à sua disposição, nos termos dos respetivos acordos, contratos ou protocolos, que devem ser reduzidos a escrito e respeitar a legislação aplicável.*

CAPÍTULO IV

Artigo 27.º

(Receitas)

1. *Constituem receitas da ALU:*
   a. *Os valores das quotas anuais pagas pelos Associados;*
   b. *Os rendimentos dos seus bens próprios e as retribuições dos serviços prestados no âmbito dos seus objetivos e afins;*
   c. *Os patrocínios que venha a obter;*
   d. *As subvenções, doações, legados outros proveitos que venha a receber;*
   e. *Os financiamentos obtidos no âmbito de programas nacionais e/ou internacionais;*
   f. *Os financiamentos resultantes de acordos, contratos e protocolos realizados com organismos locais, regionais, nacionais ou estrangeiros;*
   g. *Os rendimentos de depósitos efetuados, fundos de reserva ou de quaisquer bens próprios;*
   h. *Os bens, valores, serviços e direitos para ela transferidos ou adquiridos;*
   i. *Quaisquer outros proventos legais que se enquadrem no seu objeto.*
2. *Todas as receitas da ALU serão empregues exclusivamente no pagamento das despesas de funcionamento da Associação e na prossecução dos seus fins estatutários.*
3. *O valor da Quota anual é calculado em função da dimensão do Associado requerente e fixado pela Direção no Regulamento Interno da Associação.*

CAPÍTULO V

Do Regime Disciplinar

Artigo 28.º

(Regime Disciplinar)

1. *Constitui infração disciplinar a violação culposa por parte dos Associados, seja qual for a qualidade que revistam, dos seus deveres.*
2. *Os Associados que violem os deveres ficam sujeitos às seguintes sanções:*
   a. *Repreensão;*
   b. *Multa a fixar até ao montante da quotização anual;*

c. Suspensão;

d. Exclusão.

3. *O procedimento disciplinar é escrito, dispondo o Associado do prazo de 20 (vinte) dias contados da notificação dos factos de que é acusado para apresentar a sua defesa por escrito e solicitar a realização das diligencias probatórias que considere adequadas, sendo que apenas poderão ser ouvidas 5 (cinco) testemunhas indicadas pelo Associado.*
4. *A aplicação das penas previstas nas alíneas a), b) e c) do n.º 2 deste artigo compete à Direção.*
5. *A aplicação da pena prevista na alínea d) do n.º 2 deste artigo só é aplicável mediante deliberação da Assembleia-Geral, por iniciativa própria ou por proposta fundamentada da*

Direção, e requer o voto favorável de 2/3 dos Associados presentes ou representados na referida Assembleia.

CAPÍTULO VI

Da Alteração dos Estatutos

Artigo 29.º

(Alteração dos Estatutos)

Os presentes Estatutos só podem ser alterados em Assembleia-Geral expressamente convocada para esse efeito, com o voto de três quartos do número de Associados presentes.

CAPÍTULO VII

Da Dissolução e Liquidação

Artigo 30.º

(Dissolução e Liquidação)

1. *A ALU pode ser dissolvida mediante deliberação da Assembleia-Geral, expressamente convocada para esse fim, tomada por voto favorável de três quartos do número total de todos os Associados com direito de voto.*
2. *Dissolvida a ALU, a Assembleia-Geral decidirá sobre a forma e prazo de liquidação e deverá nomear a Comissão Liquidatária, definido o seu estatuto e indicando o destino do património.*

CAPÍTULO VIII

Da Interpretação e Integração de Lacunas

Artigo 31.º

(Interpretação e Integração de Lacunas)

1. *A interpretação e a integração das lacunas dos presentes Estatutos competem à Assembleia-Geral, recorrendo-se para o efeito às disposições legais reguladoras das associações civis sem fins lucrativos.*
2. *As normas necessárias à boa execução dos presentes Estatutos serão aprovadas pela Direção.*

DELIBERAÇÃO N.º 402/AML/2025

Proposta n.º 305/CM/2025 - Aprovar a isenção das taxas municipais relativas à realização, em 2025, do evento musical denominado "LisbON", nos termos da proposta.
Subscrita pelo Senhor Vereador Rui Cordeiro

Aprovada por maioria, com a seguinte votação: **Favor:** PSD / CDS-PP / CHEGA / ALIANÇA - **Contra:** PCP / BE / IL / PEV / LIVRE / PAN / PPM / Deputados(as) não inscritos(as) Daniela Serralha e Miguel Graça - **Abstenção:** PS / MPT

(Ausência da Deputada não inscrita Margarida Penedo nesta votação)

PROPOSTA N.º 305/CM/2025

Assunto: Aprovar e submeter à Assembleia Municipal de Lisboa a isenção das taxas municipais relativas à realização, em 2025, do evento musical denominado "LisbON", nos termos do parágrafo n.º 14, da cláusula quarta e na alínea e) da cláusula sétima do Protocolo aprovado pela Proposta n.º 335/2023

Pelouro: Plano Verde e Estrutura Verde

Serviço: DMAEVCE

Considerando que:

A. Compete à Câmara Municipal de Lisboa, no âmbito das suas competências, promover ações para a dinamização cultural do espaço público e dos espaços verdes, com atividades de lazer destinadas à população em geral, contribuindo para uma vivência destes locais e para a diversificação das experiências de fruição cultural na cidade de Lisboa.

B. É importante, para as dinâmicas sociais e lúdicas da cidade, valorizar os seus espaços públicos e os espaços verdes, através da realização de um conjunto de eventos culturais que proporcionem uma procura por vários públicos nacionais e estrangeiros.

C. Nas capitais europeias assiste-se a um desenvolvimento crescente de eventos musicais que promovem a interação de povos e culturas, apresentando e difundindo tendências, possibilitando assim o desenvolvimento local dos diversos agentes que operam, direta ou indiretamente, na indústria musical, de hotelaria, restauração ou comércio, e criando oportunidades de emprego associadas a estas atividades económicas.

D. A posição de Lisboa no mapa cultural europeu é reforçada com a realização de eventos musicais que agreguem, divulguem e promovam a cidade como um destino de excelência com reconhecimento internacional, proporcionado aos visitantes uma experiência turística e de entretenimento mais rica.

E. Este tipo de eventos possibilita a interação entre músicos estrangeiros e a indústria da música portuguesa, promovendo o desenvolvimento dessa indústria.

F. Afigura-se importante, em consonância com as atuais tendências da população, apoiar iniciativas que promovam novos conceitos de *evento musical*, que tenham preocupações ambientais, sustentabilidade e eficiência energética e carbónica, dedicados a difundir estes objetivos na vivência de espaços verdes e espaços públicos.

G. Nas passadas edições de 2023 e 2024, o evento LisbON distinguiu-se pela qualidade da sua organização e valor cultural do seu programa, bem como pelo seu compromisso e pioneirismo na adoção de técnicas e medidas de mitigação de eventuais impactes ambientais, colaborando em estreita ligação com os serviços competentes da CML para atingir esses objetivos.

H. O Município de Lisboa tem interesse em que sejam definidas regras de sustentabilidade, valorização ambiental, proteção dos recursos naturais, ecoeficiência e neutralidade climática para a produção e realização de eventos da cidade, reforçando assim o seu compromisso em trabalhar para uma cidade mais sustentável, biodiversa e resiliente.

I. Assim em razão dos supracitados desideratos, na reunião da Câmara Municipal de Lisboa, realizada a 14 de junho de 2023, foi deliberado submeter à Assembleia Municipal de Lisboa a aprovação da isenção das taxas municipais respetivas e aplicáveis para efeitos da realização do Festival LisbON, por tal medida ir de encontro à prossecução do interesse público municipal.

J. Em consequência, a Assembleia Municipal, através da sua Deliberação n.º 312/AML/2023, deliberou favoravelmente isentar de taxas municipais as aplicáveis para a edição do Festival LisbON de 2023.

K. Entretanto, nos termos do Protocolo celebrado ao abrigo da Proposta n.º 335/2023, a isenção de taxas para as edições subsequentes de 2024 e 2025, carecem de nova pronúncia atentos os resultados, sucesso e cumprimento dos objetivos municipais face às edições dos anos precedentes, *in casu*, para o ano de 2025, os resultados da edição de 2024.

L. Por último, considerando as conclusões apuradas pelos serviços municipais responsáveis pelo acompanhamento do evento e que se encontram vertidas no Relatório de Execução Evento LisbON 2024, em anexo e que desta proposta faz parte integrante.

Deste modo, ao abrigo do disposto no artigo 16.º da Lei 73/2013, de 3 de setembro, e no artigo 32.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e, ainda, atento o disposto no n.º 2 do artigo 11.º do "Regulamento Geral de Taxas, Preços e Outras Receitas do Município de Lisboa" tenho a honra de propor que a Câmara Municipal de Lisboa delibere favoravelmente:

- **Submeter à Assembleia Municipal a aprovação da isenção do pagamento das taxas devidas ao Município de Lisboa pela realização do "LisbON" em 2025, conforme a**o **parágrafo n.º 14 da cláusula quarta cláusula sétima e a alínea e) da cláusula sétima, ambas do Protocolo referido em epígrafe, que se anexa à presente e desta faz parte integrante, atento o teor do Relatório de Execução do Evento LisbON 2024.**

Anexos:

- **Anexo 1**: Estimativa de apoios não financeiros Evento LisbON 2025;
- **Anexo 2**: Informação de Serviço n.º INF/86/DMAEVCE/CML/25, de 17 de abril de 2025, acompanhada dos seguintes documentos:
  - Protocolo celebrado entre a CML e a Jardim Sonoro, Lda., para a realização do Festival LisbON 2023-2025;
  - Relatório Final Evento LisbON 2024;
  - Relatório de avaliação das incidências ambientais, medidas de mitigação e minimização de impactes da edição de 2024.

LISBOA
CÂMARA MUNICIPAL

LISB·ON
JARDIM SONORO

PROTOCOLO ENTRE A CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA E A JARDIM SONORO LDA, PARA A REALIZAÇÃO DO FESTIVAL "LisbON" entre 2023 e 2025

Considerando que:

a) Compete à Câmara Municipal de Lisboa, no âmbito das suas competências, promover ações para a dinamização cultural do espaço público e dos espaços verdes, com atividades de lazer destinadas à população em geral, contribuindo para uma vivência destes locais e para a diversificação das experiências de fruição cultural na cidade de Lisboa.

b) É importante, para as dinâmicas sociais e lúdicas da cidade, valorizar os seus espaços públicos e os espaços verdes, através da realização de um conjunto de eventos culturais que proporcionem uma procura por vários públicos nacionais e estrangeiros.

c) Nas capitais europeias assiste-se a um desenvolvimento crescente de eventos musicais que promovem a interação de povos e culturas, apresentando e difundindo tendências, possibilitando assim o desenvolvimento local dos diversos agentes que operam, direta ou indiretamente, na indústria musical, de hotelaria, restauração ou comércio, e criando oportunidades de emprego associadas a estas atividades económicas.

d) A posição de Lisboa no mapa cultural europeu é reforçada com a realização de eventos musicais que agreguem, divulguem e promovam a cidade como um destino de excelência com reconhecimento internacional, proporcionado aos visitantes uma experiência turística e de entretenimento mais rica.

e) Este tipo de eventos possibilita a interação entre músicos estrangeiros e a indústria da música portuguesa, promovendo o desenvolvimento dessa indústria.

f) Afigura-se importante, em consonância com as atuais tendências da população, apoiar iniciativas que promovam novos conceitos de *evento musical*, que tenham preocupações ambientais, sustentabilidade e eficiência energética e carbónica, dedicados a difundir estes objetivos na vivência de espaços verdes e espaços públicos.

g) Por outro lado, o impacto e a relevância económica da realização destes eventos para a cidade de Lisboa, em particular na área do turismo, são relevantes para a dinamização da cidade.

h) Nas passadas edições, o evento LisbON distinguiu-se pela qualidade da sua organização e valor cultural do seu programa, bem como pelo seu compromisso e pioneirismo na adoção de técnicas e recursos que garantam o menor impacto ambiental e climático possível, colaborando sempre, em estreita ligação, com os serviços competentes da CML para atingir esses objetivos.

i) A originalidade do evento LisbON assenta numa visão da cidade que articula a vivência cultural durante o dia com passagem para o período noturno, permitindo aos seus participantes desfrutar da qualidade das suas áreas verdes, com a beleza da luz de Lisboa na paisagem urbana.

j) A Câmara Municipal de Lisboa tem interesse em que sejam definidas regras de sustentabilidade, valorização ambiental, proteção dos recursos naturais, eco-eficiência e neutralidade climática para a produção e realização de eventos da cidade, reforçando assim o seu compromisso em trabalhar para uma cidade mais sustentável, biodiversa e resiliente.

É, livremente e de boa-fé, celebrado o presente **Protocolo**, enquadrado pelos Considerandos *supra* enunciados e que se regerá pelas cláusulas seguintes:

Assim Entre,

O **MUNICÍPIO DE LISBOA**, pessoa coletiva nº 500 051 070, com sede na Praça do Município, em Lisboa, através do seu órgão executivo, Câmara Municipal de Lisboa, aqui representada pelo Vereador do Pelouro do Ambiente, Estrutura Verde, Clima e Energia, Ângelo Cipriano da Cunha Fialho e Pereira, adiante designado por CML ou Primeiro Outorgante

E,

A **JARDIM SONORO LDA.**, pessoa coletiva nº 513103317, com sede na Praça do Comércio nº 72 e 73, 1200-148 Lisboa, neste ato representada por [redacted], Gerente com poderes para o ato, adiante designada por Jardim Sonoro ou Segunda Outorgante,

Acordam na celebração do seguinte PROTOCOLO plurianual:

Cláusula Primeira

(Objeto)

1. O presente Protocolo tem por objeto a definição dos termos e condições da parceria a estabelecer entre o Município de Lisboa e a Jardim Sonoro Lda. para a realização do evento musical denominado "*LisbON*" ou "JARDIM SONORO", a realizar nos anos de 2023 a 2025. Em 2023 o evento decorrerá no espaço verde estruturante delimitado pela Alameda Keil do Amaral e áreas envolventes, integrado no Parque Florestal de Monsanto, ou, em caso da ocorrência de evento climático extremo de onda de calor, no Parque Urbano do Vale do Silêncio.
2. Em 2024 e 2025 o evento decorrerá no mesmo local (Alameda Keil do Amaral ou Parque Urbano do Vale do Silêncio), mediante avaliação da eficácia das medidas de minimização e mitigação de impactes adotadas na edição de 2023, ou, em alternativa, no Parque Eduardo VII, como sucedeu nas edições anteriores à pandemia.

Cláusula Segunda

(Âmbito)

1. A ocupação do espaço público na Alameda Keil do Amaral, Parque do Vale do Silêncio ou Parque Eduardo VII, ao abrigo do presente protocolo, inclui a autorização para instalação de um recinto de acesso condicionado ao público mediante um sistema de bilhética e com uma lotação não superior a cinco mil pessoas.
2. O presente Protocolo autoriza a Segunda Outorgante a realizar o evento musical de nome "LisbON" ou "JARDIM SONORO" consistindo essa autorização na realização de uma produção musical ao ar livre que poderá contar com três palcos, sendo um palco principal, um secundário e um terceiro palco.

3. A produção do evento musical ao ar-livre decorrerá dentro do seguinte horário: à Sexta-feira e ao Sábado, no período compreendido entre as 16h00 e as 04h00 da madrugada do dia seguinte, e, ao Domingo entre as 16h00 e as 24h00, respeitando as Licenças Especiais de Ruído que vierem a ser emitidas.

4. Para proceder à divulgação do evento e à venda de ingressos, a Segunda Outorgante pode, mediante coordenação e aprovação prévia do Município de Lisboa, definir pontos de venda em locais da cidade em modelos a definir, por acordo com o Município.

Cláusula Terceira

(Calendarização do evento)

1. A realização do evento "LisbON" ou "JARDIM SONORO", ocorre nos dias 30 de Junho, 1 e 2 de Julho de 2023, e entre meados de Junho a meados de Julho de 2024 e 2025.

2. Para efeitos do disposto no número anterior, o evento é precedido de até catorze dias da fase de montagem e produção e sucedida por até sete dias de desmontagem, totalizando, assim, a duração de afetação do espaço para produção, um máximo de vinte e um dias.

Cláusula Quarta

(Compromissos do Primeiro Outorgante)

Para efeitos do presente protocolo, o Município de Lisboa compromete-se, a:

1. **Disponibilizar o Espaço Verde Estruturante da Alameda Keil do Amaral e áreas envolventes, integrados no Parque Florestal de Monsanto, ou o espaço verde estruturante Parque do Vale do Silêncio ou o espaço verde estruturante Parque Eduardo VII, como indicado no Anexo I do presente protocolo - Plantas de Localização da Alameda Keil do Amaral e áreas envolventes; Parque Urbano do Vale do Silêncio e Parque Eduardo VII.**

2. Validar as medidas de mitigação e minimização de impactes ao nível dos descritores ambientais mais relevantes, propostas e a adotar pela Segunda Outorgante, no âmbito de uma avaliação das incidências ambientais.

3. Proceder à fiscalização do evento, a fim de assegurar o cumprimento das obrigações resultantes para a Segunda Outorgante do presente Protocolo e das obrigações legais e regulamentares aplicáveis, bem como do estado de conservação da Alameda Keil do Amaral do Parque Florestal de Monsanto, ou do Parque do Vale do Silêncio ou do Parque Eduardo VII, antes e após a realização do evento.

4. Emitir todas as licenças e autorizações necessárias à realização das atividades, desde que reunidos todos os elementos necessários para o efeito.

5. Disponibilizar os respetivos logótipos para efeitos de utilização pela outra outorgante na difusão da informação relacionada com o presente protocolo.

6. Divulgar o evento, através dos meios de comunicação dos serviços municipais competentes e mediante disponibilidade dos mesmos, nomeadamente a rede de mupis e a página da Internet da Câmara Municipal de Lisboa, durante o mês de Junho.

7. Disponibilizar os meios logísticos para a realização do evento, mediante a prévia solicitação pela segunda outorgante e existência de disponibilidade dos equipamentos e recursos humanos pretendidos, designando o Município de Lisboa um interlocutor da Direção Municipal de Ambiente, Estrutura Verde, Clima e Energia (DMAEVCE), para articular com os representantes dos serviços municipais competentes.

8. Definir as regras de utilização do espaço disponibilizado, quer para o período de realização do evento, quer para os períodos de montagem e desmontagem.

9. Assegurar a compatibilização do evento com outros que possam coincidir no mesmo espaço.

10. Garantir, quando possível, o acesso às redes de água e aos pontos de alimentação de eletricidade e iluminação existentes no espaço objeto do presente protocolo, devendo designar um representante para articulação com os representantes da Segunda Outorgante;

11. Definir em conjunto com a Segunda Outorgante a implantação dos espaços técnicos e de apoio para cargas e descargas e acesso de artistas e de staff da organização do evento.

12. Divulgar a realização do evento "LisbON" ou "JARDIM SONORO", através de todos os meios disponíveis, e sempre que possível.

13. Cooperar, de um modo geral, para a prossecução dos objetivos visados pelo presente protocolo;

14. Isentar a Segunda Outorgante do pagamento de todas taxas municipais na edição de 2023 , seja na Alameda Keil do Amaral do Parque Florestal de Monsanto, no Parque do Vale do Silêncio ou no Parque Eduardo VII e, após avaliação da edição de 2023, submeter anualmente a aprovação dos órgãos municipais competentes proposta para isenção de taxas para as edições de 2024 e 2025;

15. **Em caso algum, a Primeira Outorgante comparticipará em indemnizações que venham eventualmente a ser devidas pela concretização do presente protocolo.**

Cláusula Quinta

(Compromissos da Segunda Outorgante)

1. Para efeitos do presente protocolo, a Segunda outorgante compromete-se a:

   a) Proceder a uma avaliação das incidências ambientais do evento, com indicação de medidas de mitigação e minimização de impactes ao nível dos descritores ambientais mais relevantes, em cada um dos locais alternativos.

   b) Assegurar a realização da programação nos moldes e local previamente apreciados e autorizados pela CML.

   c) Usar a Alameda Keil do Amaral do Parque Florestal de Monsanto, o Parque do Vale do Silêncio ou o Parque Eduardo VII, respeitando o estabelecido no **Anexo II - Normas genéricas e específicas para a Realização de Eventos em Espaços Verdes Municipais: Alameda Keil do Amaral; Parque Vale do Silêncio; Parque Eduardo VII**; no **Anexo III - Medidas Cautelares de Proteção das Árvores** (gerais e específicas); e no **Anexo IV Norma *Forest Stewardship Council* FSC®– Secção B, para realização de eventos em espaços verdes certificados**, conciliando as especificidades do Evento com a manutenção dos valores naturais e biodiversidade em presença.

   d) Garantir que a instalação de estruturas necessárias à realização do evento constará de um plano de intervenção, o qual deverá incluir as peças necessárias à compreensão das mesmas, as quais serão objeto de parecer pelos serviços competentes da CML.

   e) Assegurar que a montagem e desmontagem de estruturas seja acompanhada pelo serviço municipal gestor do Parque Florestal de Monsanto, a DMAEVCE (Direção Municipal de Ambiente, Estrutura Verde, Clima e Energia).

   f) Dotar o evento de sistema de controlo de ruído, adequado a garantir o cumprimento da condição "a configuração da matriz/mesa conectada com a rack de amplificação deverá ter uma configuração L/R para o PA, de forma a integrar limitador acústico. O limitador será inserido no L/R do sistema e em seguida irá às matrizes, garantindo que todas as matrizes serão limitadas pelo master".

g) Respeitar os limites de ruído e incomodidade impostos pelas entidades municipais competentes para o efeito.

h) Colaborar, como parceiro social da CML, na concretização de projetos e ações de promoção da biodiversidade e sustentabilidade ambiental, que concorram para o reforço da estrutura verde e dos serviços ambientais associados, e de promoção do bem estar animal. O valor anual deste apoio, a concretizar em bens, será de 7.500,00€ (sete mil e quinhentos euros), ao qual acresce 1% da receita da bilheteira do evento, que não poderá ser inferior a 1.500€ (mil e quinhentos euros).

i) Assegurar todas as medidas impostas pela autoridade de saúde pública.

j) Realizar e suportar todos os custos e encargos inerentes à instalação, montagem e desmontagem do equipamento utilizado para a organização e realização dos espetáculos objeto do presente protocolo, podendo incluir mediante remuneração e nas condições e nos termos legais aplicáveis, serviços de venda de ingressos, de produção e promoção de espetáculos musicais e venda de comidas, bebidas e cafetaria, pastelaria ou gelados.

k) Apresentar, com antecedência mínima de 10 dias (úteis), em relação à data da realização de cada atividade a planta de localização e as necessidades técnicas, estruturas publicitárias e todos os demais elementos necessários, para a devida autorização do evento pelos serviços municipais competentes.

l) Assegurar todas as medidas que se mostrem necessárias à realização do evento, responsabilizando-se pela execução de todos os contratos e atos jurídicos que forem necessários para o efeito, nomeadamente com os artistas que participem no evento.

m) Possibilitar o acesso ao espaço a todos os públicos, assegurando que os menores de 12 anos não pagam ingresso no evento.

n) Suportar o custo da instalação e da montagem e desmontagem dos equipamentos logísticos e técnicos necessários, exceto quando antecipadamente confirmada disponibilidade pelo Município para este apoio.

o) Adotar, a expensas suas, todas as medidas necessárias a garantir a segurança dos equipamentos que fazem parte do evento, nomeadamente a proceder à contratação de seguros de responsabilidade civil adequados a garantir a reparação de quaisquer danos eventualmente sofridos por utentes ou terceiros envolvidos na produção e participantes no evento, bem como a instalação de todos os equipamentos de segurança legalmente exigidos para a produção deste tipo de eventos.

p) Assegurar a instalação de instalações sanitárias móveis durante os dias do evento, em quantidade suficiente para o número de pessoas previstas para o Evento, acautelando a sua manutenção com a periodicidade adequada.

q) Entregar todos os elementos necessários e cumprir todos os requisitos legalmente previstos com vista à obtenção de todas as autorizações necessárias à realização da iniciativa.

r) Fazer um uso prudente do espaço, designadamente através do cumprimento integral e pontual das regras de utilização do espaço aplicáveis, e entregar o local do evento em perfeito estado de conservação, incluindo áreas naturais, arvoredo, materiais, instalações especiais e equipamentos ali existentes, bem como promover e suportar os custos da reposição do local nas condições anteriores à realização do evento e assegurar a reposição de eventuais danos que se verifiquem no mobiliário urbano, calçada ou canteiros na sequência do evento.

s) Controlar a expensas suas, os acessos à zona do evento e respetivo recinto, bem como o zelar pela segurança, designadamente mediante o recurso a força policial.

t) Contratar todos os serviços de saúde e de emergência médica necessários à realização de um Evento com as dimensões do *LisbON*, assumindo os respetivos custos.

u) Disponibilizar os respetivos logótipos para efeitos de utilização pela outra parte na difusão da informação relacionada com o presente protocolo.

v) Promover contactos junto da Associação de Turismo de Lisboa para apoio do evento;

w) Negociar para o evento objeto do presente protocolo a associação de marcas patrocinadoras, desde que mantendo a nomenclatura "LisbON" ou "JARDIM SONORO" podendo fazer-se a associação de nome de um patrocinador com essa nomenclatura.

x) Cooperar, de um modo geral, para a prossecução dos objetivos visados pelo presente protocolo.

2. Todos os acidentes em que ocorram, direta ou indiretamente, por via das explorações e atividades objeto do presente Protocolo, bem como todos os danos materiais que possam ocorrer, são da única e exclusiva responsabilidade da Segunda Outorgante, assim como também as multas, coimas ou outras penalizações que possam decorrer deste protocolo.

3. Para efeito do disposto na alínea u) do n.º1, incumbirá à Segunda Outorgante assumir, a suas expensas, a produção dos materiais de divulgação, incluindo mupis.

Clausula Sexta

(Devolução do espaço ao Município de Lisboa)

1. A Segunda Outorgante deverá devolver o espaço verde ao seu serviço gestor da CML, impreterivelmente, até ao sétimo dia, após o *terminus* do evento, livre de quaisquer encargos e na plenitude da sua adequada utilização pública, incluindo a reparação de eventuais danos.

2. Em caso de incumprimento da alínea anterior, a segunda Outorgante, obriga-se a pagar integralmente, ao Município de Lisboa, o valor pecuniário resultante da aplicação das taxas previstas na Tabela de Taxas Municipais em vigor na respetiva data, durante todo o período de ocupação abusiva, desde o vigésimo segundo dia, após o encerramento do evento até ao seu termo.

Cláusula Sétima

(Anexos)

São parte integrante do presente Protocolo os seguintes anexos:

a) Anexo I – Plantas de localização da Alameda Keil do Amaral e áreas envolventes; do Parque Urbano do Vale do Silêncio; e do Parque Eduardo VII;

b) Anexo II - Normas genéricas e específicas para a Realização de Eventos em Espaços Verdes Municipais: Alameda Keil do Amaral; Parque Vale do Silêncio; Parque Eduardo VII;

c) Anexo III – Medidas Cautelares de Proteção das Árvores (gerais e específicos);

d) Anexo IV – Norma Forest Stewardship Council FSC®– Secção B, que respeita à realização de eventos em espaços certificados, conciliando as especificidades do Evento com a manutenção dos valores naturais e biodiversidade no Parque Florestal de Monsanto;

e) Anexo V– Estimativa de apoios não financeiros da Câmara Municipal de Lisboa ao LisbON 2023, 2024 e 2025.

Cláusula Oitava

(Transmissão)

1. A segunda outorgante não poderá ceder a terceiros, no todo ou em parte, a sua posição ou quaisquer direitos ou obrigações decorrentes do presente Protocolo, a título oneroso ou gratuito, sem o prévio acordo expresso, por escrito, do Município.
2. Verificando-se incumprimento do número anterior, os atos praticados celebrados pela Segunda Outorgante são nulos e causa imediata de resolução do protocolo e geradora de responsabilidade civil.

Cláusula Nona

(Cessação e Alterações)

1. Constitui causa de caducidade do presente Protocolo o decurso do seu prazo de vigência, nos termos da Cláusula Oitava.
2. Constitui causa de resolução do presente Protocolo o incumprimento das obrigações assumidas pela segunda contratante.
3. O Município reserva-se o direito de, por motivos devidamente fundamentados, cessar a execução do presente Protocolo, bem como de alterar a localização, horário e condições supra definidos, assumindo, o compromisso de, sempre que possível, definir as novas localizações, horários e condições em consonância com a Segunda Outorgante.
4. Nos casos previstos nos números 2 e 3 da presente cláusula não assiste a Segunda Outorgante direito a qualquer indemnização, compensação ou retenção, designadamente por qualquer obra executada, investimentos, expetativas ou eventuais prejuízos.
5. Todas as alterações ao estabelecido no presente protocolo carecem de autorização expressa do Município.

Cláusula Décima

(Duração)

O presente protocolo vigora até ao final do ano civil de 2025.

Cláusula Décima Primeira

(Foro Competente)

Para julgar todas as questões emergentes da interpretação, execução e cumprimento do presente Protocolo fixa-se como competente o tribunal da comarca de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.

Feito em Lisboa, a 28 de Junho de 2023, em 2 (dois) exemplares de 34 (trinta e quatro) páginas cada, todas devidamente rubricadas e a última assinada, ficando cada outorgante na posse de um exemplar.

Pela Câmara Municipal de Lisboa
O Vereador

Ângelo Cipriano da Cunha Fialho e Pereira

Pela Jardim Sonoro LDA
O Sócio-Gerente

[redacted]

RELATÓRIO FINAL

FESTIVAL LISB-ON 2024

A edição de 2024, do Festival "**LisbON Jardim Sonoro**" teve lugar da Alameda Keil do Amaral, do Parque Florestal de Monsanto, à semelhança das edições de 2023 e 2024, de acordo com o Protocolo formalizado a 28 de Junho de 2023, entre a Câmara Municipal de Lisboa e a "Jardim sonoro" Lda.", para a realização das edições compreendidas entre 2023 e 2025.

O Festival decorreu em dois espaços vedados: Alameda Keil do Amaral e zona adjacente, denominada "Miradouro Keil do amaral", num total de 13.400m2. Foram incluídos, por questões logísticas e segurança de parqueamento automóvel, a área de estacionamento do Moinho do Penedo (474m2).

Relativamente ao cálculo do valor final de taxas referentes à realização do Festival LisbON, cuja isenção foi aprovada através da Deliberação nº 312/AML/2023, publicada no 2º Suplemento do Boletim Municipal nº 1535, de 20 de Julho de 2023, cumpre esclarecer o seguinte:

- As Direções Municipais de Economia e Inovação, e do Ambiente, Estrutura Verde, Clima e Energia, calcularam as taxas do evento Festival LisbON com base nos seguintes pressupostos:
  - A área do Parque Florestal de Monsanto utilizada, num total de 13.400 m^2;
  - A previsão de ocupação, de 3 dias, em que a Alameda Keil do Amaral se encontraria totalmente vedada ao público;
  - A taxa de recinto improvisado;
  - A taxa de Licença Especial de Ruido.
- Este cálculo perfez um total de **597.138,90 €**, conforme consta da tabela da página seguinte;
- Para além das taxas, foram igualmente estimados os valores dos restantes apoios relativos a "**Bens/Serviços/Meios Humanos por Unidade Orgânica**", num total de **130.000,00 €;**
- Os apoios totalizaram **727.138,90 €.**

Valor de Taxas Municipais a Isentar	Valor (€)
Ocupação de Espaço Verde	594.264,30
Taxa Recinto Improvisado + vistoria	874,70
Licença Especial de Ruído	2.000,00
Sub TOTAL	**597.138,90€**

Energia e Água	Valor (€)
Água	n.a
Eletricidade	n.a
Sub TOTAL	**0,00 €**

Bens/Serviços/Meios Humanos Unidade Orgânica	Valor (€)
DMAEVCE	
DMMC	
DMHU	
UCT/UITOR	
DMEI	130.000,00€
SG	
SMPC	
PM	
RSB	
Sub TOTAL	**130.000,00€**

TOTAL	**727.138,90€**

Nos termos da alínea a) do nº 1 da Clausula 5ª do supracitado Protocolo, foi entregue pela Jardim Sonoro, Lda., o documento "Relatório de Avaliação das Incidências Ambientais, Medidas de Mitigação e Minimização de Impactes da Edição de 2024", que se anexa ao presente relatório e o qual já foi analisado e validado pelos Serviços. Abrangeu os descritores; Ruido, Biodiversidade, Gestão Eficiente da Água, Gestão de Resíduos, Emissões Poluentes e Consumo de Energia, Sustentabilidade Social e Segurança e Sinalética.

Este Relatório propõe, a continuação da adoção de medidas de mitigação e minimização adicionais para a edição de 2025.

Adicionalmente, um dos compromissos da Jardim Sonoro, Lda., foi dar continuidade à colaboração, como parceiro social da CML, na concretização de projetos e ações de promoção

da biodiversidade e sustentabilidade ambiental, que concorram para o reforço da estrutura verde e dos serviços ambientais associados, e promoção do bem-estar animal (clausula 5ª, alínea h) do protocolo celebrado em 2023):

Em 2024, foi apurado o valor de 13.118,75 € utilizado, equitativamente, na aquisição de bens para o Lx CRAS (Centro de Reabilitação de Animais Silvestres de Lisboa) e para a CAL (Casa dos Animais de Lisboa), ambos localizados no Parque Florestal de Monsanto.

Relativamente às medidas pós evento, referidas no protocolo, foi realizada uma ação de limpeza de resíduos no PFM em parceria com a ASPEA, no dia 1 de fevereiro de 2025. A Produção do LisbON, pretende, durante o mês de Julho, proceder à colocação de Armadilhas para a processionária.

À semelhança das edições anteriores, a edição de 2024, distinguiu-se pela qualidade da sua organização e valor cultural do programa, bem como pelo seu compromisso e pioneirismo na adoção de técnicas e recursos para garantir o menor impacte ambiental possível, colaborando sempre em estreita ligação com os serviços competentes da Autarquia para atingir esse objetivo.

O evento realizou-se com sucesso e relevância económica para a cidade de lisboa, em particular na área do turismo, tendo-se registado uma afluência de 10.363 pessoas, ao longo dos 3 dias do festival.

Dia do evento	Nº de Visitantes 2024
Sexta- feira	3.906
Sábado	4.632
Domingo	1.826
Total	**10.363**

Após a realização do Festival "LisbON 2024", os serviços da DMAEVCE avaliaram tecnicamente as medidas adotadas nas montagens e desmontagens deste evento e verificaram os danos ocorridos, tendo os mesmos sido reportados à organização, que procedeu à sua reparação e correção.

De forma a reduzir a circulação e estacionamento de viaturas particulares no interior do Parque Florestal de Monsanto, foi acautelado o acesso ao recinto através de recurso à utilização de transportes públicos, shuttles e modos suaves.

O evento foi ainda alvo de avaliação das emissões sonoras, tendo sido acompanhado por uma empresa certificada, que fez a monitorização do evento e, em complemento, a Divisão do Ambiente e Energia, acompanhou a realização do evento. Esta fiscalização, durante o evento, monitoriza *in-locco* a eficácia das medidas adotadas e, quando necessário, impõe medidas adicionais mais restritas para corrigir algum problema eventualmente identificado.

Os níveis sonoros nos pontos de fiscalização não excedem os 65 dB(A), estando alguns pontos próximo dos 60 dB(A), valor que está em conformidade com o valor limite anual para uma zona mista (de acordo com o PDM em vigor) para toda a cidade de Lisboa classificada como zona Mista.

Relativamente às questões de segurança, foram facultados nos briefings de segurança do Festival, os seguintes dados:

Edição 2024	Sexta-feira	Sábado	Domingo
Público	3.906	4.632	1.826
Ocorrências "Safety"	8	17	6
Evacuações Hospitalares	0	0	0

Lisboa, 16 de Abril de 2025

ANEXO:

- Relatório de avaliação das incidências ambientais, medidas de mitigação e minimização de impactes da edição de 2024

Protocolo Festival LisbOn 2023|2024|2025

LISB·ON
#JARDIMSONORO

Relatório de avaliação das incidências ambientais, medidas de mitigação e minimização de impactes

Edição 2024

Anfiteatro Keil do Amaral, Parque Florestal de Monsanto, Lisboa

CML/DMAEVCE
Departamento de Ambiente, Energia e Alterações Climáticas
A Diretora de Departamento

Direção Municipal de Ambiente, Energia Verde, Clima e Energia
A Diretora

Anexo I do Relatório Anual Lisb ON 2024

Preâmbulo e enquadramento do Festival Lisb-ON

O presente relatório tem fundamento no estatuído na alínea a) do nº 1 da Cláusula Quinta do Protocolo celebrado, em 2023, entre a Câmara Municipal de Lisboa e a Jardim Sonoro, Lda, o qual define os termos e condições da realização anual do Festival Lisb-ON na cidade de Lisboa.

O festival realiza-se desde 2014, no âmbito do acordo protocolado com a edilidade da capital. No período compreendido entre 2014 e 2019, o festival teve lugar no Jardim do Parque Eduardo VII, no Marquês de Pombal. Após o período da pandemia, que determinou a não realização do evento durante dois anos, o Lisb-ON retomou a sua atividade, desta vez, no Anfiteatro Keil do Amaral, no Parque Florestal de Monsanto. O evento foi criado com o intuito de oferecer uma experiência de entretenimento cosmopolita e atual, num contexto musical intrinsecamente ligado à natureza.

O Parque Florestal de Monsanto com os seus 1000 ha de área total, é um local de excelência em termos de enquadramento paisagístico, pela biodiversidade que apresenta e pelas panorâmicas que nos oferece sobre a cidade de Lisboa. Esta riqueza natural e cénica, torna-o um espaço de eleição para o Festival Lisb-ON, quer pelo conceito de "Jardim Sonoro" que apela à conexão entre as pessoas e a Natureza, através da música e da dança, quer pela preocupação com as questões da sustentabilidade, vincadamente presente no ADN do Festival desde há várias edições. Realizar o Lisb-ON no Parque Florestal de Monsanto apresenta-se como um privilégio e simultaneamente como um desafio, ao qual queremos corresponder com êxito, minimizando ao máximo os nossos impactos no terreno e contribuindo também com algumas medidas e ações que promovam a conservação da natureza e a melhoria do Parque no seu todo.

Apesar de atravessarmos uma avassaladora crise ambiental que se manifesta na extinção de espécies, nas alterações climáticas, no lixo marinho, entre outros problemas ambientais, há felizmente cada vez mais pessoas conscientes que o nosso planeta tem recursos limitados e que temos a responsabilidade de assegurar que garantimos o futuro das novas gerações em harmonia com a Natureza e com qualidade de vida.

A sustentabilidade prevê uma sociedade economicamente viável, socialmente justa e ambientalmente sustentável, e isso é o que se procura também em um grande evento denominado sustentável.

O termo sustentabilidade está cada vez mais presente na sociedade, e é principalmente utilizado em processos relacionados com a economia e o ambiente. A sustentabilidade é assente em três pilares: Ambiental, Económico e Social, que é o *Triple Botton Line* – TBL, ou Tripé da Sustentabilidade. Este conceito defende que as três dimensões devem interagir de maneira organizada proporcionando ações sustentáveis.

Segundo um artigo de RANZAN e outros, 2016, as dimensões TBL podem estar presentes na organização de eventos, priorizando ações que considerem o equilíbrio ecológico, o desenvolvimento económico e a igualdade de oportunidades para a sociedade. É necessário aliar ao planeamento e execução do evento ações pontuais que, articuladas entre si, respeitem as três dimensões mencionadas.

Ao criarem, partilhares e implementarem políticas de impacto positivo, os festivais de música podem ser rentáveis e em simultâneo proporcionar benefícios à sociedade. Quando se realiza um evento sustentável, ocorre uma movimentação da economia local, os custos são reduzidos, além de favorecer a imagem, notoriedade e reputação do evento, que será positiva.

Em linha com estas premissas, o Jardim Sonoro pretende que o Festival Lisb-ON se torne cada vez mais sustentável e que sirva de inspiração a outras entidades que atuam na mesma área.

Em termos práticos, o Lisb-ON pôs em prática várias medidas antes, durante e após o evento que visam diminuir o impacto do Festival em si, e propõe também várias ações para 2024/2025 com um efeito mais abrangente na área da sustentabilidade, no Parque Florestal de Monsanto e na comunidade envolvente.

Para o efeito, apresenta-se no presente Relatório, os vários descritores e as respetivas medidas tomadas e ações planeadas.

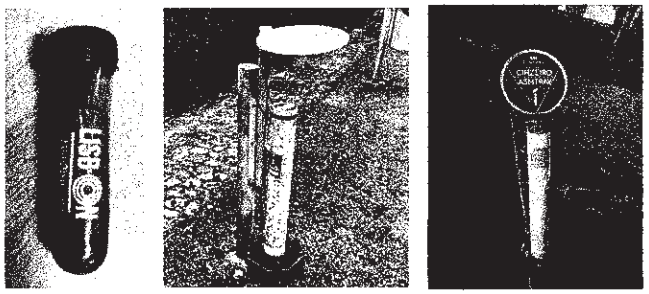
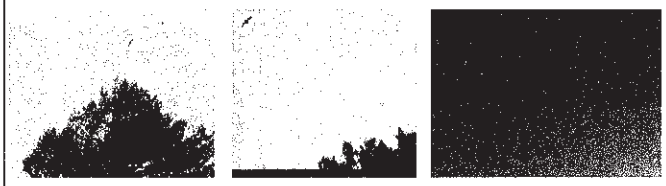
1. CONSERVAÇÃO DA NATUREZA

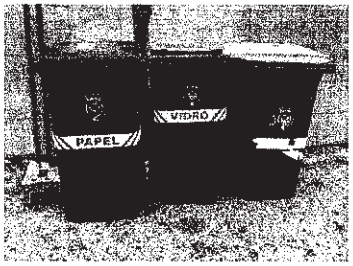
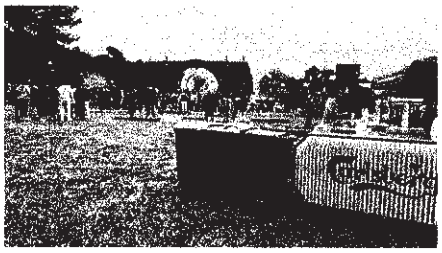
Presentemente atravessamos um período crítico no que diz respeito à biodiversidade.
A variedade de todos os seres vivos no nosso planeta, ou seja, aquilo que traduz a expressão "Biodiversidade", tem decrescido a um ritmo alarmante nos últimos anos, principalmente devido às atividades humanas que desencadeiam mudanças na utilização dos solos, poluição e alterações climáticas. Tendo consciência da importância da biodiversidade e do papel dos ecossistemas e dos serviços que estes asseguram para o equilíbrio da natureza e a qualidade de vida da humanidade, é preocupação do Festival Lisb-ON assegurar que o evento cause a menor perturbação possível, tomando medidas preventivas e que inclusive atue de forma a promover a biodiversidade com ações no terreno, realizadas após o evento.

Critério:
Preservação da Biodiversidade

Medidas de mitigação	Redução do Impacto
Redução do impacto do Som	- Instalação de equipamento para prevenção e redução de ruído com registo ligado a plataforma online por palco, nos termos da Licença de Especial de Ruído (LER). - Definição de limites máximos para os Palcos: Palco Principal 98 dB(A), Palco do Miradouro 97 dB(A) e Palco Lago 93 dB(A) cumpridos durante os 3 dias do Festival.

Proteção de espécies sensíveis	Proteção da área e sinalética a assinalar onde se encontram orquídeas silvestres. As orquídeas silvestres são uma relíquia da flora de Portugal, um tesouro a ser bem guardado e preservado. A floração, é a única chance de reprodução destas espécies que dependem exclusivamente dos polinizadores para a sua reprodução, razão pela qual o pisoteio ou a sua colheita constitui uma forte ameaça à sua sobrevivência, podendo inclusive levar à sua extinção. Com a orientação dos técnicos da CML, foram identificados locais onde ocorrem estas espécies e procedeu-se à sua delimitação, assim como à restrição de acesso ao local. A zona foi ainda identificada com uma placa com imagens das espécies em questão: *Ophrys lutea e Himantoglossum robertianum.*
Prevenção de incêndios	Sendo os incêndios uma das principais causas da perda de biodiversidade em zonas de floresta, a organização do festival tem estabelecidas várias medidas para prevenir a sua ocorrência em conformidade com as MAP´s-Medidas de Autoproteção integradas no PESE – Plano de Evacuação em Situações de Emergência, aprovado pela ANEPC – Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil, nomeadamente: - Presença de uma equipa de bombeiros a integrar o centro operacional no posto de comando do evento. - Proibição de fazer lume ou utilizar gás dentro do recinto, incluindo a sua utilização pelos operadores da restauração. - Não permissão de venda de isqueiros e de fósforos. - Instalação de contentores específicos para colocação das beatas de cigarro, disponibilizados pela rede Biatakí. - Distribuição gratuita de recipientes portáteis para colocação de beatas.

	
Monitorização da fauna residente, realizada por biólogos.	- Monitorização da avifauna presente, antes e após o evento. - Monitorização da presença de morcegos, antes e após o evento.  Na semana que antecedeu o festival e na semana que seguiu ao festival, foi feita uma monitorização da avifauna e dos morcegos na zona circundante ao anfiteatro Kheil do Amaral. Os resultados referentes aos morcegos são apresentados no Anexo I ao presente relatório. Os dados obtidos sugerem que não se detecta diminuição da ocorrência de indivíduos após a realização do festival. O relatório do Luis Gordinho, referente à avifauna, e já entregue na C.M.L. deverá ser anexado ao presente relatório.
Minimização da poluição luminosa	 - Controlo do nível de luz artificial de forma a reduzir a perturbação na vida selvagem. - Posicionamento da iluminação dos caminhos de acesso, com fluxo de luz descendente, de forma reduzir de imediato a dispersão luminosa na copa das árvores. - Sendo a temperatura de cor vital quando se trata de proteger a fauna, foram usados focos luminosos com menor temperatura de cor (luz quente) para a iluminação dos caminhos, direcionada para o chão, em detrimento do uso de lâmpadas ricas em azuis e brancos brilhantes

	que podem ser até três vezes mais perturbadoras para a vida selvagem, garantindo ao mesmo tempo a segurança e conforto para os visitantes, com menor impacte ambiental possível.
Prevenção da poluição do solo e incentivo à reciclagem.	Por todo o recinto foram colocados contentores de resíduos destinados à deposição seletiva com vista à reciclagem, aos resíduos indiferenciados e às beatas de cigarro. Durante as montagens, durante o evento e após o evento, as equipas de limpeza asseguraram a limpeza do permanente do recinto.  
Proteção do subcoberto	Circulação do público condicionada aos caminhos pré-definidos, de forma a evitar o pisoteio. O acesso às zonas arborizadas e de mato foi restringida por colocação de barreiras (baias cedidas pela CML e vedações alugadas à Vedicerca).

Contribuição para a biodiversidade através do apoio a instituições que se dedicam à proteção e reabilitação de espécies	 Desde a sua génese que o Lisb-ON atribui um donativo a uma instituição camarária de solidariedade com ação na proteção e cuidado de espécies protegidas e abandono de animais. O donativo é atribuído em géneros que são comprados de acordo com a listagem de necessidades apresentada pela instituição ap Lisb-ON. Em 2023 o apoio foi atribuído à LXCRAS. Em 2024, a CML indicará qual a instituição a beneficiar do valor deixado pelo público nas pulseiras no final do evento e que atingiu o maior montante de sempre ascendendo a €13.118,75.
Incentivo à adoção de animais abandonados e apoio a instituição	 Divulgação e promoção da campanha da CAL-Casa dos Animais de Lisboa para incentivar as pessoas a adotar um animal.

Outras medidas pós evento

Plantação de espécies autóctones	Avaliar com a C.M.L. a possibilidade de se realizar em parceria, no outono, com a colaboração do ICNF e com os "jardineiros" da última edição que se queiram associar à ação.
Limpeza de infestantes	Avaliar com a C.M.L. a possibilidade de se realizar esta ação na primavera. em zonas do Parque identificadas pela CML, com a colaboração da ASPEA, no programa de voluntariado desta associação.

Colocação de abrigos de morcegos	Medida a propor ao LXCras no âmbito do valor de donativo anual disponibilizado
Construção e instalação de "hotel" de insetos	Medida a propor ao LXCras no âmbito do valor de donativo anual disponibilizado
Colocação de armadilhas para processionária	Aquisição e instalação de equipamentos com o apoio de uma empresa de jardinagem ou com o pessoal dos espaços verdes da CML.
Realização de uma exposição de fotografia sobre a biodiversidade do PFM, a exibir na próxima edição do Lisb-ON	Esta exposição resultará de um concurso de fotografia a realizar ao longo de 2025 de forma a enaltecer a importância do PFM como promotor de biodiversidade.

2. POLUIÇÃO E GESTÃO DE RECURSOS

A poluição é gerada pela atividade humana, consequência do consumo energético e da utilização de combustíveis fósseis, do ritmo desenfreado de consumo de recursos naturais, do descarte de materiais sintéticos na natureza e da perturbação gerada pelo som, pela luz ou até pela alteração da paisagem. Todas estas perturbações alteram o equilíbrio dos ecossistemas, perturbam a biodiversidade, afetam os recursos dos quais dependemos e afetam também a nossa qualidade de vida e a nossa saúde.

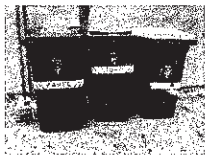
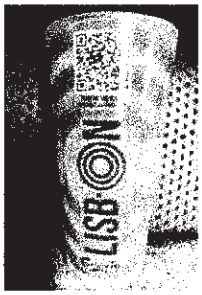
Cada português produz em média 1.300kg de resíduos/dia, o que ao final de um ano resulta em cerca de 5 toneladas por pessoa! Se estes resíduos forem devidamente encaminhados para a reciclagem, protege-se a biodiversidade, poupam-se recursos naturais, poupa-se energia, evita-se a emissão de GEE e aproveitam-se as matérias primas para a produção de novos produtos.

Cientes que os eventos são potenciais fontes de poluição, gerada pelo ruído, pela iluminação, pelas deslocações, pela alimentação, pelo tabaco e pela utilização de casas-de-banho, o Lisb-ON tem se empenhado em minimizar ao máximo esses impactos, criando condições que garantam a redução das perturbações e que contribuam para uma abordagem ecológica assente na economia circular, na redução do uso de plástico e na proteção dos recursos naturais.

Em seguida apresentam-se as várias medidas levadas a cabo neste âmbito e outras que nos propomos a realizar ao longo do próximo ano.

Critério:
Gestão de Resíduos

Medidas de Mitigação	**Redução do Impacto**
Promoção da reciclagem	Tal como já foi referido anteriormente, há uma grande preocupação com a prevenção dos resíduos no solo e uma profunda consciência sobre a importância e vantagens de se promover a economia circular, e a reciclagem em particular. Por essa razão, por todo o recinto foram colocados contentores para deposição seletiva de recicláveis e de lixo

	indiferenciado, dando preferência às zonas e restauração e bebidas onde é gerada uma maior quantidade de resíduos. **Caixotes do Lixo/diários:** De 17 a 23.06. (pré-montagens): 5 de lixo indiferenciado (340lts) 5 para plástico (340lts) De 24.06 a 05.07 (montagens/evento e desmontagens): 50 de lixo indiferenciado 35 para plástico (340lts) 30 para vidro (340lts) 30 para papel (240lts) 
Redução do uso de plástico descartável	Conscientes que a "redução e a reutilização" são dois "Rs" fundamentais na prevenção resíduos, e tendo em consideração o flagelo do plástico (sobretudo descartável) que está a afetar todo o planeta e o Oceano em particular, tal como em edições anteriores, o Lisb-ON incentivou o seu público a utilizar o seu próprio copo, trazendo um copo de uma edição anterior ou outro com semelhante capacidade, reutilizável e de plástico (PP). Quem não trouxe copo pode adquirir o copo reutilizável no recinto. 
Recolha de beatas	A parceria estabelecida com a Planet Caretakers, permitiu que diariamente uma equipa de membros desta ONG circulasse no terreno a recolher beatas do solo e dos contentores instalados para o efeito. As beatas recolhidas foram posteriormente transformadas e aproveitadas no âmbito de um projeto de upcycling da rede Biatakí que submete estes resíduos a um processo de descontaminação que tem como fim obter um novo produto para aplicar em eco-construção.
Recolha de resíduos	Durante o evento, uma equipa de 15 elementos garantiu a limpeza permanente do recinto, nos 3 dias, durante o evento e após o evento recolhendo eventuais resíduos descartados

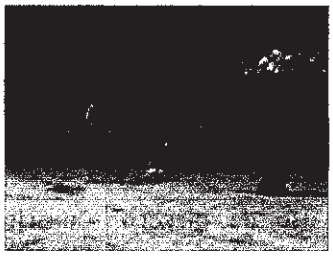
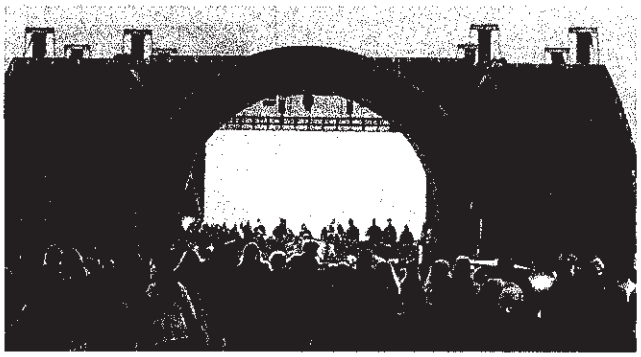
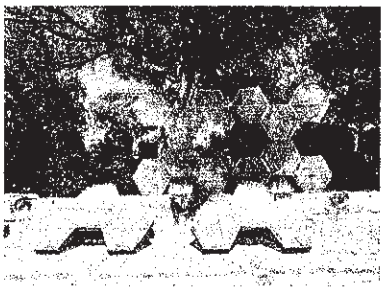
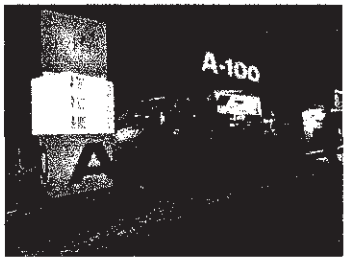
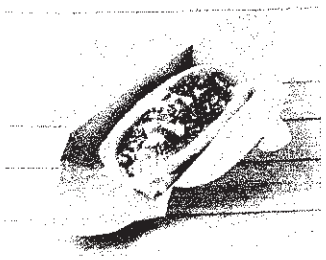
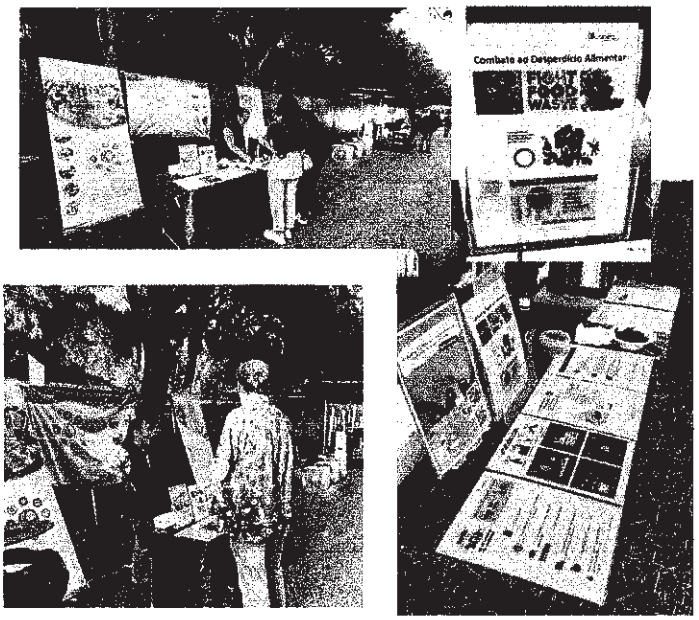
	para o chão e fazendo o despejo de contentores cheios, sobretudo papeleiras englobando o interior do recinto e a zona envolvente dos acessos ao mesmo. Ao final da noite, os contentores maiores eram também esvaziados e encaminhados para a empresa de gestão de resíduos com o apoio dos serviços da Higiene Urbana da CML. 
Promoção da reutilização	A reutilização de materiais é uma prática que integrou, há vários anos, o planeamento e concepção das estruturas e palcos do recinto. Este ano não foi exceção. Os palcos foram construídos com madeiras reutilizadas e na iluminação dos palcos e dos caminhos recorreu-se à reutilização de mais de 6.000 garrafas de água, descartáveis de plástico.  
Redução dos resíduos produzidos antes, durante e após o festival.	Para promover a redução de resíduos, o Lisb-ON põe em prática várias medidas a serem adotadas pelos parceiros/ patrocinadores e/ou pelo público: - Indicação aos parceiros com presença no festival para que sejam adotadas boas práticas no que diz respeito aos materiais utilizados nos seus espaços, dando preferência a soluções eco-friendly que vão ao encontro do conceito de sustentabilidade do festival.

	Foto do Stand da OW-Otherwise, marca de roupa sustentável que montou a sua activação com recurso a suportes de madeira e fardos de palha. - Advertência a todos os parceiros presentes para o cuidado com os resíduos produzidos durante a montagem e desmontagem dos seus espaços, de forma a evitar a poluição do solo com desperdícios produzidos e a encaminhá-los para a reciclagem. - Político «zero plástico» no fornecimento de refeições. Os parceiros do foodcourt têm indicações para a não utilização de plástico descartável no seu serviço, e para darem especial preferência a materiais reutilizáveis e/ou biodegradáveis.  
Combate ao desperdício alimentar	A partir da parceria estabelecida com a ASPEA - Associação Portuguesa de Educação Ambiental sediada no Centro Associativo do Calhau, no Parque Florestal de Monsanto, foi dinamizado um workshop de Sensibilização Ambiental sobre o combate ao desperdício alimentar. O workshop consistiu na interação com o público com dicas para combater o desperdício alimentar incluindo a prova de cascas de alguns alimentos, confecionados como chips: courgete, batata e batata-doce. Foram também dados a conhecer os impactos do desperdício alimentar em termos ambientais, contribuindo para a emissão de GEE, para o desperdício de água e para a poluição.

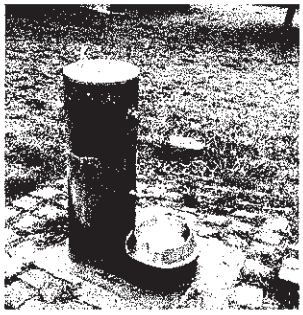
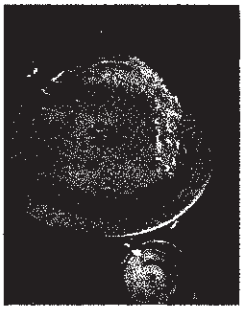
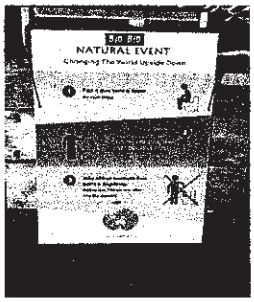
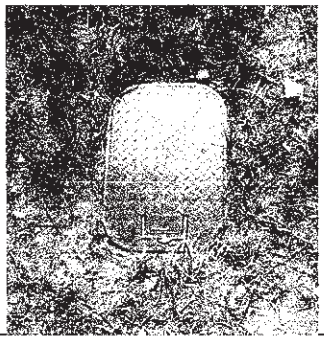
	

Outras medidas pós evento

Medidas de Mitigação	**Redução do Impacto**
Limpeza de resíduos no PFM	Ação a realizar em parceria com a ASPEA e a Associação Académica das Universidade do Polo Universitário da Ajuda.
Participação em limpeza de praia	Ação a realizar em parceria com a Planet Caretakers a assinalar o Dia Internacional da Limpeza Costeira.
Parceria com empresa de gestão de resíduos	Em negociação para a presença da empresa de resíduos Valorsul na próxima edição do Lisb-ON com uma ação de sensibilização para o público.
Produção de um manual de boas práticas a ser disponibilizado aos parceiros, aos artistas e colaboradores	Manual de boas práticas (E-Book) a ser distribuído por todos os atores envolvidos no festival. Neste manual serão realçadas medidas a ter em consideração no transporte, nas montagens, durante a realização do evento e na desmontagem.

Critério:
Gestão da Água

Medidas de Mitigação	**Redução do Impacto**

Consumo eficiente de água	O Lisb-ON garantiu a acessibilidade do público a água potável, gratuita, através dos 10 bebedouros automáticos instalados no Parque. Antes do evento foram realizadas as devidas análises pelo Laboratório de Bromatologia e Águas da CML, de forma a assegurar a sua salubridade para consumo.  
Conservação do meio hídrico	Foram asseguradas várias medidas que visam prevenir a contaminação das linhas de água: - Encaminhamento das águas residuais geradas no evento para depósitos específicos, com posterior remoção, assegurada por empresas especializadas. - Proibição da utilização de produtos químicos nocivos à natureza. - Instalação de casas de banho compostáveis, fornecidos pela Natural Event, que evitam a contaminação dos recursos hídricos e cujos resíduos podem posteriormente ser utilizados no fabrico de composto. Serviço prestado pela Natural Event. 
Conservação das infraestruturas estruturas de abastecimento de água	Após o evento foram realizadas diversas reparações, decorrentes da utilização de espaço e de alguns danos decorrentes das estruturas. A destacar a reparação da caixa de válvulas do sistema de irrigação local realizada no dia 5 de julho. 

Outras medidas pós evento

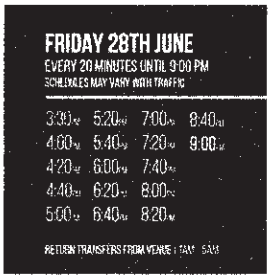
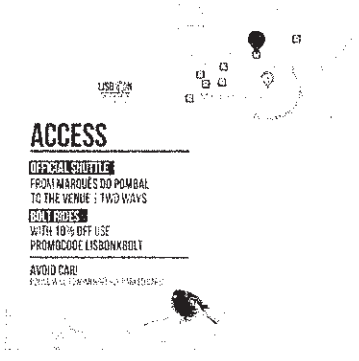
Patrocínio de atividades do programa educativo da ASPEA relacionadas com o Projeto Rios e/ ou programa Educoceano.	Apoio à realização de duas sessões de educação ambiental em escolas das imediações do PFM relacionadas com o tema da qualidade e preservação da água.

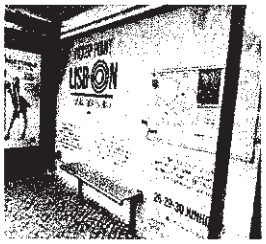
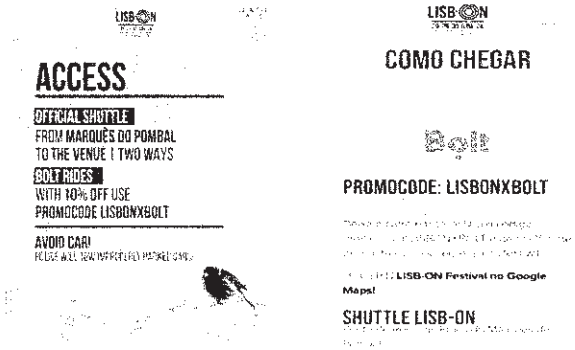
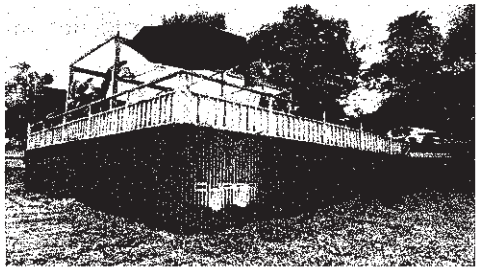
3. CONSUMO ENERGÉTICO E COMBATE ÀS ALTERAÇÕES CLIMÁTICAS

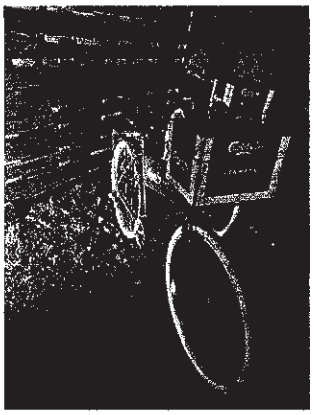
As alterações climáticas são uma realidade com a qual temos de lidar na atualidade, no entanto, ainda vamos muito a tempo de decidir se queremos uma perturbação moderada à qual ainda nos conseguimos adaptar, ou se escolhemos ter no futuro um cenário catastrófico em que a vida como a conhecemos se torna impossível. As alterações climáticas são a consequência direta do aquecimento global que enfrentamos, gerado pela emissão de gases com efeito de estufa, oriundos sobretudo da indústria, do consumo energético, da agricultura e dos transportes.

No Lisb-ON empenhamo-nos em minimizar a emissão de GEE através de soluções de mobilidade de e para o Festival, assim como na sensibilização dos visitantes para a utilização de viaturas mais sustentáveis com a presença da marca de automóvel Cupra, para a redução do desperdício alimentar com a ASPEA – Associação Portuguesa de Educação Ambiental e para a "slow fashion" através da parceria com a OW-OtherWise, marca de roupa sustentável feita de fibras naturais e pigmentos eco-friendly.

Critério:
Redução dos Gases com Efeito de Estufa

Medidas de Mitigação	Redução do Impacto
Soluções de mobilidade para o visitante	Disponibilização de 10 Shuttle/dia com serviço gratuito assegurado entre o centro de Lisboa e o local do evento. Este serviço foi assegurado durante os três dias do evento e resultou de uma parceria estabelecida com a empresa de transportes públicos Carris. A informação foi dispobilizada nas redes sociais e no site da Lisb-ON e da Carris e também em cartazes à entrada/saída do recinto.  

	
Soluções de mobilidade para o visitante	Desconto no serviço TVDE da Bolt Quem preferiu deslocar-se ao Festival pelo serviço TVDE teve a possibilidade de o fazer com um desconto de 10%, utilizando um código fornecido aos "jardineiros", fruto de uma parceria estabelecida com este operador. 
Soluções de mobilidade apresentadas no evento	Parceria com a marca automóvel Cupra  O parceiro Cupra esteve presente no evento a promover as suas viaturas híbridas e 100% elétricas que contribuem para a redução dos GEE e consequentemente para combater a crise climática.
Soluções de mobilidade para a equipa da organização	Ao abrigo de uma parceria entre a marca de automóveis Cupra e o Lisb-ON foram cedidas viaturas híbridas à

	organização para utilização durante as montagens e durante a realização do evento para transporte de artistas.
Promoção das energias renováveis	O parceiro Carlsberg marcou a sua presença no festival com uma *Eco Charging Zone*, na qual foi possível carregar o telemóvel através da energia gerada ao pedalar uma bicicleta. 
Restrição na disponibilização de brindes	Optou-se pela restrição da oferta de brindes materiais por parte dos parceiros do evento, uma vez que este tipo de objetos é na maioria das vezes descartado no recinto, constituindo assim uma fonte de poluição e o desperdício de recursos.
Sensibilização para a redução do desperdício alimentar	Tal como já referido anteriormente na secção relativa aos resíduos, a Associação Portuguesa de Educação Ambiental esteve presente com um workshop sobre desperdício alimentar, um problema ambiental que tem um forte contributo para a emissão de GEE.
Sensibilização para a adoção da "slowfashion"	A parceira OW-Otherwise, marca de roupa sustentável esteve presente com um stand no festival, onde promoveu as suas peças de roupa feitas de fibras naturais, confecionadas artesanalmente e com uma forte preocupação com o impacto na natureza.
Fardamento e merchandising sustentável	As t-shirts e sweatshirts utilizadas pelo pessoal da organização foram produzidas pela OWS, marca de roupa sustentável, parceiro do Lisb-ON. O mesmo se aplicou ao merchandising do festival que poderia ser adquirido pelo público.

Paralelamente às medidas ambientais, foram tidas em consideração medidas de cariz social, fundamentais numa organização focada na sustentabilidade:

- O Lisb-ON ofereceu a possibilidade a alguns jovens de integrarem o programa de voluntariado do evento, de forma a adquirirem experiência e conhecimento *hands-on* sobre a produção de

um evento deste cariz. De realçar que a participação destes jovens incluíu alimentação e seguro de acidentes pessoais.

- Nas ações a desenvolver ao longo do próximo ano, os voluntários do evento serão convidados a participar nas atividades, tendo prioridade na inscrição.

- No que diz respeito às pessoas com mobilidade reduzida, houve a preocupação de reservar um estacionamento dedicado a este público e pessoal do staff disponível para as deslocações no acesso ao recinto e dentro do recinto.

- Sobretudo no domingo, as famílias foram desafiadas a trazer as suas crianças a participar no evento, no período da tarde, havendo alguma atividades mais direcionadas para esta faixa etária, assim como foram disponibilizados protetores auriculares infantis para quem os requisitasse.

A título de conclusão, há a salientar que o Lisb-ON tem vindo de ano para ano a empenhar-se cada vez mais nas questões da sustentabilidade, e está convicto que continuará a trabalhar nesta abordagem de harmonia entre a Humanidade e a Natureza e garantido em simultâneo a manutenção, preservação e valorização do Parque Florestal de Monsanto.

Lisboa, 12 de Setembro de 2024

[redacted]

Bióloga

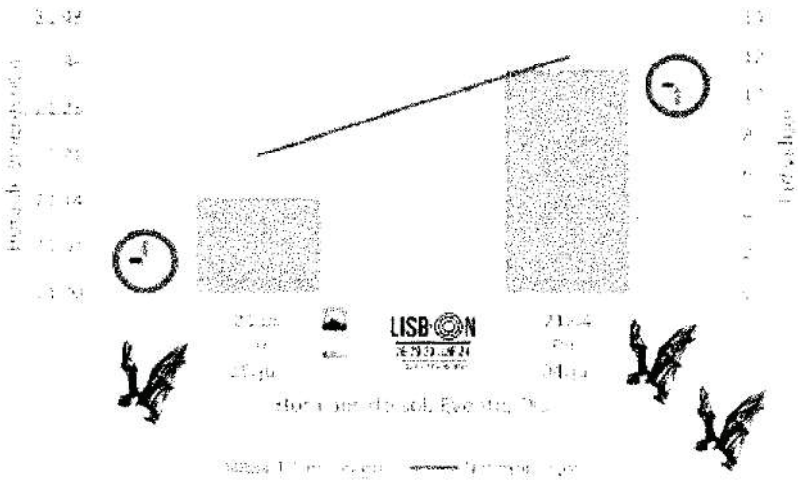
Anexo I

Avaliação do Impacto do Festival Lisb-ON na população de morcegos no Anfiteatro Kheil do Amaral

Com o propósito de se tentar avaliar o impacto da realização do evento Lisb-ON na presença de morcegos (presumivelmente da espécie *Pipistrellus* sp. - morcego-anão), foram realizadas duas sessões de amostragem entre as 19:30 e as 22:00 nos dias 25/06 (antes da realização do festival) e no dia 4/07 (após o festival), em condições climatéricas similares no Anfiteatro Kheil do Amaral, onde se localizou o palco principal do evento.

No dia 25/06 foram contabilizados 7 morcegos, sendo que o primeiro ocorreu às 21:15 e a partir das 21:40 não foi avistado mais nenhum morcego.

No dia 4/07 foram contabilizados 12 morcegos, sendo o primeiro detectado às 21:35, o que se deveu provalevemnte à subida ligeira de temperatura, relativamente ao dia 25/06. Neste dia notava-se a presença de mais insetos. A partir das 21:50 não se detetou mais nenhum morcego na área de estudo.



Embora fosse necessário realizarem-se mais amostragens de forma a obter dados mais representativos, os valores obtidos não revelam que a realização do evento tenha perturbado a presença dos morcegos neste local.

[redacted]

Bióloga

[redacted]

5/07/2024

DELIBERAÇÃO N.º 403/AML/2025

Tema 1 - Finanças, Património e Recursos Humanos

Subtema: Finanças

Recomendação n.º 184/03 (1.ª CP) - *Recomendações constantes no Relatório da 1.ª Comissão Permanente relativo à Proposta n.º 305/CM/2025*
Subscrita pela 1.ª Comissão Permanente

Aprovada por unanimidade

(Ausência da Deputada não inscrita Margarida Penedo nesta votação)

Teor da Deliberação:

A Assembleia deliberou recomendar à CML:

"- Conforme compromisso do Sr. Vereador Rui Cordeiro, durante a audição decorrente da apresentação da presente proposta, que a Câmara Municipal de Lisboa procure junto do promotor a disponibilização e correspondente envio à Assembleia Municipal de Lisboa, em sede da 1.ª Comissão Permanente, dos dados referentes aos valores das receitas de bilheteira apuradas do Festival da edição de 2024, bem como, assim que disponíveis, os mesmos dados referentes à presente edição dos anos de 2025.".

O Documento encontra-se disponível, para consulta, no *site* da AML (https://www.am-lisboa.pt/documentos/1751300073F5vLQ9cn4Wm93JB7.pdf).

DELIBERAÇÃO N.º 404/AML/2025

Proposta n.º 326/CM/2025 - Aprovar a operação patrimonial de permuta do prédio sito na Rua da Senhora do Monte, n.º 26, Rua Josefa Maria, n.os 11-13 e Tapada das Terras do Monte e das futuras frações autónomas que resultarem da constituição em regime da propriedade horizontal dos prédios sitos na Rua do Crucifixo, n.os 94 a 106, tornejando para a Rua da Vitória, n.os 104 a 108, na Rua Áurea, n.os 157 a 173, tornejando para a Rua da Vitória, n.os 98 a 102, e na Rua da Vitória, n.º 102, todos propriedade da Irmandade do Santíssimo Sacramento da Igreja da Vitória, pela parcela de terreno municipal com a área de 3738,62m², sita na Rua General Morais Sarmento, na Quinta das Garridas, nos termos da proposta.
Subscrita pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal

Aprovada por maioria, com a seguinte votação: **Favor:** PSD / CDS-PP / CHEGA / PPM / MPT / ALIANÇA / Deputada não inscrita Margarida Penedo - **Contra:** BE / LIVRE - **Abstenção:** PS / PCP / IL / PEV / PAN

(Ausência dos(as) Deputados(as) não inscritos(as) Daniela Serralha e Miguel Graça nesta votação)

PROPOSTA N.º 326/2025

Assunto: Aprovar submeter à apreciação da Assembleia Municipal a operação patrimonial de permuta do prédio sito na Rua da Senhora do Monte, n.º 26, Rua Josefa Maria, n.ºs 11-13 e Tapada das Terras do Monte e das futuras frações autónomas que resultarem da constituição em regime da propriedade horizontal dos prédios sitos na Rua do Crucifixo, n.ºs 94 a 106, tornejando para a Rua da Vitória, n.ºs 104 a 108, na Rua Áurea, n.ºs 157 a 173, tornejando para a Rua da Vitória, n.ºs 98 a 102, e na Rua da Vitória, n.º 102, todos propriedade da Irmandade do Santíssimo Sacramento da Igreja da Vitória, pela parcela de terreno municipal com a área de 3738,62 m², sita na Rua General Morais Sarmento, na Quinta das Garridas, nos termos da proposta

Pelouro: Gestão Patrimonial
Serviço: Direção Municipal de Gestão Patrimonial - DMGP

Considerando que:

a) Em 07/12/2023 foi celebrado o Protocolo "Lisboa, Cidade COM VIDA Para Todas as Idades" entre a Câmara Municipal de Lisboa (CML), a Santa Casa da Misericórdia de Lisboa (SCML), o Instituto de Segurança Social (ISS), a Administração Regional de Saúde de Lisboa e Vale do Tejo (ASRLVT), a Polícia de Segurança Pública (PSP) e a Faculdade de Ciências Médicas/Nova Medical School (FCM/NMS);

b) Este acordo marcou o arranque da 3.ª fase do Programa "Lisboa, Cidade COM VIDA Para Todas as Idades", plano estratégico e integrado que nasce da vontade de melhorar a qualidade de vida e o bem-estar da população 65+ e de transformar a cidade de Lisboa num espaço de vida ativa, autónoma e de participação plena, assente no trabalho em rede com diversos parceiros, para implementar respostas integradas, articuladas e de proximidade e promover a qualificação da intervenção;

c) Em concretização de uma das medidas deste Programa, e ao abrigo do 2.º Contrato de Mandato - Programa Centros de Saúde e outros equipamentos e respetivos aditamentos, o Município conferiu mandato administrativo à Lisboa Ocidental, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana E. M., S. A. (SRU) para a execução do Centro Intergeracional da Quinta das Garridas, que integra as valências de Estruturas Residenciais para Pessoas Idosas (ERPI), Unidade de Cuidados Continuados Integrados, Unidade de Dia e Promoção da Autonomia,

Serviço de Apoio Domiciliário / Estrutura de Proximidade, Creche, Berçário, Cafetaria / Espaço Polivalente, Jardim Sensorial / Parque Intergeracional e Estacionamento, com a área total de construção acima do solo de 9.390,54m^2;

d) O Centro Intergeracional da Quinta das Garridas será construído na parcela de terreno municipal com a área de 3.738,62m^2, infraestruturada e destinada a equipamento, sita na Rua General Morais Sarmento, na Quinta das Garridas, doravante designado por "prédio das Garridas";

e) Este prédio veio à propriedade do Município de Lisboa através de escritura pública de cedência gratuita e com a obrigatoriedade de afetação a uso de equipamento de utilização coletiva, no âmbito do licenciamento da operação de loteamento com obras de urbanização objeto do Processo n.º 21/URB/2011, deferido pela Deliberação n.º 42/CM/2012, publicada no 2.º Suplemento ao *Boletim Municipal* n.º 940, de 23/02/2012;

f) A Irmandade do Santíssimo Sacramento da Igreja da Vitória, doravante designada por "Irmandade", tem sob sua gestão e em pleno funcionamento duas ERPI, ambas denominadas Casa de Nossa Senhora da Vitória, as quais estão instaladas nos seguintes imóveis de que é proprietária:

i) Prédio urbano sito na Rua do Crucifixo, n.ºs 94 a 106, e Rua da Vitória, n.ºs 104 a 108, na freguesia de Santa Maria Maior, doravante designado por "prédio da Rua do Crucifixo";

ii) Prédio urbano sito na Rua Áurea, n.ºs 157 a 173, e Rua da Vitória, n.ºs 98 a 102, na freguesia de Santa Maria Maior, doravante designado por "prédio da Rua do Ouro";

iii) Prédio urbano sito na Rua da Senhora do Monte, n.º 26, Rua Josefa Maria, n.ºs 11 a 13, e Tapada das Terras do Monte, na freguesia de São Vicente, doravante designado por "prédio da Graça".

g) Os prédios urbanos melhor identificados nas alíneas i) e ii) do considerando anterior estão funcionalmente ligados entre si, ao nível dos respetivos pisos superiores e através do edifício correspondente à Igreja de Nossa Senhora da Vitória, sito na Rua da Vitória, n.º 102, omisso no registo predial e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 1806 da freguesia de Santa Maria Maior, doravante designado por "Igreja", igualmente pertencente à Irmandade e com aqueles confinante a Poente a Nascente, respetivamente;

h) A situação atual da ocupação dos andares ou divisões suscetíveis de utilização independente destes prédios constam em quadro elaborado pela Irmandade, com destaque para as alocadas à ERPI da Baixa (**Anexo I ao Anexo I da presente proposta**);

i) Este complexo de edificações está compreendido na Área I do Conjunto de Interesse Público (CIP) designado por «Lisboa Pombalina, em Lisboa, freguesias da Encarnação, Madalena, Mártires, Sacramento, Santa Catarina, Santa Justa, São José, São Nicolau e São Paulo, concelho e distrito de Lisboa», correspondente à área de incidência do Plano de Pormenor de Salvaguarda da Baixa Pombalina;

j) Por sua vez o prédio da Graça, no qual está instalada a ERPI da Graça, está abrangido pelo CIP denominado por «Conjunto constituído pelo Bairro Estela d'Ouro, incluindo a antiga Vivenda Rosalina, jardim e horta e o antigo Royal Cine»;

k) Todos os prédios referidos nos considerandos anteriores, se situam em Área de Reabilitação Urbana de Lisboa com Operação de Reabilitação Urbana Simples em Vigor, de acordo com a Deliberação n.º 11/AML/2012, publicada no «Diário da República», 2.ª Série, n.º 82, de 26/04/2012, através do Aviso n.º 5876/2012, alterada pela Deliberação n.º 190/AML/2015, publicada no «Diário da República», 2.ª Série, n.º 148, de 31/07/2015, através do Aviso n.º 8391/2015;

l) Os prédios em causa se situam, também, na área de influência da Declaração Fundamentada de Carência Habitacional, aprovada pela Deliberação n.º 23/AML/2020, publicada no 4.º Suplemento ao *Boletim Municipal* n.º 1355, de 06/02/2020, no âmbito da elaboração da Carta Municipal de Habitação, tendo esta sido aprovada pela Deliberação n.º 717/AML/2024, publicada no 3.º Suplemento ao *Boletim Municipal* n.º 1610, de 26/12/2024;

m) Desde longa data que a Irmandade desenvolve esforços no sentido de encontrar um terreno no qual possa construir novas instalações destinadas a ERPI com condições mais apropriadas, quer para os seus utentes, quer para os funcionários que lhes prestam assistência;

n) Com esta finalidade, a Irmandade contactou o Município no sentido de apurar se esta edilidade teria interesse em adquirir os suprarreferidos prédios de sua propriedade;

o) No contexto da apreciação desta proposta e tendo em conta que a situação e tipologia das ocupações dos prédios da Irmandade e a necessidade de assegurar o regular funcionamento das ERPI da Baixa e da Graça, prejudicam o seu imediato e normal aproveitamento pelo Município, ao serviço dos programas de interesse público municipal em curso, com destaque para os inscritos no plano da consolidação do Sistema Municipal de Habitação, o Município contrapropôs, em alternativa à mera compra e venda daqueles imóveis, uma operação patrimonial de permuta, para o que ofereceu em troca o prédio das Garridas;

p) Nos termos do disposto no Regulamento do Património Imobiliário do Município de Lisboa (RPIML), publicado na 2.ª Série do «Diário da República» n.º 126, 1.º Suplemento, de 01/07/2020, através do Aviso n.º 9897-A/2020, e com base na informação então disponível, a Direção Municipal de Gestão Patrimonial (DMGP) promoveu a realização de quatro avaliações imobiliárias;

q) Em cumprimento do RPIML, as avaliações imobiliárias foram realizadas por entidades integradas na Bolsa de Peritos Avaliadores Externos e certificadas pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (Right Value - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda., AURA REE Portugal, Lda., JLL - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal Lda. e Bdotprime - Mediação Imobiliária, Lda.), designadamente com base nos melhores usos (habitação, para os prédios da Irmandade, e residências estudantis, para o prédio municipal) e superfícies de pavimento em abstrato admissíveis para cada um dos imóveis **(Anexos II a XI ao Anexo I da presente proposta);**

r) Também a Irmandade promoveu a realização de duas avaliações para os seus imóveis por entidades certificadas pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CPU Consultores de Avaliação, Lda., e Appleton Consulting, Lda.) - (**Anexos XII a XV ao Anexo I da presente proposta**);

s) As referidas avaliações externas foram analisadas pela Divisão de Estudos e Avaliação Imobiliária (DEAI) da DMGP e as mesmas foram achadas conformes, por fiáveis e consistentes, designadamente porquanto as respetivas dispersões relativas máximas se contêm no intervalo de confiança exigível (≤ 20%) - cf. Informação n.º INF/27/DEAI/DMGP/24, de 04/03/2024 (**Anexo XVI ao Anexo I da presente proposta**);

t) Em data posterior, por despacho da Senhora Vereadora Joana Almeida, de 17/06/2024, foi homologado favoravelmente o Pedido de Informação Prévia (PIP) n.º e-EDI/2022/1178 para aferição da viabilidade de obras de ampliação do prédio da Graça, cujo programa funcional prevê a ampliação da residência sénior existente no edifício;

u) Com a aprovação do supra identificado PIP, o prédio da Graça tem a possibilidade de aumentar a área de superfície de pavimento em mais 838 m^2, circunstância que altera o valor da avaliação efetuada ao prédio da Graça, afetando, consequentemente, o cálculo do valor global do negócio;

v) Deste modo, foi elaborada novo relatório de avaliação pela DEAI, atribuindo o valor final de 6.654.525,00€ (seis milhões, seiscentos e cinquenta e quatro mil, quinhentos e vinte e cinco euros) ao prédio da Graça, conforme INF/130/DEAI/DMGP/CML/24, de 03/12/2024 (**Anexo XVII ao Anexo I da presente proposta**);

w) Após atualização do valor do prédio da Graça, foi possível o acordo de valorização de mercado dos bens objeto de permuta, tendo-se fixado para os prédios da Irmandade o valor total de 13.784.525,00€ (treze milhões, setecentos e oitenta e quatro mil, quinhentos e vinte e cinco euros), de acordo com a sua máxima e melhor utilização (habitação), e para o prédio do Município, com base nas avaliações externas e na sua máxima e melhor utilização (residências estudantis), o valor de 5.631.000,00€ (cinco milhões, seiscentos e trinta e um mil euros) (**Anexos XVI e XVII ao Anexo I da presente proposta**);

x) Para efeitos de permuta e atendendo à afetação obrigatória a equipamento, destinado a resposta à população idosa do terreno municipal sito na Quinta das Garridas, pelo prazo de 50 (cinquenta) anos, foi apurado um valor de 1.898.618,74€ (um milhão, oitocentos e noventa e oito mil, seiscentos e dezoito euros e setenta e quatro cêntimos) (**Anexos XVI e XVII ao Anexo I da presente proposta**);

y) Atendendo a que o valor do prédio municipal oferecido à permuta é inferior ao valor dos prédios da Irmandade, para o equilíbrio económico do contrato o Município terá de pagar à Irmandade, em numerário, correspondente ao diferencial no montante de 11.885.906,26€ (onze milhões, oitocentos e oitenta e cinco mil, novecentos e seis euros e vinte e seis cêntimos);

z) O diferencial mencionado no considerando anterior, apenas será pago pelo Município na data da celebração do contrato de permuta, atualizado pela variação do índice de preços publicado pelo INE para o valor do m^2 de construção em Lisboa, variação essa calculada desde a assinatura do Memorando de Entendimento, já celebrado entre as partes, a 13/05/2025 e até à data do efetivo pagamento, e encontra-se contido na previsão orçamental consagrada no Plano de Atividades e Orçamento da SRU para o período 25-29;

aa) Por forma a conciliar os interesses sociais em presença, a Irmandade aceita em permuta o prédio das Garridas na condição expressa de ali construir um equipamento ERPI e da futura oneração do imóvel, pelo prazo mínimo de 50 (cinquenta) anos consecutivos, à entrada e manutenção em funcionamento do equipamento referido;

bb) O Município aceita que o projeto previsto para o Centro Intergeracional da Quinta das Garridas seja adaptado às necessidades da Irmandade, mantendo o equipamento a valência de ERPI e cuidados continuados/paliativos, com cerca de 120 (cento e vinte) camas, bem como a valência de Creche, a ser explorada pela Irmandade ou por outra entidade devidamente habilitada para o efeito e por aquela escolhida;

cc) A concretização desta operação patrimonial permite ao Município alcançar vários objetivos reputados de interesse público, como manter o propósito de dar respostas necessárias e de qualidade à população 65+, assegurando-se a componente intergeracional com a valência

de Creche que também funcionará no mesmo equipamento, construído e explorado por entidade idónea, com os recursos e experiência adequados, podendo os recursos que seriam alocados à construção do Centro Intergeracional da Quinta das Garridas ser alocados a outros projetos e programas de relevância municipal;

dd) Ao receber no seu património imóveis em localizações nobres e históricas da cidade de Lisboa, o Município tem, também, a oportunidade de prover a baixa pombalina de uma resposta habitacional a preços acessíveis de que a cidade tanto carece, bem como de dotar a cidade de mais residências estudantis a preços igualmente acessíveis, chamando às freguesias da Graça e de Santa Maria Maior uma população mais jovem, dinâmica e diversa, com impacto que se estima em cerca de 4.500 m²;

ee) A permuta em causa obedece ao disposto no artigo 103.º do Regulamento do Património Imobiliário do Município de Lisboa;

ff) No âmbito das negociações encetadas entre as partes, o Município e a Irmandade acordaram celebrar um documento preliminar - o já referido Memorando de Entendimento - que formalizou por escrito os principais pontos da operação imobiliária de permuta, alinhando as intenções, os direitos e obrigações de ambas as partes que irão compor o futuro contrato definitivo, o qual se junta como **Anexo I à presente proposta** e que da mesma faz parte integrante;

gg) Ficou, igualmente, acordado entre o Município e a Irmandade que, previamente, à celebração do contrato definitivo fosse celebrado um contrato-promessa de permuta, o que permitirá à Irmandade, na data da sua assinatura, tomar posse imediata da parcela de terreno municipal sita na Quinta das Garridas e iniciar a construção da ERPI, que deverá estar concluída no prazo de 30 (trinta) meses;

hh) A celebração deste contrato-promessa, permitirá, ainda, ao Município, promover as diligências necessárias à instrução do processo de permuta, designadamente, todas as ações tendentes à concretização da futura propriedade horizontal nos prédios da Rua do Crucifixo, Rua do Ouro e Igreja, em três ou mais frações autónomas, uma vez que, e tal como ficou referido, estes edifícios estão funcionalmente ligados entre si;

ii) Sem prejuízo da futura definição das áreas e limites exatos de cada uma das frações autónomas, as partes acordaram, desde já, que a fração que ficará na titularidade da Irmandade se encontra identificada a cor azul nas plantas que se juntam como **Anexos XVIII a XXV ao Anexo I da presente proposta** e as frações que ficarão na titularidade do Município se encontram identificadas a cor laranja nas mesmas plantas;

jj) Importa, assim, dar continuidade à permuta perspetivada, nos termos apresentados, que se afigura favorável ao interesse municipal;

kk) Em face dos valores que estão em causa nesta permuta de imóveis, a projetada operação patrimonial está sujeita à aprovação dos órgãos municipais, Câmara e Assembleia Municipal e carece, igualmente, de aprovação pelo Patriarcado de Lisboa e pela Assembleia Geral da Irmandade do Santíssimo Sacramento da Igreja da Vitória;

ll) A minuta do contrato-promessa de permuta será sujeita à fiscalização prévia do Tribunal de Contas [*cf.* disposições conjugadas da alínea c) do n.º 1 do artigo 5.º e do n.º 4 do artigo 45.º, ambos da Lei de Organização e Processo do Tribunal de Contas - Lei n.º 98/97, de 26 de agosto].

Tenho a honra de propor que a Câmara Municipal delibere, ao abrigo das disposições conjugadas da alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º e da alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º, ambos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação atual, submeter à apreciação e votação da Assembleia Municipal:

1. A operação patrimonial de permuta:

a) Do prédio sito na Rua da Senhora do Monte, n.º 26, Rua Josefa Maria, n.ºs 11 a 13, e Tapada das Terras do Monte, descrito em sede de registo predial sob o n.º 1249 da freguesia de Anjos e inscrito na matriz predial urbana da freguesia de São Vicente sob o artigo 625 (Anexo III), identificado a cor amarela na Planta n.º 25/012/DMGP (Anexo IV); e

b) Das futuras frações autónomas que resultarem da constituição em regime da propriedade horizontal dos prédios sitos na Rua do Crucifixo, n.os 94 a 106, tornejando para a Rua da Vitória, n.os 104 a 108, na Rua Áurea, n.os 157 a 173, tornejando para a Rua da Vitória, n.os 98 a 102, descritos, respetivamente, em sede de registo predial sob os n.os 16 e 103 da freguesia de Conceição e inscritos na matriz predial urbana da freguesia de Santa Maria Maior sob os artigos 1944.º e 1596.º (Anexos V e VI) e do prédio sito na Rua da Vitória, n.º 102, omisso no registo predial e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1806.º da freguesia de Santa Maria Maior (Anexo VII), identificados a cor amarela na Planta n.º 25/013/DMGP (Anexo VIII).

Pela parcela de terreno municipal sita na Rua General Morais Sarmento, na Quinta das Garridas, com a área de 3.738,62 m^2, descrita em sede de registo predial sob o n.º 5446 da freguesia de Benfica e inscrita na matriz predial urbana da mesma freguesia sob o artigo 3468 (Anexo IX), identificada a cor verde na Planta n.º 25/011/DMGP (Anexo X), pelos valores e nas demais condições da presente proposta, com destaque para a

existência de um pagamento por parte do Município, que atualmente se cifra em 11.885.906,26 € (onze milhões, oitocentos e oitenta e cinco mil, novecentos e seis euros e vinte e seis cêntimos), correspondente ao diferencial dos valores dos bens a permutar;

2. **A celebração de um contrato-promessa de permuta entre o Município de Lisboa e a Irmandade do Santíssimo Sacramento da Igreja da Vitória, nos termos previstos na minuta que se junta como Anexo II à presente proposta e que da mesma faz parte integrante, na condição da operação patrimonial de permuta mencionada no número anterior ser autorizada;**
3. **Que a minuta do contrato de permuta a celebrar futuramente corresponda às exatas condições fixadas na presente proposta, bem como ao previsto quer no Memorando de Entendimento junto como Anexo I à presente proposta e que da mesma faz parte integrante, quer no contrato-promessa de permuta indicado no ponto 2. anterior.**

CONFRONTAÇÕES DA PARCELA DE TERRENO MUNICIPAL - 3.738,62 m²

Norte, Sul e Nascente - Município de Lisboa

Poente - Prédios n.os 58, 60 e Unidade de Saúde na Rua das Garridas

JUSTIFICAÇÃO DOS VALORES

Remete-se para os relatórios das avaliações externas e para a análise interna da DMGP - INF/27/DEAI/DMGP/CML/24 e INF/130/DEAI/DMGP/CML/24 e que correspondem aos **Anexos II a XVII ao Anexo I da presente proposta** e que faz parte integrante da mesma.

ANEXOS:

I. Memorando de Entendimento, de 13.05.2025, com XXVI Anexos;

II. Minuta de contrato-promessa de permuta, com X Anexos;

III. Documentação registal do prédio da Irmandade na Rua da Senhora do Monte;

IV. Planta n.º 25/012/DMGP;

V. e VI. Documentação registal dos prédios da Irmandade na Rua do Crucifixo e na Rua Áurea;

VII. Matriz predial do prédio da Irmandade na Rua da Vitória;

VIII. Planta n.º 25/013/DMGP;

IX. Documentação registal do prédio municipal sito na Quinta das Garridas;

X. Planta n.º 25/011/DMGP.

(Processo n.º 6265/CML/24.)

MEMORANDO DE ENTENDIMENTO

Entre:

O **MUNICÍPIO DE LISBOA** (doravante designado "**Município**"), pessoa coletiva pública n.º 500.051.070, com sede nos Paços do Concelho, Praça do Município, 1100-365 Lisboa, aqui representado pelo Exmo. Senhor Bernardo Xavier Alabaça, na qualidade de Diretor Municipal de Gestão Patrimonial e no exercício das competências delegadas e subdelegadas pelo Despacho n.º 12/P/2023, publicado no 1º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 1510, de 26 de janeiro de 2023;

E

A **IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO DA IGREJA DA VITÓRIA** (doravante designada "**Irmandade**"), instituição particular de solidariedade social, pessoa coletiva n.º 501.081.330, com sede na Rua do Crucifixo, n.º 100, 1100-185 Lisboa, aqui representada pelos Exmos. Senhores [redacted], respetivamente na qualidade de Juiz e Secretário da Mesa da Irmandade, com poderes para o ato,

Sendo que o **Município** e a **Irmandade** serão conjuntamente designados "**Partes**",

E considerando que:

A. Nos termos estatutariamente definidos, a **Irmandade** é uma instituição canonicamente ereta, dotada de personalidade jurídica no foro civil, que detém o estatuto de instituição particular de solidariedade social (IPSS) sob a marca registada "Casa Nossa Senhora da Vitória";

B. Ainda nos termos do respetivo Compromisso, a **Irmandade** tem por missão principal e finalidade, entre outras, o apoio a pessoas idosas através das estruturas residenciais para idosos de que é responsável, para o que pode ser coadjuvada por entidades públicas e privadas, com as quais pode celebrar acordos de cooperação;

C. A **Irmandade** tem sob sua gestão e em pleno funcionamento duas Estruturas Residenciais para Pessoas Idosas (ERPI), ambas denominadas Casa Nossa

Senhora da Vitória, as quais estão instaladas nos seguintes imóveis de que é proprietária:

i) Prédio urbano sito na Rua do Crucifixo, n.os 94 a 106, tornejando para a Rua da Vitória, n.os 104 a 108, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa (CRP de Lisboa) sob o n.º 16 da freguesia de Conceição e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1944 da freguesia de Santa Maria Maior, doravante designado por "prédio da Rua do Crucifixo";

ii) Prédio urbano sito na Rua Áurea, n.os 157 a 173, tornejando para a Rua da Vitória, n.os 98 a 102, descrito na CRP de Lisboa sob o n.º 103 da freguesia de Conceição e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1596 da freguesia de Santa Maria Maior, doravante designado por "prédio da Rua do Ouro";

iii) Prédio urbano sito na Rua da Senhora do Monte, n.º 26, Rua Josefa Maria, n.os 11 a 13, e Tapada das Terras do Monte, descrito na CRP de Lisboa sob o n.º 1249 da freguesia de Anjos e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 625 da freguesia de São Vicente, doravante designado por "prédio da Graça";

D. Os prédios da Rua do Crucifixo e da Rua do Ouro estão funcionalmente ligados entre si, ao nível dos respetivos pisos superiores e para garantia do regular funcionamento da ERPI da Baixa, através do edifício correspondente à Igreja de Nossa Senhora da Vitória, sito na Rua da Vitória, omisso no registo predial e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1806 da freguesia de Santa Maria Maior, doravante designado por "Igreja", igualmente pertencente à Irmandade e com aqueles confinante a Poente a Nascente, respetivamente;

E. Este complexo de edificações está compreendido na Área I do Conjunto de Interesse Público (CIP) designado por «Lisboa Pombalina, em Lisboa, freguesias da Encarnação, Madalena, Mártires, Sacramento, Santa Catarina, Santa Justa, São José, São Nicolau e São Paulo, concelho e distrito de Lisboa», correspondente à área de incidência do Plano de Pormenor de Salvaguarda da Baixa Pombalina (*cf.* Portaria n.º 740-DX/2012, publicada no *Diário da República*, 2.ª série, N.º 248, de 24 de dezembro de 2012), encontrando-se os imóveis arrolados no Anexo III ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lisboa (RPDML) como imóveis de interesse municipal (48.104 – *Edifício de habitação plurifamiliar, Rua do Crucifixo, 94-106, Rua da Vitória, 104-108 – Lar de Nossa Senhora da Vitória*; 48.63 – *Edifício de habitação plurifamiliar, Rua da Vitória, 98-100, Rua Áurea, 157-173*; 48.63A – *E. F. de Sousa & Silva, Lda. Gravadores (fachada), Rua Áurea, 157-159, Rua da Vitória,*

98-100; 48.63B – *Papelaria da Moda, Rua Áurea, 167-173*; 48.27 – *Igreja de Nossa Senhora da Vitória*);

F. A situação atual da ocupação dos andares ou divisões suscetíveis de utilização independente destes prédios consta do **Anexo I** ao presente Memorando, com destaque para as alocadas à ERPI da Baixa;

G. Já o prédio da Graça, no qual está instalada a ERPI da Graça, está abrangido pelo CIP denominado por «Conjunto constituído pelo Bairro Estrela d'Ouro, incluindo a antiga Vivenda Rosalina, jardim e horta, e o antigo Royal Cine» (*cf.* Portaria n.º 240/2023, publicada no Diário da República, 2.ª série, N.º 102, de 26 de maio de 2023), bem como pela Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 06 – Graça/Beato e pela classe de Espaço Central e Habitacional – Traçado Urbano A Consolidado, nos termos do RPDML;

H. O **Município** é proprietário da parcela de terreno com a área de 3.738,62m^2, infraestruturada e destinada a equipamento, sita na Rua General Morais Sarmento, na Quinta das Garridas, que constitui o prédio urbano descrito na CRP de Lisboa sob o n.º 5446 da freguesia de Benfica e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3468 da mesma freguesia, doravante designado por "prédio das Garridas";

I. Este prédio foi obrigatoriamente cedido ao Município para equipamento de utilização coletiva, no âmbito do licenciamento da operação de loteamento com obras de urbanização objeto do Processo n.º 21/URB/2011, deferido pela Deliberação n.º 42/CM/2012, publicada no 2.º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 940, de 23/02/2012, e está abrangido pela Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 06 – Benfica e pela classe de Espaço Central e Habitacional a Consolidar, nos termos do RPDML;

J. Todos os prédios acima referidos, propriedade de cada uma das **Partes**, se situam em Área de Reabilitação Urbana de Lisboa com Operação de Reabilitação Urbana Simples em Vigor, de acordo com a Deliberação n.º 11/AML/2012, publicada no *Diário da República*, 2.ª série, N.º 82, de 26 de abril de 2012, através do Aviso n.º 5876/2012, alterada pela Deliberação n.º 190/AML/2015, publicada no *Diário da República*, 2.ª série, N.º 148, de 31 de julho de 2015, através do Aviso n.º 8391/2015, bem como na área de influência da Declaração Fundamentada de Carência Habitacional, aprovada pela Deliberação n.º 23/AML/2020, publicada no 4.º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 1355, de 6 de fevereiro de 2020, no âmbito da

elaboração da Carta Municipal de Habitação, tendo esta sido aprovada pela Deliberação n.º 717/AML/2024, publicada no 3.º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 1610, de 26 de dezembro de 2024;

K. A **Irmandade** há muito que desenvolve esforços no sentido de encontrar um terreno no qual possa construir novas instalações destinadas a ERPI com condições mais apropriadas, quer para os seus utentes, quer para os funcionários que lhes prestam assistência;

L. Com esta finalidade, a **Irmandade** contactou o **Município** no sentido de apurar se esta edilidade teria interesse em adquirir os suprarreferidos prédios da **Irmandade**;

M. No contexto da apreciação desta proposta, e considerando que a situação e tipologia das ocupações dos prédios da **Irmandade** e a necessidade de assegurar o regular funcionamento das ERPI da Baixa e da Graça prejudicam o seu imediato e normal aproveitamento, pelo **Município**, ao serviço dos programas de interesse público municipal em curso, com destaque para os inscritos no plano da consolidação do Sistema Municipal de Habitação, contrapôs o **Município**, em alternativa à mera compra e venda daqueles imóveis, uma operação patrimonial de permuta, para o que ofereceu ao negócio o prédio das Garridas;

N. Neste enquadramento e nos termos do disposto no Regulamento do Património Imobiliário do Município de Lisboa (RPIML), publicado na 2.ª Série do Diário da República n.º 126, 1.º Suplemento, de 1 de julho de 2020, através do Aviso n.º 9897-A/2020, e com base na informação então disponível, a Direção Municipal de Gestão Patrimonial (DMGP) promoveu a realização de quatro avaliações imobiliárias, por entidades integradas na Bolsa de Peritos Avaliadores Externos e certificadas pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (Right Value – Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda., AURA REE Portugal, Lda., JLL – Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal Lda. e Bdotprime – Mediação Imobiliária, Lda.), designadamente com base nos melhores usos (*habitação*, para os prédios da Irmandade, e *residências estudantis*, para o prédio municipal) e superfícies de pavimento em abstrato admissíveis para cada um dos imóveis (**Anexos II a XI**);

O. Também a Irmandade promoveu a realização de duas avaliações para os seus imóveis por entidades certificadas pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CPU Consultores de Avaliação, Lda., e Appleton Consulting, Lda.) – **(Anexos XII a XV)**;

P. Apreciadas as referidas avaliações externas pela Divisão de Estudos e Avaliação Imobiliária da DMGP, foram as mesmas achadas conformes, por fiáveis e consistentes, designadamente porquanto as respetivas dispersões relativas máximas se contêm no intervalo de confiança exigível (≤ 20%) – *cf.* Informação n.º INF/27/DEAI/DMGP/24 (**Anexo XVI**);

Q. Entretanto, por despacho de 17/06/2024 da Senhora Vereadora Joana Almeida, foi homologado favoravelmente o Pedido de Informação Prévia (PIP) n.º e-EDI/2022/1178 para aferição da viabilidade de obras de ampliação do prédio da Graça, cujo programa funcional prevê a ampliação da residência sénior existente no edifício;

R. Com a aprovação do supra identificado PIP, o prédio da Graça tem a possibilidade de aumentar a área de superfície de pavimento em mais 838 m^2, circunstância que altera o valor da avaliação efetuada ao prédio da Graça, impactando, consequentemente, o cômputo do valor global do negócio;

S. Deste modo, foi elaborada novo relatório de avaliação pela DEAI, atribuindo o valor final de 6.654.525,00€ (seis milhões, seiscentos e cinquenta e quatro mil, quinhentos e vinte e cinco euros) ao prédio da Graça, conforme INF/130/DMGP/CML/24 **(Anexo XVII)**;

T. Atualizado o valor do prédio da Graça, foi possível o acordo de valorização de mercado dos bens oferecidos pelas **Partes** à permuta, tendo-se fixado para os prédios da **Irmandade** o valor total de 13.784.525,00€ (treze milhões, setecentos e oitenta e quatro mil, quinhentos e vinte e cinco euros), de acordo com a sua máxima e melhor utilização (habitação), e para o prédio do **Município**, com base nas avaliações externas e na sua máxima e melhor utilização (residências estudantis), o valor de 5.631.000,00€ (cinco milhões, seiscentos e trinta e um mil euros) **Anexo XVI**;

U. Para efeitos de permuta, e atendendo à afetação obrigatória a equipamento destinado a resposta à população idosa do terreno municipal sito na Quinta das Garridas, pelo prazo de 50 anos, foi apurado um valor de 1.898.618,74€ (um milhão, oitocentos e noventa e oito mil, seiscentos e dezoito euros e setenta e quatro cêntimos) **Anexo XVI**;

V. Uma vez que o valor do prédio municipal oferecido à permuta é inferior ao valor dos prédios da **Irmandade**, para equilíbrio económico do contrato o **Município** terá de pagar à **Irmandade**, em numerário, o valor correspondente ao diferencial no

montante de 11.885.906,26€ (onze milhões, oitocentos e oitenta e cinco mil, novecentos e seis euros e vinte e seis cêntimos);

W. Este diferencial apenas será pago pelo **Município** à **Irmandade** aquando da entrega dos prédios pela **Irmandade** ao **Município**, após conclusão da construção do Centro das Garridas e deslocação dos utentes das ERPIs da Baixa e da Graça para aquele equipamento;

X. Ao abrigo do 2.º Contrato de Mandato – *Programa Centros de Saúde e outros equipamentos* e respetivos aditamentos - e no âmbito do Programa "Lisboa, Cidade COM VIDA Para Todas as Idades", o Município conferiu mandato administrativo à Lisboa Ocidental, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana E. M., S. A. (doravante designada "**SRU**") para a execução, no prédio das Garridas do Centro Intergeracional da Quinta das Garridas, que integra as valências de ERPI, Unidade de Cuidados Continuados Integrados, Unidade de Dia e Promoção da Autonomia, Serviço de Apoio Domiciliário / Estrutura de Proximidade, Creche, Berçário, Cafetaria / Espaço Polivalente, Jardim Sensorial / Parque Intergeracional e Estacionamento, com a área total de construção acima do solo de 9.390,54m^2;

Y. O referido Programa "Lisboa, Cidade COM VIDA Para Todas as Idades", é um plano estratégico e integrado que nasce da vontade de melhorar a qualidade de vida e o bem-estar da população 65+ e de transformar a cidade de Lisboa num espaço de vida ativa, autónoma e de participação plena, assente no trabalho em rede com diversos parceiros, para implementar respostas integradas, articuladas e de proximidade e promover a qualificação da intervenção;

Z. Por forma a conciliar os interesses sociais em presença, a Irmandade aceita em permuta o prédio das Garridas na condição expressa de ali construir um equipamento ERPI e da futura oneração do imóvel, pelo prazo mínimo de 50 (cinquenta) anos consecutivos, à entrada e manutenção em funcionamento do equipamento referido;

AA. O **Município** aceita que o projeto previsto para o Centro Intergeracional da Quinta das Garridas seja adaptado às necessidades da **Irmandade**, mantendo o equipamento a valência de ERPI e cuidados continuados/paliativos, com cerca de 120 (cento e vinte) camas, bem como a valência de Creche, a ser explorada pela **Irmandade** ou por outra entidade devidamente habilitada para o efeito e por aquela escolhida;

BB. A concretização desta operação patrimonial permite ao **Município** manter o propósito de dar respostas necessárias e de qualidade à população 65+,

assegurando-se a componente intergeracional com a valência de Creche que também funcionará no mesmo equipamento, construído e explorado por entidade idónea, com os recursos e experiência adequados, podendo os recursos que seriam alocados à construção do Centro Intergeracional da Quinta das Garridas ser alocados a outros projetos e programas de relevância municipal;

CC. Ao receber no seu património imóveis em localizações nobres e históricas da cidade de Lisboa, o **Município** tem a oportunidade de prover a baixa pombalina de uma resposta habitacional a preços acessíveis de que a cidade tanto carece, bem como de dotar a cidade de mais residências estudantis a preços igualmente acessíveis, chamando à freguesia da Graça uma população mais jovem, dinâmica e diversa;

DD. A permuta obedece ao disposto no artigo 103.º do RPIML e a convergência dos interesses em presença permitirá alcançar os seguintes objetivos, reputados de interesse público:

i) Reabilitação de bens culturais;

ii) Afetação dos bens imóveis a adquirir pelo **Município** a programas municipais de habitação economicamente acessível, em áreas centrais e consolidadas e em freguesias com menor percentagem de habitação municipal (Santa Maria Maior e Anjos, com pesos percentuais de 2,20% e 1,10%, respetivamente);

iii) Criação de uma solução de continuidade para as ERPI da Baixa e da Graça, até à entrada em funcionamento do novo equipamento da Quinta das Garridas;

iv) Manutenção de projeto de equipamento para resposta à população idosa na Quinta das Garridas, com as alterações acordadas entre as Partes e refletidas na revisão do projeto em curso;

EE. A projetada operação de permuta está sujeita à aprovação dos órgãos municipais [*cf.* disposições conjugadas da alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º e da alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º, ambos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro], bem como pelo Patriarcado de Lisboa e pela Assembleia Geral da Irmandade do Santíssimo Sacramento da Igreja da Vitória, no que se refere à Irmandade e o respetivo contrato promessa de permuta, no pressuposto do acordo das partes sobre os seus termos, será sujeito à fiscalização prévia do Tribunal de Contas [*cf.* disposições conjugadas da alínea c) do n.º 1 do artigo 5.º e do n.º 4 do artigo 45.º, ambos da Lei de Organização e Processo do Tribunal de Contas – Lei n.º 98/97, de 26 de agosto],

As partes acordam, livremente e de boa-fé, em celebrar o presente Memorando de Entendimento (doravante designado "Memorando"), nos termos dos considerandos precedentes e das cláusulas seguintes:

Cláusula Primeira

(*Objeto*)

1. O presente **Memorando** estabelece os termos da colaboração recíproca entre as **Partes** na prossecução das diligências necessárias à concretização, no mais curto espaço de tempo, da operação imobiliária de permuta, revestida de interesse público, tendo por objeto os bens imóveis identificados na cláusula seguinte.
2. Para este efeito e no quadro das respetivas atribuições legais, regulamentares e ou estatutárias, ambas as **Partes** se obrigam, designadamente, a não alienar ou onerar os respetivos bens imóveis, até à celebração do contrato de permuta, a cooperar e tomar de modo diligente e eficiente todas as medidas adequadas e necessárias ao cumprimento deste **Memorando** e a obter as competentes e prévias autorizações internas e externas.

Cláusula Segunda

(*Identificação e destino dos prédios oferecidos à permuta*)

1. No âmbito do presente **Memorando**, a **Irmandade** compromete-se a transferir para o **Município**, sem prejuízo do referido na alínea f) do nº 2 da Clausula 3ª, o direito de propriedade sobre os seguintes bens imóveis, livre de quaisquer ónus ou encargos, bem como desocupados de pessoas e bens no que respeita às Estruturas Residenciais para Pessoas Idosas (ERPI) em funcionamento:
   a) Prédio urbano sito na Rua do Crucifixo, n.os 94 a 106, tornejando para a Rua da Vitória, n. os 104 a 108, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa (CRP de Lisboa) sob o n.º 16 da freguesia de Conceição e inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Santa Maria Maior sob o artigo 1944;
   b) Prédio urbano sito na Rua Áurea, n. os 157 a 173, tornejando para a Rua da Vitória, n. os 98 a 102, descrito na CRP de Lisboa sob o n.º 103 da freguesia de Conceição e inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Santa Maior sob o artigo 1596;
   c) Prédio urbano sito na Rua da Senhora do Monte, n.º 26, Rua Josefa Maria, n. os 11 a 13, e Tapada das Terras do Monte, descrito na CRP de Lisboa sob o n.º 1249 da freguesia de Anjos e inscrito na matriz predial urbana da freguesia de São Vicente sob o artigo 625.

2. Em contrapartida, no âmbito do presente **Memorando**, o **Município** compromete-se a transferir para a **Irmandade** o direito de propriedade sobre o prédio urbano descrito na CRP de Lisboa sob o n.º 5446 da freguesia de Benfica e inscrito na matriz predial urbana da mesma freguesia sob o artigo 3468, destinado a equipamento, na condição prevista no número seguinte.
3. Sem prejuízo do disposto na cláusula sétima, o prédio municipal identificado no número anterior destina-se à construção, instalação e funcionamento do equipamento da Quinta das Garridas, nos termos acordados entre as Partes, pelo período mínimo de 50 (cinquenta) anos, contado da data da celebração do contrato de permuta.
4. Para efeitos de permuta, as Partes acordam atribuir aos imóveis a permutar os seguintes valores:
   a) Prédios da Rua do Ouro e da Rua do Crucifixo: 7.130.000,00€ (sete milhões, cento e trinta mil euros)
   b) Prédio da Graça: 6.654.525,00€ (seis milhões, seiscentos e cinquenta e quatro mil, quinhentos e vinte e cinco euros);
   c) Prédio das Garridas: 1.898.618,74€ (um milhão, oitocentos e noventa e oito mil, seiscentos e dezoito euros e setenta e quatro cêntimos).

Cláusula Terceira

(Obrigações das Partes)

1. No âmbito do presente **Memorando** e no quadro das respetivas atribuições legais, regulamentares e / ou estatutárias, o **Município** obriga-se a:
   a) Promover todas as diligências necessárias à instrução do processo de permuta dos bens imóveis da **Irmandade** identificados no número 1 da cláusula anterior com o prédio municipal das Garridas;
   b) Garantir a conformidade da atual situação jurídica e urbanística do bem imóvel municipal oferecido à permuta, por forma a evitar a verificação superveniente de ónus, obstáculos ou encargos suscetíveis de colocar em crise, total ou parcialmente, o contrato de permuta;
   c) Procurar uma solução, de preferência no âmbito do projeto municipal a desenvolver para os prédios da Rua do Crucifixo ou da Rua do Ouro, ou se tal for de todo inviável, num raio de 750 metros em relação à Igreja da Vitória, que permita atribuir à **Irmandade**, mediante título jurídico de natureza precária, um espaço adequado a alojamento habitacional, que possa ser utilizado como apoio

à atividade da Igreja;

d) Proceder, no prazo de três anos contados da entrega dos prédios da Irmandade às obras de adaptação aos projetos municipais nos prédios da Rua do Ouro e da Rua do Crucifixo, bem como das obras na Igreja que visam garantir o acesso ao coro alto, uma casa de banho para uso dos fiéis e uma casa de banho de acesso pela sacristia, sempre em observância das normas legais e regulamentares em vigor em matéria de urbanismo.

2. No âmbito do presente **Memorando** e no quadro das respetivas atribuições legais, regulamentares e ou estatutárias, a **Irmandade** obriga-se a:

a) Promover todas as diligências necessárias à instrução do processo de alienação, ao **Município**, dos bens imóveis identificados no número 1 da cláusula anterior;

b) Iniciar a construção da ERPI da Quinta das Garridas no prazo de 1 (um) ano, contado da data da celebração do contrato-promessa de permuta. O decurso deste prazo suspende-se desde a submissão de licenciamento do projeto ao Ministério do Trabalho e Segurança Social e ao Ministério da Saúde, até à sua conclusão.

c) Executar a construção no prazo de 30 (trinta) meses, podendo este prazo de conclusão da obra ser prorrogado, a pedido da **Irmandade**, no caso de motivo devidamente justificado;

d) Autorizar desde já o **Município**, através de representantes devidamente mandatados para o efeito, a visitar os referidos bens imóveis e neles desenvolver os trabalhos técnicos preparatórios ao lançamento dos procedimentos para estudos, projetos e obras, bem como os demais necessários ao desenvolvimento do desiderato previsto no presente **Memorando**, sem prejuízo das limitações legais e funcionais inerentes às atuais ocupações;

e) Abster-se de celebrar nos bens imóveis a dar à permuta novos contratos de arrendamento para fins não habitacionais, salvo se por prazo certo não superior a dois anos;

f) Entregar ao Município os prédios livres de ónus e encargos e devolutos de pessoas e bens, à exceção dos casos em que não é legalmente admissível assegurar a cessação e desocupação dos arrendatários até à data da celebração do contrato de permuta, assim como da "Loja com História", cujo contrato o **Município** assumirá como senhorio, no prazo de 3 (três) meses após conclusão da construção da ERPI da Quinta das Garridas;

g) Informar o **Município** de qualquer alteração à atual situação dos respetivos bens

imóveis, no prazo de 10 (dez) dias contados da verificação de tal alteração;

h) Manter os respetivos bens imóveis no estado de conservação, segurança, limpeza e salubridade em que se encontram e que é do conhecimento do **Município**;

i) Garantir a conformidade da atual situação jurídica dos bens imóveis oferecidos à permuta, por forma a evitar a verificação superveniente de ónus, obstáculos ou encargos suscetíveis de colocar em crise, total ou parcialmente, o contrato de permuta;

j) Autorizar o **Município**, após notificação prévia à **Irmandade**, a desenvolver todas as ações tendentes à concretização da futura propriedade horizontal que permita executar o contrato de permuta, desde que tal não conflitue com a utilização dos imóveis em apreço;

k) Assegurar que, após a conclusão da ERPI da Quinta das Garridas e até à total execução das obrigações decorrentes do contrato de permuta, o regular funcionamento das atividades desenvolvidas na Igreja de Nossa Senhora da Vitória, de natureza cultural, administrativa ou outra, se processa de forma independente, através do acesso autónomo da Igreja à Rua da Vitória, para permitir a eliminação das atuais ligações entre a Igreja e os edifícios confinantes;

l) Constituir, com a colaboração do **Município**, os prédios da Rua do Crucifixo, Rua do Ouro e Igreja em propriedade horizontal nos termos da cláusula seguinte.

3. As Partes obrigam-se a celebrar contrato-promessa de permuta dos imóveis identificados na cláusula segunda, no prazo de 3 (três) meses após a emissão do visto prévio do Tribunal de contas ou de 15 (quinze) dias após a aprovação e o licenciamento das alterações ao projeto, uma vez acordadas entre as Partes, o que ocorrer posteriormente, obrigando-se o **Município**, na data da celebração do contrato-promessa, a entregar à **Irmandade**:

   a) O prédio das Garridas, autorizando-a a proceder à construção do equipamento da Quinta das Garridas no local, com observância de todas as normas legais e regulamentares aplicáveis;

   b) O projeto do equipamento da Quinta das Garridas, alterado pela SRU de acordo com o solicitado pela **Irmandade** no Anexo XXVI, com a obrigação de manutenção das valências ERPI e Creche, aprovado pelo Município e em condições de submissão às entidades competentes (Ministério do Trabalho e Segurança Social e Ministério da Saúde).

Cláusula Quarta

(Propriedade horizontal)

1. A concretização da operação de permuta objeto do presente Memorando fica dependente da constituição em propriedade horizontal dos prédios da Rua do Crucifixo, Rua do Ouro e Igreja, em três ou mais frações autónomas, a ocorrer até ao fim do prazo estabelecido na alínea c) do número 2 da cláusula terceira.

2. Sem prejuízo da futura definição das áreas e limites exatos de cada uma das frações autónomas, as Partes desde já acordam que:

   a) A fração que ficará na titularidade da **Irmandade** se encontra identificada a cor azul nas Plantas que se juntam como **Anexos XVIII** a **XXV**;
   b) As frações que ficarão na titularidade do Município se encontram identificadas a cor laranja nas mesmas plantas juntas como **Anexos XVIII** a **XXV.**

3. As referências aos prédios da Rua do Crucifixo e da Rua do Ouro passarão a ser entendidas como às correspondentes frações autónomas a constituir e a permutar, em conjunto com o prédio da Graça, com o imóvel municipal (prédio das Garridas).

4. Em fração autónoma do prédio da Rua do Ouro será constituída uma servidão a favor da fração autónoma correspondente à Igreja, com a finalidade exclusiva de acesso autónomo do Senhor Prior à sacristia e apenas enquanto a Igreja estiver afeta ao culto.

5. A servidão será constituída com a área e delimitação que se vier a revelar mais conveniente para o **Município,** de acordo com o projeto que vier a ser desenvolvido para o prédio da Rua do Ouro, ficando desde já acordado entre as Partes e expressamente aceite pela **Irmandade** que será uma das seguintes duas opções:

   a) Opção 1: servidão de passagem de uso partilhado, representada a cor castanha nas plantas 01A e 02A **(Anexos XVIII** e **XX)**;
   b) Opção 2: servidão de passagem de uso exclusivo da Irmandade, representada a cor castanha nas plantas 01B e 02B **(Anexos XIX** e **XXI)**.

6. A **Irmandade** obriga-se a preparar um regulamento de condomínio com a colaboração e aprovação prévia do **Município**, no qual se preveja, designadamente, que a responsabilidade financeira com as obras na cobertura e fachadas são calculadas de forma diretamente proporcional à área de cobertura e de fachada correspondente a cada fração autónoma, o que desde já se acorda ser nas proporções abaixo discriminadas:

	Responsabilidade do **Município**	Responsabilidade da **Irmandade**
Cobertura	75%	25%
Fachadas	89%	11%

7. O **Município** obriga-se a dispensar o apoio técnico de que a **Irmandade** careça para proceder à constituição dos três prédios em propriedade horizontal, designadamente, plantas dos edifícios, para o que a **Irmandade** desde já autoriza o **Município** a proceder aos necessários levantamentos, nos termos e condições prevista alínea b) do número 2 da cláusula anterior.

8. A **Irmandade** ou quem eventualmente lhe suceder na titularidade da fração "Igreja" obriga-se a aceitar eventual alteração da propriedade horizontal, mediante criação ou supressão de frações municipais, decorrente da definição do projeto final para as frações municipais ou se a tal obrigar futuras alterações de projetos ou usos daquelas frações, em prol de melhor defesa do interesse público.

9. A **Irmandade** gozará de direito de preferência em eventual futura primeira alienação do prédio da Rua do Crucifixo e da Rua do Ouro pelo **Município** a entidade terceira que não seja detida em mais de 50% do seu capital social por capitais municipais.

10. O **Município** gozará de direito de preferência em eventual futura primeira alienação do prédio da Igreja pela **Irmandade** a entidade terceira que não seja canonicamente ereta ou, ainda que o seja, a Igreja seja dessacralizada ou deixe de ser afeta ao culto.

Cláusula Quinta

(*Comissão Mista de Acompanhamento*)

O acompanhamento e a avaliação do cumprimento do **Memorando** são assumidos conjuntamente pelas **Partes**, ficando desde já, designados os seguintes representantes da cada Parte:

a) Do **Município**: Bernardo Xavier Alabaça, na qualidade de Diretor Municipal de Gestão Patrimonial
b) Da **Irmandade**: José António Emauz de Mello Portugal, na qualidade de Juiz da Irmandade

Cláusula Sexta

(*Dever de colaboração*)

As **Partes** comprometem-se a assegurar todos os procedimentos que se afigurem necessários ao cumprimento do presente **Memorando**, incluindo a articulação entre si e com as entidades e demais terceiros que venham a estar envolvidos no processo.

2. O dever de colaboração abrange igualmente a execução do presente **Memorando** com eficiência, economia e celeridade, em especial no/a:
   a) Cumprimento das obrigações legais;
   b) Prestação de informação;
   c) Fornecimento de documentos;
   d) Defesa dos interesses das **Partes** perante terceiros.

Cláusula Sétima

(*Outras condições especiais da permuta*)

1. Sem prejuízo do disposto no considerando I e no número 3 da cláusula segunda, a utilização total ou parcial do prédio municipal oferecido à permuta para fim diverso da ERPI da Quinta das Garridas está sujeita a autorização prévia e expressa do **Município,** sempre em cumprimento das condicionantes urbanísticas existentes, e, independentemente da causa ou motivo da alteração, implica sempre o pagamento, caso não tenha decorrido o prazo previsto no número 3 da cláusula 2ª, pelo proprietário do prédio à data da ocorrência da mudança de uso, da diferença entre o respetivo valor de aquisição e o valor referido no Considerando T, devidamente atualizado por aplicação do índice de preços no consumidor exceto habitação, calculado proporcionalmente ao tempo não decorrido.
2. Qualquer alteração, para mais, às áreas de construção acima do solo consideradas na presente determinação do valor do prédio municipal oferecido à permuta, está sujeita ao pagamento de uma compensação ao Município de Lisboa, pelo proprietário do prédio à data da ocorrência da alteração, determinada de acordo com os critérios que vigorarem à data da titulação da correspondente operação urbanística.
3. As condições previstas nos números anteriores, bem como no número 3 da Cláusula Segunda, estão sujeitas a registo predial.

Cláusula Oitava

(*Prazo*)

1. O presente Memorando vigora a partir da data da sua celebração e pelo período necessário à sua plena consecução, traduzida na celebração, entre as Partes, do contrato-promessa de permuta, a celebrar no prazo referido no número 3 da cláusula terceira.

2. O contrato de permuta será celebrado no prazo de 3 (três) meses após a conclusão das obras de construção da ERPI da Quinta das Garridas pela **Irmandade**, e emissão da respetiva autorização de utilização.
3. O **Município** procederá ao pagamento do valor correspondente ao diferencial entre o valor dos prédios da **Irmandade** e o prédio municipal, no montante de 11.885.906,26€ (onze milhões, oitocentos e oitenta e cinco mil, novecentos e seis euros e vinte e seis cêntimos) na data da celebração do contrato de permuta, atualizado pela variação do índice de preços publicado pelo INE para o valor do m2 de construção em Lisboa, variação essa calculada desde a assinatura do presente memorando até à data do efetivo pagamento .
4. Não obstante os termos e condições ora acordados, a **Irmandade** aceita e reconhece que a celebração do contrato promessa de permuta fica necessariamente sujeita à:
   a) Aprovação dos órgãos municipais competentes, Câmara Municipal de Lisboa (órgão colegial) e Assembleia Municipal;
   b) Fiscalização prévia do Tribunal de Contas, após deliberação e visto prévio favoráveis.
5. A **Irmandade** aceita e reconhece que nenhuma responsabilidade poderá ser assacada ao **Município** no caso de não vir a ser celebrado o contrato-promessa de permuta nos termos ora previstos, por falta de aprovação de qualquer uma das entidades referidas no número anterior.
6. O **Município** aceita e reconhece que nenhuma responsabilidade poderá ser assacada à **Irmandade** no caso de não vir a ser celebrado o contrato-promessa de permuta nos termos ora previstos, caso estes não venham a ser aprovados pela Assembleia Geral da **Irmandade** e/ou pelo Patriarcado

Cláusula Nona

(*Incumprimento*)

O incumprimento das obrigações resultantes do presente **Memorando**, por qualquer das **Partes**, confere à outra parte, nos termos gerais de direito, o direito de o resolver.

Cláusula Décima

(*Comunicações*)

As notificações ou outras comunicações entre as **Partes** no âmbito do presente **Memorando** serão efetuadas por escrito e consideram-se realizadas quando enviadas, com recibo ou comprovativo de entrega, para os seguintes endereços de correio eletrónico institucionais:

a) Do **Município**: dmgp@cm-lisboa.pt;

c) Da **Irmandade**: secretaria@casansvitoria.pt

Cláusula Décima Primeira

(*Alteração, sanação e redução*)

1. O presente **Memorando** só pode ser alterado por documento escrito, assinado pelas partes e com expressa referência à cláusula ou cláusulas aditadas, modificadas ou suprimidas, considerando-se tal alteração automaticamente integrada no texto contratual originário.
2. Na eventualidade de vir a ser considerado que o presente **Memorando** está ferido(a) de qualquer invalidade ou inexequibilidade, objetiva ou subjetiva, as **Partes** obrigam-se a fazer o que estiver ao seu alcance para sanar essa eventual invalidade ou inexequibilidade.
3. Não sendo possível a sanação prevista nos termos do número anterior, considera-se o **Memorando** reduzido à parte não afetada, exceto se esta for considerada de tal modo essencial que se conclua que as **Partes** não o teriam celebrado caso conhecessem a referida invalidade ou inexequibilidade.

Cláusula Décima Segunda

(*Política de privacidade e proteção de dados pessoais*)

1. Em conformidade com o Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados (RGPD), aprovado pelo Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016, relativo à proteção das pessoas singulares no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais e à livre circulação desses dados, e com a política de privacidade e proteção de dados pessoais do Município de Lisboa, disponível em https://www.lisboa.pt/politica-de-privacidade e aqui dada por inteiramente reproduzida, os seguintes dados pessoais dos representantes da **Irmandade** são exclusivamente recolhidos e processados para as finalidades de execução do presente **Memorando** e da consequente celebração do contrato de permuta:
   a) Nome;
   b) Endereço de correio eletrónico.
2. O fornecimento dos referidos dados pessoais é obrigatório e lícito, com base no disposto nas alíneas b) e c) do n.º 1 do artigo 6.º do RGPD.
3. Os dados recolhidos são conservados pelo prazo de 5 (cinco) anos, a contar da sua recolha, findo o qual são apagados/destruídos, sem prejuízo de conservação por prazo diferente em caso de litígio ou por imposição legal.

Cláusula Décima Terceira

(*Disposições finais*)

1. Para a resolução de todo e qualquer litígio emergente da interpretação, integração e ou execução do presente **Memorando**, é designado pelas **Partes** o Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, as **Partes** procurarão solucionar de forma concertada e segundo os melhores ditames da boa-fé as questões que possam decorrer da interpretação, integração ou execução do presente **Memorando**.

O presente **Memorando** é feito em dois exemplares, de dezassete páginas cada, ficando cada **Parte** na posse de um exemplar.

Lisboa, aos 13 de maio de 2025

Pelo Município de Lisboa

O Diretor Municipal de Gestão Patrimonial

[redacted]

Pela Irmandade do Santíssimo Sacramento da Igreja da Vitória

O Juiz da Irmandade

[redacted]

O Secretário da Mesa da Irmandade

[redacted]

ANEXOS:

I – Quadro com ocupações dos prédios da Irmandade

II a XI – Avaliações Imobiliárias dos prédios da Irmandade e do prédio municipal (solicitadas pela DMGP)

XII a XV – Avaliações Imobiliárias dos prédios da Irmandade (solicitadas pela Irmandade)

XVI – INF/27/DEAI/DMGP/CML/24, de 04.03.2024

XVII – INF/130/DEAI/DMGP/CML/24, de 03.12.2024

XVIII a XXV – Plantas da DMGP/DPV, n.ºs 01A; 01B; 02A; 02B; 03; 04; 05 e 06, de dezembro de 2024

XXVI – Alterações ao Projeto da Quinta das Garridas (SRU)

Irmandade Nossa Senhora da Vitoria

Arrendamentos dos prédios da Rua do Crucifixo e da Rua do Ouro (Freguesia de Santa Maria - 110665)

Localização	Andar/Loja/nº Porta	Rendas em 2023-- 1º sem	Rendas em 2023--2º sem	Arrendatário	Termo do contrato	Prazo para denunciar contrato	Obs
Rua do Crucifixo	Nº 94 e 96	755,00 €	755,00 €	Lusófila (Café)	30.07.2028		NRAU
Rua do Crucifixo	Nº 102	669,00 €	669,00 €	Lopes e Marques	31.10.2025	120 dias	Renova-se por dois anos
Rua do Crucifixo	Nº 104	574,00 €	574,00 €	Soc Hotelaria Perdigão			NRAU (?)
		1 998,00 €	1 998,00 €				
Rua do Ouro	Nº 157	1 300,00 €	1 300,00 €	E.E.Sousa e Silva	31.05.2027	Renovação mediante acordo	
Rua do Ouro	Nº 161	885,00 €	885,00 €	Azevedo Pinho & Jesus	Anual		Assinatura 29.01.2018
Rua do Ouro	Nº 163	497,00 €	497,00 €	Sousa Marques	Anual	Não estipula	Assinatura 01.05.2006
Rua do Ouro	Nº 165 RE	937,00 €	937,00 €	Azevedo Pinho & Jesus	Anual		Assinatura 29.01.2018
Rua do Ouro	Nº 165 RD	1 020,00 €	1 020,00 €	Europombalina	31.03.2025	Sem renovação automática	
Rua do Ouro	Nº 165 1ºE		0,00 €	Escritório Irmandade SSIV			
Rua do Ouro	Nº 165 1ºD	1 020,00 €	1 020,00 €	Europombalina	31.03.2025	Sem renovação automática	Arrendado desde 01.04.2023
Rua do Ouro	Nº 167 - 173	5 200,00 €	5 400,00 €	Papelaria da Moda - Fernandes	30.06.2024	90 dias	Renovações de 1 ano

Anexo I

AURA
REAL ESTATE EXPERTS

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

Parcela de terreno municipal - Quinta das Garridas

Quinta das Garridas – Rua General Morais Sarmento
1500-302 Lisboa

17 de Novembro 2023

Av. Dom João II nº 35 - 3ºF
1990-083 Lisboa
www.auraree.com

ÍNDICE

1. INSTRUÇÕES
2. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO
   2.1. Normas de Avaliação
   2.2. Bases de Valor
   2.3. Abordagens de Avaliação
3. PROPRIEDADE
   3.1. Descrição
   3.2. Localização
   3.3. Análise Urbanística
   3.4. Elementos Legais
   3.5. Reportagem Fotográfica
4. MERCADO IMOBILIÁRIO
   4.1. Enquadramento Económico e Mercado Imobiliário
   4.2. Mercado de Residências de Estudantes
5. AVALIAÇÃO
   5.1. Avaliação Qualitativa
   5.2. Avaliação Quantitativa
      5.2.2. Método CAPM
6. VALOR DA PROPRIEDADE
7. CONCLUSÃO
8. ANEXOS
9. APÊNDICES

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Cliente	Câmara Municipal de Lisboa
Morada	Campo Grande, 23/27B 1749-099 Lisboa
Propriedade	Parcela de terreno municipal sito Rua Morais Sarmento – Quinta das Garridas, freguesia de Benfica, Lisboa
Informação Legal	C.R.P. n.º 5446/20171020 Artigos matriciais urbanos n.º 3468;
Abordagens de Avaliação	Abordagem pelo Método do Rendimento – Discounted Cash Flow
Data da Avaliação	17 de Novembro de 2023
Valor de Mercado	**5.420.469€ (Cinco Milhões, Quatrocentos e Vinte Mil, Quatrocentos e Sessenta e Nove Euros).**

1. INSTRUÇÕES

Referimo-nos ao Vosso pedido com o objectivo de preparar um relatório de avaliação de um terreno municipal sito na Rua General Morais Sarmento, freguesia de Benfica, Lisboa. O imóvel representa um direito de propriedade plena.

Entendemos que a avaliação é requerida pela **Câmara Municipal de Lisboa** para eventual permuta entre a Autarquia e a Irmandade da Nossa Senhora da Vitória.

Confirmamos que não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses no que diz respeito à referida propriedade.

Foi-nos fornecido pelo cliente todo um conjunto de informações sobre as quais nos baseamos para o propósito da presente avaliação, nomeadamente:

- Localização exacta;
- Documentação do Imóvel, nomeadamente Certidão de Teor da Conservatória do Registo Predial;
- Levantamento cadastral;
- Escritura;
- Alvará de Obras de Urbanização;
- Memória Descritiva;

O imóvel foi visitado no dia 18 de Outubro de 2023, tendo sido verificadas as suas condições e a sua localização, nomeadamente o seu estado de conservação, a sua dimensão, a caracterização da zona envolvente, entre outros aspectos físicos.

O cumprimento das normas identificadas na presente proposta pode estar sujeito a monitorização ao abrigo dos respetivos regulamentos e entidades reguladoras.

2. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

2.1. Normas de Avaliação

Os Relatórios de Avaliação da AURA REE Portugal são executados de acordo com as seguintes normas:

Internacionais

- Normas de Avaliação do RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors);
- IVS (International Valuation Standards);

O cumprimento das normas identificadas na presente proposta pode estar sujeito a monitorização ao abrigo dos respetivos regulamentos e entidades reguladoras.

2.2. Bases de Valor

Na presente avaliação serão utilizadas as seguintes Bases de Valor, com a definição constante na VPS 4 das Normas de Avaliação RICS (Red Book) Edição de Novembro de 2021 (versão efectiva de Janeiro 2022):

VALOR DE MERCADO

Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um activo ou passivo, após um período de comercialização, poderá ser transaccionado entre um vendedor e um comprador, em que ambos, de livre vontade, actuaram de forma esclarecida, prudente e não coagidos (IVS 104).

2.3. Abordagens de Avaliação

Na presente avaliação, será utilizada a seguinte abordagem de avaliação:

a) Abordagem pelo Método do Rendimento – Discounted Cash-Flow;

Refira-se que as abordagens e nomenclatura utilizada são compatíveis e coerentes com sistemas internacionais de avaliação, nomeadamente com os utilizados pela AURA REE Portugal a nível internacional, com as adaptações adequadas ao âmbito nacional e às especificidades de um determinado estudo de avaliação.

ABORDAGEM PELO MÉTODO DO RENDIMENTO – DISCOUNTED CASH-FLOW

Esta abordagem baseia-se no princípio da maior e melhor utilização do imóvel, sempre enquadrada pela legislação vigente (e aplicável ao imóvel, ainda que com carácter específico) e racionalidade, tendo em conta o mercado imobiliário no qual se integre o respetivo desenvolvimento.

A sua aplicação permite determinar o valor de mercado de um imóvel passível de desenvolvimento urbanístico, como por exemplo um terreno edificável ou um imóvel a reabilitar, como o valor mais provável de transação para o mesmo, à data da avaliação, entre o seu detentor e um promotor imobiliário médio.

O valor de mercado do imóvel será calculado com base no respetivo desenvolvimento urbanístico mediante uma perspectiva dinâmica, ou seja, através da projeção dos fluxos decorrentes da realização do projeto, compostos nomeadamente pelas receitas geradas na sua comercialização/exploração e custos inerentes a todas as obras de infra estruturação e construção (ou remodelação), e exploração, com inclusão necessária da totalidade de gastos indiretos correspondentes. As receitas consideradas serão estimadas com recurso à abordagem pelo Método Comparativo e/ou do Rendimento, sendo que os custos correspondentes a trabalhos de construção serão estimados com base na abordagem pelo Método do Custo, tendo presente as características da economia local.

Assim, a projeção financeira e o faseamento dos fluxos ocorridos no decurso do desenvolvimento urbanístico serão analisados através do modelo dos fluxos de caixa descontados ("***Discounted Cash-Flow***"), sendo para tal utilizada uma taxa de desconto, correspondente à rentabilidade máxima exigida pelo investidor/promotor. A taxa de desconto referida poderá ser decomposta na rentabilidade proporcionada por um investimento sem risco, acrescida de um prémio de risco inerente ao desenvolvimento do projeto, e específico do mesmo.

Os vários fluxos de caixa serão assim atualizados até ao momento presente, ou data de referência da avaliação realizada, resultando no montante máximo que um investidor de tipo médio estaria disposto a despender para adquirir o imóvel em análise, de acordo com o desenvolvimento pressuposto, considerando desta forma que o resultado do mesmo apenas se destinaria a remunerar o investimento realizado na medida da rentabilidade exigida pelo promotor. Desta forma, a taxa de desconto a utilizar corresponderá à taxa interna de rentabilidade do projeto.

A aplicação destas abordagens requer:

1. Determinação da promoção imobiliária mais provável a desenvolver sobre o imóvel a avaliar, segundo o princípio da maior e melhor utilização. No entanto, quando for conhecido um destino já decidido para a propriedade que esteja de acordo com todos os aspetos legais e urbanísticos vigentes, o mesmo será considerado como suporte para a parametrização adotada.

2. Estimativa dos custos de construção/reabilitação, e de promoção e comercialização, considerados normais para um promotor imobiliário médio e para uma promoção de características similares à analisada. No caso de haver já um projeto de construção/reabilitação definido, todos os custos considerados deverão repercutir as características e pressupostos do mesmo projeto.

3. Estimativa do valor de mercado do imóvel a promover para a hipótese do imóvel concluído, referindo os períodos para a ocorrência de comercialização. Assim, partir-se-á do valor de mercado à data da avaliação, obtido por algum dos métodos anteriormente expostos.

4. Estimativa dos períodos e prazos da construção/reabilitação, e da comercialização do imóvel concluído, segundo as hipóteses mais prováveis atendendo às suas qualidades e características, e quando se trate de um terreno, ao grau de desenvolvimento do planeamento, da gestão urbanística e da urbanização na qual poderá estar enquadrado.

5. Determinação dos fluxos de caixa previsíveis durante o desenvolvimento da promoção, tendo em conta os dados e avaliações anteriores.

6. Fixação de uma taxa de atualização, que deverá ser representativa da rentabilidade máxima anual exigida, sobre fundos próprios, que um promotor médio obteria num projeto com as características do analisado, sendo composta por uma taxa sem risco (rentabilidade média da Dívida do Estado, a um prazo adequado com o prazo total de desenvolvimento do projeto), ao qual será acrescido um prémio de risco, determinado mediante a avaliação do risco da promoção tendo em conta o tipo de ativo imobiliário a construir, sua localização, liquidez, prazo, bem como o volume de investimento necessário.

7. Cálculo do valor de mercado do imóvel objeto da avaliação por diferença entre o valor atual das receitas obtidas através da venda do imóvel concluído e o valor atual das despesas decorrentes do desenvolvimento urbanístico do imóvel.

Os resultados obtidos são aferidos a partir de valores de referência, adequados ao mercado imobiliário no qual se insere o património, tendo em conta o tipo e características da promoção imobiliária simulada.

3. PROPRIEDADE

3.1. Descrição

A presente avaliação incide sobre um terreno municipal sito na Rua General Morais Sarmento, freguesia de Benfica, Lisboa.

De acordo com o cliente, prédio com área de 3.738,62 m^2 foi cedida por escritura pública, para afetação a uso de equipamento, no âmbito do Processo 21/URB/2011 da CML, exigíveis na operação urbanística do loteamento de iniciativa particular 2/2011 - Alvará de Obras de Urbanização nº 2/2011.

O terreno encontra-se com uma operação programada que segundo o documento da SRU é descrita como "projeto integrado no Programa "Cidade de Todas as Idades" cujo eixo estratégico é Vida Ativa, Vida Autónoma, Vida Apoiada Projeto protocolado e em parceria com a Santa Casa da Misericórdia de Lisboa".

Segundo o cliente, a Proposta para reorganização elaborada pela SRU (Junho de 2022), tem as seguintes áreas brutas pra cada unidade funcional:

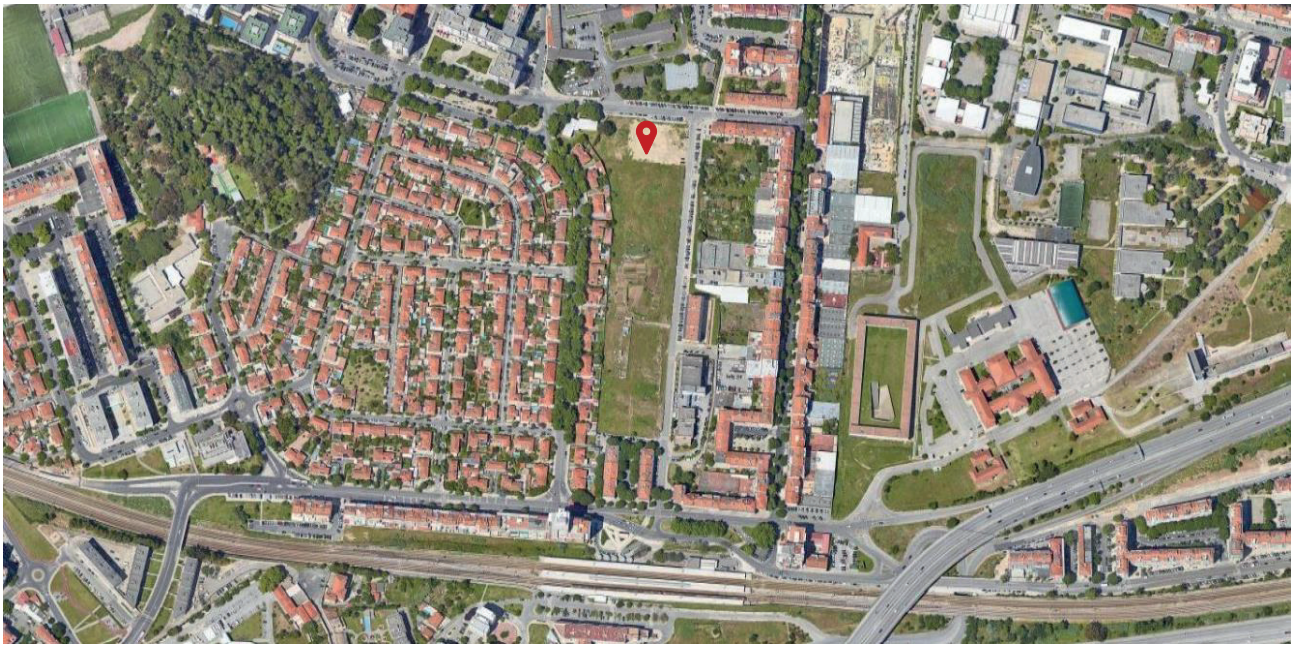
Área Bruta das Unidades Funcionais	
Estrutura Central	1.971,52 m^2
Estrutura Long Term Care (LTC)	3.602,26 m^2
Estrutura Zonas Comuns LTC e Unidade de Dia	1.686,51 m^2
Serviço de Apoio Domiciliário	355,42 m^2
Creche	1.065,18 m^2
Estacionamento	723 m^2
Áreas técnicas	709,65 m^2

Este cenário foi analisado e encontra-se descrito nos quadros de valores em **Anexo (ponto 8.)** assumindo-se um Valor da Propriedade de **1.366.004€ (Um Milhão, Trezentos e Sessenta e Seis Mil e Quatro Euros).**

No entanto, atendendo ao que se assume ser o melhor uso para o imóvel e tendo em consideração o seu enquadramento urbanístico, para efeitos de avaliação, assumiu-se a construção de uma residência de estudantes com o total das áreas brutas de construção acima e abaixo do solo indicadas no quadro supra.

3.2. Localização

Os imóveis em análise localizam-se na freguesia de Benfica em Lisboa. Trata-se de uma zona predominantemente residencial, com edifícios multifamiliares de cérceas médias que abrigam maioritariamente unidades residenciais. Além disso, existem unidades de comércio dispersas no rés-do-chão dos edifícios.



Fonte: Google Maps (38.748287917464715, -9.19937728993152)

Na envolvente próxima existe alguma diversidade de transportes públicos como autocarros. A menos de 500 situa-se a Estação de Comboios de Benfica, bem como várias estações de autocarros. O estacionamento na envolvente realiza-se à superfície, ao longo da via.

3.3. Análise Urbanística

Foi efectuada uma consulta às cartas de ordenamento e de condicionantes do Plano Director Municipal de Lisboa actualmente em vigor, de modo a perceber quais os usos previstos para o conjunto dos imóveis em avaliação. Neste subcapítulo, realizou-se uma análise urbanística de forma a compreender que eventuais usos e intervenções são permitidos, considerando-se a seguinte metodologia, segundo o Plano Director Municipal:

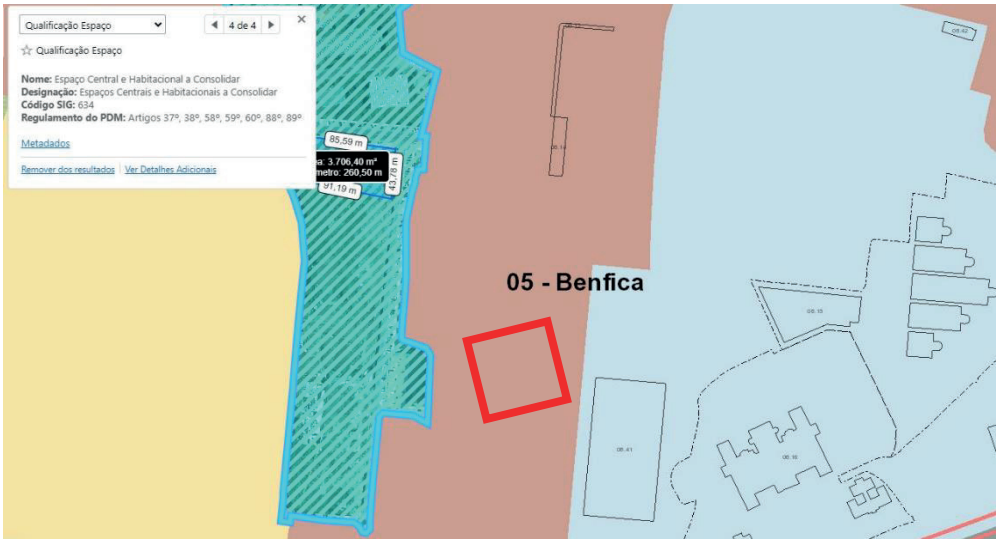
- Enquadramento e definição dos usos compatíveis;
- Regime de edificabilidade;
- Análise das condicionantes associadas;
- Conclusões Urbanísticas.

3.4.1. Enquadramento

Em conformidade com a respectiva Qualificação do Solo o conjunto dos artigos, localizados na freguesia de Santa Maria Maior, no concelho de Lisboa, encontra-se qualificado como:

- Espaço Central e Habitacional a Consolidar
- UOPG – 05 - Benfica
- Área de Reabilitação Urbana com Operação de Reabilitação Urbana Simples em Vigor
- Instrumento Financeiro para a Regeneração e Reabilitação Urbana – IFRRU2020

Existem ainda mais enquadramentos, nomeadamente ao nível da vulnerabilidade sísmica, risco de incêndio florestal, vulnerabilidade às inundações, estrutura ecológica municipal, nível arqueológico e zonamento acústico.



Fonte: Lisboa Interativa – PDM Câmara Municipal de Lisboa

Espaço Central e Habitacional a Consolidar

De acordo com o artigo 59.º do Regulamento do PDM de Lisboa, "Os espaços centrais e residenciais a consolidar correspondem a áreas da cidade onde se preconiza a respetiva reconversão, designadamente antigas áreas industriais obsoletas ou ocupadas com construções de carácter precário ou degradadas, grandes equipamentos ou instalações militares em processo de desativação, grandes parcelas urbanas não edificadas a estruturar e Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI)."

Segundo o mesmo artigo, em conjunto com o artigo 41.º, nos espaços centrais e residenciais admite-se a coexistência entre os vários usos urbanos desde que compatíveis com o uso habitacional, admitindo-se assim os usos de habitação, terciário, turismo, equipamento, indústria compatível e micrologística, nos termos definidos no artigo 4.º do mesmo Regulamento.

Nas unidades de execução e nas operações de loteamento, e dependendo da área de intervenção, tem de ser assegurada que uma percentagem da superfície total do pavimento seja destinada a um uso diferente do predominante na operação proposta:

- Se a intervenção for superior a 1ha, a percentagem mínima a considerar é 20%;
- Se a intervenção tiver uma área entre 0,5ha e 1ha, a percentagem mínima a considerar é 10%;

Existem excepções para as unidades de execução e as operações de loteamento destinadas a equipamentos públicos ou privados de utilização coletiva, operações de iniciativa municipal, nomeadamente para efeitos de legalização de construções existentes, operações de reconversão de Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) ou alteração a alvará de loteamento anterior à entrada em vigor do mais recente Plano Director Municipal de Lisboa.

UOPG 5 – Benfica

O artigo 81.º define as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) como as unidades que "correspondem à aglutinação de áreas territoriais com identidade urbana e geográfica, apresentando um nível significativo de autonomia funcional e constituindo as unidades territoriais de referência para efeitos de gestão municipal.". No presente caso, a totalidade dos imóveis encontram-se inseridas na UOPG 5 – Benfica que abrange os seguintes bairros:

- Benfica
- São Domingos de Benfica

Alguns dos objectivos e termos de referência desta UOPG passam por:

- Promover a proteção e valorização do Parque Florestal de Monsanto e incrementar as condições para o usufruto de um parque periurbano de interesse metropolitano, no âmbito do Plano de Gestão Florestal;
- Estruturar a ocupação urbana no eixo Luz -Benfica;
- Estruturar a ocupação urbana na área envolvente ao Mercado de Benfica;
- Melhorar a qualidade urbana, através da disponibilização de espaço público de utilização coletiva, da dotação de equipamentos de uso público e da reorganização dos traçados viários;
- Diminuir o impacto urbano dos grandes eixos viários: 2.ª Circular, Avenida Lusíada;
- Reforçar a ligação estrutural entre o Parque Florestal de Monsanto e o Parque Periférico, através da ligação pelo Parque Urbano da Quinta da Granja;
- Entre outros.

Área de Reabilitação Urbana com Operação de Reabilitação Urbana Simples em Vigor

Lisboa tem vindo a apostar na reabilitação urbana, em detrimento da construção nova. Desta forma, o Plano Director Municipal classifica a totalidade da área urbana construída como "Zona Histórica", tendo criado incentivos fiscais à reabilitação e créditos de edificabilidade, penalizando também quem deixa cair em ruína o património.

A Lei n.º 32/2012 (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – RJRU), publicada em Diário da República n.º 157/2012, Série I de 2012-08-14, distingue dois tipos de operação de reabilitação urbana, sendo o presente caso se classifica como sendo "simples":

Artigo 8.º
Operações de reabilitação urbana

1 - Os municípios podem optar pela realização de uma operação de reabilitação urbana:

a) Simples; ou
b) Sistemática.

2 - A operação de reabilitação urbana simples consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução.

3 - A operação de reabilitação urbana sistemática consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

4 - As operações de reabilitação urbana simples e sistemática são enquadradas por instrumentos de programação, designados, respetivamente, de estratégia de reabilitação urbana ou de programa estratégico de reabilitação urbana.

5 - O dever de reabilitação que impende sobre os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações compreendidas numa área de reabilitação urbana é densificado em função dos objetivos definidos na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana.

Instrumento Financeiro para a Regeneração e Reabilitação Urbana – IFRRU2020

O Instrumento Financeiro para a Regeneração e Reabilitação Urbana (IFRRU2020) é um programa criado pela União Europeia em parceria com o Banco Europeu de Investimento (BEI) e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB). O objetivo deste instrumento é apoiar a reabilitação urbana em Portugal, através da concessão de empréstimos a taxas de juros reduzidas para projetos de reabilitação urbana.

No concelho de Lisboa, o IFRRU2020 tem sido amplamente utilizado para a reabilitação de edifícios e espaços públicos. Os empréstimos do IFRRU2020 podem ser utilizados para financiar várias obras, como a reabilitação de edifícios, a melhoria de infraestruturas, a criação de espaços verdes, entre outros.

Segundo informações prestadas pela Câmara Municipal de Lisboa, é necessária a emissão de um parecer de enquadramento da localização do imóvel para oficializar a candidatura ao "Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbanas - IFRRU 2020".

O parecer de enquadramento da localização do imóvel permite confirmar:

- Que se trata de uma operação de reabilitação integral de um edifício bem como a sua idade e grau de conservação;
- O enquadramento em Área de Reabilitação Urbana (ARU);
- A conformidade com os objetivos do Plano de Ação de Reabilitação Urbana (PARU) e o enquadramento em uma das zonas delimitadas nesse plano (centro histórico, zona ribeirinha ou área industrial abandonada (quando aplicável);
- A conformidade com os objetivos do Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD) (quando aplicável);
- O procedimento urbanístico associado à operação de reabilitação urbana.

3.4.2. Regime de Edificabilidade

Segundo o artigo 60.º do regulamento do Plano Director Municipal de Lisboa, nos espaços centrais e residenciais a consolidar são admitidas obras de conservação e reconstrução, obras de construção, ampliação e alteração e operações de loteamento.

No que diz respeito ao índice de edificabilidade, este é de 1,2 na generalidade das áreas e de 1,7 nas áreas onde se pretende o desenvolvimento das polaridades urbanas. Contudo, estes índices podem, excecionalmente, ser majorados até 1,5 e, no âmbito das áreas delimitadas como polaridades urbanas, até 2,0, desde que sejam observados os demais parâmetros e condicionamentos aplicáveis à operação urbanística e sem prejuízo das áreas de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva e para equipamentos de utilização coletiva, previstos no Regulamento, numa das seguintes situações:

i) A área de intervenção seja igual ou inferior a 0,5ha e a morfologia da envolvente o justifique;
ii) A operação gere e/ou utilize créditos de construção ao abrigo do sistema de incentivos previstos para operações urbanísticas que apresentam interesse municipal, mas que se revelam menos vantajosas do ponto de vista da promoção imobiliária privada;
iii) Operação urbanística seja promovida pelo Município.

3.4.3. Condicionantes

Para além do enquadramento no ordenamento, parte das parcelas encontram-se inserida numa zona com duas servidões administrativas e restrições de utilidade pública:

- Aeroporto Humberto Delgado
    - Segundo o artigo 7.º do PDM de Lisboa "nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública aplicam-se os respetivos regimes jurídicos em vigor, que prevalecem sobre o regime de uso do solo aplicável por força do presente PDML." Destaca-se assim que, toda a área abrangida pela servidão do Aeroporto de Lisboa é sujeita a parecer da Autoridade Nacional de Aviação Civil, para construções ou outros obstáculos que ultrapassem 180m de cota absoluta.
- Base Aérea nº1 de Sintra
- Centro Radioeléctrico – Estação Emissora de Alfragide

3.4.4. Conclusões

Face ao acima exposto, conclui-se que é possível proceder ao desenvolvimento urbanístico das parcelas em avaliação, sendo que o Plano Director Municipal, tendo em consideração o enquadramento e ordenamento e alvará de urbanização existente, privilegia o uso de equipamento.

Atendendo ao que se assume ser o melhor uso para o imóvel, com base no seu enquadramento urbanístico, para efeitos de avaliação, assumiu-se a construção de uma residência de estudantes com o total das áreas brutas de construção acima e abaixo do solo de 8.681 m^2 e 1.433 m^2, respectivamente.

3.4. Elementos Legais

De acordo com a informação disponibilizada pelo cliente, foi possível apurar:

Elemento	Registo	Freguesia
Conservatória do Registo Predial	5446/20171020	Benfica
Caderneta Predial Urbana	3468	Benfica
Licença de Utilização	n.a.	
Proprietário	Município de Lisboa	

Situação Actual	devoluto
Ónus e Encargos	Inexistente

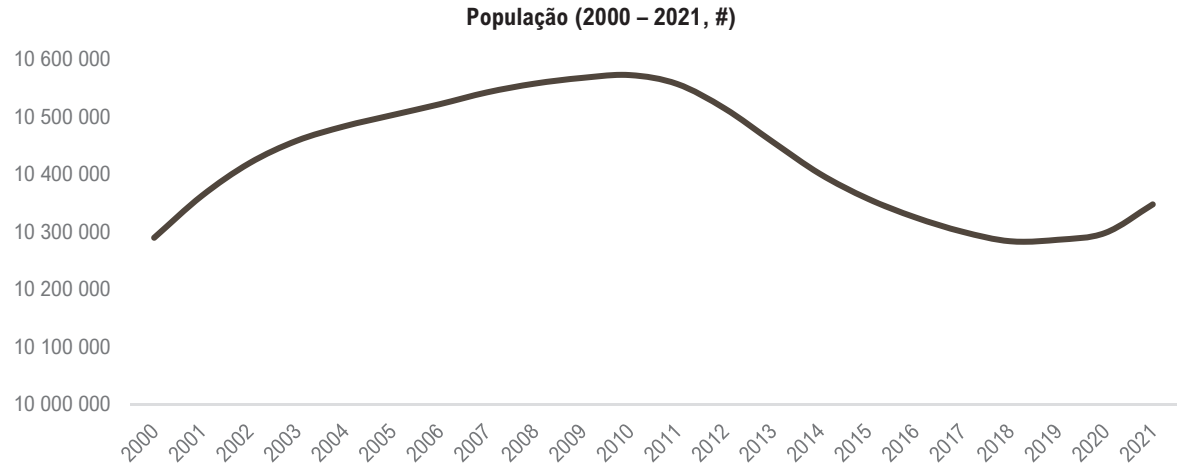
3.5. Reportagem Fotográfica

4. MERCADO IMOBILIÁRIO

4.1. Enquadramento Económico e Mercado Imobiliário

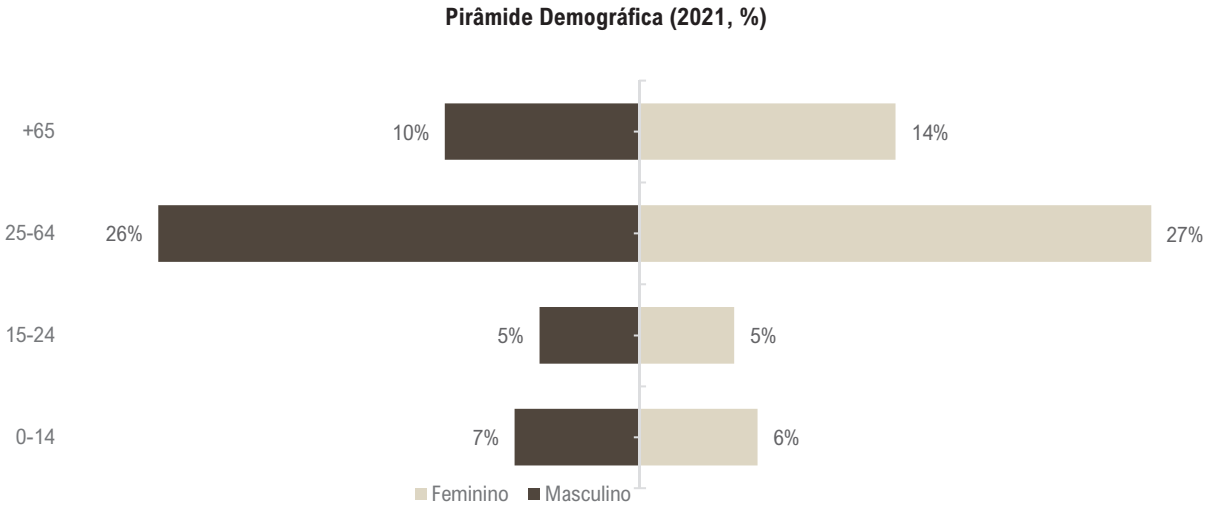
4.1.1. Portugal

Em 2021, a população residente em Portugal era de 10.344.802 - dos quais 4.921.170 homens (47,2%) e 5.423.632 mulheres (52,8%). Representa um decréscimo de 212.000 habitantes em relação a 2011. Demonstra uma tendência global na Europa Ocidental de envelhecimento e diminuição da população.



Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Relativamente ao grupo etário, houve um declínio na população jovem e um crescimento dos habitantes idosos.

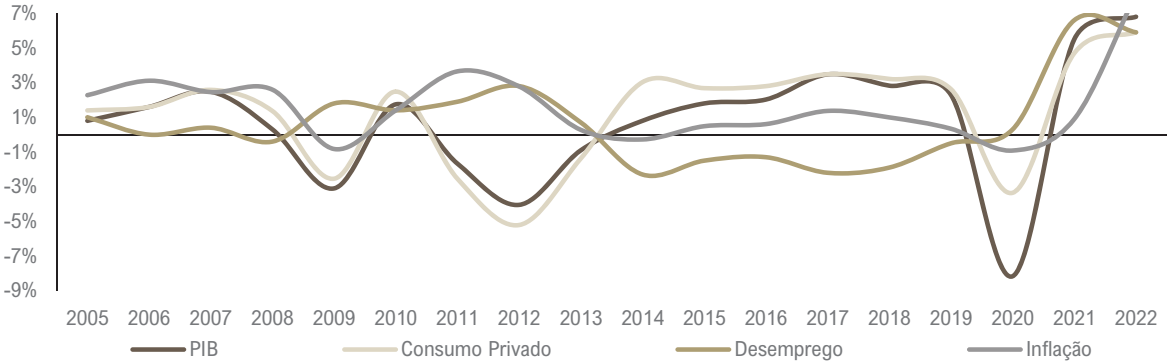


Fonte: Instituto Nacional de Estatística

A pandemia global levou a Europa a uma recessão imediata. Provocou uma pressão como nunca vista, no sistema nacional de saúde português e na economia. As elevadas taxas de vacinação portuguesas, combinadas com algumas das medidas de ajuda social adotadas, auxiliaram a recuperação económica do país.

De acordo com as projeções do Banco de Portugal, o crescimento será contido na primeira metade de 2023, com moderação nas despesas das famílias, algum adiamento dos planos de investimento empresarial e um abrandamento das exportações.

Evolução dos Indicadores-Chave (2005 – 2022)



Fonte: Banco de Portugal – Boletim Económico Junho 2023

Os custos alimentares e energéticos aumentaram acentuadamente, com os impactos mais fortes nas famílias de baixos rendimentos, bem como os preços nos sectores de bens duradouros onde os estrangulamentos de abastecimento estão mais concentrados.

O aumento da inflação tem surpreendido pelo desde o final de 2021. Isto resulta de uma acumulação de choques globais e dos efeitos de contágio dos preços internacionais da energia e dos alimentos. Em 2022, a taxa de inflação foi o valor mais alto dos últimos 30 anos.

O mercado de trabalho teve um desempenho favorável em 2022, esperando-se que as taxas de emprego e desemprego se estabilizem em 2023-25.

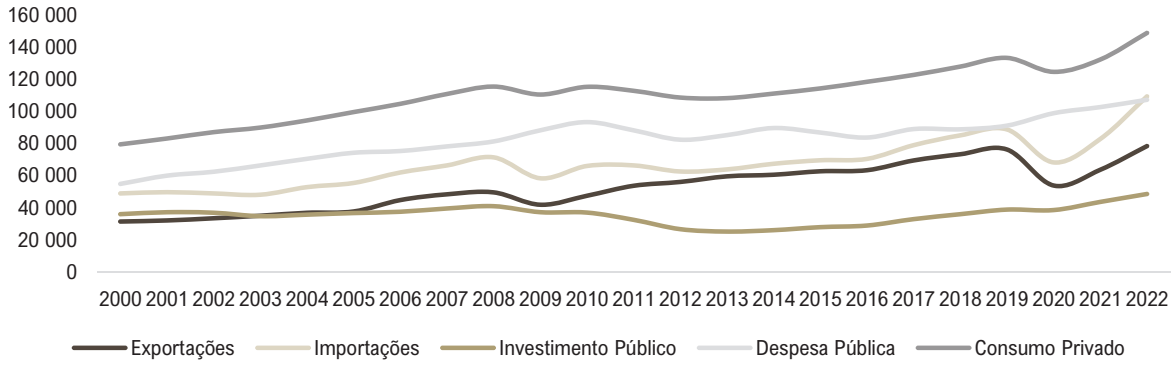
KPIs	2022	2023
PIB	+ 6,7%	+ 2,7%
Consumo Privado	+ 5,8%	+ 1,6%
Consumo Público	+ 1,7%	+ 1,5%
Taxa de Desemprego	6,0%	6,8%
Inflação	8,1%	5,2%

Fonte: Banco de Portugal. Projeções Macroeconómicas Junho 2023.

Estima-se que o crescimento do PIB seja 6,7% em 2022 e 2,7% em 2023, com moderação projectada nas despesas das famílias, algum adiamento dos planos de investimento empresarial.

O crescimento da economia portuguesa desacelera em 2023, após uma variação anual de 6,7% no ano anterior. O crescimento em 2022 reflecte a forte melhoria da actividade ao longo de 2021. Estas projecções reflectem um quadro de incerteza global, a continuação dos preços elevados da energia, a erosão do poder de compra, o aperto das condições financeiras e o enfraquecimento da procura externa.

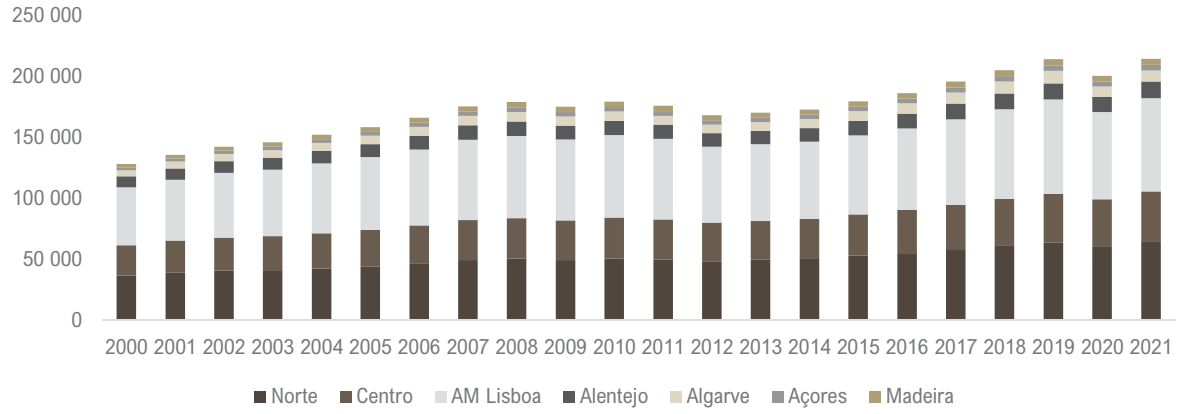
Produto Interno Bruto (2000-2022; € Milhões)



Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Portugal tem estado num ciclo económico positivo, em linha com a economia europeia, recuperando totalmente da crise económica, mas todos os esforços feitos nos últimos anos foram destruídos com a pandemia da covid-19. Em termos de PIB por região, as regiões que mais contribuíram em 2022 foram a AM Lisboa, as regiões do Norte e do Centro que, em conjunto, representam 85% do PIB nacional.

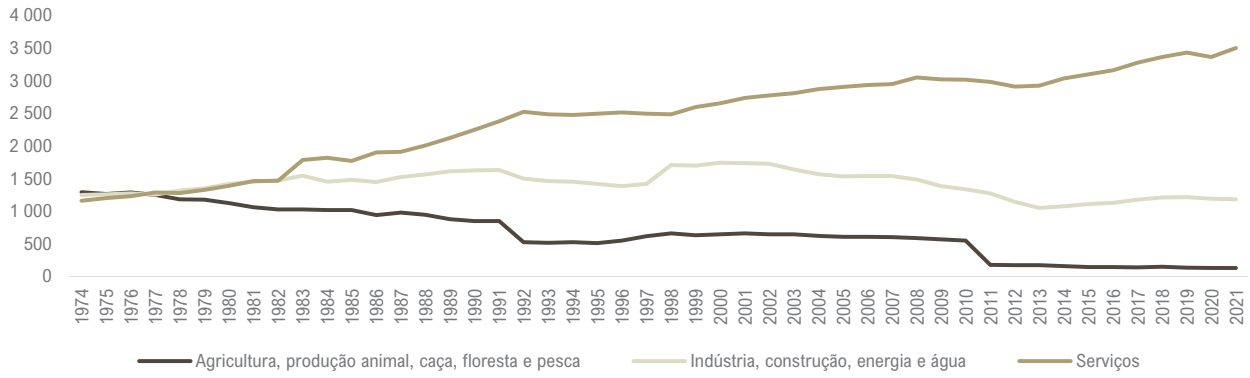
Produto Interno Bruto por Região (2000-2021; € Milhões)



Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Em termos de CAGR, os maiores crescimentos foram registados pelo Algarve (3,09%) e as regiões dos Açores (3,09%) e da Madeira (2,98%).

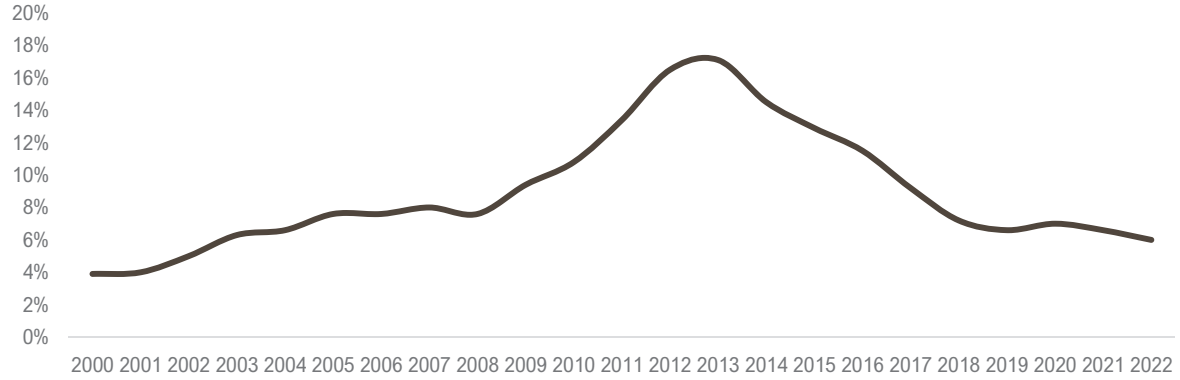
Número de Empregados por Sector (1974-2021; milhares #)



Fonte: PORDATA

Em 1974, o número de empregados que trabalhavam em cada sector era praticamente o mesmo, havendo uma distribuição uniforme. Atualmente a maioria dos empregados em Portugal trabalha no sector terciário, em serviços relacionados com finanças, tecnologia e turismo.

Taxa de Desemprego (2000-2022; %)

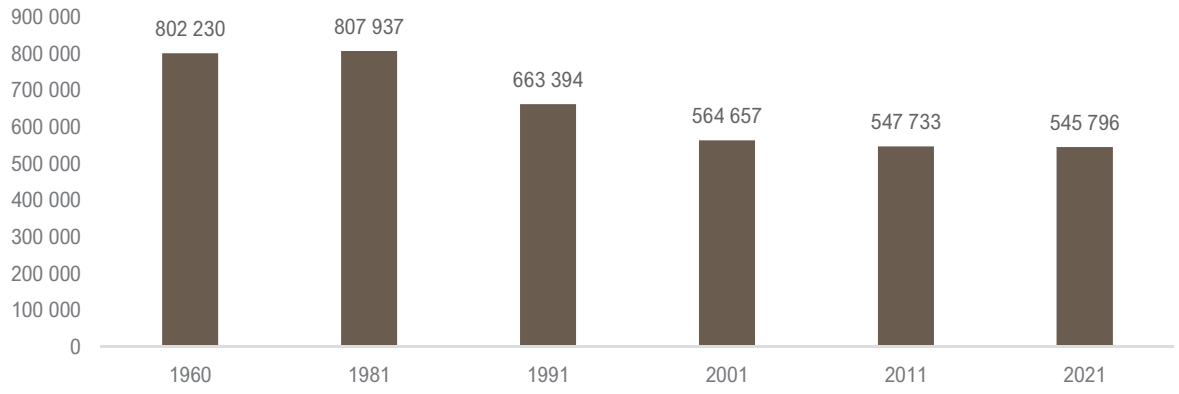


Fonte: Instituto Nacional de Estatística

A taxa de desemprego atingiu o seu pico durante o período do resgate, em 2012 e 2013 (16%). Em 2020 a taxa de desemprego manteve-se praticamente inalterada face a 2019 devido ao regime de lay-off, sendo que em 2021 a taxa de desemprego foi de 6,6% e de 6,0% em 2022.

4.1.2. Lisboa

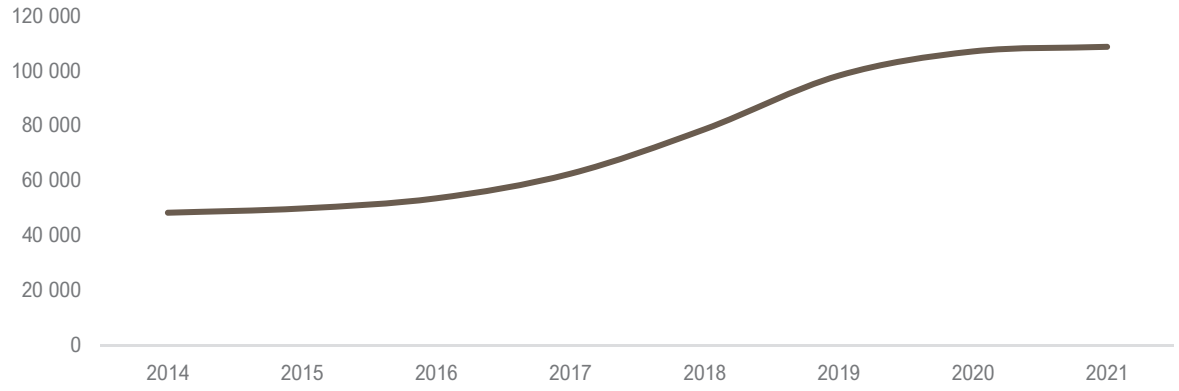
População de Lisboa (#; 1960 – 2021)



Fonte: INE

No caso específico do concelho de Lisboa, é importante destacar que a população também apresentou uma diminuição ao longo dos últimos anos. De acordo com os dados do Instituto Nacional de Estatística (INE), em 2021 o concelho tinha cerca de 545.796 habitantes, o que representa um decréscimo do número de habitantes registados em 2011.

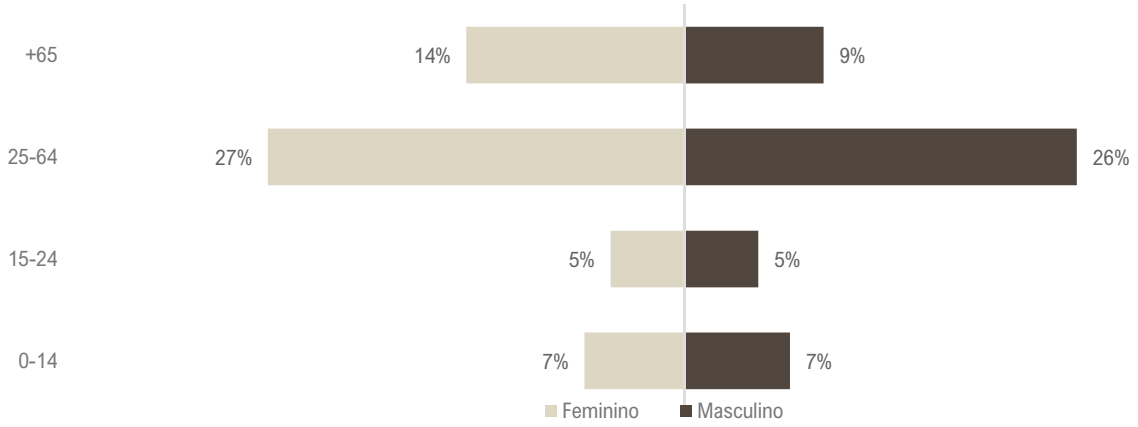
Residentes Estrangeiros (2014 – 2021; #) – Lisboa



Fonte: INE

O forte aumento de residentes estrangeiros desde 2017, é explicado principalmente pelos incentivos fiscais para residentes não habituais. Este programa foi introduzido em 2009 pelo governo português para atrair residentes estrangeiros e de "alto valor" e oferece taxas de imposto reduzidas e algumas isenções para os seus primeiros dez anos no país. No ano de 2021 registaram-se 108.653 estrangeiros residentes, sendo eu em 2014 existiam 48.225.

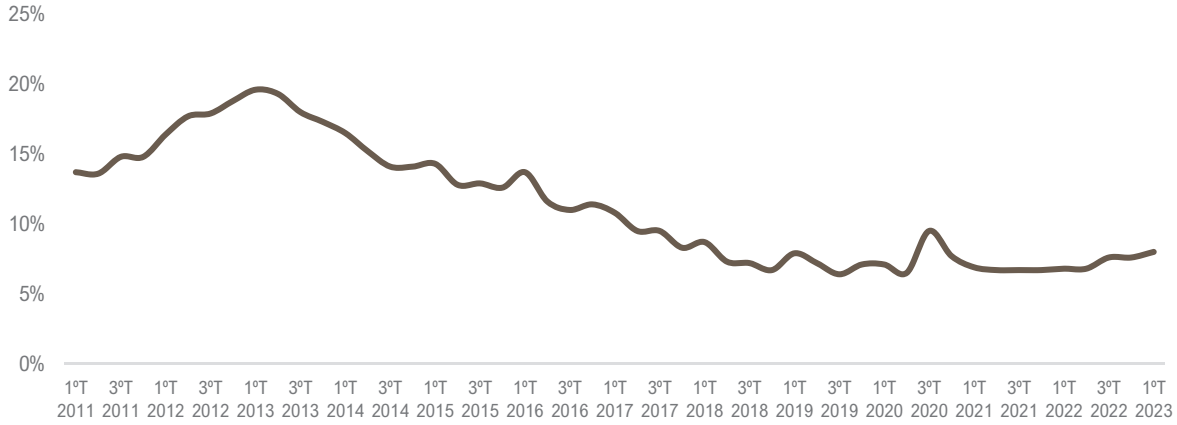
Pirâmide Demográfica – Lisboa [2022, %]



Fonte: INE

Tal como em Portugal como um todo, o envelhecimento da população também é uma tendência observada no concelho de Lisboa. Segundo os dados do INE, a proporção de idosos tem aumentado nos últimos anos, e verifica-se um declínio na população jovem.

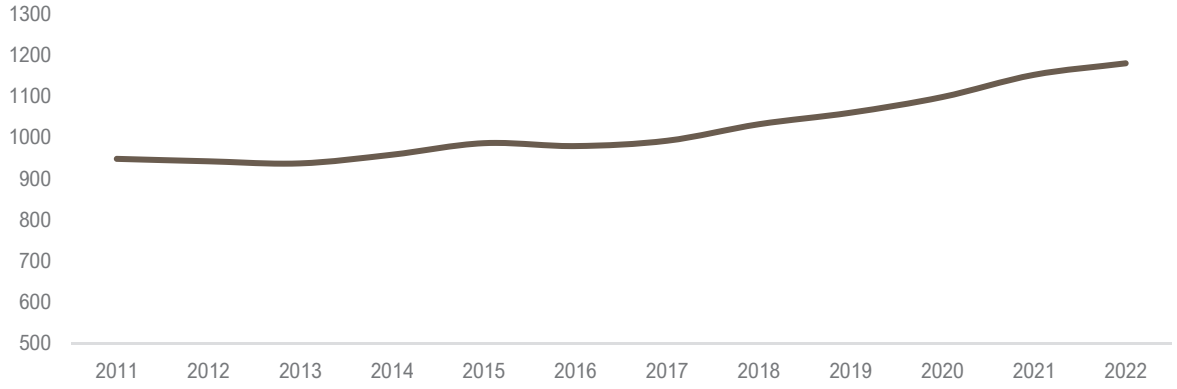
Taxa de Desemprego (%; 2011 – 2023) – AM Lisboa



Fonte: INE

A taxa de desemprego atingiu o seu pico em 2013 (19,6%), diminuindo para 6,7% em 2018. No 4º Trimestre dos anos de 2021 e 2022, as taxas de desemprego foram de 5,7% e 7,6%. No 1ºTrimestre de 2023, a taxa de desemprego registada foi de 8,0%.

Rendimento Médio Mensal Líquido (2011-2022; €) – AM Lisboa



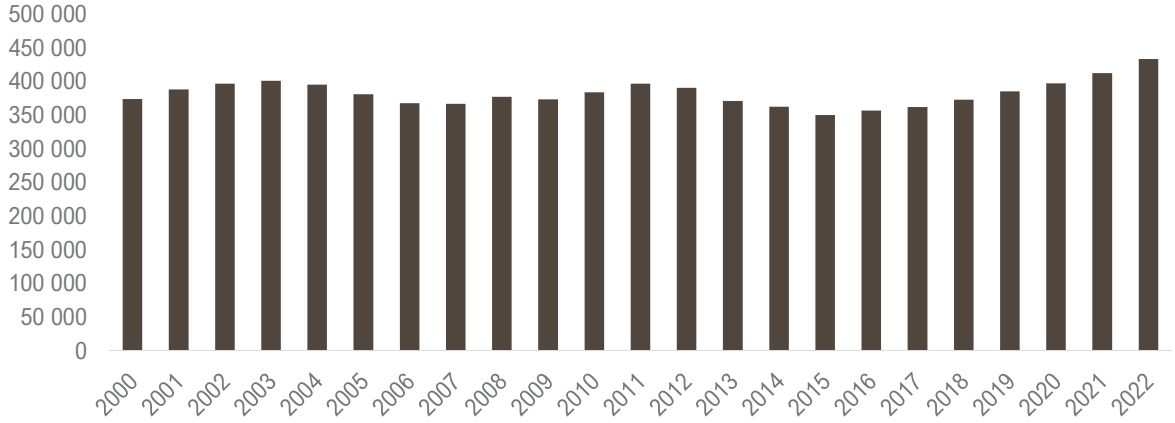
Fonte: INE

O rendimento médio mensal líquido dos trabalhadores por conta de outrem (ou seja, aqueles que trabalham para uma empresa ou empregador) na AM Lisboa foi de 1.180€ em 2022. Isto representa um aumento em relação aos anos anteriores, refletindo uma tendência geral de melhoria do mercado de trabalho em Portugal, em 2011 este valor foi de 948€.

4.2. Mercado de Residências de Estudantes

Os estudantes que ambicionam continuar o seu percurso académico na universidade já não se sentem constrangidos pela falta de escolha nas principais universidades do mundo, que competem para atrair os melhores talentos disponíveis. Os *Millennials* procuram universidades de alta qualidade em destinos com uma boa qualidade de vida, segurança e vida cosmopolita com oferta de lazer e cultura.

Total de alunos matriculados no ensino superior em Portugal (#; 2000 – 2022)



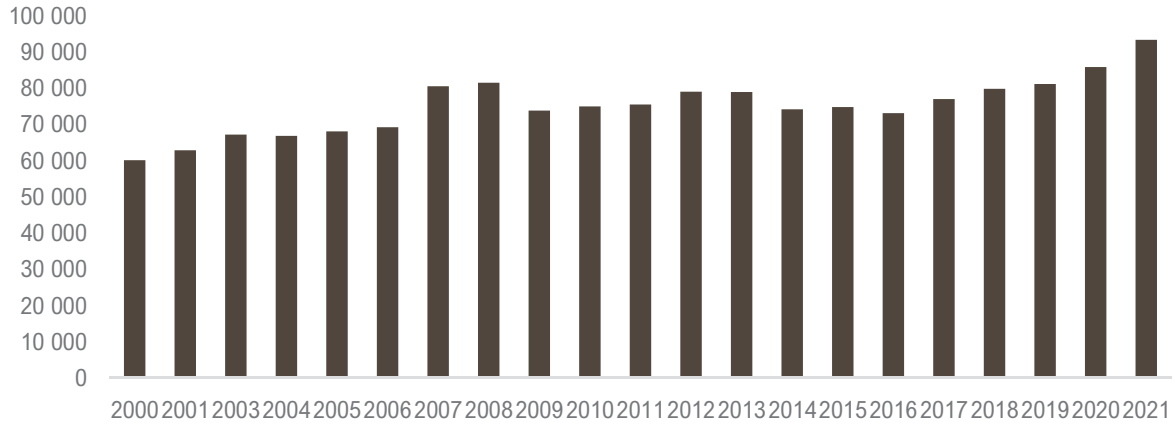
Fonte: Pordata

Segundo o balanço divulgado pelo Ministério da Ciência, Tecnologia e Ensino Superior, estiveram inscritos no último ano letivo (2020/2021) 411.995 mil estudantes, que foi considerado um novo máximo histórico. Em comparação com o ano letivo anterior são mais 15 mil inscritos, o que representa um aumento de 4%. Esta percentagem é também um recorde, sendo a taxa de crescimento anual mais elevada na última década.

A taxa de escolaridade do ensino superior da população residente entre os 30 e os 34 anos atingiu 44% no final de 2021, continuando a tendência crescente dos últimos anos, e mantendo-se acima da meta europeia de 40% assumida no âmbito da Estratégia Europa 2020.

Os últimos dados do INE mostram uma taxa de escolaridade de 42% no último trimestre de 2021, correspondendo a uma taxa de escolaridade média anual de 44% relativa ao ano de 2021. Corresponde a um crescimento de 12% em relação a 2015 e de 20% quando comparado com 2010.

Total de diplomados do ensino superior em Portugal (#; 2000 – 2021)

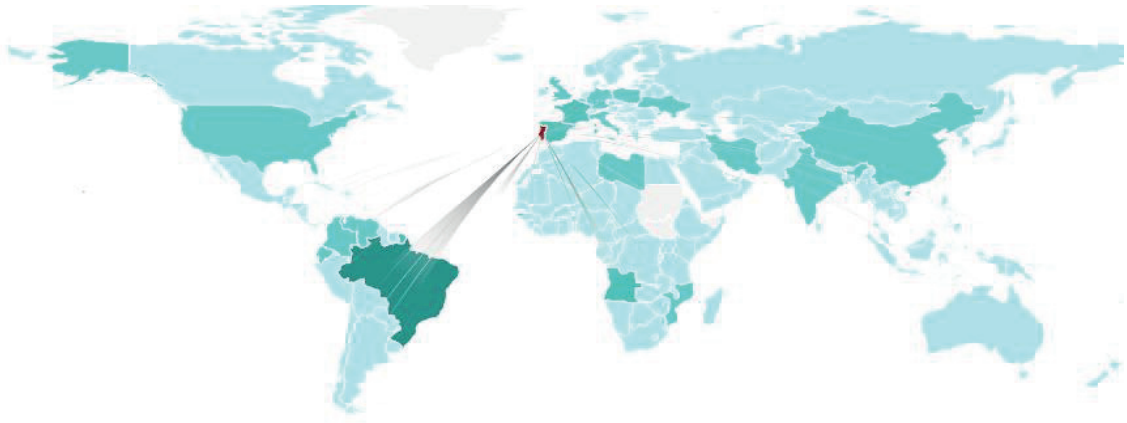


Fonte: INE

Este resultado confirma o reforço da qualificação da população residente em Portugal nos últimos anos em consonância com os mais recentes dados de diplomados. Em 2019/20, Portugal registou um novo máximo histórico no número de diplomados, com os estabelecimentos de ensino superior a emitirem 85.799 diplomas, mais 4.661 do que no ano letivo anterior. Este crescimento de 6% face ao ano anterior representa o quarto crescimento anual consecutivo e a taxa de crescimento anual mais elevada desde 2006/07.

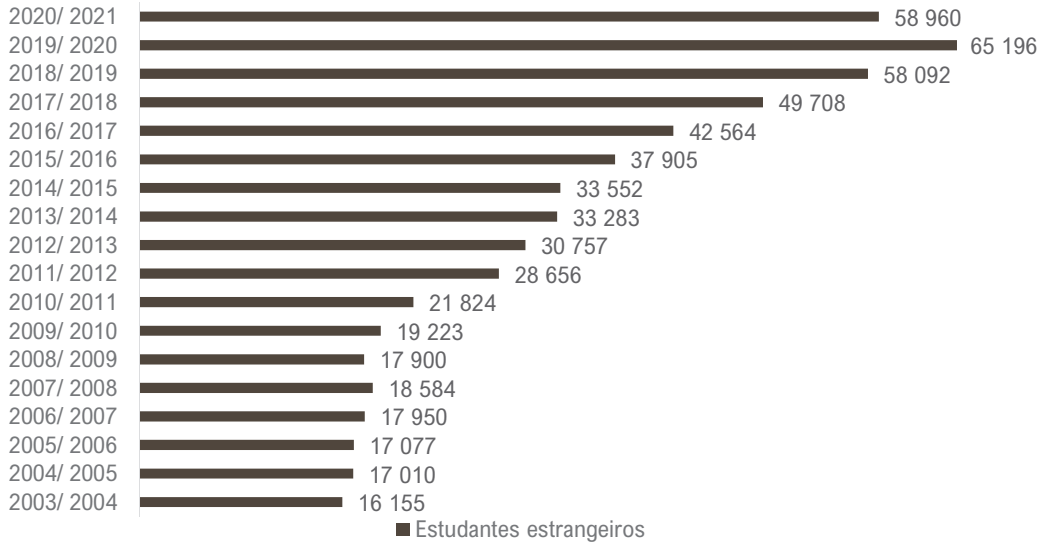
Fluxo de Estudantes em Portugal

Portugal é cada vez mais procurado por estudantes estrangeiros. O país é reconhecido pelo seu clima agradável durante todo o ano, excelente qualidade de vida, segurança, proximidade de praias e espaços exteriores. Os estudantes internacionais têm a oportunidade de frequentar cursos de língua inglesa com reconhecimento internacional. Quando os custos totais são contabilizados, Portugal é uma alternativa atrativa às opções de estudo mais tradicionais.



Source: *http://uis.unesco.org/en/uis-student-flow*

Se acrescentarmos a este fluxo os estudantes nacionais, que necessitam de alojamento nas cidades onde estudam, verificamos que existe hoje um desequilíbrio considerável entre a procura e a oferta de residências universitárias de qualidade, que dispõem de vários apoios e serviços associados.



Fonte: INE

Mais de 65.000 estudantes estrangeiros foram inscritos no ensino superior no ano académico de 2019/20, incluindo estudantes de mobilidade e estudantes com estatuto de "estudante internacional" nos vários ciclos de estudo (licenciatura, mestrado e doutoramento). Este valor corresponde a cerca de 16% do total de inscritos no ensino superior em Portugal, tendo aumentado 12% face ao ano anterior. No ano letivo de 2020/2021, o número de matrículas estrangeiras diminuiu, que poderá ser justificado pela situação pandémica atualmente vivida (COVID-19). No entanto, o Governo prevê que o número de estudantes estrangeiros atingirá os 90 mil no ano letivo 2023/2024.

Localização Geográfica	Total	Portuguesa	Estrangeira
Portugal	433 217	363 252	69 965
Norte	144 781	122 619	22 162
Centro	91 582	76 463	15 119
Área Metropolitana de Lisboa	161 149	134 211	26 938
Lisboa	128 394	107 221	21 173
Alentejo	18 306	15 328	2 978
Algarve	10 536	8 461	2 075
Região Autónoma dos Açores	2 911	2 517	394
Região Autónoma da Madeira	3 952	3 653	299

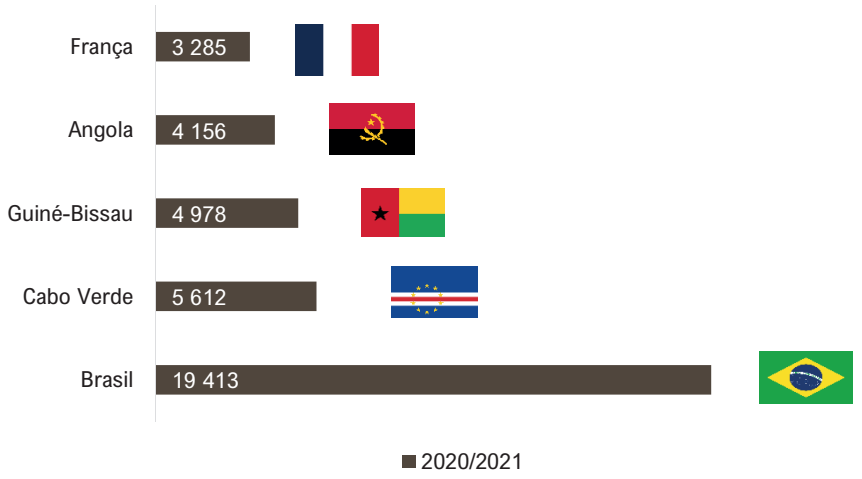
Ano Letivo 2021/2022. Fonte: INE

Relativamente à distribuição por país dos estudantes estrangeiros matriculados no ensino superior, e mantendo a tendência dos anos anteriores, as principais regiões de destino dos estudantes estrangeiros são as regiões de Lisboa, Norte e Centro, refletindo não só as

zonas de maior concentração de estabelecimentos de ensino superior em Portugal como também as instituições de nome reconhecido a nível internacional.

	UNIVERSIDADE	RANKING
LISBOA	Universidade Nova de Lisboa	23º em *"Financial Times Masters in Management 2021"*
	Universidade Católica de Lisboa	45º em *"Financial Times Masters in Management 2021"*
	Universidade de Lisboa	365º em *"QS World university Rankings"* e 30º na Europa em *"CWTS Leiden ranking for scientific Performance"*
	Instituto Superior Técnico (IST)	11º na Europa em *"2020 US News Best Global Universities ranking"*
	Instituto Superior de Ciências do Trabalho e da Empresa (ISCTE)	5º em Portugal em *"THE – World University Ranking"*

	UNIVERSIDADE	RANKING
PORTO	Universidade do Porto	295º em *"QS World university Rankings 2022"*
	Universidade Católica Portuguesa	32º em *"FT European Business Schools ranking"*
	Universidade Fernando Pessoa	10º em "International SCIMAGO"
	Instituto Politécnico do Porto	501-600º em Portugal em "THE – World University Ranking 2020"



Nacionalidade dos estudantes estrangeiros. Fonte: Savills

Cabo Verde, Brasil, e os outros países africanos de língua oficial portuguesa (PALOP) são os principais países de onde provêm os candidatos internacionais.

4.2.1. Lisboa

Na Área Metropolitana de Lisboa, existe um total de 166.405 estudantes matriculados no Ensino Superior, sendo 136.517 portugueses e 29.888 estrangeiros. Em Lisboa, há 131.696 estudantes, sendo 108.843 portugueses e 22.853 estrangeiros.

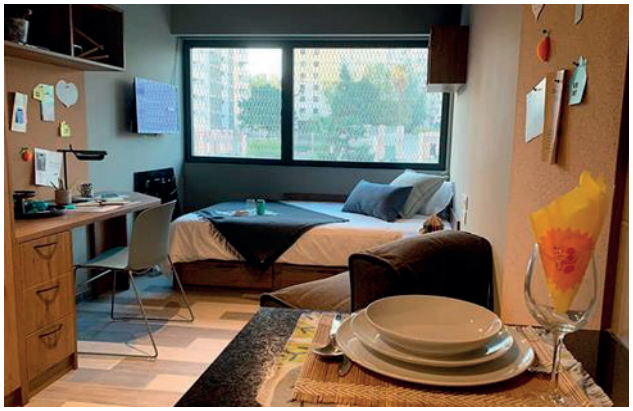
Localização Geográfica	Total	Portuguesa	Estrangeira
Área Metropolitana de Lisboa	166 405	136 517	29 888
Lisboa	131 696	108 843	22 853

Ano Letivo 2021/2022. Fonte: INE

1 LIVENSA LIVING CIDADE UNIVERSITÁRIA
2 LIVENSA LIVING MARQUÊS DE POMBAL
3 STUDENT VILLE CENTRAL
4 STUDENT VILLE STUDIOS
5 STUDENT VILLE PALMA
6 NIDO AJUDA
7 NIDO SANTA APOLÓNIA
8 XIOR LUMIAR
9 XIOR ALVALADE
10 HOME & CO.
AURA
REAL ESTATE EXPERTS
18

Fonte: Google Maps

1. LIVENSA LIVING LISBOA CIDADE UNIVERSITÁRIA



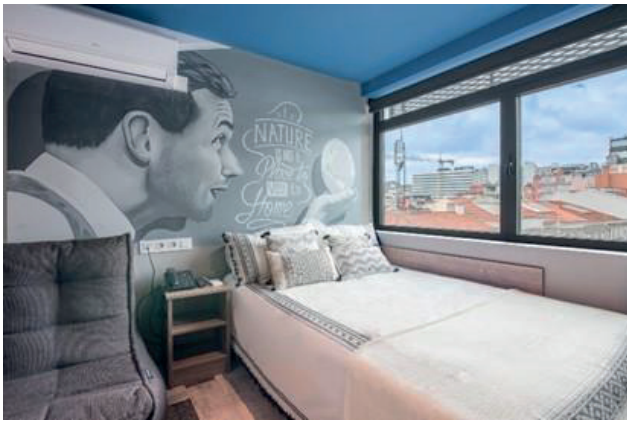
	Ano Completo	Ano Académico	Semestre	Estadia Curta
Duração	**12 meses**	**10 a 11 meses**	**5 a 9 meses**	**1 a 4 meses**
Datas	Entre 12/08/2023 e 02/09/2023	Entre 12/08/2023 e 09/09/2023	Entre 12/08/2023 e 31/03/2024	Entre 12/08/2023 e 30/07/2024
Standard	719,00 €	799,00 €	919,00 €	959,00 €
Standard c/terraço	842,00 €	935,00 €	1 075,00 €	1 122,00 €
Superior	809,00 €	899,00 €	1 034,00 €	1 079,00 €
Superior c/terraço	914,00 €	1 015,00 €	1 167,00 €	1 218,00 €
Premium	1 349,00 €	1 499,00 €	1 724,00 €	1 799,00 €
Twin Standard	473,00 €	525,00 €	604,00 €	630,00 €
Twin Standard c/terraço	518,00 €	575,00 €	661,00 €	690,00 €

- Tarifas válidas para estadias entre 1º de setembro de 2023 a 30 de agosto de 2024.
- Valor por pessoa e por mês (30 dias)
- O valor inclui água, eletricidade, bem como o uso e desfrute de todas as instalações.

- Iva incluído;

Serviços:
Piscina, Ginásio, Biblioteca, Salas de Estudo, Sala de Jogos, Estacionamento, Lavandaria, Áreas Comuns, Cinema.

2. LIVENSA LIVING LISBOA MARQUÊS DE POMBAL

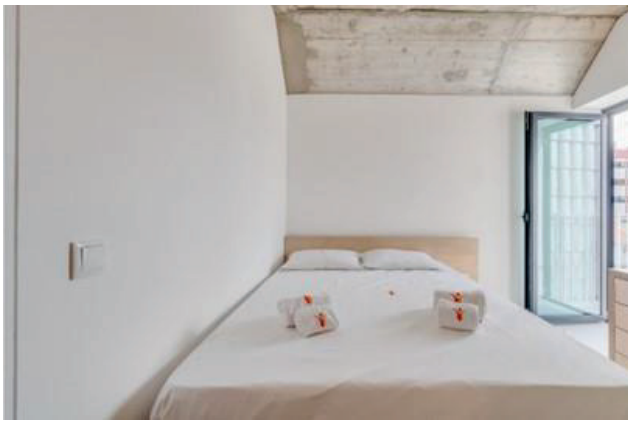


	Ano Completo	Ano Académico	Semestre	Estadia Curta
Duração	**12 meses**	**10 a 11 meses**	**5 a 9 meses**	**1 a 4 meses**
Datas	Entre 12/08/2023 e 02/09/2023	Entre 12/08/2023 e 09/09/2023	Entre 12/08/2023 e 31/03/2024	Entre 12/08/2023 e 30/07/2024
Standard	747,00 €	830,00 €	955,00 €	996,00 €
Superior	837,00 €	930,00 €	1 070,00 €	1 116,00 €
Premium	927,00 €	1 030,00 €	1 185,00 €	1 236,00 €
Premium c/terraço	1 349,00 €	1 499,00 €	1 724,00 €	1 799,00 €
Super Premium	1 229,00 €	1 365,00 €	1 570,00 €	1 638,00 €
Super Premium c/terraço	1 439,00 €	1 599,00 €	1 839,00 €	1 919,00 €
Twin Standard (apt.2 quartos)	692,00 €	769,00 €	884,00 €	923,00 €

- Tarifas válidas para estadias entre 1º de setembro de 2023 a 30 de agosto de 2024.
- Valor por pessoa e por mês (30 dias)
- O valor inclui água, eletricidade, bem como o uso e desfrute de todas as instalações.
- Iva incluído;

Serviços:
Piscina, Ginásio, Biblioteca, Salas de Estudo, Sala de Jogos, Estacionamento, Lavandaria, Áreas Comuns, Cinema, Recepção 24h.

3. STUDENT VILLE CENTRAL



Duração	Quarto	Room with private Balcony
Estadia Curta	1 800,00 €	1 800,00 €
1º Semestre 2023-2024	910,00 €	940,00 €
2º Semestre 2023-2024	930,00 €	960,00 €
Anual	910,00 €	940,00 €

- Valor por pessoa e por mês (30 dias)
- O valor inclui água, eletricidade, bem como o uso e desfrute de todas as instalações.
- Iva incluído

Serviços:
Piscina, Ginásio, Estacionamento, Limpeza, Áreas Comuns.

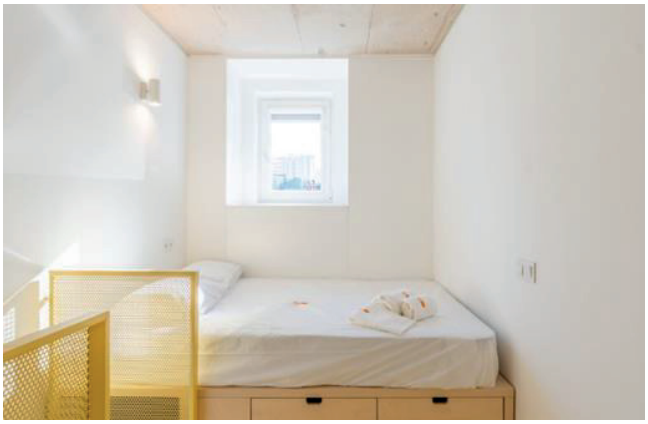
4. STUDENT VILLE STUDIOS

Duração	Standard Studio	Classic Studio	Master Studio	Presidential Studio
Estadia Curta	1 800,00 €	1 800,00 €	1 950,00 €	2 100,00 €
1º Semestre 2023-2024	910,00 €	910,00 €	940,00 €	-
2º Semestre 2023-2024	930,00 €	930,00 €	960,00 €	980,00 €
Anual	910,00 €	910,00 €	940,00 €	-

- Tarifas válidas para estadias entre 1º de setembro de 2023 a 30 de agosto de 2024.
- Valor por pessoa e por mês (30 dias)
- O valor inclui água, eletricidade, bem como o uso e desfrute de todas as instalações.
- Iva incluído

Serviços:
Zonas comuns, Limpeza, Lavandaria.

5. STUDENT VILLE PALMA

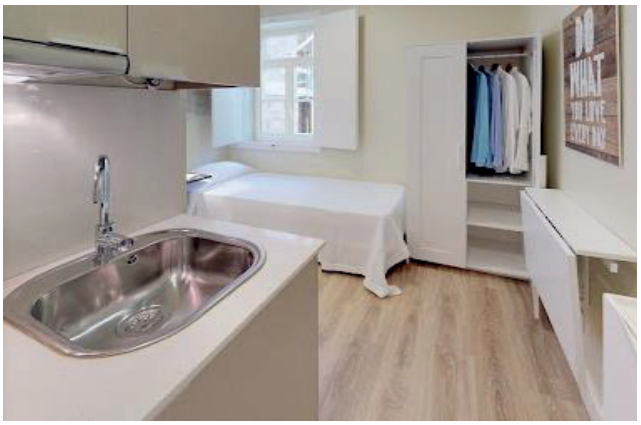


Duração	Quarto Standard	Quarto Mezzanine
Estadia Curta	1 800,00 €	1 800,00 €
1º Semestre 2023-2024	900,00 €	900,00 €
2º Semestre 2023-2024	900,00 €	900,00 €
Anual	900,00 €	900,00 €

- Valor por pessoa e por mês (30 dias)
- O valor inclui água, eletricidade, bem como o uso e desfrute de todas as instalações.
- Iva incluído

Serviços:
Zonas comuns, Limpeza, Lavandaria

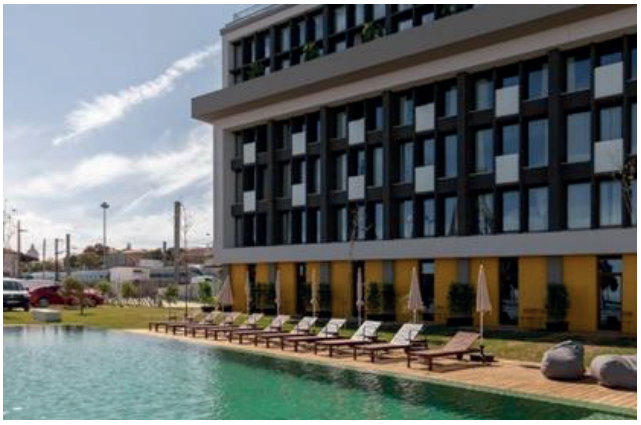
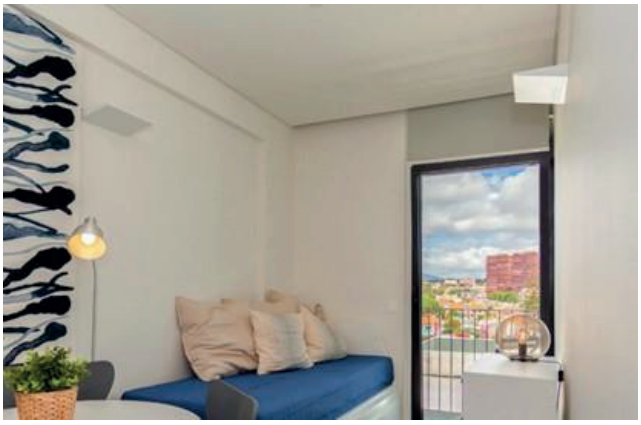
6.NIDO AJUDA



Quartos	Valores desde	Area (m2)
Classic Studio	729,00 €	13-14
1 Apartamento T1	735,00 €	15-16
Standard Studio	745,00 €	9
Deluxe Studio	820,00 €	17-22
1 Apartamento T1 PREMIUM	875,00 €	15-18
2 Apartamento T1 PLUS	885,00 €	21-26
Deluxe Plus Studio	930,00 €	85-86

- Valor por pessoa e por mês (30 dias)
- O valor inclui água, eletricidade, bem como o uso e desfrute de todas as instalações.
- Iva incluído

7.NIDO SAANTA APOLÓNIA

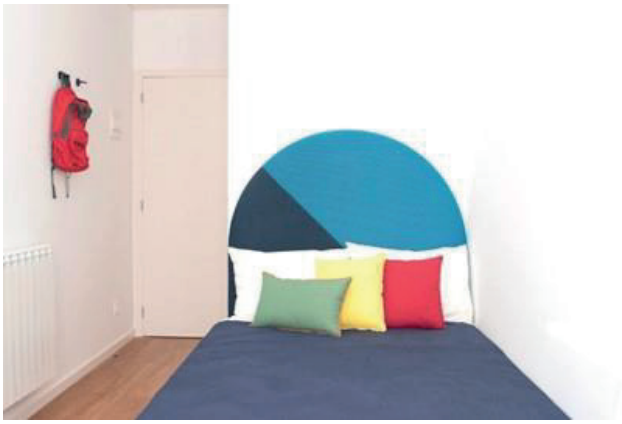
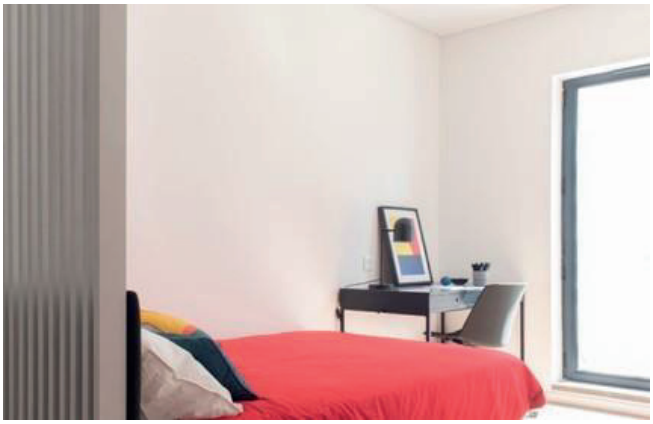



Quarto	Valores desde
Classic Studio	799,00 €
Classic Plus Studio	839,00 €
Premium Studio	869,00 €
Premium Plus Studio	919,00 €
Deluxe Studio	969,00 €
Apartamento T1 Santa Apolonia	1 139,00 €
Deluxe Plus Studio	1 339,00 €

- Valor por pessoa e por mês (30 dias)
- O valor inclui água, eletricidade, bem como o uso e desfrute de todas as instalações.
- Iva incluído

Serviços:
Estacionamento, Lavandaria, Piscina, Ginásio, Sala de Estudo, Sala social, Cozinha comum.

XIOR LUMIAR

Quarto	Valores desde
Standard Suite	485,00 €
Good Suite	515,00 €
Super Suite	535,00 €
Standard Studio	599,00 €
Good Studio	650,00 €
Boss Studio	715,00 €
Twodio	495,00 €

- Valor por pessoa e por mês (30 dias)
- O valor inclui água, eletricidade, bem como o uso e desfrute de todas as instalações.
- Iva incluído

Serviços:
Serviço de Limpeza, Segurança.

8. XIOR ALVALADE

Quarto	Valores desde
Good Suite	565,00 €
Super Suite	610,00 €
Boss Suite	665,00 €
Super Studio	730,00 €
Boss Studio	740,00 €

- Valor por pessoa e por mês (30 dias)
- O valor inclui água, eletricidade, bem como o uso e desfrute de todas as instalações.
- Iva incluído

Serviços:
Serviço de Limpeza, Segurança, Sala de Jogos, Limpeza.

9. HOME & CO

Quarto	Valores desde
En-Suite Small Standard	769,00 €
En-Suite Medium Standard	789,00 €
Single Studio Medium Premium	849,00 €
Apt T2 Small Standard	799,00 €
Single Studio Large Premium	889,00 €
Single Studio XL Premium	909,00 €

- Valor por pessoa e por mês (30 dias)
- O valor inclui água, eletricidade, bem como o uso e desfrute de todas as instalações.
- Iva incluído

Serviços:
Serviço de Limpeza, Ginásio, Segurança, Sala de Jogos, Lavandaria, Sala de Estudo, Estacionamento, Segurança.

5. AVALIAÇÃO

5.1. Avaliação Qualitativa

Interno	
Forças	**Fraquezas**
- Enquadramento PDM - Localização no centro da cidade de Lisboa - Acessibilidade (rodoviária) - Mobilidade (transportes públicos) - Loteamento concluído	- Zona de fácil constrangimento ao nível rodoviário.

Externo	
Oportunidades	**Ameaças**
- Escassez de oferta de imóveis residenciais principalmente nas grandes cidades e periferias - Mercado dinâmico nas ópticas de compra, venda e arrendamento de imóveis com características semelhantes - Escassez de oferta de residências de estudantes em Lisboa	- Incerteza na evolução económica pós conflito internacional - Aumento das taxas de juro

5.2. Avaliação Quantitativa

A avaliação do património foi efectuada, após visita e análise de condicionantes, considerando-o livre de hipotecas, encargos ou servidões de qualquer natureza. As opiniões, análises e conclusões constantes do presente relatório foram desenvolvidas de acordo com as Normas de Avaliação RICS ("Red Book") – Edição de Novembro de 2021 (versão efectiva em Janeiro de 2022).

5.2.1. Abordagem pelo Método de Rendimento – Valor Residual (DCF)

A Abordagem pelo Método do Rendimento – DCF (Valor Residual) é normalmente aplicada em propriedades de desenvolvimento. Tem como base os pendentes custos directos (hard costs) e indirectos (soft costs) de desenvolvimento, à data de avaliação, associados a uma taxa de risco e uma margem de lucro, que são deduzidos do Valor de Desenvolvimento Concluído para atingir o "valor residual" que representa o valor actual do imóvel.

O Método do Valor Residual envolve, em primeiro lugar, a determinação do potencial Valor de Desenvolvimento Concluído (VDC) do projecto proposto, no pressuposto especial que o mesmo se encontra concluído, à data da avaliação. Os custos totais de desenvolvimento estimados, incluindo custos de construção, despesas de marketing, honorários profissionais, contingência, impostos são deduzidos do Valor de Desenvolvimento Concluído.

Este método está sujeito a uma série de pressupostos. Uma ligeira mudança de qualquer um ou mais pressupostos poderá ter um impacto significativo nas conclusões alcançadas. É importante notar que o valor residual é mais sensível a alterações nos preços de venda, taxas de juro e período de desenvolvimento.

Devemos salientar que foram considerados pressupostos específicos que são realistas com base nas percepções actuais do mercado. Por conseguinte, conclui-se que qualquer um dos pressupostos considerados poderá ser provadamente incorrecto ao longo do tempo e não podemos, neste caso, aceitar qualquer responsabilidade.

Para o activo em análise, assumimos o pressuposto de reconversão do mesmo para uma residência de estudantes, que se afirma como uma solução concordante com o Plano Director Municipal e alvará de loteamento analisado em capítulo próprio. Dada a proximidade e acessibilidades do activo ao centro da cidade de Lisboa, e a carência de Residências de estudantes por toda a região, este parece-nos ser o melhor uso para o imóvel, tendo em conta as suas características.

RESIDÊNCIA UNIVERSITÁRIA

O Valor de Desenvolvimento Concluído para o referido lote tem por base a abordagem pelo Método do Rendimento, mais concretamente, tendo em consideração a exploração da residência universitária a desenvolver.

Os nossos principais pressupostos de valor são detalhados abaixo. Assumimos receitas e custos do primeiro ano, de acordo com as informações fornecidas pelo cliente e com a nossa própria pesquisa de mercado.

A partir do nosso conhecimento do mercado de residências universitária na área envolvente e do posicionamento da mesma, desenvolvemos uma previsão de receita de 5 anos, considerando os seguintes rácios:

KPIs	n	n+1	n+2	n+3	n+4
Quartos Disponíveis	**300**	**300**	**300**	**300**	**300**
Meses de Ocupação	**12**	**12**	**12**	**12**	**12**
Taxa de Ocupação (%)	**85%**	**88%**	**92%**	**95%**	**95%**
Renda Média (€)	**550**	**564**	**578**	**592**	**607**

Consideramos receitas de "Quartos" e "Outras Receitas", da seguinte forma:

Receitas	n	n+1	n+2	n+3	n+4
Quartos	1 683 000	1 837 543	1 954 556	2 076 272	2 128 179
Outros	159 885	174 567	185 683	197 246	202 177
Total de Receitas	**1 842 885**	**2 012 110**	**2 140 239**	**2 273 518**	**2 330 356**
Desocupação e Perdas de Crédito	**33 660**	**36 751**	**39 091**	**41 525**	**42 564**
Total de Receita Efectiva	**1 809 225**	**1 975 359**	**2 101 148**	**2 231 992**	**2 287 792**

A estrutura de custos projetada é baseada na informação fornecida pelo cliente, na competitividade da unidade e no benchmarking feito em unidades similares. Neste sentido, desenvolvemos uma previsão de custos:

Custos	n	n+1	n+2	n+3	n+4
Outros	92 144	95 575	96 578	97 463	97 901
Staff	265 073	278 911	293 054	307 507	311 350
FSE (Energia, Manutenção, Marketing, etc)	221 146	229 381	231 788	233 911	234 963
Total de Custos	**578 363**	**603 867**	**621 420**	**638 880**	**644 215**

Obtivemos as seguintes projecções de *gross operating profit* (GOP):

	n	n+1	n+2	n+3	n+4
GOP	**1 230 862**	**1 371 492**	**1 479 728**	**1 593 112**	**1 643 577**
IMI	22 250	22 250	22 250	22 250	22 250
Seguros	12 750	13 581	14 446	15 346	15 729

Desta forma obteve-se o seguinte EBITDA:

	n	n+1	n+2	n+3	n+4
EBITDA	**1 195 862**	**1 335 661**	**1 443 032**	**1 555 517**	**1 605 598**
GOP (%)	68%	69%	70%	71%	72%
EBITDA (%)	66%	68%	69%	70%	70%
Capex Reserve	55 287	60 363	64 207	68 206	69 911

Dada a localização do ativo e do momento actual do sector, na análise de *cash-flow*, para calcular o valor da propriedade foi utilizado uma *discount rate* de 6,50%.

	n	n+1	n+2	n+3	n+4
EBITDA depois de Custos Fixos	**1 140 576**	**1 275 298**	**1 378 825**	**1 487 311**	**1 535 687**
Exit Value @ 5,50%	**0**	**0**	**0**	**0**	**27 921 582**
Cash Flow Operation @ 6,50%	**1 140 576**	**1 275 298**	**1 378 825**	**1 487 311**	**29 457 269**

VAL	**25 993 218**
Valor por quarto	**86 644**
Valor por m2	**2 994**

Cap Rate (%)	**5,50%**
Discount Rate (%)	**6,50%**

Custos de Desenvolvimento

Considerou-se um montante de custos directos e indirectos para construção, de acordo com os seguintes valores unitários:

Custos Directos (€)				
Use	**Units**	**Área Bruta de Construção (m2)**	**Custo por m2/unidade (€)**	**Custo Total (€)**
Residência de Estudantes		8 681	1 400	12 153 246
Parking & Zonas Técnicas		1 433	600	859 608
FF&E	300		5 000	1 500 000
Total de Custos Directos				**14 512 854**

Foi considerada uma estimativa de custos indirectos que incluem os montantes referentes à infraestruturação do terreno, taxas autárquicas, projecto de arquitectura, contingências e ainda encargos com a gestão da obra em todas as suas fases (project management).

Custos Indirectos (€)				
Demolições	**Infraestruturação e Exterior**	**Arquitectura, Projectos e Especialidades**	**Gestão e Fiscalização De Obra**	**Licenças e Taxas Municipais**
0	258 300	425 364	435 386	145 839
Total de Custos Indirectos				**1 264 888**

Custos Totais	15 777 742

Tendo por base o projecto e as informações fornecidas, foi determinado através do referido método o seguinte Valor de Mercado.

Anos		**1**	**2**	**3**	**4**
Receitas					25 993 218
Total de Receitas					**25 993 218**
Infraestruturação e Exterior			258 300		
Construção			3 903 856	6 506 427	4 102 571
Arquitectura, Projectos e Especialidades		170 145	42 536	85 073	127 609
Gestão e Fiscalização De Obra		43 539	174 154	174 154	43 539
Licenças e Taxas Municipais		72 919	29 168	29 168	14 584
Total de Custos		**286 603**	**4 408 015**	**6 794 822**	**4 288 302**
Cash-Flows		**-286 603**	**-4 408 015**	**-6 794 822**	**21 704 916**

VAL	**5 816 163**
Custos de Transacção	**395 694**
Valor da Propriedade de Desenvolvimento	**5 420 469**

Valor (€/m² ABC acima do solo)	624
Valor (€/m² área de terreno)	1450
Taxa de Desconto (%)	10,00%

Total de Custos	21 593 906
Total de Receitas	25 993 218
Margem do Promotor	4 399 312
Margem do Promotor s/ Receitas	16,9%

Foram ainda considerados os custos de transacção (cerca de 6,5% + 0,8% de Imposto de Selo) que normalmente seriam investidos na aquisição por qualquer um participante de mercado.

5.2.2. Método CAPM

A discount rate corresponde à taxa pela qual os cash-flows projectados são descontados e reflecte não só o valor do dinheiro no tempo, mas também os riscos associados ao tipo de cash-flow e ao tipo de operações futuras do activo. Esta taxa leva em consideração:

a) o risco associado às projecções realizadas no cash-flow utilizado;
b) ao tipo de activo/negócio;
c) as taxas implícitas no mercado;
d) a localização geográfica do activo;
e) a vida do activo e consistência dos inputs, precisamente a taxa risk free associado ao ciclo de vida do activo;
f) o tipo de cash-flow utilizado; e
g) as bases de valor aplicadas. Para a maioria das bases de valor, a discount rate aplicada deve ser desenvolvida pela perspectiva de um participante.

Para estimar a discount rate da presente avaliação, recorremos ao Capital Asset Pricing Model (CAPM). Este modelo prevê a estimativa do custo do capital próprio, que inclui a relação entre o risco sistemático e o retorno esperado pelos activos.

A fórmula do CAPM para calcular os retornos esperados de um activo tendo em conta o risco é a seguinte:

Ke = Rf + Unlevered ß * (Rm - Rf)

Cada parâmetro foi calculado da seguinte forma:

Rf (Risk-Free Rate):

O cálculo do risk-free a ser aplicado considera a rentabilidade no mercado secundário de activos livres de risco denominados na moeda a serem considerados:

a) Moeda Euro; e
b) Retorno exigido no mercado secundário de obrigações do tesouro português a 10 anos.

Os valores das obrigações do Tesouro português a 10 anos de acordo com o Banco de Portugal e o o Índice de Preços ao Consumidor (variação média) fornecido pelo INE – Instituto Nacional de Estatísticas serviram de base ao cálculo da taxa risk-free a ser aplicada, sem taxa de inflação, sendo que as referidas variáveis se encontram detalhadas infra.

ß (Beta) - Unlevered:

O Beta indica quanto é que o preço de uma acção da empresa varia face ao mercado. Um beta de um, por exemplo, indica que a empresa está alinhada com o mercado. Se o beta for superior a um, a acção ultrapassa o comportamento normal do mercado; menos de um significa que a acção é mais estável.

Como mencionado anteriormente, estamos a assumir apenas o custo do capital próprio, ou seja, sem financiamento, aplicamos um ß unlevered para estimar a discount rate. A fonte do referido factor é o site de Aswath Damodaran que compila dados da Bloomberg, Morningstar, Capital IQ e Compustat para várias indústrias, como aquelas que se encontram mencionadas abaixo:

Indústria	N.º de Empresas	Average Unlevered Beta
Hotel/Gaming	69	1,06
Hospitals/Healthcare Facilities	34	0,72
Oil/Gas (Production and Exploration)	174	1,14
R.E.I.T.	223	0,69
Real Estate (Development)	18	0,88
Real Estate (General/Diversified)	12	0,66
Real Estate (Operations & Services)	60	0,81

Os dados mencionados no quadro acima foram actualizados pela última vez em Janeiro de 2023 e agregam informações de empresas específicas da Europa Ocidental, os quais, em nossa opinião, são os mais precisos no mercado imobiliário.

O **ß unlevered** apresenta os valores explicitados no quadro supra, sendo que os mesmos variam consoante a indústria onde o ativo em análise se insere. Desta forma, a indústria onde o ativo se insere e o respetivo valor assumido para o ß unlevered, encontram-se especificados no quadro infra.

Adicionalmente, a variável **(Rm-Rf),** representa o prémio de risco exigido pelo investidor acima da taxa risk-free. Este factor inclui as premium requeridas em relação ao mercado global do activo e as suas características especificas.
Este prémio é definido caso a caso dependendo das características específicas dos ativos, historial de rentabilidade, dimensão do mercado local, localização, estado de conservação, inquilinos, contratos, rendas, liquidez, questões legais e outros factores que consideramos relevantes e que devem ser refletidos no custo estimado do capital.

Com base nos parâmetros supramencionados, foi considerado um valor de custo de capital tal como detalhado no quadro infra.

Parâmetro		Indicador	Data	Fonte
i	3,00%	Índice de Preços Consumidor (IPC)	Histórico + Previsões	BdP, OCDE, EBA, FMI
Rf	3,24%	Obrigações Tesouro a 10 anos	LTM	Banco de Portugal
Rf (real)	0,23%			((1+Rf)/(1+i))-1
ß (Unlevered)	0,88	**Real Estate (Development)**	jan/23	Damodaran
Rm	11,25%			Base de dados interna
Risk Premium	11,02%			Rm-Rf (real)
Ke	9,93%	Ke = Rf + ß * (Rm - Rf)		

6. VALOR DA PROPRIEDADE

Somos, assim, da opinião que o Valor de Mercado do referido imóvel, que constitui um direito real de propriedade plena, sujeito à informação fornecida pelo cliente e aos pressupostos utilizados, acima mencionados, em **17 de Novembro de 2023**, é de **5.420.469€ (Cinco Milhões, Quatrocentos e Vinte Mil, Quatrocentos e Sessenta e Nove Euros).**

7. CONCLUSÃO

As nossas Avaliações e Relatórios são estritamente confidenciais à entidade para a qual foram elaborados, ou para os seus consultores profissionais, e servem apenas para os fins a que se referem. Mais ainda, não nos responsabilizamos relativamente a terceiros no que diz respeito ao seu conteúdo, em parte ou na sua totalidade.

Quer a totalidade, quer parte do presente relatório ou referências ao mesmo não podem ser incluídas em qualquer tipo de publicação, circular, ou declaração, nem divulgada oralmente a terceiros, sem a nossa autorização por escrito da forma e do contexto em que a mesma deverá figurar. Esta aprovação é necessária independentemente de fazer ou não referência ao nome da entidade e se os relatórios são ou não usados em conjunto com outros.

Os nossos cumprimentos,

8. ANEXOS

Cenário 2
Reorganização elaborada pela SRU (Junho de 2022) – Programa "Cidade de Todas as Idades"

RECEITAS	n	n+1	n+2	n+3	n+4
Quartos	1 632 960	1 754 888	1 883 957	2 020 544	2 101 365
Cuidados Diários	176 400	200 928	227 136	255 119	265 324
Serviços Domicílio	1 056 000	1 098 240	1 142 170	1 187 856	1 235 371
Berçário e Creche	572 400	615 139	660 382	708 259	736 590
Outras Receitas	171 888	183 460	195 682	208 589	216 932
Total de Receitas	**3 609 648**	**3 852 655**	**4 109 326**	**4 380 368**	**4 555 582**
Custos	**n**	**n+1**	**n+2**	**n+3**	**n+4**
CMVMC	252 675	264 292	276 262	288 594	294 135
Staff	1 434 510	1 541 620	1 655 004	1 774 992	1 845 991
Serviços Externos	368 184	385 111	402 553	420 522	428 596
Total de Custos	**2 055 369**	**2 191 024**	**2 333 818**	**2 484 107**	**2 568 722**
Ocupação - Quartos	*90%*	*93%*	*96%*	*99%*	*99%*
Ocupação - Cuid. Diários	*70%*	*77%*	*83%*	*90%*	*90%*
Ocupação - Serviços Dom.	*80%*	*80%*	*80%*	*80%*	*80%*
Custo/Quarto/Dia	*71,96*	*74,24*	*76,61*	*79,08*	*81,79*
GOP	**1 554 279**	**1 661 631**	**1 775 508**	**1 896 260**	**1 986 860**
Fees de Gestão	216 579	231 159	246 560	262 822	273 335
EBITDA	**1 337 700**	**1 430 472**	**1 528 948**	**1 633 438**	**1 713 525**
Seguros	5 265	5 658	6 074	6 515	6 775
IMI (€/ano)	25 284	26 295	27 347	28 441	29 579
CAPEX	72 193	77 053	82 187	87 607	91 112
Cash-Flow	**1 234 958**	**1 321 465**	**1 413 340**	**1 510 875**	**1 586 060**
Valor Terminal	**0**	**0**	**0**	**0**	**26 434 328**
Cash-Flow	**1 234 958**	**1 321 465**	**1 413 340**	**1 510 875**	**28 020 388**
Margem Líquida (%)	*34,21%*	*34,30%*	*34,39%*	*34,49%*	*34,82%*

Valor de Mercado	**24 592 900 €**
Valor por m2 (ABC)	**2 432 €**

Área de Terreno (m²)	3 739,00
Área Bruta de Construção - Equipamento (m²)	10 113,54
Áreas Bruta de Construção Unidades Funcionais (m²)	8 680,99
N.º de unidades	1
Área de Parqueamento	723,03
Áreas Técnicas (m²)	709,65

ABORDAGEM PELO RENDIMENTO - DCF (MÉTODO VALOR RESIDUAL)

VALOR DO DESENVOLVIMENTO CONCLUÍDO					
Tipo	N.º de Unidades	ABC (m²)	ABP (m²)	Valor (€/m² ABP)	Valor Total (€)
Equipamento	1	10 113,54	10 113,54	2 432	24 592 900
Total	**1**	**10 113,54**	**10 113,54**	**2 432**	**24 592 900**

CUSTOS DE DESENVOLVIMENTO				
CUSTOS DIRECTOS				
Tipo	N.º de Unidades	ABC (m²)	Valor (€/m² ABC)	Valor Total (€)
Unidades Funcionais	1	8 680,99	1 927,75	16 734 747
Área de Parqueamento	1	723,03	615,00	444 663
Áreas Técnicas (m²)	1	709,65	861,00	611 009
Total	**3**	**10 113,67**	**1 759,05**	**17 790 419**
Percentagem de Conclusão				**0,00%**
Percentagem de Obra por realizar				**100,00%**
Total dos Custos Directos				**17 790 419**

CUSTOS INDIRECTOS					
Demolições / Infraestruturação (% C. Directos)	Projectos / Especialidades / Legais (% C. Directos)	Marketing (% Vendas)	Comissões (% Vendas)	Fiscalização e Gestão de Obra (% C. Directos)	Licenças e Taxas Municipais
301 350	489 237	0	0	480 341	177 904
	2,75%	0,00%	0,00%	2,70%	1,00%

ABORDAGEM PELO RENDIMENTO - DCF (MÉTODO VALOR RESIDUAL)

Anos	0	1	2	3	4	5	Total
Faseamento (%)							
1. Projectos/Especialidades/Legais		40,00%	20,00%	10,00%	30,00%		100%
2. Demolições / Infraestruturação			100,00%				100%
3. Fases de Construção			30,00%	50,00%	20,00%		100%
4. Licenças e Taxas Municipais		50,00%	20,00%	20,00%	10,00%		100%
5. Vendas (equipamento)		0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	100%
(Número de unidades)		0	0	0	1	0	1
6. Receitas		0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	100%
Fluxos							
Gross Development Value							
1. Receitas		0	0	0	24 592 900	0	24 592 900
Total das Receitas		0	0	0	24 592 900	0	24 592 900
Custos de Desenvolvimento							
1. Projectos/Especialidades/Legais		195 695	97 847	48 924	146 771	0	489 237
2. Demolições / Infraestruturação		0	301 350	0	0	0	301 350
3. Fases de Construção		0	5 337 126	8 895 209	3 558 084	0	17 790 419
4. Licenças e Taxas Municipais		88 952	35 581	35 581	17 790	0	177 904
5. Marketing		0	0	0	0	0	0
6. Fiscalização e Gestão de Obra		0	149 703	236 170	94 468	0	480 341
7. Comissões		0	0	0	0	0	0
Total dos Custos		**284 647**	**5 921 607**	**9 215 884**	**3 817 113**	**0**	**19 239 251**
Cash-Flows		**-284 647**	**-5 921 607**	**-9 215 884**	**20 775 787**	**0**	**5 353 649**

VAL	**1 465 723 €**
Custos de Transacção	99 718 €
Valor da Propriedade de Desenvolvimento	**1 366 004 €**

Valor (€/m² ABC acima do solo)	135 €
Valor (€/m² área de terreno)	365 €
Total dos Custos (incl. Inv)	20 704 973 €
Total das Receitas	24 592 900 €
Margem de Promoção (€)	3 887 927 €

Margem de Promoção (%) | s/Vendas	15,81%
Margem de Promoção (%) | s/Custos	18,78%

Taxa de Desconto, assumida como a TIR do Projecto (Anual)	13,00%

9. APÊNDICES

9.1. Termos e Condições Gerais

Os seguintes Princípios Gerais aplicam-se a todas as avaliações efectuadas pela Aura REE a menos que expressamente acordado e referido no relatório de avaliação. Os Princípios Gerais por norma são incluídos no relatório como apêndice, embora constituam parte das condições do nosso compromisso.

Base de Avaliação

- Os nossos relatórios referem o propósito da avaliação e a menos que especificado, a base de avaliação é conforme definida no RICS Valuation - Professional Standards Edição de Novembro 2021 (versão efectiva em Janeiro 2022). A definição completa da base por nós adotada, está estabelecida no nosso relatório ou anexada a estes Princípios Gerais.

Custos de Alienação e Outras Obrigações

- Não são consideradas quaisquer despesas de realização ou de tributação que possam ocorrer em caso de alienação. Todos os bens são considerados como livres, nomeadamente de todas as hipotecas, ónus ou outros encargos, que podem ser garantidos sobre o mesmo;
- Não é possível ter em conta o eventual impacto de uma possível legislação em apreciação;
- As avaliações são preparadas e expressas excluindo os pagamentos de IVA, salvo indicação contrária.

Fontes de Informação e Documentação

- Normalmente não lemos contratos de arrendamento ou documentos de titularidade. Presumimos, salvo indicação em contrário, que cada bem é comercializável, que toda a documentação é satisfatoriamente fornecida e que não há ónus, restrições, servidões ou outros gastos de natureza onerosa, que teriam um efeito material sobre o valor do ativo em questão, nem litígios pendentes;
- Quando recebemos documentação, recomendamos que a confiança não seja colocada na nossa interpretação sem a verificação por parte dos advogados do cliente.

Qualidade do Serviço e Reclamações

- Todos os nossos relatórios de avaliação são assinados por um membro da AURA REE cuja responsabilidade é assegurar que todos os procedimentos relevantes de controlo de qualidade tenham sido cumpridos;
- Em caso de reclamações sobre o nível ou o serviço que foi prestado, temos um procedimento de reclamações standard, uma cópia que está disponível mediante pedido, de acordo com os requisitos da Royal Institution of Chartered Surveyors,

Inquilinos

- Independentemente de ler ou não os contratos de arrendamento existentes, devem ser especificamente acordados na confirmação das instruções. Recomendamos que a confiança não seja colocada na nossa interpretação dos referidos documentos sem referência a advogados, particularmente em casos onde haja compra ou empréstimo contra a titularidade do imóvel em questão;
- Reflectimos a nossa apreciação relativamente às perceções prováveis dos potenciais compradores sobre a situação financeira dos inquilinos. No entanto, não procedemos a investigações detalhadas sobre a situação financeira dos locatários, salvo se especificamente instruídos, e assumimos, salvo indicação em contrário, que em todos os casos não existem atrasos significativos de pagamento e que são capazes de satisfazer as suas obrigações decorrentes dos contratos de arrendamento.

Medições

- O cliente aceitou que as áreas a utilizar na avaliação não fossem calculadas com base no RICS Property Measurement.

Urbanismo e outros regulamentos legais

- As consultas às autoridades de planeamento relativas a questões que afectam o imóvel, quando considerado apropriadas, só são normalmente obtidas de forma verbal e a respectiva informação foi fornecida à AURA e aceite pela mesma com base no facto de que não deve ser divulgada nem invocada;
- As consultas escritas podem demorar várias semanas a obter respostas e incorrer em encargos. Nos casos em que é necessária a garantia de assuntos de planeamento, recomendamos que os advogados do cliente procedam a investigações escritas formais, que também clarifiquem a sua posição relativamente a qualquer questão jurídica referida no nosso relatório.
- Assumimos que as propriedades foram construídas, ou estão em construção, e são ocupadas ou usadas de acordo com os consentimentos apropriados e que não existem avisos legais pendentes;
- Assumimos que as premissas cumprem todos os requisitos legais relevantes, incluindo os regulamentos de incêndio e de construção.

Estudos Estruturais

- As consultas de construção, estruturais e de solo são investigações pormenorizadas do edifício, da estrutura, dos serviços técnicos e das condições do solo e do solo efectuadas por inspectores ou engenheiros de construção especializados e não se enquadram no âmbito normal de uma avaliação;
- Uma vez que não realizamos as referidas investigações, excepto se instruídos separadamente para fazê-lo, não podemos informar se a propriedade está livre de qualquer falha estrutural, podridão, infestação ou defeitos de qualquer outra natureza, incluindo debilidades inerentes devido ao uso de materiais nocivos na construção;
- Reflectimos o conteúdo de qualquer relatório de levantamento de construção que nos tenha sido fornecido ou quaisquer defeitos ou itens de degradação de que somos informados ou que notamos durante o curso das nossas visitas de avaliação, mas de outra forma assumimos as propriedades livres de defeitos.

Limites

- Os planos que acompanham os relatórios são apenas para fins de identificação e não devem ser confiados para definir limites, título ou servidões. A extensão do terreno é delineada de acordo com as informações que nos foram dadas e / ou através da nossa compreensão dos limites.

Considerações ambientais

- A menos que tenha sido expressamente solicitado, não procedemos a investigações in loco para averiguar se as condições do solo e dos serviços são adequadas ou não e, além disso, não realizámos quaisquer inspecções ambientais, arqueológicas, geológicas ou técnicas. Quando não tivermos sido notificados em contrário, as nossas avaliações serão efetuadas com base em que estes fatores são satisfatórios e que o solo do local está isento de substâncias perigosas.
- Ao realizar a nossa avaliação, assumimos que a propriedade não tem e nunca foi utilizada para qualquer finalidade que poderia contaminá-lo ou ter o potencial de contaminá-lo. A menos que tenham sido dadas instruções específicas para este efeito, não investigamos os usos passados ou presentes da propriedade ou de qualquer terreno adjacente ou próximo a ela, para ver se esses usos podem resultar em contaminação potencial e assumimos que isto é não é o caso.
- Se existir qualquer tipo de contaminação em terrenos vizinhos, o valor dos bens referidos neste relatório poderia ser reduzido. A mesma situação acontecerá também se as propriedades vizinhas estiverem a ser utilizadas de qualquer forma que possa contribuir para a sua contaminação.

Avaliações de reintegração

- Uma avaliação de reintegração para fins de seguro é um serviço especializado e recomendamos que sejam emitidas instruções separadas para este propósito específico. Se o conselho for exigido como uma verificação contra a adequação da cobertura existente, deve ser especificado como parte da instrução inicial e qualquer indicação para tal dada é somente para a orientação e não deve ser confiada como a base para a cobertura do seguro.

Evidência Comparável

- Quando incluímos testemunhos comparáveis sobre as evidências no nosso relatório, estas informações baseiam-se muitas vezes nas nossas investigações orais e a sua exatidão nem sempre pode ser assegurada ou podem estar sujeitas a compromissos de confidencialidade. No entanto, tais informações só seriam referidas quando tivéssemos razões para acreditar na sua exatidão geral ou onde estão de acordo com a expectativa. Além disso, não inspecionamos propriedades comparáveis.

Seguro

- A nossa avaliação pressupõe que a propriedade seria, em todos os aspetos, assegurada contra todos os riscos habituais, incluindo terrorismo, inundações e aumento do nível freático, mas aceitáveis comercialmente;
- Salvo indicação em contrário, as nossas opiniões de valor não consideram o risco de que a cobertura de seguro de qualquer propriedade não esteja disponível, ou apenas esteja disponível em condições onerosas.

Confidencialidade e Responsabilidade Civil

- As nossas avaliações e relatórios são confidenciais para a parte a quem são dirigidos e para a finalidade específica a que se referem e nenhuma responsabilidade exigida por terceiros é aceite;
- Nem o todo, nem qualquer parte, nem referência a ele, pode ser publicado em qualquer documento, declaração ou circular, nem em qualquer comunicação com terceiros, sem nosso prévio consentimento por escrito da forma e contexto em que irá aparecer.

Reclamações

- A AURA REE Portugal, empresa regulada pelo RICS e inscrita na C.M.V.M., possui manual de procedimentos de gestão de reclamações que pode ser disponibilizado, sempre que se considere necessário pelo cliente.

9.2. Documentação do Imóvel

b.PRIME
AMI 8624
PROPERTY ADVISORS
www.bprime.pt

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

16 de novembro de 2023
Refª.: 20230103187
Refª Cliente: N.a

Preparado para:
Câmara Municipal de Lisboa

Tipo de Imóvel: Terreno
Rua General Morais Sarmento
Quinta das Garridas - Benfica
Lisboa

Regulated by RICS

Bdotprime – Mediação Imobiliária, Lda.
Avenida da Liberdade 180 E – 3º Dto | 1250-146 Lisboa . T +351 211 570 000 . bprime@bprime.pt

Índice

1. Resumo de Avaliação
1.1. Âmbito da Avaliação
1.2. Independência, Objetividade e Conflito de Interesses
1.3. Identificação do Avaliador
1.4. Identificação do imóvel
1.5. Áreas
1.6. Metodologia Aplicada
1.7. Confidencialidade
1.8. Avaliação
2. Pressupostos e Considerações Gerais
2.1. Âmbito da avaliação
2.2. Independência, Objetividade e Conflito de Interesses
2.3. Identificação do Avaliador
2.4. Base de avaliação
2.5. Registo de propriedade
2.6. Inspeção ao imóvel
2.7. Impostos e taxas
2.8. Condições ambientais
2.9. Estrutura
2.10. Última avaliação
2.11. Moeda
2.12. Extensão da informação
2.13. Documentação Facultada
2.14. Pressupostos
2.15. Pressuposto especial
2.16. Confidencialidade e divulgação nas quais o público é parte interessada ou das quais terceiros podem depender
2.17. Metodologia de avaliação
2.18. Datas
3. Relatório de Avaliação
3.1. Localização
3.2. Caracterização da envolvente
3.3. Planta de localização

4. Descrição do imóvel .....
4.1. Descrição .....
4.2. Quadro das Áreas do Imóvel .....
5. Análise de Mercado .....
5.1. Análise Macroeconómica .....
6. Descrição dos Métodos de Avaliação .....
6.1. Métodos de Avaliação Aplicados .....
6.2. Método comparativo de mercado .....
6.3. Método do Valor Residual – *Discounted Cash Flow* .....
7. Conclusão .....
8. Certificação de Responsabilidade .....
ANEXO I - Fotografias .....
ANEXO II – Documentos .....

1. Resumo de Avaliação

Exmos. Senhores,

Esta avaliação foi instruída pela Câmara Municipal de Lisboa com sede no Edifício Campo Grande, n.º 25, Bloco A, 3º Andar, 1749-099 Lisboa.

1.1. Âmbito da Avaliação

A presente avaliação tem como finalidade a obtenção do valor de mercado do imóvel.

O trabalho de avaliação consistiu na determinação do Valor de Mercado, à data em referência.

A avaliação compreende a avaliação de terreno destinado a equipamento de acordo com Proposta 42/2012 aprovada da operação de loteamento da "Quinta das Garridas" que constitui o processo nº 21/URB/2011, a escritura pública de cedência gratuita e o Alvará de obras de urbanização nº 2/2011 que titula a aprovação das obras de urbanização, localizado na Rua General Morais Sarmento – Quinta das Garridas, freguesia Benfica, no concelho e distrito de Lisboa.

Entendemos que o objetivo desta avaliação é fornecer ao cliente o valor de mercado do ativo.

Neste contexto, pretende-se determinar qual o Valor de Mercado do imóvel, apresentado como: "Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionado entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação." De acordo com as IVSC International Valuation Standards.

1.2. Independência, Objetividade e Conflito de Interesses

Nós confirmamos que não temos nenhuma ligação material ou envolvimento material que dê origem a um conflito de interesses, estando em condições de fornecer uma avaliação objetiva e imparcial.

Declara-se que a presente avaliação foi efetuada por perito avaliador habilitado para o efeito, não existindo qualquer interesse direto ou indireto relativo aos imóveis em avaliação. Afirmamos assim, que não existe qualquer conflito de interesse na elaboração do presente trabalho.

1.3. Identificação do Avaliador

O relatório de avaliação foi elaborado por [redacted] registad na CMVM com o nº [redacted] avaliadora do departamento de avaliações da B. Prime. O perito avaliador atua como perito avaliador independente, conforme descrito nas normas profissionais RICS (PS2), do "Red Book".

1.4. Identificação do imóvel

A presente avaliação incide sobre o terreno destinado a equipamento de acordo com Proposta 42/2012 aprovada da operação de loteamento da "Quinta das Garridas" que constitui o processo nº 21/URB/2011, a escritura pública de cedência gratuita e o Alvará de obras de urbanização nº 2/2011 que titula a aprovação das obras de urbanização, localizado na Rua General Morais Sarmento – Quinta das Garridas, freguesia Benfica, no concelho e distrito de Lisboa.

O terreno está registado na caderneta Predial urbana com artigo matricial 3468 e na conservatória do registo predial sob o número 5446/20171020, registado como:

Parcela de terreno para afetação a uso de equipamento -Norte:- Rua General morais Sarmento; Sul:- Construções António Guerreiro, S.A. e Sentempe - Companhia Técnica de Investimentos Urbanos, S.A.; Nascente:- Rua André de Resende; Poente:- Centro de Saúde de Benfica e logradouro do prédio n.º 58 da Rua das Garridas. - Desanexado do prédio 2717.

À data da presente avaliação o imóvel é propriedade do MUNICIPIO DE LISBOA.

1.5. Áreas

A área atual foi aferida na documentação legal fornecida pelo cliente, nomeadamente caderneta Predial Urbana.

A área máxima a construir foi aferida por informação do Cliente, baseada no estudo de referência efetuado pela Sociedade de Reabilitação Urbana; esse projeto/ estudo encontra-se integrado no Programa "Cidade de Todas as Idades" cujo eixo estratégico é Vida Ativa, Vida Autónoma, Vida Apoiada.

Na presente avaliação utilizamos o critério de medição local.

Definição dos critérios de medição local:

Área Bruta de Construção (ABC) – Corresponde à área total do imóvel medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores.

1.6. Metodologia Aplicada

Na determinação do Valor de Mercado do imóvel, foram aplicados o Método Comparativo de Mercado e o Método do Valor Residual – Discounted Cash Flow.

De referir que por se tratar de um terreno destinado a equipamento, a aplicação direta do método comparativo, não se aplica, por não existir no mercado terrenos de equipamento para transação. Assim, o método comparativo foi apurado para aferir o rendimento potencial das valências e usos definidos quer no estudo quer no máximo e melhor uso.

1.7. Confidencialidade

O conteúdo do presente relatório de avaliação é confidencial e dirigido ao Cliente. Consequentemente, e de acordo com a prática corrente, não aceitamos qualquer responsabilidade em relação a terceiros que façam uso do mesmo, no que respeita ao todo ou a parte deste relatório. A reprodução de parte ou da totalidade do presente.

Relatório ou a referência a ele em qualquer documento, circular ou declaração, assim como a divulgação a terceiros, verbalmente ou por outra forma, de parte ou da totalidade do seu conteúdo requerem aprovação prévia e por escrito do avaliador relativamente à forma e ao contexto dessa publicação ou divulgação.

Com o intuito de evitar qualquer dúvida, essa aprovação é necessária quer a B. Prime seja expressamente referida ou não, e independentemente de o conteúdo do presente Relatório estar ou não combinado com outros conteúdos.

1.8. Avaliação

A presente avaliação foi elaborada em conformidade com os standards e orientações expressas pelo International Valuation Standards Council (IVSC) e pelo RICS (The Red Book), standards considerados internacionalmente aceites.

Nesta conformidade e tendo por base os pressupostos e considerações apresentadas no relatório de avaliação que acompanha o presente resumo, somos da opinião que o Valor do Imóvel à data em referência é razoavelmente representado pelo seguinte montante:

VALOR DO IMÓVEL

6.017.000€

(Seis milhões, dezassete mil euros)

Livre de quaisquer ónus ou encargos

À DATA DE 16 DE NOVEMBRO DE 2023

2. Pressupostos e Considerações Gerais

2.1. Âmbito da avaliação

Conforme instruções de V. Exas., a B. Prime (BDOTPRIME – Mediação Imobiliária, Lda) registada na CMVM com o nº de registo PAI/2015/0029, assim como a perita avaliadora, [redacted] procedemos à avaliação imobiliária do terreno destinado a equipamento de acordo com Proposta 42/2012 aprovada da operação de loteamento da "Quinta das Garridas" que constitui o processo nº 21/URB/2011, a escritura pública de cedência gratuita e o Alvará de obras de urbanização nº 2/2011 que titula a aprovação das obras de urbanização, localizado na Rua General Morais Sarmento – Quinta das Garridas, freguesia Benfica, no concelho e distrito de Lisboa, tendo por finalidade instruir o cliente sobre o Valor de Mercado do imóvel.

A presente avaliação tem como finalidade a obtenção do valor de mercado do imóvel para efeitos de indemnização, considerando o seu potencial de construção à data de posse do terreno pela Câmara Municipal de Lisboa. Assim, foi solicitado que o trabalho de avaliação consiste assim na determinação do Valor de Mercado do imóvel, à data em referência.

2.2. Independência, Objetividade e Conflito de Interesses

Nós confirmamos que não temos nenhuma ligação material ou envolvimento material que dê origem a um conflito de interesses, estando em condições de fornecer uma avaliação objetiva e imparcial.

Declara-se que a presente avaliação foi efetuada por perito avaliador habilitado para o efeito, não existindo qualquer interesse direto ou indireto relativo aos imóveis em avaliação. Afirmamos assim, que não existe qualquer conflito de interesse na elaboração do presente trabalho.

2.3. Identificação do Avaliador

O relatório de avaliação foi elaborado por [redacted] com o nº de registo [redacted] avaliadora do departamento de avaliações da B. Prime. A perita avaliadora atua como perito avaliador independente, conforme descrito nas normas profissionais RICS (PS2), do “Red Book”.

2.4. Base de avaliação

Pretende-se determinar qual o Valor de Mercado do imóvel, que se define como, "Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionado entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação." (vide IVS – International Valuation Standards).

A avaliação tem por base a documentação fornecida pelo cliente que para efeitos de avaliação foi considerada como correta.

2.5. Registo de propriedade

A presente avaliação incide sobre o terreno destinado a equipamento de acordo com Proposta 42/2012 aprovada da operação de loteamento da "Quinta das Garridas" que constitui o processo nº 21/URB/2011, a escritura pública de cedência gratuita e o Alvará de obras de urbanização nº 2/2011 que titula a aprovação das obras de urbanização, localizado na Rua General Morais Sarmento – Quinta das Garridas, freguesia Benfica, no concelho e distrito de Lisboa.

O terreno está registado na caderneta Predial urbana com artigo matricial 3468 e na conservatória do registo predial sob o número 5446/20171020, registado como:

Parcela de terreno para afetação a uso de equipamento -Norte:- Rua General morais Sarmento; Sul:- Construções António Guerreiro, S.A. e Sentempe - Companhia Técnica de Investimentos Urbanos, S.A.; Nascente:- Rua André de Resende; Poente:- Centro de Saúde de Benfica e logradouro do prédio n.º 58 da Rua das Garridas. - Desanexado do prédio 2717.

À data da presente avaliação o imóvel é propriedade do MUNICIPIO DE LISBOA.

2.6. Inspeção ao imóvel

O trabalho de avaliação teve por base a inspeção ao imóvel.

2.7. Impostos e taxas

Salientamos que não são considerados quaisquer custos com IVA, IRS, IRC, gratificações ou subsídios nos valores e montantes utilizados na avaliação do Imóvel, exceto onde indicado.

2.8. Condições ambientais

Não foram por nós efetuados quaisquer estudos geológicos ou de estabilidade do solo, tendo-se assumido que o terreno não se encontra contaminado e que não existem materiais perigosos na vizinhança.

Não é do nosso conhecimento a existência de qualquer estudo ambiental para o local que revele a existência ou possibilidade de existência de contaminação dos solos, ou que, está a ser ou foi efetuada qualquer atividade nos imóveis vizinhos que possa contaminar ou vir a contaminar os terrenos em avaliação.

2.9. Estrutura

Não foi feita nenhuma análise estrutural ao edifício, nem foram efetuados testes às maquinarias, equipamentos, rede de águas, esgotos e eletricidade. Pelo que não podemos emitir qualquer opinião sobre a condição estrutural dos mesmos.

A presente avaliação tem em consideração todas as informações prestadas pelo Cliente e as observações efetuadas ao imóvel na data da visita.

Exceto indicações em contrário assume-se que não existem problemas estruturais que possam influenciar o valor dos imóveis em análise.

2.10. Última avaliação

Trata-se da primeira avaliação que efetuamos ao imóvel em análise.

2.11. Moeda

Os cálculos da presente avaliação foram efetuados em € (euros).

2.12. Extensão da informação

A presente avaliação baseou-se na informação do imóvel, fornecidos pelo cliente.

2.13. Documentação Facultada

Para a realização da presente avaliação foi fornecida, pelo Cliente, a seguinte documentação:

- Caderneta Predial do Imóvel;
- Certidão de registo predial;
- Planta de localização;

- Proposta n.º 42/2012 “Deferimento do Pedido de licenciamento da Operação de Loteamento da “Quinta das Garridas”;
- Alvará de Obras de Urbanização n.º 2/2011;
- Escritura Pública de Cedência Gratuita;
- CI Garridas, Proposta de Reorganização do Programa Funcional.

2.14. Pressupostos

No âmbito da presente avaliação, não foram efetuadas diligências, no sentido de aferir a veracidade e legalidade da documentação fornecida pelo cliente, pelo que consideramos toda a documentação como verdadeira. Caso se verifique alguma alteração a estes pressupostos, a presente avaliação deve ser revista em conformidade.

Não efetuamos visita à Câmara Municipal para consultar o PDM, sendo da responsabilidade do cliente as informações fornecidas para a elaboração do presente relatório de avaliação.

Considerámos o pressuposto de que a parcela de terreno possuía uma capacidade edificativa virtual de acordo com os parâmetros fornecidos pelo cliente.

2.15. Pressuposto especial

Não fomos instruídos pelo cliente a considerar qualquer pressuposto especial.

2.16. Confidencialidade e divulgação nas quais o público é parte interessada ou das quais terceiros podem depender

O conteúdo do presente relatório de avaliação é confidencial e preparado exclusivamente para a Câmara Municipal de Lisboa. Consequentemente, e de acordo com a prática corrente, não aceitamos qualquer responsabilidade em relação a terceiros que façam uso do mesmo, no que respeita ao todo ou a parte deste relatório. A reprodução de parte ou da totalidade do presente Relatório ou a referência a ele em qualquer documento, circular ou declaração, assim como a divulgação a terceiros, verbalmente ou por outra forma, de parte ou da totalidade do seu conteúdo requerem aprovação prévia e por escrito do avaliador relativamente à forma e ao contexto dessa publicação ou divulgação.

Com o intuito de evitar qualquer dúvida, essa aprovação é necessária quer a B. Prime seja expressamente referida ou não, e independentemente de o conteúdo do presente Relatório estar ou não combinado com outros conteúdos.

A B. Prime não assume qualquer responsabilidade, se terceiros, com envolvimento ou não com o imóvel/imóveis, possam basear as suas decisões na presente avaliação.

Não temos conhecimento que existam terceiros que possam depender da presente avaliação.

A política de rotatividade da B. Prime, segue as boas práticas recomendadas pelo RICS. De acordo com as boas práticas, a B. Prime, cumpre em primeira instância, as regras praticadas pela lei portuguesa (Lei 153/2015, de 14 de setembro de 2015) e sempre que a lei não seja aplicável, a política de rotatividade aplicável é de alternar os avaliadores em períodos que não excedam os sete anos.

2.17. Metodologia de avaliação

Na determinação do Valor de Mercado das frações autónomas, foram utilizados o Método Comparativo de Mercado e o Método do Valor Residual – *Discounted Cash Flow*.

2.18. Datas

Contrato de Prestação de Serviços:	11 de setembro de 2023
Solicitação da avaliação:	11 de setembro de 2023
Término do Trabalho:	16 de novembro de 2023
Conclusão da Avaliação e do Relatório:	16 de novembro de 2023

3. Relatório de Avaliação

3.1. Localização

O terreno em análise localiza-se na zona Norte da Quinta das Garridas, face à Rua General Morais Sarmento, a Norte e à Rua André de Resende, a Nascente, freguesia de Benfica, no concelho e distrito de Lisboa.

3.2. Caracterização da envolvente

A envolvente próxima, por consolidar, será preenchida com os 2 empreendimentos maioritariamente habitacionais, conjunto habitacional da Quinta da Baldaya, de génese

pública, que ficará localizado entre a Estrada de Benfica, a Rua das Garridas e a Rua General Morais Sarmento, em Benfica, nas antigas instalações do Laboratório Nacional de Investigação Veterinária, para arrendamento acessível, e a Quinta das Garridas, também maioritariamente habitacional, que faz fronteira a Sul, de génese privada.

A zona urbana está consolidada é heterogénea na volumetria e uso do edificado construído, sendo maioritariamente habitacional. Encontramos na fronteira a Poente o centro de saúde, e nas proximidades, também a Poente o Bairro de Santa Cruz, constituído por moradias de meados do século passado e o Parque Silva Porto (Mata de Benfica), tendo como maior marco da envolvente o Mercado de Benfica, que atrai clientela não só da freguesia, mas também de vários pontos da cidade de Lisboa, bem como o Palácio Baldaya, com actividade cultural e a Igreja de Benfica.

A zona possui bons acessos rodoviários e de transportes públicos, tendo como destaque a estação de comboio de Benfica, a Sul.

Tem uma razoável a difícil facilidade de estacionamento face a zonas mais congestionadas da cidade.

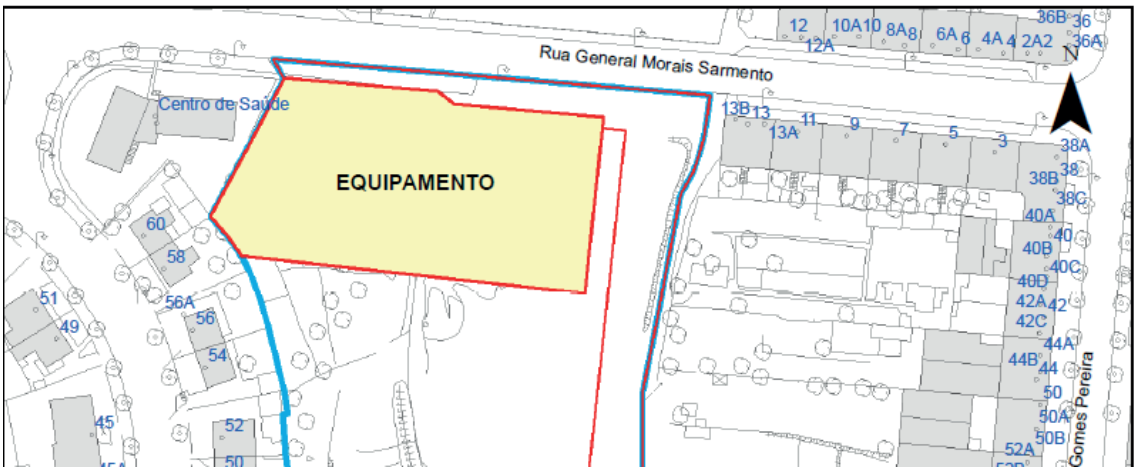
3.3. Planta de localização

Latitude: 38°44'54.47"N / Longitude: 9°11'58.96"W

4. Descrição do imóvel

4.1. Descrição

O terreno encontra-se atualmente desocupado coberto de vegetação rasteira, não está vedado nem murado.



De acordo com o que foi possível observar durante a inspeção, o mesmo está infraestruturado.

O estudo realizado pela entidade SRU, identificado como proposta de reorganização do Programa Funcional propõe para o terreno o desenvolvimento de um equipamento multidisciplinar de apoio funcional, com as seguintes caraterísticas:

Projeto integrado no Programa "Lisboa, Cidade de Todas as Idades" cujo eixo estratégico é: Vida Ativa, Vida Autónoma, Vida Apoiada. Projeto protocolado e em parceria com a Santa Casa da Misericórdia de Lisboa.

- Estrutura Residencial para Idosos (ERPI)
- Unidade de Cuidados Continuados Integrados (UCCI)
- 90 camas | 39 quartos duplos / 12 quartos individuais
- Unidade de dia e de Promoção da Autonomia
- Serviço de Apoio Domiciliário / Estrutura de Proximidade
- Creche para 84 crianças
- Berçário > 20 Crianças (2 salas de berço)
- 12 aos 24 meses > 28 Crianças (2 salas de atividades)
- 24 aos 36 meses > 36 Crianças (2 salas de atividades)
- Cafetaria / Espaço Polivalente
- Espaços exteriores / Jardim Polivalente 1400,00 m²
- Jardim Sensorial / Parque Intergeracional
- Estacionamento para uso próprio

PROGRAMA FUNCIONAL

1. Estrutura Central	
1. A. Área de receção / acessos	Cafetaria e Espaço Polivalente
1. B. Área de convívio	
1. C. Área de refeições	
1. D. Área de serviços de cozinha e lavandaria	
1. E. Área de serviços de apoio	
1. F. Área de descanso e higiene pessoal	
1. G. Vários – Resíduos sólidos urbanos / Resíduos hospitalares	
1. H. Elevadores	
2. Estrutura *Long Term Care* - **Estrutura Residencial para Idosos** + Unidade de Cuidados Continuados	
2. A. Área de alojamento	90 camas
2. B. Área de convívio e atividades	51 quartos
2. C. Área médica e de enfermagem	(39 quartos duplos +
2. D. Área de receção / acessos	12 quartos individuais)
2. E. Área de logística	
2. F. Área de descanso e higiene pessoal	
3. Estrutura Zonas Comuns *Long Term Care* e Unidade de Dia e de Promoção da Autonomia	
3. A. Área de Receção/Acessos	90+30 utentes
3. B. Área da direção e serviços técnicos e administrativos	
3. C. Área de convívio e atividades	
3. D. Área de refeições	
3. E. Área médica e de enfermagem	
3. F. Área de medicina física e reabilitação	
3. G. Área de descanso e relaxamento	
3. H. Área de logística	
3. I. Área de culto	
3. J. Área de logística	
3. L. Área de serviços de apoio	
3. M. Área de descanso e higiene pessoal	

4. Serviço de Apoio Domiciliário/ Estrutura de Proximidade	
4. A. Área de receção	Entre 200 e 300 utentes externos
4. B. Área da direção e serviços técnicos e administrativos	
5. Estrutura Creche	
5. A. Área de receção / acessos	84 crianças
5. B. Área da direção e serviços técnicos e administrativos	Berçário: 20 crianças
5. C. Área de berçário	(2 salas de berço);
5. D. Área de convívio e atividades	12 - 24 meses: 24 crianças
5. E. Área de refeições	(2 salas de atividades);
5. F. Área de serviços de cozinha e lavandaria	24 - 36 meses: 36 crianças
5. G. Área de serviço de saúde	(2 sala de atividade)
5. H. Área de serviços de apoio	
5. I. Área de descanso e higiene pessoal	
6. Estrutura de Lazer	
6. C. Espaços exteriores	Espaço verde Jardim Sensorial
7.Estacionamento / cargas e descargas	
	18 lugares (em cave)
8. Áreas técnicas	
Central ar comprimindo respirável /Central de vácuo	
Grupo gerador	
Sala comunicações GTC	
Depósitos/ distribuição AQS	
Centrais abastecimentos (reservatórios)	
Outras	

Para aferir o máximo e melhor uso, importa referir que de acordo com a informação da Câmara Municipal de Lisboa, é permitido os seguintes usos em imóveis destinados a equipamentos:

O Uso de equipamentos está definido no art.º 4 alínea c) do PDML em vigor temos:

«Uso de equipamento» compreende as áreas destinadas à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura, do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil;

3.3.1 A este propósito, é entendimento dos Serviços do Urbanismo da Autarquia, integrar a residências de estudantes no uso de equipamento, aliás diversos processos de licenciamento aprovados, têm essa indicação; apresentando a seguir Despacho orientador:

"Quando se trate de apoio à componente universitária (ou hospitalar, por exemplo) é essa habitação, ela própria, considerada equipamento, ou seja uma valência das necessidades da universidade ou do hospital, tal como uma biblioteca, uma cantina ou os serviços administrativos".

Assim, para aferir a máxima e melhor utilização, estimou-se o valor do imóvel com base em dois cenários:

Cenário 1 – Ser desenvolvida a solução proposta pela entidade SRU, na Proposta de Reorganização do Programa Funcional.

Cenário 2 – Ser desenvolvida uma solução de residência de estudantes de forma a aumentar a oferta de alojamento para estudantes que atualmente é muito inferior à procura existente.

Para ambos os cenários a área bruta de construção, acima e abaixo do solo será a a mesma, que se apresenta abaixo.

4.2. Quadro das Áreas do Imóvel

De seguida apresentam-se os quadros resumo das áreas do terreno:

Descrição	Área m²
Terreno	3 738,62
Área Máxima de Construção	10 113,54
Acima do solo	9 390,54
Abaixo do solo	723,00

5. Análise de Mercado

5.1. Análise Macroeconómica

Durante Segundo o Instituto Nacional de Estatística (INE), a economia portuguesa regista em 2022 um crescimento de 6,7%, acima da média da zona Euro e da União Europeia (UE). Este crescimento encontra-se alavancado na recuperação da atividade turística e do consumo privado que voltaram a registar valores ao nível pré-pandemia, o que mostra confiança por parte dos agentes económicos, na capacidade de resiliência da economia portuguesa.

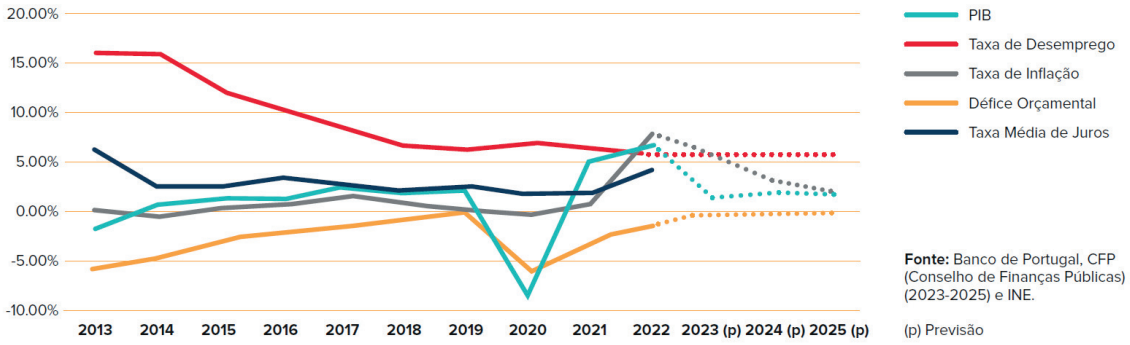
Em consequência da invasão da Ucrânia que culminou numa degradação do contexto externo e financeiro, a economia ressentiu-se gerando um efeito de aumento da inflação e das taxas de juro. Em Portugal, estes efeitos adversos foram sendo mitigados em resultado do bom desempenho do mercado de trabalho, poupança acumulada durante a crise pandémica e pelas medidas de política económica que se traduziram sob a forma de apoios, que foram sendo disponibilizadas quer às famílias quer às empresas.

Se tivéssemos de escolher uma palavra para caraterizar o ano de 2022 esta seria "inflação". A subida generalizada e sustentada dos preços, dos bens e serviços, alargando-se aos custos energéticos na Europa, continua de forma estrutural a revelar-se desafiante de suprir através da política monetária. Em 2022, o Índice de Preços no Consumidor (IPC), segundo o Instituto Nacional de Estatística (INE), registou uma taxa de variação média anual de 7,8% (1,3% em 2021), o que representa o valor mais elevado desde 1992. Este cenário é o reflexo da continua pressão externa sobre o nível de preços, e o condicionamento sentido durante a pandemia entre a procura e a oferta.

Para 2023, as perspetivas de crescimento do Banco de Portugal para a economia portuguesa são mais cautelosas, prevendo um crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) de 1,5%, com a taxa de desemprego a manter-se estável (5,9%) e com o nível de inflação nos 5,8%. Este último indicador beneficia das medidas da política monetária definidas pelo Banco Central Europeu (BCE).

Perante um ambiente externo e financeiro menos competitivo, a política económica deverá continuar a privilegiar e acelerar a implementação de reformas estruturais no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), de modo que os fundos disponíveis

sejam utilizados por forma a suportar e a alavancar o crescimento económico ao longo de 2023.



Fonte: Banco de Portugal, CFP (Conselho de Finanças Públicas) (2023-2025) e INE.

(p) Previsão

6. Descrição dos Métodos de Avaliação

6.1. Métodos de Avaliação Aplicados

Na determinação do Valor de Mercado do imóvel, foram aplicados o Método Comparativo de Mercado e o Método do Valor Residual – Discounted Cash Flow.

De referir que por se tratar de um terreno destinado a equipamento, a aplicação direta do método comparativo, não se aplica, por não existir no mercado terrenos de equipamento para transação. Assim, o método comparativo foi apurado para aferir o rendimento potencial das valências e usos definidos quer no estudo quer no máximo e melhor uso.

6.2. Método comparativo de mercado

O Método de Comparação de Mercado tem por referência os valores de transação de imóveis semelhantes e comparáveis ao imóvel objeto de estudo, obtidos através de prospeção de mercado realizada na zona onde o imóvel se insere.

De acordo com a visita feita ao local e com as características da zona e do imóvel, são então feitos os devidos ajustamentos, tendo em consideração diferenças como localização, acessos, índices urbanísticos, dimensões, estado de conservação, etc., de modo a obter o montante que melhor traduz o valor real do imóvel.

A utilização deste método requer a existência de uma amostra representativa e credível em termos de imóveis em transação verificados no momento da avaliação.

- Valência de Residência Sénior, Creche, Centro de Dia e Apoio Domiciliário

Foram observados os valores mensais solicitados por entidades públicas ou sem fins lucrativos e por entidades privadas:

- Mercado de Terrenos para construção

Tendo em consideração a especificidade do imóvel em análise, como seja, a dimensão, localização e estado de conservação foi efetuada uma análise comparativa da oferta de terrenos destinados à habitação para venda na envolvente do imóvel em análise.

De acordo com a prospeção de mercado efetuada ao mercado onde o imóvel se insere, verificamos que os valores de mercado na zona variam entre €1.050.00/m2 e os €1.255,00/m2. Conforme amostra de mercado abaixo apresentada:

ID do Imóvel	Tip.	Área (m2)	Estacionamentos	Valor de Oferta		Fonte e contato	Descrição	Fatores de Homogeneização					V. Un. Homogeneizado
				€	€/m²			Desc. Valor Oferta/Valor Aquisição	Local.	Idade	Equip	Cons.	€/m2
1	Terreno	**2 710**	-	2 860 000	**1 055,4**	Vidalplaces	Terreno com 1,170 m2 para construção habitacional, situado nos Arneiros, Benfica. Área de Construção acima do solo: 2.710m2 (2.088m2 para construção habitacional +621,70m2 para construção comercial / serviços e 2 caves para estacionamento.	-10%	-10%	0%	-20%	0%	**633,2**
2	Terreno	**960**	-	1 200 000	**1 250,0**	Remax	Terreno com área de lote 436m2 com implantação de 1 prédio 320m2. Construção de 1 prédio em zona consolidada na Rua Cidade de Rabat para habitação e comercio / serviços. Junto aos Maristas. O edifício proposto é constituído por 3 pisos abaixo da cota soleira e 3 pisos acima. Abaixo soleira destinado a 14 estacionamentos, acima da soleira destina-se a comércio e habitação. Alto dos Moinhos.	-10%	-10%	0%	-20%	0%	**750,0**
3	Terreno	**988**	-	1 100 000	**1 113,4**	KW	ote de terreno para construção com 327m2 e área de implantação de 165m2, com área de edificabilidade de 988m2, sendo 823m2 para habitacional e 165m2 para comércio e ou serviços. Seis pisos acima da cota da soleira, e construção de 10 fogos. Construção de 2 caves para estacionamento com a área de 480m2. Lote integrado no Plano de Pormenor da Zona Envolvente ao Mercado de Benfica.	-10%	-10%	0%	-20%	0%	**668,0**

Estatística

Média (M)	1 140
Mediana (Med.)	1 113
Desvio Padrão (DP)	100
Valor Mínimo (Vmín.)	1 055
Valor Máximo (Vmáx)	1 250

Média (M)	684
Mediana (Med.)	668
Desvio Padrão (DP)	59,96
Valor Mínimo (Vmín.)	633
Valor Máximo (Vmáx)	750

Tendo em conta as caraterísticas que influenciam o valor dos imóveis, tais como, localização, acabamentos e equipamentos, estado de conservação e acessibilidades, consideramos que o valor médio €680,00/m2 de ABC é o que melhor se ajusta ao imóvel em análise.

Obtemos, assim, o seguinte valor de mercado:

Designação das Áreas do Imóvel	Área m²	VM Un. €/m²	Total €
Área Máxima de Construção	9 390,54	680 €	6 385 600 € 0 € 0 €
		Valor de Mercado Total (€)	6 385 600 €

6.3. Método do Valor Residual – *Discounted Cash Flow*

O Valor de Mercado do Imóvel determinado tendo por base uma análise de Fluxos de Caixa Atualizados (*Discounted Cash Flows*) é baseado numa análise da rentabilidade gerada pelo imóvel ou projeto de desenvolvimento imobiliário, sendo traduzido pelo Valor Atual Líquido (VAL) dos benefícios futuros gerados pela (s) atividade (s) do imóvel ou projeto (Receitas Líquidas).

A Receita Líquida (Rl) resulta da subtração dos custos operacionais de exploração do imóvel, à Receita Bruta efetiva/expectável.

Considera-se Receita Bruta (Rb) todos os rendimentos possíveis de gerar pelo imóvel, sejam eles resultado do arrendamento ou venda do produto imobiliário existente ou a desenvolver.

O VAL do imóvel ou do projeto, resulta da atualização dos Fluxos de Caixas, considerando uma dada Taxa de Desconto (*Discount Rate*), que reflete a rentabilidade esperada e o risco inerente do mercado imobiliário e do imóvel.

Assim, o VAL do imóvel é baseado numa análise de rentabilidade do imóvel ou projeto de desenvolvimento, consentâneo com a tendência e expectativas do mercado imobiliário.

Cenário 1 – Ser desenvolvida a solução proposta pela entidade SRU, na Proposta de Reorganização do Programa Funcional

Os pressupostos considerados na presente avaliação são os que de seguida observamos:

- Horizonte temporal – 3 anos;
- Data de início da análise – novembro de 2023;
- Imóvel devoluto e livre de Ónus e encargos;
- Desenvolvimento de um projeto de multiusos com várias valências, nomeadamente residência sénior, Centro dia, apoio domiciliário e creche;
- Taxa de atualização que reflete o rendimento esperado tendo em consideração a sua localização, as suas caraterísticas e a atual conjuntura do mercado imobiliário;

➢ As receitas do imóvel foram obtidas por comparação de outras instituições semelhantes e são as seguintes:

Designação	Unidades Funcionais	Designação das Áreas do Imóvel	Camas Unid.	Quartos Unid	Q. Duplos unid	Q. Individuais unid.	Utentes	Crianças Berçario	Crianças 12 - 24 meses	Crianças 24 36 meses
- Quinta das C	Estrutura Central	Residencial para idosos + Unidade de Cuidados Continuados								
	Estrutura Long Term Care (ERPI+UCC) 90 Camas (48 quartos)	Residencial para idosos + Unidade de Cuidados Continuados	90,00	51,00	39,00	12,00				
	Estrutura Zonas Comuns Long Term Care e Unidade de Dia e Promoção da Autonomia	Long Term Care e Unidade de Dia e de Promoção da Autonomia					120,00			
	Serviço de Apoio Domiciliário e Estrutura de proximidade	Serviço de Apoio Domiciliario/Estrutura de Próximidade					250,00			
	Creche	Estrutura de Creche						20,00	24,00	36,00
		Estrutura de Lazer								
	Estacionamento	Estacionamento /Cargas e Descargas								
	Áreas Técnicas	Áreas Técnicas								

Taxa de Ocupação Mensal (%)	Receita Mensal Estimada (€/mês)	Receita Mensal Estimada (€)	Custos Operacionais Mensais (%)	Custos Operacionais Mensais (€)	Rendimento Liquido Mensal (€)	Taxa de Atualização (%)	Valor de Mercado	Valor de Mercado Unit (€/cama)
100%	1 000,00 €	90 000,00 €	60%	54 000,00 €	36 000,00 €	6,00%	7 200 000 €	80 000 €
100%	600,00	72 000,00 €	50%	36 000,00 €	36 000,00 €	8,00%	5 400 000 €	45 000 €
100%	300,00	87 500,00 €	50%	43 750,00 €	43 750,00 €	8,00%	6 562 500 €	26 250 €
100%	350,00	28 000,00 €	60%	16 800,00 €	11 200,00 €	8,00%	1 680 000 €	21 000 €

➢ O valor de venda das frações foi obtido pelo método comparativo de mercado;

OCUPAÇÃO		ÁREAS				CUSTOS DIRECTOS			CUSTOS INDIRECTOS				RECEITAS |
Lote	Ocupação	Área de Terreno (m2)	Área de Implantação (m2)	Área Bruta de constr. acima solo (m2)	Área Bruta de constr. abaixo solo (m2)	Construção (inclui IVA) Área Principal m2	Área Abaixo do solo m2		Taxas Camarárias 3,0%	Projectos 4,0%	Fiscalização / Gestão de obra 3,0%	Imprevistos 2,0%	Valor Mercado Após a Conclusão
		At	Ai	Abc	ABC	Cc/Abc	Cc/Abc	Cc	Cc	Cc+Cd+Ci	Cc+Cd+Ci	Cc+Cd+Ci	Total (€)
									Tc	Cp	Cg	Cimp	
Cenário 1	Residencia Sénior Centro de Dia Apoio Domiciliário	3 739	0,00	9 390,5	723,0	1 272	530	**12 327 957**	369 839	493 118	369 839	246 559	**20 842 500**
Total		**3 739**	**0**	**9 391**	**723**			**12 327 957**	**369 839**	**493 118**	**369 839**	**246 559**	**20 842 500**

Análise Discounted Cash Flow							
		Período	*Ano 1*	*Ano 2*	*Ano 3*	*Ano 4*	*Total (€)*
Custos (Método Residual)	%	VAL (€)					
Custos Indiretos							
				Faseamento			
Taxas Camarárias			95,0%		5,0%		100,00%
Projetos			50,0%	50,0%			100,00%
Fiscalização e Gestão de Obra				50,0%	50,0%		100,00%
Imprevistos				50,0%	50,0%		100,00%
Marketing e Comunicação							
Custos Diretos							
Custos Construção							
Edifício				50,0%	50,0%		100,00%
Custos Indiretos				*Resultados*			
Taxas Camarárias	3,0%	343 456 €	351 347		18 492		369 839 €
Projetos	4,0%	445 783 €	246 559	246 559			493 118 €
Fiscalização e Gestão de Obra	3,0%	312 465 €		184 919	184 919		369 839 €
Imprevistos	2,0%	208 310 €		123 280	123 280		246 559 €
Marketing e Comunicação		- €					- €
Custos Diretos							
Custos Construção							
Edifício		10 415 500 €		6 163 978	6 163 978		12 327 957 €
							- €
Encargos Totais		11 725 515 €	**597 906**	**6 718 736**	**6 490 669**		13 807 312 €
Receitas *(Método Comparativo de Mercado)*		VAL					
				Faseamento			
Valor das Vendas							
Receitas							
Edifício					100,0%		100,00%
Receitas				*Resultados*			
Edifício		17 013 688 €			20 842 500		20 842 500 €
Receitas Totais		17 013 688 €			20 842 500		20 842 500 €
Resultados Operacionais (RO)		**5 288 174 €**	**-597 906**	**-6 718 736**	**14 351 831**		
	%			*Faseamento*			
Margem Promotor VM	10%				100,0%		
				Resultados			
		1 701 369 €			2 084 250		2 084 250 €
Resultados Operacionais (RO Liquídos)		**3 586 805 €**	**-597 906**	**-6 718 736**	**12 267 581**		
Encargos de Aquisição (Despesas legais)	2,5%	89 670 €					
Valor Actual Líquido (VAL)		**3 497 100**	Taxa de Atualização			7,00%	

De acordo com a aplicação desta metodologia e os pressupostos utilizados aferimos um valor para este cenário no estado atual de 3.497.100€ (Sete milhões, seiscentos e setenta e três mil e duzentos euros).

Cenário 2 – Projeto de desenvolvimento residência de estudantes de forma a aumentar a oferta de alojamento para estudantes que atualmente é muito inferior à procura existente.

Os pressupostos considerados na presente avaliação são os que de seguida observamos:

- Horizonte temporal – 3 anos;
- Data de início da análise – novembro de 2023;
- Imóvel devoluto e livre de Ónus e encargos;
- Desenvolvimento de um projeto de residência de estudantes;
- Taxa de atualização que reflete o rendimento esperado tendo em consideração a sua localização, as suas caraterísticas e a atual conjuntura do mercado imobiliário;
- As receitas do imóvel foram obtidas por comparação de outras instituições semelhantes e são as seguintes:

Análise Discounted Cash Flow - Exploração

Desenvolvimento (anos)		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Receitas											
Alojamento		4 500	4 590	4 682	4 775	4 871	4 968	5 068	5 169	5 272	5 378
Taxa Crescimento Fixa		*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Taxa Ocupação		*100,00%*	*100,00%*	*100,00%*	*100,00%*	*100,00%*	*100,00%*	*100,00%*	*100,00%*	*100,00%*	*100,00%*
Preço Médio		*650,00*	*663,00*	*676,26*	*689,79*	*703,58*	*717,65*	*732,01*	*746,65*	*761,58*	*776,81*
Sub-Total		**2 925 000**	**3 043 170**	**3 166 114**	**3 294 025**	**3 427 104**	**3 565 559**	**3 709 607**	**3 859 475**	**4 015 398**	**4 177 620**
Outras receitas - Cafetaria, lavandaria, vending e alojamento de verão	*10%*	*292 500,00*	*304 317,00*	*316 611,41*	*329 402,51*	*342 710,37*	*356 555,87*	*370 960,72*	*385 947,54*	*401 539,82*	*417 762,03*
Sub-Total		**292 500**	**304 317**	**316 611**	**329 403**	**342 710**	**356 556**	**370 961**	**385 948**	**401 540**	**417 762**
Total de Receitas		**3 217 500**	**3 347 487**	**3 482 725**	**3 623 428**	**3 769 814**	**3 922 115**	**4 080 568**	**4 245 423**	**4 416 938**	**4 595 382**
Custos											
Água e Eletricidade, Internet	*10,00%*	321 750	334 749	348 273	362 343	376 981	392 211	408 057	424 542	441 694	459 538
Pessoal	*25,00%*	804 375	836 872	870 681	905 857	942 454	980 529	1 020 142	1 061 356	1 104 235	1 148 846
Administração	*12,00%*	386 100	401 698	417 927	434 811	452 378	470 654	489 668	509 451	530 033	551 446
Limpeza e Consumiveis	*10,00%*	321 750	334 749	348 273	362 343	376 981	392 211	408 057	424 542	441 694	459 538
Total de Custos Operacionais	*57,00%*	**1 833 975**	**1 908 068**	**1 985 154**	**2 065 354**	**2 148 794**	**2 235 605**	**2 325 924**	**2 419 891**	**2 517 655**	**2 619 368**
Resultado Operacional		**1 383 525**	**1 439 419**	**1 497 572**	**1 558 074**	**1 621 020**	**1 686 509**	**1 754 644**	**1 825 532**	**1 899 283**	**1 976 014**
Valor Residual											**39 520 288**
Renda Potencial Anual	*100%*	**1 383 525**	**1 439 419**	**1 497 572**	**1 558 074**	**1 621 020**	**1 686 509**	**1 754 644**	**1 825 532**	**1 899 283**	**41 496 302**

OCUPAÇÃO		ÁREAS				CUSTOS DIRECTOS			CUSTOS INDIRECTOS				RECEITAS |
Lote	Ocupação	Área de Terreno (m2)	Área de Implantação (m2)	Área Bruta de constr. acima solo (m2)	Área Bruta de constr. abaixo solo (m2)	Construção (inclui IVA) Área Principal m2	Área Dependente m2		Taxas Camarárias 3,0%	Projectos 4,0%	Fiscalização / Gestão de obra 3,0%	Imprevistos 2,0%	Valor Mercado Após a Conclusão
		At	Ai	Abc	ABC	Cc/Abc	Cc/Abc	Cc	Cc	Cp	Cg	Cimp	Total (€)
Cenário 2	Residencia Universitária – Alunos	3 739	0,00	9 390,5	723,0	1 908	636	**18 376 978**	551 309	735 079	551 309	367 540	**34 085 900**
	Professores, Funcionários, Investigadores												
Total		**3 739**	**0**	**9 391**	**723**			**18 376 978**	**551 309**	**735 079**	**551 309**	**367 540**	**34 085 900**

Análise Discounted Cash Flow							
		Período	*Ano 1*	*Ano 2*	*Ano 3*	*Ano 4*	*Total (€)*
Custos (Método Residual)	**%**	**VAL (€)**					
Custos Indiretos							
			Faseamento				
Taxas Camarárias			95,0%		5,0%		100,00%
Projetos			50,0%	50,0%			100,00%
Fiscalização e Gestão de Obra				50,0%	50,0%		100,00%
Imprevistos				50,0%	50,0%		100,00%
Marketing e Comunicação							
Custos Diretos							
Custos Construção							
Edifício				50,0%	50,0%		100,00%
Custos Indiretos			*Resultados*				
Taxas Camarárias	3,0%	511 982 €	523 744		27 565		551 309 €
Projetos	4,0%	664 518 €	367 540	367 540			735 079 €
Fiscalização e Gestão de Obra	3,0%	465 784 €		275 655	275 655		551 309 €
Imprevistos	2,0%	310 523 €		183 770	183 770		367 540 €
Marketing e Comunicação		- €					- €
Custos Diretos							
Custos Construção							
Edifício		15 526 126 €		9 188 489	9 188 489		18 376 978 €
							- €
Encargos Totais		17 478 933 €	**891 283**	**10 015 453**	**9 675 479**		20 582 216 €
Receitas *(Método Comparativo de Mercado)*		VAL					
			Faseamento				
Valor das Vendas							
Receitas							
Edifício					100,0%		100,00%
Receitas			*Resultados*				
Edifício		27 824 248 €			34 085 900		34 085 900 €
Receitas Totais		27 824 248 €			34 085 900		34 085 900 €
Resultados Operacionais (RO)		**10 345 315 €**	**-891 283**	**-10 015 453**	**24 410 421**		
	%		*Faseamento*				
Margem Promotor VM	15%				100,0%		
			Resultados				
		4 173 637 €			5 112 885		5 112 885 €
Resultados Operacionais (RO Líquidos)		**6 171 678 €**	**-891 283**	**-10 015 453**	**19 297 536**		
Encargos de Aquisição (Despesas legais)	2,5%	154 292 €					
Valor Actual Líquido (VAL)		**6 017 000**	Taxa de Atualização			7,00%	

Análise Discounted Cash Flow							
		Período	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Total (€)
Custos (Método Residual)	%	VAL (€)					
Custos Indiretos							
				Faseamento			
Taxas Camarárias			95,0%		5,0%		100,00%
Projetos			50,0%	50,0%			100,00%
Fiscalização e Gestão de Obra				50,0%	50,0%		100,00%
Imprevistos				50,0%	50,0%		100,00%
Marketing e Comunicação							
Custos Diretos							
Custos Construção							
Edifício				50,0%	50,0%		100,00%
Custos Indiretos				*Resultados*			
Taxas Camarárias	3,0%	404 516 €	413 809		21 779		435 588 €
Projetos	4,0%	525 034 €	290 392	290 392			580 784 €
Fiscalização e Gestão de Obra	3,0%	368 015 €		217 794	217 794		435 588 €
Imprevistos	2,0%	245 343 €		145 196	145 196		290 392 €
Marketing e Comunicação		- €					- €
Custos Diretos							
Custos Construção							
Edifício		12 267 158 €		7 259 805	7 259 805		14 519 610 €
							- €
Encargos Totais		13 810 066 €	**704 201**	**7 913 187**	**7 644 575**		16 261 963 €
Receitas *(Método Comparativo de Mercado)*		VAL					
				Faseamento			
Valor das Vendas							
Receitas							
Edifício					100,0%		100,00%
Receitas				*Resultados*			
Edifício		19 902 403 €			24 381 300		24 381 300 €
Receitas Totais		19 902 403 €			24 381 300		24 381 300 €
Resultados Operacionais (RO)		**6 092 337 €**	**-704 201**	**-7 913 187**	**16 736 725**		
	%			*Faseamento*			
Margem Promotor VM	10%				100,0%		
				Resultados			
		1 990 240 €			2 438 130		2 438 130 €
Resultados Operacionais (RO Liquídos)		**4 102 097 €**	**-704 201**	**-7 913 187**	**14 298 595**		
Encargos de Aquisição (Despesas legais)	2,5%	102 552 €					
Valor Actual Líquido (VAL)		**3 999 500**	Taxa de Atualização			7,00%	

De acordo com a aplicação desta metodologia e os pressupostos utilizados aferimos um valor para o terreno na perspetiva de Serviços no estado atual de 6.017.000€ (Seis milhões, dezassete mil euros).

Com base nos valores aferidos concluísse que o melhor uso é o projeto do cenário 2.

7. Conclusão

Determinamos o valor de mercado do imóvel em análise através do método do rendimento, que foi validado através do método comparativo de mercado.

Com base no exposto no relatório, nos pressupostos assumidos e nos métodos aplicados, somos da opinião que o Valor de Mercado do imóvel à data em referência é:

6.017.000€

(Seis milhões, dezassete mil euros)

Livre de quaisquer ónus ou encargos

À DATA DE 16 DE NOVEMBRO DE 2023

Avaliadora

Valuation & Advisor
B. Prime

8. Certificação de Responsabilidade

Certificamos que:

1. Não existem reservas ao valor do imóvel.
2. A visita ao imóvel foi realizada em 19 de outubro de 2023.
3. O texto constante deste relatório e as afirmações nele contidas são corretas e traduzem a verdade de acordo com o nosso conhecimento e conforme consta nas considerações atrás expostas.
4. O perito avaliador não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artigo 19º da Lei 153 – 2015 de 14 de setembro de 2015.
5. A presente avaliação foi efetuada de acordo com as exigências legais previstas na Lei 153-2015 de 14 de setembro de 2015.
6. O perito avaliador e a sociedade com as quais mantém uma relação de trabalho subordinado, não mantêm nenhuma relação de domínio ou de grupo com a entidade gestora de fundo.
7. O perito avaliador não detém quaisquer unidades de participação do Fundo no qual se integra o imóvel objeto de avaliação.
8. De acordo com o nosso conhecimento não foi omitida ou deturpada qualquer informação que possa ser relevante para determinação do valor da avaliação.
9. Não temos qualquer interesse presente ou futuro em nenhum dos itens avaliados.
10. As opiniões, conclusões e análises constantes deste relatório foram desenvolvidas de acordo com os requisitos e normas publicadas para a avaliação imobiliária pelo IVSC, RICS e CMVM (regulamento nº 2/2015).
11. A BDOTPRIME – Mediação Imobiliária, Lda encontra-se registada na CMVM com o nº de registo PAI/2015/0029, assim como a perita avaliadora, [redacted] com o nº de registo [redacted]
12. Seguro de Responsabilidade Civil apólice n.º RC65032021, da companhia de seguros Fidelidade, no valor de €500.000,00 e valido até 29/05/2024.

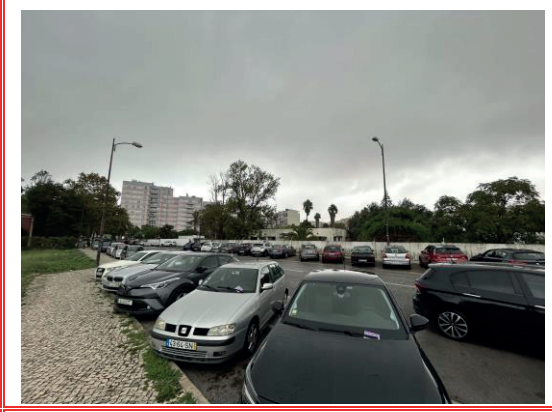
16 de novembro de 2023

Avaliadora

[redacted]

Valuation & Advisor - B. Prime

ANEXO I - Fotografias

Lote	Lote
Lote	Lote
	
Envolvente	Envolvente

ANEXO II – Documentos

Conservatória do Registo Predial de Lisboa **Freguesia Benfica**

5446/20171020

Certidão On-line

Código de acesso: 44637/2022

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
SITUADO EM: Quinta das Garridas - Benfica

ÁREA TOTAL: 3738,62 M2

MATRIZ nº: 3468 NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Parcela de terreno para afetação a uso de equipamento -Norte:- Rua Genereal morais Sarmento; Sul:- Construções António Guerreiro, S.A. e Sentempe - Companhia Técnica de Investimentos Urbanos, S.A.; Nascente:- Rua André de Resende; Poente:- Centro de Saúde de Benfica e logradouro do prédio n.º 58 da Rua das Garridas. - Desanexado do prédio 2717

O(A) Conservador(a)
Teresa Margarida Rodrigues Alves Pacheco

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Constância
AP. 1796 de 2017/10/20 13:14:32 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2017/10/20 13:14:32 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MUNICIPIO DE LISBOA
NIPC 500051070
Sede: Praça do Municipio, Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** CONSTRUÇÕES ANTÓNIO GUERREIRO, S.A
NIF 500072388
** SENTEMPE - COMPANHIA TÉCNICA DE INVESTIMENTOS URBANOS, S.A.
NIPC 500244510

O(A) Conservador(a)
Teresa Margarida Rodrigues Alves Pacheco

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Processo nº 14 /URB/2010
Folha nº 436

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

ALVARÁ DE OBRAS DE URBANIZAÇÃO Nº 2/2011

Nos termos do disposto no artigo 74º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 177/01 de 4 de Junho, e no uso das competências delegadas pelo Presidente da Câmara Municipal de Lisboa ao abrigo do n.º 2 do artigo 65º da Lei n.º 169/99 de 18 de Setembro, alterada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, pelo Despacho 166/P/2009 de 12/11/2009, publicado no Boletim Municipal nº 824 de 3/12/2009, é emitido o **Alvará de Licenciamento de Obras de Urbanização nº2/2011**, em nome de Construções António Guerreiro S.A., pessoa colectiva nº 500 072 388, que titula a aprovação das obras de urbanização, que incidem sobre o seguinte prédio:

– Prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º 2717 da freguesia de Benfica, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 2545 daquela freguesia;

Os projectos de obras de urbanização que foram deferidos por despacho da Exm. Sr. Vereador Manuel Salgado exarado sobre o processo n.º 14/URB/2010 em 08/04/2011, respeitam o disposto no Plano Director Municipal de Lisboa, conforme o **Anexo n.º I**, que constitui a planta síntese.

A execução das obras fica condicionada pelo seguinte:

a) Previamente ao início das obras, os eventuais desvios de trânsito e respectiva sinalização deverão ser apresentados ao DMPCST/DSRT, com uma antecedência mínima de 15 dias, para análise, validação e acompanhamento em obra

b) Durante a execução das obras de urbanização o Livro de Obra (visado pelos serviços municipais) deverá permanecer no local dos trabalhos e nele serem registados todos os factos conforme preconizado no art.º 97º do RJUE;

c) No local dos trabalhos devem estar disponíveis todos os outros elementos identificados no art.º 69º do RMUEL e ser afixados os avisos publicitários e outras informações em observância do prescrito no art.º 70 também do RMUEL;

d) Na execução dos projectos aprovados, admite-se a realização de rectificações em obra, desde que as mesmas sejam previamente sancionadas pelos serviços técnicos municipais e devidamente registadas em Livro de Obra;

e) Após a conclusão das obras deverá ser solicitada a sua recepção provisória e definitiva, nos termos do art.º 87º do RJUE, juntando para o efeito (em triplicado), as telas finais de cada especialidade, visadas pelo técnico responsável pela direcção técnica da obra, sem prejuízo do cumprimento das condições fixadas para cada especialidade;

f) Aquando da recepção provisória o titular do alvará deverá demonstrar a integração em domínio público da área objecto de implantação das obras de urbanização tituladas pelo presente alvará;

g) Para a conclusão das obras de urbanização foi fixado um **prazo de 9 meses**;

ARRANJOS EXTERIORES (ESPAÇO PÚBLICO, ESPAÇOS VERDES E ILUMINAÇÃO PÚBLICA)

h) Dar conhecimento, por escrito, à Direcção Municipal de Ambiente Urbano (DMAU), com a antecedência mínima de 15 dias úteis, do início dos trabalhos incluídos nos projectos de arranjos exteriores e iluminação pública, para acompanhamento e fiscalização da sua execução;

j) Na execução dos espaços exteriores (colocação de mobiliário urbano e iluminação pública) deverá ser respeitada toda a legislação em vigor relacionada com a acessibilidade e mobilidade pedonal, nomeadamente:

I. os acessos a garagens não podem constituir desníveis nos passeios;

II. a construção das passadeiras rebaixadas em observância da legislação em vigor (DL 163/2006 e RAMP).

k) Os cabos de alimentação dos candeeiros e respectivos armários devem ser analisados entre o titular do alvará e a EDP, entidade que posteriormente ficará responsável pela manutenção / conservação desta infra-estrutura;

l) Após a conclusão dos trabalhos incluídos nestas especialidades, deve ser solicitada a vistoria e respectiva recepção provisória, devendo nessa data ser celebrado com a CML o respectivo protocolo de manutenção;

m) Cumpre ao titular do alvará a manutenção da vegetação (incluindo o fornecimento de água para rega), por um período mínimo de 1 ano após a recepção provisória dos espaços exteriores;

n) Findo o período de manutenção e com antecedência de 90 dias, o titular do alvará devrá solicitar a Recepção Final das obras de espaços exteriores e só após a formalização desta recepção a manutenção ficará a cargo da CML (o contador da água passará nesse momento para a CML);

REDE DE ESGOTOS

o) Executar os trabalhos de acordo com as cláusulas técnicas gerais do Edital n.º 73/79, publicado no D.R. III Série – n.º 24, de 29 de Janeiro de 1980. As cláusulas técnicas do projecto complementam as cláusulas técnicas gerais;

p) Dar conhecimento, por escrito, ao Departamento de Obras de Infra-estruturas e Saneamento, com a antecedência mínima de 15 dias úteis, do início dos trabalhos, juntando:

I) Declaração da empresa que os irá executar, com fotocópia do título de registo, emitido pelo INCI nos termos do Dec.Lei n.º 12/2004, de 9 de Janeiro;

II) declaração do técnico responsável pela sua direcção, com habilitação bastante nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho;

III) programa de trabalhos sob a forma de gráfico de barras;

q) Para efeitos de recepção provisória e definitiva juntar:

I) Telas finais da planta de colectores e dos perfis longitudinais, às escalas 1/1000 e 1/100 – duas cópias em papel ozalid e uma em suporte digital (em DWG) com as coordenadas DATUM 73;

II) inspecção vídeo com relatório técnico, devendo a velocidade de progressão não exceder 0,5 m/s e o sistema de câmara dispor de movimentos de panorâmica e angular, para permitir o visionamento da inserção de ramais;

III) 4 dispositivos de fecho D400 e 6 dispositivos de entrada D400 (NP EN 124 – 1995), nos termos do capítulo II do Despacho n.º 176/P/1990, publicado no D.M. n.º 15840 de 22 de Março.

REDE VIÁRIA

r) Executar os trabalhos de acordo com as cláusulas técnicas gerais do Edital n.º 73/79, publicado no D.R. III Série – n.º 24, de 29 de Janeiro de 1980. As cláusulas técnicas do projecto complementam as cláusulas técnicas gerais;

s) Dar conhecimento, por escrito, ao Departamento de Obras de Infra-estruturas e Saneamento (D.O.I.S.), com a antecedência mínima de 15 dias úteis, do início dos trabalhos, juntando:

I) Declaração da empresa que os irá executar, com fotocópia do título de registo, emitido pelo INCI nos termos do Dec.Lei n.º 12/2004, de 9 de Janeiro;

II) declaração do técnico responsável pela sua direcção, com habilitação bastante nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho;

III) programa de trabalhos sob a forma de gráfico de barras;

t) Para efeitos de recepção provisória e definitiva juntar telas finais da planta de rede vária, à escala 1/1000 - duas cópias em papel ozalid e uma em suporte digital (em DWG) com as coordenadas DATUM 73;

SINALIZAÇÃO E SEMAFORIZAÇÃO

u) Os materiais a aplicar na sinalização e semaforização, devem estar de acordo com os critérios em uso na CML, cumprindo ao DMPCST/DSRT a homologação da sinalização e acompanhamento da obra, o qual deverá ser solicitado pelo requerente com a antecedência mínima de 15 dias úteis.

Foi prestada a caução a que se refere o artigo 54º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei nº 177/01, de 4 de Junho e DL 380/99, de 22 de Setembro, no valor de **873.576,55 €. (oitocentos e setenta e três mil quinhentos e setenta e seis euros e cinquenta e cinco cêntimos)**, mediante garantia bancária autónoma, à primeira solicitação, com o n.º 125-02-1775483 prestada pela Banco Comercial Português S.A. em nome da Construções António Guerreiro S.A.;

Dado e passado para que sirva de título ao requerente e para todos os efeitos prescritos no Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei nº 177/01, de 4 de Junho e DL 380/99, de 22 de Setembro.

OCUPAÇÃO DE VIA PÚBLICA

De acordo com os despachos exarados na informação n.º 37488/INF/DLU/GESTURBE/2011, importa referir que não poderá a Sociedade Requerente ocupar áreas do domínio público enquanto não for emitido o Alvará de Ocupação de Via Pública (5588/OTR/2011).

Lisboa, ~~22~~/11/2011

O Vereador

Manuel Salgado

Câmara Municipal de Lisboa
Departamento de Modernização e Sistemas de Informação
Divisão de Relação com o Munícipe
Campo Grande, 25 1749-099 LISBOA
23-11-2011

[redacted]

Documentos Anexos

Anexo I: Planta Síntese (Des. N.º 3B, Março de 2011);

PROPOSTA N.º 42 /2012

Deferimento do Pedido de Licenciamento da Operação de Loteamento da "Quinta das Garridas"

Pelouro: Urbanismo
Serviços: D.M.P.R.G.U./ D.G.U./ Divisão de Loteamentos Urbanos

Considerando que:

1. A **Construções António Guerreiro, S.A.** e a **Sentempe – Companhia Técnica de Investimentos Urbanos, S.A.**, na qualidade de proprietárias, submeteram em 11 de Outubro de 2011, à apreciação da Câmara Municipal de Lisboa, um pedido de licenciamento de uma operação de loteamento para o prédio denominado "Quinta das Garridas", sito na Rua General Morais Sarmento, da freguesia de Benfica, que constituiu o **processo n.º 21/URB/2011**;

2. O projecto de loteamento incide sobre uma área total de 28.407,98m² e visa a constituição de três lotes - sendo dois destinados a habitação e comércio e o terceiro a auto-silo de estacionamento público, para cedência ao Município - apresentando uma superfície de pavimento acima do solo de 33.382,80m² e um Índice de Utilização Bruto (IUB) de 1,175;

3. De acordo com o Plano Director Municipal de Lisboa em vigor (1994), a presente operação urbanística integra uma Área Consolidada de Edifícios de Utilização Colectiva Habitacional, conforme Planta de Classificação do Espaço Urbano;

4. A operação urbanística assegura o cumprimento dos parâmetros urbanísticos fixados no artigo 54.º do Regulamento do PDM respeitando, nomeadamente, o IUB máximo de 2m²/m², a cércea máxima de 25m e a distribuição de usos habitacionais (mínimo 70%) e terciários (máximo 30% com um mínimo de 10% de superfície comercial), confinando com arruamentos existentes e garantindo a continuidade com as características morfológicas;

5. O projecto de loteamento prevê a cedência gratuita de 5.927,13m² destinados a espaços verdes e de utilização colectiva e de 3.738,62m² destinados à implantação de equipamentos colectivos – sem prejuízo do pagamento de compensações por não serem observados na íntegra os parâmetros de dimensionamento estabelecidos no artigo 120.º do Regulamento do PDM – e a programação de lugares de estacionamento público à superfície (126) e no auto-silo a ceder ao Município (207), satisfazendo as capitações mínimas fixadas no artigo 115.º do Regulamento do PDM;

6. A intervenção proposta foi objecto de pareceres favoráveis emitidos pela Direcção Municipal de Ambiente Urbano (fls. 224 e 236) e pelo Departamento de Segurança Rodoviária e Tráfego (fls. 225 a 227 e 280 a 283)

7. A operação urbanística foi ainda objecto de parecer por parte do Departamento de Planeamento Urbano sobre às áreas de cedência previstas (fls. 237 a 246), e por parte da Divisão de Cadastro Municipal e do Departamento de Políticas de Solo e Valorização Patrimonial, relativamente a questões cadastrais (a fls. 300 a 307 e 318 a 320);

8. Foi promovida a discussão pública nos termos legais e regulamentares em vigor, entre os dias 22 de Novembro de 2011 e 14 de Dezembro de 2011, no decorrer qual houve uma consulta e uma participação (fls. 308 e 310), que se entende não prejudicar a viabilidade da mesma;

9. Do teor e conteúdo das informações técnicas n.º 35205/INF/DLU/GEST/2011, n.º 40600/INF/DLU/GEST/2011 e n.º 3547/INF/DLU/GEST/2012, e respectivos despachos exarados sobre as mesmas, junto ao presente processo a fls. 284 a 291, 314 e 322, resulta que o pedido de licenciamento apresentado reúne condições para ser deferido;

Tenho a honra de propor ao Plenário da Câmara Municipal de Lisboa:

- **O deferimento do presente pedido de licenciamento de operação de loteamento, ao abrigo do disposto na alínea d) do n.º 7 do artigo 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, conjugada com o n.º 1 do art. 5.º e com a alínea a) do n.º 1 do art. 23.º do Decreto-lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção dada pelo Decreto-lei n.º 26/2010, de 30 de Março;**

Lisboa, em 1 de Fevereiro de 2012.

O Vice-Presidente

Manuel Salgado

ACTA EM MINUTA

Nos termos e para os efeitos do artigo 92º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, com a redacção dada pela Lei nº 5-A/2002 de 11 de Janeiro e 27º nºs 3º e 4º do Código do Procedimento Administrativo, bem como o disposto no artigo 18º nº 3 do Regimento da CML, foram aprovadas na Reunião de Câmara de 22 de Fevereiro de 2012, as actas, o voto de pesar e propostas a seguir discriminadas, constituindo o presente documento, bem como os originais das referidas propostas, a acta em minuta:

Apreciação e aprovação das Actas nºs 96, 97 e 98;

(Aprovadas por unanimidade)

Voto de Pesar nº 1/2012 (Subscrito pela Câmara)

Aprovar o Voto de Pesar pelo falecimento de Francisco Igrejas Caeiro, nos termos do voto de Pesar;

(Aprovado por unanimidade)

Proposta n.º 38/2012 (Subscrita pela Sr.ª Vereadora Helena Roseta)

Aprovar e submeter à Assembleia Municipal o Fundo de Emergência Social – Famílias – critérios de atribuição, nos termos da proposta;

(Aprovada por maioria com 15 votos a favor (7PS, 2Ind. e 6PPD/PSD), 1 voto contra (PCP) e 1 abstenção (CDS/PP))

Proposta n.º 65/2012 **(Subscrita pelas Sr.ªs Vereadoras Catarina Vaz Pinto e M.ª João Mendes)**

Aprovar o Plano de Actividades e Orçamento 2012 da EGEAC – Empresa de Gestão de Equipamentos e Animação Cultural, E.E.M, bem como o Contrato Programa de 2012, nos termos da proposta;

(Aprovada por maioria com 14 votos a favor (7PS, 2Ind. e 5PPD/PSD) e 2 abstenções (1CDS/PP e 1PCP))

Proposta n.º 42/2012 **(Subscrita pelo Sr. Vereador Manuel Salgado)**

Aprovar o deferimento da operação de loteamento da "Quinta das Garridas", sita na Rua General Morais Sarmento, freguesia de Benfica, que constitui o processo n.º 21/URB/2011, nos termos da proposta;

(Aprovada por maioria com 8 votos a favor (6PS e 2Ind.) 1 voto contra (PCP) e 6 abstenções (5PPD/PSD e 1CDS/PP))

Proposta n.º 66/2012 **(Subscrita pelo Sr. Vereador Manuel Salgado)**

Aprovar revogar a Deliberação da CML sobre a Proposta n.º 68/2006, que aprovou a Proposta de Elaboração do Programa de Ação Territorial (PAT) para a Coroa Norte de Lisboa (Calçada de Carriche, Ameixoeira e Galinheiras) e Aprovação da minuta de revogação do Contrato de Prestação de Serviços de Investigação e Desenvolvimento, celebrado com a Universidade de Évora, no âmbito do «Programa de Ação Territorial para a Coroa Norte de Lisboa», nos termos da proposta;

Aprovada ponto por ponto:
Ponto 1 -
(Aprovado por maioria com 9 votos a favor (7PS e 2Ind.) 1 voto contra (PCP) e 6 abstenções (5PPD/PSD e 1CDS/PP))

Ponto 2 -
(Aprovado por maioria com 9 votos a favor (7PS e 2Ind.) e 7 abstenções (5PPD/PSD, 1CDS/PP e 1PCP))

Proposta n.º 99/2012 **(Subscrita pela Sr.ª Vereadora M.ª João Mendes)**

Aprovar ratificar o despacho do Senhor Presidente que procedeu à 2.ª alteração ao Orçamento de 2012 e Grandes Opções de 2012-2015, nos termos da proposta;

(Aprovada por maioria com 9 votos a favor (7PS e 2Ind.) e 7 abstenções (5PPD/PSD, 1CDS/PP e 1 PCP))

Proposta n.º 100/2012 **(Subscrita pela Sr.ª Vereadora Helena Roseta)**

Aprovar os Representantes das Organizações de Moradores no Conselho Municipal de Habitação, nos termos da proposta;

(Aprovada por maioria com 10 votos a favor (7PS, 2Ind. e 1PCP) e 6 abstenções (5PPD/PSD e 1CDS/PP))

Nos termos do n.º 3 do Art. 92.º da supra citada Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro e com a redacção dada pela Lei nº 5-A/2002 de 11 de Janeiro eu, Paula de Vy Directora do Departamento de Apoio aos Órgãos e Serviços do Município mandei lavrar.

Paços do Concelho, em 22 de Fevereiro de 2012

O Presidente

- António Costa -

Deliberação nº. 42/CM/2012 (Proposta nº. 42/2012)

Resolução: Aprovada por maioria em reunião de Câmara realizada em 22 de Fevereiro de 2012.

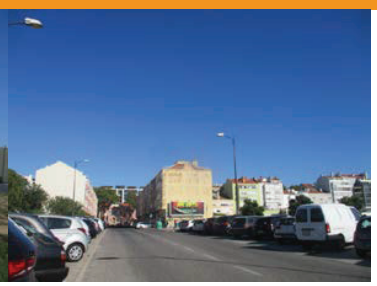
----------Está conforme o original----------

Divisão de Apoio à Câmara Municipal, em 23 de Maio de 2016.

A Coordenadora Técnica

[redacted]

RIGHTVALUE
AVALIAÇÃO E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

CLIENTE:

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

LOTE DE TERRENO PARA CONSTRUÇÃO URBANA- AFECTAÇÃO A USO DE EQUIPAMENTO SITO NA QUINTA DAS GARRIDAS - RUA GENERAL MORAIS SARMENTO, FREGUESIA DE BENFICA, CONCELHO DE LISBOA – **ACTIVO 1**

N/REFERÊNCIA INTERNA:
T 9173/23

IMÓVEL – REFª CMLISBOA
TERRENO MUNICIPAL LOCALIZADO NA RUA GENERAL MORAIS SARMENTO (QUINTA DAS GARRIDAS – BENFICA)

DATA:
07/12/2023

RICS Chartered Surveyors

RightValue is registered as a firm regulated by RICS

SUMÁRIO EXECUTIVO

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERÍSTICAS:

NATUREZA DO IMÓVEL	PARCELA DE TERRENO URBANA PARA AFECTAÇÃO A USO DE EQUIPAMENTO – ACTIVO 1
DENOMINAÇÃO E MORADA	QUINTA DAS GARRIDAS - RUA GENERAL MORAIS SARMENTO, 1500-302 LISBOA
MÉTODOS UTILIZADOS NA AVALIAÇÃO	MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO, MÉTODO DO CUSTO E MÉTODO DO VALOR RESIDUAL – DCF- ANÁLISE DE EXPLORAÇÃO ECONÓMICA CONSIDERA-SE QUE PARA EFEITOS DE AVALIAÇÃO OS METODOS UTILIZADOS ESTÃO AJUSTADOS E TÊM VALORES MUITO SEMELHANTES, CONSIDERANDO-SE ESTA ABORDAGEM COMO UMA CORRECTA INTERPRETAÇÃO DO FUNCIONAMENTO DO MERCADO
ARTIGO MATRICIAL	URBANO Nº 3468
CONSERVATÓRIA DO REGISTO PREDIAL	5446/20171020
CONCELHO E FREGUESIA	LISBOA E BENFICA
TIPO DE PROPRIEDADE UTILIZAÇÃO POTENCIAL	TERRENO PARA CONSTRUÇÃO EQUIPAMENTOS *(COM ESTUDO DE REFERÊNCIA PARA ESTRUTURA RESIDENCIAL PARA IDOSOS; UNIDADE DE CUIDADOS CONTINUADOS INTEGRADOS; UNIDADE DE DIA; CRECHE)- SEGUNDO O CLIENTE A RESIDÊNCIA DE ESTUDANTES PODE TAMBÉM SER CONSISDERADO COMO USO POTENCIAL*
ÁREA TOTAL DE TERRENO (CPU)	3.738,62 M2
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO POTENCIAL (CLIENTE)	10.113,57 M2
OBSERVAÇÕES	PARA EFEITOS DE AVALIAÇÃO CONSIDERARAM-SE AS ÁREAS *FORNECIDAS PELO EXMO. CLIENTE — PRESSUPOSTO DE AVALIAÇÃO COM A POSSIBILIDADE DE DOIS CENÁRIOS – CENÁRIO 1 COM A ANÁLISE DO ESTUDO DE REFERÊNCIA E CENÁRIO 2 COM A POSSIBILIDADE DE DESENVOLVIMENTO DE UMA RESIDENCIA DE ESTUDANTES CONFORME REFERIDO PELO CLIENTE*

VALORES

DE ACORDO COM AS METODOLOGIAS UTILIZADAS, CONSIDERANDO OS CONDICIONAMENTOS DOS PRESSUPOSTOS DESCRITOS E A INEXISTÊNCIA DE OUTRAS LIMITAÇÕES QUE NÃO TENHAMOS CONHECIMENTO, ATRIBUI-SE AO IMÓVEL O SEGUINTE VALOR (DE SALIENTAR QUE O VALOR APENAS SE REPORTA À DATA DA AVALIAÇÃO, DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES ECONÓMICAS VERIFICADAS NESTA DATA):

VALOR— ACTIVO 1 – TERRENO- CENÁRIO 1 USO POTENCIAL DE LAR CONFORME ESTUDO APRESENTADO	**SEM VALOR CONSIDERA-SE QUE O PROJECTO NÃO TEM VIABILIDADE FINANCEIRA**

VALOR DE MERCADO – MARKET VALUE – ACTIVO 1 – TERRENO- CENÁRIO 2 USO POTENCIAL DE RESIDENCIA DE ESTUDANTES	**6.400.000 €** **(SEIS MILHÕES E QUATROCENTOS MIL EUROS)**

[redacted]

Director /Perito Avaliador
Perito Avaliador Inscrito na Lista Oficial do Ministério da Justiça
RICS Registered Valuer

[redacted]

ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO NA EXIGÊNCIA DA LEI 153/2015
(OS ELEMENTOS EXIGIDOS E DESCRITOS ESTÃO IGUALMENTE EXPLICITADOS AO LONGO DO RELATÓRIO)

1 - ELEMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO

a) Identificação da Entidade Detentora do Imóvel	**MUNICÍPIO DE LISBOA**
b) Identificação dos peritos avaliadores de imóveis que elaboram o relatório de avaliação, bem como do correspondente número de registo atribuído pela CMVM. Quando aplicável, identificação da denominação social da pessoa coletiva por conta de quem os peritos avaliadores de imóveis atuam e do número de registo atribuído pela CMVM; reconhecida;	*Tipo de Entidade. Pessoa Colectiva* *Entidade: RightValue, Lda;* *Registo na CMVM: PAI/2009/0044;* *Apólice de Seguro de Responsabilidade Civil:* RC78465945 *Perito Avaliador:* [redacted] *com o PAI individual Nº* [redacted]
c) A identificação completa e rigorosa do imóvel objecto da avaliação, designadamente se é um prédio urbano, rústico ou misto;	*Descrita no quadro de avaliação –* ***Parcela de terreno para afectação a uso de equipamento (Activo 1)*** *sito na Quinta das Garridas - Rua General Morais Sarmento, 1500-302 Lisboa, Freguesia de Benfica, Concelho de Lisboa.* *Confronta a Sul: Construções António Guerreiro, S.A. e Sentempe - Companhia Técnica de Investimentos Urbanos, S.A.; Nascente: Rua André de Resende; Poente: Centro de Saúde de Benfica e logradouro do prédio n.º 58 da Rua das Garridas.* *A avaliação incide sobre 1 Prédio Urbano.*
d) Identificação da entidade que solicitou a avaliação;	***CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA*** *Praça do Município, 1100-038 Lisboa*
e) Identificação das seguintes datas:	*i) Do contrato de prestação de serviços celebrado para elaboração do relatório de avaliação: 16/05/2018* *ii) Da solicitação pela entidade para a avaliação do imóvel: 11/09/2023* *iii) Do término do trabalho de avaliação do imóvel: 28/09/2023* *iv) Da conclusão da avaliação do imóvel e do relatório de avaliação: 07/12/2023*

2- ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

a) Descrição do imóvel com as características de localização, estado de conservação, tipo de construção e utilização e outras circunstâncias ou factos que sejam determinantes e justificativos do valor de avaliação;	***No Relatório***
b) Identificação clara do âmbito da inspecção efectuada ao imóvel avaliado;	*Foi efectuada visita exterior ao imóvel – Drive By.*

c) Fundamentação da escolha dos métodos de avaliação e descrição pormenorizada da sua aplicação;	*Foram aplicados os métodos que melhor se ajustam e permitem obtenção do valor de Valor de Mercado:* *- Método Comparativo de Mercado;* *- Método do Custo;* *- Método do Valor Residual – "DCF".* *- Análise da exploração económica do Lar e residência de Estudantes*
d) O valor da renda à data da avaliação e identificação dos respetivos arrendatários, se o imóvel se encontrar arrrendado ou, caso contrário, uma estimativa das rendas que previsivelmente possa gerar, se aplicável;	*De acordo com informação fornecida pelo Exmo. Cliente o imóvel encontra-se devoluto – Pressuposto de Avaliação.*
e) Estimativa das despesas de conservação, manutenção e outros encargos indispensáveis à adequada exploração económica do imóvel;	*Não aplicável*
f) Análise da envolvente de mercado do imóvel, designadamente em termos de inserção geográfica e da existência de infraestruturas circundantes que possam influenciar o seu valor;	*O imóvel em avaliação localiza-se em Benfica, junto ao Centro de Saúde de Benfica, próximo do mercado de Benfica e do Parque Silva Porto/Grão Vasco, numa zona essencialmente residencial de edifícios de habitação multifamiliar, alguns deles com comércio ou serviços ao nível dos pisos inferiores. Apresenta razoável a bom enquadramento urbano e paisagístico, bons acessos ao principal equipamento social e às principais vias de acesso rodoviário, boa oferta de transportes públicos e razoável disponibilidade de estacionamento.*
g) Descrição das diligências efetuadas, de estudos e dados setoriais utilizados e de outras informações relevantes para a determinação do valor do imóvel;	*Descrito no relatório*
h) Justificação da utilização de taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação e outros parâmetros utilizados, com identificação do modo como foram considerados, ou não, os efeitos de volatilidade de mercado de curto prazo ou as condições de mercado temporárias;	*Considerou-se uma taxa de actualização bruta de **6%** aferida pelo Método Comparativo de Mercado e decomposta em quadro de avaliação em anexo.*
i) Indicação de eventuais transações ou propostas efetivas de aquisição utilizadas na avaliação, relativas a imóveis de idênticas características;	*Não disponível - considerou-se a análise sobre valores de oferta, com o devido tratamento estatístico em quadros de avaliação em anexo.*
j) Identificação e justificação de outras variáveis utilizadas no método de avaliação e que contribuam para o seu	

resultado	
k) Identificação do(s) valor(es) de avaliação para cada uma das frações autónomas do imóvel, se aplicável;.	*Descrito no Relatório*
l) Indicação inequívoca do valor final atribuído ao imóvel.	***No Relatório***

3 - ELEMENTOS DE RESPONSABILIZAÇÃO

a) Indicação de eventuais limitações ao valor proposto para o imóvel;	*O Valor de Mercado, foi apresentado sem quaisquer reservas para além dos pressupostos explicitados no presente relatório, conforme é exigido pelos institutos nacionais e internacionais que certificam o Perito Avaliador.*
b) Declaração expressa do perito avaliador de imóveis de que não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artigo 19.° da presente lei;	*Eu, [redacted] MRICS, inscrito na CMVM como Perito Avaliador para actuar em nome da Sociedade RightValue, Lda, com o nº [redacted] venho por este meio declarar que não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artigo 19º da presente Lei.*
c) Declaração que efectuou a presente avaliação de acordo com as exigências legais;	*Eu, [redacted] MRICS, inscrito na CMVM como Perito Avaliador para actuar em nome da Sociedade RightValue, Lda, com o nº [redacted] venho por este meio declarar que a avaliação foi efectuada de acordo com todas as exigências legais.*
d) Indicação da apólice de seguro de responsabilidade civil, da respectiva companhia de seguros e duração do contrato de seguro;	Companhia de Seguros: Ocidental Apólice de Seguro: [redacted] Validade de Seguro: 16/06/2024
e) Assinatura do perito avaliador de imóveis e data de entrega do relatório de avaliação à entidade contratante.	*Lisboa, 07 de Dezembro de 2023* [redacted]

INDÍCE

I | PRESSUPOSTOS E PRINCIPAIS CONSIDERAÇÕES

TIPO DE IMÓVEL/LOCALIZAÇÃO; ÁREAS CONSIDERADAS NA AVALIAÇÃO; OBJECTIVO DA AVALIAÇÃO, PRESSUPOSTOS PRINCIPAIS, CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O PRODUTO IMOBILIÁRIO EM AVALIAÇÃO
VALOR

II | INTRODUÇÃO

DATA DO RELATÓRIO, DATA DA VISITA, FINALIDADE DA AVALIAÇÃO, SEGMENTO DO IMÓVEL, MOEDA, PUBLICAÇÃO E RESPONSABILIDADE, NORMAS DA AVALIAÇÃO, DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA, VERIFICAÇÃO, TIPO DE INSPECÇÃO
METODOLOGIA UTILIZADA, DEFINIÇÃO DOS VALORES UTILIZADOS, INSCRIÇÃO NA CMVM, REGRAS DE CONDUTA DEONTOLÓGICA

III | RELATÓRIO

COMPOSIÇÃO E CARACTERISTICAS CONSTRUTIVAS, CARACTERISTICAS DA LOCALIZAÇÃO, ABORDAGEM TÉCNICA DA AVALIAÇÃO, ANÁLISE AO SECTOR IMOBILIÁRIO, VALORES ATRIBUÍDOS VERSUS PROSPECÇÃO

IV | ANEXO A
DESCRIÇÃO TEÓRICA DA METODOLOGIA UTILIZADA

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO, MÉTODO DO CUSTO E MÉTODO DO VALOR RESIDUAL - DCF

V | ANEXO B
CÁLCULOS

VI | ANEXO C
PLANTAS E REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

VII| ANEXO D
DADOS ESTATISTICOS DO INE E DECLARAÇÃO DE IDONEIDADE DO PERITO

VII| ANEXO E
DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

I | PRESSUPOSTOS E PRINCIPAIS CONSIDERAÇÕES

ÁREAS CONSIDERADAS NA AVALIAÇÃO

Para efeitos de avaliação considerou-se a área de terreno constante na caderneta predial e as áreas de construção que constam do Quadro de Áreas - Proposta para Reorganização do programa Funcional (Direcção de Projectos de Equipamentos – SRU Ocidental) apresentado pelo Exmo. Cliente, no pressuposto de que a mesma seja possível de aprovar e desenvolver e que corresponda à área máxima que é possível aprovar.

OBJECTIVO DA AVALIAÇÃO

Obtenção do Valor de Mercado (considerando o projecto referência apresentado para Lar e o valor pelo melhor uso e máxima utilização- Residência de Estudantes)- pelo que foi possível apurar não existe índice de construção definido para o lote pelo que se considerou a área de construção do projecto referência apresentado no pressuposto que não seja possível aumentar a área potencial de construção para além desta

PRESSUPOSTOS PRINCIPAIS

1) De que não existem vestígios arqueológicos ou efeitos de contaminação que impossibilitem o normal desenvolvimento/utilização do uso actual e potencial do imóvel – não foi efectuado qualquer estudo a este nível não sendo dever do Avaliador realizar os mesmos;

2) De que as áreas de terreno e de construção potencial consideradas para efeitos de avaliação estão correctas e podem ser aprovadas e desenvolvidas;

3) De que o imóvel está livre de ónus e ou encargos e que existem infraestruturas urbanas na envolvente não sendo necessário encargos neste âmbito;

4) De que a potencialidade construtiva considerada para efeitos de avaliação está correcta, de acordo com os planos e loteamentos aprovados e que pode ser desenvolvida no imediato;

5) Não foi verificada a titularidade do imóvel pelo que a presente avaliação tem como pressuposto que não existe reclamação de título de propriedade;

6) De que não foram efectuados estudos ambientais ou de sustentabilidade de relação do imóvel com o meio em que se insere;

7) De que existem infraestruturas realizadas necessárias à construção potencial a edificar na parcela de terreno;

8) De que o solo permite efectuar a edificação sem custos acrescidos ao considerado normal;

PRESSUPOSTOS PRINCIPAIS (CONTINUAÇÃO)

9) De que as infraestruturas existentes de apoio ao loteamento encontram-se em bom estado ambiental;

10) De que o imóvel foi bem identificado/localizado e encontra-se devoluto;

11) De que a informação matricial e predial será actualizada com as áreas consideradas na presente avaliação;

12) De que os custos estimados para o projecto potencial de investimento estão correctos e aderentes com a realidade;

13) De que os limites do terreno foram bem identificados no local;

14) Recomenda-se que antes de qualquer transacção o imóvel seja exposto no mercado de forma adequada,

15) De que a área de construção considerada na avaliação corresponde à área máxima possível de edificar no terreno (sugere-se que o Cliente analise internamente se existe potencialidade adicional),

16) Pressuposto que é possível o uso potencial de residência de estudantes, e de que é possível projectar, desenvolver e comercializar os 300 quartos estimados neste cenário.

II | INTRODUÇÃO

DATA DO RELATÓRIO	07/12/2023
DATA DA VISITA	28/09/2023
DATA DA ÚLTIMA AVALIAÇÃO	Primeira Avaliação Efectuada
FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	Avaliação para efeitos de análise interna pelo Exmo. Cliente
SEGMENTO DO IMÓVEL	Terreno - Equipamentos
MOEDA	Euros €
IDENTIFICAÇÃO DE QUALQUER ENVOLVIMENTO MATERIAL	O Perito Avaliador declara que não houve qualquer envolvimento material anterior com o activo em avaliação ou com a entidade que o tutela. O Perito declara que actua com objectividade, integridade, independência, confidencialidade e que efectuou e verificou se existem possíveis conflitos interesse, não existindo anterior envolvimento com os imóveis em avaliação.
PUBLICAÇÃO E RESPONSABILIDADE	O presente relatório foi realizado para o objectivo já referido pelo que a RightValue não se responsabiliza pela utilização para outro uso. Deve ser solicitado ao Avaliador a permissão para se efectuar qualquer publicação do presente documento no seu todo ou apenas em parte do mesmo.
NORMAS DA AVALIAÇÃO	As avaliações serão efectuadas segundo as normas do RICS RedBook (englobam as normas da Internacional Valuation Standards – IVS e do RICS- Royal Institute of Chartered Surveyors), regulamento 2/2015 da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), lei 153/2015, normas éticas exigidas pela Associação Portuguesa de Avaliadores de Engenharia e restantes organizações anteriormente mencionadas. O avaliador seguirá as normas referidas em virtude de estar certificado e acreditado pelos respectivos organismos nacionais e internacionais.
DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA	Certidão da Conservatória do Registo Predial, Caderneta predial, Proposta para Reorganização do programa Funcional (Direcção de Projectos de Equipamentos – SRU Ocidental), Proposta Loteamento Quinta das Garridas, Alvará de Obras de Urbanização e Quadro de Áreas fornecido pelo Exmo. Cliente.
VERIFICAÇÃO	Não foi efectuada qualquer verificação da legalidade da documentação apresentada – recomenda-se a verificação dos pressupostos e de toda a documentação antes de se efectuar qualquer transacção.

A avaliação considera o imóvel em propriedade plena (Freehold).

METODOLOGIA UTILIZADA

Critério da Comparação de Mercado, Critério do Custo e Critério do Valor Residual - DCF (Metodologia explicitada em anexo).

DEFINIÇÃO DOS PRINCIPAIS CONCEITOS UTILIZADOS

O RICS Red Book (normas emanadas pelo Royal Institution of Chartered Surveyors do qual o Avaliador signatário da presente avaliação é membro) descreve a seguinte tradução de Valor de Mercado: *"*Valor de Mercado é definido como*: a estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser transaccionada entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes actuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação."*

Segundo o RICS Redbook as definições de valor de mercado e de valor de renda de mercado são:

Market Value
"The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion".

Market Rent
"The estimated amount for which an interest in real property should be leased on the valuation date between a willing lessor and willing lessee on appropriate lease terms in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion".

No curso e concurso do Centro de Estudos Judiciários para Perito Avaliador do Tribunal efectuado com aprovação pelo signatário do presente estudo foi apresentada a seguinte tradução para o Valor de Mercado: "Valor de Mercado *é o valor estimado, referido è data de avaliação, pelo qual o bem pode ser transaccionado entre um comprador que quer comprar e um vendedor que quer vender, numa operação de compra e venda em que houve previamente um marketing apropriado do referido bem, em que as partes são independentes entre si, ambas actuam de forma conhecedora, prudente e sem compulsão*".

De acordo com o disposto no artigo 67º, nº 2 do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), a Área bruta (Ab) " *é a superfície total do fogo, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e eixos das paredes separadoras dos fogos, e inclui varandas privativas, locais acessórios e a quota-parte que lhe corresponda nas circulações comuns do edifício*".
Ao nível do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) a área bruta privativa (Aa) *é a superfície total medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores do edifício ou da*

fração, incluindo varandas privativas fechadas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fração.

De acordo com o Code of Measuring Practice da 6ªedição (exigido aos Peritos Avaliadores membros do RICS) define a área bruta (Gross External Area) como a área medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores com várias inclusões e exclusões.

Segundo a tradução do Perito da 40.1 IVS (International Valuation Standards) *a renda de mercado é o valor estimado pelo qual o imóvel pode ser arrendado na data da avaliação, entre um potencial inquilino e potencial senhorio, conhecedores do mercado, com vontade, depois do apropriado marketing e onde os participantes actuam de forma prudente e sem pressão.*

Pressupõe-se ainda pelas IVS, que os termos e condições do potencial contrato de arrendamento a estabelecer são os que normalmente são realizados no mercado para o tipo de imóvel em avaliação, nada data da avaliação.

INSCRIÇÃO NA CMVM

O Perito Avaliador está inscrito na CMVM em nome da sociedade RightValue, Lda, com o nº PAI/2009/0044 – em anexo junta-se cópia do certificado e do seguro de responsabilidade civil.

REGRAS DE CONDUTA DEONTOLÓGICA

Salienta-se a seguinte Regra de Conduta dos membros RICS:

"4- Os membros desempenharão o seu trabalho profissional com as devidas aptidões, seriedade e diligência e com o devido respeito pelos padrões técnicos que deles é esperado"

Segundo exigência RICS, o Avaliador confirma que tem suficientes conhecimentos actuais sobre o mercado específico local e nacional e aptidão e compreensão para levar a cabo a avaliação de forma competente.

De salientar que o Perito segue igualmente os códigos de conduta e princípios deontológicos da APAE e da ASA.

CONFLITOS DE INTERESSE

Declara-se que o Perito Avaliador não tem conflitos de interesse em realizar a presente avaliação.

ESTRUTURA

Não foi realizada análise da estrutura do imóvel e não foram testados equipamentos, maquinaria ou redes de águas ou electricidade, pelo que não se pode emitir qualquer opinião sobre as condições estruturais ou o funcionamento dos equipamentos do imóvel. No entanto a nossa avaliação considera toda a informação recebida, bem como patologias eventualmente detectados durante a nossa inspecção.

Por outro lado, a nossa avaliação pressupõe que a estrutura apresente condições de estabilidade suficientes para que o imóvel seja utilizado de forma duradoura não sendo necessário reparação, ou que existam outras circunstâncias que possam afectar a avaliação.

PRESSUPOSTOS

Foram efectuadas algumas suposições em relação a factos, condições ou situações que afectam o valor ou abordagem da avaliação, os quais não foram verificados como parte do processo de avaliação, mas sim, tal como referido no Glossário com as Normas de Avaliação RICS (Red Book), são tratadas no pressuposto de estarem correctas.

No caso em que alguns destes pressupostos se revelarem incorrectos, a nossa avaliação terá de ser revista em conformidade.

INCERTEZA

A avaliação realizada pela RightValue, considera a caracterização do mercado imobiliário na data da avaliação, nomeadamente a informação disponível, base de dados interna, documentação fornecida, contato com players do mercado, não existindo responsabilidade por oscilações subsequentes da economia que afecta o imobiliário.

Salienta-se que não deve existir confusão entre incerteza na avaliação com risco do mercado.

While risk may be thought of as a measure of future uncertainties that may result in an increase or decrease in the price or value of an asset, valuation uncertainty is concerned only with uncertainties that arise as part of the process of estimating value on a specific date.

III | RELATÓRIO

COMPOSIÇÃO E PRINCIPAIS CARACTERISTICAS

Parcela de terreno para afectação a uso de equipamento (Activo 1) sito na Quinta das Garridas - Rua General Morais Sarmento, 1500-302 Lisboa, Freguesia de Benfica, Concelho de Lisboa.

Confronta a Sul: Construções António Guerreiro, S.A. e Sentempe - Companhia Técnica de Investimentos Urbanos, S.A.; Nascente: Rua André de Resende; Poente: Centro de Saúde de Benfica e logradouro do prédio n.º 58 da Rua das Garridas.

O prédio foi inscrito na matriz predial urbana da Freguesia de Santo António sob o artigo nº 3468 e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 5446/20171020.

De acordo com a Caderneta predial e certidão da conservatória do registo predial apresentadas corresponde a uma parcela de terreno para afetação a uso de equipamento. Possui uma área de terreno de 3.738,62 m2.

O terreno apresenta-se plano, na cota do passeio envolvente, faz um gaveto, insere-se em loteamento habitacional (a construção a edificar nos lotes habitacionais envolventes encontra-se em comercialização e segundo foi possível apurar com um bom sucesso nas vendas do produto acabado), presume-se que as infraestruturas do loteamento se encontrem realizadas ou que já existiam na zona.

De acordo com informação fornecida pelo Exmo. Cliente existe para o terreno um estudo urbanístico para construção de uma Estrutura Residencial para Idosos (ERPI) - Unidade de Cuidados Continuados Integrados (UCCI); 90 camas; 39 quartos duplos / 12 quartos individuais; Unidade de dia e de Promoção da Autonomia; Serviço de Apoio Domiciliário / Estrutura de Proximidade; Creche para 84 crianças; Cafetaria / Espaço Polivalente; Espaços exteriores / Jardim Polivalente 1400,00 m2; Jardim Sensorial / Parque Intergeracional; Estacionamento para uso próprio com uma área bruta de construçãopotencial total de 10.113,54 m2 – *Vide Quadro de Áreas em Anexo.*

Para efeitos de avaliação consideraram-se as áreas de construção potencial fornecidas pelo Exmo. Cliente – *Pressuposto de Avaliação.*

Pelo que foi possível observar presume-se que existam na zona todas as infra-estruturas envolventes necessárias à construção no terreno – não foi efectuada qualquer análise à existência ou estado das infra-estruturas envolventes *(pressuposto de avaliação).*

Não foram considerados eventuais custos adicionais de escavação

COMPOSIÇÃO E PRINCIPAIS CARACTERISTICAS (CONTINUAÇÃO)

ou aterros necessários - considerou-se que este tipo de custo estará englobado no custo final do custo total de construção estimado.

Para efeitos de avaliação considerou-se o uso de residência de estudantes como uso potencial, correspondendo este cenário à melhor e máxima utilização do imóvel- este uso foi também indicado pelo Cliente como possível, nomeadamente:

2. No pedido de avaliação imobiliária solicitada, foi enviado um estudo de referência efetuado pela Sociedade de Reabilitação Urbana; esse projeto/ estudo encontra-se integrado no Programa " Cidade de Todas as Idades" cujo eixo estratégico é Vida Ativa, Vida Autónoma, Vida Apoiada. 2.1 Esse estudo comtempla um conjunto de valências, tais como Estrutura Residencial para Idosos, Unidade de Cuidados Continuados Integrados, Serviço de Apoio Domiciliário, e Creche. 3.Foi referenciado que aquando do pedido de avaliação, estaria a ser desenvolvido um estudo, a nível interno, a possibilidade de uma eventual alteração de uso do ativo em questão. 3.1 Atendendo que o lote encontra-se integrado num loteamento, estando definido como equipamento, a alteração do uso, equipamento para habitação ou terciário não é possível. 3.2 Por outro lado, na avaliação solicitada, o estudo anexado é uma mera referência, podendo não corresponder à premissa de avaliação de máxima e melhor utilização do ativo, maximizando assim o seu potencial, tendo em conta que este seja seja legalmente admitido e financeiramente viável. 3.3 Por último, referir que o uso equipamento, definido no art.º 4 alínea c) do PDML em vigor temos: «Uso de equipamento» compreende as áreas destinadas à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura, do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil;

3.3.1 A este propósito, é entendimento dos Serviços do Urbanismo da Autarquia, integrar ***a residências de estudantes*** *no uso de equipamento, aliás diversos processos de licenciamento aprovados, têm essa indicação; apresentando a seguir Despacho orientador: "Quando se trate de apoio à componente universitária (ou hospitalar, por exemplo) é essa habitação, ela própria, considerada equipamento, ou seja uma valência das necessidades da universidade ou do hospital, tal como uma biblioteca, uma cantina ou os serviços administrativos".*

Na análise ao projecto referência (lar de idosos, Creche) não se verificou viabilidade financeira bastante, tal como está elaborado, dada reduzida relação de quartos para exploração versus área total de construção.

CARACTERISTICAS DA LOCALIZAÇÃO SUSCEPTIVEIS DE INFLUENCIAR O VALOR

O imóvel em avaliação localiza-se em Benfica, junto ao Centro de Saúde de Benfica, próximo do mercado de Benfica e do Parque Silva Porto/Grão Vasco, numa zona essencialmente residencial de edifícios de habitação multifamiliar, alguns deles com comércio ou serviços ao nível dos pisos inferiores.

Apresenta bom enquadramento urbano e paisagístico, bons acessos ao principal equipamento social e às principais vias de acesso rodoviário, boa oferta de transportes públicos e razoável disponibilidade de estacionamento. A envolvente apresenta, de uma forma geral, as seguintes características:

	Caracterização
Tipo de Zona	Urbana – Habitação, Comércio, Serviços
Qualidade Arquitectónica dos Imóveis na Envolvente	Bom
Enquadramento Paisagístico	Bom
Facilidade de Estacionamento	Razoável
Transportes Públicos	Bom
Acesso a Equipamento Social	Bom
Acessibilidades	Bom
Valor Comercial da Localização	Bom
Tendência do Desenvolvimento Urbanístico	Consolidada

ANÁLISE SWOT

- *Pontos Fortes* – Acessibilidades; enquadramento urbano e paisagístico; bons acessos rodoviários; fácil acesso a bons transportes públicos, inserido em zona com boa procura em geral no mercado imobiliário; fácil acesso a variado equipamento social de qualidade e centralidade; zona com bom grau de consolidação, frente estrada com infra-estruturas urbanas gerais,

- *Pontos Fracos* – Esforço e Risco da Construção; afectação do uso do imóvel, incerteza nas características exigidas pelas entidades da tutela para este tipo de projecto,

- Oportunidades - Mercado imobiliário em geral com boa resiliência e com boa procura apesar da situação económica;

- *Ameaças* – Ciclo económico com possível fraca sustentação a médio prazo.

ABORDAGEM TÉCNICA DA AVALIAÇÃO

Os valores de avaliação apresentados seguem as bases de avaliação nomeadamente a definição de "Market Value" já referida no presente relatório.

O Valor de Mercado foi obtido pelo Método Comparativo de Mercado, aferido pelo Método dos Custos, análise da exploração económica e Valor Residual.

De forma muito resumida a abordagem técnica segue os seguintes passos:

- Analisou-se os valores de oferta de venda de Terrenos, Escritórios, lares e residências de estudantes. Nesta análise tiveram-se em consideração os valores médios unitários obtidos na zona do imóvel em estudo através de imóveis em estado semelhante,

- O Valor de Mercado foi também aferido pelo Método do Custo através do valor da construção potencial a edificar de acordo com a área média da zona;

- O valor do imóvel foi ainda aferido pela análise do negócio Lar e residência de estudantes, através da análise de "*DCF- Discounted Cash Flow",* pela análise do EBITDA estimado com base nos dados fornecidos e potenciais dos principais outputs financeiros,

- De salientar que o Perito Avaliador deve considerar para avaliação do negócio, as expectativas futuras operacionais, sendo que estas expectativas podem ser baseadas em parte pelo historial do negócio (quando existe) e em parte pelo conhecimento do mercado/desempenho teórico e expectativa futura pela empresa,

- O valor do terreno foi ainda aferido pelo método do valor residual através da análise de "DCF- Discounted Cash Flow",

- Na análise em "DCF" considerou-se que ao valor após obras serão deduzidos todos os encargos directos e indirectos da construção tendo-se obtido pela diferença o valor do terreno, e elaborou-se um cenário potencial, baseado na seguinte fórmula:

$$\text{Discounted Cash Flow} = \frac{CF^1}{(1+dr)^1} + \frac{CF^2}{(1+dr)^2} + \ldots + \frac{CF^n}{(1+dr)^n}$$

CF = Cash Flow
dr = discount rate

Obtendo-se a análise estatística dos valores em oferta de mercado pode-se estimar o valor unitário provável de transacção para o imóvel em estudo através da aplicação do processo de homogeneização com as principais variáveis que podem mais

influenciar o estabelecimento do preço.

Apresenta-se em anexo a análise de sensibilidade, para apuramento da variação do Valor de mercado no cenário 2, através da simulação Monte Carlo, no pressuposto de uma alteração da yield em 0.5% e alteração em 10% do valor unitário de renda mensal dos quartos de residência de estudantes.

ANÁLISE AO SECTOR IMOBILIÁRIO

Foi efectuado uma análise a alguns factores estatísticos registados pelo INE por forma, a caracterizar o mercado imobiliário habitacional do concelho de Lisboa, (os dados são apresentados sob forma de quadros e gráficos em anexo):

- Nos valores médios de habitação (Apartamentos) em avaliação bancária verifica-se uma subida dos valores com Julho de 2023 a registar um valor de 3.700€ quando em igual período de 2022 o valor era de 3.463€;

- Nos valores médios de rendas de habitação em Lisboa verifica-se um valor médio de 14,11 €/m2, na Freguesia de Benfica um valor médio de 12,67 €/m2 (valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de alojamentos familiares nos últimos 12 meses – 1º sem 2023);

- Yield mediana (INE) de 4,5%,

- Relativamente ao número total de edifícios concluídos para habitação familiar e outros fins verificou-se em 2022 um número de 87, em 2021 de 158 e em 2020 de 159 edifícios concluídos;

- Quanto ao número de edifícios licenciados para habitação familiar e outros fins registou-se um total de 604 edifícios licenciados 2020, 624 em 2021 e um número de 422 em 2022;

- A População deste concelho tem registado um decréscimo populacional registando-se em 2011 um total de 552.700 indivíduos e em 2021 esse número desceu para os 545.923 indivíduos residentes.

Salientam-se alguns dados de observação económica versus imobiliário, por forma a se caracterizar o mercado através de alguns *outputs*:

- Segundo o SIR em Setembro de 2023, os preços apresentam subida com variação mensal de 0.8%, com variação trimestral de 3,7 %, e variação homóloga de 12,5%,

- Segundo o SIR, em Lisboa, na habitação, verifica-se um valor médio de venda a novo 6.738 €/m2 e a usado de 4.181 €/m2,

- No 3º trimestre de 2023 verificou-se 31.647 transacções de

habitações, (no 3ºtrimestre de 2022 existiram 39.877 transacções),

ANÁLISE AO SECTOR IMOBILIÁRIO (CONTINUAÇÃO)

-A taxa de desconto nas transacções situou-se nos -5%,

- O valor mediano de avaliação bancária na habitação foi 1629 euros no 2º trimestre de 2023, mais 64 euros que o observado no mês precedente. Em termos homólogos, a taxa de variação fixou-se em 9% INE;

- OT a 10 anos de Portugal, situa-se com uma yield de 3,5% quando a 4/03/20 apresentavam o valor de 0,19%;

- Portugal regista uma taxa de desemprego de 6,2% em Agosto de 2023,

- Segundo o INE em Junho de 2023, as exportações e as importações de bens registaram, pelo terceiro mês consecutivo, variações homólogas nominais negativas, -3,4% e -7,6%, respectivamente,

- Em Março de 2023, os custos de construção aumentam 2,9% em termos homólogos,

- O Índice de Volume de Negócios nos Serviços (em valor absoluto) registou um valor de 147,7 pontos em Dezembro de 2022, aumentando 9,1 pontos em relação ao mês precedente (138,6 pontos em Novembro de 2022);

- Em Agosto de 2023, a taxa de inflação foi de 3,7%;a taxa de inflação na zona euro está nos 5,5%;

- Segundo o INE*, O Índice de Volume de Negócios no Comércio a Retalho acelerou, passando de uma variação homóloga de 3,0% em Maio, para 4,0% em Junho, os índices de emprego, remunerações e horas trabalhadas apresentaram crescimentos homólogos de 2,2%, 8,5% e 2,5% em Junho (2,2%, 11,4% e 3,7% no mês anterior), respectivamente, no segundo trimestre de 2023, as vendas no comércio a retalho aumentaram 3,2% em termos homólogos (1,7% no primeiro trimestre),*

- Segundo o Banco de Portugal, em Maio de 2023, *O indicador de confiança dos Consumidores mantem tendência positiva de crescimento, o indicador de sentimento económico mantem tendência negativa, e o indicador de confiança na indústria mantem tendência negativa.*

O Conselho de Finanças Públicas, prevê até 2027, a seguinte variação dos principais indicadores económicos: abrandamento do crescimento do PIB (1,2% em 2021 e 1,7% em 2027), abrandamento das exportações (crescimento de 2,3% em 2027, actualmente a crescer 3,2%), abrandamento do consumo privado (0.4% em 2023 e 1,3 em 2027), estabilização da inflação (2 % em

ANÁLISE AO SECTOR IMOBILIÁRIO (CONTINUAÇÃO)

2027, actualmente com 6%), tendência de redução da taxa de desemprego (5,8% em 2027, actualmente com 6,4%), formação bruta de capital fixo com também com tendência decrescente (2.3% em 2023 e 3,2% em 2027).

Segundo o INE: *No 2º trimestre de 2023, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) cresceu 8,7% em termos homólogos, taxa de variação idêntica à do trimestre anterior. Neste período, os preços das habitações existentes aumentaram a um ritmo superior ao das habitações novas, 9,0% e 8,0%, respetivamente.*

Em relação ao trimestre anterior, o IPHab aumentou 3,1% (1,3% no trimestre precedente). Por categoria, os preços dos alojamentos existentes aumentaram 3,2%, acima do observado nos alojamentos novos (2,8%).

Entre abril e junho de 2023, foram transacionadas 33 624 habitações com um valor total de 6,9 mil milhões de euros, traduzindo-se numa redução, face a idêntico período do ano anterior, de 22,9% e 16,7%, respetivamente.

O Índice de Volume de Negócios no Comércio a Retalho passou de uma variação homóloga de 2,5% em abril, para 3,1% em maio 2023 (INE).

No retail, os índices de emprego, remunerações e horas trabalhadas apresentaram crescimentos homólogos de 2,2%, 11,4% e 3,2% em Maio (2,4%, 11,9% e 1,2% no mês anterior), respectivamente (INE).

Na 1º metade do ano de 2023 verifica-se um abrandamento da procura no segmento do retalho, destacando-se para o futuro, planos agressivos por diversos retalhistas, política de preços mais flexível, tendência para reforço da gestão ambiental e de ESG, mais convergência entre loja física e digital, maior customização dos espaços (concept store) e especificidade dos negócios, procura das sinergias comerciais e procura de vantagem competitiva mais acesa.

Devido à pandemia existem novos conceitos de escritório em estudo e em implantação, existindo mudança de paradigma, muito fruto do teletrabalho forçado, com a introdução de espaços mais verdes, dentro das novas políticas de ESG (*Environmental, social and corporate governance*), espaços mais *eco-friendly*, mais interactivos, virados para o *co-working*, maior flexibilidade e versatilidade, mais virados para a possibilidade do teletrabalho, com normas de segurança mais acauteladas, maior atenção ao *facility management* para redução de custos de manutenção e descarbonização, pelo que provavelmente o futuro passa pelo maior ajustamento do espaço às especificidades de cada empresa, existindo vários paradigmas em curso, com a incerteza sobre o efectivo impacto nas rendas e duração de contratos de arrendamento.

Ao nível de serviços salienta-se:

- 4,4 M de m2 stock de espaços para serviços, taxa de desocupação de 9,2%, 275 mil m2 em construção,

- zona 2 com uma prime rent de 21 €/m2, renda média de 18€/m2, take-up de 4.000 m2 no 1º trimestre de 2023, vacancy rate de 3,5 %,

- As rendas prime aumentaram em várias zonas sendo que a renda prime ronda actualmente os 27€/m2 na zona 1 (CBD1) e com uma renda média de 21 €/m2.

Em 2022 verificou-se um take-up de 272k, uma área média de 1300 m2 de transacção, vacancy rate de 6,9 %, 115.000 m2 de novo edificado.

Ao nível do mercado dos lares de 3ª idade salienta-se:

- Segundo as estatísticas, somos o país da UE que envelhece mais rapidamente, com duas vezes mais idosos do que jovens e crianças, e o terceiro com mais idosos, a seguir à Itália e à Alemanha. Mais de mais de 2,2 milhões de pessoas (dos quais cerca de 150 mil estarão em lares) são a nossa terceira idade, que faz um quinto da população. O número deverá atingir os três milhões em 2080, vindo a duplicar o índice de envelhecimento para 300 idosos por cada 100 jovens (Sinal Aberto),

- Segundo a plataforma Lares Online*, que agrega informação sobre a oferta de residências privadas licenciadas, a mensalidade média cobrada nos lares de idosos é de 1280 euros, mas os preços disparam nas zonas de maior pressão urbana. Faro é o distrito onde ser idoso dependente é mais caro, com um preço médio de 1645 euros. A seguir, vêm Viana do Castelo (1548 euros), Porto (1420 euros) e Lisboa (1371 euros). Porém, é em Lisboa que se praticam os preços máximos mais elevados (por volta dos 2400 euros) e, em residências mais luxuosas, as mensalidades chegam a superar os três mil euros mensais.*

- Até 2050, serão necessárias mais 55 mil camas, pois, segundo o Eurostat*, Portugal é o quinto país da UE com menor tempo de vida saudável dos idosos. E os dados do Censos 2021, revelam que há cerca de 360 mil portugueses com mais de 80 anos (Sinal Aberto).*

VALORES ATRIBUÍDOS VERSUS PROSPECÇÃO

Foi efectuado um levantamento ao mercado imobiliário na zona do imóvel - para além dos valores anunciados nos locais foi efectuada pesquisa junto dos agentes de mercado, anúncios em outros meios de comunicação, base de dados da RightValue e análise a anteriores avaliações de imóveis similares.

Aos valores pedidos foram efectuados, os devidos ajustamentos por forma, a se estimar potenciais margens de negociação, diferenças na localização/áreas/estado de conservação e piso.

Em anexo apresentam-se quadros resumo com os comparáveis obtidos e com o devido tratamento estatístico do qual se salienta:

- Nos valores de oferta de venda de Apartamentos T2 Novos/Recentes obteve-se um valor médio unitário de 5.445 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção média de 103 m2 e um valor absoluto de venda de 559.400€;

- Nos valores de oferta de venda de Apartamentos T3 Novos/Recentes obteve-se um valor médio unitário de 4.237 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção média de 156 m2 e um valor absoluto de venda de 649.600€;

- Nos valores de oferta de venda de Escritórios obteve-se um valor médio unitário de 3.238 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção média de 171 m2 e um valor absoluto de venda de 537.917€;

- Nos valores de oferta de venda de Lojas obteve-se um valor médio unitário de 2.249 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção média de 264 m2 e um valor absoluto de venda de 577.000€;

- Nos valores de oferta de estacionamentos obteve-se um valor médio unitário de venda de 19.680 €/Le;

- Nos valores de oferta de venda de Armazéns, Arrecadações e Arrumos obteve-se um valor médio unitário de 1.101 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção média de 486 m2 e um valor absoluto de venda de 453.833€;

- Nos valores de oferta de venda de Terrenos para Construção obteve-se um valor médio unitário de 908 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção potencial média de 3.579 m2, uma área de terreno de 1.087 m2 e um valor absoluto de venda de 2.995.714€ a que corresponde um valor médio de 180.556 €/Fogo;

- Nos valores de oferta de venda de Edifícios Usados/Para Reabilitar obteve-se um valor médio unitário de 2.520 €/m2/Ab,

VALORES ATRIBUÍDOS VERSUS PROSPECÇÃO (CONTINUAÇÃO)

para uma área bruta de construção média de 581 m2, uma área de terreno de 261 m2 e um valor absoluto de venda de 1.494.000€ a que corresponde um valor médio de 190.455 €/Fogo;

- Nos valores de oferta de venda de Edifícios Usados/Reabilitados obteve-se um valor médio unitário de 5.348 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção média de 591 m2 e um valor absoluto de venda de 3.076.000€ a que corresponde um valor médio de 333.167 €/Fogo.

- Nos valores de oferta de venda de Lares, obteve-se um valor médio unitário de 2.428 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção média de 661 m2 e um valor absoluto de venda de 1.512.000 €, valor unitário por quarto/cama de 81.000 €,

- Nos valores de oferta de renda mensal por quarto individual de Lares, obteve-se um valor médio unitário de 2.121 €/mês/quarto individual, e 1.800 €/mês/quarto duplo,

- Nos valores de oferta de venda de edifícios de Residência de Estudantes, obteve-se um valor médio unitário de 3.058 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção média de 2.887 m2 e um valor absoluto de venda de 5.913.000 €, valor unitário por quarto/cama de 87.000 €,

- Nos valores de oferta de renda mensal por quarto individual de Residência de Estudantes, obteve-se um valor médio unitário de 700 €/mês,

Para efeitos de avaliação consideraram-se as seguintes variáveis principais:

- Valor do terreno com um valor unitário de 737 €/m2/ab potencial acima do solo, (obtido pelo método de análise económica da exploração para residência de estudantes - este valor unitário foi aferido também pelo valor unitário observado na prospecção de terrenos habitacionais e de edifícios para reabilitar com a devida homogeneização);

- por outro lado, considerando que não existe valores de oferta de venda de terrenos para equipamento, observando os valores de terrenos habitacionais os quais são a opção disponível para este tipo equipamento em boas localizações como é o caso do imóvel em estudo, então será pertinente efectuar a devida comparação de mercado, com um “desconto” em relação ao uso habitacional,

- este desconto pode ser obtido também por uma actualização financeira do tempo “adicional” de colocação no mercado comparativamente com um terreno para projecto habitacional;

- neste sentido foi efectuada a actualização de um valor unitário

VALORES ATRIBUÍDOS VERSUS PROSPECÇÃO (CONTINUAÇÃO)

médio aproximado habitacional para a zona de 1137 €/m2/ab potencial / (1+0.06)^7 anos = aprox. 750 €/m2/ab ou seja actualizou-se a 7 anos, o valor de 1.137 € por m2 de construção potencial habitacional, estimado para valor unitário do terreno caso fosse apenas para uso habitacional, pressupondo-se assim que um terreno com projecto para equipamento estará mais 7 anos em tempo de venda, comparativamente com um terreno com projecto habitacional,

Pela análise de exploração para o uso de residência de estudantes, Cenário 2 (considerou-se que este cenário como o melhor uso alternativo, ou seja o projecto que potencialmente maximiza o valor do terreno), atribuindo-se as principais variáveis:

- Custo de construção unitário a novo de 1.968 €/m2/ab acima do solo;

- Custo de construção unitário a novo de 492€/m2/ab abaixo do solo;

- Custo de gestão de projecto de 3 % do custo de construção;

- Custo de comercialização de 3% do custo de construção;

- custo de taxas camarárias de 80 €/m2/ab,

- Valor do terreno com um peso final de 22% do valor de mercado (o CIMI refere 30%);

- Desenvolvimento da promoção imobiliária em 4 anos;

- Taxa de actualização dos fluxos financeiros de 6%; a qual se decompõe financeiramente mas também foi aferido pelo conhecimento do Perito de transacções de imóveis similares e da evolução histórica das taxas de risco ao nível nacional e internacional, considerando-se a taxa adequada para relacionar as rendas efectivas/potenciais com o valor de mercado estimado,

- Break even a 17 anos,

- Valor de venda do imóvel após obras de 2.926 €/m2/Ab,

- valor de renda mensal por quarto de 690 € para quarto individual após obras ,

- possibilidade de instalar 300 quartos,

- margem bruta de exploração de 71%,

- valor final (VAL do negócio- após obras) em 100.000 €/quarto

Pela análise de exploração para o uso de lar (conforme projecto de

VALORES ATRIBUÍDOS VERSUS PROSPECÇÃO (CONTINUAÇÃO)

referência), cenário A, considerou-se as principais variáveis (para efeitos de avaliação, considerou-se que este projecto não tem viabilidade financeira):

- valor mensal por quarto de 1700 € para quarto duplo, 2300 € para quarto individual, 600 € mensal para criança na Creche,

- margem bruta de exploração de 20%,

- VAL de 8.446.300 € (valor após obras) o qual deduzido dos custos de edificação de cerca de 19M não permite atribuir um valor positivo ao terreno no estado actual,

- Considerou-se como método principal o método do valor residual e método comparativo de mercado, com homogeneização do valor unitário de terrenos, a qual tem por base prospecção de terrenos para habitação e edifícios para reabilitar, análise económica-financeira do uso potencial de Residência de Estudantes, conhecimento do Perito dos valores correntes e históricos para este tipo de imóvel a nível nacional, contato com agentes de mercado, histórico interno de avaliações de imóveis similares, considerou-se que o imóvel em avaliação tem boa localização, zona com fácil acesso e boas infra-estruturas, com boa proximidade a zonas urbanas e variado equipamento social, zona com bom equilíbrio urbanístico, com bom grau de consolidação e de dinâmica urbana.

IV | ANEXO A
DESCRIÇÃO TEÓRICA DA METODOLOGIA UTILIZADA

Método Comparativo de Mercado

Este método tem por base um conhecimento profundo do mercado envolvente do imóvel.

O uso de comparáveis permite obter valores médios os quais com os devidos ajustamentos são ajustados ao imóvel em avaliação.

Os comparáveis podem ser valores de oferta ou valores de transacção sendo importante definir as características que mais veiculam o preço da possível transacção.

Deverão ser esgotadas as possibilidades de existência ou não de imóveis com características similares ao avaliado.

O conhecimento da relação oferta procura permite "pesar" os devidos coeficientes de ajustamentos os quais farão a devida correlação para o imóvel em avaliação.

Pode-se concluir que este método será o mais confiável desde que reunidas uma amostra significativa e representativa do mercado em estudo.

Desta forma pode-se considerar que ao ser usado será na maioria das vezes como método principal.

Existem vários tipos de valor os quais tem por base as diversas finalidades na avaliação imobiliária mas o mercado será eternamente soberano o qual mesmo com o devido bom-senso para ponderar a inevitável subjectividade permite a obtenção de valores com maior acuidade.

No método do mercado são principalmente analisados os valores unitários, valores absolutos, nível de oferta e procura, tendências do mercado, micro mercados existentes, principais factores positivos e negativos da localização do imóvel.

Definição (IVS) – *"Sales Comparison Approach" – "This comparative approach considers the sales of similar or substitute properties and related market data, and establishes a value estimate by processes involving comparison. In general, a property being valued (a subject property) is compared with sales of similar properties that have been transacted in the market. Listings and offerings may also be considered.*

Segundo documentação apresentada no curso de Peritos Avaliadores do Tribunal este método baseia-se:

Processo:
Procedimentos Correntes:
- Analisar informação sobre transacções recentes de propriedades análogas e comparáveis.
- Analisar informação sobre ofertas.

Técnicas de Apoio a utilizar cada vez com maior frequência:
- Homogeneização (idade, estado de conservação, área, localização geográfica, data de transacção, nível de acabamentos e outras variáveis).
- Análise Estatística.

Vantagens e inconvenientes – *é em geral considerado como o método que melhor reflecte o valor do bem em mercado livre; é fiável, desde que a informação seja suficiente e credível; a sua aplicação poderá envolver riscos associados à interferência de critérios subjectivos e à inexistência, raridade ou inconstância da informação;*

Propriedades a que se aplica – *a sua aplicação é mais adequada na avaliação de propriedades que são transaccionadas em maior número (habitações, escritórios e terrenos) e menos adequada nas situações em que as transacções são menos frequentes.*

Método do Rendimento

Através do método do rendimento o Valor de Mercado do Imóvel é estimado pela capacidade da propriedade gerar benefícios e pela conversão desses benefícios em valor actual.

O uso deste método depende essencialmente se o imóvel é susceptível de ser arrendado.

As rendas podem ser efectivas ou potenciais sendo estas capitalizadas através de uma taxa de capitalização calculada para o referido imóvel.

No cálculo da renda potencial pode-se aplicar o método do mercado por forma a se apurar o devido rendimento anual.

De forma muito simplista as taxas variam consoante o imóvel e a zona em que se inserem existindo formas de cálculo das taxas através da análise financeira ou através do apuramento em mercado sobre qual a taxa que correlaciona a venda com a renda para imóveis similares.

Definição (IVS): *"Income capitalisation approach" – "This comparative approach considers income and expense data relating to the property being valued and estimates value through a capitalisation process. Capitalistion relates income (usually a net income figure) and a defined value type by converting an income amount into a value estimate. This process may consider direct relationships (known as capitalisation rates), yield or discount rates (reflecting measures of return on investment), or both. In general, the principle of substitution holds that the income stream which produces the highest return commensurate with a given level of risk leads to the most probable value figure.*
Segundo documentação apresentada no curso de Peritos Avaliadores do Tribunal:

Estimativa de RI:
- A determinação de RI é feita, em cada período, pela diferença entre o rendimento bruto e as despesas ou encargos nesse período;

Taxa de capitalização:
- Esta taxa é obtida empiricamente, através do estudo das relações efectivas existentes entre os rendimentos líquidos periódicos e os valores de transacção de propriedades análogas à que está a ser objecto de avaliação (tc =rendimento/valor);
-a taxa de capitalização traduz assim a relação entre os mercados de arrendamento e de venda (numa mesma zona);

Valor da propriedade Vp: Vp = RI/tc

Método dos Custos

O método do custo é normalmente utilizado em situações em que o método do mercado não pode ser utilizado embora seja um bom método para aferir o método do mercado.

Através deste método é verificado qual o custo de substituição ou de reprodução do imóvel o qual pode ser depreciado em função da idade e do estado de conservação actual.

Neste método será necessário descriminar e calcular todas as rubricas inerentes ao processo da promoção imobiliária nomeadamente valor do terreno, custo directos e indirectos da construção, margem de promoção e impostos.

O Método do Custo possibilita dois tipos de abordagem: 1) estática e 2) dinâmica. Estas abordagens permitem ponderar no tempo as rubricas do investimento.

Definição (IVS) – *"This comparative approach considers the possibility that, as a substitute for the purchase of a given property, one could construct another property that is either a replica of the original or one that could furnish equal utility. In a real estate context, one would normally not be justified in paying more for a given property than the cost of acquiring equivalent land and constructing an alternative structure, unless in due time, inconvenience, and risk are insolved. In practice, the approach also involves an estimate of depreciation for older and/or less functional properties where an estimate of cost new unreasonably exceeds the likely price that would be paid for the appraised property."*

Segundo apresentado no curso de Peritos Avaliadores do Tribunal o Método do Custo tem a seguinte designação e metodologia:

Método do custo de reprodução ou método do custo de substituição. O "custo de reprodução" corresponde ao custo de realização de uma obra idêntica à que se está a avaliar, ao passo que o "custo de substituição" é relativo ao custo de realização de uma obra análoga. Este último é particularmente adequado à estimação do valor de propriedades para as quais é impensável supor-se a sua construção com base nos mesmos materiais e processos de construção utilizados na altura da sua edificação.

Processo de aplicação do método do custo de substituição para determinação do Valor da propriedade Vp:

i) Determinação do Custo de construção de uma propriedade de características análogas às do imóvel que se pretende avaliar (Cc);

ii) Diminuição do custo de construção calculado em i) do valor da depreciação (física e funcional) (D) do bem que está a ser avaliado (Cc – D);

iii) Ao valor obtido na alínea anterior (Cc – D) é adicionado o Valor de mercado do terreno (Vmt), correspondente à parcela de terreno que suporta a edificação (e que é estimado com recurso ao método comparativo, através da análise e comparação de parcelas de terreno análogas e recentemente transaccionadas): **Vp = (Cc – D) + Vmt**

Método do Valor Residual

O método do Valor Residual é normalmente utilizado na avaliação de projectos a desenvolver.

Este Método tem como pressuposto que o valor da propriedade no estado actual é o valor remanescente da subtracção às receitas potenciais dos custos directos e indirectos na construção mais a inerente margem de promoção/lucro.

Neste método pode ser utilizado a análise estática ou a análise dinâmica através da análise em "DCF" – Disconted Cash Flow", sendo os fluxos actualizados através da respectiva *yield* do mercado.

Segundo documentação apresentada no curso de Peritos Avaliadores do Tribunal "No que se refere à estimação do valor do terreno pelo método do valor residual este é calculado no pressuposto de ao mesmo estar associada uma quota parte de responsabilidade na formação do valor do empreendimento acabado, e isto porque nas operações de desenvolvimento imobiliário o terreno não é um produto final, mas antes um factor de produção, e por conseguinte terá direito a uma remuneração compatível com a sua quota parte no produto final.

O **Valor actual do terreno (Vat)** nesta perspectiva é obtido pela diferença entre o valor comercial presumível do empreendimento acabado (PVT) e somatório Ct de todos os custos que o empreendimento imobiliário suportou ou que se prevê vir a suportar (com excepção, evidentemente, do custo de aquisição do terreno **Vat = PVT – C.**

Método do Valor residual – Variantes:

i) Método simplificado – não se considera a inflação nem a actualização dos valores dos "cash-flows";
ii) Método com base em "cash-flows" actualizados:

- A preços constantes (taxa de actualização real);

- A preços correntes (taxa de actualização nominal)."

QUADRO Nº 1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel	Morada - Identificação	Freguesia - Concelho	Tipo de Propriedade	Área de Terreno *(Cliente)*	Área de Implantação *(Cliente)*	Área Bruta de Construção - Potencial *(Cliente)*	Observações *(Cliente)*
				m2	m2	m2	
Activo 1 - Terreno (Quinta das Garridas - Benfica) - Equipamento	Rua General Morais Sarmento (Quinta das Garridas - Benfica) - Equipamento	Benfica - Lisboa	Terreno para Construção Equipamento	3 738,62 m2		10 113,57 m2	*Afetação a uso de equipamento Processo 21/URB/2011 da CML, exigíveis na operação urbanística do loteamento de iniciava parcular 2/2011 - Alvará de Obras de Urbanização nº 2/2011*

TOTAL	**3 738,62 m2**	**0 m2**	**10 114 m2**

Imóvel	Morada - Identificação	Freguesia - Concelho	Tipo de Propriedade	Valor de Mercado/Market Value - Valor da Avaliação- Cenário 1 (Lar, creche- projecto de referência)	Valor de Mercado/Market Value - Valor da Avaliação- Cenário 2- (Residência de Estudantes)
					€
Activo 1 - Terreno (Quinta das Garridas - Benfica) - Equipamento	Rua General Morais Sarmento (Quinta das Garridas - Benfica) - Equipamento	Benfica . Lisboa	Terreno para Construção Equipamento	0,00 €	6 400 000,00 €

TOTAL	0,00 €	**6 400 000 €**

QUADRO Nº 1.1. - QUADRO DE ÁREAS - INFORMAÇÃO FORNECIDA PELO EXMO. CLIENTE

Imóvel	Área de Terreno	Estrutura Central	Estrutura Long Term Care (ERPI + UCC)	Número de Camas	Número de Quartos	Estrutura Zonas Comuns Log Term Care e Unidade de Dia e Promoção Autónoma	Serviços de Apoio Domiciliário - Estrutura de Proximidade	Creche	Estacionamento	Áreas Técnicas	Total
	m2	m2	m2			m2	m2	m2	m2		m2
Activo 1 - Terreno	3 738,62 m2	1 971,52 m2	3 602,26 m2	90	51	1 686,51 m2	355,42 m2	1 065,18 m2	723,03 m2	709,65 m2	10 113,57 m2

QUADRO Nº 2 - QUADRO DE AVALIAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO- cenário 2

Imóvel	Tipo de Propriedade	Área de Terreno *(Cliente)*	Área de Logradouro	Área Bruta de Construção Potencial acima do solo	Área Bruta de Construção Potencial - Total *(Cliente)*	Valor por m2 de Construção total Potencial final	Valor Unitário de Mercado por m2 acima do solo	Valor de Mercado - Market Value (VM)
				m1	m2		€/m1	€
Activo 1 - Terreno (Quinta das Garridas - Benfica) - Equipamento	Terreno para Construção Equipamento	3 739 m2		8 681 m2	10 114 m2	633 €/m2/Ab	737 €/m2/Ab	**6 400 000 €**
		3 739 m2		**8 681 m2**	**10 114 m2**	**633 €/m2/Ab**	**737 €/m2/Ab**	**6 400 000 €**

QUADRO Nº 2.1 - QUADRO BASE DE DCF - MÉTODO DO CUSTO INDIRECTO / MÉTODO DO VALOR RESIDUAL E MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO - TERRENO - EQUIPAMENTO - ACTIVO 1- Cenário 2

Quadro de Avaliação baseado no Critério da Comparação de Mercado e no Critério do Rendimento - Método do "Discounted Cash-Flow"

Valores em Euros - Preços Constantes

Tipo de Ocupação	Área terreno	Número de Fracções Potenciais (estimado)	Área Bruta da MD	Valor de Venda (residência de estudantes)		Custos de Construção		Encargos com Comercialização	Taxas camarárias (estimadas)	Gestão e Projecto
				unit/m2	Valor Total	Unit/m2/Ab	Valor	3%	80 €/m2/Ab	3%
					Vp		Vp			
Restante área de construção			8 680,92 m2	3 409 €/m2	29 596 200 €	1 968 €	17 084 051 €			
Estacionamento e áreas técnicas			1 432,65 m2			492 €	704 864 €			
Espaço exterior	1400					100 €	140 000 €			
Total	**3 739 m2**		**10 113,57 m2**		**29 596 200 €**	**1 773 €**	**17 928 914 €**	**887 886 €**	**809 086 €**	**537 867 €**

QUADRO Nº 2.2. - MÉTODO DO CUSTO - ANÁLISE ESTÁTICA - ACTIVO 1- cenário 2

Tipo de Imóvel: Residência de estudantes

Quadro de Avaliação baseado no Método dos Custos - Análise estática

Natureza de Ocupação * Designação	Área de Terreno	Valor Unitário do Terreno	Área Bruta de Construção (m2) Ab	Custos Unitários de Construção a Novo V/Unit	Coeficientes (%) T	Valor Unitário	Valor de Mercado do Imóvel Considerado Livre e Disponível Vm=Ab*V/Unit*(1-Dep)	total
Terreno								
Terreno afecto às construções	**3 739 m2**		8 681 m2			**737 €/m2/Ab**	**6 400 000 €**	
Valor total do terreno							**6 400 000 €**	**22%**
Valor unitário de terreno por m2 de construção				**737,2**				
% de Valor para o Terreno pelo CIMI				**31%**				
relação entre valor do terreno/valor total				**22%**				
Custos de Construção								
Área Bruta de Construção			8 681 m2	1 968 €/m2			17 084 051 €	
Área Bruta de Construção			1 433 m2	492 €/m2			704 864 €	
Espaço exterior	***1 400***			100 €/m2			140 000 €	
Sub-Total			**10 114 m2**				**17 928 914 €**	**61%**
Encargos Administrativos e Financeiros								
Gestão e Projecto					5%	53,2 €/m2	537 867 €	
Licenças e Taxas (€/m2)						80,0 €/m2	809 086 €	
Comercialização					5%	87,8 €/m2	887 886 €	
Total dos encargos indirectos com a construção						**221,0 €/m2**	**2 234 839 €**	8%
Margem de Promoção					11%	300,2 €/m2	**3 036 237 €**	**10%**
Valor a Novo						2 926,8 €/m2	**29 600 000 €**	
Taxa de Depreciação								
Valor de Mercado			**10 114 m2**			**3 409,8 €/m2**	**29 600 000 €**	

Resumo da Ponderação das rubricas de investimento no *Market Value*

Terreno	6 400 000	22%
Construção	17 928 914	61%
Custos Indirectos	2 234 839	8%
Margem de Promotor	3 036 237	10%
PVT a Novo	**29 600 000**	**100%**

Resumo dos Principais Indicadores de Avaliação

Valor por m2 de área acima do solo no estado actual	737 €/m2
Valor por m2 de ab total de área a novo	2 927 €/m2
Valor do terreno por m2 de área de construção total	633 €/m2

QUADRO Nº 3- PROSPECÇÃO DE MERCADO - HOMOGENEIZAÇÃO

METODO COMPARATIVO DE MERCADO - QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Valores de Oferta de Venda - edifícios para reabilitar

Designação	Localização	uso actual	Estado	Área Bruta (m2)	Preço		Valor ponderado (€) (oferta/ concretizado)	Valor unitário	C1 (Área de Construção)	C2 (Área de Terreno)	C3 (Localização - Afectação- edifício vs terreno)	Coeficiente ponderado Cn	Valor unitário Homogeneizado (€/m²)
					€/m2	Total	Vt=Vp*95%						Vh=Vup*Cn
edifício - Comparável 1	Benfica	habitação	para reabilitar	934 m2	3 212,0 €/m2/Ab	3 000 000 €	2 850 000 €	3 051,4 €/m2	0,70	1,10	0,39	0,30	915,2 €/m2
edifício - Comparável 2	São Domingos de Benfica	habitação	para reabilitar	590 m2	2 372,9 €/m2/Ab	1 400 000 €	1 330 000 €	2 254,2 €/m2	0,70	1,10	0,39	0,30	676,1 €/m2
edifício - Comparável 3	São Domingos de Benfica	habitação	para reabilitar	340 m2	2 941,2 €/m2/Ab	1 000 000 €	950 000 €	2 794,1 €/m2	0,70	1,10	0,39	0,30	838,0 €/m2
edifício - Comparável 4	Benfica	habitação	para reabilitar	646 m2	1 826,6 €/m2/Ab	1 180 000 €	1 121 000 €	1 735,3 €/m2	0,70	1,10	0,39	0,30	520,4 €/m2
	Média			**628 m2**	**2 588,2 €/m2/Ab**	**1 645 000 €**		**2 459 €/m2**				**média V**	**737 €/m2**

QUADRO Nº 3.1 - PROSPECÇÃO DE MERCADO - HOMOGENEIZAÇÃO

METODO COMPARATIVO DE MERCADO - QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

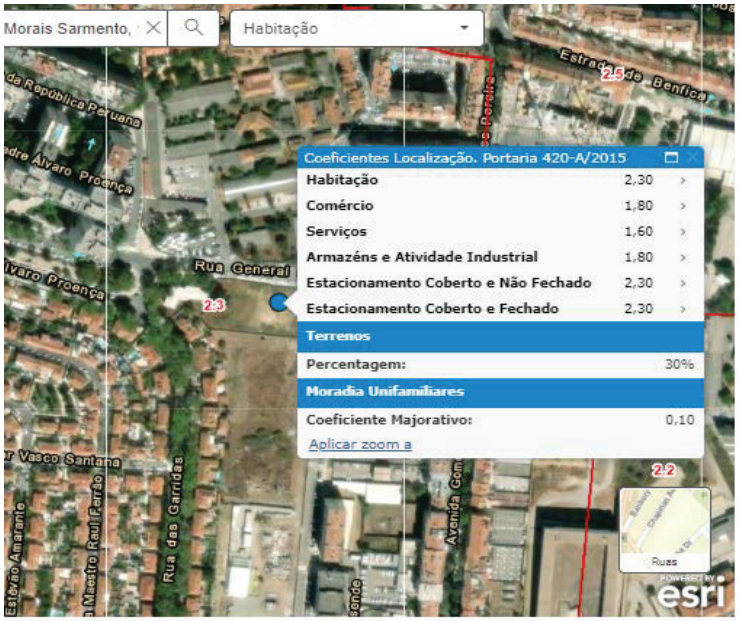
Valores de Oferta de Venda - TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO - BENFICA

Designação	Localização	uso potencial	Estado - Área de Terreno (m2)	Área Bruta (m2)	Preço		Valor ponderado (€) (oferta/ concretizado)	Valor unitário	C1 (Área de Construção)	C2 (Área de Terreno)	C3 (Localização - Afectação)	Coeficiente ponderado Cn	Valor unitário Homogeneizado (€/m²)
					€/m2	Total	Vt=Vp*95%						Vh=Vup*Cn
TERRENO - Comparável 1	Benfica	habitação	1 170 m2	2 710 m2	1 055,4 €/m2/Ab	2 860 000 €	2 717 000 €	1 002,6 €/m2	1,00	1,00	0,68	0,68	683,8 €/m2
TERRENO - Comparável 2	Benfica	habitação	623 m2	1 800 m2	833,3 €/m2/Ab	1 500 000 €	1 425 000 €	791,7 €/m2	1,00	1,00	0,68	0,68	539,9 €/m2
TERRENO - Comparável 3	Benfica	habitação	2 158 m2	2 449 m2	1 592,5 €/m2/Ab	3 900 000 €	3 705 000 €	1 512,9 €/m2	1,00	1,00	0,68	0,68	1 031,8 €/m2
TERRENO - Comparável 4	Benfica	habitação	1 153 m2	4 500 m2	1 066,7 €/m2/Ab	4 800 000 €	4 560 000 €	1 013,3 €/m2	1,00	1,00	0,68	0,68	691,1 €/m2
	Média			**2 865 m2**	**1 137,0 €/m2/Ab**	**3 265 000 €**		**1 080 €/m2**				**média V**	**737 €/m2**

BOLETIM MUNICIPAL CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

QUADRO Nº 3.2. - SIMULAÇÃO DO VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO NOS TERMOS DO CIMI - ACTIVO 1 - SERVIÇOS

(SIMULAÇÃO EFECTUADA NO SITE WWW.PORTALDASFINANCAS.GOV.PT)



Simulação do Valor Patrimonial Tributário

Tipo de Prédio	Terreno para Construção
Afetação	Serviços
Coeficiente de afetação	1,10
Coeficiente de localização	1,60
Valor base dos prédios edificados	€ 665,00
% Veap = percentagem do valor das edificações autorizadas ou previstas com terreno incluido	30,00%
Aa = área bruta privativa autorizada ou prevista	8.680,00 m²
Ab = área bruta dependente autorizada ou prevista	1.433,00 m²
Área de implantação	1.500,00 m²
Área total do terreno	3.739,00 m²
A = [Aa + Ab x 0,3] x Caj + Ac x 0,025 + Ad x 0,005	7.428,90 m²
Valor Patrimonial Tributário	**€ 2.608.440,00**

O valor patrimonial tributário dos prédios urbanos apurado é arredondado para a dezena de euros imediatamente superior

QUADRO Nº 3.3. - QUADRO DE AVALIAÇÃO- ANÁLISE DA EXPLORAÇÃO - DCF- RESIDÊNCIA DE ESTUDANTES- USO CONTINUADO- CENÁRIO 2

Quadro de Avaliação baseado no Método Comparativo ou de Mercado e no DCF
Residência de estudantes

Nº quartos individuais 300

Taxa de inflação 0,0%
Preço médio mensal individual 690,0
Preço médio mensal duplo

Ano	0	1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		
Meses de operação			12		12		12		12		12		12		12		12		12		12	
Quartos individuais disponíveis			3 600		3 600		3 600		3 600		3 600		3 600		3 600		3 600		3 600		3 600	
quartos duplos disponíveis			0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	
Taxa de ocupação			100,0%		100,0%		100,0%		100,0%		100,0%		100,0%		100,0%		100,0%		100,0%		100,0%	
quartos simples ocupados			3 600		3 600		3 600		3 600		3 600		3 600		3 600		3 600		3 600		3 600	
quartos duplos ocupados			0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	
Nº Hóspedes quartos simples			3 600		3 600		3 600		3 600		3 600		3 600		3 600		3 600		3 600		3 600	
Nº Hóspedes quartos duplos			0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	
ARP quartos simples (€)			690,00		690,00		690,00		690,00		690,00		690,00		690,00		690,00		690,00		690,00	
ARP quartos duplos (€)			0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
RevPar (€)			690,00		690,00		690,00		690,00		690,00		690,00		690,00		690,00		690,00		690,00	
Proveitos departamentais																						
Alojamento		2 484 000	100,0%	2 484 000	100,0%	2 484 000	100,0%	2 484 000	100,0%	2 484 000	100,0%	2 484 000	100,0%	2 484 000	100,0%	2 484 000	100,0%	2 484 000	100,0%	2 484 000	100,0%	
Restauração		0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	
Bebidas (% restauração)	0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	
Telefone / Internet (€ / 25% quartos ocupados)	0,00	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	
Outras receitas (€ / quartos ocupados)	0,00	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	
Lazer e outros serviços (€)	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	
Total de Proveitos Departamentais		**2 484 000**	**100,0%**	**2 484 000**	**100,0%**	**2 484 000**	**100,0%**	**2 484 000**	**100,0%**	**2 484 000**	**100,0%**	**2 484 000**	**100,0%**	**2 484 000**	**100,0%**	**2 484 000**	**100,0%**	**2 484 000**	**100,0%**	**2 484 000**	**100,0%**	
Custos departamentais (%proveitos)																						
Alojamento	15,0%	372 600	100,0%	372 600	100,0%	372 600	100,0%	372 600	100,0%	372 600	100,0%	372 600	100,0%	372 600	100,0%	372 600	100,0%	372 600	100,0%	372 600	100,0%	
F & B	75,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	
Telefone / Internet	50,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	
Outros custos	50,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	
Total Custos Departamentais		**372 600**	**15,0%**	**372 600**	**15,0%**	**372 600**	**15,0%**	**372 600**	**15,0%**	**372 600**	**15,0%**	**372 600**	**15,0%**	**372 600**	**15,0%**	**372 600**	**15,0%**	**372 600**	**15,0%**	**372 600**	**15,0%**	
Proveitos operacionais		**2 111 400**	**85,0%**	**2 111 400**	**85,0%**	**2 111 400**	**85,0%**	**2 111 400**	**85,0%**	**2 111 400**	**85,0%**	**2 111 400**	**85,0%**	**2 111 400**	**85,0%**	**2 111 400**	**85,0%**	**2 111 400**	**85,0%**	**2 111 400**	**85,0%**	
Custos operacionais não distribuíveis																						
Gestão (% total proveitos)	4,0%	99 360	34,2%	99 360	34,2%	99 360	34,2%	99 360	34,2%	99 360	34,2%	99 360	34,2%	99 360	34,2%	99 360	34,2%	99 360	34,2%	99 360	34,2%	
Marketing (% total proveitos)	3,0%	74 520	25,6%	74 520	25,6%	74 520	25,6%	74 520	25,6%	74 520	25,6%	74 520	25,6%	74 520	25,6%	74 520	25,6%	74 520	25,6%	74 520	25,6%	
Taxas de manutenção e propriedade (% total proveitos)	3,0%	74 520	25,6%	74 520	25,6%	74 520	25,6%	74 520	25,6%	74 520	25,6%	74 520	25,6%	74 520	25,6%	74 520	25,6%	74 520	25,6%	74 520	25,6%	
Serviços diversos (% total proveitos)	1,7%	42 228	14,5%	42 228	14,5%	42 228	14,5%	42 228	14,5%	42 228	14,5%	42 228	14,5%	42 228	14,5%	42 228	14,5%	42 228	14,5%	42 228	14,5%	
Total non-distributable operating costs		**290 628**	**11,7%**	**290 628**	**11,7%**	**290 628**	**11,7%**	**290 628**	**11,7%**	**290 628**	**11,7%**	**290 628**	**11,7%**	**290 628**	**11,7%**	**290 628**	**11,7%**	**290 628**	**11,7%**	**290 628**	**11,7%**	
GOP		**1 820 772**		**1 820 772**		**1 820 772**		**1 820 772**		**1 820 772**		**1 820 772**		**1 820 772**		**1 820 772**		**1 820 772**		**1 820 772**		
		73,30%		73,30%		73,30%		73,30%	0,00%	73,30%												
Encargos fixos																						
Fee de gestão (% total proveitos)	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	
Fee incentivos de gestão (% total proveitos)	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	
Seguros (% total proveitos)	0,5%	12 420	25,0%	12 420	25,0%	12 420	25,0%	12 420	25,0%	12 420	25,0%	12 420	25,0%	12 420	25,0%	12 420	25,0%	12 420	25,0%	12 420	25,0%	
Reposições e substituições (% total proveitos)	1,5%	37 260	75,0%	37 260	75,0%	37 260	75,0%	37 260	75,0%	37 260	75,0%	37 260	75,0%	37 260	75,0%	37 260	75,0%	37 260	75,0%	37 260	75,0%	
Total de encargos fixos		**49 680**	**100,0%**	**49 680**	**100,0%**	**49 680**	**100,0%**	**49 680**	**100,0%**	**49 680**	**100,0%**	**49 680**	**100,0%**	**49 680**	**100,0%**	**49 680**	**100,0%**	**49 680**	**100,0%**	**49 680**	**100,0%**	
EBIT		**1 771 092**	**71,3%**	**1 771 092**	**71,3%**	**1 771 092**	**71,3%**	**1 771 092**	**71,3%**	**1 771 092**	**71,3%**	**1 771 092**	**71,3%**	**1 771 092**	**71,3%**	**1 771 092**	**71,3%**	**1 771 092**	**71,3%**	**1 771 092,00**	**71,3%**	

Cash Flow Operacional a 10 anos	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Total
EBIT	13 045 163	1 771 092	1 771 092	1 771 092	1 771 092	1 771 092	1 771 092	1 771 092	1 771 092	1 771 092	1 771 092	17 710 920
Valor Residual	16 551 038	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29 596 200	29 596 200
Cash Flow do Projecto	29 596 200	**1 771 092**	**1 771 092**	**1 771 092**	**1 771 092**	**1 771 092**	**1 771 092**	**1 771 092**	**1 771 092**	**1 771 092**	**31 367 292**	**47 307 120**
NPV	**29 596 200**											
Taxa de actualização 6,0%	98 654 Valor por quarto											
Taxa de saída 6,0%												

BOLETIM MUNICIPAL
CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

Quadro 3.4 - Calculo do imóvel com o negócio de residência de estudantes- considerado o custo de construção do edifício- CENÁRIO 2

MAPA DE FLUXOS DE CAIXA

Quadro de Avaliação baseado no Critério da Comparação de Mercado e no Critério do Rendimento - Método do "Discounted Cash-Flow"

Valores em Euros - Preços Constantes

Valor do imóvel de acordo com o potencialidade de construção

FLUXOS DE CAIXA DO PROJECTO			Momento 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	TOTAIS
Custos											
	Custo de construção			0 €	6 275 120 €	6 275 120 €	5 378 674 €	0 €	0 €		17 928 914 €
	Taxas camarárias			0 €	809 086 €	0 €	0 €	0 €	0 €		809 086 €
	com Comercialização			0 €	88 789 €	88 789 €	710 309 €	0 €	0 €		887 887 €
	Gestão			53 787 €	161 360 €	161 360 €	161 360 €	0 €	0 €		537 867 €
	Custos Totais		**17 015 255 €**	**53 787 €**	**7 334 355 €**	**6 525 269 €**	**6 250 343 €**	**0 €**	**0 €**		**20 163 754 €**
Receitas											
	Receitas Liquidas- EBITDA		3 753 227 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 771 092 €	1 771 092 €	1 771 092 €	5 313 276 €
	terminal value		19 703 730 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	29 596 200 €	29 596 200 €
	Cash-flow		**23 456 957 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**1 771 092 €**	**1 771 092 €**	**31 367 292 €**	**34 909 476 €**
FLUXOS DE CAIXA DO PROJECTO			6 441 702 €	-53 787 €	-7 334 355 €	-6 525 269 €	-6 250 343 €	1 771 092 €	1 771 092 €	31 367 292 €	14 745 722 €
		15%	**-6 441 702**	-53 787	-7 334 355	-6 525 269	-6 250 343	1 771 092	1 771 092	31 367 292	14 745 722

MAPA FINANCEIRO

VAL	:	6 441 702 €
VALOR DO IMÓVEL NO ESTADO ACTUAL	:	6 400 000 €

% Cap.Próprio p/ PROJECTO:		**100%**
Taxa Anual fluxos		**6%**
do Projecto:		
		6%
Terminal Value		**29 596 200 €**
Break Even do investimento		**17 anos**

Area de construção acima do solo		**8 681**
Area de construção total		**10 114**
Valor após obras		**2 926**
Valor por m2 acima do solo		**737**
Valor por m2 pela Abc total		**633**
nº de quartos		**300**
valor por quarto		**21 333 €**

QUADRO Nº 3.5 - CÁLCULO DA TAXA DE RETORNO PELO WEIGHTED AVERAGE COST OF CAPITAL (WACC) - ANÁLISE DO NEGÓCIO

Sector/industry	Real Estate- services	2023

CALCULATION OF THE COST OF EQUITY

everage beta for sector	0,650
Market indicator D/E	113,34%
industry average tax rate	13,67%
B unlevered for sector	**0,3285**

Market data

free risk yield (bons)	2,500%
market risk premium	6,30%
Tax rate of the valued enterprise	20,0%

D/E everage for sector	**113,3%**
D/E the valued enterprise	

THE VALUED ENTERPRISE DATA

Beta for the valued enterprise	**0,626**
the enterprise size premium	2,7%
the valued enterprise specific risk	0,9%

THE COST OF EQUITY (re)	**10,05%**

equity share	**46,87%**
debt share	**53,13%**
the cost of debt	3,00%
WACC	**6,0%**

$$WACC = \frac{D}{D+E} * r_d * (1-T) + \frac{E}{D+E} * r_e$$

QUADRO Nº 3.6. - QUADRO DE AVALIAÇÃO- ANÁLISE DA EXPLORAÇÃO - DCF- LAR DE IDOSOS, CRECHE-PROJECTO DE REFERÊNCIA- USO CONTINUADO- CENÁRIO 1

Quadro de Avaliação baseado no Método Comparativo ou de Mercado e no DCF
Lar

Nº quartos individuais	12	
Nº camas em quartos duplos	78	
creche	84	
Taxa de inflação	0,0%	
Preço médio mensal individual	2300,0	€ (s/ IVA)
Preço médio mensal em quarto duplo	1700,0	
Preço médio mensal em Creche	600,0	

Ano	0	1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		
Meses de operação			12		12		12		12		12		12		12		12		12		12	
Quartos individuais disponíveis			144		144		144		144		144		144		144		144		144		144	
quartos duplos disponíveis			936		936		936		936		936		936		936		936		936		936	
Taxa de ocupação			100,0%		100,0%		100,0%		100,0%		100,0%		100,0%		100,0%		100,0%		100,0%		100,0%	
quartos simples ocupados			144		144		144		144		144		144		144		144		144		144	
quartos duplos ocupados			936		936		936		936		936		936		936		936		936		936	
Nº Hóspedes quartos simples			144		144		144		144		144		144		144		144		144		144	
Nº Hóspedes quartos duplos			1 872		1 872		1 872		1 872		1 872		1 872		1 872		1 872		1 872		1 872	
ARP quartos simples (€)			2 300,00		2 300,00		2 300,00		2 300,00		2 300,00		2 300,00		2 300,00		2 300,00		2 300,00		2 300,00	
ARP quartos duplos (€)			1 700,00		1 700,00		1 700,00		1 700,00		1 700,00		1 700,00		1 700,00		1 700,00		1 700,00		1 700,00	
RevPar (€)			1 780,00		1 780,00		1 780,00		1 780,00		1 780,00		1 780,00		1 780,00		1 780,00		1 780,00		1 780,00	
Proveitos departamentais																						
Lar		1 922 400	76,1%	1 922 400	76,1%	1 922 400	76,1%	1 922 400	76,1%	1 922 400	76,1%	1 922 400	76,1%	1 922 400	76,1%	1 922 400	76,1%	1 922 400	76,1%	1 922 400	76,1%	
Creche		604 800	23,9%	604 800	23,9%	604 800	23,9%	604 800	23,9%	604 800	23,9%	604 800	23,9%	604 800	23,9%	604 800	23,9%	604 800	23,9%	604 800	23,9%	
0%	0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	
0,00	0,00	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	
Outras receitas (€ / quartos ocupados)	0,00	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	
Lazer e outros serviços (€)	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	
Total de Proveitos Departamentais		**2 527 200**	**100,0%**	**2 527 200**	**100,0%**	**2 527 200**	**100,0%**	**2 527 200**	**100,0%**	**2 527 200**	**100,0%**	**2 527 200**	**100,0%**	**2 527 200**	**100,0%**	**2 527 200**	**100,0%**	**2 527 200**	**100,0%**	**2 527 200**	**100,0%**	
Custos departamentais (%proveitos)																						
FSE	10,0%	252 720	10,0%	252 720	10,0%	252 720	10,0%	252 720	10,0%	252 720	10,0%	252 720	10,0%	252 720	10,0%	252 720	10,0%	252 720	10,0%	252 720	10,0%	
Gastos com Pessoal	40,0%	1 010 880	40,0%	1 010 880	40,0%	1 010 880	40,0%	1 010 880	40,0%	1 010 880	40,0%	1 010 880	40,0%	1 010 880	40,0%	1 010 880	40,0%	1 010 880	40,0%	1 010 880	40,0%	
CMVMC	10,0%	252 720	10,0%	252 720	10,0%	252 720	10,0%	252 720	10,0%	252 720	10,0%	252 720	10,0%	252 720	10,0%	252 720	10,0%	252 720	10,0%	252 720	10,0%	
Outros custos	10,0%	252 720	10,0%	252 720	10,0%	252 720	10,0%	252 720	10,0%	252 720	10,0%	252 720	10,0%	252 720	10,0%	252 720	10,0%	252 720	10,0%	252 720	10,0%	
Total Custos Departamentais		**1 769 040**		**1 769 040**		**1 769 040**		**1 769 040**		**1 769 040**		**1 769 040**		**1 769 040**		**1 769 040**		**1 769 040**		**1 769 040**		
Proveitos operacionais		**758 160**	**30,0%**	**758 160**	**30,0%**	**758 160**	**30,0%**	**758 160**	**30,0%**	**758 160**	**30,0%**	**758 160**	**30,0%**	**758 160**	**30,0%**	**758 160**	**30,0%**	**758 160**	**30,0%**	**758 160**	**30,0%**	
Custos operacionais não distribuíveis																						
Gestão (% total proveitos)	2,0%	50 544	25,0%	50 544	25,0%	50 544	25,0%	50 544	25,0%	50 544	25,0%	50 544	25,0%	50 544	25,0%	50 544	25,0%	50 544	25,0%	50 544	25,0%	
Marketing (% total proveitos)	2,0%	50 544	25,0%	50 544	25,0%	50 544	25,0%	50 544	25,0%	50 544	25,0%	50 544	25,0%	50 544	25,0%	50 544	25,0%	50 544	25,0%	50 544	25,0%	
Taxas de manutenção e propriedade (% total proveitos)	2,0%	50 544	25,0%	50 544	25,0%	50 544	25,0%	50 544	25,0%	50 544	25,0%	50 544	25,0%	50 544	25,0%	50 544	25,0%	50 544	25,0%	50 544	25,0%	
Serviços diversos (% total proveitos)	2,0%	50 544	25,0%	50 544	25,0%	50 544	25,0%	50 544	25,0%	50 544	25,0%	50 544	25,0%	50 544	25,0%	50 544	25,0%	50 544	25,0%	50 544	25,0%	
Total non-distributable operating costs		**202 176**	**8,0%**	**202 176**	**8,0%**	**202 176**	**8,0%**	**202 176**	**8,0%**	**202 176**	**8,0%**	**202 176**	**8,0%**	**202 176**	**8,0%**	**202 176**	**8,0%**	**202 176**	**8,0%**	**202 176**	**8,0%**	
GOP		**555 984**		**555 984**		**555 984**		**555 984**		**555 984**		**555 984**		**555 984**		**555 984**		**555 984**		**555 984**		
		22,00%		22,00%		22,00%		22,00%	0,00%	22,00%												
Encargos fixos																						
Fee de gestãoe (% total proveitos)	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	
Fee incentivos de gestão (% total proveitos)	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	
Seguros (% total proveitos)	0,5%	12 636	25,0%	12 636	25,0%	12 636	25,0%	12 636	25,0%	12 636	25,0%	12 636	25,0%	12 636	25,0%	12 636	25,0%	12 636	25,0%	12 636	25,0%	
Reposições e substituições (% total proveitos)	1,5%	37 908	75,0%	37 908	75,0%	37 908	75,0%	37 908	75,0%	37 908	75,0%	37 908	75,0%	37 908	75,0%	37 908	75,0%	37 908	75,0%	37 908	75,0%	
Total de encargos fixos		**50 544**	**100,0%**	**50 544**	**100,0%**	**50 544**	**100,0%**	**50 544**	**100,0%**	**50 544**	**100,0%**	**50 544**	**100,0%**	**50 544**	**100,0%**	**50 544**	**100,0%**	**50 544**	**100,0%**	**50 544**	**100,0%**	
EBIT		**505 440**	**20,0%**	**505 440**	**20,0%**	**505 440**	**20,0%**	**505 440**	**20,0%**	**505 440**	**20,0%**	**505 440**	**20,0%**	**505 440**	**20,0%**	**505 440**	**20,0%**	**505 440**	**20,0%**	**505 440,00**	**20,0%**	

Cash Flow Operacional a 10 anos	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Total
EBIT	3 722 871	505 440	505 440	505 440	505 440	505 440	505 440	505 440	505 440	505 440	505 440	5 054 400
Valor Residual	4 723 389	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8 446 260	8 446 260
Cash Flow do Projecto	8 446 260	**505 440**	**505 440**	**505 440**	**505 440**	**505 440**	**505 440**	**505 440**	**505 440**	**505 440**	**8 951 700**	**13 500 660**
NPV	**8 446 300**											

Taxa de actualizaçã 6,0%
Taxa de saída 6,0%

93 848 valor por quarto

Quadro 4 - Calculo do imóvel com o negócio de lar-Projecto de referência- considerando o custo de construção do edifício- CENÁRIO 1

MAPA DE FLUXOS DE CAIXA

Quadro de Avaliação baseado no Critério da Comparação de Mercado e no Critério do Rendimento - Método do "Discounted Cash-Flow"

Valores em Euros - Preços Constantes

Valor do imóvel de acordo com o potencialidade de construção

FLUXOS DE CAIXA DO PROJECTO			Momento 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	TOTAIS
Custos											
	Custo de construção			0 €	6 275 120 €	6 275 120 €	5 378 674 €	0 €	0 €		17 928 914 €
	Taxas camarárias			0 €	809 086 €	0 €	0 €	0 €	0 €		809 086 €
	com Comercialização			0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		0 €
	Gestão			53 787 €	161 360 €	161 360 €	161 360 €	0 €	0 €		537 867 €
	Custos Totais		**16 298 660 €**	**53 787 €**	**7 245 566 €**	**6 436 480 €**	**5 540 034 €**	**0 €**	**0 €**		**19 275 867 €**
Receitas											
	Receitas Liquidas- EBITDA		693 132 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	505 440 €	505 440 €	1 010 880 €
	terminal value		5 623 141 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	8 446 300 €	8 446 300 €
	Cash-flow		**6 316 273 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**505 440 €**	**8 951 740 €**	**9 457 180 €**
FLUXOS DE CAIXA DO PROJECTO			-9 982 386 €	-53 787 €	-7 245 566 €	-6 436 480 €	-5 540 034 €	0 €	505 440 €	8 951 740 €	-9 818 687 €

	0	-53 787	-7 245 566	-6 436 480	-5 540 034	0	505 440	8 951 740	-9 818 687

MAPA FINANCEIRO

VAL	:	0 €
VALOR DO IMÓVEL NO ESTADO ACTUAL	:	0 €

% Cap.Próprio p/ PROJECTO:		**100%**
% Cap. Próprio p/projecto:		**0%**
Taxa Anual fluxos		**6,0%**
do Projecto:		
		6,0%
Terminal Value		**8 446 300 €**
Break Even do investimento		

Area de construção acima do solo		**10 114**
Area de construção total		**10 114**
Valor por m2 acima do solo		
Valor por m2 pela Abc total		
nº de quartos		**90**
valor por quarto		**0 €**

QUADRO Nº 5 - PROSPECÇÃO DE MERCADO - HABITAÇÃO - BENFICA

Valores de Oferta de Venda

Designação	Localização - Freguesia	Tipologia	Estado/Idade	Área	Valor		Observações	Links	Fotografia	Vendedor
				Construção (ab)	Total(€)	€/m2/ab				
VALOR DE VENDA - APARTAMENTOS - NOVOS/RECENTES										
Apartamento	Benfica	T1	Novo	70 m2	385 000 €	5 471 €/m2/Ab	Empreendimento FÁBRICA 1921. Parqueamento	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/apartamento-t1-para-venda-ID1braK.html#4119597d6e		923291277
Apartamento	Benfica	T2	Novo	98 m2	517 000 €	5 276 €/m2/Ab	Estrada de Benfica 753 - Mercado Benfica. Edificio de 10 fogos + 1 loja. Estacionamento	https://www.idealista.pt/imovel/32754260/		218744565
Apartamento	Benfica	T2	Recente	115 m2	650 000 €	5 652 €/m2/Ab	Lux Terrace. Parqueamento. Bons acabamentos	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/to-buy-t2-lisboa-benfica-ID1aF4k.html#3f0a42f76c		923299817
Apartamento	Benfica	T2	Novo	120 m2	650 000 €	5 417 €/m2/Ab	Rua Fernanda Botelho - Empreendimento FÁBRICA 1921. Bons acabamentos. Parqueamento	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/t2-condominio-de-luxo-fabrica-1921-benfica-ID1aFnb.html#3f0a42f76c		964005789
Apartamento	Benfica	T2	Novo	110 m2	595 000 €	5 409 €/m2/Ab	Condomínio Fábrica 1921 - 2 Parqueamentos	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/apartamento-t2-de-luxo-novo-no-condominio-fabrica-1921-em-benfica-ID1bkca.html#3f0a42f		923299956
Apartamento	Benfica	T3	Novo	130 m2	675 000 €	5 208 €/m2/Ab	2 Parqueamentos e 1 arrecadação. Bons acabamentos	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/apartamento-t3-para-venda-ID1b3Wi.html#52454b8339		923291430
Apartamento	Benfica	T3	Novo	137 m2	585 000 €	4 276 €/m2/Ab	Mercado de Benfica - 1 Parqueamento e arrecadação	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/novo-t3-em-benfica-excelente-oportunidade-ID18qEX.html#853752		923298517
Apartamento	Benfica	T3	Recente	152 m2	605 000 €	3 980 €/m2/Ab	Estrada de Benfica - Avª Gomes Pereira. 3 varandas, estacionamento e arrecadação	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/t3-novo-152m2-com-3-varandas-estacionamento-e-		962177807
Apartamento	Benfica	T3	Recente	208 m2	778 000 €	3 740 €/m2/Ab	Parque Silva Porto - Mercado de Benfica. Parqueamentos e arrecadação	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/apartamento-t3-para-venda-ID1bYx2.html#3c48b4c4fb		923253371
Apartamento	Benfica	T3	Novo	152 m2	605 000 €	3 980 €/m2/Ab	Edifício Benfica 722 - 200 metros do mercado de Benfica e a 400 metros da Avenida Grão Vasco e do Parque Silva Porto. Parqueamento e arrecadação	https://www.idealista.pt/imovel/32794022/		21874460743

QUADRO Nº 5.1. - PROSPECÇÃO DE MERCADO - COMÉRCIO E SERVIÇOS - BENFICA

Valores de Oferta de Venda

Designação	Freguesia - Localização	Estado	Área	Valor		Observações	Links	Fotografia	Vendedor
			Construção (ab)	Total(€)	€/m2/ab				
VALOR DE VENDA - ESCRITÓRIOS									
Escritório	São Domingos de Benfica	Usado	320 m2	1 200 000 €	3 750 €/m2/Ab	Escritório no piso térreo + mezanino localizado junto à Loja dos Registos e Escola Delfim Santos	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/fabuloso-escritorio-em-benfica-ID1bqtQ.html#80f0e46703		923298517
Escritório	São Domingos de Benfica	Usado - Reabilitado	311 m2	770 000 €	2 476 €/m2/Ab	Rua Cecília Meireles, junto da Estrada de Benfica - Arrendado 5% de rentabilidade	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/escritorio-para-venda-ID1bcRg.html#06d63adbfe		923291264
Escritório	São Domingos de Benfica	Usado	193 m2	600 000 €	3 109 €/m2/Ab	3 Escritórios juntos em Openspace localizados junto à loja de Cidadão das Laranjeiras	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/3-escritorios-juntos-em-openspace-para-venda-nas-laranjei-ID1bDgU.html#06d63adbfe		923291294
Escritório	Benfica	Usado	90 m2	267 500 €	2 972 €/m2/Ab	Localizado junto à Estação da CP de Benfica - R/C	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/simpatico-escritorio-loja-em-benfica-lisboa-ID17rAI.html#06d63adbfe		961385148
Escritório	São Domingos de Benfica	Usado-2012	54 m2	240 000 €	4 444 €/m2/Ab	Rua Xavier de Araújo	https://bpiexpressoimobiliario.pt/escritorio/lisboa/lisboa/sao-domingos-de-benfica/a15458705		961385148
Escritório	Benfica	Usado	56 m2	150 000 €	2 679 €/m2/Ab	Estação e Avª Gomes Pereira. R/C. Arrendado até dez2023 por 550€Mês	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/escritorio-para-venda-ID19zjF.html#06d63adbfe		923291264

QUADRO Nº 5.1. - PROSPECÇÃO DE MERCADO - COMÉRCIO E SERVIÇOS - BENFICA

Valores de Oferta de Venda

Designação	Freguesia - Localização	Estado	Área	Valor		Observações	Links	Fotografia	Vendedor
			Construção (ab)	Total(€)	€/m2/ab				
VALOR DE VENDA - LOJAS									
Loja	São Domingos de Benfica	Usado	350 m2	825 000 €	2 357 €/m2/Ab	Com uma rentabilidade de 5,2% garantida por um contrato de arrendamento de 7 anos. Próximo Fonte Nova	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/loja-para-venda-ID18QJc.html#2d15793899		217125260
Loja	São Domingos de Benfica	Usado	372 m2	690 000 €	1 855 €/m2/Ab	Estrada da Luz - Loja do Cidadão - Metro	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/loja-lisboa-estrada-da-luz-ID19J25.html#12a94f5de0		923299558
Loja	Benfica	Usado	274 m2	598 000 €	2 182 €/m2/Ab	Avenida do Uruguai	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/loja-para-venda-ID1cerj.html#12a94f5de0		211607325
Loja	Benfica	Usado	285 m2	579 000 €	2 032 €/m2/Ab	R/C - Mercado de Benfica	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/loja-escritorio-open-space-benfica-ID1bJZZ.html#12a94f5de0		914927027
Loja	Benfica	Usado-2008	168 m2	420 000 €	2 507 €/m2/Ab	Loja destinada a comércio composta por uma ampla divisão, 1 instalação sanitária com 3 lugares de estacionamento e arrecadação com 8m2 a nível da cave, ainda um terraço de uso exclusivo com cerca de 219m2, localizado nas traseiras da loja. Estrada de Benfica - Mercado	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/loja-para-venda-ID19uCF.html#47f5df7ac7		923298874
Loja	Benfica	Recente	137 m2	350 000 €	2 558 €/m2/Ab	Loja localizada junto à Avª do Uruguai na Estrada de Benfica	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/excelente-loja-em-zona-de-grande-visibilidade-ID18qEJ.html#47f5df7ac7		923298517

QUADRO Nº 5.2 - PROSPECÇÃO DE MERCADO - EDIFICÍOS DE SERVIÇOS

Valores de Oferta de Venda

Imóvel - Designação	Localização - Freguesia	Estado/Idade	Área	Valor		Observações - Caracteristicas da Localização	Links	Fotografia	Vendedor
			Construção (ab)	Total(€)	€/m2/ab				
VALOR DE VENDA - EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS									
Edifício	Avenidas Novas	Para reabilitar	4 900 m2	15 100 000 €	3 082 €/m2/Ab	Excelente localização na cidade de Lisboa junto Avenida da Liberdade, predio para reabilitar em apartamentos ou serviços.	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/predio-venda-lisboa-IDYEXO.html#29f973a61a		969 779 749
Edifício				12 000 000 €	#DIV/0!				
Edifício	Alvalade	Usado	940 m2	2 000 000 €	2 128 €/m2/Ab	Cave + 2 Pisos. Prédio de Três Andares de serviços em plena Avenida do Brasil. No momento a funcionar como escritórios. Inferior	https://www.remax.pt/imoveis/venda-escritorio-lisboa-alvalade/125581034-25		265 244 020
Edifício	Alvalade	Usado	1 250 m2	2 200 000 €	1 760 €/m2/Ab	Avenida da Igreja. Serviços e Armazém. Razoável estado de conservação. Inferior	https://www.remax.pt/imoveis/venda-armazem-t7-lisboa-alvalade/124031163-261		219 362 991
Edifício	Av. Almirante Reis	Para reabilitar	2 888 m2	9 000 000 €	3 116 €/m2/Ab	Em placa - em open space, vendido devoluto com tem Projeto aprovado para hotel 4* com 60 quartos. 2286 m2 acima do solo em 7 pisos + terraço , 594 m2 abaixo do solo em 2 pisos , 12 estacionamentos, em 2 pisos totalizando 9 pisos + terraço	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/lisboa-almirante-reis-predio-recuperar-2888m-24-estacionamentos-ID16ILX.html#b0c8e4b6b8		962 177 962
Edifício	Areeiro / Olaias	Para reabilitar	2 018 m2	7 600 000 €	3 766 €/m2/Ab	Com 6 pisos, dois elevadores, atualmente duas (2) lojas com 130 m2 cada e 10 Apartamentos direito e esquerdo, cerca de 115 m2 cada, para serviços parcialmente em “Open Space”.	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/lisboa-olaias-predio-em-ph-2018m-27-lugares-auto-ID16ILw.html#b0c8e4b6b8		962 177 962

QUADRO Nº 5.2 - PROSPECÇÃO DE MERCADO - EDIFICÍOS DE SERVIÇOS

Valores de Oferta de Venda

Imóvel - Designação	Localização - Freguesia	Estado/Idade	Área	Valor		Observações - Caracteristicas da Localização	Links	Fotografia	Vendedor
			Construção (ab)	Total(€)	€/m2/ab				
VALOR DE RENDA - EDIFÍCIOS									
Edifício	Rua das Musas, Parque das Nações	Recente	934 m2	18 680 €	20,0 €/m2/Ab	Edificio de arquitectura moderna de 4 pisos. Junto à marina do Parque das Nações	https://search.savills.com/pt/pt/imovel-pormenor/ptlis1lis002054l		213 139 000
Escritório	Rua da Matinha, Lisboa	Reabilitado	2 533 m2	31 660 €	12,5 €/m2/Ab	Zona Industrial central junto ao rio, perto de transportes. Inferior	https://www.idealista.pt/imovel/31875806/		218 763 653
Edifício	São Domingos de Benfica	Usado	1 433 m2	21 495 €	15,0 €/m2/Ab	Edificio de Serviços. Avenida dos Combatentes junto à Católica e Laranjeiras. 60 Lugares de estacionamento - Green Park. Inferior	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/escritorios-no-green-park-ID14C72.html#94db7bee3a		923299371
Edifício	Campo de Ourique	Usado - Reabilitado	1 030 m2	19 500 €	18,9 €/m2/Ab	Edificio de Charme convertido em escritórios. Amoreiras - Superior	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/predio-de-charme-convertido-em-escritorio-amoreiras-ID17PeY.html#62f9e08481		919109065
Edifício	Areeiro / Olaias	Usado	8 470 m2	71 995 €	8,5 €/m2/Ab	Avenida Afonso Costa - Edificio de 8 pisos em tosco junto à Praça do Areeiro - Segurança Social. Imóvel e Localização inferiores	https://search.savills.com/pt/pt/imovel-pormenor/ptlis1lis004837l		213139000
Edifício	Avenida 24 de Julho	Usado	352 m2	7 050 €	20,0 €/m2/Ab	R/C + 1 Piso. Frentre Ribeirinha. Bom estado de conservação	https://search.savills.com/pt/pt/imovel-pormenor/ptlis1lis001441l		213 139 000

QUADRO Nº 5.3. - PROSPECÇÃO DE MERCADO - ARMAZÉMS, ARRECADAÇÕES E ARRUMOS - BENFICA

Valores de Oferta de Venda

Designação	Localização - Freguesia	Estado/Idade	Área	Valor		Observações	Links	Fotografia	Vendedor
			Construção (ab)	Total(€)	€/m2/ab				
VALOR DE VENDA									
Armazém	São Domingos de Benfica	Usado	1 024 m2	674 000 €	658 €/m2/Ab	R/C e 2 caves para armazém e garagem. Rua Alfredo Guisado com acesso a tardoz da Rua Mariano Pina	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/armazem-lisboa-ID1bntC.html#fad366e2a6		923298457
Armazém	Benfica	Usado-1989	464 m2	570 000 €	1 228 €/m2/Ab	Avª Gomes Pereira - Espaço amplo com 411 m2 e 3 i.s. no piso (R/C), com acesso direto à rua e cave	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/armazem-para-venda-ID17MAW.html#79cbb25		217520640
Armazém	Benfica	Usado	691 m2	520 000 €	753 €/m2/Ab	R/C com 480 m2 e cave. Rua das Pedralvas	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/armazem-para-venda-ID1a8Rw.html#364dbf522c		213514260
Armazém	Benfica	Usado-1988	218 m2	300 000 €	1 376 €/m2/Ab	Próximo do Mercado de Benfica	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/excelente-armazem-loja-bem-localizado-com-escritorios		923218945
Armazém	Benfica	Usado	291 m2	299 000 €	1 027 €/m2/Ab	R/C - Benfica - Igreja / Pedralvas	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/benfica-armazem-loja-escritorio-com-291-m2-ID19Mxp.html#364dbf522		923291378
Armazém	Benfica	Usado - Reabilitado	230 m2	360 000 €	1 565 €/m2/Ab	Rua Cláudio Nunes. Possibilidade de utilização para comércio	https://www.idealista.pt/imovel/32824604/		218772363

QUADRO Nº 5.4. - PROSPECÇÃO DE MERCADO - ESTACIONAMENTOS

Valores de Oferta de Venda

Designação	Localização	Estado/Idade	Área		Valor			Observações	Links	Fotografia	Vendedor
			Número de Lugares de Estacionamento (Le)	Construção (ab)	Total(€)	€/m2/ab	€/Le				
VALOR DE VENDA											
Parqueamento	São Domingos de Benfica	Usado	31	727 m2	450 000 €	619 €/m2/Ab	14 516 €/Le	Garagem com 31 lugares de estacionamento no piso -1 do edifício. Situado na Estrada da Luz junto à entrada da estação de metro das Laranjeiras e Loja do Cidadão. Valor de rentabilidade mensal em pleno 2.635€. Yield Anual 6%	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/garagem-com-31-lugares-de-estacionamento-na-estrada-da-lu-ID1azEt.html#9a21887f0d		923299384
Parqueamento	São Domingos de Benfica	Usado	5	63 m2	150 000 €	2 400 €/m2/Ab	30 000 €/Le	Rua Azevedo Neves - Green Park. Renda 150€/Le	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/5-parqueamentos-avenidas-novas-		962177911
Parqueamento	Benfica	Usado	3	45 m2	50 000 €	1 111 €/m2/Ab	16 667 €/Le	Localiza-se junto ao Centro Comercial Fonte Nova	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/garagem-para-venda-		217125260
Parqueamento	Benfica	Usado	1	18 m2	21 000 €	1 167 €/m2/Ab	21 000 €/Le	Rua Coronel Santos Pedroso - Cave	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/lugar-de-garagem-de-18m2-benfica-		935515776
Parqueamento	Benfica	Usado-1990	1	13 m2	19 900 €	1 592 €/m2/Ab	19 900 €/Le	Rua Cidade de Cacheu nº 31, muito próximo do Mercado	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/garagem-para-venda-		923298874
Parqueamento	Benfica	Usado-2003	1	12,50 m2	16 000 m2	1 280 €/m2/Ab	16 000 €/Le	Rua Mário Gomes Páscoa	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/garagem-para-venda-		218163400

QUADRO Nº 5.5. - PROSPECÇÃO DE MERCADO - EDIFÍCIOS - BENFICA

Valores de Oferta de Venda

Designação	Localização - Freguesia	Afectação	Número de Fogos	Área (m2)		Valor				Observações	Links	Fotografia	Vendedor - Mediador
				Terreno	Construção (ab)	Total(€)	€/Fogo	€/m2/at	€/m2/ab				
VALOR DE VENDA - EDIFÍCIOS USADOS/PARA REABILITAR													
Edifício	Benfica	Habitação	10		934 m2	3 000 000 €	300 000 €		3 212 €/m2/Ab	Edifício de 3 pisos junto ao Hospital da Cruz Vermelha. Necessita obras	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/predio-para-venda-ID1bGsM.html#085c0399d8		217125260
Edifício	São Domingos de Benfica	Habitação		173 m2	590 m2	1 400 000 €			2 373 €/m2/Ab	Rés-do-chão, Primeiro, Segundo e Terceiro andar. Logradouro. Necessita alguns melhoramentos	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/predio-em-lisboa-ID1aVJS.html#085c0399d8		923298533
Edifício	São Domingos de Benfica	Habitação			340 m2	1 000 000 €			2 941 €/m2/Ab	Estrada de Benfica junto a Sete Rios - 3 Pisos. Reabilitação total	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/predio-venda-lisboa-ID19zCg.html#085c0399d8		923299369
Edifício	Benfica	Habitação			646 m2	1 180 000 €			1 827 €/m2/Ab	Localizado junto à Igreja de Benfica. Reabilitação total	https://www.idealista.pt/imovel/32297661/		218744631
Edifício	Benfica	Habitação	11	348 m2	396 m2	890 000 €	80 909 €		2 247 €/m2/Ab	Aglomerado de imóveis que constituem uma pequena Vila. PIP aprovado para 11 T0. Benfica - Igreja	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/predio-pip-investimento-ID18Ovw.html#085c0399d8		962177910
VALOR DE VENDA - EDIFÍCIOS REABILITADOS/BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO													
Edifício	São Domingos de Benfica	Habitação e Comércio	16		1 108 m2	5 328 000 €	333 000 €		4 809 €/m2/Ab	Estrada de Benfica com entrada pela Rua das Furnas. 16 Frações com rentabilidade efetiva: 15 Contratos recentes (NRAU) com renovação anual + 1 contrato vitalício. Loja na Cave (Divisível em 2); 12 Apartamentos T2; 2 Apartamentos T3; 1 Fração Casa de Porteira	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/predio-em-s-domingos-de-benfica-com-17-fracoes-investimento-garantid-ID1bIJ0.html#4a5a982324		923299581
Edifício	Benfica	Habitação	3		200 m2	1 000 000 €	333 333 €		5 000 €/m2/Ab	Localizado junto ao Mercado de Benfica. 2 Pisos. 3 Apartamentos T1	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/predio-totalmente-renovado-com-fachada-de-azulejos-com-3-ID1ajTP.html#085c0399d8		923299714
Edifício	São Domingos de Benfica	Habitação, Serviços			465 m2	2 900 000 €			6 237 €/m2/Ab	Calhariz - Próximo do Fonte Nova. 2 Pisos. Logradouro. Ideal para Alojamento Local. Lar. Reabilitado	https://www.idealista.pt/imovel/32535859/		210206599

QUADRO Nº 5.6. - PROSPECÇÃO DE MERCADO - TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO - BENFICA

Valores de Oferta de Venda/Renda

Designação	Localização - Freguesia	Afectação	Número de Fogos	Área (m2)		Valor				Observações	Links	Fotografia	Vendedor - Mediador
				Terreno	Construção (ab)	Total(€)	€/Fogo	€/m2/at	€/m2/ab				
VALOR DE VENDA - TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO													
Terreno	Benfica	Habitação Multifamiliar e Comércio		1 170 m2	2 710 m2	2 860 000 €		2 444 €/m2/At	1 055 €/m2/Ab	Arneiros - Área de Construção acima do solo: 2.710m2 (2.088m2 para construção habitacional + 621,70m2 para construção comercial / serviços e 2 caves para estacionamento	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-para-construcao-nos-arneiros-em-benfica-ID1axSU.html#87f5c5d063		923298424
Terreno	Campolide	Habitação Multifamiliar	15	1 006 m2	4 000 m2	4 000 000 €	266 667 €	3 976 €/m2/At	1 000 €/m2/Ab	construção de prédio com 15 frações - Campolide - T1, T2, T3 e T4	https://www.remax.pt/imoveis/venda-terreno-lisboa-campolide/122911251-59		214152440
	Benfica	Habitação Multifamiliar	12	623 m2	1 800 m2	1 500 000 €	125 000 €	2 408 €/m2/At	833 €/m2/Ab	4 pisos acima do solo; 2 Caves para 19 lugares de estacionamento; 12 Apartamentos	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/oportunidade-lote-de-terreno-para-construcao-em-lisboa-benfica-		918428230
Terreno	Benfica	Habitação Multifamiliar		327 m2	988 m2	1 100 000 €		3 364 €/m2/At	1 113 €/m2/Ab	junto ao Mercado de Benfica. Para construção de edificio de habitação multifamiliar de apartamentos T2 - 6 pisos acima cota + 2 pisos para estacionamento	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/lote-de-terreno-para-construcao-perto-do-mercado-de-benfica-ID1acz1.html#48b514abee		923299523
Terreno	Benfica	Habitação Multifamiliar + Comércio	32	1 153 m2	4 500 m2	4 800 000 €	150 000 €	4 163 €/m2/At	1 067 €/m2/Ab	Terreno em Zona Premium de Benfica com PIP em fase final de aprovação. Implantação - 839, 42 m2.O PIP prevê uma superfície de pavimento total acima e abaixo da cota soleira de 6.997,77 m2, sendo o mesmo composto por: estacionamento (67 lugares) = 2439,71 m2; superfície de pavimento: comércio (piso 0, inclui 4 unidades) - 200 m2; - superfície de pavimento: arrecadações (79 unidades) = 508,19 m2; superfície de pavimento: habitação = 3849,87 m2. 32 fogos dos quais: 10 unidades T1, 11 unidades T2 e 11 unidades T3 (6 pisos	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-em-zona-premium-de-benfica-ID19VCb.html#48b514abee		923299799
Terreno	Benfica	Habitação Multifamiliar + Comércio + Serviços		1 171 m2	2 700 m2	2 810 000 €		2 400 €/m2/At	1 041 €/m2/Ab	Rua Frei Bernardo de Brito - Área total de construção 5.051,70 m2; 2.341,60 m2 abaixo do solo para construção de estacionamentos, arrecadações e áreas técnicas; 621,70 m2 acima do solo para construção de comercio e serviços; 2.088,40 m2 acima do solo para construção habitacional	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/lote-de-terreno-para-construcao-de-5-051-70-m2-em-benfic-ID1aRQd.html#47ae287660		926474175
Terreno	Benfica	Habitação Multifamiliar		2 158 m2	2 449 m2	3 900 000 €		1 807 €/m2/At	1 592 €/m2/Ab	Dois terrenos que compõem a actual parcela 4 (com 2 157,85 m2), do Plano de Pormenor Envolvente ao Mercado de Benfica com 2 449 m2 de capacidade de construção acima do solo e com 1 056 m2 de capacidade de construção abaixo do solo.	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terrenos-urbanos-junto-ao-mercado-benfica-ID1bicL.html#47ae287660		923299799

QUADRO Nº 5.7 - PROSPECÇÃO DE MERCADO - LARES DE TERCEIRA IDADE

Valores de oferta de venda

Designação	Localização - Freguesia	Estado	Área	Valor			Observações	Links	Vendedor - Mediador
			Construção (ab)	Total (€)	Valor por quarto/utente	€/m2/ab			
VALOR DE VENDA - EDIFÍCIOS BOM ESTADO/REABILITADOS - SERVIÇOS									
Edifício de Lar	Queluz e Belas, Sintra	Novo	1 044 m2	2 700 000 €	168 750 €	2 586 €/m2/Ab	Lar com 16 quartos, com quartos individuais, duplos e triplos completamente equipado, pronto a funcionar muito em breve, está nas pinturas finais. Zona muito sossegada. Sintra / Amadora, Lisboa.	https://casa.sapo.pt/comprar-lar-t6-ou-superior-sintra-queluz-e-belas-2dd8ada4-357c-11ec-91bc-060000000057.html	229 516 246
Edifício de Lar	Carcavelos e Parede,	Reablitado	730 m2	2 250 000 €	90 000 €	3 082 €/m2/Ab	Imóvel a estrear, com 3 pisos, construído para residência de seniores, com todas as necessárias infraestruturas incluindo elevador. Atualmente com capacidade para 25 utentes,	https://casa.sapo.pt/comprar-lar-t6-ou-superior-cascais-carcavelos-e-parede-99249ce1-628a-11ec-adb9-060000000054.html	214 087 583
Edifício de Lar	Ponte do Rol, Torres Vedras	Reablitado	659 m2	1 600 000 €	44 444 €	2 428 €/m2/Ab	Lar de 2 andares, com elevador, Alvará para 36 Utentes, rentabilidade de 11%	https://casa.sapo.pt/comprar-lar-torres-vedras-ponte-do-rol-91bc8937-044e-11ee-8a2b-060000000053.html	217 971 395
Edifício de Lar	Penha de França, Lisboa	Usado - Bom estado	293 m2	1 450 000 €	69 048 €	4 949 €/m2/Ab	Constituído por r/c, 1º andar e 2º andar, com varandas, contém ainda um terraço interior para uso de serviço. Ocupação total de 21 camas.	https://casa.sapo.pt/comprar-lar-lisboa-penha-de-franca-d1865085-b29b-11ed-adb9-060000000054.html	217 816 920
Edifício de Lar	Alqueidão da Serra, Porto de Mós	Usado - Bom estado	986 m2	1 395 000 €	63 409 €	1 415 €/m2/Ab	Edifício construído de raiz para Lar de Idosos. Alvará para 22 utentes. Com elevador, ocupação a 100% e com lista de espera. A 10 minutos da A1 (saída Fátima) e a 3 minutos da localidade mais próxima. Localizado no coração da Serra de Aire e Candeeiros	https://casa.sapo.pt/comprar-lar-t6-ou-superior-porto-de-mos-alqueidao-da-serra-87574db1-61c0-11e9-bd03-060000000051.html	233 10 30 20
Edifício de Lar	Atães (Jovim), Gondomar	Usado	653 m2	1 350 000 €	135 000 €	2 067 €/m2/Ab	Residência Sénior a funcionar há mais de 10 anos, com a lotação totalmente esgotada, com 3 pisos com elevador 10 quartos	https://casa.sapo.pt/comprar-lar-t6-ou-superior-gondomar-(sao-cosme)-valbom-e-jovim-ataes-(jovim)-eba70a67-dd1c-11ed-9c85-060000000052.html	965 672 304
Edifício de Lar	Vila de Rei, Bucelas, Loures	Usado - Bom estado	550 m2	1 200 000 €	80 000 €	2 182 €/m2/Ab	Com cerca de 43 camas sendo 15 quartos, implantada em terreno de 3546m2, energia solar, aquecimento central, som ambiente, aspiração central	https://casa.sapo.pt/comprar-lar-t6-ou-superior-loures-bucelas-vila-de-rei-44d90309-0a78-11ed-9c85-060000000052.html	219 349 080
Edifício de Lar	Brejos de Azeitão, Azeitão, Setúbal,	Usado	515 m2	1 200 000 €		2 330 €/m2/Ab	Área de terreno de 5.190m2 (serviços - 1.900m2) - 3 Casas (pré-fabricadas) + Moradia onde funciona o ERPI	https://casa.sapo.pt/comprar-lar-t6-ou-superior-setubal-azeitao-(sao-lourenco-e-sao-simao)-brejos-de-azeitao-1fdcf19d-f98c-11ed-adb9-060000000054.html	Éweb Real Estate
Edifício de Lar	Charneca de Caparica e Sobreda, Almada	1 985	393 m2	990 000 €	55 000 €	2 519 €/m2/Ab	2 Pisos. R/C e 1ºAndar com Elevador 18 camas, 2 casas de banho, cozinha industrial equipada e com sala anexa. Logradouro e Anexo na retaguarda.	https://casa.sapo.pt/comprar-lar-almada-charneca-de-caparica-e-sobreda-a7e739b9-9c7b-11ed-aeeb-060000000051.html	212 970 221
Edifício de Lar	Leiria, Pousos, Barreira e Cortes	Usado - Bom estado	787 m2	990 000 €	31 935 €	1 258 €/m2/Ab	Lar de idosos totalmente equipado e mobilado. Com 15 quartos e capacidade para 31 utentes. Imóvel composto por 3 pisos, com elevador e aquecimento central.	https://casa.sapo.pt/comprar-lar-leiria-pousos-barreira-e-cortes-c81470e2-afe9-11ed-adb9-060000000054.html	244 214 558
		Média	661 m2	1 512 500 €	81 954 €	2 482 €/m2/quarto			

QUADRO Nº 6- PROSPECÇÃO DE MERCADO - RESIDÊNCIAS ASSISTIDAS

Nome	Localização	data da prospecção	Obs.	Telefone	Patologias Aceites	Idade	Lotação Máxima (Nº Residentes)	Mensalidade Base (€) - Quarto Individual	Mensalidade Base (€) - Quarto Duplo
AMERA - Residencia assistida para Séniores	2785-599 S. Domingos de Rana	2019	Biblioteca, música e jogos, internet, ginásio, gabinete de estética e cabeleireiro.	214 447 530		Renovado em 2004	56 (Sem vagas)	1 985 €	1 495 €
Residência Sénior Arco-Íris	2645-451 Alcabideche	2019		309 719 552		1991	36		
Residência Geriátrica Santa Inês	2750-309 Cascais	2019		21 481 21 10		2002	44 (Sem vagas)	3 200 €	1 750 €
Quinta da Encosta Residence	2775-535 Carcavelos	2019		21 603 96 86 913 194 589		2013	35	2 000 €	1 450 €
Clube Sénior Santo António	2765-297 Estoril	2019					20		
Somos Vida - Espaço Sénior Cascais	2750-757 Cascais	2019		215 834 403		2017			
Casa dos Nossos Pais - Lar de Idosos	2765-535 Estoril	2019		214 685 782		2005	19		
Residência Sénior Costa do Sol	2765-525 Estoril	2019		217 740 210		1982 - remodelado em	19	ND	1 500 €
Residência Sénior Maria Rosa II	São João do Estoril	2019		939 667 800		2018	18		
Residência Domus Vida Estoril	2775-028 Parede	2019		707 506 506		2007	108 (Sem vagas)	2 840 €	ND
Residência Montepio Parede (Cascais)	2775 – 265 Parede	2019		707 207 000					
Casa de Repouso Memory & Dreams	2750-215 Cascais	2019		214 851 151		2008	16 (Sem vagas)	2 000 €	1 350 €
Clube Sénior São Bartolomeu	2765-239 Estoril	2019		214 660 208			26		
Residências Plenus	Rua Maria Andrade, 62 - Anjos	2020	Enfermaria, sala de fisioterapia, ginásio, cabeleireiro e estética e espaços de lazer	210 537 008	Alzheimer, Parkinson, Demência,	2019	26		
Casas da Cidade Lisboa - LUZ Saúde	Av. Mal. Teixeira Rebelo, 20 / Av. Lusíada	2020	Ginásio e áreas de apoio, Cabeleireiro, Gabinete médico e de enfermagem.	217 104 700	Alzheimer, Parkinson, Demência	2004	120	Apartamento T0 - 2.650€ Apartamento T1 - 3.095€	
Residência Sénior Prestige Clece Vitam Domus Areeiro	Av. Almirante Reis / Praça João do Rio	2020	Ginásio, Cabeleireiro, Gabinete médico e de enfermagem. Biblioteca	218 100 050	Alzheimer, Parkinson, Demência	2018	100		
Somos Vida - Espaco Senior, Lda	Rua Esquerda nº 8/10 - Paço do Lumiar 1600-447 Lisboa	2020	Health-club (ginásio e sauna), Jardim, Piscina, médico, enfermeiro, psicólogo, fisioterapeuta,	914 368 101	Alzheimer, Parkinson, Demência, HIV,	2017	29	3 900 €	2 200 €
Residência Domus Vida Junqueira	Alcântara, Lisboa	2020		964 502 455		2005	97	2 890 €	2 590 €
Bocage Senior Residence	Avenida Barbosa du Bocage, Campo Pequeno, Lisboa	**2023**	Alojamento em quarto individual, duplo, triplo ou de casal, Cuidados de saúde, Higiene Pessoal, Lavandaria e limpeza, Acompanhamento a consultas e ao exterior, Atividades ocupacionais	21 249 70 73		2018	23	2 050 €	1 650 €
A casa Azul	Av António Augusto de Aguiar, Lisboa	**2023**	fisioterapia, apoio às actividades da vida diária, animadora sociocultural, higiene pessoal, tratamento de roupa, alimentação adequada, higiene dos espaços, psicóloga	210 505 090		1997	30	2 350 €	1 800 €
Premium Care	Rua José Falcão 29 - Arroios	**2023**	Alim, Enfermaria, Roupa, Médico	214 047 166		2007	32	1 700 €	1 650 €
Casa do Restelo	R Rodrigo Rebelo, Belém	**2023**	Alim, Enfermaria, Roupa, Médico	213 041 330		2003	25		1 900 €
Casa Repouso Almirante	Av Alm Gago Coutinho	**2023**	Alim, Enfermaria, Roupa, Médico	218 472 083		2001	32	1 900 €	1 700 €
Momentu Senior	Avenida Duque de Ávila 114,	**2023**	Alim, Enfermaria, Roupa, Médico	213 502 140		2015	55	3 100 €	2 100 €
Lar O Bom Pastor	R. Acácio Paiva, nº 23 Alvalade	**2023**	Alim, Enfermaria, Roupa, Médico	213 969 121		1973	26		1 995 €
Lar D. Carlos I	Rua Epifânio Dias, n.º 32, Alvalade	**2023**	Alim, Enfermaria, Roupa, Médico	218 452 653		2001	9	1 900 €	1 750 €
Lar da Minha Avó	Rua da Beneficência 81 Praça de Espanha	**2023**	3 pisos. Animador	217 976 093		1973	40	1 850 €	1 650 €
		2023					**Media**	**2 121 €**	**1 799 €**

QUADRO Nº 6.1 PROSPECÇÃO DE MERCADO - QUARTOS RESIDENCIA DE ESTUDANTES LISBOA

Nome	Localização	Obs.	WC		Mensalidade (€)
Residência Universitária ZoneSpru Sapateiros	Rua dos Sapateiros nº12 , 1100-579 Lisboa	Quarto Individual	Não	Inclui alojamento, internet, água, gás, electricidade até 25 Kwh/mês, limpeza semanal do alojamento com fornecimento e troca de roupas de cama e de banho e limpeza diária (excepto ao Domingo) dos espaços comuns.	508 €
		Quarto Individual com WC	Sim		616 €
		Quarto Duplo (2 camas ou Beliche)	Não		680 €
LIVENSA LIVING LISBOA	Rua do Conde de Redondo 79, 1150-102 Lisboa	Standard com WC e Cozinha	Sim	Inclui Agua, electricidade, internet 100Mb e usufruto das instalações. Não inclui limpeza quarto.	783 €
		Superior com WC e Cozinha	Sim		837 €
		Premium com WC e Cozinha	Sim		927 €
	Rua Sousa Lopes 247, 1600 Lisboa	Standard com WC e Cozinha	Sim	Valores para 12M. Inlcui Agua, electricidade, internet 100Mb e usufruto das instalações. Não inclui limpeza quarto.	773 €
		Superior com WC e Cozinha	Sim		809 €
Residencia Universitária das Laranjeiras	Rua Carlos de Oliveira, nº 12 1600-029 Lisboa	Quarto Individual	Não	Inclui Refeições: pequeno-almoço, almoço, lanche e jantar. Lavandaria: Roupa de cama e de banho e roupa pessoal. Limpeza: diária, de segunda a sexta-feira. Wifi	470 €
Álamos Lisboa	Alameda da Universidade, 10 1600-214 Lisboa	Quarto Individual	Sim	Inclui 4 refeições diárias. Serviço de lavandaria: tratamento de roupa de cama e de roupa pessoal	685 €
Montes Claros Residência Universitária	Rua Vera Lagoa, 5 Laranjeiras 1600-028 Lisboa	Quarto Individual	Não	Inclui fornecimento de lençóis e toalhas (troca semanal), Limpeza, lavagem de roupa pessoal. Alimentação 4 refeições/dia, também nos fins-de-semana e feriados.	780 €
UNIT RESIDENCE	Rua do Sítio ao Casalinho da Ajuda, n.º 18, Ajuda 1300-003 Lisboa, Portugal	Quarto Individual	Sim	Inclui Agua, electricidade, internet e usufruto das instalações. Inclui limpeza quarto.	550 €

Média	**702 €**

QUADRO Nº 6.2. - PROSPECÇÃO DE MERCADO - EDIFICIOS DE RESIDENCIA DE ESTUDANTES

Valores de Oferta de Venda

Designação	Localização - Freguesia	Estado	Nº Quartos	Área Construção (ab)	Valor Total (€)	Valor €/m2/ab	Valor € / Quarto	Observações	Links	Vendedor - Mediador
VALOR DE VENDA - EDIFICIOS DE RESIDENCIA DE ESTUDANTES										
Edifício de Residencia de Estudantes	Av Roma, Areeiro, Lisboa	Reabilitado	46	1 600 m2	3 950 000 €	2 469 €/m2/Ab	85 870 € / Quarto	Espaço totalmente renovado, equipado e mobilado.	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/alojamento-46-quartos-residencia-de-estudantes-av-ro-ID15eyp.html	923 298 445
Edifício de Residencia de Estudantes	Arroios, Lisboa	Bom estado	15	435 m2	1 850 000 €	4 253 €/m2/Ab	123 333 € / Quarto	Bem localizado em Arroios, este prédio está perto de transportes e de todo o tipo de comércio e restaurantes. Fica também a 8 minutos a pé do Saldanha ou do Instituto Superior Técnico.	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/predio-em-bom-estado-para-investimento-em-arroios-ID10f6U.html	923 299 667
Edifício de Residencia de Estudantes	Olaias, Lisboa		324	9 730 m2	35 000 000 €	3 597 €/m2/Ab	108 025 € / Quarto	Em Lisboa, aquisição de empreendimento residencial estudantil por 35 milhões de euros . O projeto vai oferecer 333 camas , distribuídas por 315 estúdios individuais e 9 twodios	https://www.idealista.pt/news/financas/investimentos/2023/10/10/59814-residencia-de-estudantes-nasce-em-lisboa-investimento-de-	
Edifício de Residencia de Estudantes	Covilhã	2021	35	885 m2	2 080 000 €	2 350 €/m2/Ab	59 429 € / Quarto	Residência estudantil no coração de Covilhã, uma cidade histórica de Portugal. Situada num edifício completamente renovado	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/predio-t35-em-castelo-branco-de-885-00-m2-ID1bAtP.html	920 221 142
Edifício de Residencia de Estudantes	Paranhos, Porto	2023	8	263 m2	950 000 €	3 612 €/m2/Ab	118 750 € / Quarto	Casa totalmente reabilitada para ser a residência de excelência em Paranhos	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/edificio-monsanto-oportunidade-de-investimento-ID1cb05.html	923 218 849
Edifício de Residencia de Estudantes	Rua do Paraíso Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde, Porto	2022	37	836 m2	5 295 000 €	6 334 €/m2/Ab	143 108 € / Quarto	Residência Universitária com 37 quartos que estarão totalmente equipados e mobilados. Situa-se numa zona nobre que é a Foz do Douro no Porto. A 2 mimutos da Universidade	https://supercasa.pt/venda-predio-porto/i687910	215 556 297
Edifício de Residencia de Estudantes	Porto	Renovado	7	173 m2	450 000 €	2 601 €/m2/Ab	64 286 € / Quarto	Residência Universitária Junto Ao Polo Universitário E Hospital De S. João, com 7 suites e dez camas, junto às Universidades e Hospital de S. João com 173 m2. Obra concluída. Suites: - WC completo - Ar condicionado	https://imoveis.mitula.pt/detalle/352546/mitula-PT-8310114668177453192/14/2/residencia-universitaria?search_ter	
Edifício de Residencia de Estudantes	Póvoa de Lanhoso Braga	Recente	293	11 260 m2	1 950 000 €	173 €/m2/Ab	6 655 € / Quarto	Edifício destinado a residência universitária com 293 quartos duplos com instalações sanitárias privativas, dos quais 3 estão preparados para acesso a hóspedes com mobilidade reduzida.	https://supercasa.pt/venda-predio-povoa-de-lanhoso/i869834	
Edifício de Residencia de Estudantes	Rio Tinto, Gondomar	1970 - Em reabilitação	23	798 m2	1 700 000 €	2 130 €/m2/Ab	73 913 € / Quarto	Edifício de 5 pisos, Cave, Rês do chão, 1.º, 2.º e 3.º andar. Edifício de gaveto, de arquitetura arrojada. Terá uma capacidade de 23 Estúdios, até 40 camas. Todos com casa de banho privativa. Cozinha de apoio às refeições e convívio em todos os pisos.	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/predio-para-venda-ID1a78s.html	923 291 282
				2 887 m2	5 913 889 €	3 058 €/m2/Ab	87 041 €/m2/quarto			

QUADRO Nº 7 - ANÁLISE ESTATISTICA DA PROSPECÇÃO DE MERCADO - HABITAÇÃO - BENFICA

Análise de Estatistica Descritiva Valor Médio de Oferta de VENDA de APARTAMENTOS - USADOS-PARA REABILITAR (€/m2/Ab)	
Média	2826,57
Erro-padrão	123,81
Mediana	2785,71
Desvio-padrão	327,57
Variância da amostra	107298,92
Curtose	-1,40
Assimetria	0,08
Intervalo	901,41
Mínimo	2388,06
Máximo	3289,47
Soma	19786,00
Contagem	7,00
Maior(1)	3289,47
Menor(1)	2388,06
Nível de confiança(95,0%	302,95

Análise de Estatistica Descritiva Valor Médio de Oferta de VENDA de APARTAMENTOS - T2 - NOVOS/RECENTES (€/m2/Ab)	
Média	5444,90
Erro-padrão	61,00
Mediana	5416,67
Desvio-padrão	136,40
Variância da amostra	18605,06
Curtose	1,65
Assimetria	0,66
Intervalo	376,66
Mínimo	5275,51
Máximo	5652,17
Soma	27224,52
Contagem	5,00
Maior(1)	5652,17
Menor(1)	5275,51
Nível de confiança(95,0%	169,36

Análise de Estatistica Descritiva Valor Médio de Oferta de RENDA de APARTAMENTOS - T3 - NOVOS/RECENTES (€/m2/Ab)	
Média	4237,11
Erro-padrão	257,24
Mediana	3980,26
	3980,26
Desvio-padrão	575,21
Variância da amostra	330872,14
Curtose	2,95
Assimetria	1,66
Intervalo	1467,95
Mínimo	3740,38
Máximo	5208,33
Soma	21185,56
Contagem	5,00
Maior(1)	5208,33
Menor(1)	3740,38
Nível de confiança(95,0	714,22

Análise de Estatistica Descritiva Valor Médio de Oferta de RENDA de APARTAMENTOS (€/m2/Ab)	
Média	14,28
Erro-padrão	0,73
Mediana	13,98
Desvio-padrã	1,79
Variância da amo	3,20
Curtose	1,59
Assimetria	1,04
Intervalo	5,20
Mínimo	12,19
Máximo	17,39
Soma	85,69
Contagem	6,00
Maior(1)	17,39
Menor(1)	12,19
ível de confiança(	1,88

Média de Valores Unitários		Média do Valor Unitário €/m2/Ab	Área Bruta Média Correspondente (m2)	Média Ponderada (€/M2/Ab)	Média do Valor Absoluto de Venda (€)
Oferta de VENDA	APARTAMENTOS - T2 - NOVOS/RECENTES	5 445 €/m2/Ab	103 m2	5 448,3 €/m2/Ab	559 400 €
	APARTAMENTOS - T3 - NOVOS/RECENTES	4 237 €/m2/Ab	156 m2	4 172,7 €/m2/Ab	649 600 €

BOLETIM MUNICIPAL CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

QUADRO Nº 7.1. - ANÁLISE ESTATISTICA DA PROSPECÇÃO DE MERCADO - SERVIÇOS E COMÉRCIO - BENFICA

Análise de Estatistica Descritiva Valor Médio de Oferta de VENDA de ESCRITÓRIOS (€/m2/Ab)	
Média	3238,32
Erro-padrão	299,93
Mediana	3040,52
Desvio-padrão	734,68
Variância da amostra	539752,13
Curtose	0,06
Assimetria	0,94
Intervalo	1968,56
Mínimo	2475,88
Máximo	4444,44
Soma	19429,93
Contagem	6,00
Maior(1)	4444,44
Menor(1)	2475,88
Nível de confiança(95,0%)	771,00

Análise de Estatistica Descritiva Valor Médio de Oferta de VENDA de LOJAS (€/m2/Ab)	
Média	2248,66
Erro-padrão	112,74
Mediana	2269,81
Desvio-padrão	276,16
Variância da amostra	76266,89
Curtose	-1,42
Assimetria	-0,33
Intervalo	703,64
Mínimo	1854,84
Máximo	2558,48
Soma	13491,98
Contagem	6,00
Maior(1)	2558,48
Menor(1)	1854,84
Nível de confiança(95,0%)	289,82

Média de Valores Unitários		**Média do Valor Unitário €/m2/Ab**	**Área Bruta Média Correspondente (m2)**	**Média do Valor Absoluto de Venda (€)**	**Média Ponderada (€/M2/Ab)**
Oferta de VENDA	**ESCRITÓRIOS**	**3 238 €/m2/Ab**	**171 m2**	**537 917 €**	**3 152 €/m2/Ab**
	LOJAS	**2 248,7 €/m2/Ab**	**264 m2**	**577 000 €**	**2 183,8 €/m2/Ab**

QUADRO Nº 7.2. - ANÁLISE ESTATISTICA DA PROSPECÇÃO DE MERCADO - ARMAZÉNS, ARRECADAÇÕES E ARRUMOS - BENFICA

Análise de Estatistica Descritiva Valor Médio de Oferta de RENDA de ARMAZÉNS, ARRECADAÇÕES E ARRUMOS (€/m2/Ab)	
Média	1101,34
Erro-padrão	144,95
Mediana	1127,97
Desvio-padrão	355,06
Variância da amostra	126069,61
Curtose	-1,60
Assimetria	-0,05
Intervalo	907,01
Mínimo	658,20
Máximo	1565,22
Soma	6608,04
Contagem	6,00
Maior(1)	1565,22
Menor(1)	658,20
Nível de confiança(95,0%)	372,62

Média de Valores Unitários		Média do Valor Unitário €/m2/Ab	Área Bruta Média Correspondente (m2)	Média do Valor Absoluto de Venda (€)	Média Ponderada (€/M2/Ab)
Oferta de VENDA	**ARMAZÉNS, ARRECADAÇÕES E ARRUMOS**	**1 101 €/m2/Ab**	**486 m2**	**453 833 €**	**933,2 €/m2/Ab**

QUADRO Nº 7.3. - ANÁLISE ESTATISTICA DA PROSPECÇÃO DE MERCADO - ESTACIONAMENTOS - BENFICA

Análise de Estatistica Descritiva Valor Médio de Oferta de VENDA de ESTACIONAMENTOS (€/Le/Mês)	
Média	19680,47
Erro-padrão	2291,88
Mediana	18283,33
Desvio-padrão	5613,94
Variância da amostra	31516267,97
Curtose	2,43
Assimetria	1,50
Intervalo	15483,87
Mínimo	14516,13
Máximo	30000,00
Soma	118082,80
Contagem	6,00
Maior(1)	30000,00
Menor(1)	14516,13
Nível de confiança(95,0%	5891,46

Média de Valores Unitários		Média do Valor Unitário €/m2/Ab	Área Bruta Média Correspondente (m2)	Média do Valor Absoluto de Venda (€/Le)	Média do Valor Absoluto de Venda (€)	Média Ponderada
Oferta de VENDA	**ESTACIONAMENTOS**	**1 361 €/m2/Ab**	**146 m2**	**19 680 €**	**117 817 €**	**806 €/m2/Ab**

QUADRO Nº 7.4. - ANÁLISE ESTATISTICA DA PROSPECÇÃO DE MERCADO - EDIFICIOS - BENFICA

Análise de Estatistica Descritiva Valor Médio de Oferta de VENDA de EDIFÍCIOS USADOS/PARA REABILITAR (€/M2/Ab)	
Média	2520,03
Erro-padrão	248,29
Mediana	2372,88
Desvio-padrão	555,19
Variância da amostra	308231,01
Curtose	-1,45
Assimetria	0,12
Intervalo	1385,37
Mínimo	1826,63
Máximo	3211,99
Soma	12600,15
Contagem	5,00
Maior(1)	3211,99
Menor(1)	1826,63
Nível de confiança(95,0%)	689,35

Análise de Estatistica Descritiva Valor Médio de Oferta de VENDA de EDIFÍCIOS REABILITADOS/BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO (€/M2/Ab)	
Média	5348,41
Erro-padrão	447,50
Mediana	5000,00
Desvio-padrão	775,09
Variância da amostra	600761,94
Curtose	#DIV/0!
Assimetria	1,61
Intervalo	1427,89
Mínimo	4808,66
Máximo	6236,56
Soma	16045,22
Contagem	3,00
Maior(1)	6236,56
Menor(1)	4808,66
Nível de confiança(95,0%)	1925,43

Média de Valores Unitários		Média do Valor Unitário €/m2/Ab	Área Bruta Média Correspondente (m2)	Área de Terreno Média Correspondente (m2)	Média do Valor Absoluto de Venda (€/Fogo)	Média Ponderada (€/M2/Ab)	Média do Valor Absoluto de Venda(€)
Oferta de VENDA	**EDIFÍCIOS USADOS/PARA REABILITAR**	**2 520 €/m2/Ab**	**581 m2**	**261 m2**	**190 455 €**	**2 571 €/m2/Ab**	**1 494 000 €**
Oferta de VENDA	**EDIFÍCIOS REABILITADOS/BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO**	**5 348 €/m2/Ab**	**591 m2**		**333 167 €**	**5 205 €/m2/Ab**	**3 076 000 €**

QUADRO Nº 7.5. - ANÁLISE ESTATISTICA DA PROSPECÇÃO DE MERCADO - TERRENOS HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR - BENFICA

Análise de Estatistica Descritiva Valor Médio de Oferta de VENDA de TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO (€/M2/Ab Potencial)	
Média	908,13
Erro-padrão	83,50
Mediana	1000,00
Desvio-padrão	220,93
Variância da amostra	48811,26
Curtose	-1,12
Assimetria	-0,73
Intervalo	557,11
Mínimo	556,25
Máximo	1113,36
Soma	6356,92
Contagem	7,00
Maior(1)	1113,36
Menor(1)	556,25
Nível de confiança(95,0%)	204,33

Média de Valores Unitários		Média do Valor Unitário €/m2/Ab	Área Bruta Média Correspondente (m2)	Área de Terreno Média Correspondente (m2)	Média do Valor Absoluto de Venda (€/Fogo)	Média Ponderada (€/M2/Ab)	Média do Valor Absoluto de Venda (€)
Oferta de VENDA	**TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO**	**1 100 €/m2/Ab**	**2 735 m2**	**1 087 m2**	**180 556 €**	**1 095 €/m2/Ab**	**2 995 714 €**

QUADRO Nº 7.6 - ANÁLISE ESTATISTICA - REGRESSÃO LINEAR DO VALOR UNITÁRIO DE OFERTA DE VENDA DE TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO

Estatística de regressão	
R múltiplo	0,662528
Quadrado	0,438944
Quadrado	0,326732
Erro-padrã	181,2817
Observaçõ	7

ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	e significância
Regressão	1	128552,3	128552,3	3,911759664	0,10487
Residual	5	164315,2	32863,05		
Total	6	292867,6			

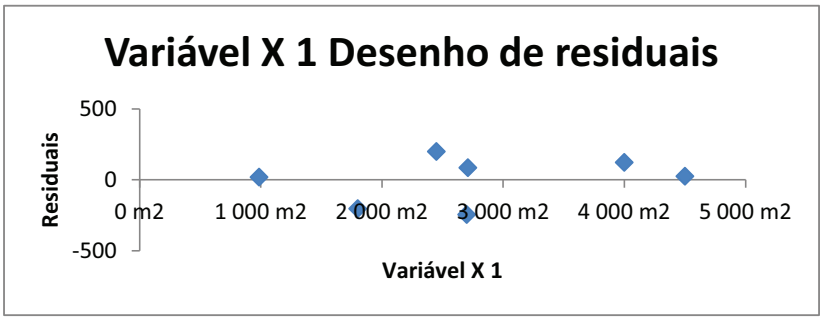
	Coeficientes	Erro-padrão	Stat t	valor P	95% inferior	5% superior	ferior 95,0%	iperior 95,0%
Interceptar	1166,467	147,4968	7,90842	0,000520227	787,3139	1545,619	787,3139	1545,619
Variável X	-0,07218	0,036496	-1,97782	0,104870402	-0,166	0,021634	-0,166	0,021634

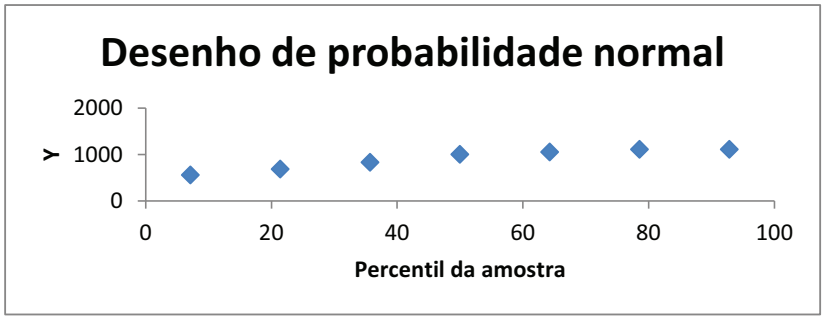
RESULTADO RESIDUAL

Observaçã	Y previsto	Residuais	siduais-padrão
1	970,8526	84,49798	0,510603
2	877,7375	122,2625	0,738806
3	1036,538	-203,205	-1,22792
4	1095,15	18,2099	0,110038
5	661,3516	24,58117	0,148539
6	801,8234	-245,575	-1,48396
7	913,4677	199,2285	1,203894

RESULTADOS DE PROBABILIDADE

Percentil	Y
7,142857	556,2484
21,42857	685,9328
35,71429	833,3333
50	1000
64,28571	1055,351
78,57143	1112,696
92,85714	1113,36





QUADRO Nº 7.7. - ANÁLISE ESTATISTICA - REGRESSÃO LINEAR DO VALOR UNITÁRIO DE OFERTA DE VENDA DE LOJAS

Estatística de regressão	
R múltiplo	0,784001
Quadrado	0,614658
Quadrado	0,518322
Erro-padrã	191,6665
Observaçõ	6

ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	de significância
Regressão	1	234390,23	234390,2	6,380386	0,06494446
Residual	4	146944,23	36736,06		
Total	5	381334,46			

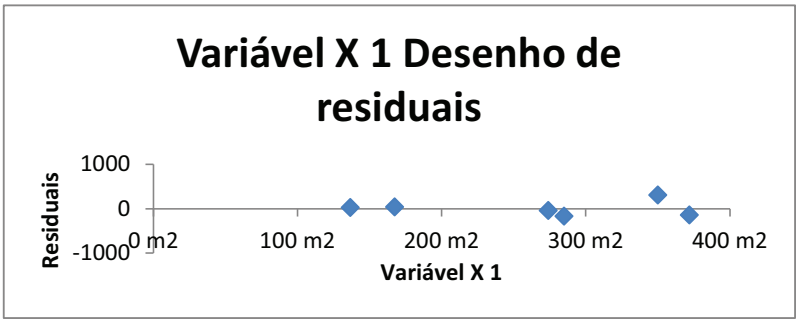
	Coeficientes	Erro-padrão	Stat t	valor P	95% inferior	5% superior	nferior 95,0%	perior 95,0%
Interceptar	2851,052	250,98927	11,35926	0,000342	2154,19415	3547,91	2154,1942	3547,91
Variável X	-2,2799	0,9025944	-2,52594	0,064944	-4,7859054	0,226102	-4,7859054	0,226102

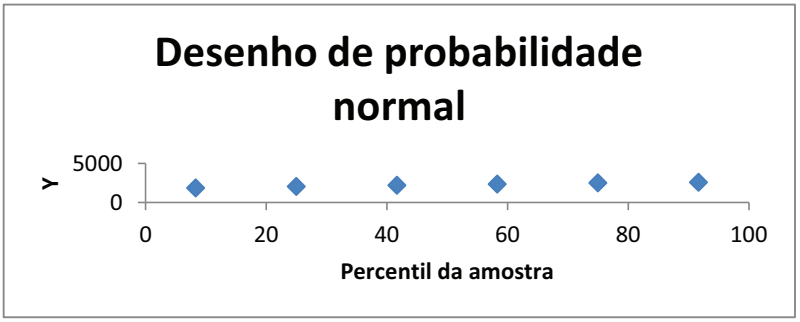
RESULTADO RESIDUAL

Observaçã	Y previsto	Residuais	siduais-padrão
1	2053,087	304,05634	1,773629
2	2002,929	-148,08997	-0,86384
3	2226,359	-43,877291	-0,25595
4	2201,28	-169,70118	-0,98991
5	2469,169	38,29412	0,223378
6	2539,162	19,317985	0,112686

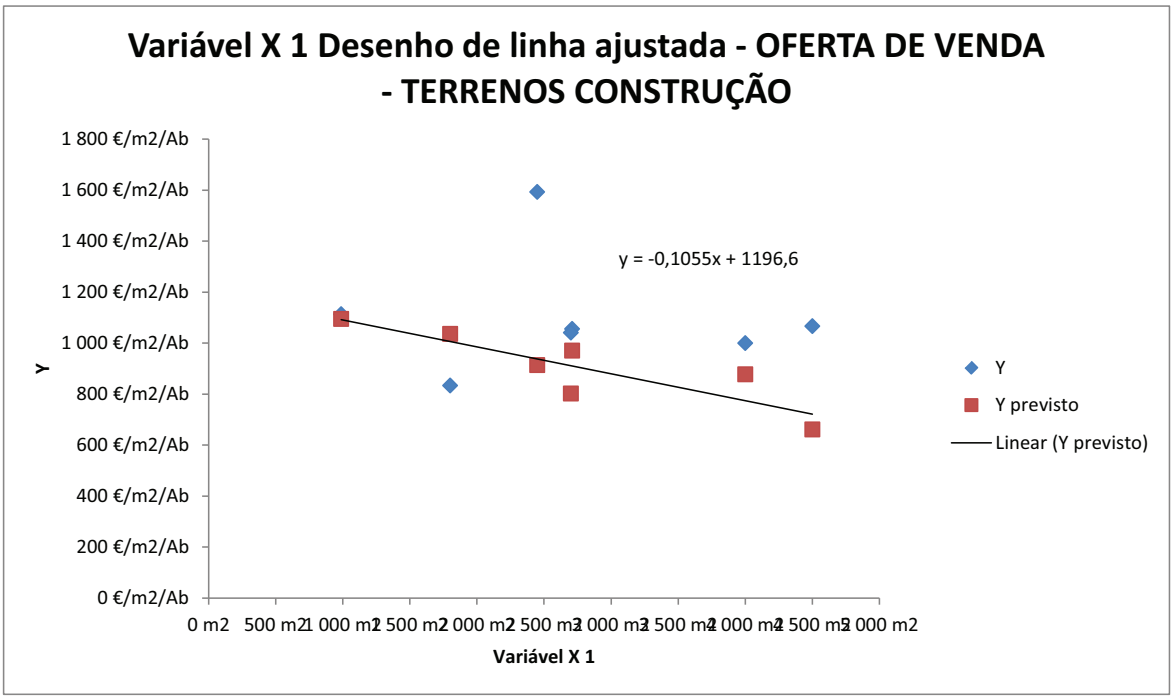
RESULTADOS DE PROBABILIDADE

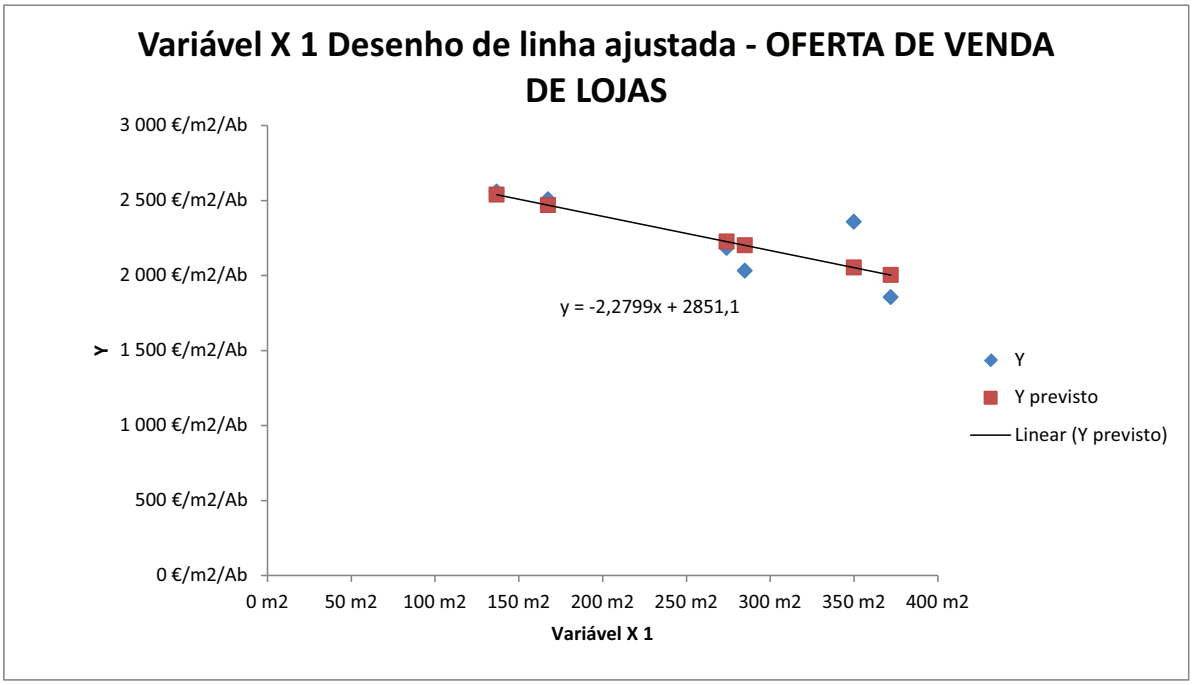
Percentil	Y
8,33333333	1854,839
25	2031,579
41,6666667	2182,482
58,3333333	2357,143
75	2507,463
91,6666667	2558,48





ANÁLISE DE REGRESSÃO LINEAR DA PROSPECÇÃO





Relatório do Crystal Ball - Completo
Análise de Sensibilidade Monte Carlo

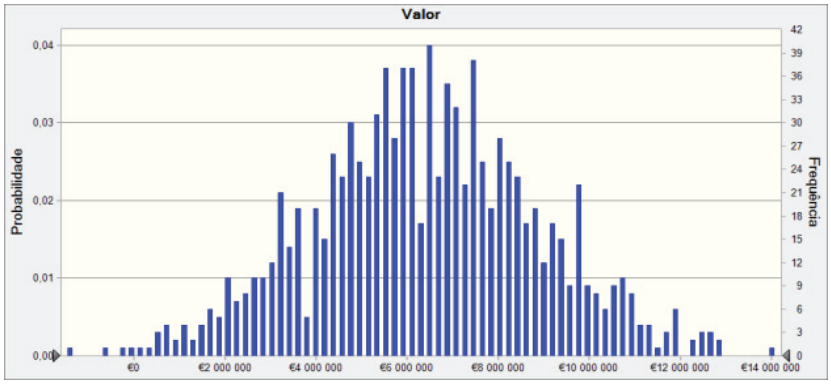
Preferências de execução:	
Número de avaliações execut	1 000
Monte Carlo	
Semente aleatória	
Controle de precisão em	
Nível de confiança	95,00%
Executar estatísticas:	
Tempo total de execução (seg	11,23
Avaliações/segundo (média)	89
Números aleatórios por seg	178
Dados do Crystal Ball:	
Pressupostos	2
Correlações	0
Matrizes de correlação	0
Variáveis de decisão	0
Previsões	1

Previsões

Planilha: [CÁLCULOS_CM LISBOA_lar- benfica_OUTUBRO2023 (2).xlsx]dcf 2

Previsão: Valor **Célula: D31**

Resumo:
O intervalo inteiro de (€1 500 000) a €14 100 000
O caso base é €6 400 000
Após 1 000 avaliações, o erro padrão da média é €77 871



Estatística:	Valores de previsão
Avaliações	1 000
Caso Base	€6 400 000
Média	€6 389 100
Mediana	€6 350 000
Moda	€5 900 000
Desvio Padrão	€2 462 490
Variância	€6 063 855 045 045
Obliquidade	0,0149
Curtose	2,89
Coeficiente de Variação	0,3854
Mínimo	(€1 500 000)
Máximo	€14 100 000
Largura do Intervalo	€15 600 000
Erro Padrão Média	€77 871

Relatório do Crystal Ball - Completo
Análise de Sensibilidade Monte Carlo

Previsão: Valor (continuação) **Célula: D31**

Percentis:	Valores de previsão
0%	(€1 500 000)
10%	€3 200 000
20%	€4 400 000
30%	€5 100 000
40%	€5 800 000
50%	€6 300 000
60%	€7 000 000
70%	€7 600 000
80%	€8 400 000
90%	€9 700 000
100%	€14 100 000

Fim de Previsões

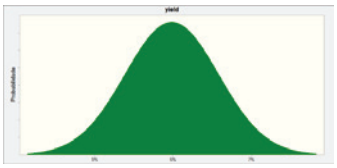
Pressupostos

Planilha: [CÁLCULOS_CM LISBOA_lar- benfica_OUTUBRO2023 (2).xlsx]dcf 2

Pressuposto: yield **Célula: D38**

Normal distribuição com parâmetros:

Média	6%
Desvio Padrão	1%

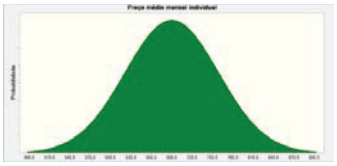


Planilha: [CÁLCULOS_CM LISBOA_lar- benfica_OUTUBRO2023 (2).xlsx]Folha7

Pressuposto: Preço médio mensal individual **Célula: E9**

Normal distribuição com parâmetros:

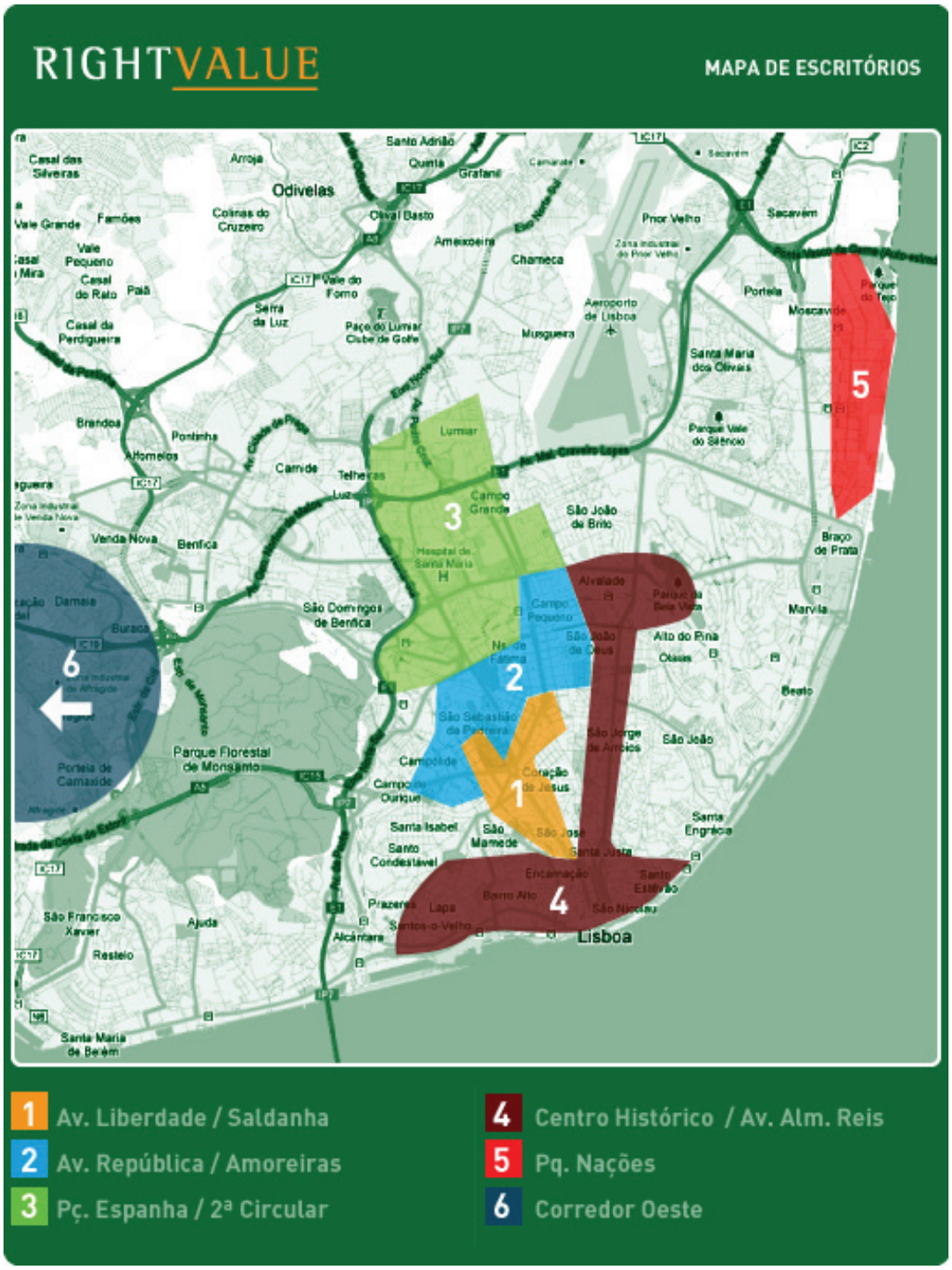
Média	690,0
Desvio Padrão	69,0



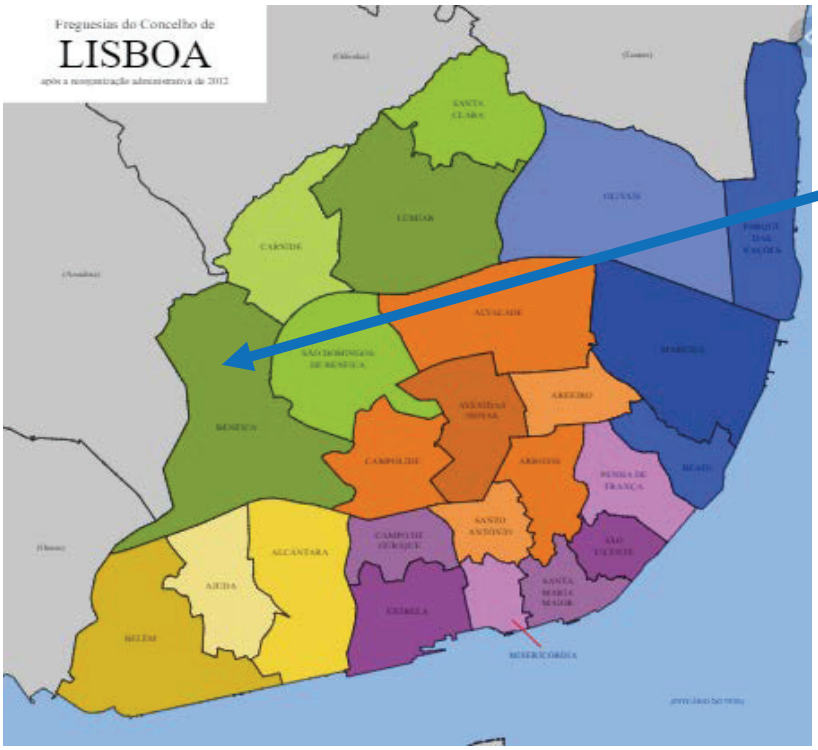
Fim de Pressupostos

VI | ANEXO C
PLANTAS E REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

MAPA DAS ZONAS MAIS SIGNIFICATIVAS DE ESCRITÓRIOS NA GRANDE LISBOA

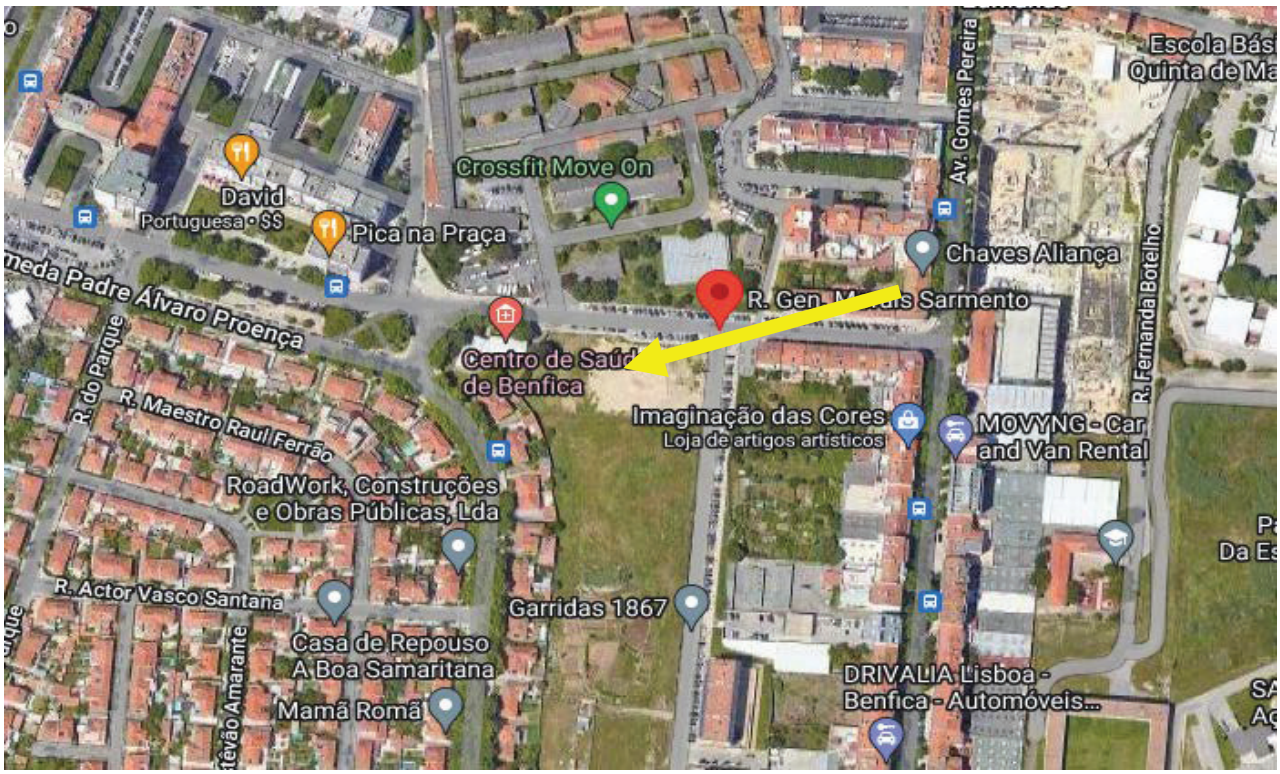


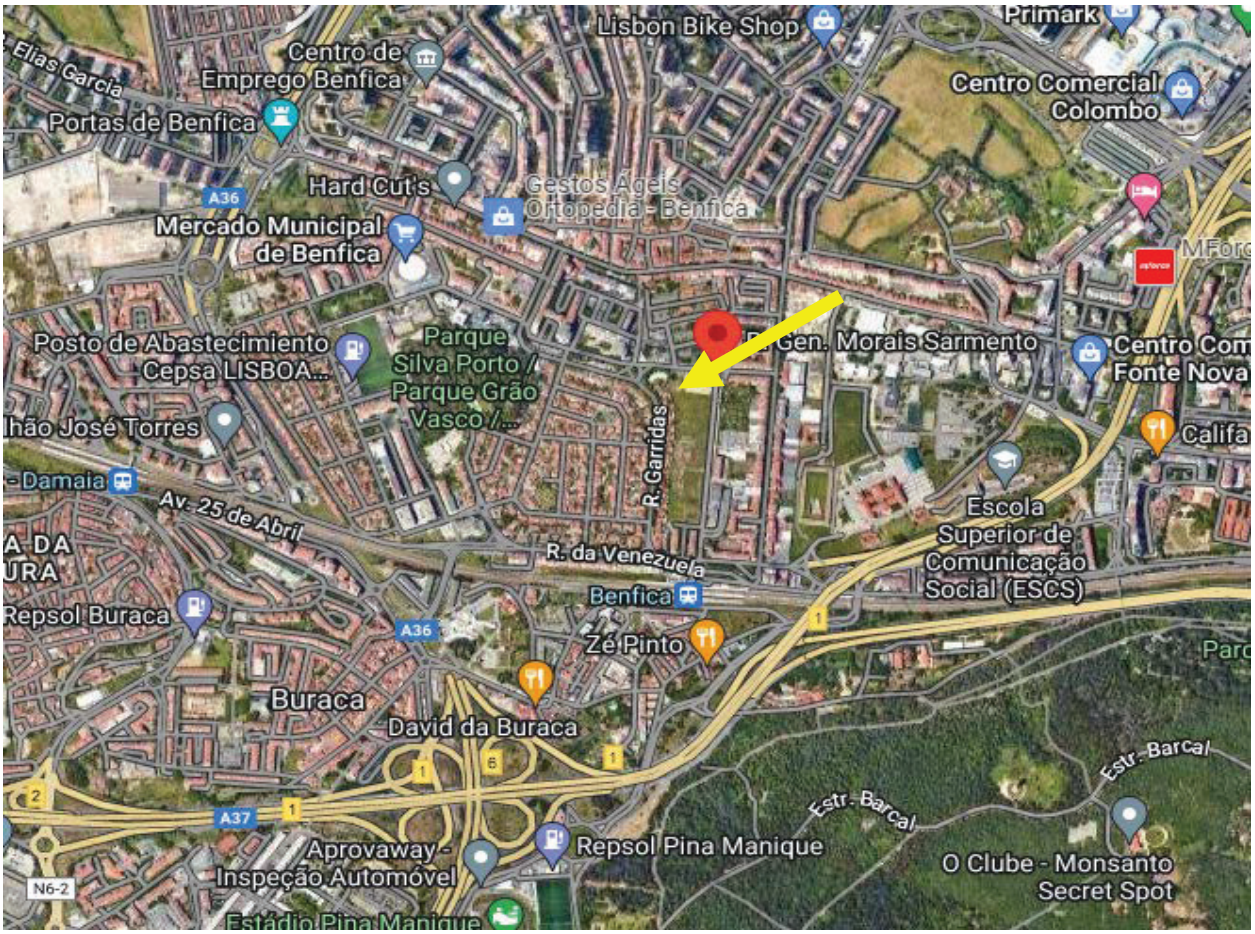
MAPA DO CONCELHO E FREGUESIA



Freguesia de Benfica

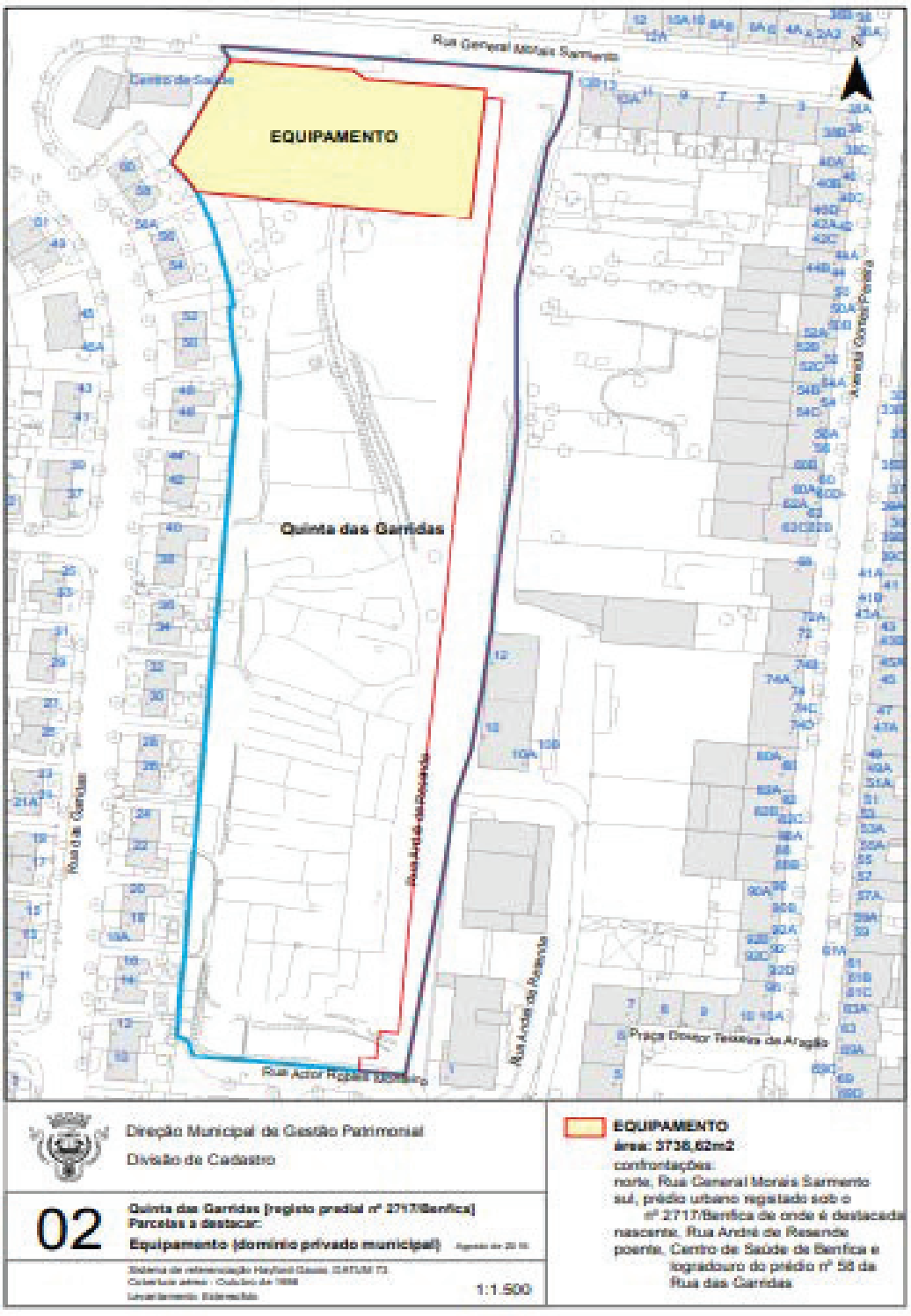
ACTIVO 1 - PLANTA DE LOCALIZAÇÃO *(FONTE: GOOGLEMAPS E BINGMAPS)*





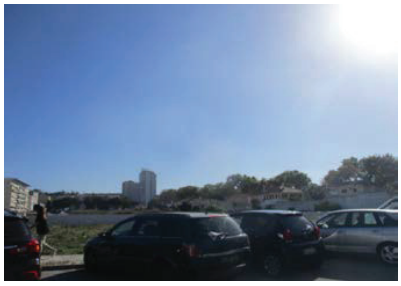
ACTIVO 1 - PLANTA DE LOCALIZAÇÃO *(FONTE: CLIENTE)*

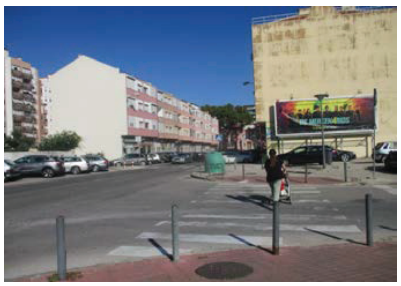
ACTIVO 1 - PLANTA DE LOCALIZAÇÃO *(FONTE: CLIENTE)*



REPORTAGEM FOTOGRÁFICA - ACTIVO 1

REPORTAGEM FOTOGRÁFICA - ACTIVO 1





VII| ANEXO D
DADOS ESTATISTICOS DO INE

DADOS INE - VALORES MÉDIO DE AVALIAÇÃO BANCÁRIA E VALOR MÉDIO DAS RENDAS POR FREGUESIA

Localização geográfica (Município - 2013)	Período de referência dos dados	Valor mediano de avaliação bancária (€/ m²) por Localização geográfica (Município - 2013) e Tipo de construção; Mensal		
		Tipo de construção		
		Total	Apartamentos	Moradias
		€/ m²	€/ m²	€/ m²
Amadora	Julho de 2023	2 091	2 093	..
	Janeiro de 2023	2 074	2 068	..
	Julho de 2022	1 950	1 953	..
	Julho de 2021	1 700	1 705	..
	Julho de 2020	1 612	1 628	..
	Julho de 2019	1 490	1 485	..
	Julho de 2018	1 257	1 258	..
Lisboa	Julho de 2023	3 712	3 700	4 075
	Janeiro de 2023	3 770	3 748	4 566
	Julho de 2022	3 484	3 463	4 016
	Julho de 2021	3 094	3 075	3 424
	Julho de 2020	3 005	2 979	3 273
	Julho de 2019	2 944	2 931	3 425
	Julho de 2018	2 750	2 741	2 937
Oeiras	Julho de 2023	2 774	2 756	3 134
	Janeiro de 2023	2 888	2 851	3 049
	Julho de 2022	2 672	2 637	2 863
	Julho de 2021	2 314	2 311	2 324
	Julho de 2020	2 186	2 184	2 279
	Julho de 2019	2 002	1 971	2 223
	Julho de 2018	1 793	1 791	1 814
Vila Franca de Xira	Julho de 2023	1 743	1 747	1 675
	Janeiro de 2023	1 700	1 700	1 660
	Julho de 2022	1 655	1 671	1 542
	Julho de 2021	1 385	1 395	1 332
	Julho de 2020	1 261	1 279	1 227
	Julho de 2019	1 158	1 166	1 069
	Julho de 2018	1 050	1 049	1 069

Valor mediano de avaliação bancária (€/ m²) por Localização geográfica (Município - 2013) e Tipo de construção; Mensal - INE, Inquérito à avaliação bancária na habitação

Período de referência dos dados	Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica (Municípios com mais de 100 000 habitantes); Trimestral				
	Localização geográfica (Municípios com mais de 100 000 habitantes)				
	Amadora	Lisboa	Oeiras	Sintra	Vila Franca de Xira
	€	€	€	€	€
1.º Trimestre de 2023	9,98 &	14,50 &	11,76 &	8,73 &	8,35 &
4.º Trimestre de 2022	10,01	14,13	12,65	8,60	7,95
3.º Trimestre de 2022	9,67	13,06	11,65	8,54	7,52
2.º Trimestre de 2022	9,50	12,61	11,00	7,98	7,31
1.º Trimestre de 2022	8,93	12,02	10,49	7,38	7,14
4.º Trimestre de 2021	9,03	11,54	10,21	7,65	7,50
3.º Trimestre de 2021	8,78	11,36	10,37	7,56	6,83
2.º Trimestre de 2021	8,85	11,00	9,88	7,35	6,80
1.º Trimestre de 2021	8,75	10,94	9,59	7,19	6,90
4.º Trimestre de 2020	8,69	11,11	9,68	7,14	6,81
3.º Trimestre de 2020	8,75	11,43	10,23	7,29	6,82
2.º Trimestre de 2020	8,85	11,36	9,96	7,14	6,88
1.º Trimestre de 2020	8,72	12,10	10,26	6,98	6,82

Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica (Municípios com mais de 100 000 habitantes); Trimestral - INE, Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local

Localização geográfica (NUTS - 2013) (1)	Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2013); Semestral										
	Período de referência dos dados										
	1.º Semestre de 2023	2.º Semestre de 2022	1.º Semestre de 2022	2.º Semestre de 2021	1.º Semestre de 2021	2.º Semestre de 2020	1.º Semestre de 2020	2.º Semestre de 2019	1.º Semestre de 2019	2.º Semestre de 2018	1.º Semestre de 2018
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Amadora	10,14	9,48	9,00	8,85	8,76	8,76	8,74	8,33	7,69	7,19	6,76
Lisboa	14,11	12,88	11,86	11,24	11,12	11,46	11,92	11,96	11,71	11,16	10,39
Ajuda	14,61	13,05	11,68	11,64	11,61	11,70	12,50	12,50	11,91	10,83	10,00
Alcântara	13,85	12,50	11,75	11,27	10,91	10,98	11,63	11,75	11,44	10,49	9,66
Alvalade	13,33	12,50	11,58	11,22	11,11	11,10	11,67	11,74	11,59	11,34	10,37
Areeiro	12,69	11,90	10,94	10,39	10,43	10,91	11,60	11,20	11,22	10,87	10,44
Arroios	12,99	12,66	11,71	10,83	10,68	10,94	11,43	11,29	11,00	10,60	9,76
Avenidas Novas	15,00	13,89	12,31	11,68	11,47	11,85	12,98	13,04	13,16	12,54	10,96
Beato	12,63	12,22	11,36	10,71	10,71	10,64	10,70	10,28	10,00	10,11	9,57
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Benfica	12,67	11,73	11,18	10,64	10,62	10,83	10,77	11,14	10,89	10,20	9,26
Campo de Ourique	16,28	14,62	13,33	12,39	11,92	12,03	13,23	13,98	13,08	12,18	11,35
Campolide	15,23	13,83	12,50	11,63	11,63	12,10	12,73	12,50	12,07	12,43	11,56
Carnide	14,01	12,16	11,11	10,73	10,73	11,54	12,03	12,59	13,21	12,31	10,96
Estrela	16,00	14,45	13,00	12,18	11,98	12,17	12,88	14,00	13,34	12,80	11,82
Lumiar	12,62	11,39	10,54	10,08	10,02	10,24	11,14	11,14	10,72	10,42	9,61
Marvila	13,92	12,65	10,83	9,80	9,70	10,00	9,85	10,86	9,96	9,00	9,00
Misericórdia	16,10	14,47	13,47	13,00	13,13	13,40	14,42	14,49	14,03	13,38	12,33
Olivais	12,57	11,69	10,95	10,33	10,34	10,81	11,21	11,02	10,82	10,07	9,29
Parque das Nações	17,26	15,03	13,27	12,86	12,78	12,93	13,51	13,55	13,67	13,12	12,28
Penha de França	12,88	11,90	11,18	10,64	10,67	11,11	10,74	10,58	10,80	10,18	9,57
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Santa Maria Maior	16,67	15,13	13,92	13,09	12,40	12,92	13,73	13,90	13,16	11,93	11,70
Santo António	18,23	16,34	15,00	13,33	13,28	13,83	14,23	14,25	14,12	14,10	13,10
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
São Vicente	15,00	13,49	12,34	11,70	11,67	11,76	12,14	12,50	12,38	12,07	10,92
Oeiras	12,32	11,36	10,50	10,00	9,86	10,01	10,35	10,18	9,75	9,38	8,57
Sintra	8,75	8,06	7,64	7,46	7,25	7,14	7,10	6,79	6,30	6,00	5,63
Vila Franca de Xira	8,11	7,46	7,17	7,09	6,82	6,82	6,67	6,33	5,89	5,43	5,11

Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2013); Semestral - INE, Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local

DADOS INE - NÚMERO TOTAL DE EDIFÍCIOS LICENCIADOS E CONCLUÍDOS PARA HABITAÇÃO FAMILIAR E OUTROS FINS

Localização geográfica (NUTS - 2013) (1)	Período de referência dos dados	Edifícios licenciados (N.º) por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Tipo de obra ; Anual (2)		
		Tipo de obra		
		Total	Obras edificação	Obras demolição
		N.º	N.º	N.º
Amadora	2022	21	21	0
	2021	22	22	0
	2020	18	17	1
	2019	37	37	0
	2018	110	110	0
Lisboa	2022	422	227	195
	2021	624	335	289
	2020	604	324	280
	2019	605	325	280
	2018	639	353	286
Oeiras	2022	147	141	6
	2021	142	129	13
	2020	124	118	6
	2019	75	67	8
	2018	69	69	0
Sintra	2022	542	519	23
	2021	514	486	28
	2020	427	411	16
	2019	478	454	24
	2018	398	379	19
Vila Franca de Xira	2022	143	141	2
	2021	158	155	3
	2020	101	98	3
	2019	80	79	1
	2018	54	50	4

Edifícios licenciados (N.º) por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Tipo de obra ; Anual - INE, Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios

Nota(s):

(1) A partir de 1 de janeiro de 2015 entrou em vigor uma nova versão das NUTS (NUTS 2013). Ao nível da NUTS II ocorreu apenas uma alteração de designação em "Lisboa" que passou a ser designada por "Área Metropolitana de Lisboa".

(2) Para os anos de 2002 a 2005, não foi possível obter as respostas relativas aos municípios de Lisboa e Seia, pelo que os dados apresentados se encontram subavaliados.
De 1995 a 2001 inclui-se apenas a informação que tem desagregação ao nível de município.
Dados definitivos até 2020 e preliminares de 2021 em diante.

Período de referência dos dados	Localização geográfica (NUTS - 2002)	Edifícios concluídos (N.º) por Localização geográfica (NUTS - 2002), Tipo de obra e Destino da obra; Anual (1)
		Tipo de obra
		Total de obras de edificação
		Destino da obra
		Total
		N.º
2022	Amadora	10
	Lisboa	87
	Oeiras	121
	Sintra	322
	Vila Franca de Xira	60
2021	Amadora	28
	Lisboa	158
	Oeiras	67
	Sintra	325
	Vila Franca de Xira	40
2020	Amadora	26
	Lisboa	159
	Oeiras	45
	Sintra	322
	Vila Franca de Xira	31
2019	Amadora	10
	Lisboa	178
	Oeiras	31
	Sintra	269
	Vila Franca de Xira	23
2018	Amadora	4
	Lisboa	182
	Oeiras	20
	Sintra	249
	Vila Franca de Xira	27

Edifícios concluídos (N.º) por Localização geográfica (NUTS - 2002), Tipo de obra e Destino da obra; Anual - INE, Estatísticas das obras concluídas

Nota(s):

(1) Os totais dos municípios poderão não corresponder à soma das respetivas freguesias por questões de arredondamento e ausência de classificação.
Para os anos de 2002 a 2005, não foi possível obter todas as respostas relativas aos municípios de Lisboa e Seia. Para os anos de 2011 a 2017 não foi possível obter a totalidade das respostas relativas ao município da Amadora. Os dados apresentados para estes municípios, nestes períodos, encontram-se subavaliados.
Informação com base nas Estimativas de Obras Concluídas para os anos de 2021 e 2022

DADOS ESTATISTICOS INE - POPULAÇÃO RESIDENTE E PRESENTE

Período de referência dos dados	Local de residência	População residente (N.º) por Local de residência, Sexo e Grupo etário; Decenal (1)		
		Sexo		
		HM	H	M
		Grupo etário		
		Total		
		N.º	N.º	N.º
2021	Portugal	10 344 802	4 921 170	5 423 632
	Continente	9 857 593	4 687 985	5 169 608
	Área Metropolitana de Lisboa	2 870 770	1 350 790	1 519 980
	Cascais	214 158	99 780	114 378
	Lisboa	545 923	254 251	291 672
	Oeiras	171 767	79 678	92 089
	Palmela	68 856	33 167	35 689
	Seixal	166 525	78 631	87 894
	Setúbal	123 519	58 567	64 952
	Sintra	385 654	181 815	203 839
	Vila Franca de Xira	137 540	65 687	71 853
2011	Portugal	10 562 178	5 046 600	5 515 578
	Continente	10 047 621	4 798 798	5 248 823
	Área Metropolitana de Lisboa	2 821 876	1 334 605	1 487 271
	Cascais	206 479	96 866	109 613
	Lisboa	552 700	253 358	299 342
	Oeiras	172 120	80 137	91 983
	Palmela	62 831	30 486	32 345
	Seixal	158 269	75 916	82 353
	Setúbal	121 185	57 986	63 199
	Sintra	377 835	180 705	197 130
	Vila Franca de Xira	136 886	65 808	71 078

População residente (N.º) por Local de residência, Sexo e Grupo etário; Decenal - INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

Nota(s):

(1) Dados provisórios.

Local de residência	População presente (N.º) por Local de residência e Sexo; Decenal					
	Período de referência dos dados					
	2011			2001		
	Sexo					
	HM	H	M	HM	H	M
	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º
Portugal	10 282 306	4 868 755	5 413 551	10 148 247	4 862 687	5 285 560
Continente	9 769 564	4 622 125	5 147 439	9 656 459	4 625 363	5 031 096
Lisboa	2 731 459	1 281 415	1 450 044	2 576 823	1 225 384	1 351 439
Grande Lisboa	1 982 759	926 955	1 055 804	1 887 100	892 628	994 472
Cascais	198 340	92 312	106 028	164 987	77 781	87 206
Lisboa	547 348	250 857	296 491	562 692	258 383	304 309
Oeiras	165 497	76 492	89 005	156 197	73 451	82 746
Sintra	361 554	171 452	190 102	345 669	166 533	179 136
Vila Franca de Xira	132 269	62 861	69 408	117 414	56 670	60 744
Península de Setúbal	748 700	354 460	394 240	689 723	332 756	356 967
Almada	168 490	79 183	89 307	156 027	74 881	81 146
Seixal	150 664	71 299	79 365	145 287	70 289	74 998
Setúbal	116 647	55 051	61 596	109 698	53 231	56 467

População presente (N.º) por Local de residência e Sexo; Decenal - INE, Recenseamento da população e habitação - séries históricas

DADOS INE - CREDITO HIPOTECÁRIO CONCEDIDO E EVOLUÇÃO DA TAXA DE JURO

Localização geográfica (NUTS - 2013) (1)	Crédito hipotecário concedido a pessoas singulares por habitante (€/ hab.) por Localização geográfica (NUTS - 2013); Anual (2)				
	Período de referência dos dados				
	2019	2018	2017	2016	2015
	€/ hab.	€/ hab.	€/ hab.	€/ hab.	€/ hab.
Portugal	571	653	557	419	313
Continente	574	659	562	423	314
Área Metropolitana de Lisboa	886	1 006	842	599	448
Amadora	523	569	508	319	0
Cascais	1 160	1 401	1 091	788	0
Lisboa	1 500	1 786	1 517	1 125	0
Oeiras	1 003	1 022	952	623	0
Sintra	597	638	521	356	0

Crédito hipotecário concedido a pessoas singulares por habitante (€/ hab.) por Localização geográfica (NUTS - 2013); Anual - DGPJ, Operações sobre imóveis

Nota(s):

(1) A partir de 1 de janeiro de 2015 entrou em vigor uma nova versão das NUTS (NUTS 2013). Ao nível da NUTS II ocorreu apenas uma alteração de designação em "Lisboa" que passou a ser designada por "Área Metropolitana de Lisboa".

(2) Os valores de Portugal excluem os devedores domiciliados fora do território nacional.

Localização geográfica	Taxa de juro implícita (Série 2012 - %) nos contratos de crédito à habitação por Localização geográfica; Mensal											
	Período de referência dos dados											
	Agosto de 2023	Janeiro de 2023	Agosto de 2022	Janeiro de 2022	Agosto de 2021	Janeiro de 2021	Agosto de 2020	Janeiro de 2020	Agosto de 2019	Janeiro de 2019	Agosto de 2018	Janeiro de 2018
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Portugal	4,089	2,183	1,011	0,801	0,795	0,877	0,969	1,000	1,077	1,054	1,039	1,024
Continente	4,072	2,175	1,012	0,803	0,799	0,881	0,973	1,002	1,079	1,058	1,042	1,025
Região Autónoma dos Açores	4,258	2,268	0,925	0,723	0,688	0,764	0,880	0,895	0,982	0,967	0,944	0,947
Região Autónoma da Madeira	4,225	2,258	0,961	0,762	0,702	0,769	0,875	0,949	1,027	1,006	0,979	0,978

Taxa de juro implícita (Série 2012 - %) nos contratos de crédito à habitação por Localização geográfica; Mensal - INE, Indicador de taxas de juro implícitas no crédito à habitação

BOLETIM MUNICIPAL CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DADOS INE - TAXA DE DESEMPREGO

Local de residência (NUTS - 2013)	Taxa de desemprego (Série 2021 - %) por Local de residência (NUTS - 2013) e Grupo etário; Anual						
	Período de referência dos dados						
	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
	Grupo etário						
	Total						
	%	%	%	%	%	%	%
Portugal	6,0	6,6	7,0	6,6	7,2	9,2	11,5
Continente	6,0	6,5	7,0	6,6	7,1	9,1	11,4
Norte	5,9	6,6	7,0	6,8	7,5	10,1	12,5
Centro	5,1	5,8	5,9	5,2	6,0	7,4	9,0
Área Metropolitana de Lisboa	7,2	6,8	7,7	7,1	7,5	9,5	11,9
Alentejo	4,8	6,6	6,0	7,0	7,4	8,6	12,3
Algarve	5,7	8,2	8,4	7,2	6,5	7,8	9,4
Região Autónoma dos Açores	6,0	7,2	6,2	8,0	8,7	9,1	11,3
Região Autónoma da Madeira	7,0	7,9	8,4	7,4	9,3	11,1	13,7

Taxa de desemprego (Série 2021 - %) por Local de residência (NUTS - 2013) e Grupo etário; Anual - INE, Inquérito ao emprego (Séries - 2021)

Período de referência dos dados (1)	Grupo etário (decenal)	Taxa de desemprego (Ajustada de sazonalidade - %) da população ativa com idade entre 16 e 74 anos por Grupo etário; Mensal
		Local de residência
		Portugal
		%
Julho de 2023	Total	6,3 &
Janeiro de 2023	Total	7,0
Julho de 2022	Total	6,0
Janeiro de 2022	Total	5,8
Julho de 2021	Total	6,6
Janeiro de 2021	Total	6,9
Julho de 2020	Total	8,1
Janeiro de 2020	Total	6,8
Julho de 2019	Total	6,6
Janeiro de 2019	Total	6,7
Julho de 2018	Total	7,0
Janeiro de 2018	Total	8,0

Taxa de desemprego (Ajustada de sazonalidade - %) da população ativa com idade entre 16 e 74 anos por Grupo etário; Mensal - INE, Inquérito ao emprego

Nota(s):

(1) As estimativas mensais são referentes a trimestres móveis centrados, em que o mês de referência indicado corresponde ao mês central de cada trimestre.

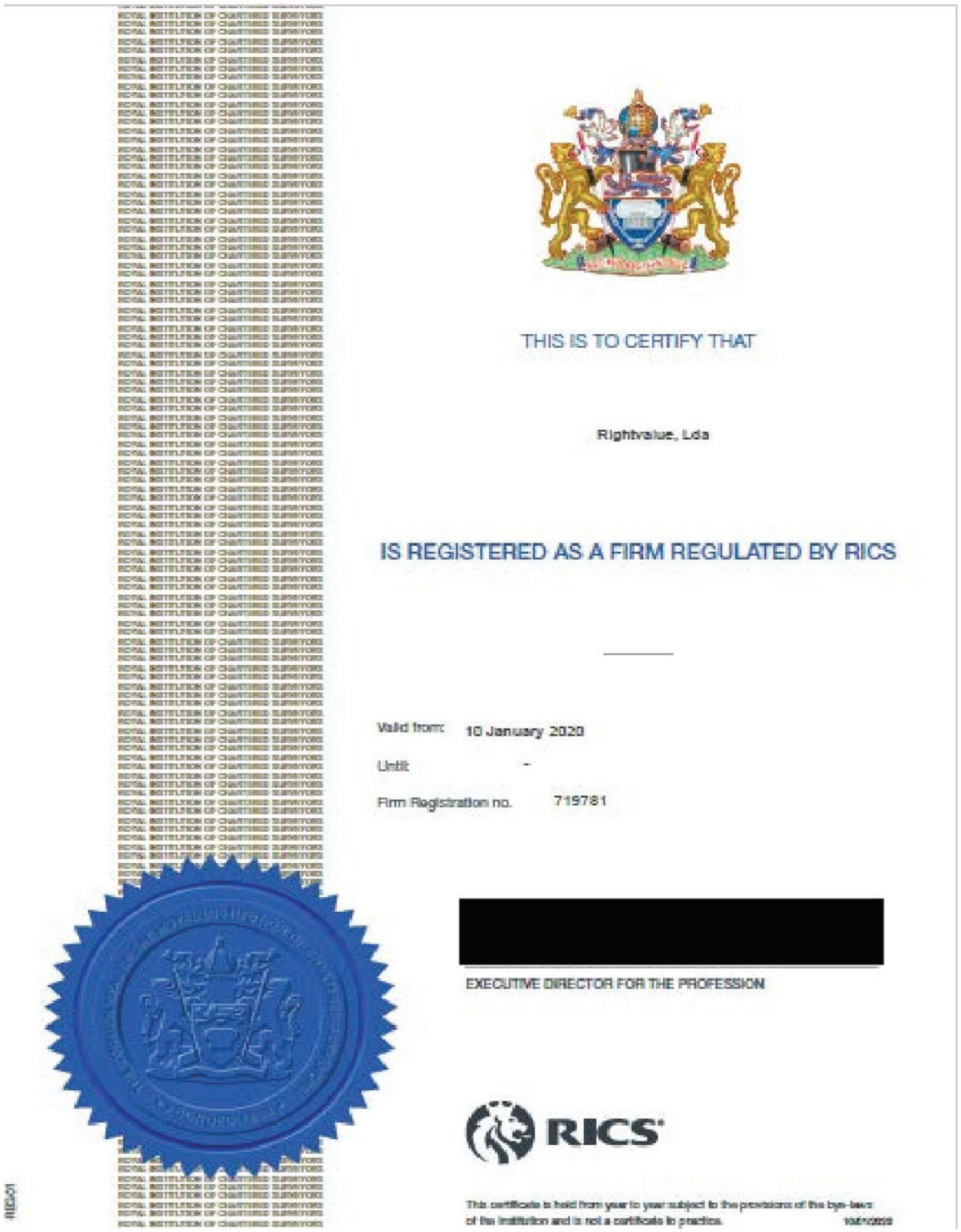
DADOS INE - INDICADORES DE SÍNTESE ECONÓMICA E EVOLUÇÃO DOS PRINCIPAIS INDICADORES ECONÓMICOS NACIONAIS *(FONTE: PT, INE, MINISTÉRIO DAS FINANÇAS E BANCO DE PORTUGAL-OCDE)*

Ur

		2022	2023 (p)	2024 (p)	2025 (p)
Produto Interno Bruto	Portugal	6,7	2,7	2,4	2,3
	Área Euro	3,5	0,9	1,5	1,6
Índice harmonizado de preços no consumidor	Portugal	8,1	5,2	3,3	2,1
	Área Euro	8,4	5,4	3,0	2,2
Consumo privado	Portugal	5,8	1,6	1,7	1,7
	Área Euro	4,4	0,2	1,9	1,5
Consumo público	Portugal	1,7	1,5	1,4	0,9
	Área Euro	1,4	0,0	1,1	1,4
Formação bruta de capital fixo	Portugal	3,0	3,1	5,3	5,4
	Área Euro	3,8	1,5	1,1	2,1
Exportações	Portugal	16,7	7,8	4,2	4,0
	Área Euro	7,4	2,7	3,4	3,2
Importações	Portugal	11,1	4,0	4,2	3,9
	Área Euro	8,4	1,4	3,4	3,2

CERTIFICAÇÃO CMVM, RICS E APAE

CERTIFICAÇÃO RICS



THIS IS TO CERTIFY THAT

Rightvalue, Lda

IS REGISTERED AS A FIRM REGULATED BY RICS

Valid from: 10 January 2020

Until: -

Firm Registration no. 719781

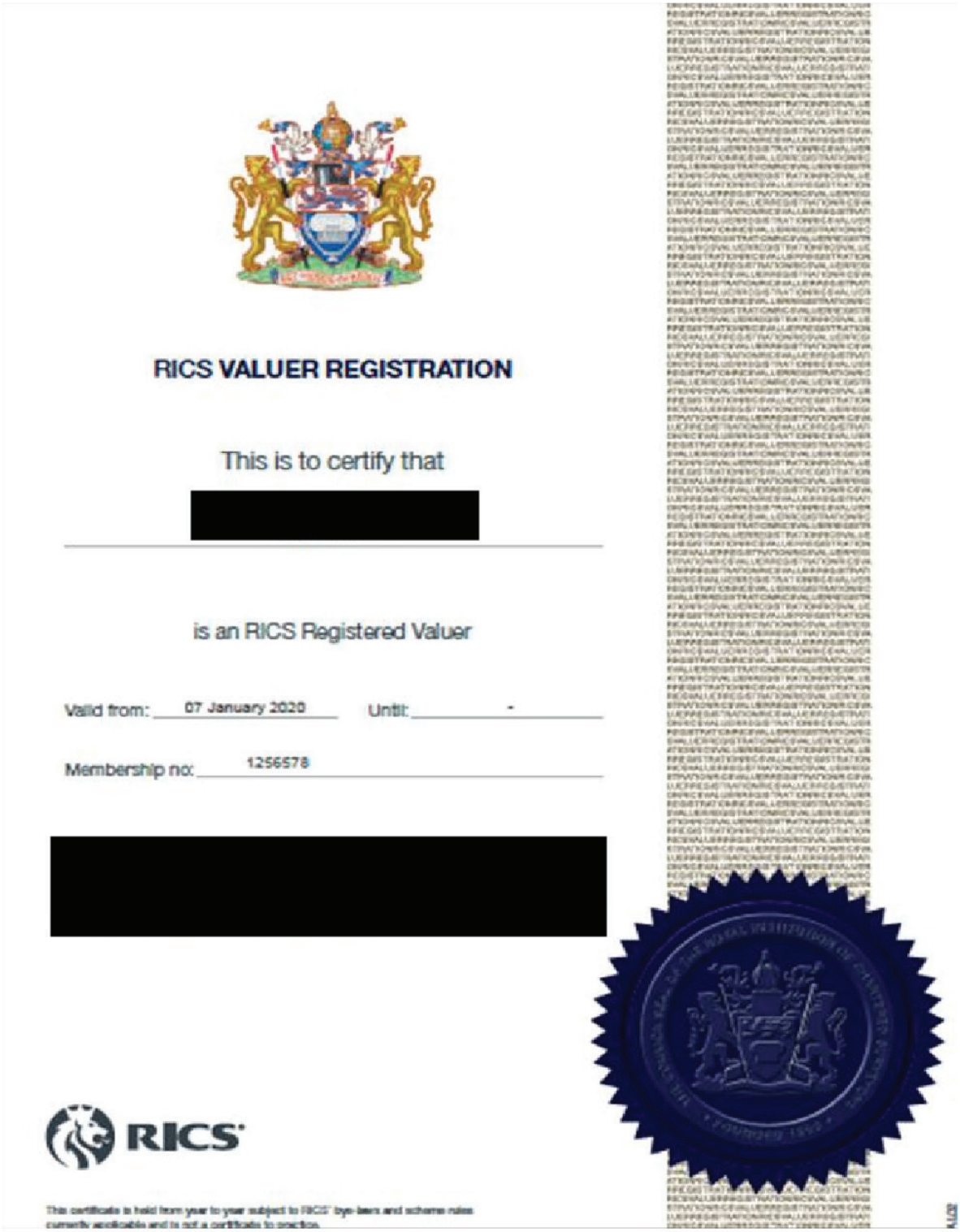
[redacted]

EXECUTIVE DIRECTOR FOR THE PROFESSION

RICS

This certificate is held from year to year subject to the provisions of the bye-laws of the Institution and is not a certificate to practice.

CERTIFICAÇÃO RICS



RICS VALUER REGISTRATION

This is to certify that

[redacted]

is an RICS Registered Valuer

Valid from: 07 January 2020 Until: -

Membership no: 1256578

[redacted]

RICS

This certificate is held from year to year subject to RICS' bye-laws and scheme rules currently applicable and is not a certificate to practice.

DECLARAÇÃO DE PERITO

Eu, [redacted], inscrito na CMVM como Perito Avaliador para actuar em nome da Sociedade RightValue, Lda, com o nº [redacted] venho por este meio referir que não estou em nenhuma das situações de incompatibilidade referidas na Lei Nº 153/2015.

O Perito: **Data: Dezembro de 2023**

[redacted]

Certificado CMVM

VIII| ANEXO E DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

Conservatória do Registo Predial de Lisboa **Freguesia Benfica**

5446/20171020

Certidão On-line

Código de acesso: 44637/2022

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
SITUADO EM: Quinta das Garridas - Benfica

ÁREA TOTAL: 3738,62 M2

MATRIZ n°: 3468 NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Parcela de terreno para afetação a uso de equipamento -Norte:- Rua Genereal morais Sarmento; Sul:- Construções António Guerreiro, S.A. e Sentempe - Companhia Técnica de Investimentos Urbanos, S.A.; Nascente:- Rua André de Resende; Poente:- Centro de Saúde de Benfica e logradouro do prédio n.° 58 da Rua das Garridas. - Desanexado do prédio 2717

O(A) Conservador(a)
Teresa Margarida Rodrigues Alves Pacheco

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Constância
AP. 1796 de 2017/10/20 13:14:32 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2017/10/20 13:14:32 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MUNICIPIO DE LISBOA
NIPC 500051070
Sede: Praça do Municipio, Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** CONSTRUÇÕES ANTÓNIO GUERREIRO, S.A
NIF 500072388
** SENTEMPE - COMPANHIA TÉCNICA DE INVESTIMENTOS URBANOS, S.A.
NIPC 500244510

O(A) Conservador(a)
Teresa Margarida Rodrigues Alves Pacheco

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

---

b.PRIME
AMI 8624
PROPERTY ADVISORS
www.bprime.pt

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

16 de novembro de 2023
Refª.: 20230103185
Refª Cliente: N.a

Preparado para:
Câmara Municipal de Lisboa

Tipo de Imóvel: Terreno
Rua do Crucifixo n.º 94 a 106 coma Rua da Vitória n.º 104 a 108
Rua do Ouro n.º 157 a 173 e Rua da Vitória n.º 98 a 102
Lisboa

Regulated by RICS

Bdotprime – Mediação Imobiliária, Lda.
Avenida da Liberdade 180 E – 3º Dto | 1250-146 Lisboa . T +351 211 570 000 . bprime@bprime.pt

Índice

1. Resumo de Avaliação
1.1. Âmbito da Avaliação
1.2. Independência, Objetividade e Conflito de Interesses
1.3. Identificação do Avaliador
1.4. Identificação do imóvel
1.5. Áreas
1.6. Metodologia Aplicada
1.7. Confidencialidade
1.8. Avaliação
2. Pressupostos e Considerações Gerais
2.1. Âmbito da avaliação
2.2. Independência, Objetividade e Conflito de Interesses
2.3. Identificação do Avaliador
2.4. Base de avaliação
2.5. Registo de propriedade
2.6. Inspeção ao imóvel
2.7. Impostos e taxas
2.8. Condições ambientais
2.9. Estrutura
2.10. Última avaliação
2.11. Moeda
2.12. Extensão da informação
2.13. Documentação Facultada
2.14. Pressupostos
2.15. Pressuposto especial
2.16. Confidencialidade e divulgação nas quais o público é parte interessada ou das quais terceiros podem depender
2.17. Metodologia de avaliação
2.18. Datas
3. Relatório de Avaliação
3.1. Localização
3.2. Caracterização da envolvente
3.3. Planta de localização

4. Descrição do imóvel .....
4.1. Descrição .....
4.2. Quadro das Áreas do Imóvel .....
5. Análise de Mercado .....
5.1. Análise Macroeconómica .....
6. Descrição dos Métodos de Avaliação .....
6.1. Métodos de Avaliação Aplicados .....
6.2. Método comparativo de mercado .....
6.3. Método do Valor Residual – *Discounted Cash Flow* .....
7. Conclusão .....
8. Certificação de Responsabilidade .....
ANEXO I - Fotografias .....
ANEXO II – Documentos .....

1. Resumo de Avaliação

Exmos. Senhores,

Esta avaliação foi instruída pela Câmara Municipal de Lisboa com sede no Edifício Campo Grande, n.º 25, Bloco A, 3º Andar, 1749-099 Lisboa.

1.1. Âmbito da Avaliação

A presente avaliação tem como finalidade a obtenção do valor de mercado do imóvel dos imóveis em análise para efeitos de uma possível aquisição.

O trabalho de avaliação consistiu na determinação do Valor de Mercado, à data em referência.

A avaliação compreende a avaliação de dois edifícios utilizados como a residência senior (Lar). Os prédios estão registados em propriedade total e localizam-se nas seguintes moradas:

- Rua do Crucifixo n.º 94 a 106 coma Rua da Vitória n.º 104 a 108
- Rua do Ouro n.º 157 a 173 e Rua da Vitória n.º 98 a 102

Os edifícios têm lojas destinadas a comércio e restantes pisos utilizados como a equipamento de residência sénior.

Entendemos que o objetivo desta avaliação é fornecer ao cliente o valor de mercado dos ativos.

Neste contexto, pretende-se determinar qual o Valor de Mercado do imóvel, apresentado como: "Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionado entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação." De acordo com as IVSC International Valuation Standards.

1.2. Independência, Objetividade e Conflito de Interesses

Nós confirmamos que não temos nenhuma ligação material ou envolvimento material que dê origem a um conflito de interesses, estando em condições de fornecer uma avaliação objetiva e imparcial.

Declara-se que a presente avaliação foi efetuada por perito avaliador habilitado para o efeito, não existindo qualquer interesse direto ou indireto relativo aos imóveis em avaliação. Afirmamos assim, que não existe qualquer conflito de interesse na elaboração do presente trabalho.

1.3. Identificação do Avaliador

O relatório de avaliação foi elaborado por [redacted], registada na CMVM com o nº [redacted] avaliadora do departamento de avaliações da B. Prime. O perito avaliador atua como perito avaliador independente, conforme descrito nas normas profissionais RICS (PS2), do "Red Book".

1.4. Identificação do imóvel

A presente avaliação incide sobre dois edifícios utilizados como a residência senior (Lar). Os prédios estão registados em propriedade total e localizam-se nas seguintes moradas:

- Rua do Crucifixo n.º 94 a 106 coma Rua da Vitória n.º 104 a 108
- Rua do Ouro n.º 157 a 173 e Rua da Vitória n.º 98 a 102

Os edifícios têm lojas destinadas a comércio e restantes pisos utilizados como a equipamento de residência sénior.

Os prédios estão registados na conservatória do registo predial sob o número 16/19871002 e sob o número 103/20081106, respetivamente.

À data da presente avaliação o imóvel é propriedade da IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO DA IGREJA DA VICTÓRIA.

1.5. Áreas

A área atual foi aferida na documentação legal fornecida pelo cliente, nomeadamente em plantas de arquitetura cotadas e não cotadas.

A área máxima a construir foi aferida por informação do Cliente.

Definição dos critérios de medição local:

Área Bruta de Construção (ABC) – Corresponde à área total do imóvel medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores.

1.6. Metodologia Aplicada

Na determinação do Valor de Mercado do imóvel, foram aplicados o Método Comparativo de Mercado e o Método do Valor Residual – Discounted Cash Flow.

De referir que por se tratar de um terreno destinado a equipamento, a aplicação direta do método comparativo, não se aplica, por não existir no mercado terrenos de equipamento para transação. Assim, o método comparativo foi apurado para aferir o rendimento potencial das valências e usos definidos quer no estudo quer no máximo e melhor uso.

1.7. Confidencialidade

O conteúdo do presente relatório de avaliação é confidencial e dirigido ao Cliente. Consequentemente, e de acordo com a prática corrente, não aceitamos qualquer responsabilidade em relação a terceiros que façam uso do mesmo, no que respeita ao todo ou a parte deste relatório. A reprodução de parte ou da totalidade do presente.

Relatório ou a referência a ele em qualquer documento, circular ou declaração, assim como a divulgação a terceiros, verbalmente ou por outra forma, de parte ou da totalidade do seu conteúdo requerem aprovação prévia e por escrito do avaliador relativamente à forma e ao contexto dessa publicação ou divulgação.

Com o intuito de evitar qualquer dúvida, essa aprovação é necessária quer a B. Prime seja expressamente referida ou não, e independentemente de o conteúdo do presente Relatório estar ou não combinado com outros conteúdos.

1.8. Avaliação

A presente avaliação foi elaborada em conformidade com os standards e orientações expressas pelo International Valuation Standards Council (IVSC) e pelo RICS (The Red Book), standards considerados internacionalmente aceites.

Nesta conformidade e tendo por base os pressupostos e considerações apresentadas no relatório de avaliação que acompanha o presente resumo, somos da opinião que o Valor do Imóvel à data em referência é razoavelmente representado pelo seguinte montante:

VALOR DO IMÓVEL

8.174.000€

(Oito milhões, cento e setenta e quatro mil euros)

Livre de quaisquer ónus ou encargos

À DATA DE 16 DE NOVEMBRO DE 2023

2. Pressupostos e Considerações Gerais

2.1. Âmbito da avaliação

Conforme instruções de V. Exas., a B. Prime (BDOTPRIME – Mediação Imobiliária, Lda) registada na CMVM com o nº de registo PAI/2015/0029, assim como a perita avaliadora, Marta Figueiredo com o nº de registo PAI/2016/0369, procedemos à avaliação imobiliária dois edifícios utilizados como residência senior (Lar). Os prédios estão registados em propriedade total e localizam-se nas seguintes moradas:

- Rua do Crucifixo n.º 94 a 106 coma Rua da Vitória n.º 104 a 108
- Rua do Ouro n.º 157 a 173 e Rua da Vitória n.º 98 a 102,

no concelho e distrito de Lisboa, tendo por finalidade instruir o cliente sobre o Valor de Mercado do imóvel.

A presente avaliação tem como finalidade a obtenção do valor de mercado do imóvel para efeitos de possível aquisição.

2.2. Independência, Objetividade e Conflito de Interesses

Nós confirmamos que não temos nenhuma ligação material ou envolvimento material que dê origem a um conflito de interesses, estando em condições de fornecer uma avaliação objetiva e imparcial.

Declara-se que a presente avaliação foi efetuada por perito avaliador habilitado para o efeito, não existindo qualquer interesse direto ou indireto relativo aos imóveis em avaliação. Afirmamos assim, que não existe qualquer conflito de interesse na elaboração do presente trabalho.

2.3. Identificação do Avaliador

O relatório de avaliação foi elaborado por [redacted] com o nº de registo [redacted] avaliadora do departamento de avaliações da B. Prime. A perita avaliadora atua como perito avaliador independente, conforme descrito nas normas profissionais RICS (PS2), do “Red Book”.

2.4. Base de avaliação

Pretende-se determinar qual o Valor de Mercado do imóvel, que se define como, "Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionado entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação." (vide IVS – International Valuation Standards).

A avaliação tem por base a documentação fornecida pelo cliente que para efeitos de avaliação foi considerada como correta.

2.5. Registo de propriedade

A presente avaliação incide sobre dois edifícios utilizados como a residência sénior (Lar). Os prédios estão registados em propriedade total e localizam-se nas seguintes moradas:

- Rua do Crucifixo n.º 94 a 106 coma Rua da Vitória n.º 104 a 108
- Rua do Ouro n.º 157 a 173 e Rua da Vitória n.º 98 a 102

Os edifícios têm lojas destinadas a comércio e restantes pisos utilizados como equipamento de residência sénior.

Os prédios estão registados na conservatória do registo predial sob o número 16/19871002 e sob o número 103/20081106, respetivamente.

À data da presente avaliação o imóvel é propriedade da IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO DA IGREJA DA VICTÓRIA.

2.6. Inspeção ao imóvel

O trabalho de avaliação teve por base a inspeção ao imóvel.

2.7. Impostos e taxas

Salientamos que não são considerados quaisquer custos com IVA, IRS, IRC, gratificações ou subsídios nos valores e montantes utilizados na avaliação do Imóvel, exceto onde indicado.

2.8. Condições ambientais

Não foram por nós efetuados quaisquer estudos geológicos ou de estabilidade do solo, tendo-se assumido que o terreno não se encontra contaminado e que não existem materiais perigosos na vizinhança.

Não é do nosso conhecimento a existência de qualquer estudo ambiental para o local que revele a existência ou possibilidade de existência de contaminação dos solos, ou que, está a ser ou foi efetuada qualquer atividade nos imóveis vizinhos que possa contaminar ou vir a contaminar os terrenos em avaliação.

2.9. Estrutura

Não foi feita nenhuma análise estrutural ao edifício, nem foram efetuados testes às maquinarias, equipamentos, rede de águas, esgotos e eletricidade. Pelo que não podemos emitir qualquer opinião sobre a condição estrutural dos mesmos.

A presente avaliação tem em consideração todas as informações prestadas pelo Cliente e as observações efetuadas ao imóvel na data da visita.

Exceto indicações em contrário assume-se que não existem problemas estruturais que possam influenciar o valor dos imóveis em análise.

2.10. Última avaliação

Trata-se da primeira avaliação que efetuamos ao imóvel em análise.

2.11. Moeda

Os cálculos da presente avaliação foram efetuados em € (euros).

2.12. Extensão da informação

A presente avaliação baseou-se na informação do imóvel, fornecidos pelo cliente.

2.13. Documentação Facultada

Para a realização da presente avaliação foi fornecida, pelo Cliente, a seguinte documentação:

- Certidão de registo predial;
- Planta de localização;
- Contratos de arrendamento e indicação da renda atual;

- Alvará de Obras n. 141/OE/2012;
- Ficha INE (Processo nº 1005EDI2010).

2.14. Pressupostos

No âmbito da presente avaliação, não foram efetuadas diligências, no sentido de aferir a veracidade e legalidade da documentação fornecida pelo cliente, pelo que consideramos toda a documentação como verdadeira. Caso se verifique alguma alteração a estes pressupostos, a presente avaliação deve ser revista em conformidade.

Não efetuamos visita à Câmara Municipal para consultar o PDM, sendo da responsabilidade do cliente as informações fornecidas para a elaboração do presente relatório de avaliação.

Considerámos o pressuposto de que a parcela de terreno possuía uma capacidade edificativa virtual de acordo com os parâmetros fornecidos pelo cliente.

2.15. Pressuposto especial

Não fomos instruídos pelo cliente a considerar qualquer pressuposto especial.

2.16. Confidencialidade e divulgação nas quais o público é parte interessada ou das quais terceiros podem depender

O conteúdo do presente relatório de avaliação é confidencial e preparado exclusivamente para a Câmara Municipal de Lisboa. Consequentemente, e de acordo com a prática corrente, não aceitamos qualquer responsabilidade em relação a terceiros que façam uso do mesmo, no que respeita ao todo ou a parte deste relatório. A reprodução de parte ou da totalidade do presente Relatório ou a referência a ele em qualquer documento, circular ou declaração, assim como a divulgação a terceiros, verbalmente ou por outra forma, de parte ou da totalidade do seu conteúdo requerem aprovação prévia e por escrito do avaliador relativamente à forma e ao contexto dessa publicação ou divulgação.

Com o intuito de evitar qualquer dúvida, essa aprovação é necessária quer a B. Prime seja expressamente referida ou não, e independentemente de o conteúdo do presente Relatório estar ou não combinado com outros conteúdos.

A B. Prime não assume qualquer responsabilidade, se terceiros, com envolvimento ou não com o imóvel/imóveis, possam basear as suas decisões na presente avaliação.

Não temos conhecimento que existam terceiros que possam depender da presente avaliação.

A política de rotatividade da B. Prime, segue as boas práticas recomendadas pelo RICS. De acordo com as boas práticas, a B. Prime, cumpre em primeira instância, as regras praticadas pela lei portuguesa (Lei 153/2015, de 14 de setembro de 2015) e sempre que a lei não seja aplicável, a política de rotatividade aplicável é de alternar os avaliadores em períodos que não excedam os sete anos.

2.17. Metodologia de avaliação

Na determinação do Valor de Mercado das frações autónomas, foram utilizados o Método Comparativo de Mercado e o Método do Valor Residual – *Discounted Cash Flow*.

2.18. Datas

Contrato de Prestação de Serviços:	11 de setembro de 2023
Solicitação da avaliação:	11 de setembro de 2023
Término do Trabalho:	16 de novembro de 2023
Conclusão da Avaliação e do Relatório:	16 de novembro de 2023

3. Relatório de Avaliação

3.1. Localização

Os edifícios localizam-se na:

- Rua do Crucifixo n.º 94 a 106 coma Rua da Vitória n.º 104 a 108
- Rua do Ouro n.º 157 a 173 e Rua da Vitória n.º 98 a 102

3.2. Caracterização da envolvente

Os edifícios localizam-se na Baixa de Lisboa, numa das principais artérias comerciais da cidade. Paralela à Rua do Ouro e da rua da Prata, a Rua Augusta liga a Praça da Figueira

à zona do Terreiro do Paço e a envolvente é caraterizada por edifícios destinados a escritórios e hotelaria, com lojas ao nível do piso térreo.

A Baixa foi reconstruída em consequência do terramoto de 1755, sendo formada por um conjunto de ruas retas e perpendiculares, que estão organizadas para ambos os lados de um eixo central constituído pela Rua Augusta. Os edifícios têm uma arquitetura semelhante, com rés-do-chão destinado a comércio e pisos superiores para habitação.

Atualmente a zona está a ser alvo de várias obras de remodelação dos edifícios existentes para habitação e turismo.

Na envolvente existe todo o tipo de comércio e serviços. A menos de 500metros possui os Armazéns do Chiado, os Paços do Concelho, o Terreiro do Paço, a Praça do Rossio e dos Restauradores.

Devido à escassez de estacionamento em cave dos edifícios o estacionamento na envolvente é escasso e difícil principalmente em horários laboral, contudo existem estacionamentos pagos na envolvente, bem como o parque público subterrâneo da Praça D. Luis I.

3.3. Planta de localização

Latitude: 38°42'38.88"N / Longitude: 9° 8'20.13"W

4. Descrição do imóvel

4.1. Descrição

Os ativos em avaliação estão a ser ocupados como um único edifício destinado a equipamento de residência sénior (Lar). Cada um dos edifícios possui entradas independentes pelas seguintes moradas:

- Rua do Crucifixo n.º 94 a 106 com a Rua da Vitória n.º 104 a 108
- Rua do Ouro n.º 157 a 173 e Rua da Vitória n.º 98 a 102

Cada um dos edifícios é composto por espaço comercial no piso térreo e pelos restantes pisos destinados a Lar.

O edifício da Rua do Crucifixo n.º 94 a 106 com a Rua da Vitória n.º 104 a 108, tem a seguinte composição:

- Cave – Espaço comercial de um dos espaços comerciais
- R/C – Composto por 3 espaços comerciais e entrada do Lar
- Do 1º ao 4º piso – Composto por zona de refeição, zona de estar, zona administrativa, gabinetes médicos e quartos dos utentes.

Este edifício possui um elevador de serviço entre os pisos.

O edifício da Rua do Ouro n.º 157 a 173 e Rua da Vitória n.º 98 a 102, tem a seguinte composição:

- Cave – Espaço comercial de um dos espaços comerciais
- R/C – Composto por 5 espaços comerciais e entrada do Lar
- 1º piso – Serviços administrativos da Irmandade e escritórios arrendados
- Do 2º ao 5º piso – Composto por zona de refeição, zona de estar, zona administrativa, gabinetes médicos e quartos dos utentes.

Este edifício possui um elevador de serviço entre os pisos.

Os edifícios comunicam entre si tem a ocupação:

Tipos de quarto	Com Instalação sanitária	Sem Instalação Sanitária	Total
Individual	3	32	35
Duplo	2	5	7
Triplo	0	0	0
		TOTAL	42

O Lar é explorado pelo proprietário, para efeitos de avaliação foi considerado como usado pelo próprio.

Os espaços comerciais têm a seguinte ocupação:

Loja	Arrendatário	Área (m2)	Renda Mensal (€)	€/m2	Termo
Café n.º 94 a 96	Lusófila	133	755	5,68	30/07/2028
Loja artesanato n. 102	Lopes e Marques	20	669	33,45	31/10/2025
Restaurante n.º 104	Soc. Hoteleira Perdigão	60	574	9,57	NRAU
Rua do Ouro 157	E. E. Sousa e Silva	66	1 300	19,70	31/05/2027
Rua do Ouro 161	Azevedo Pinho & Jesus	40	885	22,13	29/01/2025
Rua do Ouro 163	Sousa Marques	20	497	24,85	01/05/2025
Rua do Ouro 165 RE	Azevedo Pinho & Jesus	101	937	9,28	00/01/1900
Rua do Ouro 165 RD	Europombalina	80	1 020	12,75	31/03/2025
Rua do Ouro 165 1ºE	Escritório Irmandade SSIV	100	0	0,00	Ocupado pelo próprio
Rua do Ouro 165 1ºD	Europombalina	70	1 020	14,57	31/03/2025
Rua do Ouro 167 - 173	Papelaria da Moda - Fernandes	280	5 400	19,29	30/06/2024
	TOTAL	**970**	**13 057**		

4.2. Quadro das Áreas do Imóvel

De seguida apresentam-se as áreas brutas de construção fornecidas pelo Cliente:

	ABC (m2)
Habitação	1 700
Retalho	800

5. Análise de Mercado

5.1. Análise Macroeconómica

Durante Segundo o Instituto Nacional de Estatística (INE), a economia portuguesa regista em 2022 um crescimento de 6,7%, acima da média da zona Euro e da União Europeia (UE). Este crescimento encontra-se alavancado na recuperação da atividade turística e do consumo privado que voltaram a registar valores ao nível pré-pandemia, o que mostra

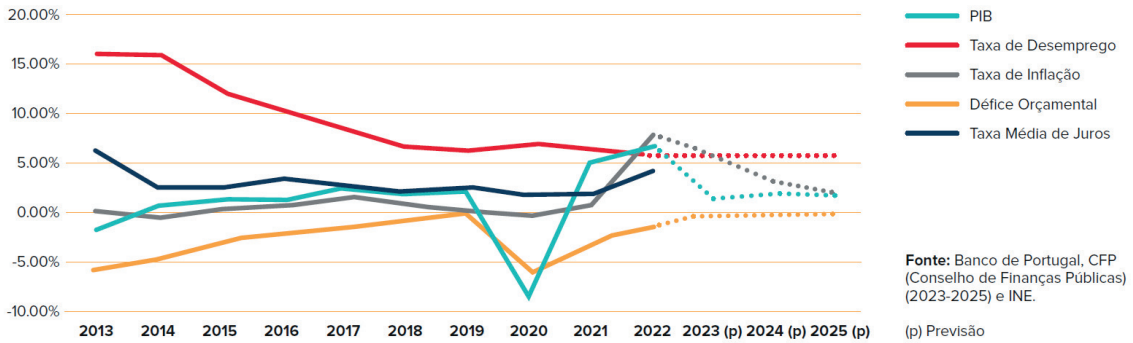
confiança por parte dos agentes económicos, na capacidade de resiliência da economia portuguesa.

Em consequência da invasão da Ucrânia que culminou numa degradação do contexto externo e financeiro, a economia ressentiu-se gerando um efeito de aumento da inflação e das taxas de juro. Em Portugal, estes efeitos adversos foram sendo mitigados em resultado do bom desempenho do mercado de trabalho, poupança acumulada durante a crise pandémica e pelas medidas de política económica que se traduziram sob a forma de apoios, que foram sendo disponibilizadas quer às famílias quer às empresas.

Se tivéssemos de escolher uma palavra para caraterizar o ano de 2022 esta seria "inflação". A subida generalizada e sustentada dos preços, dos bens e serviços, alargando-se aos custos energéticos na Europa, continua de forma estrutural a revelar-se desafiante de suprir através da política monetária. Em 2022, o Índice de Preços no Consumidor (IPC), segundo o Instituto Nacional de Estatística (INE), registou uma taxa de variação média anual de 7,8% (1,3% em 2021), o que representa o valor mais elevado desde 1992. Este cenário é o reflexo da continua pressão externa sobre o nível de preços, e o condicionamento sentido durante a pandemia entre a procura e a oferta.

Para 2023, as perspetivas de crescimento do Banco de Portugal para a economia portuguesa são mais cautelosas, prevendo um crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) de 1,5%, com a taxa de desemprego a manter-se estável (5,9%) e com o nível de inflação nos 5,8%. Este último indicador beneficia das medidas da política monetária definidas pelo Banco Central Europeu (BCE).

Perante um ambiente externo e financeiro menos competitivo, a política económica deverá continuar a privilegiar e acelerar a implementação de reformas estruturais no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), de modo que os fundos disponíveis sejam utilizados por forma a suportar e a alavancar o crescimento económico ao longo de 2023.



Fonte: Banco de Portugal, CFP (Conselho de Finanças Públicas) (2023-2025) e INE.

(p) Previsão

6. Descrição dos Métodos de Avaliação

6.1. Métodos de Avaliação Aplicados

Na determinação do Valor de Mercado do imóvel, foram aplicados o Método Comparativo de Mercado e o Método do Valor Residual – Discounted Cash Flow.

Considerando que o imóvel está a ser utilizado como Lar e localiza-se em zona central urbana consolidada com muita procura para ativos residenciais, consideramos que o máximo e melhor uso dos edifício é a reconversão para habitação.

6.2. Método comparativo de mercado

O Método de Comparação de Mercado tem por referência os valores de transação de imóveis semelhantes e comparáveis ao imóvel objeto de estudo, obtidos através de prospeção de mercado realizada na zona onde o imóvel se insere.

De acordo com a visita feita ao local e com as características da zona e do imóvel, são então feitos os devidos ajustamentos, tendo em consideração diferenças como localização, acessos, índices urbanísticos, dimensões, estado de conservação, etc., de modo a obter o montante que melhor traduz o valor real do imóvel.

A utilização deste método requer a existência de uma amostra representativa e credível em termos de imóveis em transação verificados no momento da avaliação.

- Mercado Residencial

Tipo	Área (m2)	Fonte e Contato	Valor de Oferta		Descrição	Fatores de Homogeneização					V. Un. Homogeneizado
			€	€/m²		Desc. Valor Oferta/Valor Aquisição	Local.	Idade	Área	Cons.	€/m²
T1	**72**	**KW**	890 000	**12 361,1**	T1 à venda na rua da Conceição	-10%	0%	0%	0%	0%	**11 125**
T1	103	**Brightman Group**	975 000	**9 466,0**	T2 à venda na rua dos Douradores, 2	-10%	0%	0%	0%	0%	**8 519**
T2	141	**Quintela + Penalva | Knight Frank**	850 000	**6 028,4**	Este imóvel de 141 m2 de área bruta privativa, com uma fração por piso, está inserido num prédio com elevador e é composto por uma sala de estar com 35 m2, uma cozinha, duas suites, uma das quais com closet e varanda, uma casa de banho social e lavandaria.	-10%	0%	0%	0%	0%	**5 426**
T2	116	**Feelslikehome Real Estate**	1 250 000	**10 775,9**	T2 à venda na Rua Augusta	-10%	0%	0%	0%	0%	**9 698**
T0	29	**KW**	300 000	**10 344,8**	Estúdio T0 à venda na rua da Conceição. Situado na Baixa de Lisboa, mais concretamente na rua que atualmente lhe confere o nome, antigamente conhecida como a Rua dos Retroseiros, o Conceição 123 conecta-se à "estória" da cidade não só pela sua localização premium	-10%	0%	0%	0%	0%	**9 310**

Estatística

Média (M)	9 795,2
Mediana (Med.)	10 344,8
Desvio Padrão (DP)	2352,93
Valor Mínimo (Vmín.)	6 028,4
Valor Máximo (Vmáx)	12 361,1

Média (M)	8 816
Mediana (Med.)	9 310
Desvio Padrão (DP)	2 118
Valor Mínimo (Vmín.)	5 426
Valor Máximo (Vmáx)	11 125

Tendo em conta as caraterísticas que influenciam o valor dos imóveis, tais como, localização, acabamentos e equipamentos, estado de conservação e acessibilidades,

consideramos que o valor médio €8.800,00/m2 de ABP é o que melhor se ajusta ao imóvel em análise.

6.3. Método do Valor Residual – *Discounted Cash Flow*

O Valor de Mercado do Imóvel determinado tendo por base uma análise de Fluxos de Caixa Atualizados (*Discounted Cash Flows*) é baseado numa análise da rentabilidade gerada pelo imóvel ou projeto de desenvolvimento imobiliário, sendo traduzido pelo Valor Atual Líquido (VAL) dos benefícios futuros gerados pela (s) atividade (s) do imóvel ou projeto (Receitas Líquidas).

A Receita Líquida (Rl) resulta da subtração dos custos operacionais de exploração do imóvel, à Receita Bruta efetiva/expectável.

Considera-se Receita Bruta (Rb) todos os rendimentos possíveis de gerar pelo imóvel, sejam eles resultado do arrendamento ou venda do produto imobiliário existente ou a desenvolver.

O VAL do imóvel ou do projeto, resulta da atualização dos Fluxos de Caixas, considerando uma dada Taxa de Desconto (*Discount Rate*), que reflete a rentabilidade esperada e o risco inerente do mercado imobiliário e do imóvel.

Assim, o VAL do imóvel é baseado numa análise de rentabilidade do imóvel ou projeto de desenvolvimento, consentâneo com a tendência e expectativas do mercado imobiliário.

Os pressupostos considerados na presente avaliação são os que de seguida observamos:

- Horizonte temporal – 3 anos;
- Data de início da análise – novembro de 2023;
- Imóvel devoluto e livre de Ónus e encargos;
- Desenvolvimento de um projeto residencial;
- Custos de construção, em linha com os custos standard para ativos semelhantes;
- Custos indiretos, custos relacionados com taxas camarárias, projetos de arquitetura e especialidades;
- Custos de fiscalização e gestão de obra
- Imprevistos

- Taxa de atualização que reflete o rendimento esperado tendo em consideração a sua localização, as suas caraterísticas e a atual conjuntura do mercado imobiliário;

- As receitas do imóvel foram obtidas por comparação com ativos residenciais semelhantes (aferidos no método comparativo):

				CUSTOS DIRECTOS			CUSTOS INDIRECTOS				RECEITAS		
Ocupação	Área Bruta de constr. acima solo (m2) Abc	Área Bruta Privativa Apartamentos (m2) ABP	Área de Retalho (R/C) (m2) Abc	Construção (não inclui IVA) Área Bruta Construção m2 Cc/Abc	Área de Retalho m2 Cc/Abc	Cc	Taxas Camarárias 2,0% Cc Tc	Projectos 3,0% Cc+Cd+Ci Cp	Fiscalização / Gestão de obra 3,0% Cc+Cd+Ci Cg	Imprevistos 2,0% Cc+Cd+Ci Cimp	Valor Mercado Retalho (€)	Valor Mercado Habitação (€)	Total (€)
Rua do Crucifixo 100 e Rua do Ouro	1 700,0	1 445,0	800,0	1 908	1 802	**4 685 200**	93 704	140 556	140 556	93 704	10 000	8 800	**20 716 000**
Total	**1 700**	**1 445**	**800**			**4 685 200**	**93 704**	**140 556**	**140 556**	**93 704**	**10 000**	**8 800**	**20 716 000**

Análise Discounted Cash Flow

		Período	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Total (€)
Custos (Método Residual)	%	VAL (€)					
Custos Indiretos							
				Faseamento			
Taxas Camarárias			80,0%		20,0%		100,00%
Projetos			80,0%		20,0%		100,00%
Fiscalização e Gestão de Obra				50,0%	50,0%		100,00%
Imprevistos				50,0%	50,0%		100,00%
Marketing e Comunicação					100,0%		100,00%
Custos Diretos							
Custos Construção							
Custos Construção				50,0%	50,0%		100,00%
FF&E							
Indminizações			100,0%				
Custos Indiretos				*Resultados*			
Taxas Camarárias	2,0%	83 245 €	74 963		18 741		93 704 €
Projetos	3,0%	124 867 €	112 445		28 111		140 556 €
Fiscalização e Gestão de Obra	3,0%	113 419 €		70 278	70 278		140 556 €
Imprevistos	2,0%	75 613 €		46 852	46 852		93 704 €
Marketing e Comunicação	2,5%	- €					- €
Custos Diretos							
Custos Construção							
Apartamentos		3 780 637 €		2 342 600	2 342 600		4 685 200 €
		- €					- €
Indemnizações		819 633 €	893 400				499 200 €
		- €					- €
Encargos Totais		4 997 414 €	**1 080 808**	**2 459 730**	**2 506 582**		5 184 400 €
Receitas *(Método Comparativo de Mercado)*		VAL					
				Faseamento			
Valor das Rendas							
Receitas							
Apartamentos				20,0%	80,0%		100,00%
Lojas							
Receitas				*Resultados*			
Apartamentos		16 284 491 €		4 143 200	16 572 800		20 716 000 €
Receitas das lojas		143 747 €	156 684				
		- €					- €
							- €
Receitas Totais		16 428 238 €	156 684	4 143 200	16 572 800		20 716 000 €
Resultados Operacionais (RO)		**11 430 824 €**	**-924 124**	**1 683 470**	**14 066 218**		
	%			*Faseamento*			
Margem Promotor VM	20%			20,0%	80,0%		
				Resultados			
		3 256 898 €		828 640	3 314 560		4 143 200 €
Resultados Operacionais (RO Liquídos)		**8 173 926 €**	**-924 124**	**854 830**	**10 751 658**		
Valor Actual Líquido (VAL)		**8 174 000**					
Taxa de Atualização		9,00%					
Valor residual (€/ABC)		**3 270**					

De acordo com a aplicação desta metodologia e os pressupostos utilizados aferimos um valor para o terreno na perspetiva de Serviços no estado atual de 8.174.000€ (Oito milhões, cento e setenta e quatro mil euros).

7. Conclusão

Determinamos o valor de mercado do imóvel em análise através do método do rendimento, que foi validado através do método comparativo de mercado.

Com base no exposto no relatório, nos pressupostos assumidos e nos métodos aplicados, somos da opinião que o Valor de Mercado do imóvel à data em referência é:

8.174.000€

(Oito milhões, cento e setenta e quatro mil euros)

Livre de quaisquer ónus ou encargos

À DATA DE 16 DE NOVEMBRO DE 2023

Avaliadora

Valuation & Advisor
B. Prime

8. Certificação de Responsabilidade

Certificamos que:

1. Não existem reservas ao valor do imóvel.
2. A visita ao imóvel foi realizada em 19 de outubro de 2023.
3. O texto constante deste relatório e as afirmações nele contidas são corretas e traduzem a verdade de acordo com o nosso conhecimento e conforme consta nas considerações atrás expostas.
4. O perito avaliador não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artigo 19º da Lei 153 – 2015 de 14 de setembro de 2015.
5. A presente avaliação foi efetuada de acordo com as exigências legais previstas na Lei 153-2015 de 14 de setembro de 2015.
6. O perito avaliador e a sociedade com as quais mantém uma relação de trabalho subordinado, não mantêm nenhuma relação de domínio ou de grupo com a entidade gestora de fundo.
7. O perito avaliador não detém quaisquer unidades de participação do Fundo no qual se integra o imóvel objeto de avaliação.
8. De acordo com o nosso conhecimento não foi omitida ou deturpada qualquer informação que possa ser relevante para determinação do valor da avaliação.
9. Não temos qualquer interesse presente ou futuro em nenhum dos itens avaliados.
10. As opiniões, conclusões e análises constantes deste relatório foram desenvolvidas de acordo com os requisitos e normas publicadas para a avaliação imobiliária pelo IVSC, RICS e CMVM (regulamento nº 2/2015).
11. A BDOTPRIME – Mediação Imobiliária, Lda encontra-se registada na CMVM com o nº de registo PAI/2015/0029, assim como a perita avaliadora, [redacted] com o nº de registo [redacted]
12. Seguro de Responsabilidade Civil apólice n.º RC65032021, da companhia de seguros Fidelidade, no valor de €500.000,00 e valido até 29/05/2024.

16 de novembro de 2023

Avaliadora

[redacted]

ANEXO I - Fotografias

Fachada Rua do Ouro

Fachada Rua do Ouro

Fachada Rua do Crucifixo

Loja Rua do Ouro

Loja Rua do Ouro

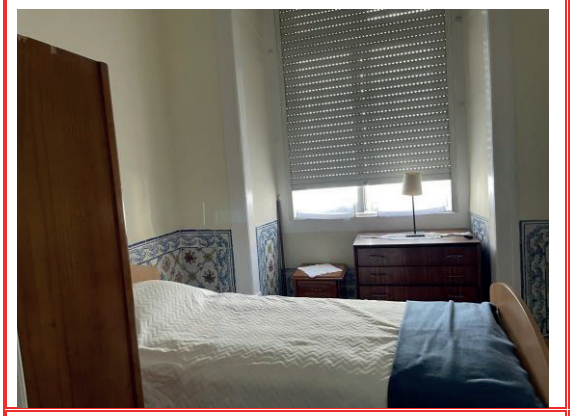
Loja Rua do Ouro

Fachada Rua do Crucifixo

Fachada Rua do Crucifixo

Rua do Crucifixo

Rua do Crucifixo



Quarto Rua do Ouro

Envolvente

ANEXO II – Documentos

ALVARÁ DE OBRAS Nº 141/EO/2012

Nos termos do Artº 74º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março, é emitido o Alvará de licenciamento de obras de Alteração n.º 141/EO/2012 a que se refere o processo municipal nº 1005/EDI/2010, em nome de Irmandade Do Santíssimo Sacramento Da Igreja Da Vitória, portador(a) do n.º de contribuinte 501081330, que titula a aprovação das obras que incidem sobre o prédio sito em Rua Rua Áurea 157; - 173; Rua da Vitória, 98-102 e 104-108;Rua do Crucifixo, 94-106, da freguesia de São Nicolau, descrito na única Conservatória do Registo Predial de Lisboa, sob o n.º 16, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo nº 104 da respectiva freguesia.

As obras, aprovadas por despacho do(a) Sr(a). Vereador(a) Manuel Salgado de 07-01-2011 respeitam o disposto no (plano municipal e especial de ordenamento do território que estiver em vigor.

Tipo de Obras a Executar: Alteração		
	Situação existente	Situação proposta
Área total de construção	2500,00 m^2	2500,00 m^2
Volumetria do edifício	11500 m^3	11500 m^3
Área de implantação	500,00 m^2	500,00 m^2
Cércea	23,00 m	23,00 m
Nº de pisos acima da cota soleira	5	5
Nº de pisos abaixo da cota soleira	1	1
Nº de fogos	0	0

1. O PRESENTE ALVARÁ DE OBRAS É EMITIDO COM OS SEGUINTES CONDICIONAMENTOS, QUE DEVERÃO SER SATISFEITOS:

1.1 DURANTE A EXECUÇÃO DA OBRA

CONDIÇÕES GERAIS DE LICENÇA

- Cumprir as disposições do nº1 do artigo 71 do RMUEL, alíneas a), b), n)

CONDIÇÕES CONSTRUTIVAS DE LICENÇA

- Cumprir as condições descritas no parecer da IGESPAR, de que se junta cópia de fª 155

OUTRAS CONDIÇÕES DE LICENÇA

- O ajustamento dos projectos das especialidades com o projecto de arquitectura, é da responsabilidade dos respectivos autores.

1.2 COM A CONCLUSÃO DAS OBRAS

- Livro de obra

2. PRAZO PARA A CONCLUSÃO DAS OBRAS: 1 Meses

3. TÉCNICO RESPONSÁVEL DA OBRA:

Francisco José Lopes Domingos Inscrito(a) No(a) Ordem dos Engenheiros com o Nº 14748

Dado e passado para que sirva de título ao requerente e para todos os efeitos prescritos no Artº 74º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março.

O Sr(a). Chefe de Divisão

Ana Andrade Trindade

Elaborado em 06-06-2012, pelo(a) Engenheiro(a) [redacted]

Recebi o original

[redacted]

29/06/12

Câmara Municipal de Lisboa
Departamento de Modernização e Sistemas de Informação
Divisão de Relação com o Munícipe
Campo Grande, 25 1749-099 LISBOA

Conservatória do Registo Predial de Lisboa

Freguesia Conceição

16/19871002

Certidão On-line

Código de acesso: 41124/2011

DESCRIÇÃO EM LIVRO:
N.º 5013, Livro Nº: 15

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
SITUADO EM: Conceição
Rua do Crucifixo, nºs 94-96-98-100-102-104-106 e Rua da Vitória, nºs 104-106-108

MATRIZ nº: 104
COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:
Rés-do-chão e 4 andares.

O(A) Ajudante, em substituição
[redacted]

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 1 de 1966/04/18 - Aquisição

SUJEITO(S) ACTIVO(S):
** IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO DA IGREJA DA VICTÓRIA
Sede: Rua do Crucifíxo, nº100, 1º andar
Localidade: Lisboa
CAUSA: Adjudicação feita pelo Governo Civil de Lisboa.
Extracto da inscrição G-1,

O(A) Ajudante, em substituição
[redacted]

AP. 5 de 1968/03/26 - Hipoteca Voluntária
ABRANGE 2 PRÉDIOS

SUJEITO(S) ACTIVO(S):
** CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS
Localidade: Lisboa
SUJEITO(S) PASSIVO(S):
** IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO DA IGREJA DA VICTÓRIA
FUNDAMENTO: Garantia de empréstimo
CAPITAL: 1 500 000$00
JURO ANUAL: 6%

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

DESPESAS: 60 000$00
Extracto da inscrição C-1.

O(A) Ajudante, em substituição

[redacted]

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Conservatória do Registo Predial de Lisboa

Freguesia Conceição

103/20081106

Certidão On-line

Código de acesso: 41127/2011

DESCRIÇÃO EM LIVRO:
N.º 2264, Livro Nº: 6

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
SITUADO EM: Conceição
Rua Aurea, nºs 157-159-161-163-165-167-169-171-173 e Rua da Victória, nºs 98-100-102

VALOR VENAL: 70.200,00 Escudos
MATRIZ nº: 4
COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:
Um edifício

O(A) Ajudante
[redacted]

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 4 de 1908/03/23 - Arrendamento
PRAZO: 234 MESES. RENDA: 3.510,00 Escudos ANUAL com início em 1908/07/01

INQUILINO:
** HOSPICIO DE NOSSA SENHORA DA VICTÓRIA, Administrado por Irmandade do Santissimo Sacramento da freguesia da Conceição Nova, com sede em Lisboa
SENHORIO:
** [redacted]
Solteiro, maior
Morada: Rua Áurea, nº271
Localidade: Lisboa
CLÁUSULA: O arrendatário fica obrigado a manter pelo prazo deste contrato os actuais inquilinos das lojas, aos quais não poderá elevar a renda anual a mais de 250,00 pte cada porta da Rua Áurea, e de 80,00 pte pela loja da Rua Victória, nº102, ficando os mesmos inquilinos com o direito a trespasse das mesmas lojas recebendo a arrendatária 25% da importância total do mesmo trespasse, não se podendo efectuar sem que seja ouvido o mesmo arrendatário que tem o direito de preferência
Extracto da inscrição nº1020, fls 3 do livro F-3.

O(A) Ajudante
[redacted]

AP. 4 de 1924/05/15 - Arrendamento
PRAZO: 5 ANOS. RENDA: 64,00 Escudos MENSAL com início em 1924/04/01

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

INQUILINO:
** MARIA ADELAIDE PEREIRA D'OLIVEIRA
Viúva
Morada: Rua Áurea, nº165, 2º andar
Localidade: Lisboa
SENHORIO:
** HOSPICIO DE NOSSA SENHORA DA VICTÓRIA, Administrado por Irmandade do Santissimo Sacramento da freguesia da Conceição
OBJECTO: o arrendamento indide sobre o 2º andar
CLAÚSULA:
a) o andar arrendado destina-se a atelier de vestidos e habitação da inquilina
b) Permitida a sublocação ou trespasse, podendo ainda fazer as obras que julgar necessárias
Extracto da inscrição nº1021, fls 3v do livro F-3

O(A) Ajudante
[redacted]

AP. 1 de 1954/04/10 - Aquisição

SUJEITO(S) ACTIVO(S):
** IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO DA IGREJA DA VICTÓRIA
Sede: Rua do Crucifixo, nº 100 - 1º
Localidade: Lisboa
CAUSA: Adjudicação feita pelo Governo Civil de Lisboa
Extracto da inscrição nº 15.032, fls 17 do livro G-21

O(A) Ajudante
[redacted]

AP. 5 de 1968/03/26 - Hipoteca Voluntária

SUJEITO(S) ACTIVO(S):
** CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS, CRÉDITO E PREVIDÊNCIA
Localidade: Lisboa
SUJEITO(S) PASSIVO(S):
** IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO DA IGREJA DA VICTÓRIA
Sede: Rua do Crucifixo, nº 100 - 1º
Localidade: Lisboa
FUNDAMENTO: Garantia de empréstimo
CAPITAL: 1.500.000$00
JURO ANUAL: 6%
DESPESAS: 60.000$00
Extracto actualizado da inscrição nº 7.881, fls 88 do livro C-15

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

O(A) Ajudante

[redacted]

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

AURA
REAL ESTATE EXPERTS

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

Edifício sito na Rua Senhora do Monte 26 e Rua Josefa Maria 11-13

Rua Senhora do Monte 26
1100-114 Lisboa

17 de Novembro 2023

Av. Dom João II nº 35 - 3ºF
1990-083 Lisboa
www.auraree.com

ÍNDICE

1. INSTRUÇÕES
2. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO
   2.1. Normas de Avaliação
   2.2. Bases de Valor
   2.3. Abordagens de Avaliação
3. PROPRIEDADE
   3.1. Descrição
   3.2. Localização
   3.3. Análise Urbanística
   3.4. Elementos Legais
   3.5. Reportagem Fotográfica
4. MERCADO IMOBILIÁRIO
   4.1. Enquadramento Económico e Mercado Imobiliário
   4.2. Mercado do Sector Residencial
   4.3. Comentários sobre a Análise de Mercado
5. AVALIAÇÃO
   5.1. Avaliação Qualitativa
   5.2. Avaliação Quantitativa
   5.3. Abordagem pelo Método de Rendimento – Discounted Cash Flow
6. VALOR DA PROPRIEDADE
7. CONCLUSÃO
8. APÊNDICES

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Cliente	Câmara Municipal de Lisboa
Morada	Campo Grande, 23/27B 1749-099 Lisboa
Propriedade	Edifício sito na Rua Senhora do Monte 26 e Rua Josefa Maria 11-13, freguesia de São Vicente, Lisboa destinado a Estrutura Residencial para Pessoas Idosas (ERPI)
Informação Legal	C.R.P. n.º 1249/20081106; Artigo matricial urbano n.º 625;
Abordagens de Avaliação	Abordagem pelo Método do Rendimento – Discounted Cash Flow
Data da Avaliação	17 de Novembro de 2023
Valor de Mercado	**5.084.716€ (Cinco Milhões, Oitenta e Quatro Mil, Setecentos e Dezasseis Euros).**

1. INSTRUÇÕES

Referimo-nos ao Vosso pedido com o objectivo de preparar um relatório de avaliação de edifício sito na Rua Senhora do Monte 26 e Rua Josefa Maria 11-13, freguesia de São Vicente, Lisboa destinado a Estrutura Residencial para Pessoas Idosas (ERPI).

Os imóveis representam um direito de propriedade plena.

Entendemos que a avaliação é requerida pela **Câmara Municipal de Lisboa** para eventual permuta entre a Autarquia e a Irmandade da Nossa Senhora da Vitória.

Confirmamos que não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses no que diz respeito à referida propriedade.

Foi-nos fornecido pelo cliente todo um conjunto de informações sobre as quais nos baseamos para o propósito da presente avaliação, nomeadamente:

- Localização exacta;
- Documentação do Imóvel, nomeadamente Certidão de Teor da Conservatória do Registo Predial;
- Fotografias das fachadas dos edifícios a avaliar;
- Processo e notificação de deferimento de Licença de Utilização (LU 151/UT/2021)
- Cadastro geométrico;
- Plantas;
- Ficha de Elementos Estatísticos (INE);
- Memória descritiva.

O imóvel foi visitado no dia 28 de Setembro de 2023, tendo sido verificadas as suas condições e a sua localização, nomeadamente o seu estado de conservação, a sua dimensão, a caracterização da zona envolvente, entre outros aspectos físicos.

O cumprimento das normas identificadas na presente proposta pode estar sujeito a monitorização ao abrigo dos respetivos regulamentos e entidades reguladoras.

2. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

2.1. Normas de Avaliação

Os Relatórios de Avaliação da AURA REE Portugal são executados de acordo com as seguintes normas:

Internacionais

- Normas de Avaliação do RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors);
- IVS (International Valuation Standards);

O cumprimento das normas identificadas na presente proposta pode estar sujeito a monitorização ao abrigo dos respetivos regulamentos e entidades reguladoras.

2.2. Bases de Valor

Na presente avaliação serão utilizadas as seguintes Bases de Valor, com a definição constante na VPS 4 das Normas de Avaliação RICS (Red Book) Edição de Novembro de 2021 (versão efectiva de Janeiro 2022):

VALOR DE MERCADO

Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um activo ou passivo, após um período de comercialização, poderá ser transaccionado entre um vendedor e um comprador, em que ambos, de livre vontade, actuaram de forma esclarecida, prudente e não coagidos (IVS 104).

2.3. Abordagens de Avaliação

Na presente avaliação, será utilizada a seguinte abordagem de avaliação:

a) Abordagem pelo Método do Rendimento – Discounted Cash-Flow;

Refira-se que as abordagens e nomenclatura utilizada são compatíveis e coerentes com sistemas internacionais de avaliação, nomeadamente com os utilizados pela AURA REE Portugal a nível internacional, com as adaptações adequadas ao âmbito nacional e às especificidades de um determinado estudo de avaliação.

ABORDAGEM PELO MÉTODO DO RENDIMENTO – DISCOUNTED CASH-FLOW

Esta abordagem baseia-se no princípio da maior e melhor utilização do imóvel, sempre enquadrada pela legislação vigente (e aplicável ao imóvel, ainda que com carácter específico) e racionalidade, tendo em conta o mercado imobiliário no qual se integre o respetivo desenvolvimento.

A sua aplicação permite determinar o valor de mercado de um imóvel passível de desenvolvimento urbanístico, como por exemplo um terreno edificável ou um imóvel a reabilitar, como o valor mais provável de transação para o mesmo, à data da avaliação, entre o seu detentor e um promotor imobiliário médio.

O valor de mercado do imóvel será calculado com base no respetivo desenvolvimento urbanístico mediante uma perspectiva dinâmica, ou seja, através da projeção dos fluxos decorrentes da realização do projeto, compostos nomeadamente pelas receitas geradas na sua comercialização/exploração e custos inerentes a todas as obras de infra estruturação e construção (ou remodelação), e exploração, com inclusão necessária da totalidade de gastos indiretos correspondentes. As receitas consideradas serão estimadas com recurso à abordagem pelo Método Comparativo e/ou do Rendimento, sendo que os custos correspondentes a trabalhos de construção serão estimados com base na abordagem pelo Método do Custo, tendo presente as características da economia local.
Assim, a projeção financeira e o faseamento dos fluxos ocorridos no decurso do desenvolvimento urbanístico serão analisados através do modelo dos fluxos de caixa descontados ("***Discounted Cash-Flow***"), sendo para tal utilizada uma taxa de desconto, correspondente à rentabilidade máxima exigida pelo investidor/promotor. A taxa de desconto referida poderá ser decomposta na rentabilidade proporcionada por um investimento sem risco, acrescida de um prémio de risco inerente ao desenvolvimento do projeto, e específico do mesmo.

Os vários fluxos de caixa serão assim atualizados até ao momento presente, ou data de referência da avaliação realizada, resultando no montante máximo que um investidor de tipo médio estaria disposto a despender para adquirir o imóvel em análise, de acordo com o

desenvolvimento pressuposto, considerando desta forma que o resultado do mesmo apenas se destinaria a remunerar o investimento realizado na medida da rentabilidade exigida pelo promotor. Desta forma, a taxa de desconto a utilizar corresponderá à taxa interna de rentabilidade do projeto.

A aplicação destas abordagens requer:

1. Determinação da promoção imobiliária mais provável a desenvolver sobre o imóvel a avaliar, segundo o princípio da maior e melhor utilização. No entanto, quando for conhecido um destino já decidido para a propriedade que esteja de acordo com todos os aspetos legais e urbanísticos vigentes, o mesmo será considerado como suporte para a parametrização adotada.

2. Estimativa dos custos de construção/reabilitação, e de promoção e comercialização, considerados normais para um promotor imobiliário médio e para uma promoção de características similares à analisada. No caso de haver já um projeto de construção/reabilitação definido, todos os custos considerados deverão repercutir as características e pressupostos do mesmo projeto.

3. Estimativa do valor de mercado do imóvel a promover para a hipótese do imóvel concluído, referindo os períodos para a ocorrência de comercialização. Assim, partir-se-á do valor de mercado à data da avaliação, obtido por algum dos métodos anteriormente expostos.

4. Estimativa dos períodos e prazos da construção/reabilitação, e da comercialização do imóvel concluído, segundo as hipóteses mais prováveis atendendo às suas qualidades e características, e quando se trate de um terreno, ao grau de desenvolvimento do planeamento, da gestão urbanística e da urbanização na qual poderá estar enquadrado.

5. Determinação dos fluxos de caixa previsíveis durante o desenvolvimento da promoção, tendo em conta os dados e avaliações anteriores.

6. Fixação de uma taxa de atualização, que deverá ser representativa da rentabilidade máxima anual exigida, sobre fundos próprios, que um promotor médio obteria num projeto com as características do analisado, sendo composta por uma taxa sem risco (rentabilidade média da Dívida do Estado, a um prazo adequado com o prazo total de desenvolvimento do projeto), ao qual será acrescido um prémio de risco, determinado mediante a avaliação do risco da promoção tendo em conta o tipo de ativo imobiliário a construir, sua localização, liquidez, prazo, bem como o volume de investimento necessário.

7. Cálculo do valor de mercado do imóvel objeto da avaliação por diferença entre o valor atual das receitas obtidas através da venda do imóvel concluído e o valor atual das despesas decorrentes do desenvolvimento urbanístico do imóvel.

Os resultados obtidos são aferidos a partir de valores de referência, adequados ao mercado imobiliário no qual se insere o património, tendo em conta o tipo e características da promoção imobiliária simulada.

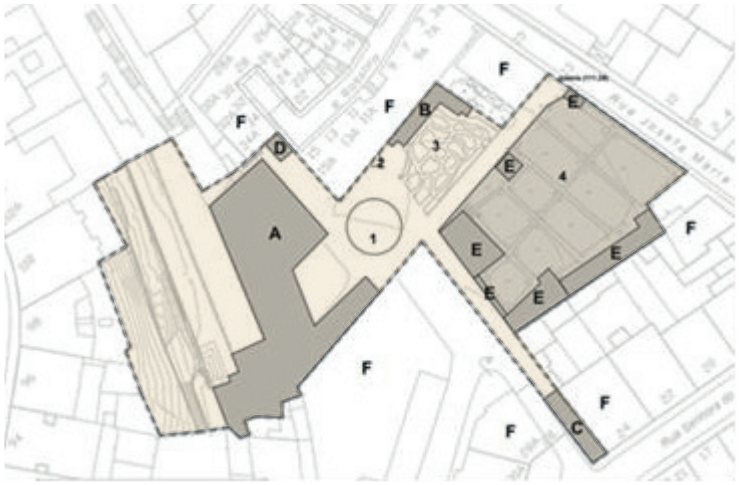
3. PROPRIEDADE

3.1. Descrição

A presente avaliação incide sobre um conjunto de edifício sito na Rua Senhora do Monte 26 e Rua Josefa Maria 11-13, freguesia de São Vicente, Lisboa destinado a Estrutura Residencial para Pessoas Idosas (ERPI), onde estão instalados 71 utentes com idades compreendidas entre os 80 e 95 anos (em regime de internato) e trabalham 62 pessoas, segundo informações obtidas no local.

O ativo encontra-se integrado na nomenclatura Bairro Estrela D'Ouro, classificado como Conjunto de Interesse Público.

De acordo com o cliente, o imóvel tem a seguinte delimitação:



- A propriedade em causa engloba o edifício principal, logradouro e construções anexas (edifício A, B, D e E);
- Inserido na mesma propriedade consta uma construção com cerca de 42 m2 de área de implantação (edifício C), que dá o nome de "Vivenda Serra" e possibilita o acesso pela Rua da Senhora do Monte, nº 26, a qual se conserva praticamente original a sua ocupação e alçado do arruamento;
- Os anexos e telheiros existentes são de vária ordem, servindo desde área técnica, arrumos e estendal, a portaria, capoeiras, arrumos e abrigo de caseiro. Estas construções têm como objetivo de dar apoio ao funcionamento do Lar, encontrando-se actualmente desocupadas e com sinais de degradação;

Segundo a descrição fornecida pelo cliente, o imóvel apresenta as seguintes características:

Descrição	Área (m²)
Área de Terreno	4.620 m²
Área de Implantação do Edif. Principal	1.127 m²
Área de Implantação de Dependências	405 m²

Não obstante por indicação do cliente as áreas a utilizar para efeitos de avaliação corresponde a disposto na Ficha INE - Proc. 1533/EDI/2015:

Descrição	Área (m²)
Área Bruta de Construção	2.662,3 m²
Estacionamento – 3 lugares descoberto	138 m²
Área útil total	2.129.84 m²
Área descoberta	3.088 m²
Nº Alojamentos	61
Capacidade de alojamento (nº indivíduos)	71

O edifício encontra-se com algumas patologias visíveis, a necessitar de obras de restauro e manutenção.

3.2. Localização

O imóvel em análise localiza-se na freguesia de São Vicente, concelho de Lisboa. Trata-se de uma predominantemente residencial, com edifícios multifamiliares de cérceas baixas que abrigam desde unidades residenciais comércio/serviços.

Fonte: Google Maps (38.72022596658755, -9.1311320591247)

Destaca-se ainda a proximidade a diversos pontos de interesse histórico e turístico da cidade como é o caso da Miradouro da Nossa Senhora do Monte, Jardim da Cerca da Graça e Castelo de São Jorge.

Na envolvente próxima existe alguma diversidade de transportes públicos como autocarros e elétricos. Ao nível de comércio existem diversas lojas e minimercados na envolvência. A estação de comboios mais próxima fica a 2,8 km (Estação do Rossio). O estacionamento na envolvente realiza-se à superfície, ao longo da via ou nos parques privados existentes, havendo sistema de parquímetro e zonas exclusivas a residentes.

3.3. Análise Urbanística

Foi efectuada uma consulta às cartas de ordenamento e de condicionantes do Plano Director Municipal de Lisboa actualmente em vigor, de modo a perceber quais os usos previstos para o conjunto dos imóveis em avaliação. Neste subcapítulo, realizou-se uma análise urbanística de forma a compreender que eventuais usos e intervenções são permitidas, considerando-se a seguinte metodologia, segundo o Plano Director Municipal:

- Enquadramento e definição dos usos compatíveis;
- Regime de edificabilidade;
- Análise das condicionantes associadas;
- Conclusões Urbanísticas.

Enquadramento

Em conformidade com a respectiva Qualificação do Solo o conjunto dos artigos, localizados na freguesia de São Vicente, no concelho de Lisboa, encontra-se qualificado como:

- Espaço Central e Habitacional - Traçado Urbano A Consolidado
- UOPG – 06 Graça/Beato
- Área de Reabilitação Urbana com Operação de Reabilitação Urbana Simples em Vigor
- Instrumento Financeiro para a Regeneração e Reabilitação Urbana – IFRRU2020

Existem ainda mais enquadramentos, nomeadamente ao nível da vulnerabilidade sísmica, risco de incêndio florestal, vulnerabilidade às inundações, estrutura ecológica municipal, nível arqueológico e zonamento acústico.

Fonte: Lisboa Interativa – PDM Câmara Municipal de Lisboa

Espaço Central e Habitacional - Traçado Urbano A Consolidado

De acordo com o artigo 40.º do Regulamento do PDM de Lisboa, os Traçados Urbanos A — correspondem a traçados orgânicos ou regulares que abrangem essencialmente o centro da formação da cidade, as frentes ribeirinhas e os antigos núcleos rurais. Os traçados orgânicos caracterizam -se por um traçado de caráter espontâneo adequado às condições e topografia do terreno com ruas estreitas e sinuosas: Castelo, Alfama, Mouraria; os traçados regulares caracterizam -se pela implementação de quarteirões retangulares que sofrem torções pela adaptação da sua implantação à topografia e preexistências: Bairro Alto, Madragoa e Lapa;

Segundo o disposto no artigo 41.º, nos espaços centrais e residenciais admite-se a coexistência entre os vários usos urbanos desde que compatíveis com o uso habitacional, admitindo-se assim os usos de habitação, terciário, turismo, equipamento, indústria compatível e micrologística, nos termos definidos no artigo 4.º do mesmo Regulamento.

UOPG 6 – Graça/Beato

O artigo 81.º define as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) como as unidades que "correspondem à aglutinação de áreas territoriais com identidade urbana e geográfica, apresentando um nível significativo de autonomia funcional e constituindo as unidades territoriais de referência para efeitos de gestão municipal.". No presente caso, a totalidade dos imóveis encontram-se inseridas na UOPG 6 – Graça/Beato que abrange os seguintes bairros:

- Graça e Penha de França;
- São João;
- Beato.

Alguns dos objectivos e termos de referência desta UOPG passam por:

- Promover o património existente enquanto memória da cidade e potenciador da requalificação urbana;
- Utilizar o sistema de verde público na vertebração e estruturação urbana, com a inclusão do corredor de ligação do sistema de Chelas ao rio, numa lógica de continuidade dos sistemas ecológicos de escala local;
- Disponibilizar as áreas necessárias à instalação de equipamentos de proximidade dimensionados em acordo com as novas cargas urbanas estimadas;
- Implementar programas de regeneração urbana especialmente nas áreas identificadas como BIP/ZIP;
- Entre outros.

Área de Reabilitação Urbana com Operação de Reabilitação Urbana Simples em Vigor

Lisboa tem vindo a apostar na reabilitação urbana, em detrimento da construção nova. Desta forma, o Plano Director Municipal classifica a totalidade da área urbana construída como "Zona Histórica", tendo criado incentivos fiscais à reabilitação e créditos de edificabilidade, penalizando também quem deixa cair em ruína o património.

A Lei n.º 32/2012 (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – RJRU), publicada em Diário da República n.º 157/2012, Série I de 2012-08-14, distingue dois tipos de operação de reabilitação urbana, sendo o presente caso se classifica como sendo "simples":

Artigo 8.º
Operações de reabilitação urbana

1 - Os municípios podem optar pela realização de uma operação de reabilitação urbana:
a) Simples; ou
b) Sistemática.

2 - A operação de reabilitação urbana simples consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução.

3 - A operação de reabilitação urbana sistemática consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

4 - As operações de reabilitação urbana simples e sistemática são enquadradas por instrumentos de programação, designados, respetivamente, de estratégia de reabilitação urbana ou de programa estratégico de reabilitação urbana.

5 - O dever de reabilitação que impende sobre os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações compreendidas numa área de reabilitação urbana é densificado em função dos objetivos definidos na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana.

Instrumento Financeiro para a Regeneração e Reabilitação Urbana – IFRRU2020

O Instrumento Financeiro para a Regeneração e Reabilitação Urbana (IFRRU2020) é um programa criado pela União Europeia em parceria com o Banco Europeu de Investimento (BEI) e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB). O objetivo deste instrumento é apoiar a reabilitação urbana em Portugal, através da concessão de empréstimos a taxas de juros reduzidas para projetos de reabilitação urbana.

No concelho de Lisboa, o IFRRU2020 tem sido amplamente utilizado para a reabilitação de edifícios e espaços públicos. Os empréstimos do IFRRU2020 podem ser utilizados para financiar várias obras, como a reabilitação de edifícios, a melhoria de infraestruturas, a criação de espaços verdes, entre outros.

Segundo informações prestadas pela Câmara Municipal de Lisboa, é necessária a emissão de um parecer de enquadramento da localização do imóvel para oficializar a candidatura ao "Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbanas - IFRRU 2020".

O parecer de enquadramento da localização do imóvel permite confirmar:

- Que se trata de uma operação de reabilitação integral de um edifício bem como a sua idade e grau de conservação;
- O enquadramento em Área de Reabilitação Urbana (ARU);
- A conformidade com os objetivos do Plano de Ação de Reabilitação Urbana (PARU) e o enquadramento em uma das zonas delimitadas nesse plano (centro histórico, zona ribeirinha ou área industrial abandonada (quando aplicável);
- A conformidade com os objetivos do Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD) (quando aplicável);
- O procedimento urbanístico associado à operação de reabilitação urbana.

Zona de Estacionamento – Zona C

A oferta de estacionamento, quer público como privado, não é uniforme, na cidade de Lisboa, sendo estabelecidos em função da quantidade e qualidade da oferta de transportes coletivos assim como da necessidade de estacionamento de cada zona. Existe, assim, uma classificação de estacionamento, estando as parcelas em avaliação, inseridas na "Zona C". Segundo o artigo 74 do Plano Director Municipal, as Zonas C "correspondem às zonas da cidade com tecidos urbanos muito consolidados que, apesar de não estarem na área de influência direta da oferta de transporte coletivo estruturante, apresentam, no entanto, fortes restrições ao nível do espaço disponível para a criação de estacionamento, para as quais se admite índices de provisão de estacionamento de valor inferior aos previstos pelas zonas D".

Regime de Edificabilidade

Segundo o artigo 60.º do regulamento do Plano Director Municipal de Lisboa, nos espaços centrais e residenciais consolidados são admitidas obras de conservação e reconstrução, obras de construção, ampliação e alteração e operações de loteamento.

No que diz respeito ao índice de edificabilidade, este é de 1,2 na generalidade das áreas e de 1,7 nas áreas onde se pretende o desenvolvimento das polaridades urbanas. Contudo, estes índices podem, excecionalmente, ser majorados até 1,5 e, no âmbito das áreas delimitadas como polaridades urbanas, até 2,0, desde que sejam observados os demais parâmetros e condicionamentos aplicáveis à operação urbanística e sem prejuízo das áreas de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva e para equipamentos de utilização coletiva, previstos no Regulamento, numa das seguintes situações:

i) A área de intervenção seja igual ou inferior a 0,5ha e a morfologia da envolvente o justifique;
ii) A operação gere e/ou utilize créditos de construção ao abrigo do sistema de incentivos previstos para operações urbanísticas que apresentam interesse municipal, mas que se revelam menos vantajosas do ponto de vista da promoção imobiliária privada;
iii) Operação urbanística seja promovida pelo Município.

Condicionantes

Para além do enquadramento no ordenamento, parte das parcelas encontram-se inserida numa zona com duas servidões administrativas e restrições de utilidade pública:

- Conjunto de Interesse Público
  - Segundo o artigo 26.º "não poderá realizar-se qualquer intervenção ou obra, no interior ou no exterior de monumentos, conjuntos ou sítios classificados como de interesse nacional ou de interesse público, ou em vias de classificação como tal, nem mudança de uso suscetível de os afetar, no todo ou em parte, sem autorização expressa e o acompanhamento do órgão competente da administração central."
- Aeroporto Humberto Delgado
  - Segundo o artigo 7.º do PDM de Lisboa "nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública aplicamse os respetivos regimes jurídicos em vigor, que prevalecem sobre o regime de uso do solo aplicável por força do presente PDML." Destaca-se assim que, toda a área abrangida pela servidão do Aeroporto de Lisboa é sujeita a parecer da Autoridade Nacional de Aviação Civil, para construções ou outros obstáculos que ultrapassem 180m de cota absoluta.
- Área de Sensibilidade Arqueológica - Conjunto constituído pelo Bairro Estrela d'Ouro

Conclusões

Face ao acima exposto, conclui-se que é possível proceder ao desenvolvimento urbanístico do imóvel em avaliação para outros usos compatíveis com a análise realizada no ponto 3.3, no entanto, será necessário obter a autorização expressa do órgão competente da administração central. À data da avaliação, não foi fornecido qualquer documento que ateste uma eventual intenção de mudança de uso.

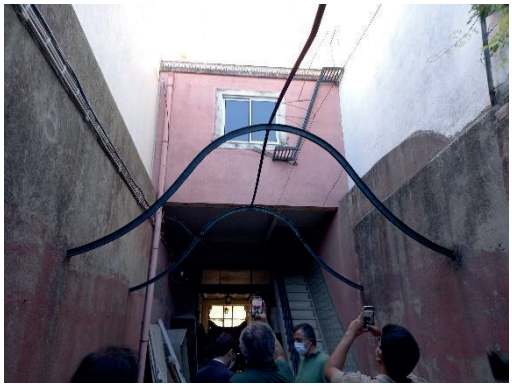
Face ao exposto, assumimos o pressuposto de avaliar o imóvel com base na sua reabilitação e com vista ao desenvolvimento de um condomínio residencial fechado.

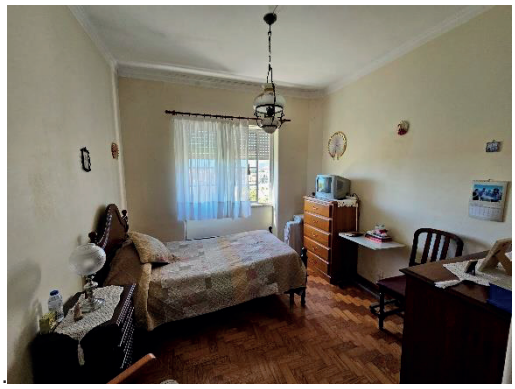
3.4. Elementos Legais

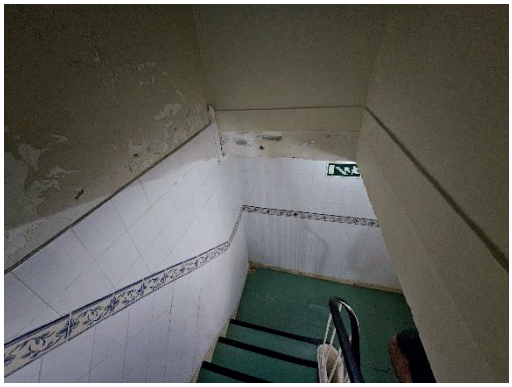
De acordo com a informação disponibilizada pelo cliente, foi possível apurar:

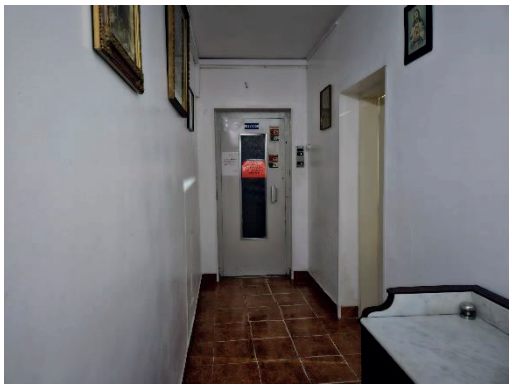
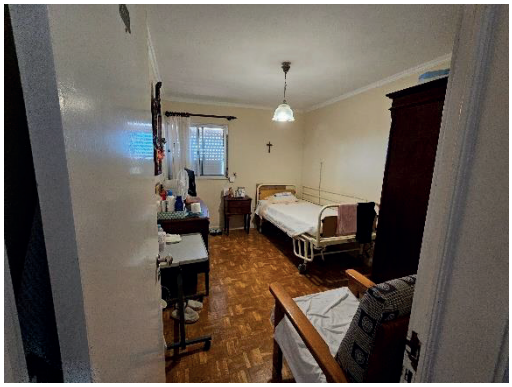
Elemento	Registo	Freguesia
Conservatória do Registo Predial	1249/20081106	São Vicente
Caderneta Predial Urbana	625	São Vicente
Licença de Utilização	Licença n.º 151/UT/2022.	
Proprietário	IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO DA IGREJA DA VICTÓRIA	
Situação Actual	Ocupado	
Ónus e Encargos	Inexistente	

3.5. Reportagem Fotográfica







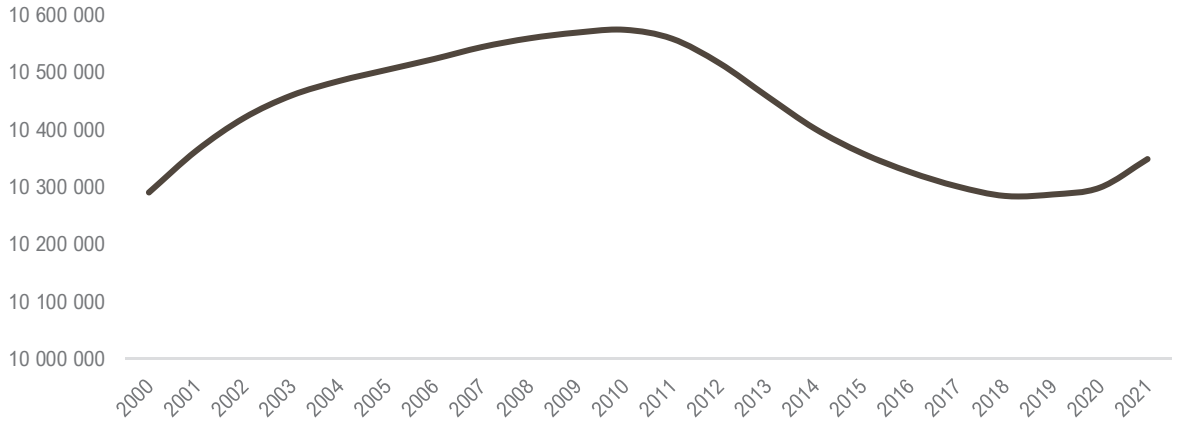
4. MERCADO IMOBILIÁRIO

4.1. Enquadramento Económico e Mercado Imobiliário

4.1.1. Portugal

Em 2021, a população residente em Portugal era de 10.344.802 - dos quais 4.921.170 homens (47,2%) e 5.423.632 mulheres (52,8%). Representa um decréscimo de 212.000 habitantes em relação a 2011. Demonstra uma tendência global na Europa Ocidental de envelhecimento e diminuição da população.

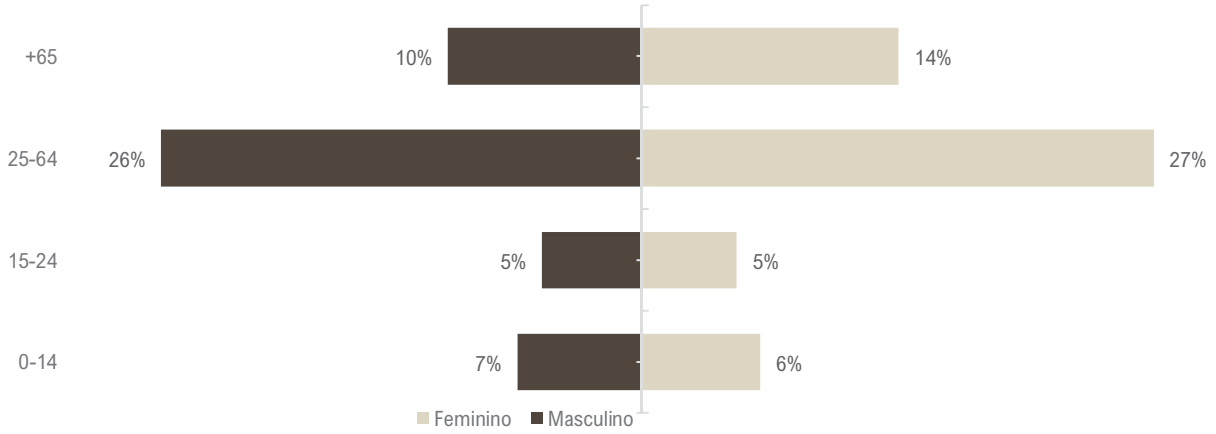
População (2000 – 2021, #)



Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Relativamente ao grupo etário, houve um declínio na população jovem e um crescimento dos habitantes idosos.

Pirâmide Demográfica (2021, %)

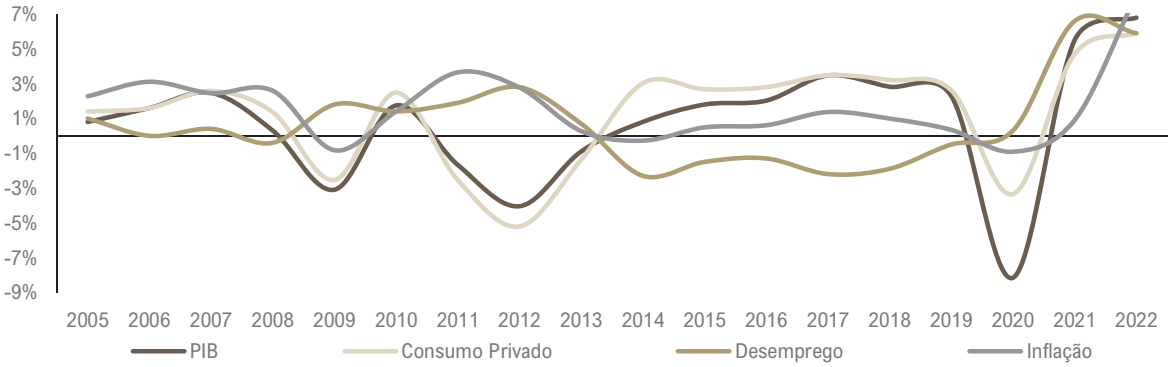


Fonte: Instituto Nacional de Estatística

A pandemia global levou a Europa a uma recessão imediata. Provocou uma pressão como nunca vista, no sistema nacional de saúde português e na economia. As elevadas taxas de vacinação portuguesas, combinadas com algumas das medidas de ajuda social adotadas, auxiliaram a recuperação económica do país.

De acordo com as projeções do Banco de Portugal, o crescimento será contido na primeira metade de 2023, com moderação nas despesas das famílias, algum adiamento dos planos de investimento empresarial e um abrandamento das exportações.

Evolução dos Indicadores-Chave (2005 – 2022)



Fonte: Banco de Portugal – Boletim Económico Junho 2023

Os custos alimentares e energéticos aumentaram acentuadamente, com os impactos mais fortes nas famílias de baixos rendimentos, bem como os preços nos sectores de bens duradouros onde os estrangulamentos de abastecimento estão mais concentrados.

O aumento da inflação tem surpreendido pelo desde o final de 2021. Isto resulta de uma acumulação de choques globais e dos efeitos de contágio dos preços internacionais da energia e dos alimentos. Em 2022, a taxa de inflação foi o valor mais alto dos últimos 30 anos.

O mercado de trabalho teve um desempenho favorável em 2022, esperando-se que as taxas de emprego e desemprego se estabilizem em 2023-25.

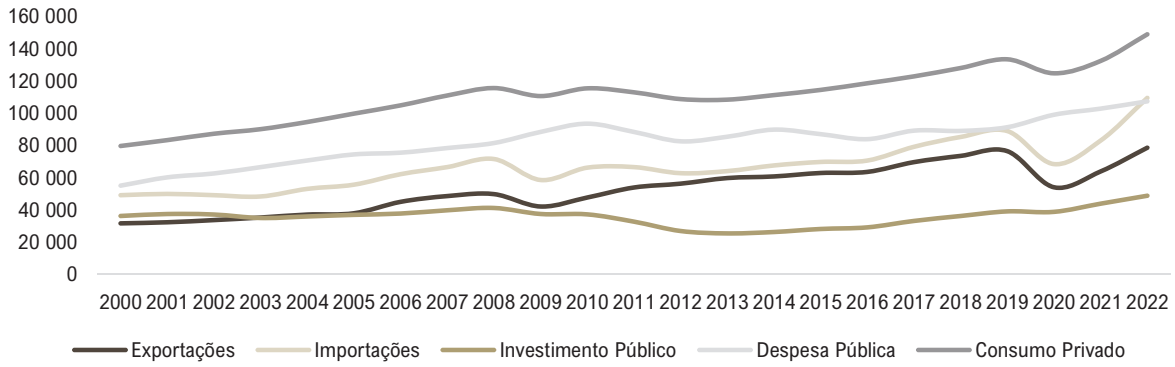
KPIs	2022	2023
PIB	+ 6,7%	+ 2,7%
Consumo Privado	+ 5,8%	+ 1,6%
Consumo Público	+ 1,7%	+ 1,5%
Taxa de Desemprego	6,0%	6,8%
Inflação	8,1%	5,2%

Fonte: Banco de Portugal. Projeções Macroeconómicas Junho 2023.

Estima-se que o crescimento do PIB seja 6,7% em 2022 e 2,7% em 2023, com moderação projectada nas despesas das famílias, algum adiamento dos planos de investimento empresarial.

O crescimento da economia portuguesa desacelera em 2023, após uma variação anual de 6,7% no ano anterior. O crescimento em 2022 reflecte a forte melhoria da actividade ao longo de 2021. Estas projecções reflectem um quadro de incerteza global, a continuação dos preços elevados da energia, a erosão do poder de compra, o aperto das condições financeiras e o enfraquecimento da procura externa.

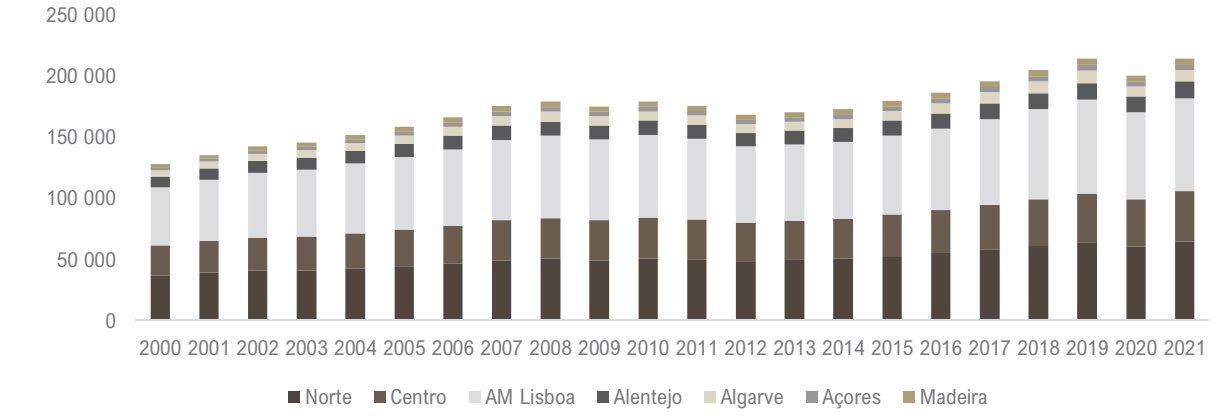
Produto Interno Bruto (2000-2022; € Milhões)



Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Portugal tem estado num ciclo económico positivo, em linha com a economia europeia, recuperando totalmente da crise económica, mas todos os esforços feitos nos últimos anos foram destruídos com a pandemia da covid-19.
Em termos de PIB por região, as regiões que mais contribuíram em 2022 foram a AM Lisboa, as regiões do Norte e do Centro que, em conjunto, representam 85% do PIB nacional.

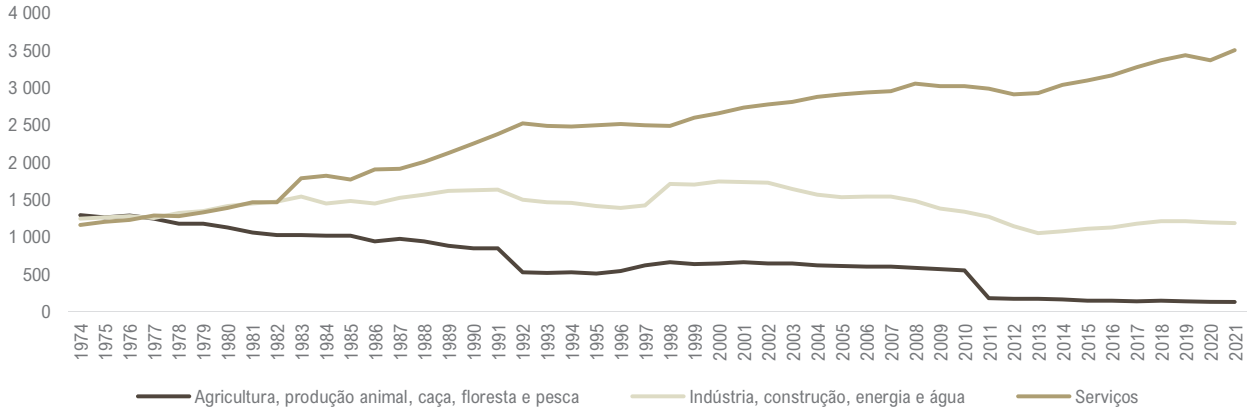
Produto Interno Bruto por Região (2000-2021; € Milhões)



Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Em termos de CAGR, os maiores crescimentos foram registados pelo Algarve (3,09%) e as regiões dos Açores (3,09%) e da Madeira (2,98%).

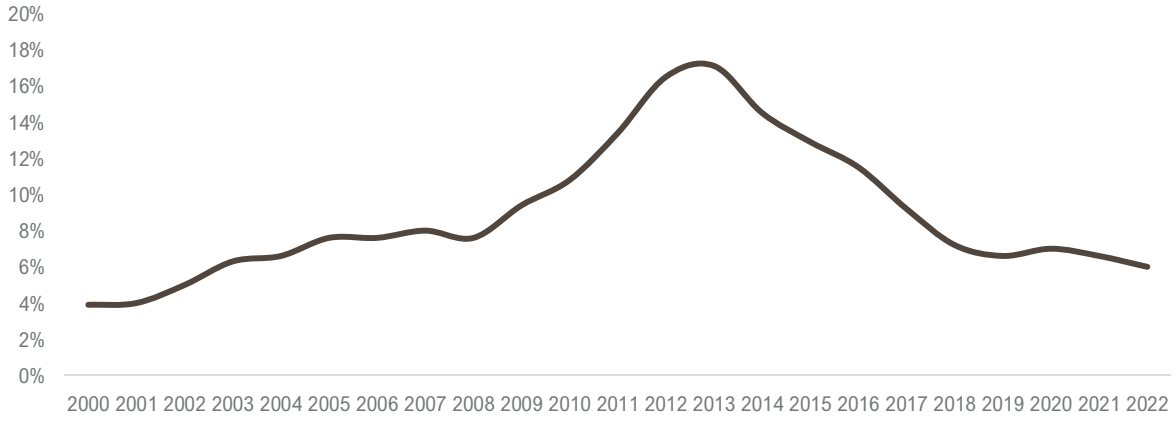
Número de Empregados por Sector (1974-2021; milhares #)



Fonte: PORDATA

Em 1974, o número de empregados que trabalhavam em cada sector era praticamente o mesmo, havendo uma distribuição uniforme. Atualmente a maioria dos empregados em Portugal trabalha no sector terciário, em serviços relacionados com finanças, tecnologia e turismo.

Taxa de Desemprego (2000-2022; %)

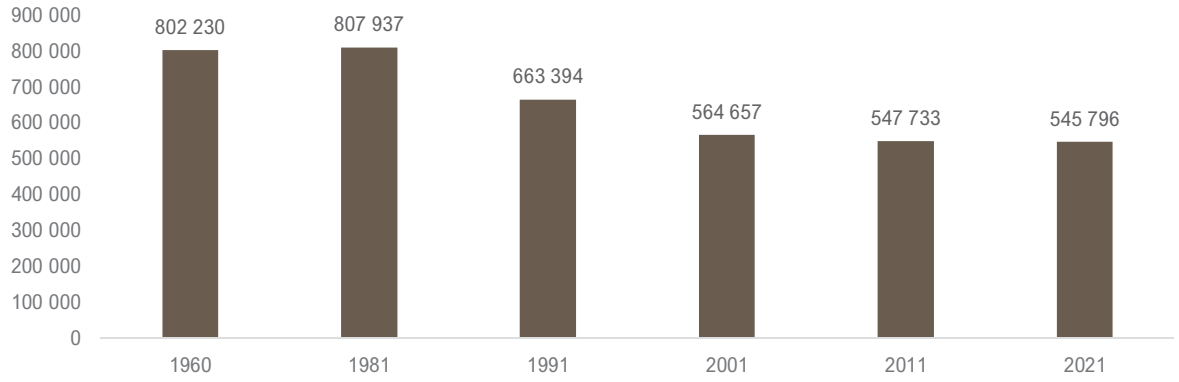


Fonte: Instituto Nacional de Estatística

A taxa de desemprego atingiu o seu pico durante o período do resgate, em 2012 e 2013 (16%). Em 2020 a taxa de desemprego manteve-se praticamente inalterada face a 2019 devido ao regime de lay-off, sendo que em 2021 a taxa de desemprego foi de 6,6% e de 6,0% em 2022.

4.1.2. Lisboa

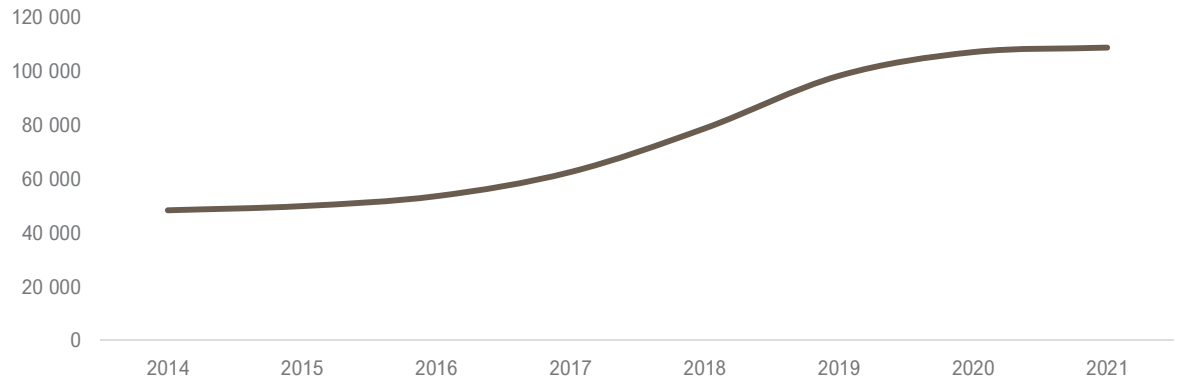
População de Lisboa (#; 1960 – 2021)



Fonte: INE

No caso específico do concelho de Lisboa, é importante destacar que a população também apresentou uma diminuição ao longo dos últimos anos. De acordo com os dados do Instituto Nacional de Estatística (INE), em 2021 o concelho tinha cerca de 545.796 habitantes, o que representa um decréscimo do número de habitantes registados em 2011.

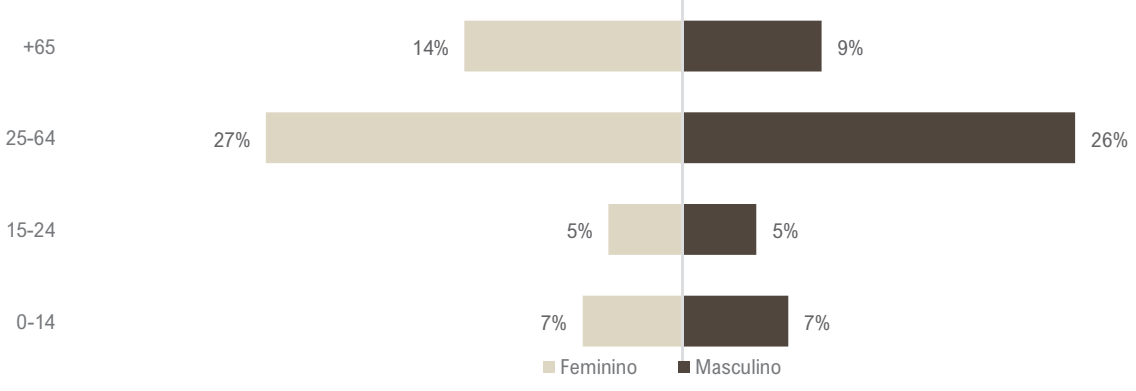
Residentes Estrangeiros (2014 – 2021; #) – Lisboa



Fonte: INE

O forte aumento de residentes estrangeiros desde 2017, é explicado principalmente pelos incentivos fiscais para residentes não habituais. Este programa foi introduzido em 2009 pelo governo português para atrair residentes estrangeiros e de "alto valor" e oferece taxas de imposto reduzidas e algumas isenções para os seus primeiros dez anos no país. No ano de 2021 registaram-se 108.653 estrangeiros residentes, sendo eu em 2014 existiam 48.225.

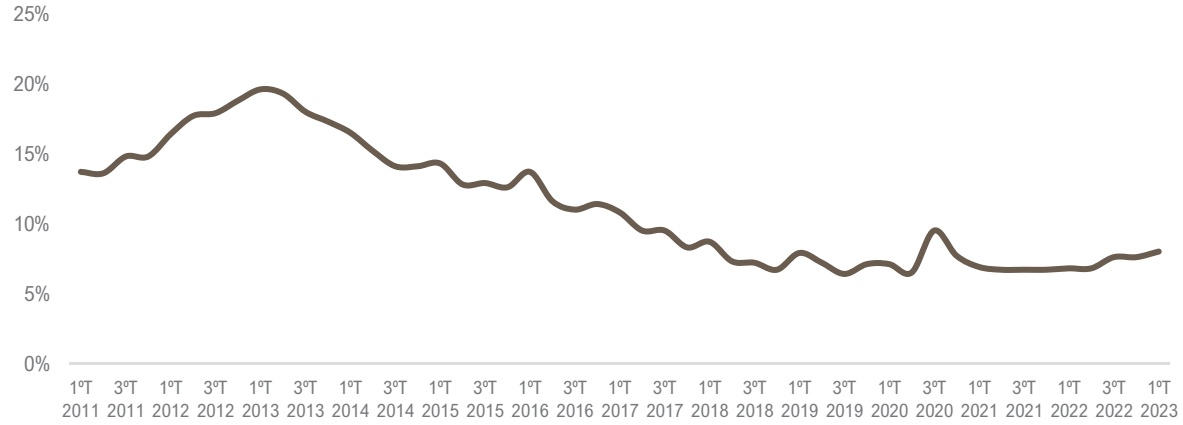
Pirâmide Demográfica – Lisboa [2022, %]



Fonte: INE

Tal como em Portugal como um todo, o envelhecimento da população também é uma tendência observada no concelho de Lisboa. Segundo os dados do INE, a proporção de idosos tem aumentado nos últimos anos, e verifica-se um declínio na população jovem.

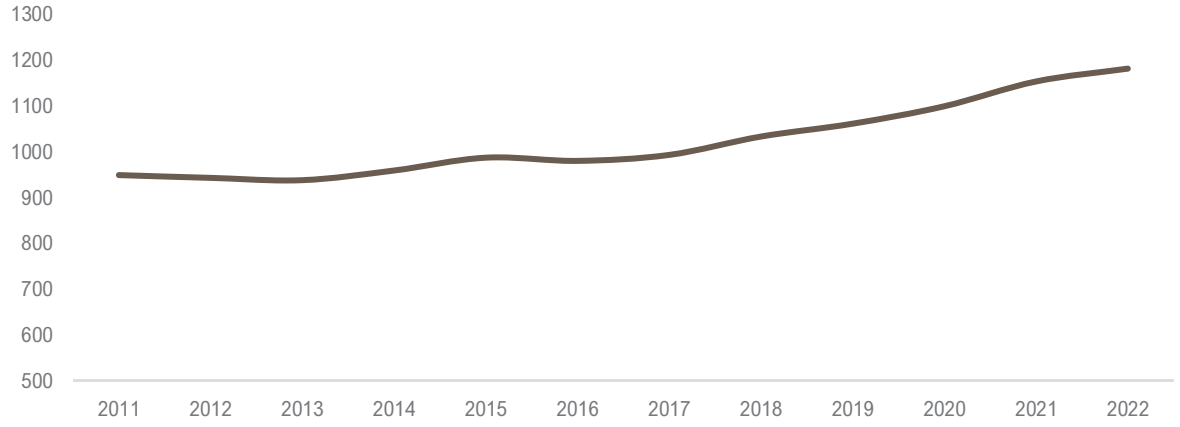
Taxa de Desemprego (%; 2011 – 2023) – AM Lisboa



Fonte: INE

A taxa de desemprego atingiu o seu pico em 2013 (19,6%), diminuindo para 6,7% em 2018. No 4º Trimestre dos anos de 2021 e 2022, as taxas de desemprego foram de 5,7% e 7,6%. No 1ºTrimestre de 2023, a taxa de desemprego registada foi de 8,0%.

Rendimento Médio Mensal Líquido (2011-2022; €) – AM Lisboa



Fonte: INE

O rendimento médio mensal líquido dos trabalhadores por conta de outrem (ou seja, aqueles que trabalham para uma empresa ou empregador) na AM Lisboa foi de 1.180€ em 2022. Isto representa um aumento em relação aos anos anteriores, refletindo uma tendência geral de melhoria do mercado de trabalho em Portugal, em 2011 este valor foi de 948€.

4.2. Mercado do Sector Residencial

Durante 2020, o impacto da pandemia não relevou uma expressão tão negativa como se poderia prever. A implementação das moratórias de crédito por parte do Estado e da banca implementadas no início do confinamento que permaneceram em vigor até Março e/ou Setembro de 2021, extensível ao mercado de arrendamento, acrescidas da manutenção das taxas de juro de referência em terrenos negativos veio atenuar o impacto e uma possível correcção abrupta dos valores praticados.

Não obstante ao estado pandémico, manteve-se o interesse no sector que, dadas as limitações a deslocações do estrangeiro, teve um aumento do peso da procura nacional. Segundo dados do Banco de Portugal, o abrandamento da subida no crédito à habitação registado em 2019 inverteu em 2020, com um aumento de 7% para os €11.389 milhões.

Ainda assim, algumas consequências sociais e laborais como o incremento do teletrabalho, geraram algumas alterações no tipo de procura de imóveis, tendo-se verificado um aumento do interesse por habitações maiores, com áreas exteriores e na periferia dos centros urbanos.

Durante 2022, o mercado residencial em Portugal continuou a demonstrar um desempenho resiliente devido ao desajuste entre a oferta e a procura, juntamente com a contínua atractividade e diversificação da procura internacional. O principal destaque vai para o lançamento de novos projectos que continuam a registar bons desempenhos verificando-se uma crescente de reservas assim que os imóveis são colocados no mercado, com uma procura representada tanto pelo mercado internacional como nacional.

Os preços residenciais pedidos têm dado sinais de crescimento em todas as zonas do país, com um aumento dos preços por m^2. O Alentejo é, inequivocamente, a região onde o aumento de preços foi mais expressivo em 2022, com um aumento de cerca de 35%, seguindo-se a zona Centro, com cerca de 16%. Por outro lado, a Área Metropolitana de Lisboa foi a única região que registou um decréscimo no preço médio pedido por m^2, em cerca de -2%. A Área Metropolitana do Porto teve o aumento mais ligeiro, com cerca de 8%.

	2021	2022	Variação (%)
AM Lisboa	3 924 €	3 826 €	-2%
AM Porto	2 808 €	3 040 €	8%
Norte	1 257 €	1 449 €	15%
Centro	1 396 €	1 618 €	16%
Alentejo	1 836 €	2 480 €	35%
Algarve	3 205 €	3 492 €	9%

Fonte: Confidencial Imobiliário

Segundo o Banco de Portugal, entre Janeiro e Outubro de 2022 foram concedidos cerca de 13,5 mil milhões de euros para novos créditos à habitação, o que representa um crescimento homólogo de cerca de 7,6%. Não obstante, e tendo em consideração uma análise homóloga mensal, a partir de Julho de 2022, começou a ser registada uma variação negativa do montante de concessão de crédito a habitação quando em comparação ao mesmo mês do ano anterior. Um dos grandes motivos desta inversão da intenção de contracção de crédito habitação poderá estar relacionada com a questão do aumento da inflacção associada ao aumento das taxas de juro e, consequentemente, à incerteza económica futura.

Prevê-se que o aumento das taxas de juro, inclusivamente para máximos de mais de 14 anos, possa levar várias famílias a optar pelo mercado de arrendamento. Apesar do mercado de renda acessível, principalmente para as famílias mais necessitadas e mais jovens, estar no centro das atenções e das intenções municipais, a escassez da oferta face à procura pode colocar uma pressão adicional no sentido de um aumento das rendas.

Considera-se, face ao acima exposto, que possa haver uma eventual retracção do mercado, primeiramente no que diz respeito ao tempo de absorção dos imóveis no mercado e, posteriormente, num ajustamento dos preços, principalmente em zonas secundárias e/ou em zonas onde os produtos são menos diferenciados.

Ainda assim, e de acordo com os dados do Confidencial Imobiliário, em 2022 o mercado de compra e venda de imóveis nas cidades de Lisboa e Porto registou um crescimento significativo face ao ano anterior, continuando a tendência de recuperação já verificada em 2021. Entre 2021 e 2022, observou-se um crescimento homólogo de cerca de 1% no número de imóveis vendidos e um crescimento homólogo de cerca de 10% no valor unitário médio de transacção. No que diz respeito às zonas do país, destaca-se o Algarve e a região Norte, com um aumento de cerca de 6% do número de imóveis vendidos em 2022 e o Alentejo como a zona que mais cresceu no que diz respeito ao unitário médio de transacção, no mesmo período (cerca de 22%).

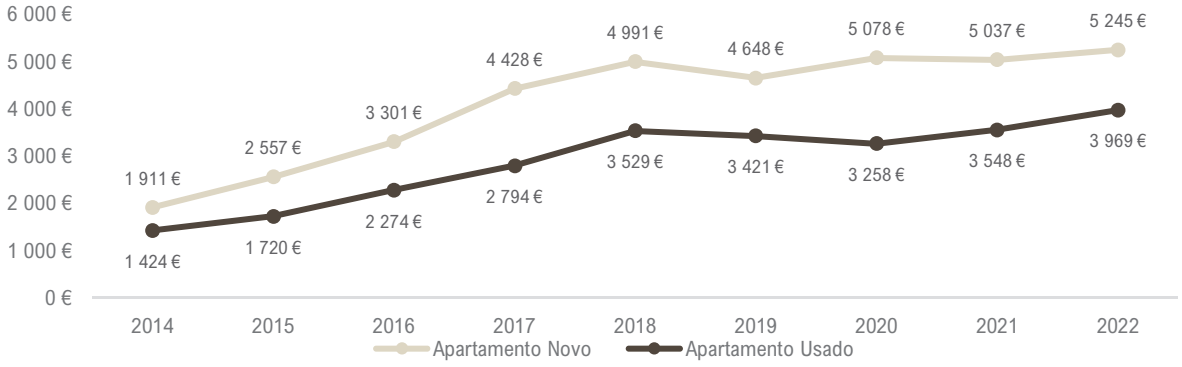
	2021	2022	Variação (%)	2021	2022	Variação (%)
	N.º Imóveis Vendidos			Unitário Médio Transacção (€/m2)		
AM Lisboa	50 964	50 823	0%	2 483 €	2 676 €	8%
AM Porto	26 886	25 375	-6%	1 837 €	2 085 €	14%
Norte	19 921	21 069	6%	1 024 €	1 169 €	14%
Centro	33 188	34 787	5%	1 068 €	1 241 €	16%
Alentejo	11 588	11 934	3%	1 157 €	1 416 €	22%
Algarve	14 478	15 300	6%	2 285 €	2 297 €	1%
Total / Média	**157 025**	**159 288**	**1%**	**1 642 €**	**1 814 €**	**10%**

Fonte: Confidencial Imobiliário

Freguesia de São Vicente

A análise realizada neste capítulo foi baseada na base de dados SIR fornecido pela Confidencial Imobiliário (C.I.) e apresenta informações sobre o a Freguesia de São Vicente.

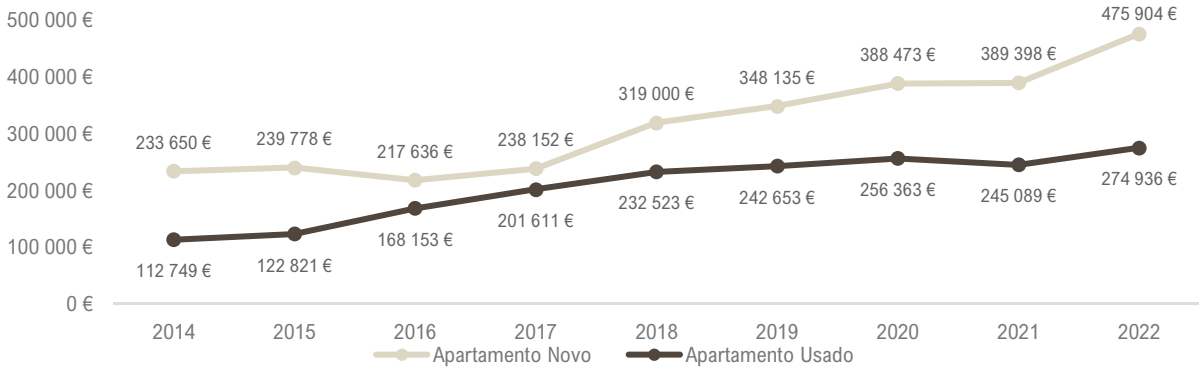
Preço de Venda unitário – Apartamentos (€/m²; 2014-2022)



Fonte: C.I.

Pode-se afirmar que a tendência de crescimento de preços na freguesia de São Vicente é evidente. De acordo com o gráfico acima, em 2022, o preço médio por metro quadrado em novas unidades residenciais foi de 5.245€ e de 3.969€ em unidades usadas.

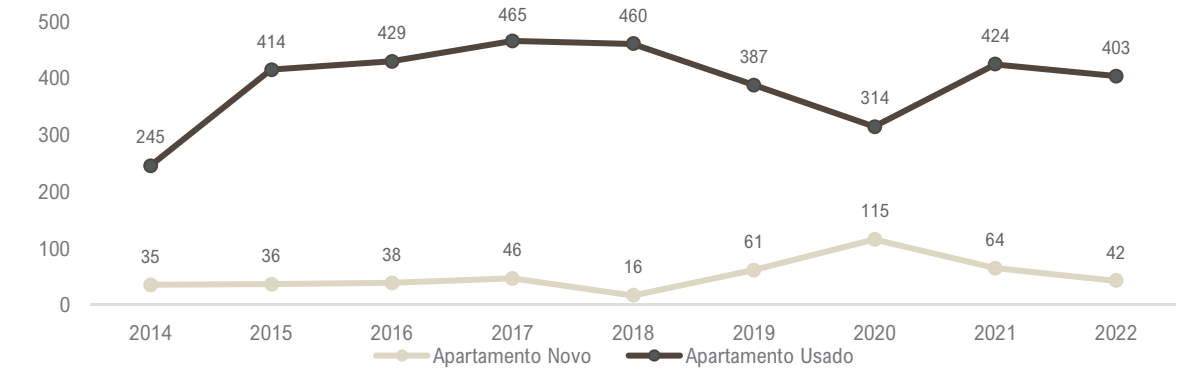
Preço de Venda por Fogo – Apartamentos (€; 2014-2022)



Fonte: C.I.

De acordo com o gráfico acima, em 2022, o preço médio por fogo em novas unidades residenciais foi de 475.904€ e 274.936€ para unidades usadas.

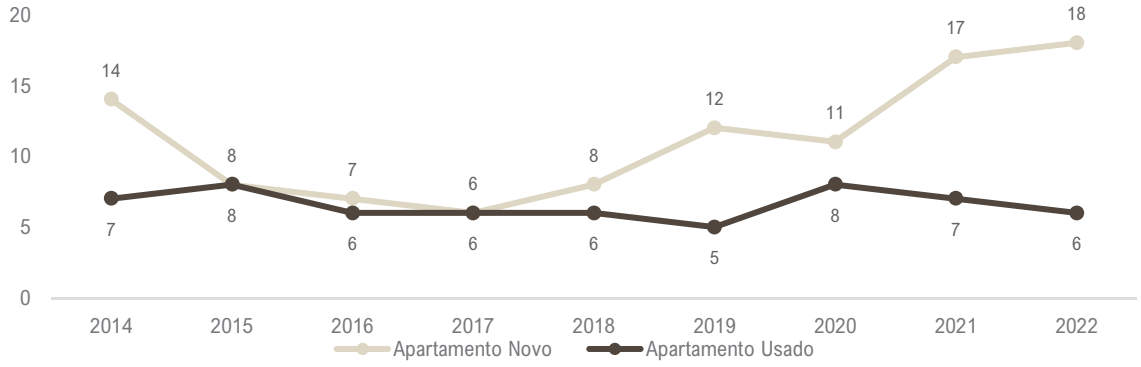
Número de Transações – Apartamentos (#; 2014-2022)



Fonte: C.I.

O número de transações é uma variável muito volátil e, como tal, foi o primeiro indicador imobiliário a responder ao impacto da pandemia em todo o mundo. Em 2022, verificaram-se 42 transações de unidades novas e 403 transações de unidades usadas.

Tempo de Absorção (Meses; 2014-2022)



Fonte: C.I.

O tempo de absorção médio de apartamentos usados em São Vicente em 2022 encontrava-se nos 16 meses para apartamentos novos e 8 meses para apartamentos usados.

7.2.1. Exemplos Comparáveis – Venda

Foi efectuado um levantamento de apartamentos novos e/ou de construção recente em oferta na envolvente do imóvel em análise, com o intuito de perceber o dinamismo existente no referido sector. Desta forma, foram detectados os seguintes exemplos:

#	Estado	Distância	Área	Valor	€/m2
1	Novo	148m	124 m²	750 000 €	6 048 €
2	Novo	210m	130 m²	810 000 €	6 231 €
3	Novo	386m	115 m²	580 000 €	5 043 €
4	Novo	443m	134 m²	750 000 €	5 597 €
5	Novo	504m	115 m²	730 000 €	6 348 €
6	Novo	505m	103 m²	770 000 €	7 476 €
7	Novo	551m	125 m²	820 000 €	6 560 €
8	Novo	618m	142 m²	955 000 €	6 937 €
9	Novo	643m	102 m²	665 000 €	6 520 €

Foram selecionados os imóveis mais comparáveis pelas características, localização do imóvel e por outros factores de homogeneização, constatando-se que os preços unitários dos mesmos se posicionam no intervalo entre 5.043€/m² e 7.476€/m² (6.306€/m² em média) e as áreas encontram-se no intervalo entre 102 m² e 142 m².

4.3. Comentários sobre a Análise de Mercado

Analisando o mercado na óptica da venda, concluímos que os imóveis com os preços mais elevados são activos em localização superior. Por outro lado, os imóveis com preços mais baixos apresentam menor qualidade e/ou não serão imóveis completamente novos.

Salienta-se ainda que os preços indicados contemplam a normal margem de negociação praticada pelos agentes imobiliários, a qual deverá ser devidamente expurgada para a determinação de valor.

5. AVALIAÇÃO

5.1. Avaliação Qualitativa

Interno	
Forças	**Fraquezas**
- Enquadramento PDM (possíveis alterações uso) - Localização no centro da cidade de Lisboa - Acessibilidade (rodoviária) e mobilidade - Imóvel de cariz histórico	- Zona de fácil constrangimento ao nível rodoviário.
Externo	
Oportunidades	**Ameaças**
- Escassez de oferta de imóveis residenciais principalmente nas grandes cidades e periferias - Mercado dinâmico nas ópticas de compra, venda e arrendamento de imóveis residenciais - Escassez de oferta de imóveis novos no centro de Lisboa	- Incerteza na evolução económica pós conflito internacional - Aumento das taxas de juro no crédito habitação

5.2. Avaliação Quantitativa

A avaliação do património foi efectuada, após visita e análise de condicionantes, considerando-o livre de hipotecas, encargos ou servidões de qualquer natureza. As opiniões, análises e conclusões constantes do presente relatório foram desenvolvidas de acordo com as Normas de Avaliação RICS ("Red Book") – Edição de Novembro de 2021 (versão efectiva em Janeiro de 2022).

5.3. Abordagem pelo Método de Rendimento – Discounted Cash Flow

Para determinar o valor de mercado atual do projeto, foi utilizada a abordagem pelo Método do Valor Residual, que tendo em conta as características do património e condicionantes do mercado imobiliário local, permite obter como resultado do desenvolvimento urbanístico do mesmo um valor de mercado comparável com imóveis semelhantes.

Foram utilizados valores unitários de acordo com a utilização potencial do património, tendo em conta a sua localização e condicionantes de edificabilidade. Assim, o valor de mercado do projecto foi calculado com base no desenvolvimento urbanístico considerado mediante uma perspectiva dinâmica, ou seja, através da projecção dos fluxos decorrentes da realização do projecto, nomeadamente pelas receitas geradas e custos inerentes a todas as obras de construção, com inclusão necessária da totalidade de custos indiretos correspondentes. A projeção financeira e o faseamento dos fluxos ocorridos no decurso do desenvolvimento urbanístico foram analisados através do modelo dos fluxos de caixa descontados (Discounted Cash-Flow).

Tal como anteriormente referido, assumimos o pressuposto de avaliar o imóvel assumindo a sua reabilitação, com vista ao desenvolvimento de um condomínio residencial fechado. Para efeitos de avaliação, verifica-se, através da prospecção realizada que na envolvente e configuração do edifício existente, que cerca de 143 m^2 de área bruta privativa por apartamento, para 13 apartamentos se afigura razoável e com maior adesão ao layout existente no edifício em análise.

A tabela infra resume os pressupostos utilizados:

Área Bruta de Construção Total (m²)	2 662,30
ABC - Residencial (m²)	2 662,30
ABP - Residencial (m²)	1 863,61
N.º de Fogos (Residencial)	13
Área Bruta Privativa por Fogo (média)	143,35

VALOR DO DESENVOLVIMENTO CONCLUÍDO

Com base no cenário supramencionado, o valor do desenvolvimento concluído foi calculado no pressuposto especial de que o referido projecto será realizado em conformidade com o que foi assumido. Desta forma, o referido valor tem por base a abordagem pelo Método do Comparativo e os seguintes pressupostos:

VALOR DO DESENVOLVIMENTO CONCLUÍDO					
Tipo	N.º de Unidades	ABC (m²)	ABP (m²)	Valor (€/m² ABP)	Valor Total (€)
Residencial	13	2 662,30	1 863,61	6 350	11 833 924
Total	**13**	**2 662,30**	**1 863,61**	**6 350**	**11 833 924**

Através dos comparáveis apresentados em capítulo próprio, concluímos um valor unitário de mercado para apartamentos novos na envolvente de 6.350 €/m² de área bruta privativa, enquadrado com o intervalo da prospecção apresentada.

CUSTOS DE DESENVOLVIMENTO

Considerou-se um montante de custos directos e indirectos para construção, de acordo com os seguintes valores unitários, que incluem IVA à taxa reduzida de 6%, por se tratar de um projecto enquadrado em ARU. Considerámos igualmente uma percentagem de conclusão da obra de cerca de 45% com vista a reflectir o aproveitamento da estrutura e outras características do edifício existente.

CUSTOS DE DESENVOLVIMENTO				
CUSTOS DIRECTOS				
Tipo	N.º de Unidades	ABC (m²)	Valor (€/m² ABC)	Valor Total (€)
Residencial	13	2 662,30	1 590,00	4 233 057
Total	**13**	**2 662,30**	**1 590,00**	**4 233 057**
Percentagem de Conclusão				**45,00%**
Percentagem de Obra por realizar				**55,00%**
Total dos Custos Directos				**2 328 181**

Foi considerada uma estimativa de custos indirectos que incluem os montantes referentes às taxas autárquicas, projecto de arquitectura e comercialização do imóvel e ainda encargos com a gestão da obra em todas as suas fases (project management).

A estimativa dos custos encontra-se considerada nos mapas que constam no ponto seguinte.

CUSTOS INDIRECTOS					
Demolições / Infraestruturação	Projectos / Especialidades / Legais	Marketing (% Vendas)	Comissões (% Vendas)	Fiscalização e Gestão de Obra	Licenças e Taxas Municipais
197 543	211 653	0	582 229	62 861	126 992

Total dos Custos	€ 3 509 459

O valor de mercado do imóvel foi, desta forma, obtido de acordo com o faseamento do desenvolvimento do projecto considerado e a utilização de uma taxa de desconto de 11,00%, ajustada à dimensão e localização das propriedades integradas na operação de desenvolvimento. Tendo por base o projecto, as informações fornecidas e líquido de custos de transacção, o Valor de Mercado do imóvel apresenta-se no DCF abaixo:

Anual		1	2	3	4	Total
Faseamento (%)						
1. Projectos/Especialidades/Legais		20,00%	50,00%	15,00%	15,00%	100%
2. Demolições / Infraestruturação				100,00%		100%
3. Fases de Construção			0,00%	50,00%	50,00%	100%
4. Licenças e Taxas Municipais			20,00%	40,00%	40,00%	100%
5. Vendas (Residencial)		0,00%	0,00%	53,85%	46,15%	100%
(Número de Fogo)	13	0	0	7	6	13
Fluxos						
Valor de Desenvolvimento Concluído						
1. Receitas (Residencial)		0	0	1 593 028	10 240 895	11 833 924
2. Receitas (Comércio)						0
Total das Receitas		0	0	1 593 028	10 240 895	11 833 924
Custos de Desenvolvimento						
1. Projectos/Especialidades/Legais		42 331	105 826	31 748	31 748	211 653
2. Demolições / Infraestruturação		0	0	197 543	0	197 543
3. Fases de Construção		0	0	1 164 091	1 164 091	2 328 181
4. Licenças e Taxas Municipais		0	25 398	50 797	50 797	126 992
5. Fiscalização e Gestão de Obra		0	0	33 889	28 972	62 861
6. Comissões		0	0	78 377	503 852	582 229
Total dos Custos		**42 331**	**131 225**	**1 556 444**	**1 779 460**	**3 509 459**
Cash-Flows		**-42 331**	**-131 225**	**36 585**	**8 461 436**	**8 324 465**

VAL	**5 455 900 €**
Custos de Transacção	371 184 €
Valor da Propriedade de Desenvolvimento	**5 084 716 €**

Valor (€/m² ABC acima do solo)	1 910 €
Total dos Custos (incl. Inv)	8 965 359 €
Total das Receitas	11 833 924 €
Margem de Promoção (€)	2 868 565 €

Margem de Promoção (%) | s/Vendas	25,49%
Margem de Promoção (%) | s/Custos	32,00%

Taxa de Desconto (Anual)	11,00%

Através da análise apresentada acima, concluímos que **o valor de mercado, através do Método do Rendimento – DCF (Valor Residual) é 5.084.716€,** o que representa 1.1910 €/m² de área bruta de construção.

Para apuramento da taxa de desconto, foi utilizado o Método CAPM (Capital Asset Pricing Method):

Método CAPM

A discount rate corresponde à taxa pela qual os cash-flows projectados são descontados e reflecte não só o valor do dinheiro no tempo, mas também os riscos associados ao tipo de cash-flow e ao tipo de operações futuras do activo. Esta taxa leva em consideração:

a) o risco associado às projecções realizadas no cash-flow utilizado;
b) ao tipo de activo/negócio;
c) as taxas implícitas no mercado;
d) a localização geográfica do activo;
e) a vida do activo e consistência dos inputs, precisamente a taxa risk free associado ao ciclo de vida do activo;
f) o tipo de cash-flow utilizado; e
g) as bases de valor aplicadas. Para a maioria das bases de valor, a discount rate aplicada deve ser desenvolvida pela perspectiva de um participante.

Para estimar a discount rate da presente avaliação, recorremos ao Capital Asset Pricing Model (CAPM). Este modelo prevê a estimativa do custo do capital próprio, que inclui a relação entre o risco sistemático e o retorno esperado pelos activos.

A fórmula do CAPM para calcular os retornos esperados de um activo tendo em conta o risco é a seguinte:

Ke = Rf + Unlevered ß * (Rm - Rf)

Cada parâmetro foi calculado da seguinte forma:

Rf (Risk-Free Rate):

O cálculo do risk-free a ser aplicado considera a rentabilidade no mercado secundário de activos livres de risco denominados na moeda a serem considerados:

a) Moeda Euro; e
b) Retorno exigido no mercado secundário de obrigações do tesouro português a 10 anos.

Os valores das obrigações do Tesouro português a 10 anos de acordo com o Banco de Portugal e o o Índice de Preços ao Consumidor (variação média) fornecido pelo INE – Instituto Nacional de Estatísticas serviram de base ao cálculo da taxa risk-free a ser aplicada, sem taxa de inflação, sendo que as referidas variáveis se encontram detalhadas infra.

ß (Beta) - Unlevered:

O Beta indica quanto é que o preço de uma acção da empresa varia face ao mercado. Um beta de um, por exemplo, indica que a empresa está alinhada com o mercado. Se o beta for superior a um, a acção ultrapassa o comportamento normal do mercado; menos de um significa que a acção é mais estável.

Como mencionado anteriormente, estamos a assumir apenas o custo do capital próprio, ou seja, sem financiamento, aplicamos um ß unlevered para estimar a discount rate. A fonte do referido factor é o site de Aswath Damodaran que compila dados da Bloomberg, Morningstar, Capital IQ e Compustat para várias indústrias, como aquelas que se encontram mencionadas abaixo:

Indústria	N.º de Empresas	Average Unlevered Beta
Hotel/Gaming	69	1,06
Hospitals/Healthcare Facilities	34	0,72
Oil/Gas (Production and Exploration)	174	1,14
R.E.I.T.	223	0,69
Real Estate (Development)	18	0,88
Real Estate (General/Diversified)	12	0,66
Real Estate (Operations & Services)	60	0,81

Os dados mencionados no quadro acima foram actualizados pela última vez em Janeiro de 2023 e agregam informações de empresas específicas da Europa Ocidental, os quais, em nossa opinião, são os mais precisos no mercado imobiliário.
O **ß unlevered** apresenta os valores explicitados no quadro supra, sendo que os mesmos variam consoante a indústria onde o ativo em análise se insere. Desta forma, a indústria onde o ativo se insere e o respetivo valor assumido para o ß unlevered, encontram-se especificados no quadro infra.

Adicionalmente, a variável **(Rm-Rf),** representa o prémio de risco exigido pelo investidor acima da taxa risk-free. Este factor inclui as premium requeridas em relação ao mercado global do activo e as suas características especificas.

Este prémio é definido caso a caso dependendo das características específicas dos ativos, historial de rentabilidade, dimensão do mercado local, localização, estado de conservação, inquilinos, contratos, rendas, liquidez, questões legais e outros factores que consideramos relevantes e que devem ser refletidos no custo estimado do capital.

Com base nos parâmetros supramencionados, foi considerado um valor de custo de capital tal como detalhado no quadro infra.

Parameter		Assumption	Date	Source
i	3,00%	Consumer Price Index (CPI)	Historical & Forecast	BdP, OECD, EBA, IMF
Rf	3,24%	10Y Portuguese Bonds	LTM	Bank of Portugal
Rf (real)	0,23%			((1+Rf)/(1+i))-1
ß (Unlevered)	0,88	**Real Estate (Development)**	jan/23	Damodaran
Rm	12,50%			Internal Database
Risk Premium	12,27%			Rm-Rf (real)
Ke	11,03%	Ke = Rf + ß * (Rm - Rf)		

6. VALOR DA PROPRIEDADE

Somos, assim, da opinião que o Valor de Mercado do referido imóvel, que constitui um direito real de propriedade plena, sujeito à informação fornecida pelo cliente e aos pressupostos utilizados, acima mencionados, em **17 de Novembro de 2023**, é de **5.084.716€ (Cinco Milhões, Oitenta e Quatro Mil, Setecentos e Dezasseis Euros).**

7. CONCLUSÃO

As nossas Avaliações e Relatórios são estritamente confidenciais à entidade para a qual foram elaborados, ou para os seus consultores profissionais, e servem apenas para os fins a que se referem. Mais ainda, não nos responsabilizamos relativamente a terceiros no que diz respeito ao seu conteúdo, em parte ou na sua totalidade.

Quer a totalidade, quer parte do presente relatório ou referências ao mesmo não podem ser incluídas em qualquer tipo de publicação, circular, ou declaração, nem divulgada oralmente a terceiros, sem a nossa autorização por escrito da forma e do contexto em que a mesma deverá figurar. Esta aprovação é necessária independentemente de fazer ou não referência ao nome da entidade e se os relatórios são ou não usados em conjunto com outros.

Os nossos cumprimentos,

8. APÊNDICES

8.1. Termos e Condições Gerais

Os seguintes Princípios Gerais aplicam-se a todas as avaliações efectuadas pela Aura REE a menos que expressamente acordado e referido no relatório de avaliação. Os Princípios Gerais por norma são incluídos no relatório como apêndice, embora constituam parte das condições do nosso compromisso.

Base de Avaliação

- Os nossos relatórios referem o propósito da avaliação e a menos que especificado, a base de avaliação é conforme definida no RICS Valuation - Professional Standards Edição de Novembro 2021 (versão efectiva em Janeiro 2022). A definição completa da base por nós adotada, está estabelecida no nosso relatório ou anexada a estes Princípios Gerais.

Custos de Alienação e Outras Obrigações

- Não são consideradas quaisquer despesas de realização ou de tributação que possam ocorrer em caso de alienação. Todos os bens são considerados como livres, nomeadamente de todas as hipotecas, ónus ou outros encargos, que podem ser garantidos sobre o mesmo;
- Não é possível ter em conta o eventual impacto de uma possível legislação em apreciação;
- As avaliações são preparadas e expressas excluindo os pagamentos de IVA, salvo indicação contrária.

Fontes de Informação e Documentação

- Normalmente não lemos contratos de arrendamento ou documentos de titularidade. Presumimos, salvo indicação em contrário, que cada bem é comercializável, que toda a documentação é satisfatoriamente fornecida e que não há ónus, restrições, servidões ou outros gastos de natureza onerosa, que teriam um efeito material sobre o valor do ativo em questão, nem litígios pendentes;
- Quando recebemos documentação, recomendamos que a confiança não seja colocada na nossa interpretação sem a verificação por parte dos advogados do cliente.

Qualidade do Serviço e Reclamações

- Todos os nossos relatórios de avaliação são assinados por um membro da AURA REE cuja responsabilidade é assegurar que todos os procedimentos relevantes de controlo de qualidade tenham sido cumpridos;
- Em caso de reclamações sobre o nível ou o serviço que foi prestado, temos um procedimento de reclamações standard, uma cópia que está disponível mediante pedido, de acordo com os requisitos da Royal Institution of Chartered Surveyors,

Inquilinos

- Independentemente de ler ou não os contratos de arrendamento existentes, devem ser especificamente acordados na confirmação das instruções. Recomendamos que a confiança não seja colocada na nossa interpretação dos referidos documentos sem referência a advogados, particularmente em casos onde haja compra ou empréstimo contra a titularidade do imóvel em questão;
- Reflectimos a nossa apreciação relativamente às perceções prováveis dos potenciais compradores sobre a situação financeira dos inquilinos. No entanto, não procedemos a investigações detalhadas sobre a situação financeira dos locatários, salvo se especificamente instruídos, e assumimos, salvo indicação em contrário, que em todos os casos não existem atrasos significativos de pagamento e que são capazes de satisfazer as suas obrigações decorrentes dos contratos de arrendamento.

Medições

- O cliente aceitou que as áreas a utilizar na avaliação não fossem calculadas com base no RICS Property Measurement.

Urbanismo e outros regulamentos legais

- As consultas às autoridades de planeamento relativas a questões que afectam o imóvel, quando considerado apropriadas, só são normalmente obtidas de forma verbal e a respectiva informação foi fornecida à AURA e aceite pela mesma com base no facto de que não deve ser divulgada nem invocada;
- As consultas escritas podem demorar várias semanas a obter respostas e incorrer em encargos. Nos casos em que é necessária a garantia de assuntos de planeamento, recomendamos que os advogados do cliente procedam a investigações escritas formais, que também clarifiquem a sua posição relativamente a qualquer questão jurídica referida no nosso relatório.
- Assumimos que as propriedades foram construídas, ou estão em construção, e são ocupadas ou usadas de acordo com os consentimentos apropriados e que não existem avisos legais pendentes;
- Assumimos que as premissas cumprem todos os requisitos legais relevantes, incluindo os regulamentos de incêndio e de construção.

Estudos Estruturais

- As consultas de construção, estruturais e de solo são investigações pormenorizadas do edifício, da estrutura, dos serviços técnicos e das condições do solo e do solo efectuadas por inspectores ou engenheiros de construção especializados e não se enquadram no âmbito normal de uma avaliação;
- Uma vez que não realizamos as referidas investigações, excepto se instruídos separadamente para fazê-lo, não podemos informar se a propriedade está livre de qualquer falha estrutural, podridão, infestação ou defeitos de qualquer outra natureza, incluindo debilidades inerentes devido ao uso de materiais nocivos na construção;
- Reflectimos o conteúdo de qualquer relatório de levantamento de construção que nos tenha sido fornecido ou quaisquer defeitos ou itens de degradação de que somos informados ou que notamos durante o curso das nossas visitas de avaliação, mas de outra forma assumimos as propriedades livres de defeitos.

Limites

- Os planos que acompanham os relatórios são apenas para fins de identificação e não devem ser confiados para definir limites, título ou servidões. A extensão do terreno é delineada de acordo com as informações que nos foram dadas e / ou através da nossa compreensão dos limites.

Considerações ambientais

- A menos que tenha sido expressamente solicitado, não procedemos a investigações in loco para averiguar se as condições do solo e dos serviços são adequadas ou não e, além disso, não realizámos quaisquer inspecções ambientais, arqueológicas, geológicas ou técnicas. Quando não tivermos sido notificados em contrário, as nossas avaliações serão efetuadas com base em que estes fatores são satisfatórios e que o solo do local está isento de substâncias perigosas.
- Ao realizar a nossa avaliação, assumimos que a propriedade não tem e nunca foi utilizada para qualquer finalidade que poderia contaminá-lo ou ter o potencial de contaminá-lo. A menos que tenham sido dadas instruções específicas para este efeito, não investigamos os usos passados ou presentes da propriedade ou de qualquer terreno adjacente ou próximo a ela, para ver se esses usos podem resultar em contaminação potencial e assumimos que isto é não é o caso.
- Se existir qualquer tipo de contaminação em terrenos vizinhos, o valor dos bens referidos neste relatório poderia ser reduzido. A mesma situação acontecerá também se as propriedades vizinhas estiverem a ser utilizadas de qualquer forma que possa contribuir para a sua contaminação.

Avaliações de reintegração

- Uma avaliação de reintegração para fins de seguro é um serviço especializado e recomendamos que sejam emitidas instruções separadas para este propósito específico. Se o conselho for exigido como uma verificação contra a adequação da cobertura existente, deve ser especificado como parte da instrução inicial e qualquer indicação para tal dada é somente para a orientação e não deve ser confiada como a base para a cobertura do seguro.

Evidência Comparável

- Quando incluímos testemunhos comparáveis sobre as evidências no nosso relatório, estas informações baseiam-se muitas vezes nas nossas investigações orais e a sua exatidão nem sempre pode ser assegurada ou podem estar sujeitas a compromissos de confidencialidade. No entanto, tais informações só seriam referidas quando tivéssemos razões para acreditar na sua exatidão geral ou onde estão de acordo com a expectativa. Além disso, não inspecionamos propriedades comparáveis.

Seguro

- A nossa avaliação pressupõe que a propriedade seria, em todos os aspetos, assegurada contra todos os riscos habituais, incluindo terrorismo, inundações e aumento do nível freático, mas aceitáveis comercialmente;
- Salvo indicação em contrário, as nossas opiniões de valor não consideram o risco de que a cobertura de seguro de qualquer propriedade não esteja disponível, ou apenas esteja disponível em condições onerosas.

Confidencialidade e Responsabilidade Civil

- As nossas avaliações e relatórios são confidenciais para a parte a quem são dirigidos e para a finalidade específica a que se referem e nenhuma responsabilidade exigida por terceiros é aceite;
- Nem o todo, nem qualquer parte, nem referência a ele, pode ser publicado em qualquer documento, declaração ou circular, nem em qualquer comunicação com terceiros, sem nosso prévio consentimento por escrito da forma e contexto em que irá aparecer.

Reclamações

- A AURA REE Portugal, empresa regulada pelo RICS e inscrita na C.M.V.M., possui manual de procedimentos de gestão de reclamações que pode ser disponibilizado, sempre que se considere necessário pelo cliente.

8.2. Documentação do Imóvel

b.PRIME
AMI 8624
PROPERTY ADVISORS
www.bprime.pt

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

23 de novembro de 2023
Refª.: 20230093186
Refª Cliente: N.a

Preparado para:
Câmara Municipal de Lisboa

Tipo de Imóvel: Lar
(Bairro Estrela de Ouro) - Lar da Graça

Regulated by RICS

Bdotprime – Mediação Imobiliária, Lda.
Avenida da Liberdade 180 E – 3º Dto | 1250-146 Lisboa . T +351 211 570 000 . bprime@bprime.pt

Índice

1. Resumo de Avaliação
1.1. Âmbito da Avaliação
1.2. Independência, Objetividade e Conflito de Interesses
1.3. Identificação do Avaliador
1.4. Identificação do imóvel
1.5. Áreas
1.6. Metodologia Aplicada
1.7. Confidencialidade
1.8. Avaliação
2. Pressupostos e Considerações Gerais
2.1. Âmbito da avaliação
2.2. Independência, Objetividade e Conflito de Interesses
2.3. Identificação do Avaliador
2.4. Base de avaliação
2.5. Registo de propriedade
2.6. Inspeção ao imóvel
2.7. Impostos e taxas
2.8. Condições ambientais
2.9. Estrutura
2.10. Última avaliação
2.11. Moeda
2.12. Extensão da informação
2.13. Documentação Facultada
2.14. Pressupostos
2.15. Pressuposto especial
2.16. Confidencialidade e divulgação nas quais o público é parte interessada ou das quais terceiros podem depender
2.17. Metodologia de avaliação
2.18. Datas
3. Relatório de Avaliação
3.1. Localização
3.2. Caracterização da envolvente
3.3. Planta de localização
4. Descrição do imóvel
4.1. Descrição
4.2. Quadro das Áreas do Imóvel

5. Análise de Mercado.....
5.1. Análise Macroeconómica.....
6. Descrição dos Métodos de Avaliação.....
6.1. Métodos de Avaliação Aplicados.....
6.2. Método comparativo de mercado.....
6.3. Método do Valor Residual – *Discounted Cash Flow*.....
7. Conclusão.....
8. Certificação de Responsabilidade.....
ANEXO I - Fotografias.....
ANEXO II – Documentos.....

1. Resumo de Avaliação

Exmos. Senhores,

Esta avaliação foi instruída pela Câmara Municipal de Lisboa com sede no Edifício Campo Grande, n.º 25, Bloco A, 3º Andar, 1749-099 Lisboa.

1.1. Âmbito da Avaliação

A presente avaliação tem como finalidade a obtenção do valor de mercado do imóvel dos imóveis em análise para efeitos de uma possível aquisição.

O trabalho de avaliação consistiu na determinação do Valor de Mercado, à data em referência.

A avaliação compreende um conjunto edificado, que integra a Vivenda Rosalina, utilizado como a residência senior (Lar). O prédio está registado em propriedade total e localiza-se nas seguintes moradas:

- Rua Senhora do Monte n.º 26 e Rua Josefa Maria (Bairro Estrela de Ouro) n.º 11 a 13, Lisboa.

O conjunto integra logradouro e está classificado como Conjunto de Interesse Público.

Entendemos que o objetivo desta avaliação é fornecer ao cliente o valor de mercado dos ativos.

Neste contexto, pretende-se determinar qual o Valor de Mercado do imóvel, apresentado como: "Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionado entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação." De acordo com as IVSC International Valuation Standards.

1.2. Independência, Objetividade e Conflito de Interesses

Nós confirmamos que não temos nenhuma ligação material ou envolvimento material que dê origem a um conflito de interesses, estando em condições de fornecer uma avaliação objetiva e imparcial.

Declara-se que a presente avaliação foi efetuada por perito avaliador habilitado para o efeito, não existindo qualquer interesse direto ou indireto relativo aos imóveis em

avaliação. Afirmamos assim, que não existe qualquer conflito de interesse na elaboração do presente trabalho.

1.3. Identificação do Avaliador

O relatório de avaliação foi elaborado por Diogo Cid, registado na CMVM com o nº PAI/2011/0113, avaliador do departamento de avaliações da B. Prime. O perito avaliador atua como perito avaliador independente, conforme descrito nas normas profissionais RICS (PS2), do "Red Book".

1.4. Identificação do imóvel

A presente avaliação incide sobre um conjunto edificado, que integra a Vivenda Rosalina, utilizado como a residência senior (Lar). O prédio está registado em propriedade total e localiza-se nas seguintes moradas:

- Rua Senhora do Monte n.º 26 e Rua Josefa Maria (Bairro Estrela de Ouro) n.º 11 a 13, Lisboa.

O conjunto integra logradouro e está classificado como Conjunto de Interesse Público.

O prédio está registado na conservatória do registo predial sob o número 1249, e apresenta artigo matricial nº 625 na caderneta predial urbana.

À data da presente avaliação o imóvel é propriedade da IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO DA IGREJA DA VICTÓRIA.

1.5. Áreas

A área atual foi aferida na documentação legal fornecida pelo cliente, nomeadamente em plantas de arquitetura cotadas e não cotadas.

A área máxima a construir foi aferida por informação do Cliente.

Definição dos critérios de medição local:

Área Bruta de Construção (ABC) – Corresponde à área total do imóvel medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores.

1.6. Metodologia Aplicada

Na determinação do Valor de Mercado do imóvel, foram aplicados o Método Comparativo de Mercado e o Método do Valor Residual – Discounted Cash Flow.

1.7. Confidencialidade

O conteúdo do presente relatório de avaliação é confidencial e dirigido ao Cliente. Consequentemente, e de acordo com a prática corrente, não aceitamos qualquer responsabilidade em relação a terceiros que façam uso do mesmo, no que respeita ao todo ou a parte deste relatório. A reprodução de parte ou da totalidade do presente.

Relatório ou a referência a ele em qualquer documento, circular ou declaração, assim como a divulgação a terceiros, verbalmente ou por outra forma, de parte ou da totalidade do seu conteúdo requerem aprovação prévia e por escrito do avaliador relativamente à forma e ao contexto dessa publicação ou divulgação.

Com o intuito de evitar qualquer dúvida, essa aprovação é necessária quer a B. Prime seja expressamente referida ou não, e independentemente de o conteúdo do presente Relatório estar ou não combinado com outros conteúdos.

1.8. Avaliação

A presente avaliação foi elaborada em conformidade com os standards e orientações expressas pelo International Valuation Standards Council (IVSC) e pelo RICS (The Red Book), standards considerados internacionalmente aceites.

Nesta conformidade e tendo por base os pressupostos e considerações apresentadas no relatório de avaliação que acompanha o presente resumo, somos da opinião que o Valor do Imóvel à data em referência é razoavelmente representado pelo seguinte montante:

VALOR DO IMÓVEL

6.426.300€

(Seis milhões, quatrocentos e vinte e seis mil e trezentos euros)

Livre de quaisquer ónus ou encargos

À DATA DE 23 DE NOVEMBRO DE 2023

2. Pressupostos e Considerações Gerais

2.1. Âmbito da avaliação

Conforme instruções de V. Exas., a B. Prime (BDOTPRIME – Mediação Imobiliária, Lda) registada na CMVM com o nº de registo PAI/2015/0029, assim como o perito avaliador, Diogo Cid com o nº de registo PAI/2011/0113, procedemos à avaliação imobiliária de um conjunto edificado, que integra a Vivenda Rosalina, utilizado como a residência senior (Lar). O prédio está registado em propriedade total e localiza-se nas seguintes moradas:

- Rua Senhora do Monte n.º 26 e Rua Josefa Maria (Bairro Estrela de Ouro) n.º 11 a 13, Lisboa.

no concelho e distrito de Lisboa, tendo por finalidade instruir o cliente sobre o Valor de Mercado do imóvel.

A presente avaliação tem como finalidade a obtenção do valor de mercado do imóvel para efeitos de possível aquisição.

2.2. Independência, Objetividade e Conflito de Interesses

Nós confirmamos que não temos nenhuma ligação material ou envolvimento material que dê origem a um conflito de interesses, estando em condições de fornecer uma avaliação objetiva e imparcial.

Declara-se que a presente avaliação foi efetuada por perito avaliador habilitado para o efeito, não existindo qualquer interesse direto ou indireto relativo aos imóveis em avaliação. Afirmamos assim, que não existe qualquer conflito de interesse na elaboração do presente trabalho.

2.3. Identificação do Avaliador

O relatório de avaliação foi elaborado por [redacted], avaliador do departamento de avaliações da B. Prime. O perito avaliador atua como perito avaliador independente, conforme descrito nas normas profissionais RICS (PS2), do "Red Book".

O relatório de avaliação foi supervisionado e confirmado pela diretora no departamento de avaliações da B. Prime [redacted]

2.4. Base de avaliação

Pretende-se determinar qual o Valor de Mercado do imóvel, que se define como, "Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionado entre

um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação." (vide IVS – International Valuation Standards).

A avaliação tem por base a documentação fornecida pelo cliente que para efeitos de avaliação foi considerada como correta.

2.5. Registo de propriedade

A presente avaliação incide sobre um conjunto edificado, que integra a Vivenda Rosalina, utilizado como a residência senior (Lar). O prédio está registado em propriedade total e localiza-se nas seguintes moradas:

- Rua Senhora do Monte n.º 26 e Rua Josefa Maria (Bairro Estrela de Ouro) n.º 11 a 13, Lisboa.

O conjunto integra logradouro e está classificado como Conjunto de Interesse Público.

O prédio está registado na conservatória do registo predial sob o número 1249, e apresenta artigo matricial nº 625 na caderneta predial urbana.

À data da presente avaliação o imóvel é propriedade da IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO DA IGREJA DA VICTÓRIA.

2.6. Inspeção ao imóvel

O trabalho de avaliação teve por base a inspeção ao interior e exterior do imóvel.

2.7. Impostos e taxas

Salientamos que não são considerados quaisquer custos com IVA, IRS, IRC, gratificações ou subsídios nos valores e montantes utilizados na avaliação do Imóvel, exceto onde indicado.

2.8. Condições ambientais

Não foram por nós efetuados quaisquer estudos geológicos ou de estabilidade do solo, tendo-se assumido que o terreno não se encontra contaminado e que não existem materiais perigosos na vizinhança.

Não é do nosso conhecimento a existência de qualquer estudo ambiental para o local que revele a existência ou possibilidade de existência de contaminação dos solos, ou que, está a ser ou foi efetuada qualquer atividade nos imóveis vizinhos que possa contaminar ou vir a contaminar os terrenos em avaliação.

2.9. Estrutura

Não foi feita nenhuma análise estrutural ao edifício, nem foram efetuados testes às maquinarias, equipamentos, rede de águas, esgotos e eletricidade. Pelo que não podemos emitir qualquer opinião sobre a condição estrutural dos mesmos.

A presente avaliação tem em consideração todas as informações prestadas pelo Cliente e as observações efetuadas ao imóvel na data da visita.

Exceto indicações em contrário assume-se que não existem problemas estruturais que possam influenciar o valor dos imóveis em análise.

2.10. Última avaliação

Trata-se da primeira avaliação que efetuamos ao imóvel em análise.

2.11. Moeda

Os cálculos da presente avaliação foram efetuados em € (euros).

2.12. Extensão da informação

A presente avaliação baseou-se na informação do imóvel, fornecidos pelo cliente.

2.13. Documentação Facultada

Para a realização da presente avaliação foi fornecida, pelo Cliente, a seguinte documentação:

- Certidão de registo predial;
- Caderneta Predial;
- Planta de localização;
- Informação técnica camarária referente ao processo de licença de utilização;
- Memória descritiva relativa ao processo de legalização datado de 2017;

2.14. Pressupostos

No âmbito da presente avaliação, não foram efetuadas diligências, no sentido de aferir a veracidade e legalidade da documentação fornecida pelo cliente, pelo que consideramos toda a documentação como verdadeira. Caso se verifique alguma alteração a estes pressupostos, a presente avaliação deve ser revista em conformidade.

Não efetuamos visita à Câmara Municipal para consultar o PDM, sendo da responsabilidade do cliente as informações fornecidas para a elaboração do presente relatório de avaliação.

2.15. Pressuposto especial

Não fomos instruídos pelo cliente a considerar qualquer pressuposto especial.

2.16. Confidencialidade e divulgação nas quais o público é parte interessada ou das quais terceiros podem depender

O conteúdo do presente relatório de avaliação é confidencial e preparado exclusivamente para a Câmara Municipal de Lisboa. Consequentemente, e de acordo com a prática corrente, não aceitamos qualquer responsabilidade em relação a terceiros que façam uso do mesmo, no que respeita ao todo ou a parte deste relatório. A reprodução de parte ou da totalidade do presente Relatório ou a referência a ele em qualquer documento, circular ou declaração, assim como a divulgação a terceiros, verbalmente ou por outra forma, de parte ou da totalidade do seu conteúdo requerem aprovação prévia e por escrito do avaliador relativamente à forma e ao contexto dessa publicação ou divulgação.

Com o intuito de evitar qualquer dúvida, essa aprovação é necessária quer a B. Prime seja expressamente referida ou não, e independentemente de o conteúdo do presente Relatório estar ou não combinado com outros conteúdos.

A B. Prime não assume qualquer responsabilidade, se terceiros, com envolvimento ou não com o imóvel/imóveis, possam basear as suas decisões na presente avaliação.

Não temos conhecimento que existam terceiros que possam depender da presente avaliação.

A política de rotatividade da B. Prime, segue as boas práticas recomendadas pelo RICS. De acordo com as boas práticas, a B. Prime, cumpre em primeira instância, as regras praticadas pela lei portuguesa (Lei 153/2015, de 14 de setembro de 2015) e sempre que a lei não seja aplicável, a política de rotatividade aplicável é de alternar os avaliadores em períodos que não excedam os sete anos.

2.17.Metodologia de avaliação

Na determinação do Valor de Mercado das frações autónomas, foram utilizados o Método Comparativo de Mercado e o Método do Valor Residual – *Discounted Cash Flow*.

2.18. Datas

Contrato de Prestação de Serviços:	11 de setembro de 2023
Solicitação da avaliação:	11 de setembro de 2023
Término do Trabalho:	23 de novembro de 2023

Conclusão da Avaliação e do Relatório: 23 de novembro de 2023

3. Relatório de Avaliação

3.1. Localização

O conjunto edificado localiza-se na:

- Rua Senhora do Monte n.º 26 e Rua Josefa Maria (Bairro Estrela de Ouro) n.º 11 a 13, Lisboa.

3.2. Caracterização da envolvente

O conjunto edificado está integrado no Bairro Estrela D'Ouro, bairro operário edificado no início do séc. XX,(1907/1908), por iniciativa do industrial de confeitaria Agapito Serra Fernandes. Deste conjunto destaca-se a Vivenda Rosalina - palacete com capela privativa, lago, cascata e jardim - construída para o proprietário do bairro, segundo projecto do arq. Norte Júnior. Inserido na malha urbana do bairro da Graça, este conjunto de unidades de 2 pisos e galeria, com varandas e escadas exteriores em ferro, construídas para habitação, traduz uma arquitectura civil residencial, eclética, onde todos os fogos têm acesso directo para a rua.

A Vivendea Rosalina, o seu jardim e anexos, que compõe o conjunto edificado em avaliação, situa-se na freguesia da Graça, próximo ao Largo de Sapadores.

3.3. Planta de localização

Latitude: 38°43'13.88"N/ Longitude: 9° 7'51.38"W

4. Descrição do imóvel

4.1. Descrição

A propriedade em causa engloba o edifício principal, logradouro e construções anexas.

Inserido na mesma propriedade consta uma construção com cerca de 42 m2 de área de implantação, que dá o nome de ""Vivenda Serra" e possibilita o acesso pela Rua da Senhora do Monte, nº 26, a qual se conserva praticamente original a sua ocupação e alçado do arruamento. Esta vivenda terá um fogo no piso 1, sendo o piso 0 aberto para galeria que permite o referido acesso à Rua Senhora do Monte.

Os anexos e telheiros existentes são de vária ordem, servindo desde área técnica, lavandaria, arrumos e estendal, a portaria, capoeiras, arrumos e abrigo de caseiro. Estas construções têm como objetivo de dar apoio ao funcionamento do Lar.

O edifício principal apresenta 5 pisos (R/C, sótão, 2 semi-caves e uma cave com área menor – Compostos por zona de refeição, zona de estar, zona administrativa, gabinetes médicos e quartos dos utentes, bem como capela.

Este edifício possui um elevador de serviço entre os pisos, e 2 caixas de escadas interiores.

Apresenta as seguintes unidades:

Designação	Unidades Funcionais	Designação das Áreas do Imóvel	Camas Unid.	Quartos Unid	Q. Triplos unid	Q. Duplos unid	Q. Individuais unid.
Imóvel Rua Josefa Maria (Bairro Estrela de Ouro) - Lar da Graça	Lar	Principal	71,00	61,00	1	8	52
	Logradouro	Outro					
	Estacionamento	(incluindo espaço de estacionamento)					
		Estacionamento /Cargas e Descargas 3 lugares					

O Lar é explorado pelo proprietário, para efeitos de avaliação foi considerado como usado pelo próprio.

4.2. Quadro das Áreas do Imóvel

De seguida apresentam-se as áreas brutas de construção fornecidas pelo Cliente:

Designação	Unidades Funcionais	Designação das Áreas do Imóvel	Área total terreno m²	Área implantação	ABC m2	Área varandas/terraços m2
Imóvel Rua Josefa Maria (Bairro Estrela de Ouro) - Lar da Graça	Lar	Principal	4 620,00	1 127,00	2 257,00	364,00
	Logradouro	Outro		405,00	405,00	
	Estacionamento	(incluindo espaço de estacionamento)		3 088,00		
		Estacionamento /Cargas e Descargas 3 lugares		138,00		

5. Análise de Mercado

5.1. Análise Macroeconómica

Durante Segundo o Instituto Nacional de Estatística (INE), a economia portuguesa regista em 2022 um crescimento de 6,7%, acima da média da zona Euro e da União Europeia (UE). Este crescimento encontra-se alavancado na recuperação da atividade turística e do consumo privado que voltaram a registar valores ao nível pré-pandemia, o que mostra

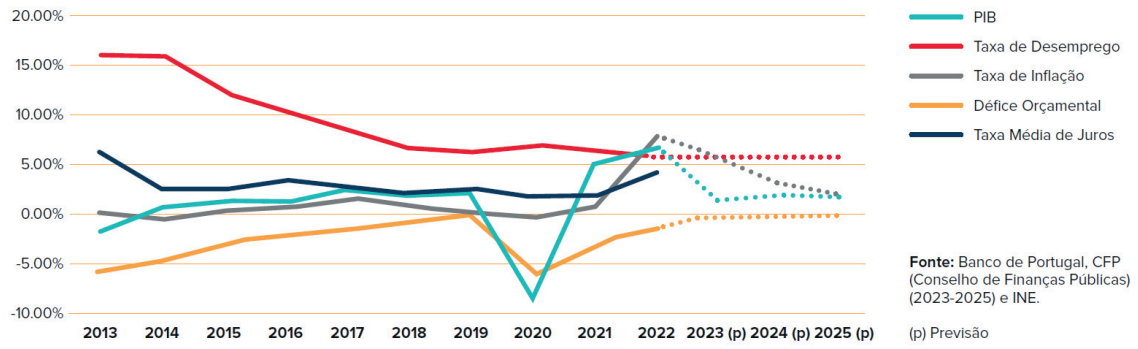
confiança por parte dos agentes económicos, na capacidade de resiliência da economia portuguesa.

Em consequência da invasão da Ucrânia que culminou numa degradação do contexto externo e financeiro, a economia ressentiu-se gerando um efeito de aumento da inflação e das taxas de juro. Em Portugal, estes efeitos adversos foram sendo mitigados em resultado do bom desempenho do mercado de trabalho, poupança acumulada durante a crise pandémica e pelas medidas de política económica que se traduziram sob a forma de apoios, que foram sendo disponibilizadas quer às famílias quer às empresas.

Se tivéssemos de escolher uma palavra para caraterizar o ano de 2022 esta seria "inflação". A subida generalizada e sustentada dos preços, dos bens e serviços, alargando-se aos custos energéticos na Europa, continua de forma estrutural a revelar-se desafiante de suprir através da política monetária. Em 2022, o Índice de Preços no Consumidor (IPC), segundo o Instituto Nacional de Estatística (INE), registou uma taxa de variação média anual de 7,8% (1,3% em 2021), o que representa o valor mais elevado desde 1992. Este cenário é o reflexo da continua pressão externa sobre o nível de preços, e o condicionamento sentido durante a pandemia entre a procura e a oferta.

Para 2023, as perspetivas de crescimento do Banco de Portugal para a economia portuguesa são mais cautelosas, prevendo um crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) de 1,5%, com a taxa de desemprego a manter-se estável (5,9%) e com o nível de inflação nos 5,8%. Este último indicador beneficia das medidas da política monetária definidas pelo Banco Central Europeu (BCE).

Perante um ambiente externo e financeiro menos competitivo, a política económica deverá continuar a privilegiar e acelerar a implementação de reformas estruturais no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), de modo que os fundos disponíveis sejam utilizados por forma a suportar e a alavancar o crescimento económico ao longo de 2023.



Fonte: Banco de Portugal, CFP (Conselho de Finanças Públicas) (2023-2025) e INE.

(p) Previsão

6. Descrição dos Métodos de Avaliação

6.1. Métodos de Avaliação Aplicados

Na determinação do Valor de Mercado do imóvel, foram aplicados o Método Comparativo de Mercado e o Método do Valor Residual – Discounted Cash Flow.

Considerando que o imóvel está a ser utilizado como Lar e localiza-se em zona com muita procura para ativos residenciais, consideramos que o máximo e melhor uso dos edifícios é a reconversão para habitação.

Atendendo à informação camarária referente ao potencial acréscimo de edificabilidade no Lar da Graça, de acordo com a Divisão de Promoção e Valorização (DPV) que integra a Direção Municipal de Gestão Patrimonial (DMGP), foi estuado a possibilidade de acréscimo de área de construção no espaço "lar da Graça" localizado na Rua Josefa Maria (Bairro Estrela de Ouro), nº 11-13, e Rua da Senhora do Monte nº26, freguesia de São Vicente.

De acordo com a informação obtida temos as seguintes conclusões:

Uma vez que o espaço se encontra integrado em zona classificada como conjunto de interesse público (Bairro Estrela d'Ouro) não será possível aumentar a área de construção do edifício principal (edifício A) e nas outras construções (anexos dispersos - B, C, D e E). No entanto o uso poderá alterar para o uso habitacional.

Relativamente à área identificada como "Zona da Horta" (nº 4), conforme o art. 44º nº9 do RPDML, "os logradouros fronteiros ao espaço público com uma extensão de frente de rua superior a 10 metros têm de ser mantidos, pelo que nessas parcelas ou lotes não é autorizada a colmatação". Sendo assim, a "zona da horta" deverá ser mantida como logradouro, sem construção.

6.2. Método comparativo de mercado

O Método de Comparação de Mercado tem por referência os valores de transação de imóveis semelhantes e comparáveis ao imóvel objeto de estudo, obtidos através de prospeção de mercado realizada na zona onde o imóvel se insere.

De acordo com a visita feita ao local e com as características da zona e do imóvel, são então feitos os devidos ajustamentos, tendo em consideração diferenças como localização, acessos, índices urbanísticos, dimensões, estado de conservação, etc., de modo a obter o montante que melhor traduz o valor real do imóvel.

A utilização deste método requer a existência de uma amostra representativa e credível em termos de imóveis em transação verificados no momento da avaliação.

- **Mercado Residencial**

TIPO DE IMÓVEL:	Residencial	TIPO DE OPERAÇÃO:	Venda

Tipo	Área (m²)	Tipologia	Fonte e Contato	Valor de Oferta		Descrição	Fatores de Homogeneização					V. Un. Homogeneizado
				€	€/m²		Desc. Valor Oferta/Valor Aquisição	Local.	Qualid./Equip	Área	Cons.	€/m²
Apartamento	130	T3	Global strategy	1 050 000	8 077	Apartamento T3 à venda na rua dos Lagares, Graça, em condomínio recente com piscina. 2017	-5%	5%	0%	0%	0%	8 077
Apartamento	129	T2	Porta da Frente	1 245 000	9 651	Apartamento T2 à venda na Graça, em condomínio recente com piscina. 2019	-5%	0%	0%	0%	0%	9 169
Apartamento	50	T2	Zome	400 000	8 000	T2 remodelado na Graça. Prédio reabilitado na totalidade, em desenvolvimento. Edifício sem elevador.	-5%	0%	5%	0%	0%	8 000
Apartamento	67	T2	Arcada	535 000	7 985	Apartamento T2 à venda em Santa Engrácia. Remodelado com qualidade, edifício sem elevador, vista de rio.	-5%	0%	5%	0%	0%	7 985
Apartamento	146	T3	Savills	1 145 000	7 842	Apartamento T3 com jardim, em condomínio recente de qualidade, na Graça.	-5%	0%	0%	0%	0%	7 450
Apartamento	80	T2	Remax	615 000	7 688	T2 novo com 80 m2 no condomínio "Tejo Living". Conta com uma varanda de 6,6 m2, acabamentos de alta qualidade, 1 lugar de garagem, zona de lazer no terraço com piscina panorâmica e zona de barbecue.	-5%	0%	0%	0%	0%	7 303
Apartamento	188	T3	Mais Consultores	1 309 000	6 963	Apartamento no Condomínio Bela Vista à Graça 41, novo, com jardim do condomínio.	-5%	0%	0%	0%	0%	6 615

Estatística

Média (M)	8 029,4
Mediana (Med.)	7 985,1
Desvio Padrão (DP)	808,78
Valor Mínimo (Vmín.)	6 962,8
Valor Máximo (Vmáx)	9 651,2
Área média	113
DP/Med.	10%

Média (M)	7 799,8
Mediana (Med.)	7 985,1
Desvio Padrão (DP)	795,64
Valor Mínimo (Vmín.)	6 614,6
Valor Máximo (Vmáx)	9 168,6
Área média	113
DP/Med.	10%

Tendo em conta as caraterísticas que influenciam o valor dos imóveis, tais como, localização, acabamentos e equipamentos, estado de conservação e acessibilidades, consideramos que o valor médio €7.800,00/m2 de ABP é o que melhor se ajusta ao imóvel em análise, após conclusão das obras de alteração.

6.3. Método do Valor Residual – *Discounted Cash Flow*

O Valor de Mercado do Imóvel determinado tendo por base uma análise de Fluxos de Caixa Atualizados (*Discounted Cash Flows*) é baseado numa análise da rentabilidade gerada pelo imóvel ou projeto de desenvolvimento imobiliário, sendo traduzido pelo Valor Atual Líquido (VAL) dos benefícios futuros gerados pela (s) atividade (s) do imóvel ou projeto (Receitas Líquidas).

A Receita Líquida (Rl) resulta da subtração dos custos operacionais de exploração do imóvel, à Receita Bruta efetiva/expectável.

Considera-se Receita Bruta (Rb) todos os rendimentos possíveis de gerar pelo imóvel, sejam eles resultado do arrendamento ou venda do produto imobiliário existente ou a desenvolver.

O VAL do imóvel ou do projeto, resulta da atualização dos Fluxos de Caixas, considerando uma dada Taxa de Desconto (*Discount Rate*), que reflete a rentabilidade esperada e o risco inerente do mercado imobiliário e do imóvel.

Assim, o VAL do imóvel é baseado numa análise de rentabilidade do imóvel ou projeto de desenvolvimento, consentâneo com a tendência e expectativas do mercado imobiliário.

Os pressupostos considerados na presente avaliação são os que de seguida observamos:

- Horizonte temporal – 4 anos;
- Data de início da análise – novembro de 2023;
- Imóvel devoluto e livre de Ónus e encargos;
- Desenvolvimento de um projeto residencial;
- Custos de construção, em linha com os custos standard para ativos semelhantes;
- Custos indiretos, custos relacionados com taxas camarárias, projetos de arquitetura e especialidades;
- Custos de fiscalização e gestão de obra
- Imprevistos
- Taxa de atualização que reflete o rendimento esperado tendo em consideração a sua localização, as suas caraterísticas e a atual conjuntura do mercado imobiliário;
- As receitas do imóvel foram obtidas por comparação com ativos residenciais semelhantes (aferidos no método comparativo):

OCUPAÇÃO		ÁREAS					CUSTOS DIRECTOS		CUSTOS INDIRECTOS				
Hipótese	Ocupação	Área de Terreno	Área de Implantação	Área Bruta de constr. acima solo	Área Bruta de constr. abaixo solo	Área Bruta Privativa (85%)Abc	Construção (inclui IVA) Área Príncipal m2		Taxas Camarárias	Projectos	Fiscalização / Gestão de obra	Imprevistos	Marketing e Comercialização
		(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)			3,0%	4,0%	3,0%	2,0%	5,0%
		At	Ai	Abc	ABC	Abp	Cc/Abc	Cc	Tc	Cp	Cg	Cimp	Cc
Cenário 2	Habitação	4 620	1127,00	2 662,0		2 262,7	1 800	**4 791 600**	143 748	191 664	143 748	95 832	882 455
Total		**4 620**	**1 127**	**2 662**	**0**	**2 263**		**4 791 600**	**143 748**	**191 664**	**143 748**	**95 832**	**882 455**

OCUPAÇÃO		ÁREAS					RECEITAS | VALOR	
Hipótese	Ocupação	Área de Terreno	Área de Implantação	Área Bruta de constr. acima solo	Área Bruta de constr. abaixo solo	Área Bruta Privativa (85%)Abc	Valor de Mercado após conclusão das	Valor Mercado Após a Conclusão
		(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	Área Bruta Privativa	Total (€)
		At	Ai	Abc	ABC	Abp	Unit./m2	
Cenário 2	Habitação	4 620	1127,00	2 662,0		2 262,7	7 800	**17 649 060**
Total		**4 620**	**1 127**	**2 662**	**0**	**2 263**		**17 649 100**

Análise Discounted Cash Flow							
		Período	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Total (€)
Custos (Método Residual)	%	VAL (€)					
Custos Indiretos							
				Faseamento			
Taxas Camarárias			95,0%		5,0%		100,00%
Projetos			50,0%	50,0%			100,00%
Fiscalização e Gestão de Obra				50,0%	50,0%		100,00%
Imprevistos				50,0%	50,0%		100,00%
Marketing e Comunicação							
Custos Diretos							
Custos Construção							
Edifício				50,0%	50,0%		100,00%
Custos Indiretos				*Resultados*			
Taxas Camarárias	3,0%	133 494 €	136 561		7 187		143 748 €
Projetos	4,0%	173 266 €	95 832	95 832			191 664 €
Fiscalização e Gestão de Obra	3,0%	121 448 €		71 874	71 874		143 748 €
Imprevistos	2,0%	80 965 €		47 916	47 916		95 832 €
Marketing e Comunicação	5,0%	- €					882 455 €
Custos Diretos							
Custos Construção							
Edifício		4 048 271 €		2 395 800	2 395 800		4 791 600 €
							- €
Encargos Totais		4 557 444 €	**232 393**	**2 611 422**	**2 522 777**		6 249 047 €
Receitas *(Método Comparativo de Mercado)*		VAL					
				Faseamento			
Valor das Vendas							
Receitas							
Edifício					50,0%	50,0%	100,00%
Receitas				*Resultados*			
Edifício		13 935 668 €			8 824 550	8 824 550	17 649 100 €
Receitas Totais		13 935 668 €			8 824 550	8 824 550	17 649 100 €
Resultados Operacionais (RO)		**9 378 224 €**	**-232 393**	**-2 611 422**	**6 301 773**	**8 824 550**	
	%			*Faseamento*			
Margem Promotor VM	20%				50,0%	50,0%	
				Resultados			
		2 787 134 €			1 764 910	1 764 910	3 529 820 €
Resultados Operacionais (RO Liquídos)		**6 591 090 €**	**-232 393**	**-2 611 422**	**4 536 863**	**7 059 640**	
Encargos de Aquisição (Despesas legais)	2,5%	164 777 €					
Valor Actual Líquido (VAL)		**6 426 300**	Taxa de Atualização			7,00%	

De acordo com a aplicação desta metodologia e os pressupostos utilizados aferimos um valor para o terreno na perspetiva de Serviços no estado atual de 6.426.300€ (Seis milhões, quatrocentos e vinte e seis mil e trezentos euros).

7. Conclusão

Determinamos o valor de mercado do imóvel em análise através do método do rendimento, que foi validado através do método comparativo de mercado.

Com base no exposto no relatório, nos pressupostos assumidos e nos métodos aplicados, somos da opinião que o Valor de Mercado do imóvel à data em referência é:

6.426.300€

(Seis milhões, quatrocentos e vinte e seis mil e trezentos euros)

Livre de quaisquer ónus ou encargos

À DATA DE 23 DE NOVEMBRO DE 2023

Avaliador

Certificadora

8. Certificação de Responsabilidade

Certificamos que:

1. Não existem reservas ao valor do imóvel.
2. A visita ao imóvel foi realizada em 19 de outubro de 2023.
3. O texto constante deste relatório e as afirmações nele contidas são corretas e traduzem a verdade de acordo com o nosso conhecimento e conforme consta nas considerações atrás expostas.
4. O perito avaliador não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artigo 19º da Lei 153 – 2015 de 14 de setembro de 2015.
5. A presente avaliação foi efetuada de acordo com as exigências legais previstas na Lei 153-2015 de 14 de setembro de 2015.
6. O perito avaliador e a sociedade com as quais mantém uma relação de trabalho subordinado, não mantêm nenhuma relação de domínio ou de grupo com a entidade gestora de fundo.
7. O perito avaliador não detém quaisquer unidades de participação do Fundo no qual se integra o imóvel objeto de avaliação.
8. De acordo com o nosso conhecimento não foi omitida ou deturpada qualquer informação que possa ser relevante para determinação do valor da avaliação.
9. Não temos qualquer interesse presente ou futuro em nenhum dos itens avaliados.
10. As opiniões, conclusões e análises constantes deste relatório foram desenvolvidas de acordo com os requisitos e normas publicadas para a avaliação imobiliária pelo IVSC, RICS e CMVM (regulamento nº 2/2015).
11. A BDOTPRIME – Mediação Imobiliária, Lda encontra-se registada na CMVM com o nº de registo PAI/2015/0029, assim como o perito avaliador, [redacted]
12. Seguro de Responsabilidade Civil apólice n.º RC65032021, da companhia de seguros Fidelidade, no valor de €500.000,00 e valido até 29/05/2024.

23 de novembro de 2023

Avaliador

[redacted]

Valuation & Advisor

B. Prime

ANEXO I - Fotografias

Rua Josefa Maria

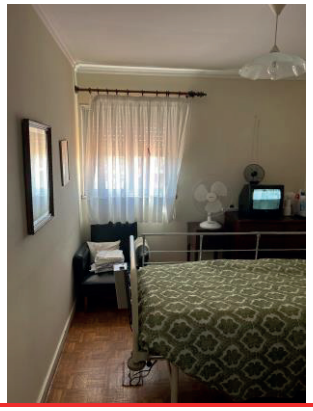
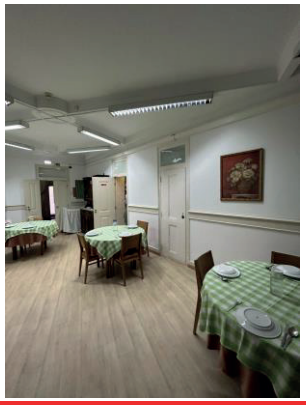
Rua da Senhora do Monte

Entrada edifício principal

Logradouro

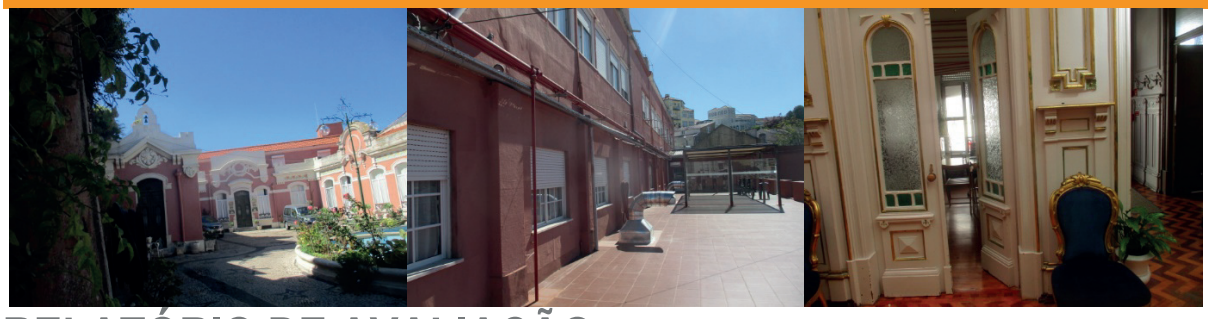
Logradouro

Interior

Fachada tardoz	Interior
Interior	Capela
	
Interior	Interior

ANEXO II – Documentos

RIGHTVALUE
AVALIAÇÃO E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

CLIENTE:

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

LAR DA GRAÇA - EM PROPRIEDADE TOTAL -SITO NA RUA JOSEFA MARIA Nº 11-13 E RUA SRA DO MONTE 26 - FREGUESIA DE SÃO VICENTE, CONCELHO DE LISBOA – ACTIVO 3

N/REFERÊNCIA INTERNA:
T 9175/23

IMÓVEL – REFª CMLISBOA
Rua Josefa Maria Nº 11-13 e Rua Sra do Monte 26 - "Lar da Graça"

DATA:
07/12/2023

SUMÁRIO EXECUTIVO

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERÍSTICAS:

NATUREZA DO IMÓVEL	LAR DA GRAÇA, COM 52 QUARTOS INDIVIDUAIS, 8 QUARTOS DUPLOS E 1 QUARTO TRIPLO (71 CAMAS), 64 EMPREGADOS A EXPLORAÇÃO (E TITULARIDADE) É EFECTUADA PELA IPSS IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO DA IGREJA DA VITÓRIA A QUAL TAMBÉM EXPLORA O LAR DO CRUCIFIXO AVALIADO EM OUTRO RELATÓRIO INDEPENDENTE EXISTINDO SINERGIAS E AGREGAÇÃO DAS CONTAS
DENOMINAÇÃO E MORADA	RUA JOSEFA MARIA Nº 11-13 E RUA SENHORA DO MONTE 26, 1100-114 LISBOA
MÉTODOS UTILIZADOS NA AVALIAÇÃO	MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO, MÉTODO DO RENDIMENTO E MÉTODO DO CUSTO, MÉTODO DO VALOR RESIDUAL, ANÁLISE DE EXPLORAÇÃO ECONÓMICA SOBRE O LAR CONSIDERA-SE QUE PARA EFEITOS DE AVALIAÇÃO OS METODOS UTILIZADOS ESTÃO AJUSTADOS E TÊM VALORES MUITO SEMELHANTES, CONSIDERANDO-SE ESTA ABORDAGEM COMO UMA CORRECTA INTERPRETAÇÃO DO FUNCIONAMENTO DO MERCADO
ARTIGO MATRICIAL	URBANO Nº 625
CONSERVATÓRIA DO REGISTO PREDIAL	1249/20081106
FREGUESIA	SÃO VICENTE
CONCELHO	LISBOA
TIPO DE PROPRIEDADE	PROPRIEDADE TOTAL
NÚMERO DE PISOS	4 PISOS
UTILIZAÇÃO	LAR
ÁREA DE TERRENO (CPU)	850 M2
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO (CPU)	622 M2
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO (CPU)	779 M2
ÁREA DE TERRENO - TOTAL (CLIENTE)	4.620 M2
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO - TOTAL (CLIENTE)	2.662,30 M2 (CONSIDERADA NA AVALIAÇÃO)
ESTADO	DEVOLUTOS – *PRESSUPOSTO DE AVALIAÇÃO*
OBSERVAÇÕES	PARA EFEITOS DE AVALIAÇÃO CONSIDERARAM-SE AS ÁREAS *FORNECIDAS PELO EXMO. CLIENTE - VIDE QUADRO DE ÁREAS EM ANEXO – PRESSUPOSTO DE AVALIAÇÃO*

VALORES

DE ACORDO COM AS METODOLOGIAS UTILIZADAS, CONSIDERANDO OS CONDICIONAMENTOS DOS PRESSUPOSTOS DESCRITOS E A INEXISTÊNCIA DE OUTRAS LIMITAÇÕES QUE NÃO TENHAMOS CONHECIMENTO, ATRIBUI-SE AO IMÓVEL O SEGUINTE VALOR (DE SALIENTAR QUE O VALOR APENAS SE REPORTA À DATA DA AVALIAÇÃO, DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES ECONÓMICAS VERIFICADAS NESTA DATA):

VALOR DE MERCADO – MARKET VALUE ACTIVO 3 –	**5.030.000 €** **(CINCO MILHÕES E TRINTA MIL EUROS)**

[redacted]

ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO NA EXIGÊNCIA DA LEI 153/2015
(OS ELEMENTOS EXIGIDOS E DESCRITOS ESTÃO IGUALMENTE EXPLICITADOS AO LONGO DO RELATÓRIO)

1 - ELEMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO

a) Identificação da Entidade Detentora do Imóvel	**IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO DA IGREJA DA VITORIA**
b) Identificação dos peritos avaliadores de imóveis que elaboram o relatório de avaliação, bem como do correspondente número de registo atribuído pela CMVM. Quando aplicável, identificação da denominação social da pessoa coletiva por conta de quem os peritos avaliadores de imóveis atuam e do número de registo atribuído pela CMVM; reconhecida;	*Tipo de Entidade. Pessoa Colectiva* *Entidade: RightValue, Lda;* *Registo na CMVM: PAI/2009/0044;* *Apólice de Seguro de Responsabilidade Civil:* RC78465945 [redacted]
c) A identificação completa e rigorosa do imóvel objecto da avaliação, designadamente se é um prédio urbano, rústico ou misto;	*Descrita no quadro de avaliação Lar da Graça, sito na Rua Josefa Maria Nº 11-13 e Rua Sra do Monte 26 - "Lar da Graça, 1100-114 Lisboa, Freguesia de São Vicente, Concelho de Lisboa.* *A avaliação incide sobre 4 Prédios Urbanos.*
d) Identificação da entidade que solicitou a avaliação;	***CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA*** *Praça do Município, 1100-038 Lisboa*
e) Identificação das seguintes datas:	*i) Do contrato de prestação de serviços celebrado para elaboração do relatório de avaliação: 16/05/2018* *ii) Da solicitação pela entidade para a avaliação do imóvel: 11/09/2023* *iii) Do término do trabalho de avaliação do imóvel: 28/09/2023* *iv) Da conclusão da avaliação do imóvel e do relatório de avaliação: 07/12/2023*

2- ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

a) Descrição do imóvel com as características de localização, estado de conservação, tipo de construção e utilização e outras circunstâncias ou factos que sejam determinantes e justificativos do valor de avaliação;	***No Relatório***
b) Identificação clara do âmbito da inspecção efectuada ao imóvel avaliado;	*Foi efectuada visita interior aos imóveis.*

c) Fundamentação da escolha dos métodos de avaliação e descrição pormenorizada da sua aplicação;	*Foram aplicados os métodos que melhor se ajustam e permitem obtenção do valor de Valor de Mercado:* *- Método Comparativo de Mercado;* *- Método do Custo;* *- Método do Rendimento - Capitalização Directa das Rendas e dinâmico.* *- Método do Valor Residual (uso alternativo),* *- Análise de exploração económica (Lar)*
d) O valor da renda à data da avaliação e identificação dos respetivos arrendatários, se o imóvel se encontrar arrrendado ou, caso contrário, uma estimativa das rendas que previsivelmente possa gerar, se aplicável;	*De acordo com informação fornecida pelo Exmo. Cliente os imóveis encontram-se devolutos – Pressuposto de Avaliação.* *.*
e) Estimativa das despesas de conservação, manutenção e outros encargos indispensáveis à adequada exploração económica do imóvel;	*Considerou-se uma estimativa de encargos de **10 %** a qual engloba: imponderáveis, manutenção, actualização, condomínios e estimativa de taxa de imposto pelo rendimento predial.*
f) Análise da envolvente de mercado do imóvel, designadamente em termos de inserção geográfica e da existência de infraestruturas circundantes que possam influenciar o seu valor;	*Os imóveis em avaliação localizam-se na Graça, junto ao Jardim da Graça, numa zona mista de edifícios destinados a habitação multifamiliar, comércio, serviços e Alojamento Local. Apresenta bom enquadramento urbano e paisagístico, bons acessos ao principal equipamento social e às principais vias de acesso rodoviário, boa oferta de transportes públicos e fraca disponibilidade de estacionamento.*
g) Descrição das diligências efetuadas, de estudos e dados setoriais utilizados e de outras informações relevantes para a determinação do valor do imóvel;	*Descrito no relatório*
h) Justificação da utilização de taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação e outros parâmetros utilizados, com identificação do modo como foram considerados, ou não, os efeitos de volatilidade de mercado de curto prazo ou as condições de mercado temporárias;	*Considerou-se uma taxa de actualização bruta de **6,73%** aferida pelo Método Comparativo de Mercado e decomposta em quadro de avaliação em anexo.*
i) Indicação de eventuais transações ou propostas efetivas de aquisição utilizadas na avaliação, relativas a imóveis de idênticas características;	*Não disponível - considerou-se a análise sobre valores de oferta, com o devido tratamento estatístico em quadros de avaliação em anexo.*

j) Identificação e justificação de outras variáveis utilizadas no método de avaliação e que contribuam para o seu resultado	
k) Identificação do(s) valor(es) de avaliação para cada uma das frações autónomas do imóvel, se aplicável;.	*Descrito no Relatório*
l) Indicação inequívoca do valor final atribuído ao imóvel.	***No Relatório***

3 - ELEMENTOS DE RESPONSABILIZAÇÃO

a) Indicação de eventuais limitações ao valor proposto para o imóvel;	*O Valor de Mercado, foi apresentado sem quaisquer reservas para além dos pressupostos explicitados no presente relatório, conforme é exigido pelos institutos nacionais e internacionais que certificam o Perito Avaliador.*
b) Declaração expressa do perito avaliador de imóveis de que não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artigo 19.° da presente lei;	*Eu, [redacted] MRICS, inscrito na CMVM como Perito Avaliador para actuar em nome da Sociedade RightValue, Lda, com o nº [redacted] venho por este meio declarar que não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artigo 19º da presente Lei.*
c) Declaração que efectuou a presente avaliação de acordo com as exigências legais;	*Eu, [redacted], MRICS, inscrito na CMVM como Perito Avaliador para actuar em nome da Sociedade RightValue, Lda, com o nº [redacted] venho por este meio declarar que a avaliação foi efectuada de acordo com todas as exigências legais.*
d) Indicação da apólice de seguro de responsabilidade civil, da respectiva companhia de seguros e duração do contrato de seguro;	Companhia de Seguros: Ocidental Apólice de Seguro: RC78465945 Validade de Seguro: 16/06/2024
e) Assinatura do perito avaliador de imóveis e data de entrega do relatório de avaliação à entidade contratante.	*Lisboa, 07 de Dezembro de 2023* [redacted]

INDÍCE

I | PRESSUPOSTOS E PRINCIPAIS CONSIDERAÇÕES

TIPO DE IMÓVEL/LOCALIZAÇÃO; ÁREAS CONSIDERADAS NA AVALIAÇÃO; OBJECTIVO DA AVALIAÇÃO, PRESSUPOSTOS PRINCIPAIS, CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O PRODUTO IMOBILIÁRIO EM AVALIAÇÃO
VALOR

II | INTRODUÇÃO

DATA DO RELATÓRIO, DATA DA VISITA, FINALIDADE DA AVALIAÇÃO, SEGMENTO DO IMÓVEL, MOEDA, PUBLICAÇÃO E RESPONSABILIDADE, NORMAS DA AVALIAÇÃO, DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA, VERIFICAÇÃO, TIPO DE INSPECÇÃO
METODOLOGIA UTILIZADA, DEFINIÇÃO DOS VALORES UTILIZADOS, INSCRIÇÃO NA CMVM, REGRAS DE CONDUTA DEONTOLÓGICA

III | RELATÓRIO

COMPOSIÇÃO E CARACTERISTICAS CONSTRUTIVAS, CARACTERISTICAS DA LOCALIZAÇÃO, ABORDAGEM TÉCNICA DA AVALIAÇÃO, ANÁLISE AO SECTOR IMOBILIÁRIO, VALORES ATRIBUÍDOS VERSUS PROSPECÇÃO

IV | ANEXO A
DESCRIÇÃO TEÓRICA DA METODOLOGIA UTILIZADA

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO, MÉTODO DO RENDIMENTO E MÉTODO DO CUSTO

V | ANEXO B
CÁLCULOS

VI | ANEXO C
PLANTAS E REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

VII| ANEXO D
DADOS ESTATISTICOS DO INE E DECLARAÇÃO DE IDONEIDADE DO PERITO

VII| ANEXO E
DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

I | PRESSUPOSTOS E PRINCIPAIS CONSIDERAÇÕES

ÁREAS CONSIDERADAS NA AVALIAÇÃO

Para efeitos de avaliação considerou-se a área de terreno e de construção apresentadas pelo Exmo. Cliente e estimadas em planta, no pressuposto de que as mesmas se encontrem correctas e legalizadas ou passiveis de legalização.

OBJECTIVO DA AVALIAÇÃO

Obtenção do Valor de Mercado (uso continuado e uso alternativo)

PRESSUPOSTOS PRINCIPAIS

1) De que não existem vestígios arqueológicos ou efeitos de contaminação que impossibilitem o normal desenvolvimento/utilização do uso actual e potencial dos imóveis – não foi efectuado qualquer estudo a este nível não sendo dever do Avaliador realizar os mesmos;

2) De que as áreas de terreno e de construção consideradas, para efeitos de avaliação, estão de acordo com o existente e estão, ou podem ser, legalizadas;

3) De que os aspectos construtivos não verificados estão de acordo com as características consideradas na avaliação;

4) De que o imóvel está livre de ónus e/ou encargos, para além dos considerados na presenta avaliação;

5) De que os imóveis foram bem localizados e encontram-se devolutos;

6) De que as áreas, uso e composição dos imóveis, considerados para efeitos de avaliação, estão correctos e de acordo com o projecto de arquitectura aprovado;

7) De que não foi verificada a titularidade dos imóveis pelo que, a presente avaliação, tem como pressuposto de que não existe reclamação de título de propriedade;

8) De que não foram efectuados estudos ambientais ou de sustentabilidade de relação dos imóveis com o meio em que se inserem;

9) De que os imóveis possuem licença de utilização para o uso considerado na presente avaliação, ou estão dispensados da sua existência;

10) De que não foi efectuada análise da construção pelo que, a presente avaliação, não assume carácter de inspecção ou de peritagem à construção – caracteriza-se a construção tendo apenas por base a observação da parte construtiva visível;

11) De que a avaliação não constitui uma peritagem à construção - Não foram efectuadas análises ou ensaios técnicos à construção existente - caracteriza-se a construção apenas pela observação - pressupõe-se que os imóveis apresentam razoáveis condições ao nível de estrutura e principais redes;

12) Recomenda-se que antes de qualquer transacção os imóveis sejam expostos no mercado de forma adequada.

13) De que os custos estimados para o projecto potencial de investimento para uso alternativo estão correctos e aderentes com a realidade;

14) De que os limites do imóvel foram bem identificados no local;

15) Recomenda-se que antes de qualquer transacção o imóvel seja exposto no mercado de forma adequada,

16) De que a área de construção considerada na avaliação está correcta- sugere-se que o Cliente solicite um levantamento topográfico para confirmar a área considerada, a qual foi estimada pelas plantas enviadas e estimada na visita ao local,

17) Não foram apresentados custos de exploração do imóvel (segmentado por unidade de Lar-foram apresentados dados agregados), dados contabilísticos do negócio existente;

18) De que o imóvel apresenta todas as normas de segurança exigidas para este tipo de espaços.

19) Não foi consultado o processo camarário pelo que, se presume, o mesmo encontra-se regularizado;

21) Não foram consultados os planos municipais de ordenamento, pelo que se considera o imóvel em uso continuado ao nível de área de construção e de que é possível alterar o uso de Lar para habitação ao nível do uso alternativo,

22) Pressupõem-se que as instalações actuais de Lar, se encontram devidamente legalizadas e com alvará das entidades da tutela para o desenvolvimento desta actividade económica

23) Na avaliação não foram considerados custos de encerramento da actividade económica existente de Lar (sugere-se que o Cliente peça uma Due Diligence completa ao imóvel e negócio antes de efectuar qualquer transacção).

II | INTRODUÇÃO

DATA DO RELATÓRIO	07/12/2023
DATA DA VISITA	28/09/2023
DATA DA ÚLTIMA AVALIAÇÃO	Primeira Avaliação Efectuada
FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	Avaliação para efeitos de análise interna pelo Exmo. Cliente
SEGMENTO DO IMÓVEL	Habitação
MOEDA	Euros €
IDENTIFICAÇÃO DE QUALQUER ENVOLVIMENTO MATERIAL	O Perito Avaliador declara que não houve qualquer envolvimento material anterior com o activo em avaliação ou com a entidade que o tutela. O Perito declara que actua com objectividade, integridade, independência, confidencialidade e que efectuou e verificou se existem possíveis conflitos interesse, não existindo anterior envolvimento com os imóveis em avaliação.
PUBLICAÇÃO E RESPONSABILIDADE	O presente relatório foi realizado para o objectivo já referido pelo que a RightValue não se responsabiliza pela utilização para outro uso. Deve ser solicitado ao Avaliador a permissão para se efectuar qualquer publicação do presente documento no seu todo ou apenas em parte do mesmo.
NORMAS DA AVALIAÇÃO	As avaliações serão efectuadas segundo as normas do RICS RedBook (englobam as normas da Internacional Valuation Standards – IVS e do RICS- Royal Institute of Chartered Surveyors), regulamento 2/2015 da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), lei 153/2015, normas éticas exigidas pela Associação Portuguesa de Avaliadores de Engenharia e restantes organizações anteriormente mencionadas. O avaliador seguirá as normas referidas em virtude de estar certificado e acreditado pelos respectivos organismos nacionais e internacionais.
DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA	Certidão da Conservatória do Registo Predial, Caderneta Predial, Memória Descritiva e Justificativa, Planta, Alvará de Obras e Quadro de Áreas fornecido pelo Exmo. Cliente.
VERIFICAÇÃO	Não foi efectuada qualquer verificação da legalidade da documentação apresentada – recomenda-se a verificação dos pressupostos e de toda a documentação antes de se efectuar qualquer transacção. A avaliação considera o imóvel em propriedade plena (Freehold).

DEFINIÇÃO DOS PRINCIPAIS CONCEITOS UTILIZADOS

O RICS Red Book (normas emanadas pelo Royal Institution of Chartered Surveyors do qual o Avaliador signatário da presente avaliação é membro) descreve a seguinte tradução de Valor de Mercado: "Valor de Mercado é definido como*: a estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser transaccionada entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes actuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação."*

Segundo o RICS Redbook as definições de valor de mercado e de valor de renda de mercado são:

Market Value
"The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion".

Market Rent
"The estimated amount for which an interest in real property should be leased on the valuation date between a willing lessor and willing lessee on appropriate lease terms in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion".

No curso e concurso do Centro de Estudos Judiciários para Perito Avaliador do Tribunal efectuado com aprovação pelo signatário do presente estudo foi apresentada a seguinte tradução para o Valor de Mercado: "Valor de Mercado *é o valor estimado, referido è data de avaliação, pelo qual o bem pode ser transaccionado entre um comprador que quer comprar e um vendedor que quer vender, numa operação de compra e venda em que houve previamente um marketing apropriado do referido bem, em que as partes são independentes entre si, ambas actuam de forma conhecedora, prudente e sem compulsão*".

De acordo com o disposto no artigo 67º, nº 2 do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), a Área bruta (Ab) " *é a superfície total do fogo, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e eixos das paredes separadoras dos fogos, e inclui varandas privativas, locais acessórios e a quota-parte que lhe corresponda nas circulações comuns do edifício*".
Ao nível do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) a área bruta privativa (Aa) *é a superfície total medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores do edifício ou da fração, incluindo varandas privativas fechadas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fração*.

De acordo com o Code of Measuring Practice da 6ªedição (exigido aos Peritos Avaliadores membros do RICS) define a área bruta (Gross External Area) como a área medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores com várias inclusões e exclusões.

Segundo a tradução do Perito da 40.1 IVS (International Valuation Standards) *a renda de mercado é o valor estimado pelo qual o imóvel pode ser arrendado na data da avaliação, entre um potencial inquilino e potencial senhorio, conhecedores do mercado, com vontade, depois do apropriado marketing e onde os participantes actuam de forma prudente e sem pressão.*

Pressupõe-se ainda pelas IVS, que os termos e condições do potencial contrato de arrendamento a estabelecer são os que normalmente são realizados no mercado para o tipo de imóvel em avaliação, nada data da avaliação.

INSCRIÇÃO NA CMVM

O Perito Avaliador está inscrito na CMVM em nome da sociedade RightValue, Lda, com o nº [redacted] – em anexo junta-se cópia do certificado e do seguro de responsabilidade civil.

REGRAS DE CONDUTA DEONTOLÓGICA

Salienta-se a seguinte Regra de Conduta dos membros RICS:

"4- Os membros desempenharão o seu trabalho profissional com as devidas aptidões, seriedade e diligência e com o devido respeito pelos padrões técnicos que deles é esperado"

Segundo exigência RICS, o Avaliador confirma que tem suficientes conhecimentos actuais sobre o mercado específico local e nacional e aptidão e compreensão para levar a cabo a avaliação de forma competente.

De salientar que o Perito segue igualmente os códigos de conduta e princípios deontológicos da APAE e da ASA.

CONFLITOS DE INTERESSE

Declara-se que o Perito Avaliador não tem conflitos de interesse em realizar a presente avaliação.

ESTRUTURA

Não foi realizada análise da estrutura do imóvel e não foram testados equipamentos, maquinaria ou redes de águas ou electricidade, pelo que não se pode emitir qualquer opinião sobre as condições estruturais ou o funcionamento dos equipamentos do imóvel. No entanto a nossa avaliação considera toda a informação recebida, bem como patologias eventualmente detectados durante a nossa inspecção.

Por outro lado, a nossa avaliação pressupõe que a estrutura apresente condições de estabilidade suficientes para que o imóvel seja utilizado de forma duradoura não sendo necessário reparação, ou que existam outras circunstâncias que possam afectar a avaliação.

PRESSUPOSTOS

Foram efectuadas algumas suposições em relação a factos, condições ou situações que afectam o valor ou abordagem da avaliação, os quais não foram verificados como parte do processo de avaliação, mas sim, tal como referido no Glossário com as Normas de Avaliação RICS (Red Book), são tratadas no pressuposto de estarem correctas.

No caso em que alguns destes pressupostos se revelarem incorrectos, a nossa avaliação terá de ser revista em conformidade.

INCERTEZA

A avaliação realizada pela RightValue, considera a caracterização do mercado imobiliário na data da avaliação, nomeadamente a informação disponível, base de dados interna, documentação fornecida, contato com players do mercado, não existindo responsabilidade por oscilações subsequentes da economia que afecta o imobiliário.

Salienta-se que não deve existir confusão entre incerteza na avaliação com risco do mercado.

While risk may be thought of as a measure of future uncertainties that may result in an increase or decrease in the price or value of an asset, valuation uncertainty is concerned only with uncertainties that arise as part of the process of estimating value on a specific date.

III | RELATÓRIO

COMPOSIÇÃO E PRINCIPAIS CARACTERISTICAS

LAR DA GRAÇA– Activo 3, sito na Rua Josefa Maria Nº 11-13 e Rua Sra do Monte 26 - "Lar da Graça, 1100-114 Lisboa, Freguesia de São Vicente, Concelho de Lisboa.

De acordo com informação fornecida pelo Exmo. Cliente os prédios possuem uma área de terreno total de 4.620 m2 e uma área bruta de construção total de 2.662,30 m2 – *Vide Quadro de Áreas em Anexo*- Presume-se que a documentação matricial e predial apresentada não está actualizada.

O Imóvel está integrado no Bairro Estrela d'Ouro, bairro operário edificado no início do séc. XX, (1907/1908), por iniciava do industrial de confeitaria Agapito Serra Fernandes. Deste conjunto destaca-se a Vivenda Rosalina - palacete com capela privava, lago, cascata e jardim - construída para o proprietário do bairro, segundo projecto do arq. Norte Júnior. Este conjunto é formado por unidades de 2 pisos e galeria, com varandas e escadas exteriores em ferro, construídas para habitação.O Bairro Estrela d'Ouro encontra-se classificado como Conjunto de Interesse Público.

O conjunto engloba um edifício principal, logradouro e construções anexas (edifícios A, B, D e E), uma construção com cerca de 42 m2 de área de implantação (edifício C), que dá o nome de ""Vivenda Serra" e possibilita o acesso pela Rua da Senhora do Monte, nº 26. Os anexos e telheiros existentes servem de área técnica, arrumos e estendal, a portaria, capoeiras, arrumos e abrigo de caseiro e servem de apoio ao funcionamento do Lar

Nos prédios encontra-se em funcionamento o Lar da Graça, onde estão instalados 71 utentes com idades compreendidas entre os 80 e 95 anos (que ali passam dia e noite) e trabalham 64 pessoas.

Segundo o site do Lar são apresentados os seguintes serviços *"Além do alojamento e dos cuidados básicos de higiene, prestamos também serviço diário de enfermagem, serviço médico semanal, serviços de limpeza das instalações, lavandaria, refeições, actividades sócio - culturais, acompanhamento das utentes ao exterior. (consultas, cabeleireiro, etc.) Temos em ambas as casas acompanhamento religioso por um Sacerdote e a Santa Missa diária. Sempre que possível organizamos passeios ao exterior, visitas a locais que nos pareçam adequados à sensibilidade das Senhoras que connosco vivem."*

Os imóveis encontram-se em razoável estado de conservação, em utilização, carecendo de capex para obras de reabilitação geral, com acabamentos obsoletos, estrutura mista em alvenaria,

pavimentos em madeira, paredes estucadas e pintados, direito até 3m, com elevador e escadas, apresenta aspecto cuidado, em funcionamento, com aparentes condições de utilização, com quartos, i.s., áreas de circulação e de estar, áreas sociais, cozinha, copa, arrumos.

O edifício principal apresenta 4 pisos, com quartos, zonas de circulação, zonas sociais, zonas de arrumos, cozinha, copa, zonas de estar, apresenta-se com boas características arquitectónicas, em funcionamento, com logradouro com bons arranjos exteriores (lago, jardim e zonas impermeabilizadas), zona de horta, alguns anexos sem utilização actual e em fraco estado de conservação.

Segundo o Cliente não existe possibilidade de aumentar a área de construção existente apesar da área de terreno relevante (pressuposto de avaliação).

CARACTERISTICAS DA LOCALIZAÇÃO SUSCEPTIVEIS DE INFLUENCIAR O VALOR

Os imóveis em avaliação localizam-se na Graça, junto ao Jardim da Graça, numa zona mista de edifícios destinados a habitação multifamiliar, comércio, serviços e Alojamento Local.

Apresenta bom enquadramento urbano e paisagístico, bons acessos ao principal equipamento social e às principais vias de acesso rodoviário, boa oferta de transportes públicos e fraca disponibilidade de estacionamento. A envolvente apresenta, de uma forma geral, as seguintes características:

	Caracterização
Tipo de Zona	Urbana – Habitação, Comércio, Serviços e Hotéis
Qualidade Arquitectónica dos Imóveis na Envolvente	Bom
Enquadramento Paisagístico	Bom
Facilidade de Estacionamento	Fraco
Transportes Públicos	Bom
Acesso a Equipamento Social	Bom
Acessibilidades	Bom
Valor Comercial da Localização	Bom
Tendência do Desenvolvimento Urbanístico	Consolidada

ANÁLISE SWOT

- *Pontos Fortes* – Localização; Acessibilidades; enquadramento urbano e paisagístico; bons acessos rodoviários; fácil acesso a bons transportes públicos; fácil acesso a variado equipamento social de qualidade e centralidade; zona com elevada procura imobiliária, zona turística,

- *Pontos Fracos* – Estado da Construção – Necessidade de Obras;

- Oportunidades - Mercado imobiliário em geral com boa resiliência e com boa procura apesar da situação económica;

- *Ameaças* – Ciclo económico com possível fraca sustentação a médio prazo.

ABORDAGEM TÉCNICA DA AVALIAÇÃO

Os valores de avaliação apresentados seguem as bases de avaliação nomeadamente a definição de "Market Value" já referida no presente relatório.

A avaliação tem como base o método comparativo de mercado e o método do rendimento.

Apesar de se apresentarem valores de oferta na actual amostra de mercado, efectuámos o devido ajustamento de homogeneização por forma a apresentar valores unitários consistentes e dentro dos intervalos de confiança da amostra.

De forma muito resumida a abordagem técnica segue os seguintes passos:

- Calculou-se o valor potencial de Apartamentos, Escritórios, Lojas, Estacionamentos, Arrecadações e Edifícios no estado devoluto. Neste cálculo tiveram-se em consideração os valores médios unitários de venda e renda obtidos na zona do imóvel para imóveis em estado semelhante – apresenta-se em anexo vários comparáveis com o devido tratamento estatístico,

- Os valores de avaliação apresentados seguem as bases de avaliação nomeadamente a definição de Market Value" já referida no presente relatório.

- A taxa de actualização real foi obtida pela comparação de valores de renda e venda para o mesmo imóvel e pela composição financeira da taxa através da fórmula Taxa real = (1+Tiliq)*(1+Trisco)-1=Tiliq+Trisco ,

- O valor do imóvel foi ainda aferido pela análise do negócio existente, Lar, através da análise de "*DCF- Discounted Cash Flow",* pela análise do EBITDA estimado com base nos dados fornecidos e potenciais dos principais outputs financeiros,

- De salientar que o Perito Avaliador deve considerar para

avaliação do negócio, as expectativas futuras operacionais, sendo que estas expectativas podem ser baseadas em parte pelo historial do negócio existente e em parte pelo conhecimento do mercado/desempenho teórico e expectativa futura pela empresa,

Apresenta-se em anexo a análise de sensibilidade, para apuramento da variação do Valor de mercado, através da simulação Monte Carlo, no pressuposto de uma alteração da yield em 0.5% e do valor unitário da renda potencial em 0.5 €/m2/ab.

ANÁLISE AO SECTOR IMOBILIÁRIO

Foi efectuado uma análise a alguns factores estatísticos registados pelo INE por forma, a caracterizar o mercado imobiliário habitacional do concelho de Lisboa, (os dados são apresentados sob forma de quadros e gráficos em anexo):

- Nos valores médios de habitação (Apartamentos) em avaliação bancária verifica-se uma subida dos valores com Julho de 2023 a registar um valor de 3.700€ quando em igual período de 2022 o valor era de 3.463€;

- Nos valores médios de rendas de habitação em Lisboa verifica-se um valor médio de 14,11 €/m2, na Freguesia de São Vicente um valor médio de 15 €/m2 (valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de alojamentos familiares nos últimos 12 meses – 1º sem 2023);

-Yield mediana (INE) de 4,8%,

- Relativamente ao número total de edifícios concluídos para habitação familiar e outros fins verificou-se em 2022 um número de 87, em 2021 de 158 e em 2020 de 159 edifícios concluídos;

- Quanto ao número de edifícios licenciados para habitação familiar e outros fins registou-se um total de 604 edifícios licenciados 2020, 624 em 2021 e um número de 422 em 2022;

- A População deste concelho tem registado um decréscimo populacional registando-se em 2011 um total de 552.700 indivíduos e em 2021 esse número desceu para os 545.923 indivíduos residentes.

Salientam-se alguns dados de observação económica versus imobiliário, por forma a se caracterizar o mercado através de alguns *outputs*:

- Segundo o SIR em Setembro de 2023, os preços apresentam subida com variação mensal de 0.8%, com variação trimestral de 3,7 %, e variação homóloga de 12,5%,

ANÁLISE AO SECTOR

- Segundo o SIR, em Lisboa, na habitação, verifica-se um valor médio de venda a novo 6.738 €/m2 e a usado de 4.181 €/m2,

IMOBILIÁRIO (CONTINUAÇÃO)

- No 3º trimestre de 2023 verificou-se 31.647 transacções de habitações, (no 3ºtrimestre de 2022 existiram 39.877 transacções),

-A taxa de desconto nas transacções situou-se nos -5%,

- O valor mediano de avaliação bancária na habitação foi 1629 euros no 2º trimestre de 2023, mais 64 euros que o observado no mês precedente. Em termos homólogos, a taxa de variação fixou-se em 9% INE;

- OT a 10 anos de Portugal, situa-se com uma yield de 3,5% quando a 4/03/20 apresentavam o valor de 0,19%;

- Portugal regista uma taxa de desemprego de 6,2% em Agosto de 2023,

- Segundo o INE em Junho de 2023, as exportações e as importações de bens registaram, pelo terceiro mês consecutivo, variações homólogas nominais negativas, -3,4% e -7,6%, respectivamente,

- Em Março de 2023, os custos de construção aumentam 2,9% em termos homólogos,

- O Índice de Volume de Negócios nos Serviços (em valor absoluto) registou um valor de 147,7 pontos em Dezembro de 2022, aumentando 9,1 pontos em relação ao mês precedente (138,6 pontos em Novembro de 2022);

- Em Agosto de 2023, a taxa de inflação foi de 3,7%;a taxa de inflação na zona euro está nos 5,5%;

- Segundo o INE*, O Índice de Volume de Negócios no Comércio a Retalho acelerou, passando de uma variação homóloga de 3,0% em Maio, para 4,0% em Junho, os índices de emprego, remunerações e horas trabalhadas apresentaram crescimentos homólogos de 2,2%, 8,5% e 2,5% em Junho (2,2%, 11,4% e 3,7% no mês anterior), respectivamente, no segundo trimestre de 2023, as vendas no comércio a retalho aumentaram 3,2% em termos homólogos (1,7% no primeiro trimestre),*

- Segundo o Banco de Portugal, em Maio de 2023, *O indicador de confiança dos Consumidores mantem tendência positiva de crescimento, o indicador de sentimento económico mantem tendência negativa, e o indicador de confiança na indústria mantem tendência negativa.*

ANÁLISE AO SECTOR

O Conselho de Finanças Públicas, prevê até 2027, a seguinte variação dos principais indicadores económicos: abrandamento do crescimento do PIB (1,2% em 2021 e 1,7% em 2027), abrandamento das exportações (crescimento de 2,3% em 2027,

IMOBILIÁRIO (CONTINUAÇÃO)

actualmente a crescer 3,2%), abrandamento do consumo privado (0.4% em 2023 e 1,3 em 2027), estabilização da inflação (2 % em 2027, actualmente com 6%), tendência de redução da taxa de desemprego (5,8% em 2027, actualmente com 6,4%), formação bruta de capital fixo com também com tendência decrescente (2.3% em 2023 e 3,2% em 2027).

Segundo o INE: *No 2º trimestre de 2023, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) cresceu 8,7% em termos homólogos, taxa de variação idêntica à do trimestre anterior. Neste período, os preços das habitações existentes aumentaram a um ritmo superior ao das habitações novas, 9,0% e 8,0%, respetivamente.*

Em relação ao trimestre anterior, o IPHab aumentou 3,1% (1,3% no trimestre precedente). Por categoria, os preços dos alojamentos existentes aumentaram 3,2%, acima do observado nos alojamentos novos (2,8%).

Entre abril e junho de 2023, foram transacionadas 33 624 habitações com um valor total de 6,9 mil milhões de euros, traduzindo-se numa redução, face a idêntico período do ano anterior, de 22,9% e 16,7%, respetivamente.

O Índice de Volume de Negócios no Comércio a Retalho passou de uma variação homóloga de 2,5% em abril, para 3,1% em maio 2023 (INE).

No retail, os índices de emprego, remunerações e horas trabalhadas apresentaram crescimentos homólogos de 2,2%, 11,4% e 3,2% em Maio (2,4%, 11,9% e 1,2% no mês anterior), respectivamente (INE).

Na 1º metade do ano de 2023 verifica-se um abrandamento da procura no segmento do retalho, destacando-se para o futuro, planos agressivos por diversos retalhistas, política de preços mais flexível, tendência para reforço da gestão ambiental e de ESG, mais convergência entre loja física e digital, maior customização dos espaços (concept store) e especificidade dos negócios, procura das sinergias comerciais e procura de vantagem competitiva mais acesa.

Devido à pandemia existem novos conceitos de escritório em estudo e em implantação, existindo mudança de paradigma, muito fruto do teletrabalho forçado, com a introdução de espaços mais verdes, dentro das novas políticas de ESG (*Environmental, social and corporate governance*), espaços mais *eco-friendly*, mais interactivos, virados para o *co-working*, maior flexibilidade e versatilidade, mais virados para a possibilidade do teletrabalho, com normas de segurança mais acauteladas, maior atenção ao *facility management* para redução de custos de manutenção e descarbonização, pelo que provavelmente o futuro passa pelo maior ajustamento do espaço às especificidades de cada empresa, existindo vários paradigmas em curso, com a incerteza sobre o efectivo impacto nas rendas e duração

ANÁLISE AO SECTOR

IMOBILIÁRIO (CONTINUAÇÃO)

Ao nível do mercado dos lares de 3ª idade salienta-se:

- Segundo as estatísticas, somos o país da UE que envelhece mais rapidamente, com duas vezes mais idosos do que jovens e crianças, e o terceiro com mais idosos, a seguir à Itália e à Alemanha. Mais de mais de 2,2 milhões de pessoas (dos quais cerca de 150 mil estarão em lares) são a nossa terceira idade, que faz um quinto da população. O número deverá atingir os três milhões em 2080, vindo a duplicar o índice de envelhecimento para 300 idosos por cada 100 jovens (Sinal Aberto),

- Segundo a plataforma Lares Online*, que agrega informação sobre a oferta de residências privadas licenciadas, a mensalidade média cobrada nos lares de idosos é de 1280 euros, mas os preços disparam nas zonas de maior pressão urbana. Faro é o distrito onde ser idoso dependente é mais caro, com um preço médio de 1645 euros. A seguir, vêm Viana do Castelo (1548 euros), Porto (1420 euros) e Lisboa (1371 euros). Porém, é em Lisboa que se praticam os preços máximos mais elevados (por volta dos 2400 euros) e, em residências mais luxuosas, as mensalidades chegam a superar os três mil euros mensais.*

- Até 2050, serão necessárias mais 55 mil camas, pois, segundo o Eurostat*, Portugal é o quinto país da UE com menor tempo de vida saudável dos idosos. E os dados do Censos 2021, revelam que há cerca de 360 mil portugueses com mais de 80 anos (Sinal Aberto).*

VALORES ATRIBUÍDOS VERSUS PROSPECÇÃO

Foi efectuado um levantamento ao mercado imobiliário na zona do imóvel - para além dos valores anunciados nos locais foi efectuada pesquisa junto dos agentes de mercado, anúncios em outros meios de comunicação, base de dados da RightValue e análise a anteriores avaliações de imóveis similares.

Aos valores pedidos foram efectuados, os devidos ajustamentos por forma, a se estimar potenciais margens de negociação, diferenças na localização/áreas/estado de conservação e piso.

Em anexo apresentam-se quadros resumo com os comparáveis obtidos e com o devido tratamento estatístico do qual se salienta:

- Nos valores de oferta de venda de Apartamentos T2 Novos/Recentes/Usados- Reabilitados obteve-se um valor médio unitário de 6.134 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção média de 85 m2 e um valor absoluto de venda de 510.800€;

- Nos valores de oferta de venda de Apartamentos T3 Novos/Recentes/Usados-Reabilitados obteve-se um valor médio unitário de 5.259 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção média de 172 m2 e um valor absoluto de venda de 893.500€;

VALORES ATRIBUÍDOS VERSUS

PROSPECÇÃO (CONTINUAÇÃO)

- Nos valores de oferta de venda de Apartamentos Usados/Para Reabilitar obteve-se um valor médio unitário de 3.222 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção média de 56 m2 e um valor absoluto de venda de 173.932€;

- Nos valores de oferta de renda de Apartamentos obteve-se um valor médio unitário de 20 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção média de 88 m2 e um valor absoluto de venda de 1.858€;

- Nos valores de oferta de venda de Escritórios obteve-se um valor médio unitário de 2.617 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção média de 215 m2 e um valor absoluto de venda de 642.500€;

- Nos valores de oferta de renda de Escritórios obteve-se um valor médio unitário de 14 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção média de 191 m2 e um valor absoluto de renda de 2.946€;

- Nos valores de oferta de venda de Lojas obteve-se um valor médio unitário de 2.920 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção média de 76 m2 e um valor absoluto de venda de 177.620€;

- Nos valores de oferta de renda de Lojas obteve-se um valor médio unitário de 18 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção média de 118 m2 e um valor absoluto de renda de 2.230 €;

- Nos valores de oferta de estacionamentos obteve-se um valor médio unitário de venda de 22.760 €/Le e um valor médio unitário de renda de 156 €/Le/Mês;

- Nos valores de oferta de venda de Armazéns, Arrecadações e Arrumos obteve-se um valor médio unitário de 1.213 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção média de 791 m2 e um valor absoluto de venda de 959.500€;

- Nos valores de oferta de renda de Armazéns, Arrecadações e Arrumos obteve-se um valor médio unitário de 9,3 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção média de 333 m2 e um valor absoluto de renda de 2.890€;

- Nos valores de oferta de venda de Terrenos para Construção obteve-se um valor médio unitário de 1.072 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção potencial média de 2.962 m2, uma área de terreno de 573 m2 e um valor absoluto de venda de 3.104.286€ a que corresponde um valor médio de 182.933 €/Fogo;

VALORES ATRIBUÍDOS VERSUS

- Nos valores de oferta de venda de Edifícios Usados/Para Reabilitar obteve-se um valor médio unitário de 2.401 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção média de 778 m2, uma área

PROSPECÇÃO (CONTINUAÇÃO)

de terreno de 656 m2 e um valor absoluto de venda de 1.848.000€ a que corresponde um valor médio de 225.409 €/Fogo;

- Nos valores de oferta de venda de Edifícios Usados/Reabilitados obteve-se um valor médio unitário de 6.195 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção média de 403 m2, uma área de terreno de 587 m2 e um valor absoluto de venda de 2.533.333€ a que corresponde um valor médio de 448.125 €/Fogo.

- Nos valores de oferta de venda de Lares, obteve-se um valor médio unitário de 2.428 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção média de 661 m2 e um valor absoluto de venda de 1.512.000 €, valor unitário por quarto/cama de 81.000 €,

- Nos valores de oferta de renda mensal por quarto individual de Lares, obteve-se um valor médio unitário de 2.121 €/mês/quarto individual, e 1.800 €/mês/quarto duplo,

Para efeitos de avaliação consideraram-se as seguintes variáveis principais:

Valor unitário de renda médio de 10,6 €/m2/Ab e um valor unitário de mercado médio de venda de 1.889€/m2/Ab –Serviços/Lar (presume-se estado devoluto nesta área, no pressuposto que o Proprietário do imóvel explora o Lar),

- No Método do Rendimento considerou-se uma taxa de actualização de 6,73% (imóvel) e para análise do negócio,

Pela análise de exploração para o uso de Lar, atribui-se as principais variáveis (obteve-se valor de mercado final idêntico ao valor obtido pelo método comparativo de mercado):

- Taxa de actualização dos fluxos financeiros de 6,73%; a qual se decompõe financeiramente mas também foi aferido pelo conhecimento do Perito de transacções de imóveis similares e da evolução histórica das taxas de risco ao nível nacional e internacional, considerando-se a taxa adequada para relacionar as rendas efectivas/potenciais com o valor de mercado estimado,

- Break even a 15 anos,

- valor de renda mensal por quarto de 2.100 € para quarto individual e 1.700 € para quarto duplo ,

- margem bruta de exploração de 19%,

- Valor final de 70.000 € (cama),

VALORES ATRIBUÍDOS VERSUS

No cenário em uso alternativo de conversão da área do Lar para habitação (no pressuposto desta área se considerar devoluta e

PROSPECÇÃO (CONTINUAÇÃO)

sem ônus), considerou-se as principais variáveis (para efeitos de avaliação, considerou-se que este projecto apresenta um valor similar ao valor em uso continuado:

- Custo de construção unitário a novo de 2.337 €/m2/ab acima do solo;

- Custo de gestão de projecto de 7,5% do custo de construção;

- Custo de comercialização de 5% do custo de construção;

- Custo de taxas camarárias de 80 €/m2/ab,

- Valor do terreno com um peso final de 33% do valor de mercado (o CIMI refere 35);

- Desenvolvimento da promoção imobiliária em 7 anos (considerou-se este período para que se consiga encerrar a actividade económica existente);

- Taxa de actualização dos fluxos financeiros de 7,34%; a qual se decompõe financeiramente mas também foi aferido pelo conhecimento do Perito de transacções de imóveis similares e da evolução histórica das taxas de risco ao nível nacional e internacional, considerando-se a taxa adequada para relacionar as rendas efectivas/potenciais com o valor de mercado estimado,

- Valor de venda do imóvel após obras de 6.750 €/m2/Abp de habitação.

IV | ANEXO A
DESCRIÇÃO TEÓRICA DA METODOLOGIA UTILIZADA

Método Comparativo de Mercado

Este método tem por base um conhecimento profundo do mercado envolvente do imóvel.

O uso de comparáveis permite obter valores médios os quais com os devidos ajustamentos são ajustados ao imóvel em avaliação.

Os comparáveis podem ser valores de oferta ou valores de transacção sendo importante definir as características que mais veiculam o preço da possível transacção.

Deverão ser esgotadas as possibilidades de existência ou não de imóveis com características similares ao avaliado.

O conhecimento da relação oferta procura permite "pesar" os devidos coeficientes de ajustamentos os quais farão a devida correlação para o imóvel em avaliação.

Pode-se concluir que este método será o mais confiável desde que reunidas uma amostra significativa e representativa do mercado em estudo.

Desta forma pode-se considerar que ao ser usado será na maioria das vezes como método principal.

Existem vários tipos de valor os quais tem por base as diversas finalidades na avaliação imobiliária mas o mercado será eternamente soberano o qual mesmo com o devido bom-senso para ponderar a inevitável subjectividade permite a obtenção de valores com maior acuidade.

No método do mercado são principalmente analisados os valores unitários, valores absolutos, nível de oferta e procura, tendências do mercado, micro mercados existentes, principais factores positivos e negativos da localização do imóvel.

Definição (IVS) – *"Sales Comparison Approach" – "This comparative approach considers the sales of similar or substitute properties and related market data, and establishes a value estimate by processes involving comparison. In general, a property being valued (a subject property) is compared with sales of similar properties that have been transacted in the market. Listings and offerings may also be considered.*

Segundo documentação apresentada no curso de Peritos Avaliadores do Tribunal este método baseia-se:

Processo:
Procedimentos Correntes:
- Analisar informação sobre transacções recentes de propriedades análogas e comparáveis.
- Analisar informação sobre ofertas.

Técnicas de Apoio a utilizar cada vez com maior frequência:
- Homogeneização (idade, estado de conservação, área, localização geográfica, data de transacção, nível de acabamentos e outras variáveis).
- Análise Estatística.

Vantagens e inconvenientes – *é em geral considerado como o método que melhor reflecte o valor do bem em mercado livre; é fiável, desde que a informação seja suficiente e credível; a sua aplicação poderá envolver riscos associados à interferência de critérios subjectivos e à inexistência, raridade ou inconstância da informação;*

Propriedades a que se aplica – *a sua aplicação é mais adequada na avaliação de propriedades que são transaccionadas em maior número (habitações, escritórios e terrenos) e menos adequada nas situações em que as transacções são menos frequentes.*

Método do Rendimento

Através do método do rendimento o Valor de Mercado do Imóvel é estimado pela capacidade da propriedade gerar benefícios e pela conversão desses benefícios em valor actual.

O uso deste método depende essencialmente se o imóvel é susceptível de ser arrendado.

As rendas podem ser efectivas ou potenciais sendo estas capitalizadas através de uma taxa de capitalização calculada para o referido imóvel.

No cálculo da renda potencial pode-se aplicar o método do mercado por forma a se apurar o devido rendimento anual.

De forma muito simplista as taxas variam consoante o imóvel e a zona em que se inserem existindo formas de cálculo das taxas através da análise financeira ou através do apuramento em mercado sobre qual a taxa que correlaciona a venda com a renda para imóveis similares.

Definição (IVS): *"Income capitalisation approach" – "This comparative approach considers income and expense data relating to the property being valued and estimates value through a capitalisation process. Capitalistion relates income (usually a net income figure) and a defined value type by converting an income amount into a value estimate. This process may consider direct relationships (known as capitalisation rates), yield or discount rates (reflecting measures of return on investment), or both. In general, the principle of substitution holds that the income stream which produces the highest return commensurate with a given level of risk leads to the most probable value figure.*
Segundo documentação apresentada no curso de Peritos Avaliadores do Tribunal:

Estimativa de RI:
- A determinação de RI é feita, em cada período, pela diferença entre o rendimento bruto e as despesas ou encargos nesse período;

Taxa de capitalização:
- Esta taxa é obtida empiricamente, através do estudo das relações efectivas existentes entre os rendimentos líquidos periódicos e os valores de transacção de propriedades análogas à que está a ser objecto de avaliação (tc =rendimento/valor);
-a taxa de capitalização traduz assim a relação entre os mercados de arrendamento e de venda (numa mesma zona);

Valor da propriedade Vp: Vp = RI/tc

Método dos Custos

O método do custo é normalmente utilizado em situações em que o método do mercado não pode ser utilizado embora seja um bom método para aferir o método do mercado.

Através deste método é verificado qual o custo de substituição ou de reprodução do imóvel o qual pode ser depreciado em função da idade e do estado de conservação actual.

Neste método será necessário descriminar e calcular todas as rubricas inerentes ao processo da promoção imobiliária nomeadamente valor do terreno, custo directos e indirectos da construção, margem de promoção e impostos.

O Método do Custo possibilita dois tipos de abordagem: 1) estática e 2) dinâmica. Estas abordagens permitem ponderar no tempo as rubricas do investimento.

Definição (IVS) – *"This comparative approach considers the possibility that, as a substitute for the purchase of a given property, one could construct another property that is either a replica of the original or one that could furnish equal utility. In a real estate context, one would normally not be justified in paying more for a given property than the cost of acquiring equivalent land and constructing an alternative structure, unless in due time, inconvenience, and risk are insolved. In practice, the approach also involves an estimate of depreciation for older and/or less functional properties where an estimate of cost new unreasonably exceeds the likely price that would be paid for the appraised property."*

Segundo apresentado no curso de Peritos Avaliadores do Tribunal o Método do Custo tem a seguinte designação e metodologia:

Método do custo de reprodução ou método do custo de substituição. O "custo de reprodução" corresponde ao custo de realização de uma obra idêntica à que se está a avaliar, ao passo que o "custo de substituição" é relativo ao custo de realização de uma obra análoga. Este último é particularmente adequado à estimação do valor de propriedades para as quais é impensável supor-se a sua construção com base nos mesmos materiais e processos de construção utilizados na altura da sua edificação.

Processo de aplicação do método do custo de substituição para determinação do Valor da propriedade Vp:

i) Determinação do Custo de construção de uma propriedade de características análogas às do imóvel que se pretende avaliar (Cc);

ii) Diminuição do custo de construção calculado em i) do valor da depreciação (física e funcional) (D) do bem que está a ser avaliado (Cc – D);

iii) Ao valor obtido na alínea anterior (Cc – D) é adicionado o Valor de mercado do terreno (Vmt), correspondente à parcela de terreno que suporta a edificação (e que é estimado com recurso ao método comparativo, através da análise e comparação de parcelas de terreno análogas e recentemente transaccionadas): **Vp = (Cc – D) + Vmt**

Método do Valor Residual

O método do Valor Residual é normalmente utilizado na avaliação de projectos a desenvolver.

Este Método tem como pressuposto que o valor da propriedade no estado actual é o valor remanescente da subtracção às receitas potenciais dos custos directos e indirectos na construção mais a inerente margem de promoção/lucro.

Neste método pode ser utilizado a análise estática ou a análise dinâmica através da análise em "DCF" – Disconted Cash Flow", sendo os fluxos actualizados através da respectiva *yield* do mercado.

Segundo documentação apresentada no curso de Peritos Avaliadores do Tribunal "No que se refere à estimação do valor do terreno pelo método do valor residual este é calculado no pressuposto de ao mesmo estar associada uma quota parte de responsabilidade na formação do valor do empreendimento acabado, e isto porque nas operações de desenvolvimento imobiliário o terreno não é um produto final, mas antes um factor de produção, e por conseguinte terá direito a uma remuneração compatível com a sua quota parte no produto final.

O **Valor actual do terreno (Vat)** nesta perspectiva é obtido pela diferença entre o valor comercial presumível do empreendimento acabado (PVT) e somatório Ct de todos os custos que o empreendimento imobiliário suportou ou que se prevê vir a suportar (com excepção, evidentemente, do custo de aquisição do terreno **Vat = PVT – C.**

Método do Valor residual – Variantes:

i) Método simplificado – não se considera a inflação nem a actualização dos valores dos "cash-flows";
ii) Método com base em "cash-flows" actualizados:

- A preços constantes (taxa de actualização real);

- A preços correntes (taxa de actualização nominal)."

QUADRO Nº 1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Imóvel	Morada - Identificação	Freguesia - Concelho	Tipo de Propriedade	Área de Terreno	Área de Implantação *plantas*	Área Bruta de Construção - (Plantas)	Observações *(Cliente)*
				m2	m2	m2	
Activo 3 - Edifício Rua Josefa Maria	Rua Josefa Maria Nº 11-13 e Rua Sra do Monte 26 - "Lar da Graça"	São Vicente - Lisboa	Edifício - Propriedade Total	4 620,00 m2	937 m2	2 662,30 m2	*referido pelo Cliente "Imóvel localizado na Rua Josefa Maria (Bairro Estrela de Ouro), nº 11-13, e Rua da Senhora do Monte nº26. o Bairro Estrela d'Ouro encontra-se classificado como Conjunto de Interesse Público. A propriedade engloba o edicio principal, logradouro e construções anexas (edicio A, B, D e E). Para efeitos de avaliação, deverão se considerar as áreas do processo nº 1533/EDI/2015 para o edificio principal (A)."*

TOTAL	**4 620 m2**	**937 m2**	**2 662 m2**

Imóvel	Morada - Identificação	Freguesia - Concelho	Tipo de Propriedade	Estado - Situação	Valor de Mercado/Market Value - Valor da Avaliação
					€
Activo 3 - Edifício Rua Josefa Maria	Prédio na Rua da Vitória, Igreja de Nossa Senhora da Vitória R/C	São Vicente - Lisboa	Edifício - Propriedade Total	*Devoluto - Pressuposto de Avaliação*	5 030 000,00 €

TOTAL	**5 030 000 €**

QUADRO Nº 1.1. - QUADRO DE ÁREAS - INFORMAÇÃO FORNECIDA PELO EXMO. CLIENTE

Imóvel	Área de Terreno	Área de Implantação Edifício Principal	Área de Implantação Dependências	Área Total Permeável - Área Descoberta	(Processo 1533/EDI/2015)					
					Área Bruta de Construção	Área Útil Total	Área Total Habitável	Estacionamento (3 Lugares Descobertos)	Número de Alojamentos	Capacidade de Alojamento (Individuos)
	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2			
Activo 3 - Edifício	4 620,00 m2	1 127,00 m2	405,00 m2	3 088,00 m2	2 662,30 m2	2 129,84 m2	1 863,61 m2	138	61	71

QUADRO Nº 2.1. - QUADRO DE AVALIAÇÃO - MÉTODO DO RENDIMENTO CAPITALIZAÇÃO DIRECTA DAS RENDAS - ESTADO DEVOLUTO

Imóvel	Afectação	Área Total de Terreno	área afecta a logradouro	Área bruta	Yield Bruta	Yield Liquida	Valor da Renda Liquida Deduzida de Encargos Potenciais	Valor Unitário da Renda Bruta Potencial	Valor da Renda Potencial (devoluto)	Valor de mercado por quarto	Valor por nº de camas	Valor Unitário/m2 - Valor Potencial (VP)	Valor Potencial
		m2		m2	t	t	€	€/m2/ab	€			€/m2/ab	€
Edifício- activo 3	Lar	4 620 m2	3 088 m2	2 379 m2	6,73%	6,1%	24 653 €	11,5 €/m2/Ab	**27 362 €**	**79 956 €**	**68 694 €**	2 050 €/m2/Ab	**4 877 300 €**
				283 m2	6,73%	6,1%	773 €	3,0 €/m2/Ab	**857 €**			540 €/m2/Ab	**152 800 €**
TOTAL		**4 620 m2**		**2 662 m2**	**6,73%**	**6,1%**	**25 426 €**	**10,6 €/m2/Ab**	**28 219 €**			**1 889 €/m2/Ab**	**5 030 000 €**

Estimativa dos encargos de conservação, manutenção e outros encargos indispensáveis à adequada exploração económica do imóvel

(estimativa através de percentagem da renda potencial)

Seguros	0,50%	141 €
Taxa de Esgotos	0,40%	113 €
Manutenção e Conservação	4,00%	1 129 €
Imponderabilidades	1,00%	282 €
IMI	4,00%	1 129 €
	10%	2 794 €

QUADRO Nº 2.2 - QUADRO DE AVALIAÇÃO- ANÁLISE DA EXPLORAÇÃO - DCF- LAR DE IDOSOS- USO CONTINUADO- CENÁRIO 1

Quadro de Avaliação baseado no Método Comparativo ou de Mercado e no DCF
Lar

Nº quartos individuais	52	
Nº camas em quartos duplos	19	
Taxa de inflação	0,0%	
Preço médio mensal individual	2100,0	€ (s/ IVA)
Preço médio mensal em quarto duplo	1700,0	

Ano	0	1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		
Meses de operação			12		12		12		12		12		12		12		12		12		12	
Quartos individuais disponíveis			624		624		624		624		624		624		624		624		624		624	
quartos duplos disponíveis			228		228		228		228		228		228		228		228		228		228	
Taxa de ocupação			100,0%		100,0%		100,0%		100,0%		100,0%		100,0%		100,0%		100,0%		100,0%		100,0%	
quartos simples ocupados			624		624		624		624		624		624		624		624		624		624	
quartos duplos ocupados			228		228		228		228		228		228		228		228		228		228	
Nº Hóspedes quartos simples			624		624		624		624		624		624		624		624		624		624	
Nº Hóspedes quartos duplos			456		456		456		456		456		456		456		456		456		456	
ARP quartos simples (€)			2 100,00		2 100,00		2 100,00		2 100,00		2 100,00		2 100,00		2 100,00		2 100,00		2 100,00		2 100,00	
ARP quartos duplos (€)			1 700,00		1 700,00		1 700,00		1 700,00		1 700,00		1 700,00		1 700,00		1 700,00		1 700,00		1 700,00	
RevPar (€)			1 992,96		1 992,96		1 992,96		1 992,96		1 992,96		1 992,96		1 992,96		1 992,96		1 992,96		1 992,96	
Proveitos departamentais																						
Lar		1 698 000	100,0%	1 698 000	100,0%	1 698 000	100,0%	1 698 000	100,0%	1 698 000	100,0%	1 698 000	100,0%	1 698 000	100,0%	1 698 000	100,0%	1 698 000	100,0%	1 698 000	100,0%	
		0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	
	0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	
	0,00	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	
Outras receitas (€ / quartos ocupados)	0,00	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	
Lazer e outros serviços (€)	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	
Total de Proveitos Departamentais		**1 698 000**	**100,0%**	**1 698 000**	**100,0%**	**1 698 000**	**100,0%**	**1 698 000**	**100,0%**	**1 698 000**	**100,0%**	**1 698 000**	**100,0%**	**1 698 000**	**100,0%**	**1 698 000**	**100,0%**	**1 698 000**	**100,0%**	**1 698 000**	**100,0%**	
Custos departamentais (%proveitos)																						
FSE	10,0%	169 800	10,0%	169 800	10,0%	169 800	10,0%	169 800	10,0%	169 800	10,0%	169 800	10,0%	169 800	10,0%	169 800	10,0%	169 800	10,0%	169 800	10,0%	
Gastos com Pessoal	40,0%	679 200	40,0%	679 200	40,0%	679 200	40,0%	679 200	40,0%	679 200	40,0%	679 200	40,0%	679 200	40,0%	679 200	40,0%	679 200	40,0%	679 200	40,0%	
CMVMC	10,0%	169 800	10,0%	169 800	10,0%	169 800	10,0%	169 800	10,0%	169 800	10,0%	169 800	10,0%	169 800	10,0%	169 800	10,0%	169 800	10,0%	169 800	10,0%	
Outros custos	10,9%	185 082	10,0%	169 800	10,0%	169 800	10,0%	169 800	10,0%	169 800	10,0%	169 800	10,0%	169 800	10,0%	169 800	10,0%	169 800	10,0%	169 800	10,0%	
Total Custos Departamentais		**1 203 882**		**1 188 600**		**1 188 600**		**1 188 600**		**1 188 600**		**1 188 600**		**1 188 600**		**1 188 600**		**1 188 600**		**1 188 600**		
Proveitos operacionais		**494 118**	**29,1%**	**509 400**	**30,0%**	**509 400**	**30,0%**	**509 400**	**30,0%**	**509 400**	**30,0%**	**509 400**	**30,0%**	**509 400**	**30,0%**	**509 400**	**30,0%**	**509 400**	**30,0%**	**509 400**	**30,0%**	
Custos operacionais não distribuíveis																						
Gestão (% total proveitos)	2,0%	33 960	25,0%	33 960	25,0%	33 960	25,0%	33 960	25,0%	33 960	25,0%	33 960	25,0%	33 960	25,0%	33 960	25,0%	33 960	25,0%	33 960	25,0%	
Marketing (% total proveitos)	2,0%	33 960	25,0%	33 960	25,0%	33 960	25,0%	33 960	25,0%	33 960	25,0%	33 960	25,0%	33 960	25,0%	33 960	25,0%	33 960	25,0%	33 960	25,0%	
Taxas de manutenção e propriedade (% total proveitos)	2,0%	33 960	25,0%	33 960	25,0%	33 960	25,0%	33 960	25,0%	33 960	25,0%	33 960	25,0%	33 960	25,0%	33 960	25,0%	33 960	25,0%	33 960	25,0%	
Serviços diversos (% total proveitos)	2,0%	33 960	25,0%	33 960	25,0%	33 960	25,0%	33 960	25,0%	33 960	25,0%	33 960	25,0%	33 960	25,0%	33 960	25,0%	33 960	25,0%	33 960	25,0%	
Total non-distributable operating costs		**135 840**	**8,0%**	**135 840**	**8,0%**	**135 840**	**8,0%**	**135 840**	**8,0%**	**135 840**	**8,0%**	**135 840**	**8,0%**	**135 840**	**8,0%**	**135 840**	**8,0%**	**135 840**	**8,0%**	**135 840**	**8,0%**	
GOP		**358 278**		**373 560**		**373 560**		**373 560**		**373 560**		**373 560**		**373 560**		**373 560**		**373 560**		**373 560**		
		21,10%		22,00%		22,00%		22,00%	0,00%	22,00%												
Encargos fixos																						
Fee de gestãoe (% total proveitos)	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	
Fee incentivos de gestão (% total proveitos)	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	
Seguros (% total proveitos)	0,5%	8 490	25,0%	8 490	25,0%	8 490	25,0%	8 490	25,0%	8 490	25,0%	8 490	25,0%	8 490	25,0%	8 490	25,0%	8 490	25,0%	8 490	25,0%	
Reposições e substituições (% total proveitos)	1,5%	25 470	75,0%	25 470	75,0%	25 470	75,0%	25 470	75,0%	25 470	75,0%	25 470	75,0%	25 470	75,0%	25 470	75,0%	25 470	75,0%	25 470	75,0%	
Total de encargos fixos		**33 960**	**100,0%**	**33 960**	**100,0%**	**33 960**	**100,0%**	**33 960**	**100,0%**	**33 960**	**100,0%**	**33 960**	**100,0%**	**33 960**	**100,0%**	**33 960**	**100,0%**	**33 960**	**100,0%**	**33 960**	**100,0%**	
EBIT		**324 318**	**19,1%**	**339 600**	**20,0%**	**339 600**	**20,0%**	**339 600**	**20,0%**	**339 600**	**20,0%**	**339 600**	**20,0%**	**339 600**	**20,0%**	**339 600**	**20,0%**	**339 600**	**20,0%**	**339 600,00**	**20,0%**	

Cash Flow Operacional a 10 anos	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Total
EBIT	2 400 717	324 318	339 600	339 600	339 600	339 600	339 600	339 600	339 600	339 600	339 600	3 380 718
Valor Residual	2 629 499	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 044 534	5 044 534
Cash Flow do Projecto	5 030 216	**324 318**	**339 600**	**339 600**	**339 600**	**339 600**	**339 600**	**339 600**	**339 600**	**339 600**	**5 384 134**	**8 425 252**
NPV	**5 030 000**											

Taxa de actualização 6,7% 70 845 valor por cama
Taxa de saída 6,7%

BOLETIM MUNICIPAL
CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

QUADRO Nº 3 - MÉTODO DO CUSTO - ANÁLISE ESTÁTICA - ACTIVO 1

Tipo de Imóvel: Edificio de Habitação multifamiliar

Quadro de Avaliação baseado no Método dos Custos - Análise estática

Natureza de Ocupação * Designação	Área de Terreno	Valor Unitário do Terreno	Area Bruta de Construção (m2) Ab	Custos Unitários de Construção a Novo V/Unit	Coeficientes (%) T	Valor Unitário	Valor de Mercado do Imóvel Considerado Livre e Disponível Vm=Ab*V/Unit*(1-Dep)	total
Terreno								
Terreno afecto às construções	**4 620 m2**		2 662 m2			**900 €/m2/Ab**	**2 396 070 €**	
Valor total do terreno							**2 396 070 €**	**26%**
Valor unitário de terreno por m2 de construção				**900,0**				
% de Valor para o Terreno pelo CIMI				**35%**				
relação entre valor do terreno/valor total				**26%**				
Custos de Construção								
Área Bruta de Construção			2 662 m2	1 900 €/m2			5 058 370 €	
Sub-Total			**2 662 m2**				**5 058 370 €**	**55%**
Encargos Administrativos e Financeiros								
Gestão e Projecto					5%	95,0 €/m2	252 919 €	
Licenças e Taxas (€/m2)						80,0 €/m2	212 984 €	
Comercialização					4%	152,0 €/m2	404 670 €	
Total dos encargos indirectos com a construção						**327,0 €/m2**	**870 572 €**	10%
Margem de Promoção					10%	312,7 €/m2	**832 501 €**	**9%**
Valor a Novo						3 439,7 €/m2	**9 157 500 €**	
Taxa de Depreciação					65%		**4 394 938 €**	
Valor de Mercado			**2 662 m2**			**1 788,9 €/m2**	**4 762 600 €**	

Resumo da Ponderação das rubricas de investimento no *Market Value*

Terreno	2 396 070	26%
Construção	5 058 370	55%
Custos Indirectos	870 572	10%
Margem de Promotor	832 501	9%
PVT a Novo	**9 157 500**	**100%**

Resumo dos Principais Indicadores de Avaliação

Valor por m2 de área no estado actual	900 €/m2/Abp
Valor por m2 de área a novo	3 440 €/m2/Abp
Valor do terreno por m2 de área de construção total	900 €/m2/Abp

QUADRO Nº 3.1 - CÁLCULO DA YIELD ATRAVÉS DA COMPOSIÇÃO FINANCEIRA DA TAXA

Taxa de Juro de referência sem risco		**3,00%**
Risco do Mercado Imobiliário		
Falta de Liquidez		1,00%
Indivisibilidade		1,00%
Elevada Tributação (Aquisição/Alienação)		1,00%
A - Premio de Risco		**3,00%**
Risco do Mercado Português		
Lei do Arrendamento		1,00%
B - Premio de Risco		**1,00%**
Taxa Referencia Imobiliário		**II**
Taxa de Capitalização (Perpetuidade)		**7,00%**
Risco do Imóvel		
Localização		0,30%
Estado de Conservação		0,30%
Inquilinos		0,30%
Duração dos Contratos		0,30%
C - Risco do Investimento		**1,20%**
Resumo do cálculo		
Taxa de juro nominal sem risco	3,00%	
Taxa de risco (A+B+C)	5,20%	
Inflacção (IPC)	1,50%	
Taxa Iliquida	1,46%	
Taxa nominal	8,3%	
Taxa de Actualização Real	**6,73%**	

Fórmulas utilizadas
Taxa nominal = (1+Tiliquida)*(1+Tinf)*(1+Trisco)
Taxa Iliquida = (Taxa de juro sem risco - IPC)/(1+IPC) = Tsem risco - IPC
Taxa real = (1+Tiliq)*(1+Trisco)-1=Tiliq+Trisco

QUADRO Nº 4 - PROSPECÇÃO DE MERCADO - HOMOGENEIZAÇÃO	METODO COMPARATIVO DE MERCADO - QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Valores de Oferta de Venda -EDIFÍCIOS PARA REABILITAR

Designação	Localização	Estado - Área de Terreno (m2)	Área Bruta (m2)	Preço				C1 (Área de Construção)	C2 (Estado de Conservação)	C3 (Localização - Afectação)	Coeficiente ponderado Cn	Valor unitário Homogeneizado (€/m²)
				€/m2	Total	Valor ponderado (€) (oferta/ concretizado)	Valor unitário					
						Vt=Vp*80%						Vh=Vup*Cn
EDIFÍCIO - Comparável 1	S. Vicente	572 m2	710 m2	2 112,7 €/m2/Ab	1 500 000 €	1 200 000 €	1 690,1 €/m2	0,82	1,20	1,00	0,98	1 663,1 €/m2
EDIFÍCIO - Comparável 2	S. Vicente		980 m2	1 632,7 €/m2/Ab	1 600 000 €	1 280 000 €	1 306,1 €/m2	0,82	1,20	1,00	0,98	1 285,2 €/m2
EDIFÍCIO - Comparável 3	S. Vicente	740 m2	890 m2	3 370,8 €/m2/Ab	3 000 000 €	2 400 000 €	2 696,6 €/m2	0,82	1,20	1,00	0,98	2 653,5 €/m2
EDIFÍCIO - Comparável 4	S. Vicente	0 m2	830 m2	2 277,1 €/m2/Ab	1 890 000 €	1 512 000 €	1 821,7 €/m2	0,82	1,20	1,00	0,98	1 792,5 €/m2
EDIFÍCIO - Comparável 5	S. Vicente	0 m2	479 m2	2 609,6 €/m2/Ab	1 250 000 €	1 000 000 €	2 087,7 €/m2	0,82	1,20	1,00	0,98	2 054,3 €/m2
	Média		**778 m2**	**2 400,6 €/m2/Ab**	**1 848 000 €**		**1 920 €/m2**				**média V**	**1 890 €/m2**

BOLETIM MUNICIPAL CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

QUADRO Nº 4.1 - QUADRO BASE DE DCF - MÉTODO DO CUSTO INDIRECTO / MÉTODO DO VALOR RESIDUAL E MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO - CENÁRIO ALTERNATIVO PARA ALTERAÇÃO DE USO PARA HABITAÇÃO

Quadro de Avaliação baseado no Critério da Comparação de Mercado e no Critério do Rendimento - Método do "Discounted Cash-Flow"

Valores em Euros - Preços Constantes

Tipo de Ocupação	Área	Número de Fracções Potenciais (estimado)	Área Bruta	Área Bruta Habitação vendável	Área Média por Fracção (estimado)	Valor de Venda			Custos de Construção		Encargos com Comercialização	Taxas camarárias (estimadas)	Gestão e Projecto
						unit/m2	Valor Médio por Fracção	Valor Total	Unit/m2/Ab	Valor	5%	80 €/m2/Ab	7,5%
				(m2)				Vp		Vp			
Área habitacional			2 662,30 m2	2 236,3 m2		6 750 €/m2		15 095 241 €	2 337 €	6 221 795 €			
Total	**2 444 m2**		**2 662,30 m2**					**15 095 241 €**		**6 221 795 €**	**754 762 €**	**212 984 €**	**466 635 €**

BOLETIM MUNICIPAL CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

QUADRO Nº 4.2. - QUADRO FINAL DE DCF - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO NO ESTADO ACTUAL ATRAVÉS DA IMPLEMENTAÇÃO DO PROJECTO - CENÁRIO ALTERNATIVO PARA ALTERAÇÃO DE USO PARA HABITAÇÃO

MAPA DE FLUXOS DE CAIXA

Critério da Comparação de Mercado e Critério dos Custos - Análise dinâmica

Valores em Euros - Precos Constantes

FASEAMENTO DO PROJECTO		Momento 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	TOTAIS
Custos													
. Custos de Construção								50,00%	50,00%				100,00%
.Taxas camarárias								100,00%					100,00%
.Projectos e Gestão						10,00%	20,00%	30,00%	40,00%				100,00%
. Custos de Marketing								50,00%	50,00%				100,00%
Receitas													
Venda								100,00%					100,00%

FLUXOS DE CAIXA DO PROJECTO		Momento 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	TOTAIS
Custos													
.Custos de Construção		3 928 415 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	3 110 898 €	3 110 898 €	0 €	0 €	0 €	6 221 795 €
.Taxas camarárias		139 238 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	212 984 €	0 €	0 €	0 €		212 984 €
. Encargos de comercialização		476 553 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	377 381 €	377 381 €	0 €	0 €	0 €	754 762 €
.Projectos e Gestão		305 839 €	0 €	0 €	0 €	46 663 €	93 327 €	139 990 €	186 654 €	0 €	0 €	0 €	466 635 €
Custos Totais		**4 850 046 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**46 663 €**	**93 327 €**	**3 841 253 €**	**3 674 933 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**7 656 176 €**
Receitas													
Venda		9 868 511 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	15 095 241 €	0 €	0 €	0 €	0 €	15 095 241 €
Receitas Liquidas		**9 868 511 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**15 095 241 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**15 095 241 €**
FLUXOS DE CAIXA DO PROJECTO		5 018 466 €	0 €	0 €	0 €	-46 663 €	-93 327 €	11 253 988 €	-3 674 933 €	0 €	0 €	0 €	7 439 065 €

VAL DO PROJECTO	**0**	**-5 018 466**	0	0	0	-46 663	-93 327	11 253 988	-3 674 933	0	0	0
TIR ANUAL DO PROJECTO	**7,3%**											

VAL	:	5 018 466 €
VALOR DO TERENO NO ESTADO ACTUAL	:	5 018 466 €

% Cap.Próprio p/ PROJECTO:		**100%**
% Cap. Próprio p/projecto:		**0%**
Taxa Anual Juros		
Bancários:		**7,34%**
Taxa anual fluxos		
do Projecto:		**7,34%**

Area do Terreno total		
valor por m2 de terreno		
ABC (potencial) - acima do solo		**2 236**
Valor m2 acima do solo		**2 244 €**
Numero de Fogos		
Valor por Fogo		
Valor por m2 após conclusão da construção		**6 750 €**
relação entre valor unitário actual e após obras		**33%**
"peso" do terreno no valor final pelo CIMI		**35%**

QUADRO Nº 4.3 - PROSPECÇÃO DE MERCADO - RESIDÊNCIAS ASSISTIDAS

Nome	Localização	Prospecção de:	Obs.	Telefone	Patologias Aceites	Idade	Lotação Máxima (Nº Residentes)	Mensalidade Base (€) - Quarto Individual	Mensalidade Base (€) - Quarto Duplo
AMERA - Residencia assistida para Séniores	2785-599 S. Domingos de Rana	2019	Biblioteca, música e jogos, internet, ginásio, gabinete de estética e cabeleireiro.	214 447 530		Renovado em 2004	56 (Sem vagas)	1 985 €	1 495 €
Residência Sénior Arco-Íris	2645-451 Alcabideche	2019		309 719 552		1991	36		
Residência Geriátrica Santa Inês	2750-309 Cascais	2019		21 481 21 10		2002	44 (Sem vagas)	3 200 €	1 750 €
Quinta da Encosta Residence	2775-535 Carcavelos	2019		21 603 96 86 913 194 589		2013	35	2 000 €	1 450 €
Clube Sénior Santo António	2765-297 Estoril	2019					20		
Somos Vida - Espaço Sénior Cascais	2750-757 Cascais	2019		215 834 403		2017			
Casa dos Nossos Pais - Lar de Idosos	2765-535 Estoril	2019		214 685 782		2005	19		
Residência Sénior Costa do Sol	2765-525 Estoril	2019		217 740 210		1982 - remodelado	19	ND	1 500 €
Residência Sénior Maria Rosa II	São João do Estoril	2019		939 667 800		2018	18		
Residência Domus Vida Estoril	2775-028 Parede	2019		707 506 506		2007	108 (Sem vagas)	2 840 €	ND
Residência Montepio Parede (Cascais)	2775 – 265 Parede	2019		707 207 000					
Casa de Repouso Memory & Dreams	2750-215 Cascais	2019		214 851 151		2008	16 (Sem vagas)	2 000 €	1 350 €
Clube Sénior São Bartolomeu	2765-239 Estoril	2019		214 660 208			26		
Residências Plenus	Rua Maria Andrade, 62 - Anjos	2020	Enfermaria, sala de fisioterapia, ginásio, cabeleireiro e estética e espaços de lazer	210 537 008	Alzheimer, Parkinson, Demência,	2019	26		
Casas da Cidade Lisboa - LUZ Saúde	Av. Mal. Teixeira Rebelo, 20 / Av. Lusíada	2020	Ginásio e áreas de apoio, Cabeleireiro, Gabinete médico e de enfermagem.	217 104 700	Alzheimer, Parkinson, Demência	2004	120	Apartamento T0 - 2.650€ Apartamento T1 - 3.095€	
Residência Sénior Prestige Clece Vitam Domus Areeiro	Av. Almirante Reis / Praça João do Rio	2020	Ginásio, Cabeleireiro, Gabinete médico e de enfermagem. Biblioteca	218 100 050	Alzheimer, Parkinson, Demência	2018	100		
Somos Vida - Espaco Senior, Lda	Rua Esquerda nº 8/10 - Paço do Lumiar 1600-447 Lisboa	2020	Health-club (ginásio e sauna), Jardim, Piscina, médico, enfermeiro, psicólogo, fisioterapeuta,	914 368 101	Alzheimer, Parkinson, Demência, HIV,	2017	29	3 900 €	2 200 €
Residência Domus Vida Junqueira	Alcântara, Lisboa	2020		964 502 455		2005	97	2 890 €	2 590 €
Bocage Senior Residence	Avenida Barbosa du Bocage, Campo Pequeno, Lisboa	**2023**	Alojamento em quarto individual, duplo, triplo ou de casal, Cuidados de saúde, Higiene Pessoal, Lavandaria e limpeza, Acompanhamento a consultas e ao exterior, Atividades ocupacionais	21 249 70 73		2018	23	2 050 €	1 650 €
A casa Azul	Av António Augusto de Aguiar, Lisboa	**2023**	fisioterapia, apoio às actividades da vida diária, animadora sociocultural, higiene pessoal, tratamento de roupa, alimentação adequada, higiene dos espaços, psicóloga	210 505 090		1997	30	2 350 €	1 800 €
Premium Care	Rua José Falcão 29 - Arroios	**2023**	Alim, Enfermaria, Roupa, Médico	214 047 166		2007	32	1 700 €	1 650 €
Casa do Restelo	R Rodrigo Rebelo, Belém	**2023**	Alim, Enfermaria, Roupa, Médico	213 041 330		2003	25		1 900 €
Casa Repouso Almirante	Av Alm Gago Coutinho	**2023**	Alim, Enfermaria, Roupa, Médico	218 472 083		2001	32	1 900 €	1 700 €
Momentu Senior	Avenida Duque de Ávila 114,	**2023**	Alim, Enfermaria, Roupa, Médico	213 502 140		2015	55	3 100 €	2 100 €
Lar O Bom Pastor	R. Acácio Paiva, nº 23 Alvalade	**2023**	Alim, Enfermaria, Roupa, Médico	213 969 121		1973	26		1 995 €
Lar D. Carlos I	Rua Epifânio Dias, n.º 32, Alvalade	**2023**	Alim, Enfermaria, Roupa, Médico	218 452 653		2001	9	1 900 €	1 750 €
Lar da Minha Avó	Rua da Beneficência 81 Praça de Espanha	**2023**	3 pisos. Animador	217 976 093		1973	40	1 850 €	1 650 €

QUADRO Nº 4.4. - PROSPECÇÃO DE MERCADO - LARES DE TERCEIRA IDADE

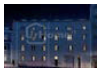
Valores de Oferta de Venda/Renda

Designação	Localização - Freguesia	Estado	Área Construção (ab)	Valor Total (€)	valor por quarto	Valor por utente	€/m2/ab	Observações	Links	Vendedor - Mediador
VALOR DE VENDA - EDIFÍCIOS BOM ESTADO/REABILITADOS - SERVIÇOS										
Edifício de Lar	Queluz e Belas, Sintra	Novo	1 044 m2	2 700 000 €	168 750 €		2 586 €/m2/Ab	Lar com 16 quartos, com quartos individuais, duplos e triplos completamente equipado, pronto a funcionar muito em breve, está nas pinturas finais. Zona muito sossegada. Sintra / Amadora, Lisboa.	https://casa.sapo.pt/comprar-lar-t6-ou-superior-sintra-queluz-e-belas-2dd8ada4-357c-11ec-91bc-060000000057.html	229 516 246
Edifício de Lar	Carcavelos e Parede,	Reablitado	730 m2	2 250 000 €		90 000 €	3 082 €/m2/Ab	Imóvel a estrear, com 3 pisos, construído para residência de seniores, com todas as necessárias infraestruturas incluindo elevador. Atualmente com capacidade para 25 utentes,	https://casa.sapo.pt/comprar-lar-t6-ou-superior-cascais-carcavelos-e-parede-99249ce1-628a-11ec-adb9-060000000054.html	214 087 583
Edifício de Lar	Ponte do Rol, Torres Vedras	Reablitado	659 m2	1 600 000 €		44 444 €	2 428 €/m2/Ab	Lar de 2 andares, com elevador, Alvará para 36 Utentes, rentabilidade de 11%	https://casa.sapo.pt/comprar-lar-torres-vedras-ponte-do-rol-91bc8937-044e-11ee-8a2b-060000000053.html	217 971 395
Edifício de Lar	Penha de França, Lisboa	Usado - Bom estado	293 m2	1 450 000 €		69 048 €	4 949 €/m2/Ab	Constituído por r/c, 1º andar e 2º andar, com varandas, contém ainda um terraço interior para uso de serviço. Ocupação total de 21 camas.	https://casa.sapo.pt/comprar-lar-lisboa-penha-de-franca-d1865085-b29b-11ed-adb9-060000000054.html	217 816 920
Edifício de Lar	Alqueidão da Serra, Porto de Mós	Usado - Bom estado	986 m2	1 395 000 €		63 409 €	1 415 €/m2/Ab	Edifício construído de raiz para Lar de Idosos. Alvará para 22 utentes. Com elevador, ocupação a 100% e com lista de espera. A 10 minutos da A1 (saída Fátima) e a 3 minutos da localidade mais próxima. Localizado no coração da Serra de Aire e Candeeiros	https://casa.sapo.pt/comprar-lar-t6-ou-superior-porto-de-mos-alqueidao-da-serra-87574db1-61c0-11e9-bd03-060000000051.html	233 10 30 20
Edifício de Lar	Atães (Jovim), Gondomar	Usado	653 m2	1 350 000 €	135 000 €		2 067 €/m2/Ab	Residência Sénior a funcionar há mais de 10 anos, com a lotação totalmente esgotada, com 3 pisos com elevador 10 quartos	https://casa.sapo.pt/comprar-lar-t6-ou-superior-gondomar-(sao-cosme)-valbom-e-jovim-ataes-(jovim)-eba70a67-dd1c-11ed-9c85-	965 672 304
Edifício de Lar	Vila de Rei, Bucelas, Loures	Usado - Bom estado	550 m2	1 200 000 €	80 000 €	27 907 €	2 182 €/m2/Ab	Com cerca de 43 camas sendo 15 quartos, implantada em terreno de 3546m2, energia solar, aquecimento central, som ambiente, aspiração central	https://casa.sapo.pt/comprar-lar-t6-ou-superior-loures-bucelas-vila-de-rei-44d90309-0a78-11ed-9c85-060000000052.html	219 349 080
Edifício de Lar	Brejos de Azeitão, Azeitão, Setúbal,	Usado	515 m2	1 200 000 €			2 330 €/m2/Ab	Área de terreno de 5.190m2 (serviços - 1.900m2) - 3 Casas (pré-fabricadas) + Moradia onde funciona o ERPI	https://casa.sapo.pt/comprar-lar-t6-ou-superior-setubal-azeitao-(sao-lourenco-e-sao-simao)-brejos-de-azeitao-1fdcf19d-f98c-11ed-adb9-060000000054.html	Éweb Real Estate
Edifício de Lar	Charneca de Caparica e Sobreda, Almada	1 985	393 m2	990 000 €		55 000 €	2 519 €/m2/Ab	2 Pisos. R/C e 1ºAndar com Elevador 18 camas, 2 casas de banho, cozinha industrial equipada e com sala anexa. Logradouro e Anexo na retaguarda.	https://casa.sapo.pt/comprar-lar-almada-charneca-de-caparica-e-sobreda-a7e739b9-9c7b-11ed-aeeb-060000000051.html	212 970 221
Edifício de Lar	Leiria, Pousos, Barreira e Cortes	Usado - Bom estado	787 m2	990 000 €	66 000 €	31 935 €	1 258 €/m2/Ab	Lar de idosos totalmente equipado e mobilado. Com 15 quartos e capacidade para 31 utentes. Imóvel composto por 3 pisos, com elevador e aquecimento central.	https://casa.sapo.pt/comprar-lar-leiria-pousos-barreira-e-cortes-c81470e2-afe9-11ed-adb9-060000000054.html	244 214 558

Média	661 m2	1 512 500 €	**112 438 €**	**54 535 €**	**2 482 €/m2/Ab**	

QUADRO Nº 5 - PROSPECÇÃO DE MERCADO - HABITAÇÃO - GRAÇA

Valores de Oferta de Venda/Renda

Designação	Localização - Freguesia	Tipologia	Estado/Idade	Área	Valor		Observações	Links	Fotografia	Vendedor
				Construção (ab)	Total(€)	€/m2/ab				
VALOR DE VENDA - APARTAMENTOS - NOVOS/RECENTES/USADOS-REABILITADOS										
Apartamento	S. Vicente	T1	Usado - Reabilitado	47 m2	299 000 €	6 362 €/m2/Ab	Rua Senhora do Monte 5 - 3º Andar sem elevador. Reabilitado	https://www.idealista.pt/imovel/32537931/		218740847
Apartamento	S. Vicente	T2	Recente	107 m2	550 000 €	5 140 €/m2/Ab	Localizado em frente do Panteão Nacional. 2ºº Andar de edificio de 4 pisos com elevador	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/apartamento-t2-junto-ao-panteao-ID19p8p.html#b6af0a1		923298424
Apartamento	S. Vicente	T2	Novo	70 m2	460 000 €	6 571 €/m2/Ab	Calçada de Santo André - Edificio inserido em condominio com jardim, 14 apartamentos e 2 lojas. 4º andar sem elevador	https://www.idealista.pt/imovel/32769790/		218744887
Apartamento	S. Vicente	T2	Novo	70 m2	465 000 €	6 643 €/m2/Ab	Pátio Tijolo - Moderno manetendo a traça original. Jardim	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/apartamento-t2-para-venda-ID1bvWD.html#26d0379143		210545960
Apartamento	S. Vicente	T2	Novo	131 m2	780 000 €	5 954 €/m2/Ab	Rua Angelina Vidal. Parqueamentos e arrecadação. Jardim	https://www.idealista.pt/imovel/32650678/		218744859
Apartamento	S. Vicente	T3	Usado - Reabilitado	150 m2	675 000 €	4 500 €/m2/Ab	Graça - Edificio de Traça Antiga reabilitado. R/C. Jardim de 10 m2	https://bpiexpressoimobiliario.pt/apartamento/t4/lisboa/lisboa/sao-vicente/a15378439		218744859
Apartamento	S. Vicente	T3	Novo	213 m2	1 050 000 €	4 930 €/m2/Ab	Rés do Chão T3 em prédio do século XVIII, totalmente remodelado de raiz com acesso direto à rua com vista frontal Panteão. Pátio interno com jardim de inverno	https://bpiexpressoimobiliario.pt/apartamento/t3/lisboa/lisboa/sao-vicente/a14490029		214819100
Apartamento	S. Vicente	T3	Novo	124 m2	750 000 €	6 048 €/m2/Ab	Edificio de 4 pisos+ Águas Furtadas. Bons acabaments. Estacionamentos. Graça	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/apartamento-t3-duplex-em-lisboa-ID1c6fq.html#bc6eb8b		211970982
Apartamento	S. Vicente	T3	Recente	164 m2	995 000 €	6 067 €/m2/Ab	Rua daBela Vista à Graça. Jardim e Estacionamentos. Inserido em condominio	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/bela-vista-a-graca-apartamento-t3-ID17vGq.html#49341d		914737230
Apartamento	S. Vicente	T3	Usado - Reabilitado	210 m2	997 500 €	4 750 €/m2/Ab	Convento dos Borbadinhos - Duplex	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/apartamento-t3-para-venda-ID17E8A.html#49341d2f3d		21880708039

QUADRO Nº 5 - PROSPECÇÃO DE MERCADO - HABITAÇÃO - GRAÇA

Valores de Oferta de Venda/Renda

Designação	Localização - Freguesia	Tipologia	Estado/Idade	Área	Valor		Observações	Links	Fotografia	Vendedor
				Construção (ab)	Total(€)	€/m2/ab				
VALOR DE VENDA - APARTAMENTOS - USADOS/PARA REABILITAR										
Apartamento	S. Vicente	T1	Usado-1950	43 m2	93 000 €	2 148 €/m2/Ab	R/C com jardim de 30 m2 para reabilitação total. Arrendado com contrato antigo e vitalicio	https://bpiexpressoimobiliario.pt/apartamento/t1/lisboa/lisboa/sao-vicente/a15522471		962004803
Apartamento	S. Vicente	T1	Usado-1937	30 m2	135 000 €	4 500 €/m2/Ab	Localizado na Calçadinha do Tijolo - R/C de edificio de 2 pisos	https://bpiexpressoimobiliario.pt/apartamento/t1/lisboa/lisboa/sao-vicente/a15394101		218163400
Apartamento	S. Vicente	T2	Usado-1950	72 m2	255 000 €	3 542 €/m2/Ab	Próximo do Miradouro da Graça. 2 º Andar	https://www.idealista.pt/imovel/32575038/		21 874 4089
Apartamento	S. Vicente	T1	Usado-1950	43 m2	135 000 €	3 140 €/m2/Ab	Graça - Edificio de Traça Antiga 2 pisos. Arrendado	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/investimento-moradia-arrendada-com-contrato-sem-termo-		961706550
Apartamento	S. Vicente	T2	Usado-1951	55 m2	198 000 €	3 633 €/m2/Ab	2º andar de edificio de traça antiga sem elevador. Precisa obras	https://bpiexpressoimobiliario.pt/apartamento/t1/lisboa/lisboa/sao-vicente/a15452455		213514260
Apartamento	S. Vicente	T2	Usado-1950	96 m2	227 590 €	2 371 €/m2/Ab	Arrendado. Contrato vitalicio. Edificio de 3 pisos	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/apartamento-t2-lisboa-sao-vicente-ID17C71.html#b53ce1		914106458

QUADRO Nº 5 - PROSPECÇÃO DE MERCADO - HABITAÇÃO - GRAÇA

Valores de Oferta de Venda/Renda

Designação	Localização - Freguesia	Tipologia	Estado/Idade	Área	Valor		Observações	Links	Fotografia	Vendedor
				Construção (ab)	Total(€)	€/m2/ab				
VALOR DE RENDA - APARTAMENTOS										
Apartamento	S. Vicente	T1	Usado - Reabilitado	80 m2	1 200 €	15 €/m2/Ab	R/c localizado em edificio de traça antiga de 3 pisos. Reabilitado	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/t1-sao-vicente-graca-lisboa-ID1c1Za.html#a88c51645e		213514260
Apartamento	S. Vicente	T1	Usado	60 m2	1 050 €	18 €/m2/Ab	1º andar. Vista Rio. Razoável estado de conservação	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/apartamento-t1-vista-rio-mobilado-e-equipada-quintal-		*918140032*
Apartamento	S. Vicente	T3	Usado	100 m2	2 100 €	21 €/m2/Ab	Rua Senhora do Monte - 2º andar. Razoável a bom estado de conservação	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/renting-t3-apartment-arrendamento-t3-graca-		966403195
Apartamento	S. Vicente	T2	Usado - Reabilitado	85 m2	1 800 €	21 €/m2/Ab	São Vicente perto da feira da ladra . Reabilitado	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/arrenda-se-apartamento-t2-mobilado-e-equipado-em-sao-vicente-1800-		930630417
Apartamento	S. Vicente	T2	Usado	82 m2	1 500 €	18 €/m2/Ab	Localização inferior. Edificio sem elevador. 2º andar	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/apartamento-t2-para-arrendamento-ID1cfsV.html#e6692c4		923291449
Apartamento	S. Vicente	T2	Usado - Reabilitado	120 m2	3 500 €	29 €/m2/Ab	Rua Senhora da Glória. Jardim. Traça antiga. Reabilitado	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/t2-para-alugar-em-rua-senhora-gloria-ID1aVLJ.html#e6692c		*962621259*

QUADRO Nº 6. - PROSPECÇÃO DE MERCADO - COMÉRCIO E SERVIÇOS - GRAÇA

Valores de Oferta de Venda/Renda

Designação	Freguesia - Localização	Estado	Área	Valor		Observações	Links	Fotografia	Vendedor
			Construção (ab)	Total(€)	€/m2/ab				
VALOR DE VENDA - ESCRITÓRIOS									
Escritório	S. Vicente	Usado - Reabilitado	130 m2	448 000 €	3 446 €/m2/Ab	Escritório junto à estação de St Apolónia totalmente remodelado. Parqueamento	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/escritorio-junto-a-estacao-de-st-apolonia-com-estacionamento-ID1c9lp.html#a2232bedda		929183859
Edifício - Escritório	S. Vicente	Usado - Reabilitado	493 m2	2 200 000 €	4 464 €/m2/Ab	Edificio de traça antiga reabilitado. Arrendado. Estacionamentos. Jardim	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/escritorio-para-venda-ID1bEXH.html#d4a22f0d14		210545960
Escritório	S. Vicente	Usado - Reabilitado	130 m2	448 000 €	3 446 €/m2/Ab	Escritório junto à estação de St Apolónia totalmente remodelado. 1 Parqueamento	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/escritorio-junto-a-estacao-de-st-apolonia-com-estacionamento-ID1c9lp.html#acd33a2c97		929183859
Escritório	Penha de França	Usado	162 m2	270 000 €	1 667 €/m2/Ab	Escritório com 2 parqueamentos - Av. Coronel Eduardo Galhardo	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/escritorio-t0-para-venda-ID18mWD.html#acd33a2c97		217121920
Escritório	Beato	Usado - Reabilitado	28 m2	39 000 €	1 393 €/m2/Ab	Escritório / Atelier situado em zona central, de fácil acesso composto por 2 pisos	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/escritorio-atelier-situado-em-zona-central-de-facil-ac-ID17jYB.html#acd33a2c97		923298360
Escritório	Penha de França	Usado	350 m2	450 000 €	1 286 €/m2/Ab	Inserido em edificio de habitação multifamiliar, comércio e servuiços. Penha de França 5 Parqueamentos	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/escritorios-penha-de-franca-5-lugares-garagem-versatil-ID1aYCo.html#e57d737156		924286738

QUADRO Nº 6. - PROSPECÇÃO DE MERCADO - COMÉRCIO E SERVIÇOS - GRAÇA

Valores de Oferta de Venda/Renda

Designação	Freguesia - Localização	Estado	Área	Valor		Observações	Links	Fotografia	Vendedor
			Construção (ab)	Total(€)	€/m2/ab				
VALOR DE RENDA									
Escritório	S. Vicente	Usado - Reabilitado	114 m2	1 650 €	14 €/m2/Ab	Feira da Ladra - Mercado de Santa Clara	https://bpiexpressoimobiliario.pt/escritorio/t11/lisboa/lisboa/sao-vicente/a15500315		214682627 *
Escritório	Penha de França	Usado	155 m2	933 €	6 €/m2/Ab	Escritório com 2 parqueamentos - Av. Coronel Eduardo Galhardo	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/escritorio-para-arrendamento-ID1bimF.html#2af8eabd76		217121920
Edifício - Escritório	S. Vicente	Usado - Reabilitado	493 m2	10 000 €	20 €/m2/Ab	Edificio de traça antiga reabilitado. Arrendado. Estacionamentos. Jardim	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/escritorio-para-venda-ID1bEXH.html#d4a22f0d14		210545960
Escritório	Penha de França	Usado	311 m2	3 990 €	13 €/m2/Ab	Av. Coronel Eduardo Galhardo - 12 Parqueamentos	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/excelente-espaco-para-servicos-ou-comercio-na-penha-de-franca-ID1at9L.html#d69ad80cae		923291314
Escritório	Beato	Usado - Reabilitado	42 m2	600 €	14 €/m2/Ab	Escritório - Edificio de Serviços. Xabregas	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/escritorio-lisboa-xabregas-ID1c7fK.html#d69ad80cae		923298360
Escritório	S. Vicente	Usado	33 m2	500 €	15 €/m2/Ab	Rua da Bela Vista à Graça - Parqueamento	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/escritorio-com-garagem-junto-a-estacao-santa-apolonia-IDZroq.html#d69ad80cae		918694385

QUADRO Nº 6. - PROSPECÇÃO DE MERCADO - COMÉRCIO E SERVIÇOS - GRAÇA

Valores de Oferta de Venda/Renda

Designação	Freguesia - Localização	Estado	Área	Valor		Observações	Links	Fotografia	Vendedor
			Construção (ab)	Total(€)	€/m2/ab				
VALOR DE VENDA - LOJAS									
Loja	S. Vicente	Usado - Reabilitado	35 m2	114 100 €	3 260 €/m2/Ab	Rua Bartolomeu da Costa	https://bpiexpressoimobiliario.pt/lojaestabelecimento/lisboa/lisboa/sao-vicente/a14369811		223773170
Loja	S. Vicente	Usado - Reabilitado	40 m2	160 000 €	4 000 €/m2/Ab	Loja - Atelier. Graça. Centro	https://bpiexpressoimobiliario.pt/lojaestabelecimento/lisboa/lisboa/sao-vicente/a15364136		217816920
Loja	S. Vicente	Usado - Reabilitado	44 m2	150 000 €	3 409 €/m2/Ab	Loja inserida em condomínio privado. Possui casa de banho, arrecadação e estacionamento. Construção recente com acabamentos de qualidade. Localizado entre a Graça e o Campo de Santa Clara	https://bpiexpressoimobiliario.pt/lojaestabelecimento/lisboa/lisboa/sao-vicente/a15433168		213121520
Loja	S. Vicente	Usado	220 m2	375 000 €	1 705 €/m2/Ab	Rua Angelna Vidal - Loja na Rua Angelina Vidal em Lisboa, num só piso, rés-do-chão, com entrada principal e montras directas para a rua	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/loja-penha-de-franca-graca-no-coracao-de-lisboa-ID145Ll.html#678ad6aadc		923299395
Loja	S. Vicente	Usado	40 m2	89 000 €	2 225 €/m2/Ab	Rua Senhora da Glória	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/loja-ID1aAg1.html#55293d1010		211312059
VALOR DE RENDA									
Loja	S. Vicente	Usado	46 m2	650 €	14 €/m2/Ab	Centro da Graça. R/C	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/hamburgueria-para-trespasse-na-graca-ID1aQ66.html#7123dc6ca4		962787456
Loja	S. Vicente	Usado	38 m2	500 €	13 €/m2/Ab	Rua da Bela Vista à Graça - Parqueamento. inserido em galeria empresarial no edifício Gaivotas do Tejo	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/loja-exclusiva-com-garagem-junto-a-estacao-santa-apolonia-IDZrpr.html#ff4fd088ba		918694385
Loja	S. Vicente	Usado - Reabilitado	210 m2	5 000 €	24 €/m2/Ab	Campo de Santa Clara - Frente para o Panteão. Edificio de traça antiga reabilitado	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/excelente-loja-junto-ao-panteao-nacional-ID1caQC.html#18e496b34d		962177803
Loja	S. Vicente	Usado	205 m2	2 500 €	12 €/m2/Ab	Rua Leite de Vasconcelos	https://bpiexpressoimobiliario.pt/lojaestabelecimento/t0/lisboa/lisboa/sao-vicente/a15457884		217653350
Loja	S. Vicente	Usado	93 m2	2 500 €	27 €/m2/Ab	Largo da Graça. Logradouro a tardoz	https://bpiexpressoimobiliario.pt/lojaestabelecimento/lisboa/lisboa/sao-vicente/a13398677		218868651

QUADRO Nº 7 - PROSPECÇÃO DE MERCADO - ARMAZÉMS, ARRECADAÇÕES E ARRUMOS - GRAÇA

Valores de Oferta de Venda/Renda

Designação	Localização - Freguesia	Estado/Idade	Área	Valor		Observações	Links	Fotografia	Vendedor
			Construção (ab)	Total(€)	€/m2/ab				
VALOR DE VENDA									
Armazém	Beato	Usado	1 700 m2	1 800 000 €	1 059 €/m2/Ab	Edificio para armazém. Beato. Razoável estado de conservação	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/armazem-no-beato-ID13LGg.html#c72e444525 06		923299116
Armazém	Penha de França	Usado	154 m2	167 500 €	1 088 €/m2/Ab	Cave. Junto à Escola António Arroio. Razoável estado de conservação	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/armazem-penha-de-franca-ID1aupE.html#47c374486		923298584
Armazém	Beato	Usado	320 m2	400 000 €	1 250 €/m2/Ab	R/C e cave. Acesso entre pisos por rampa. Possibilidade de utilização para armazém, garagem	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/armazem-em-lisboa-ID1bPJD.html#47c374486f		915298832
Armazém	Avenidas Novas	Usado-1988	1 350 m2	1 885 000 €	1 396 €/m2/Ab	Parque de Estacionamento na Avenida Conde Valbom distribuída por 4 pisos	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/loja-para-venda-ID17QVl.html#bded054c3e		923291281
Armazém	Penha de França	Usado-1966	429 m2	545 000 €	1 270 €/m2/Ab	Cave. Arrendado - Yield 5,5%	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/armazem-para-venda-ID1aL9D.html#47c374486f		214201280
VALOR DE RENDA									
Armazém	Beato	Usado	320 m2	2 000 €	6,3 €/m2/Ab	R/C e cave. Acesso entre pisos por rampa. Possibilidade de utilização para armazém, garagem	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/armazem-em-lisboa-ID1bPJC.html#34076880		915298832
Armazém	Avenidas Novas	Usado	715 m2	7 000 €	9,8 €/m2/Ab	Armazém com utilização para garagem - Bairro de Santos	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/armazem-para-arrendamento-ID1a87Z.html#9ca5262b5b		923291424
Armazém	Rua Ferreira Chaves, Campolide	Usado	130 m2	1 250 €	9,6 €/m2/Ab	R/C e Cave. Bom estado de conservação	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/armazem-para-arrendamento-ID1aVT9.html#05b68326		217125260
Arrecadação	S. Vicente	Usado - Reabilitado	53 m2	700 €	13,2 €/m2/Ab	Zona historica - Atelier	https://bpiexpressoimobiliario.pt/arrecadacao/t2/lisboa/lisboa/sao-vicente/a15444653		218163400
Armazém	Arroios	Usado	445 m2	3 500 €	7,9 €/m2/Ab	Próximo da Alameda e IST	https://bpiexpressoimobiliario.pt/armazem/lisboa/lisboa/arroios/a13381806		215836233

QUADRO Nº 8 - PROSPECÇÃO DE MERCADO - ESTACIONAMENTOS - GRAÇA

Valores de Oferta de Venda/Renda

Designação	Localização	Estado/Idade	Área		Valor			Observações	Links	Fotografia	Vendedor
			Número de Lugares de Estacionamento (Le)	Construção (ab)	Total(€)	€/m2/ab	€/Le				
VALOR DE VENDA											
Parqueamento	Beato	Usado	1	13 m2	12 000 €	960 €/m2/Ab	12 000 €/Le	Edifício Residencial do Centro Comercial TEJO em Xabregas - Estacionamento no logradouro	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/garagem-para-venda-ID1avrq.html#87c6a7ea58		923291210
Parqueamento	S. Vicente	Usado	1	12 m2	15 000 €	1 304 €/m2/Ab	15 000 €/Le	Sapadores	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/parqueamento-coberto-		923298096
Parqueamento	Beato	Usado	1	15 m2	30 000 €	2 000 €/m2/Ab	30 000 €/Le	Rua José António Lopes	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/estacionamento-a-venda-em-lisboa-		913687916
Parqueamento	S. Vicente	Usado	1	13 m2	27 000 €	2 160 €/m2/Ab	27 000 €/Le	Rua de Santa Engrácia	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/lugar-de-garagem-na-graca-		965193217
Parqueamento	Santa Maria Maior	Usado	1	13 m2	29 800 €	2 384 €/m2/Ab	29 800 €/Le	Martim Moniz	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/parqueamento-venda-lisboa-		910901828
VALOR DE RENDA											
Garagem	S. Vicente	Usado	2	30 m2	375 €	13 €/m2/Ab	188 €/Le	Rua dos Sapadores	https://bpiexpressoimobiliario.pt/garagemparqueamento/n-		220434860
Parqueamento	Santa Maria Maior	Usado	1	14 m2	210 €	15 €/m2/Ab	210 €/Le	Chiado - Travessa da Trindade	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/estacionamento-no-chiado-		923298732
Parqueamento	S. Vicente	Usado	1	17 m2	140 €	8 €/m2/Ab	140 €/Le	Rua do Alviela	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/garagem-na-rua-do-alviela-n5-sao-vicente-lisboa-		934 656 280
Parqueamento	Santo António	Usado	1	13 m2	150 €	12 €/m2/Ab	150 €/Le	Próximo da Avenida da Liberdade	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/arrendamento-aluguer-de-estacionamento-		924204232
Parqueamento	Saldanha	Usado	1	10 m2	150 €	15 €/m2/Ab	150 €/Le	Saldanha Residence	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/garagem-para-arrendamento-ID19VBL.html#116		218 807 090
Parqueamento	Penha de França	Usado	1	13 m2	100 €	8 €/m2/Ab	100 €/Le	Cave. Penha de França	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/parqueamento-na-penha-de-franca-		939033041

QUADRO Nº 9 - PROSPECÇÃO DE MERCADO - EDIFÍCIOS - GRAÇA

Valores de Oferta de Venda

Designação	Localização - Freguesia	Afectação	Número de Fogos	Área (m2)		Valor				Observações	Links	Fotografia	Vendedor - Mediador
				Terreno	Construção (ab)	Total(€)	€/Fogo	€/m2/at	€/m2/ab				
VALOR DE VENDA - EDIFÍCIOS USADOS/PARA REABILITAR													
Edifício	S. Vicente	Habitação		572 m2	710 m2	1 500 000 €			2 113 €/m2/Ab	Rua da Senhora da Glória 91 - Prédio de charme, composto por 4 pisos: cave com luz natural, rés-do-chão, 1º andar, e sotão em open-space, também com luz natural. Para reabilitar	https://www.idealista.pt/imovel/32759390/		917603717
Edifício	S. Vicente	Habitação + Comércio	6		980 m2	1 600 000 €	266 667 €		1 633 €/m2/Ab	Composto por 5 pisos acima do solo, com piso térreo com 2 lojas independentes (com ligação), os 3 pisos acima com 2 frações por piso, num total de 6 frações habitacionais e um sótão (arrumos). Rendimento anual total das rendas 34010,76€. Na totalidade tem 5 contratos de arrendamento a termo certo, renovam-se anualmente, 1 renda antiga.	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/predio-t14-em-lisboa-de-980-00-m2-ID1aiPs.html#046909f3fa		962154129
Edifício	S. Vicente	Habitação	9	740 m2	890 m2	3 000 000 €	333 333 €		3 371 €/m2/Ab	Graça, Prédio c/ 5 pisos, 9 apartamentos. Projecto de ampliação. 18 fracções. Edifício composto por 5 pisos, 9 apartamentos, logradouro/ jardim com 110 m2. Vista rio. Projecto a submeter à C.M.L., de conversão para 18 fracções, com ampliação para 1.100 m2 de área coberta	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/graca-predio-c-5-pisos-9-apartamentos-890m2-projecto-ID1aTon.html#0ac41f6a85		962004803
Edifício	S. Vicente	Habitação	13		830 m2	1 890 000 €	145 385 €		2 277 €/m2/Ab	Graca - 2 Predios contiguos com PIP aprovado para 13 apartamentos -7 apartamentos T1 mais 6 apartamentos T2	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/2-predios-com-pip-aprovado-para-13-apartamentos-e-projeto-submetido-ID1al0s.html#002737ba8c		963623321
Edifício	S. Vicente	Habitação	8		479 m2	1 250 000 €	156 250 €		2 610 €/m2/Ab	Rua Vale de Santo António - Reabilitar - 8 Apartamentos	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/moradia-unifamiliar-s-vicente-projecto-ID18hKQ.html#cc940e3d99		910208855

QUADRO Nº 9 - PROSPECÇÃO DE MERCADO - EDIFÍCIOS - GRAÇA

Valores de Oferta de Venda

Designação	Localização - Freguesia	Afectação	Número de Fogos	Área (m2)		Valor				Observações	Links	Fotografia	Vendedor - Mediador
				Terreno	Construção (ab)	Total(€)	€/Fogo	€/m2/at	€/m2/ab				
VALOR DE VENDA - EDIFÍCIOS REABILITADOS/BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO													
Edifício	S. Vicente	Habitação	4		170 m2	900 000 €	225 000 €		5 294 €/m2/Ab	4 Pisos. Santa Apolónia. Totalmente Reabilitado. Vista	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/predio-para-venda-ID1cfJ1.html#0ac41f6a85		923291209
Edifício	S. Vicente	Habitação	5	587 m2	606 m2	4 000 000 €	800 000 €		6 601 €/m2/Ab	Edificio de 4 pisos reabilitado em 2011. Seme elevador. Garagem - 2 le. Jardim.	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/predio-com-3-pisos-5-apartamentos-2-lugares-de-estacion-ID17yl7.html#0ac41f6a85		923299799
Edifício	S. Vicente	Habitação + Comércio + Serviços			400 m2	2 850 000 €			7 125 €/m2/Ab	Graça - Edificio de charme reabilitado para Boutique Hotel. T7 + 2 T2 - Superior	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/boutique-hotel-na-graca-ID15jub.html#0ac41f6a85		923299367
Edifício	S. Vicente	Habitação			488 m2	2 750 000 €			5 635 €/m2/Ab	Graça - Edificio reabilitado. T0/T1 - AL	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/predio-todo-remodelado-na-graca-visite-IDYiiB.html#0ac41f6a85		923299567
Edifício	S. Vicente	Habitação	8		392 m2	2 300 000 €	287 500 €		5 867 €/m2/Ab	R/C + 3 Pisos. Graça - T2 e T3.	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/predio-com-8-fracoes-remodelado-com-licenca-al-ID1sKn.html#0ac41f6a85		924130241
Edifício	S. Vicente	Habitação	5		361 m2	2 400 000 €	480 000 €		6 648 €/m2/Ab	Rua da Calçadinha do Tijolo - Jardim. T1, T2 e T3	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/predio-em-alfama-para-al-investidores-ID1666a.html#0ac41f6a85		919445440

QUADRO Nº 10- PROSPECÇÃO DE MERCADO - TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO - GRAÇA

Valores de Oferta de Venda/Renda

Designação	Localização - Freguesia	Afectação	Número de Fogos	Área (m2)		Valor				Observações	Links	Fotografia	Vendedor - Mediador
				Terreno	Construção (ab)	Total(€)	€/Fogo	€/m2/at	€/m2/ab				
VALOR DE VENDA - TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO													
Terreno	Beato	Habitação Multifamiliar e Comércio		330 m2	1 200 m2	1 150 000 €		3 485 €/m2/At	958 €/m2/Ab	Rua Galdim Pais	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-urbano-com-330-m2-com-capacidade-de-construcao-d-ID1bpIs.html#e108093bc5		936165333
Terreno	Campolide	Habitação Multifamiliar	15	1 006 m2	4 000 m2	4 000 000 €	266 667 €	3 976 €/m2/At	1 000 €/m2/Ab	construção de prédio com 15 frações - Campolide - T1, T2, T3 e T4	https://www.remax.pt/imoveis/venda-terreno-lisboa-campolide/122911251-59		214152440
Terreno	S. Vicente	Habitação Multifamiliar		344 m2	1 928 m2	1 250 000 €		3 631 €/m2/At	648 €/m2/Ab	Rua Leite Vasconcelos - Viabilidade de construção: 1302.62m2 acima do solo - e 626.64m2 abaixo do solo. Junto do Panteão Nacional e da Feira de Ladra.	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-com-344-m2-sao-vicente-ID17wjU.html#e199a0f3f2		923291209
Terreno	Benfica	Habitação Multifamiliar		286 m2	778 m2	1 250 000 €		4 371 €/m2/At	1 607 €/m2/Ab	Localização inferior - junto ao Mercado de Benfica. Para construção de edificio de habitação multifamiliar de apartamentos T2 - 6 pisos acima cota + 2 pisos para estacionamento	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/lote-de-terreno-para-construcao-perto-do-mercado-de-benfica-ID1acz1.html#48b514abee		923299523
Terreno	S. Vicente	Habitação Multifamiliar		1 153 m2	4 050 m2	4 800 000 €		4 163 €/m2/At	1 185 €/m2/Ab	Calçada dos Barbadinhos - Foi colocado uma licença de projecto na Camara tendo sido aprovada uma area de contrução de 778m2, Dividindo da seguinte forma: 1 abaixo e 3 acima mais o sotão.	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-para-venda-ID18qVl.html#e199a0f3f2		218163400
Terreno	Rua Tomás Figueiredo	Habitação Multifamiliar + Comércio		476 m2	4 436 m2	6 800 000 €		14 286 €/m2/At	1 533 €/m2/Ab	Laranjeiras - Lote de terreno para construção: 11 pisos acima do solo + 3 pisos de estacionamento. 4436 m2 acima do solo + 1.428m2 abaixo do solo	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-a-venda-nas-laranjeiras-ID19DGg.html#7c17be2541		923298545
Terreno	Penha de França	Habitação Multifamiliar	25	415 m2	4 345 m2	2 480 000 €	99 200 €	5 976 €/m2/At	571 €/m2/Ab	Localização Inferior - Avenida Afonso III	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-para-construcao-na-av-afonso-iii-lisboa-ID19vnG.html#e199a0f3f2		923299527

QUADRO Nº 11 - ANÁLISE ESTATISTICA DA PROSPECÇÃO DE MERCADO - HABITAÇÃO - GRAÇA

Análise de Estatistica Descritiva Valor Médio de Oferta de VENDA de APARTAMENTOS - USADOS-PARA REABILITAR (€/m2/Ab)	
Média	3222,13
Erro-padrão	355,42
Mediana	3340,60
Desvio-padrão	870,61
Variância da amostra	757953,91
Curtose	-0,69
Assimetria	0,15
Intervalo	2352,19
Mínimo	2147,81
Máximo	4500,00
Soma	19332,76
Contagem	6,00
Maior(1)	4500,00
Menor(1)	2147,81
Nível de confiança(95,0%	913,64

Análise de Estatistica Descritiva Valor Médio de Oferta de VENDA de APARTAMENTOS - T2 - NOVOS/RECENTES/USADOS - REABILITADOS (€/m2/Ab)	
Média	6134,07
Erro-padrão	275,87
Mediana	6361,70
Desvio-padrão	616,87
Variância da amostra	380530,15
Curtose	1,35
Assimetria	-1,35
Intervalo	1502,67
Mínimo	5140,19
Máximo	6642,86
Soma	30670,37
Contagem	5,00
Maior(1)	6642,86
Menor(1)	5140,19
Nível de confiança(95,0%	765,95

Análise de Estatistica Descritiva Valor Médio de Oferta de RENDA de APARTAMENTOS - T3 - NOVOS/RECENTES/USADOS - REABILITADOS (€/m2/Ab)	
Média	5259,01
Erro-padrão	333,15
Mediana	4929,58
Desvio-padrão	744,95
Variância da amostra	554948,86
Curtose	-3,03
Assimetria	0,42
Intervalo	1567,07
Mínimo	4500,00
Máximo	6067,07
Soma	26295,04
Contagem	5,00
Maior(1)	6067,07
Menor(1)	4500,00
Nível de confiança(95,0%	924,98

Análise de Estatistica Descritiva Valor Médio de Oferta de RENDA de APARTAMENTOS (€/m2/Ab)	
Média	20,36
Erro-padrão	2,00
Mediana	19,65
Desvio-padrã	4,90
Variância da amo	23,96
Curtose	2,20
Assimetria	1,28
Intervalo	14,17
Mínimo	15,00
Máximo	29,17
Soma	122,14
Contagem	6,00
Maior(1)	29,17
Menor(1)	15,00
ível de confiança(	5,14

Média de Valores Unitários		Média do Valor Unitário €/m2/Ab	Área Bruta Média Correspondente (m2)	Média Ponderada (€/M2/Ab)	Média do Valor Absoluto de Venda (€)
Oferta de VENDA	APARTAMENTOS - T2 - NOVOS/RECENTES/USADOS - REABILITADOS	6 134 €/m2/Ab	85 m2	6 009,4 €/m2/Ab	510 800 €
	APARTAMENTOS - T3 - NOVOS/RECENTES/USADOS - REABILITADOS	5 259 €/m2/Ab	172 m2	5 188,7 €/m2/Ab	893 500 €
	APARTAMENTOS - USADOS-PARA REABILITAR	3 222 €/m2/Ab	56 m2	3 080,3 €/m2/Ab	173 932 €
Oferta de RENDA	APARTAMENTOS	20 €/m2/Ab	88 m2	21,2 €/m2/Ab	1 858 €

QUADRO Nº 12 - ANÁLISE ESTATISTICA DA PROSPECÇÃO DE MERCADO - SERVIÇOS - GRAÇA

Análise de Estatistica Descritiva Valor Médio de Oferta de VENDA de ESCRITÓRIOS (€/m2/Ab)	
Média	2616,87
Erro-padrão	546,48
Mediana	2556,41
Desvio-padrão	1338,59
Variância da amostra	1791819,07
Curtose	-2,16
Assimetria	0,30
Intervalo	3177,94
Mínimo	1285,71
Máximo	4463,65
Soma	15701,20
Contagem	6,00
Maior(1)	4463,65
Menor(1)	1285,71
Nível de confiança(95,0%)	1404,76

Análise de Estatistica Descritiva Valor Médio de Oferta de RENDA de ESCRITÓRIOS (€/m2/Ab)	
Média	13,86
Erro-padrão	1,88
Mediana	14,44
Desvio-padrão	4,61
Variância da amostra	21,24
Curtose	2,27
Assimetria	-0,66
Intervalo	14,27
Mínimo	6,02
Máximo	20,29
Soma	83,17
Contagem	6,00
Maior(1)	20,29
Menor(1)	6,02
Nível de confiança(95,0%)	4,84

Média de Valores Unitários		Média do Valor Unitário €/m2/Ab	Área Bruta Média Correspondente (m2)	Média do Valor Absoluto de Venda - Renda (€)	Média Ponderada (€/M2/Ab)
Oferta de VENDA	**ESCRITÓRIOS**	**2 617 €/m2/Ab**	**215 m2**	**642 500 €**	**2 982 €/m2/Ab**
Oferta de RENDA		**13,9 €/m2/Ab**	**191 m2**	**2 946 €**	**15,4 €/m2/Ab**

QUADRO Nº 12.1 - ANÁLISE ESTATISTICA DA PROSPECÇÃO DE MERCADO - COMÉRCIO - GRAÇA

Análise de Estatistica Descritiva Valor Médio de Oferta de VENDA de LOJAS (€/m2/Ab)	
Média	2919,73
Erro-padrão	417,23
Mediana	3260,00
Desvio-padrão	932,95
Variância da amostra	870391,07
Curtose	-1,65
Assimetria	-0,37
Intervalo	2295,45
Mínimo	1704,55
Máximo	4000,00
Soma	14598,64
Contagem	5,00
Maior(1)	4000,00
Menor(1)	1704,55
Nível de confiança(95,0%)	1158,41

Análise de Estatistica Descritiva Valor Médio de Oferta de RENDA de LOJAS (€/m2/Ab)	
Média	18,07
Erro-padrão	3,03
Mediana	14,13
Desvio-padrão	6,76
Variância da amostra	45,76
Curtose	-2,60
Assimetria	0,68
Intervalo	14,69
Mínimo	12,20
Máximo	26,88
Soma	90,35
Contagem	5,00
Maior(1)	26,88
Menor(1)	12,20
Nível de confiança(95,0%)	8,40

Média de Valores Unitários	
Oferta de VENDA	**LOJAS**
Oferta de RENDA	

Média do Valor Unitário €/m2/Ab	**Área Bruta Média Correspondente (m2)**	**Média do Valor Absoluto de Venda - Renda (€)**	**Média Ponderada (€/M2/Ab)**
2 920 €/m2/Ab	**76 m2**	**177 620 €**	**2 343 €/m2/Ab**
18,1 €/m2/Ab	**118 m2**	**2 230 €**	**18,9 €/m2/Ab**

QUADRO Nº 12.2. - ANÁLISE ESTATISTICA DA PROSPECÇÃO DE MERCADO - ARMAZÉNS, ARRECADAÇÕES E ARRUMOS - GRAÇA

Análise de Estatistica Descritiva Valor Médio de Oferta de VENDA de ARMAZÉNS, ARRECADAÇÕES E ARRUMOS (€/m2/Ab)	
Média	1212,64
Erro-padrão	62,35
Mediana	1250,00
Desvio-padrão	139,41
Variância da amostra	19435,03
Curtose	-1,53
Assimetria	0,13
Intervalo	337,47
Mínimo	1058,82
Máximo	1396,30
Soma	6063,18
Contagem	5,00
Maior(1)	1396,30
Menor(1)	1058,82
Nível de confiança(95,0%)	173,10

Análise de Estatistica Descritiva Valor Médio de Oferta de RENDA de ARMAZÉNS, ARRECADAÇÕES E ARRUMOS (€/m2/Ab)	
Média	9,35
Erro-padrão	1,16
Mediana	9,62
Desvio-padrão	2,60
Variância da amostra	6,74
Curtose	0,78
Assimetria	0,59
Intervalo	6,96
Mínimo	6,25
Máximo	13,21
Soma	46,73
Contagem	5,00
Maior(1)	13,21
Menor(1)	6,25
Nível de confiança(95,0%)	3,22

Média de Valores Unitários		**Média do Valor Unitário €/m2/Ab**	**Área Bruta Média Correspondente (m2)**	**Média do Valor Absoluto de Venda - Renda (€)**	**Média Ponderada (€/M2/Ab)**
Oferta de VENDA	**ARMAZÉNS, ARRECADAÇÕES E ARRUMOS**	**1 213 €/m2/Ab**	**791 m2**	**959 500 €**	**1 213,6 €/m2/Ab**
Oferta de RENDA		**9,3 €/m2/Ab**	**333 m2**	**2 890 €**	**8,7 €/m2/Ab**

QUADRO Nº 12.3. - ANÁLISE ESTATISTICA DA PROSPECÇÃO DE MERCADO - ESTACIONAMENTOS - GRAÇA

Análise de Estatistica Descritiva Valor Médio de Oferta de VENDA de ESTACIONAMENTOS (€/Le)	
Média	22760,00
Erro-padrão	3846,76
Mediana	27000,00
Desvio-padrão	8601,63
Variância da amostra	73988000,00
Curtose	-2,85
Assimetria	-0,59
Intervalo	18000,00
Mínimo	12000,00
Máximo	30000,00
Soma	113800,00
Contagem	5,00
Maior(1)	30000,00
Menor(1)	12000,00
Nível de confiança(95,0%	10680,33

Análise de Estatistica Descritiva Valor Médio de Oferta de RENDA de ESTACIONAMENTOS (€/Le/Mês)	
Média	156,25
Erro-padrão	15,68
Mediana	150,00
Desvio-padrão	38,40
Variância da amostra	1474,38
Curtose	-0,01
Assimetria	0,02
Intervalo	110,00
Mínimo	100,00
Máximo	210,00
Soma	937,50
Contagem	6,00
Maior(1)	210,00
Menor(1)	100,00
Nível de confiança(95,0%	40,30

Média de Valores Unitários		**Média do Valor Unitário €/m2/Ab**	**Área Bruta Média Correspondente (m2)**	**Média do Valor Absoluto de Venda - Renda (€/Le)**	**Média Ponderada**
Oferta de VENDA	**ESTACIONAMENTOS**	**1 762 €/m2/Ab**	**13 m2**	**22 760 €**	**1 778 €/m2/Ab**
Oferta de RENDA		**156,3 €/m2/Ab**	**16 m2**	**156 €**	**10 €/m2/Ab**

QUADRO Nº 12.4. - ANÁLISE ESTATISTICA DA PROSPECÇÃO DE MERCADO - EDIFICIOS - GRAÇA

Análise de Estatistica Descritiva Valor Médio de Oferta de VENDA de EDIFÍCIOS USADOS/PARA REABILITAR (€/M2/Ab)	
Média	2400,57
Erro-padrão	289,21
Mediana	2277,11
Desvio-padrão	646,69
Variância da amostra	418209,28
Curtose	0,88
Assimetria	0,68
Intervalo	1738,13
Mínimo	1632,65
Máximo	3370,79
Soma	12002,83
Contagem	5,00
Maior(1)	3370,79
Menor(1)	1632,65
Nível de confiança(95,0%)	802,97

Análise de Estatistica Descritiva Valor Médio de Oferta de VENDA de EDIFÍCIOS REABILITADOS/BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO (€/M2/Ab)	
Média	6195,09
Erro-padrão	286,77
Mediana	6234,00
Desvio-padrão	702,44
Variância da amostra	493423,99
Curtose	-1,69
Assimetria	0,02
Intervalo	1830,88
Mínimo	5294,12
Máximo	7125,00
Soma	37170,57
Contagem	6,00
Maior(1)	7125,00
Menor(1)	5294,12
Nível de confiança(95,0%)	737,17

Média de Valores Unitários		Média do Valor Unitário €/m2/Ab	Área Bruta Média Correspondente (m2)	Área de Terreno Média Correspondente (m2)	Média do Valor Absoluto de Venda (€/Fogo)	Média Ponderada (€/M2/Ab)	Média do Valor Absoluto de Venda (€)
Oferta de VENDA	**EDIFÍCIOS USADOS/PARA REABILITAR**	**2 401 €/m2/Ab**	**778 m2**	**656 m2**	**225 409 €**	**2 376 €/m2/Ab**	**1 848 000 €**
Oferta de VENDA	**EDIFÍCIOS REABILITADOS/BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO**	**6 195 €/m2/Ab**	**403 m2**	**587 m2**	**448 125 €**	**6 289 €/m2/Ab**	**2 533 333 €**

QUADRO Nº 12.5. - ANÁLISE ESTATISTICA DA PROSPECÇÃO DE MERCADO - TERRENOS HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR - GRAÇA

Análise de Estatistica Descritiva Valor Médio de Oferta de VENDA de TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO (€/M2/Ab Potencial)	
Média	1071,75
Erro-padrão	151,18
Mediana	1000,00
Desvio-padrão	399,99
Variância da amostra	159994,73
Curtose	-1,34
Assimetria	0,18
Intervalo	1035,91
Mínimo	570,77
Máximo	1606,68
Soma	7502,26
Contagem	7,00
Maior(1)	1606,68
Menor(1)	570,77
Nível de confiança(95,0%)	369,93

Média de Valores Unitários		Média do Valor Unitário €/m2/Ab	Área Bruta Média Correspondente (m2)	Área de Terreno Média Correspondente (m2)	Média do Valor Absoluto de Venda (€/Fogo)	Média Ponderada (€/M2/Ab)	Média do Valor Absoluto de Venda (€)
Oferta de VENDA	**TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO**	**1 072 €/m2/Ab**	**2 962 m2**	**573 m2**	**182 933 €**	**1 048 €/m2/Ab**	**3 104 286 €**

QUADRO Nº 13 - ANÁLISE ESTATISTICA - REGRESSÃO LINEAR DO VALOR UNITÁRIO DE OFERTA DE VENDA DE APARTAMENTOS USADOS/PARA REABILITAR

Estatística de regressão	
R múltiplo	0,461434
Quadrado (	0,212922
Quadrado (	0,016152
Erro-padrã(	863,5458
Observaçõ	6

ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	e significância
Regressão	1	806924,4	806924,4	1,082087	0,356973
Residual	4	2982845	745711,3		
Total	5	3789770			

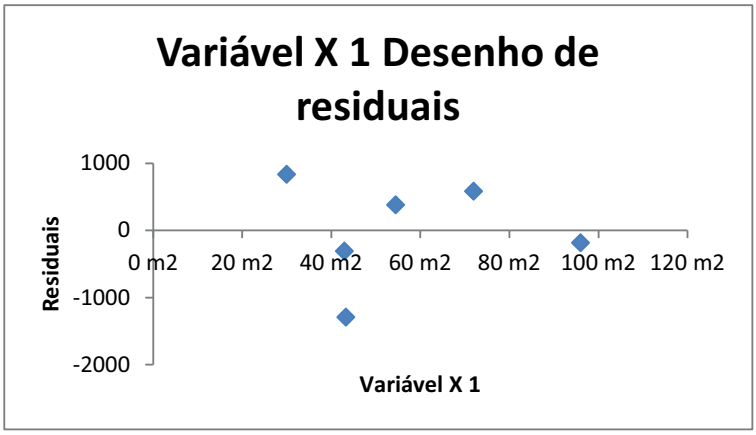
	Coeficientes	Erro-padrão	Stat t	valor P	95% inferior	95% superior	nferior 95,0%	perior 95,0%
Interceptar	4170,066	977,0906	4,267839	0,012972	1457,227	6882,905	1457,227	6882,905
Variável X	-16,7876	16,13827	-1,04023	0,356973	-61,5946	28,01944	-61,5946	28,01944

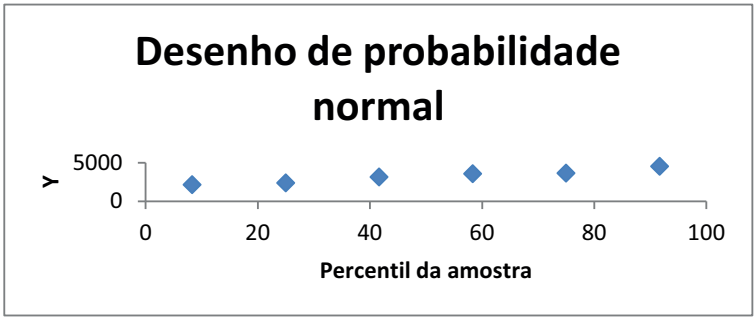
RESULTADO RESIDUAL

Observaçã	Y previsto	Residuais	siduais-padrão
1	3443,164	-1295,36	-1,6771
2	3666,439	833,5614	1,079213
3	2961,36	580,3063	0,751323
4	3448,2	-308,665	-0,39963
5	3255,143	377,8846	0,489248
6	2558,458	-187,729	-0,24305

RESULTADOS DE PROBABILIDADE

Percentil	Y
8,333333	2147,806
25	2370,729
41,66667	3139,535
58,33333	3541,667
75	3633,028
91,66667	4500





QUADRO Nº 13.1. - ANÁLISE ESTATISTICA - REGRESSÃO LINEAR DO VALOR UNITÁRIO DE OFERTA DE VENDA DE EDIFÍCIOS USADOS/PARA REABILITAR

Estatística de regressão	
R múltiplo	0,191196
Quadrado	0,036556
Quadrado	-0,28459
Erro-padrã	732,9587
Observaçõ	5

ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	e significância
Regressão	1	61151,88	61151,88	0,113828	0,758054
Residual	3	1611685	537228,4		
Total	4	1672837			

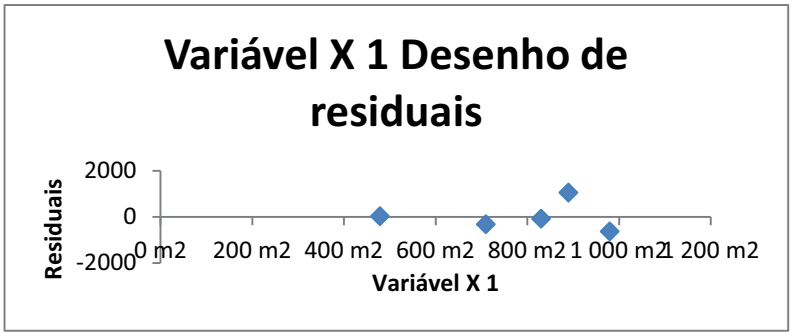
	Coeficientes	Erro-padrão	Stat t	valor P	95% inferior	5% superior	ferior 95,0%	perior 95,0%
Interceptar	2897,062	1507,667	1,921552	0,150408	-1901,01	7695,132	-1901,01	7695,132
Variável X	-0,63833	1,892007	-0,33738	0,758054	-6,65954	5,382876	-6,65954	5,382876

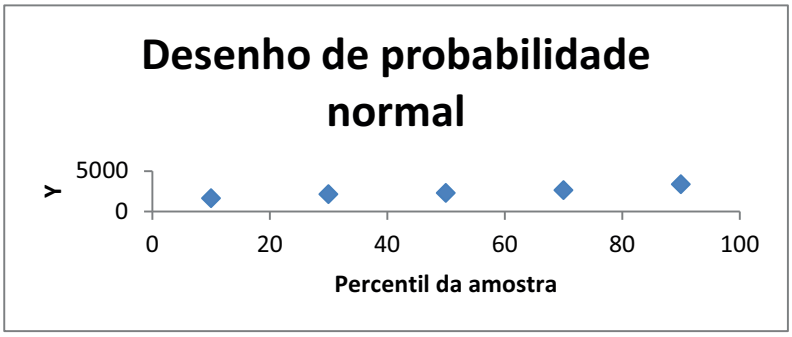
RESULTADO RESIDUAL

Observaçã	Y previsto	Residuais	siduais-padrão
1	2443,845	-331,168	-0,52172
2	2271,494	-638,841	-1,00643
3	2328,944	1041,842	1,641314
4	2367,244	-90,136	-0,142
5	2591,3	18,30359	0,028835

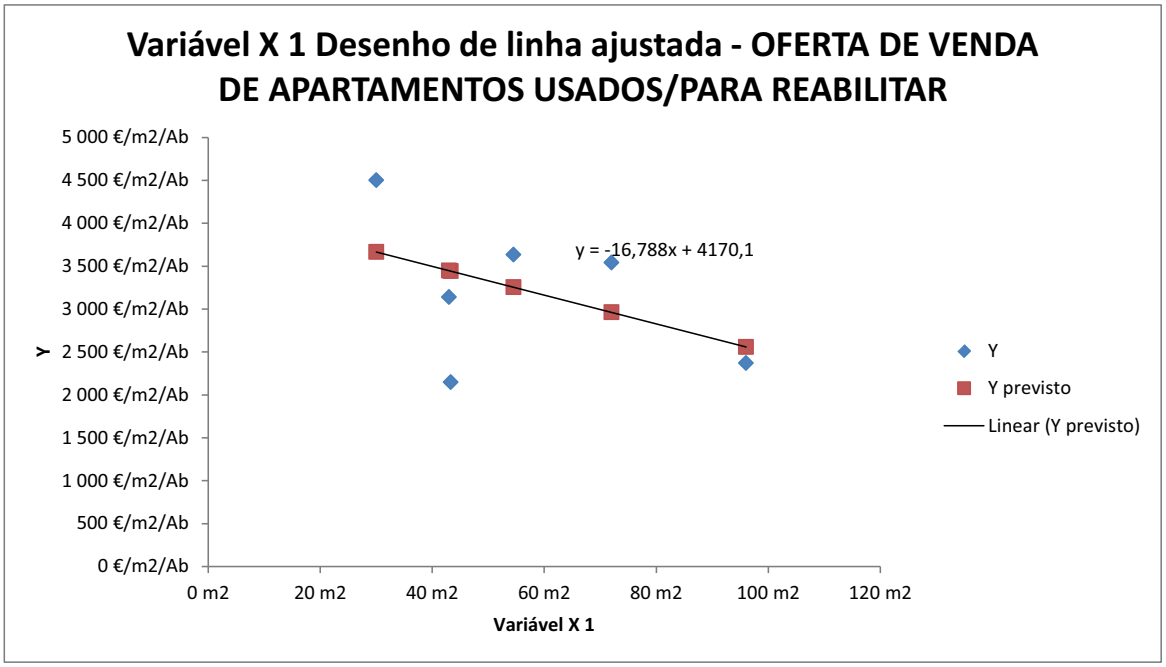
RESULTADOS DE PROBABILIDADE

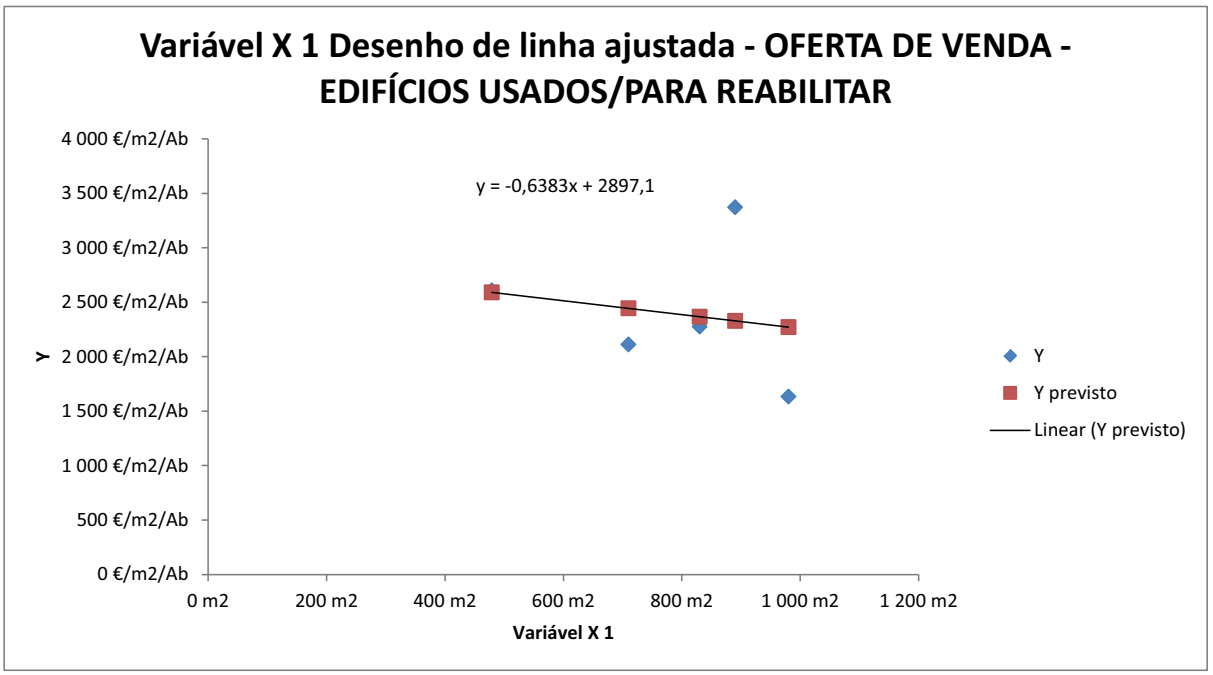
Percentil	Y
10	1632,653
30	2112,676
50	2277,108
70	2609,603
90	3370,787





ANÁLISE DE REGRESSÃO LINEAR DA PROSPECÇÃO





Relatório do Crystal Ball - Completo
Análise de sensibilidade Monte Carlo

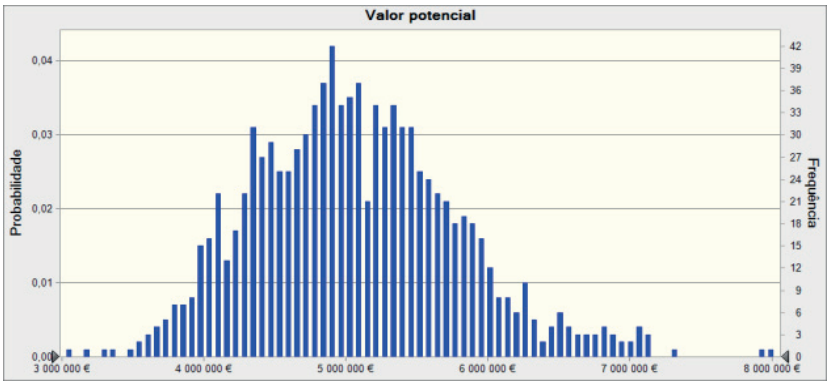
Preferências de execução:	
Número de avaliações execut	1 000
Monte Carlo	
Semente aleatória	
Controle de precisão em	
Nível de confiança	95,00%
Executar estatísticas:	
Tempo total de execução (seg	10,32
Avaliações/segundo (média)	97
Números aleatórios por seg	194
Dados do Crystal Ball:	
Pressupostos	2
Correlações	0
Matrizes de correlação	0
Variáveis de decisão	0
Previsões	1

Previsões

Planilha: [CÁLCULOS_CM LISBOA_GRAÇA_OUTUBRO2023 (2).xlsx]Folha5

Previsão: Valor potencial **Célula: R13**

Resumo:
O intervalo inteiro de 3 020 000 € a 8 024 000 €
O caso base é 5 030 000 €
Após 1 000 avaliações, o erro padrão da média é 22 806 €



Estatística:	Valores de previsão
Avaliações	1 000
Caso Base	5 030 000 €
Média	5 065 510 €
Mediana	5 023 000 €
Moda	4 344 000 €
Desvio Padrão	721 199 €
Variância	520 127 491 391 €
Obliquidade	0,4319
Curtose	3,39
Coeficiente de Variação	0,1424
Mínimo	3 020 000 €
Máximo	8 024 000 €
Largura do Intervalo	5 004 000 €
Erro Padrão Média	22 806 €

Relatório do Crystal Ball - Completo
Análise de sensibilidade Monte Carlo

Previsão: Valor potencial (continuação) **Célula: R13**

Percentis:	Valores de previsão
0%	3 020 000 €
10%	4 155 000 €
20%	4 431 000 €
30%	4 661 000 €
40%	4 856 000 €
50%	5 022 000 €
60%	5 214 000 €
70%	5 402 000 €
80%	5 639 000 €
90%	5 966 000 €
100%	8 024 000 €

Fim de Previsões

Pressupostos

Planilha: [CÁLCULOS_CM LISBOA_GRAÇA_OUTUBRO2023 (2).xlsx]Folha5

Pressuposto: Valor Unitário da Renda Bruta Potencial €/m2/ab · 2 **Célula: M10**

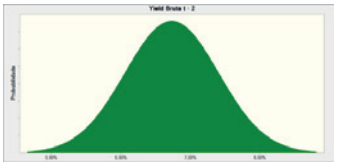
Normal distribuição com parâmetros:

Média	11,5 €/m2/Ab
Desvio Padrão	1,2 €/m2/Ab

Pressuposto: Yield Bruta t · 2 **Célula: J10**

Normal distribuição com parâmetros:

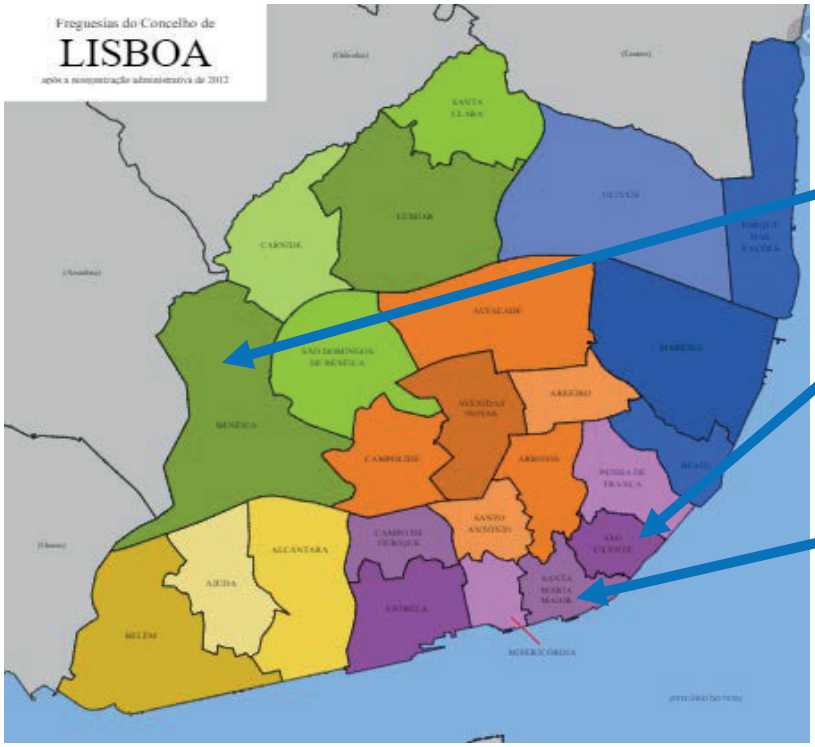
Média	6,73%
Desvio Padrão	0,67%



Fim de Pressupostos

VI | ANEXO C
PLANTAS E REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

MAPA DO CONCELHO E FREGUESIA

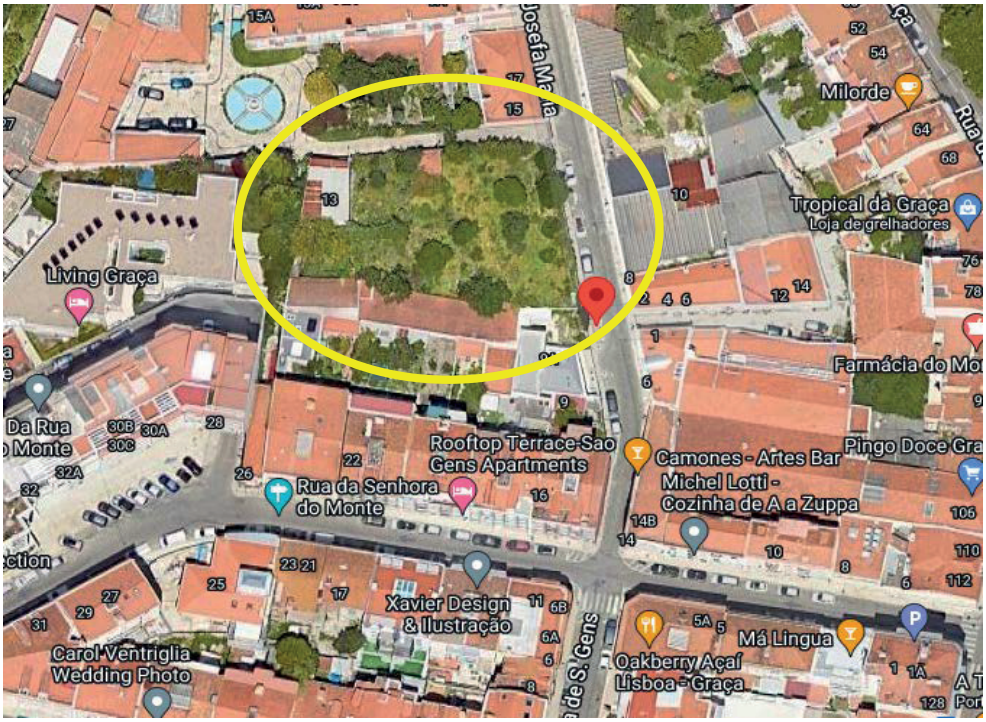


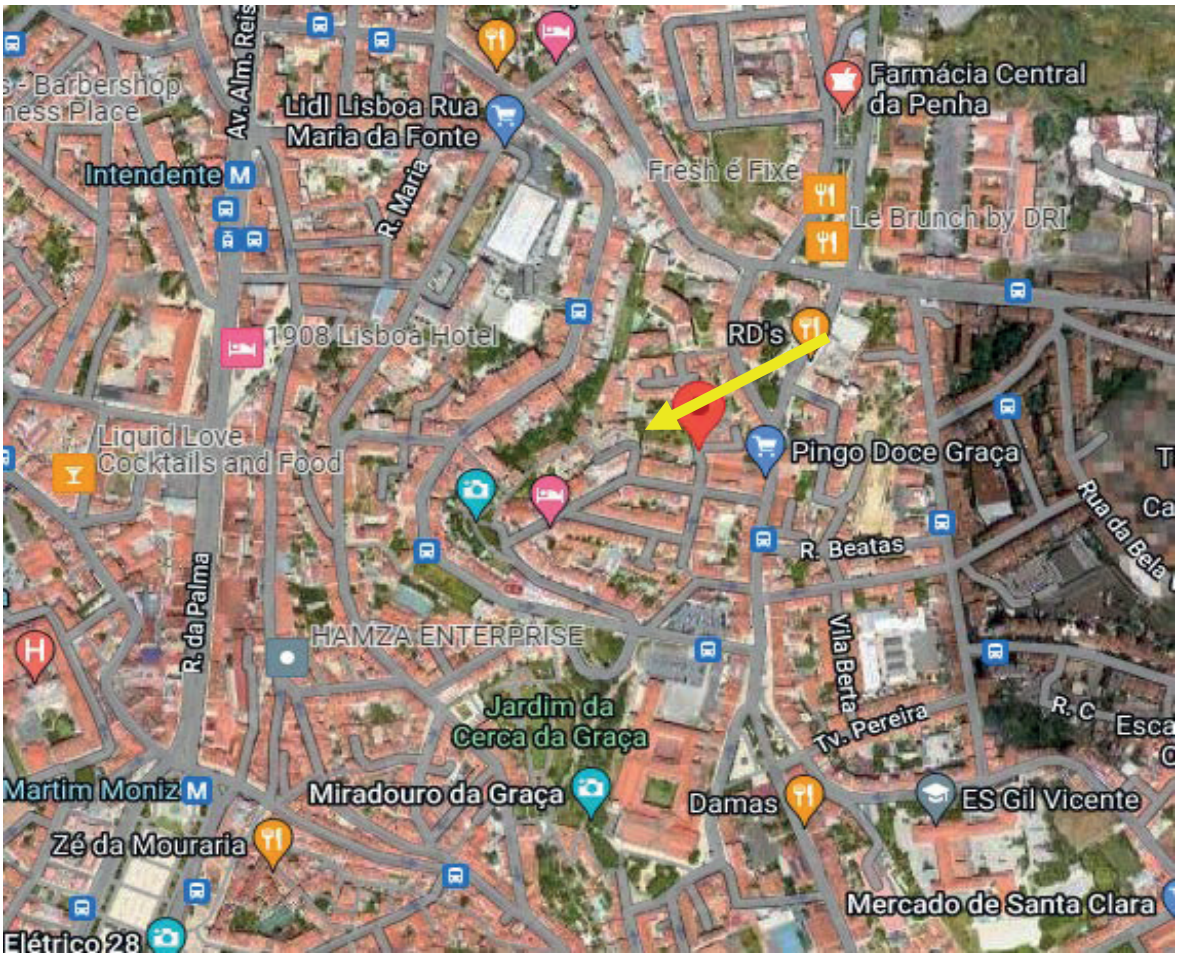
Freguesia de Benfica

Freguesia de São Vicente

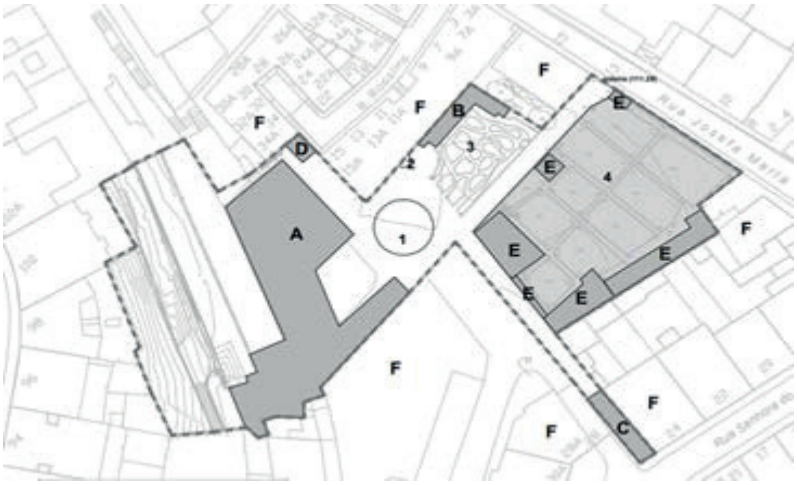
Freguesia de Santa Maria Maior

ACTIVO 3 - PLANTA DE LOCALIZAÇÃO *(FONTE: GOOGLEMAPS E BINGMAPS)*

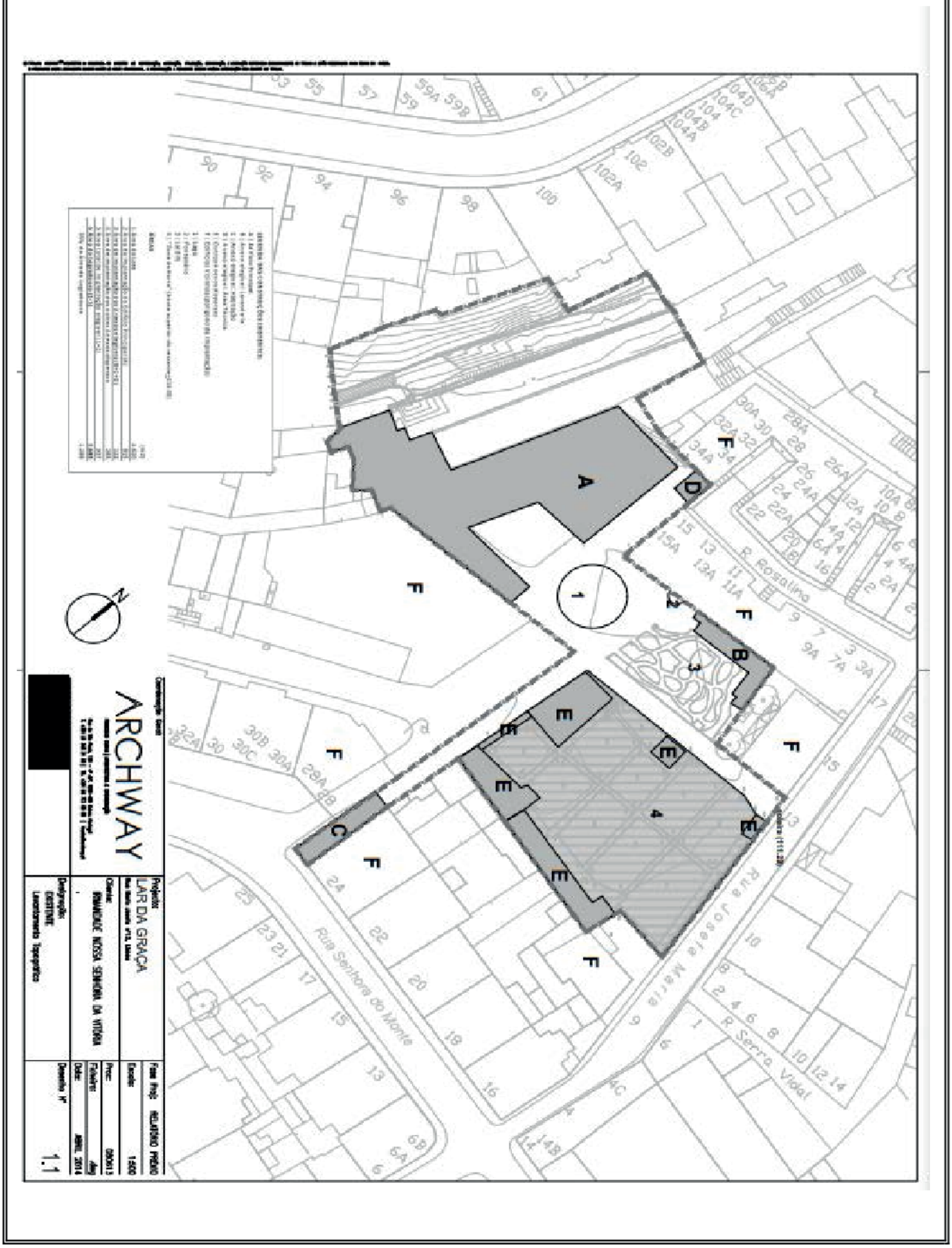




ACTIVO 3 - PLANTA DE LOCALIZAÇÃO *(FONTE: CLIENTE)*

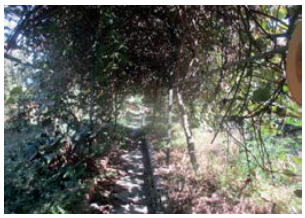


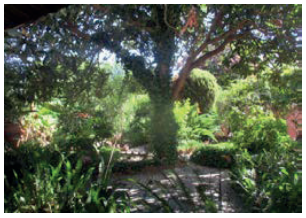
ACTIVO 3 - PLANTA DE LOCALIZAÇÃO - *LEVANTAMENTO CONSTRUÇÕES EXISTENTES (FONTE: CLIENTE)*

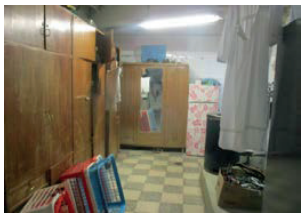
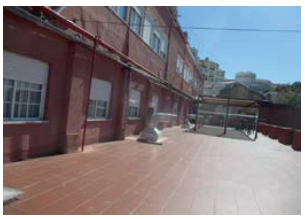
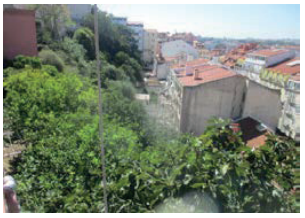


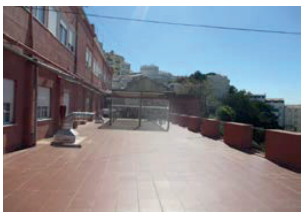
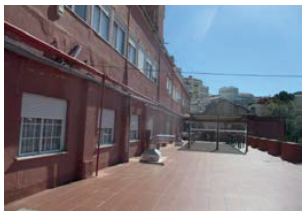
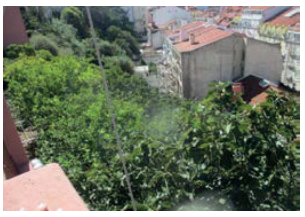
REPORTAGEM FOTOGRÁFICA - ACTIVO 3

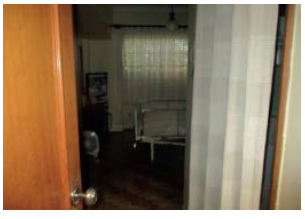
REPORTAGEM FOTOGRÁFICA - ACTIVO 3

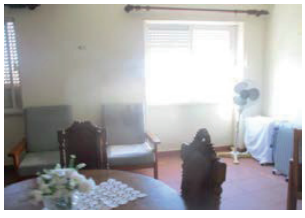
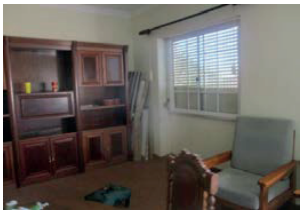
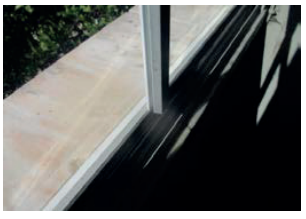




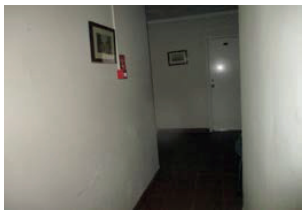
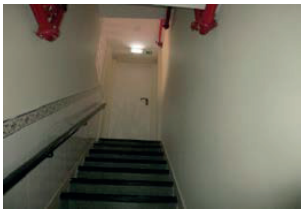
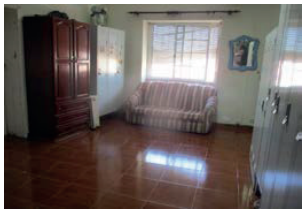




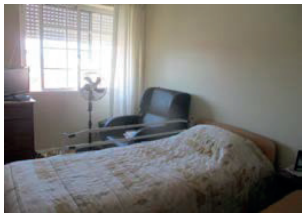
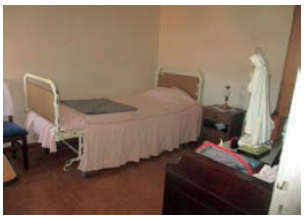
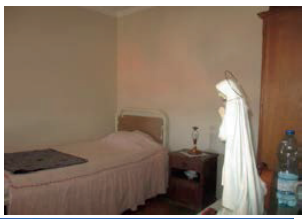




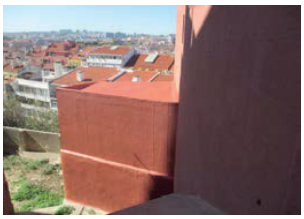


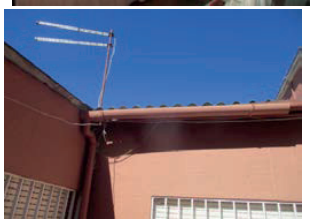
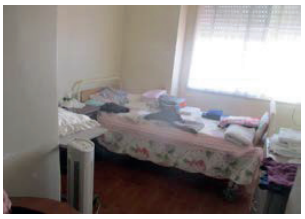
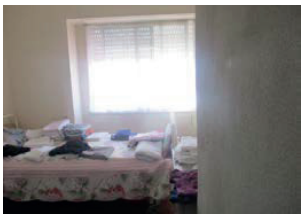
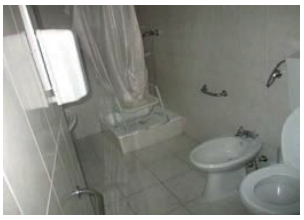
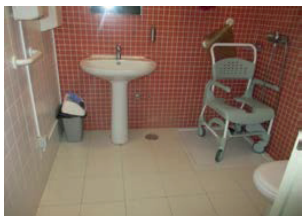




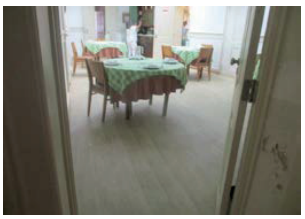
REPORTAGEM FOTOGRÁFICA - ACTIVO 3

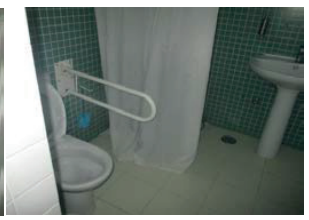
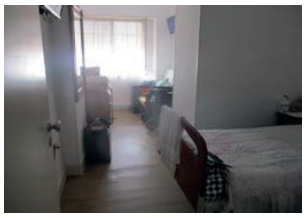
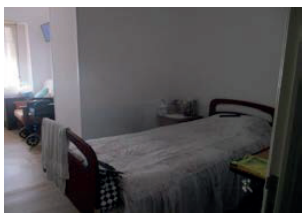
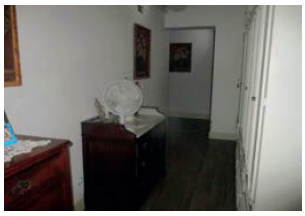




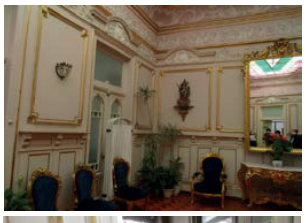
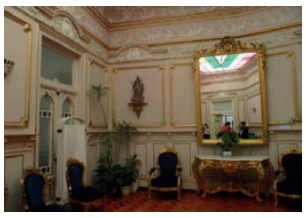




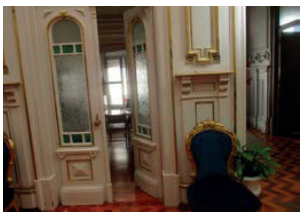
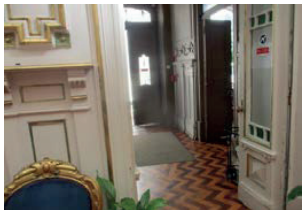
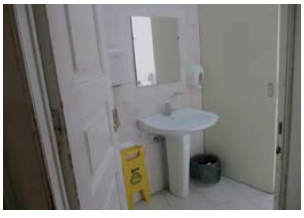


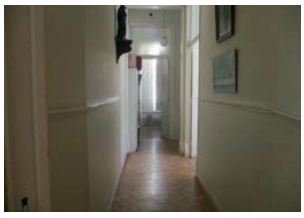








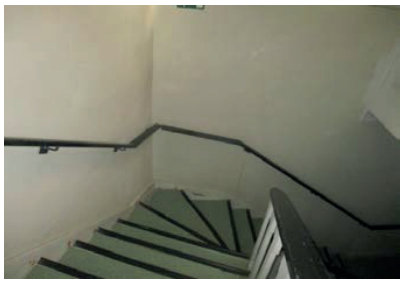
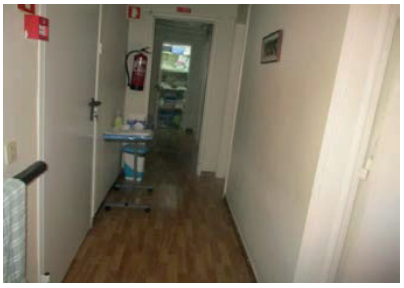
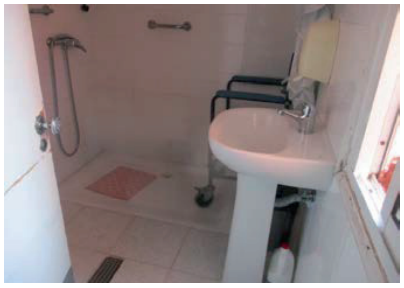
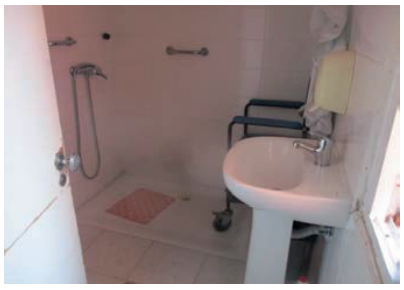





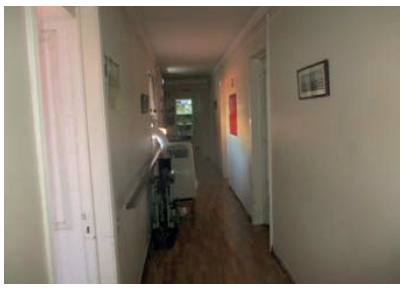



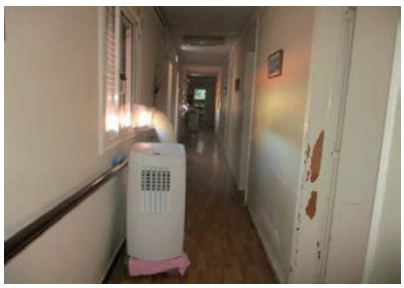
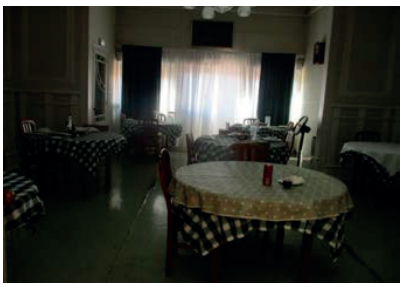






REPORTAGEM FOTOGRÁFICA - ACTIVO 3



VII| ANEXO D
DADOS ESTATISTICOS DO INE

DADOS INE - VALORES MÉDIO DE AVALIAÇÃO BANCÁRIA E VALOR MÉDIO DAS RENDAS POR FREGUESIA

Localização geográfica (Município - 2013)	Período de referência dos dados	Valor mediano de avaliação bancária (€/ m²) por Localização geográfica (Município - 2013) e Tipo de construção; Mensal		
		Tipo de construção		
		Total	Apartamentos	Moradias
		€/ m²	€/ m²	€/ m²
Amadora	Julho de 2023	2 091	2 093	..
	Janeiro de 2023	2 074	2 068	..
	Julho de 2022	1 950	1 953	..
	Julho de 2021	1 700	1 705	..
	Julho de 2020	1 612	1 628	..
	Julho de 2019	1 490	1 485	..
	Julho de 2018	1 257	1 258	..
Lisboa	Julho de 2023	3 712	3 700	4 075
	Janeiro de 2023	3 770	3 748	4 566
	Julho de 2022	3 484	3 463	4 016
	Julho de 2021	3 094	3 075	3 424
	Julho de 2020	3 005	2 979	3 273
	Julho de 2019	2 944	2 931	3 425
	Julho de 2018	2 750	2 741	2 937
Oeiras	Julho de 2023	2 774	2 756	3 134
	Janeiro de 2023	2 888	2 851	3 049
	Julho de 2022	2 672	2 637	2 863
	Julho de 2021	2 314	2 311	2 324
	Julho de 2020	2 186	2 184	2 279
	Julho de 2019	2 002	1 971	2 223
	Julho de 2018	1 793	1 791	1 814
Vila Franca de Xira	Julho de 2023	1 743	1 747	1 675
	Janeiro de 2023	1 700	1 700	1 660
	Julho de 2022	1 655	1 671	1 542
	Julho de 2021	1 385	1 395	1 332
	Julho de 2020	1 261	1 279	1 227
	Julho de 2019	1 158	1 166	1 069
	Julho de 2018	1 050	1 049	1 069

Valor mediano de avaliação bancária (€/ m²) por Localização geográfica (Município - 2013) e Tipo de construção; Mensal - INE, Inquérito à avaliação bancária na habitação

Período de referência dos dados	Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica (Municípios com mais de 100 000 habitantes); Trimestral				
	Localização geográfica (Municípios com mais de 100 000 habitantes)				
	Amadora	Lisboa	Oeiras	Sintra	Vila Franca de Xira
	€	€	€	€	€
1.º Trimestre de 2023	9,98 &	14,50 &	11,76 &	8,73 &	8,35 &
4.º Trimestre de 2022	10,01	14,13	12,65	8,60	7,95
3.º Trimestre de 2022	9,67	13,06	11,65	8,54	7,52
2.º Trimestre de 2022	9,50	12,61	11,00	7,98	7,31
1.º Trimestre de 2022	8,93	12,02	10,49	7,38	7,14
4.º Trimestre de 2021	9,03	11,54	10,21	7,65	7,50
3.º Trimestre de 2021	8,78	11,36	10,37	7,56	6,83
2.º Trimestre de 2021	8,85	11,00	9,88	7,35	6,80
1.º Trimestre de 2021	8,75	10,94	9,59	7,19	6,90
4.º Trimestre de 2020	8,69	11,11	9,68	7,14	6,81
3.º Trimestre de 2020	8,75	11,43	10,23	7,29	6,82
2.º Trimestre de 2020	8,85	11,36	9,96	7,14	6,88
1.º Trimestre de 2020	8,72	12,10	10,26	6,98	6,82

Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica (Municípios com mais de 100 000 habitantes); Trimestral - INE, Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local

Localização geográfica (NUTS - 2013) (1)	Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2013); Semestral										
	Período de referência dos dados										
	1.º Semestre de 2023	2.º Semestre de 2022	1.º Semestre de 2022	2.º Semestre de 2021	1.º Semestre de 2021	2.º Semestre de 2020	1.º Semestre de 2020	2.º Semestre de 2019	1.º Semestre de 2019	2.º Semestre de 2018	1.º Semestre de 2018
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Amadora	10,14	9,48	9,00	8,85	8,76	8,76	8,74	8,33	7,69	7,19	6,76
Lisboa	14,11	12,88	11,86	11,24	11,12	11,46	11,92	11,96	11,71	11,16	10,39
Ajuda	14,61	13,05	11,68	11,64	11,61	11,70	12,50	12,50	11,91	10,83	10,00
Alcântara	13,85	12,50	11,75	11,27	10,91	10,98	11,63	11,75	11,44	10,49	9,66
Alvalade	13,33	12,50	11,58	11,22	11,11	11,10	11,67	11,74	11,59	11,34	10,37
Areeiro	12,69	11,90	10,94	10,39	10,43	10,91	11,60	11,20	11,22	10,87	10,44
Arroios	12,99	12,66	11,71	10,83	10,68	10,94	11,43	11,29	11,00	10,60	9,76
Avenidas Novas	15,00	13,89	12,31	11,68	11,47	11,85	12,98	13,04	13,16	12,54	10,96
Beato	12,63	12,22	11,36	10,71	10,71	10,64	10,70	10,28	10,00	10,11	9,57
Belém	14,52	12,89	12,26	11,85	11,94	11,21	12,00	12,08	12,08	11,58	10,77
Benfica	12,67	11,73	11,18	10,64	10,62	10,83	10,77	11,14	10,89	10,20	9,26
Campo de Ourique	16,28	14,62	13,33	12,39	11,92	12,03	13,23	13,98	13,08	12,18	11,35
Campolide	15,23	13,83	12,50	11,63	11,63	12,10	12,73	12,50	12,07	12,43	11,56
Carnide	14,01	12,16	11,11	10,73	10,73	11,54	12,03	12,59	13,21	12,31	10,96
Estrela	16,00	14,45	13,00	12,18	11,98	12,17	12,88	14,00	13,34	12,80	11,82
Lumiar	12,62	11,39	10,54	10,08	10,02	10,24	11,14	11,14	10,72	10,42	9,61
Marvila	13,92	12,65	10,83	9,80	9,70	10,00	9,85	10,86	9,96	9,00	9,00
Misericórdia	16,10	14,47	13,47	13,00	13,13	13,40	14,42	14,49	14,03	13,38	12,33
Olivais	12,57	11,69	10,95	10,33	10,34	10,81	11,21	11,02	10,82	10,07	9,29
Parque das Nações	17,26	15,03	13,27	12,86	12,78	12,93	13,51	13,55	13,67	13,12	12,28
Penha de França	12,88	11,90	11,18	10,64	10,67	11,11	10,74	10,58	10,80	10,18	9,57
Santa Clara	10,03	8,56	8,82	8,58	8,11	7,85	8,26	8,82	8,63	8,21	7,66
Santa Maria Maior	16,67	15,13	13,92	13,09	12,40	12,92	13,73	13,90	13,16	11,93	11,70
Santo António	18,23	16,34	15,00	13,33	13,28	13,83	14,23	14,25	14,12	14,10	13,10
São Domingos de Benfica	13,41	12,41	11,25	10,87	10,86	11,57	11,86	11,88	11,87	11,78	10,70
São Vicente	15,00	13,49	12,34	11,70	11,67	11,76	12,14	12,50	12,38	12,07	10,92
Oeiras	12,32	11,36	10,50	10,00	9,86	10,01	10,35	10,18	9,75	9,38	8,57
Sintra	8,75	8,06	7,64	7,46	7,25	7,14	7,10	6,79	6,30	6,00	5,63
Vila Franca de Xira	8,11	7,46	7,17	7,09	6,82	6,82	6,67	6,33	5,89	5,43	5,11

Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2013); Semestral - INE, Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local

DADOS INE - NÚMERO TOTAL DE EDIFÍCIOS LICENCIADOS E CONCLUÍDOS PARA HABITAÇÃO FAMILIAR E OUTROS FINS

Localização geográfica (NUTS - 2013) (1)	Período de referência dos dados	Edifícios licenciados (N.º) por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Tipo de obra ; Anual (2)		
		Tipo de obra		
		Total	Obras edificação	Obras demolição
		N.º	N.º	N.º
Amadora	2022	21	21	0
	2021	22	22	0
	2020	18	17	1
	2019	37	37	0
	2018	110	110	0
Lisboa	2022	422	227	195
	2021	624	335	289
	2020	604	324	280
	2019	605	325	280
	2018	639	353	286
Oeiras	2022	147	141	6
	2021	142	129	13
	2020	124	118	6
	2019	75	67	8
	2018	69	69	0
Sintra	2022	542	519	23
	2021	514	486	28
	2020	427	411	16
	2019	478	454	24
	2018	398	379	19
Vila Franca de Xira	2022	143	141	2
	2021	158	155	3
	2020	101	98	3
	2019	80	79	1
	2018	54	50	4

Edifícios licenciados (N.º) por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Tipo de obra ; Anual - INE, Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios

Nota(s):

(1) A partir de 1 de janeiro de 2015 entrou em vigor uma nova versão das NUTS (NUTS 2013). Ao nível da NUTS II ocorreu apenas uma alteração de designação em "Lisboa" que passou a ser designada por "Área Metropolitana de Lisboa".

(2) Para os anos de 2002 a 2005, não foi possível obter as respostas relativas aos municípios de Lisboa e Seia, pelo que os dados apresentados se encontram subavaliados.
De 1995 a 2001 inclui-se apenas a informação que tem desagregação ao nível de município.
Dados definitivos até 2020 e preliminares de 2021 em diante.

Período de referência dos dados	Localização geográfica (NUTS - 2002)	Edifícios concluídos (N.º) por Localização geográfica (NUTS - 2002), Tipo de obra e Destino da obra; Anual (1)
		Tipo de obra
		Total de obras de edificação
		Destino da obra
		Total
		N.º
2022	Amadora	10
	Lisboa	87
	Oeiras	121
	Sintra	322
	Vila Franca de Xira	60
2021	Amadora	28
	Lisboa	158
	Oeiras	67
	Sintra	325
	Vila Franca de Xira	40
2020	Amadora	26
	Lisboa	159
	Oeiras	45
	Sintra	322
	Vila Franca de Xira	31
2019	Amadora	10
	Lisboa	178
	Oeiras	31
	Sintra	269
	Vila Franca de Xira	23
2018	Amadora	4
	Lisboa	182
	Oeiras	20
	Sintra	249
	Vila Franca de Xira	27

Edifícios concluídos (N.º) por Localização geográfica (NUTS - 2002), Tipo de obra e Destino da obra; Anual - INE, Estatísticas das obras concluídas

Nota(s):

(1) Os totais dos municípios poderão não corresponder à soma das respetivas freguesias por questões de arredondamento e ausência de classificação.
Para os anos de 2002 a 2005, não foi possível obter todas as respostas relativas aos municípios de Lisboa e Seia. Para os anos de 2011 a 2017 não foi possível obter a totalidade das respostas relativas ao município da Amadora. Os dados apresentados para estes municípios, nestes períodos, encontram-se subavaliados.
Informação com base nas Estimativas de Obras Concluídas para os anos de 2021 e 2022

DADOS ESTATISTICOS INE - POPULAÇÃO RESIDENTE E PRESENTE

Período de referência dos dados	Local de residência	População residente (N.º) por Local de residência, Sexo e Grupo etário; Decenal (1)		
		Sexo		
		HM	H	M
		Grupo etário		
		Total		
		N.º	N.º	N.º
2021	Portugal	10 344 802	4 921 170	5 423 632
	Continente	9 857 593	4 687 985	5 169 608
	Área Metropolitana de Lisboa	2 870 770	1 350 790	1 519 980
	Cascais	214 158	99 780	114 378
	Lisboa	545 923	254 251	291 672
	Oeiras	171 767	79 678	92 089
	Palmela	68 856	33 167	35 689
	Seixal	166 525	78 631	87 894
	Setúbal	123 519	58 567	64 952
	Sintra	385 654	181 815	203 839
	Vila Franca de Xira	137 540	65 687	71 853
2011	Portugal	10 562 178	5 046 600	5 515 578
	Continente	10 047 621	4 798 798	5 248 823
	Área Metropolitana de Lisboa	2 821 876	1 334 605	1 487 271
	Cascais	206 479	96 866	109 613
	Lisboa	552 700	253 358	299 342
	Oeiras	172 120	80 137	91 983
	Palmela	62 831	30 486	32 345
	Seixal	158 269	75 916	82 353
	Setúbal	121 185	57 986	63 199
	Sintra	377 835	180 705	197 130
	Vila Franca de Xira	136 886	65 808	71 078

População residente (N.º) por Local de residência, Sexo e Grupo etário; Decenal - INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

Nota(s):

(1) Dados provisórios.

Local de residência	População presente (N.º) por Local de residência e Sexo; Decenal					
	Período de referência dos dados					
	2011			2001		
	Sexo					
	HM	H	M	HM	H	M
	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º
Portugal	10 282 306	4 868 755	5 413 551	10 148 247	4 862 687	5 285 560
Continente	9 769 564	4 622 125	5 147 439	9 656 459	4 625 363	5 031 096
Lisboa	2 731 459	1 281 415	1 450 044	2 576 823	1 225 384	1 351 439
Grande Lisboa	1 982 759	926 955	1 055 804	1 887 100	892 628	994 472
Cascais	198 340	92 312	106 028	164 987	77 781	87 206
Lisboa	547 348	250 857	296 491	562 692	258 383	304 309
Oeiras	165 497	76 492	89 005	156 197	73 451	82 746
Sintra	361 554	171 452	190 102	345 669	166 533	179 136
Vila Franca de Xira	132 269	62 861	69 408	117 414	56 670	60 744
Península de Setúbal	748 700	354 460	394 240	689 723	332 756	356 967
Almada	168 490	79 183	89 307	156 027	74 881	81 146
Seixal	150 664	71 299	79 365	145 287	70 289	74 998
Setúbal	116 647	55 051	61 596	109 698	53 231	56 467

População presente (N.º) por Local de residência e Sexo; Decenal - INE, Recenseamento da população e habitação - séries históricas

DADOS INE - CREDITO HIPOTECÁRIO CONCEDIDO E EVOLUÇÃO DA TAXA DE JURO

Localização geográfica (NUTS - 2013) (1)	Crédito hipotecário concedido a pessoas singulares por habitante (€/ hab.) por Localização geográfica (NUTS - 2013); Anual (2)				
	Período de referência dos dados				
	2019	2018	2017	2016	2015
	€/ hab.	€/ hab.	€/ hab.	€/ hab.	€/ hab.
Portugal	571	653	557	419	313
Continente	574	659	562	423	314
Área Metropolitana de Lisboa	886	1 006	842	599	448
Amadora	523	569	508	319	0
Cascais	1 160	1 401	1 091	788	0
Lisboa	1 500	1 786	1 517	1 125	0
Oeiras	1 003	1 022	952	623	0
Sintra	597	638	521	356	0

Crédito hipotecário concedido a pessoas singulares por habitante (€/ hab.) por Localização geográfica (NUTS - 2013); Anual - DGPJ, Operações sobre imóveis

Nota(s):

(1) A partir de 1 de janeiro de 2015 entrou em vigor uma nova versão das NUTS (NUTS 2013). Ao nível da NUTS II ocorreu apenas uma alteração de designação em "Lisboa" que passou a ser designada por "Área Metropolitana de Lisboa".

(2) Os valores de Portugal excluem os devedores domiciliados fora do território nacional.

Localização geográfica	Taxa de juro implícita (Série 2012 - %) nos contratos de crédito à habitação por Localização geográfica; Mensal											
	Período de referência dos dados											
	Agosto de 2023	Janeiro de 2023	Agosto de 2022	Janeiro de 2022	Agosto de 2021	Janeiro de 2021	Agosto de 2020	Janeiro de 2020	Agosto de 2019	Janeiro de 2019	Agosto de 2018	Janeiro de 2018
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Portugal	4,089	2,183	1,011	0,801	0,795	0,877	0,969	1,000	1,077	1,054	1,039	1,024
Continente	4,072	2,175	1,012	0,803	0,799	0,881	0,973	1,002	1,079	1,058	1,042	1,025
Região Autónoma dos Açores	4,258	2,268	0,925	0,723	0,688	0,764	0,880	0,895	0,982	0,967	0,944	0,947
Região Autónoma da Madeira	4,225	2,258	0,961	0,762	0,702	0,769	0,875	0,949	1,027	1,006	0,979	0,978

Taxa de juro implícita (Série 2012 - %) nos contratos de crédito à habitação por Localização geográfica; Mensal - INE, Indicador de taxas de juro implícitas no crédito à habitação

DADOS INE - TAXA DE DESEMPREGO

Local de residência (NUTS - 2013)	Taxa de desemprego (Série 2021 - %) por Local de residência (NUTS - 2013) e Grupo etário; Anual						
	Período de referência dos dados						
	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
	Grupo etário						
	Total						
	%	%	%	%	%	%	%
Portugal	6,0	6,6	7,0	6,6	7,2	9,2	11,5
Continente	6,0	6,5	7,0	6,6	7,1	9,1	11,4
Norte	5,9	6,6	7,0	6,8	7,5	10,1	12,5
Centro	5,1	5,8	5,9	5,2	6,0	7,4	9,0
Área Metropolitana de Lisboa	7,2	6,8	7,7	7,1	7,5	9,5	11,9
Alentejo	4,8	6,6	6,0	7,0	7,4	8,6	12,3
Algarve	5,7	8,2	8,4	7,2	6,5	7,8	9,4
Região Autónoma dos Açores	6,0	7,2	6,2	8,0	8,7	9,1	11,3
Região Autónoma da Madeira	7,0	7,9	8,4	7,4	9,3	11,1	13,7

Taxa de desemprego (Série 2021 - %) por Local de residência (NUTS - 2013) e Grupo etário; Anual - INE, Inquérito ao emprego (Séries - 2021)

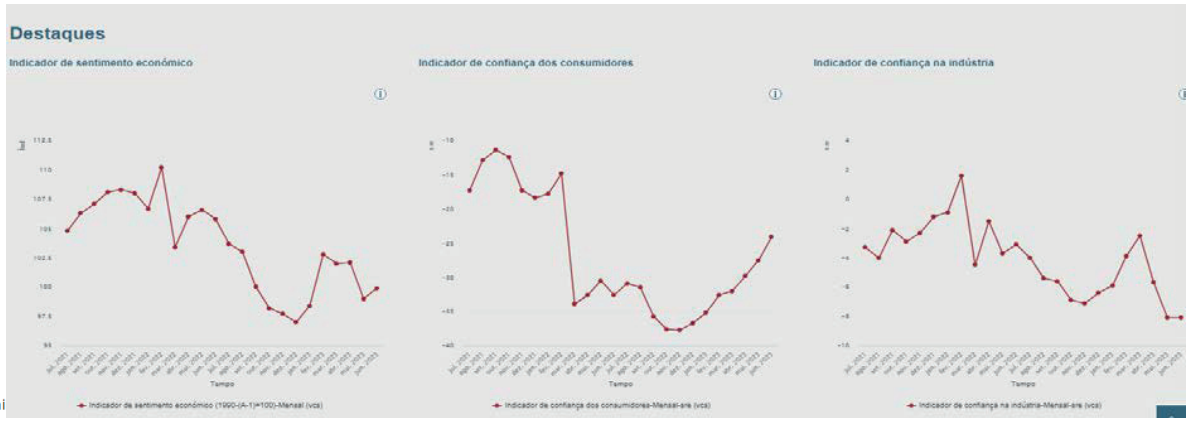
Período de referência dos dados (1)	Grupo etário (decenal)	Taxa de desemprego (Ajustada de sazonalidade - %) da população ativa com idade entre 16 e 74 anos por Grupo etário; Mensal
		Local de residência
		Portugal
		%
Julho de 2023	Total	6,3 &
Janeiro de 2023	Total	7,0
Julho de 2022	Total	6,0
Janeiro de 2022	Total	5,8
Julho de 2021	Total	6,6
Janeiro de 2021	Total	6,9
Julho de 2020	Total	8,1
Janeiro de 2020	Total	6,8
Julho de 2019	Total	6,6
Janeiro de 2019	Total	6,7
Julho de 2018	Total	7,0
Janeiro de 2018	Total	8,0

Taxa de desemprego (Ajustada de sazonalidade - %) da população ativa com idade entre 16 e 74 anos por Grupo etário; Mensal - INE, Inquérito ao emprego

Nota(s):

(1) As estimativas mensais são referentes a trimestres móveis centrados, em que o mês de referência indicado corresponde ao mês central de cada trimestre.

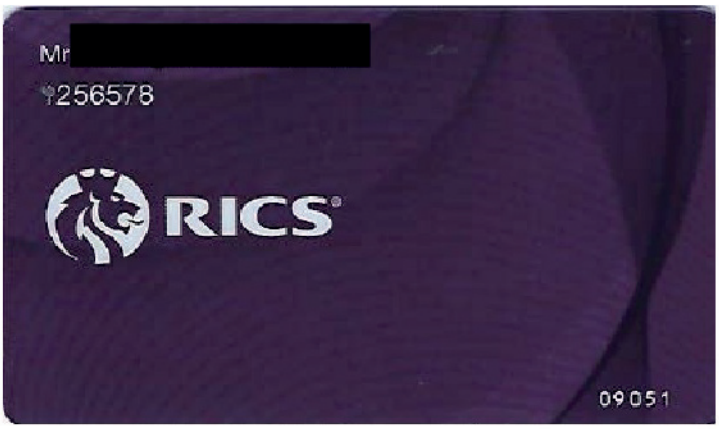
DADOS INE - INDICADORES DE SÍNTESE ECONÓMICA E EVOLUÇÃO DOS PRINCIPAIS INDICADORES ECONÓMICOS NACIONAIS *(FONTE: PT, INE, MINISTÉRIO DAS FINANÇAS E BANCO DE PORTUGAL-OCDE)*

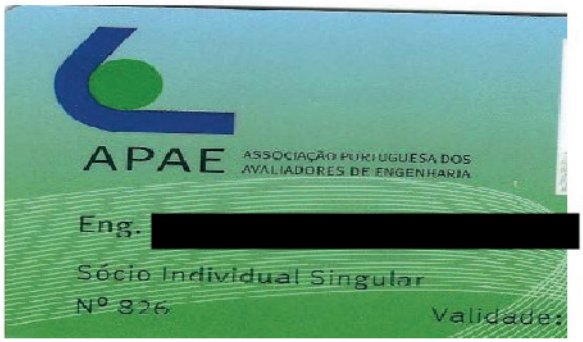


Uni

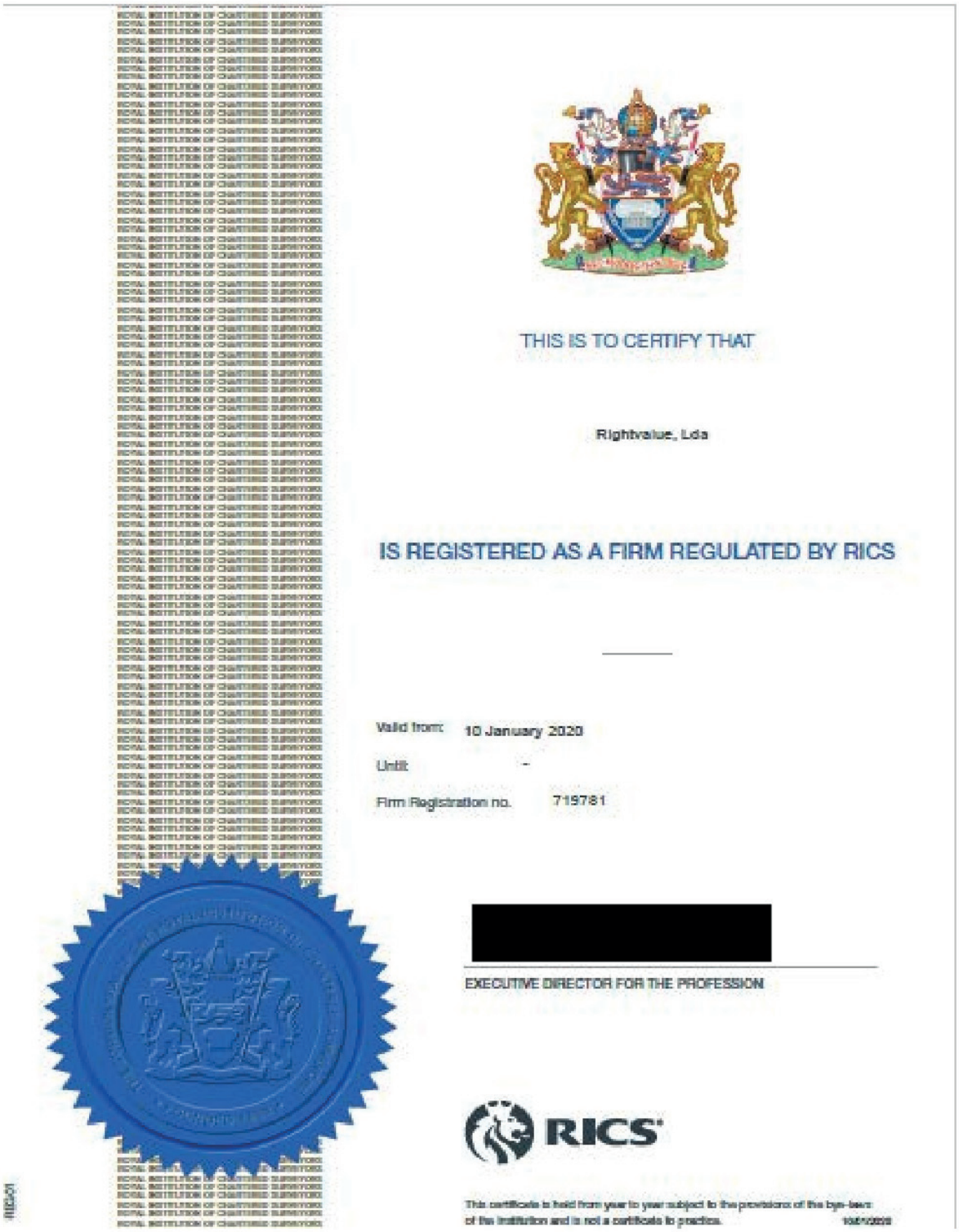
		2022	2023 (p)	2024 (p)	2025 (p)
Produto Interno Bruto	Portugal	6,7	2,7	2,4	2,3
	Área Euro	3,5	0,9	1,5	1,6
Índice harmonizado de preços no consumidor	Portugal	8,1	5,2	3,3	2,1
	Área Euro	8,4	5,4	3,0	2,2
Consumo privado	Portugal	5,8	1,6	1,7	1,7
	Área Euro	4,4	0,2	1,9	1,5
Consumo público	Portugal	1,7	1,5	1,4	0,9
	Área Euro	1,4	0,0	1,1	1,4
Formação bruta de capital fixo	Portugal	3,0	3,1	5,3	5,4
	Área Euro	3,8	1,5	1,1	2,1
Exportações	Portugal	16,7	7,8	4,2	4,0
	Área Euro	7,4	2,7	3,4	3,2
Importações	Portugal	11,1	4,0	4,2	3,9
	Área Euro	8,4	1,4	3,4	3,2

CERTIFICAÇÃO CMVM, RICS E APAE





CERTIFICAÇÃO RICS



THIS IS TO CERTIFY THAT

Rightvalue, Lda

IS REGISTERED AS A FIRM REGULATED BY RICS

Valid from: 10 January 2020

Until: -

Firm Registration no. 719781

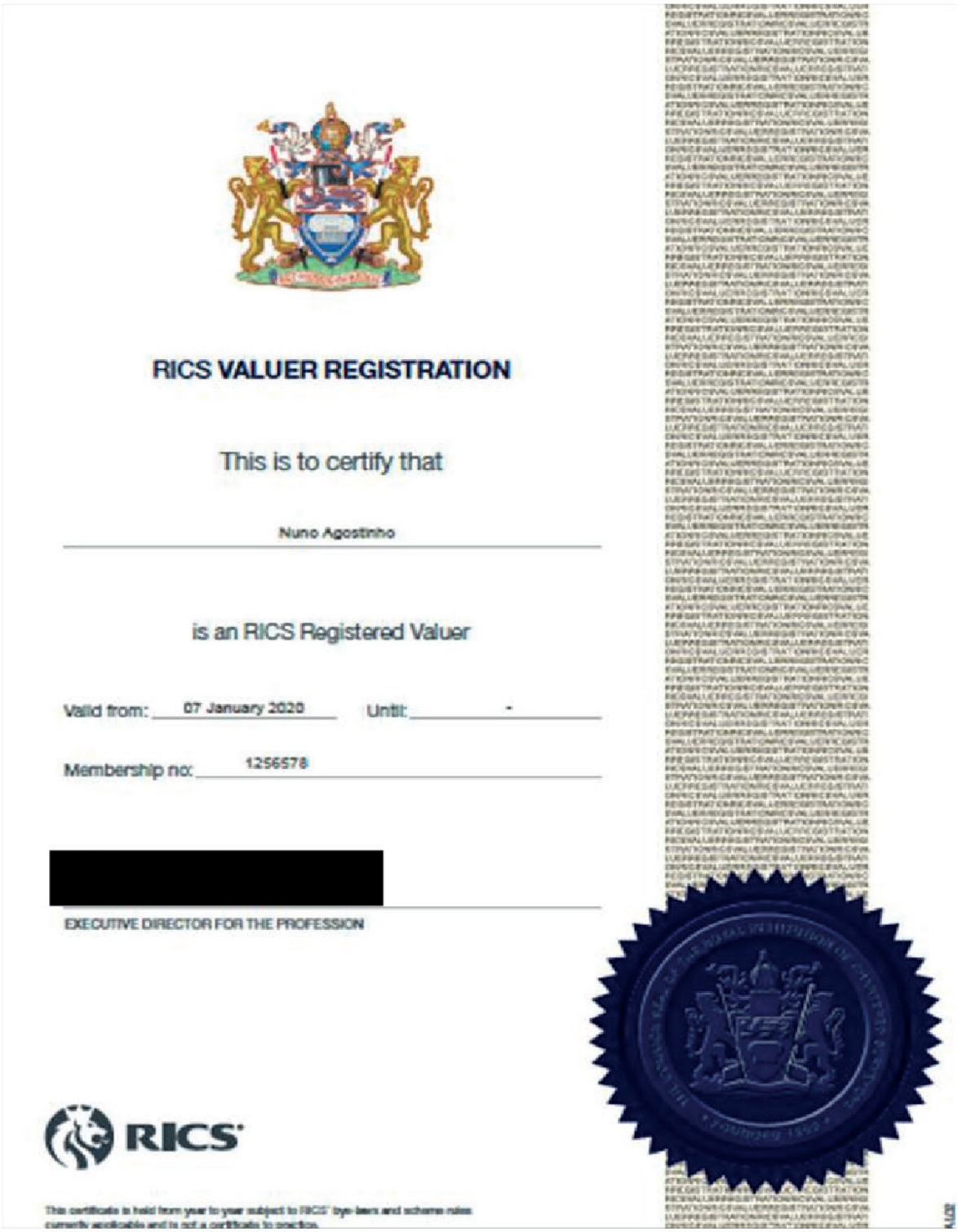
[redacted]

EXECUTIVE DIRECTOR FOR THE PROFESSION

RICS

This certificate is held from year to year subject to the provisions of the bye-laws of the Institution and is not a certificate to practice.

CERTIFICAÇÃO RICS



RICS VALUER REGISTRATION

This is to certify that

Nuno Agostinho

is an RICS Registered Valuer

Valid from: 07 January 2020 Until: -

Membership no: 1256578

[redacted]

EXECUTIVE DIRECTOR FOR THE PROFESSION

RICS

This certificate is held from year to year subject to RICS' bye-laws and scheme rules currently applicable and is not a certificate to practice.

DECLARAÇÃO DE PERITO

Eu, [redacted], inscrito na CMVM como Perito Avaliador para actuar em nome da Sociedade RightValue, Lda, com o nº[redacted], venho por este meio referir que não estou em nenhuma das situações de incompatibilidade referidas na Lei Nº 153/2015.

O Perito: [redacted] **Data: Dezembro de 2023**

Certificado CMVM

VIII| ANEXO E DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

Conservatória do Registo Predial de Lisboa — **Freguesia Anjos**

1249/20081106

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2345-94560-110667-000625

DESCRIÇÃO EM LIVRO:
N.º 4495, Livro Nº: 13

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
DENOMINAÇÃO: VILA SERRA
SITUADO EM: Anjos
Rua da Senhora do Monte, nº 26, Rua Josefa Maria, nºs 11-13 e Tapada das Terras do Monte

VALOR VENAL: 302.952,00 Escudos
MATRIZ nº: 943
COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:
Morada de casas, logradouro e dependências
Desanexado do prédio descrito sob o nº 2.245, fls 164v do livro B-6

O(A) Ajudante
[redacted]

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 1 de 1952/06/11 - Aquisição
CAUSA : Compra
SUJEITO(S) ATIVO(S):
** HOSPICIO DE NOSSA SENHORA DA VICTÓRIA A CARGO DA IRMANDADE DO SANTÍSIMO SACRAMENTO DA FREGUESIA D CONCEIÇÃO NOVA
Localidade: Lisboa
SUJEITO(S) PASSIVO(S):
** [redacted]
Localidade: Lisboa
** [redacted]
Localidade: Lisboa
Extracto da inscrição nº 14.643, fls116 v do Livro G-20

O(A) Ajudante
[redacted]

AP. 2 de 1967/06/30 - ÓNUS DE RENÚNCIA A INDEMINIZAÇÃO POR AUMENTO DE VALOR

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** CAMARA MUNICIPAL DE LISBOA
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** HOSPICIO DE NOSSA SENHORA DA VICTÓRIA A CARGO DA IRMANDADE DO SANTÍSIMO SACRAMENTO DA FREGUESIA D CONCEIÇÃO NOVA
Localidade: Lisboa

VALOR: 797.949,00 pte
Extracto da inscrição nº3.052, fls 164v do livro F-5

O(A) Ajudante
[redacted]

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 25-11-2021 e válida até 25-05-2022

AURA
REAL ESTATE EXPERTS

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

2 Edifícios sitos na freguesia de Santa Maria Maior

Rua do Crucifixo, nºs 94-96-98-100-102-104-106
Rua da Vitória, nºs 104-106-108

1100-185 Lisboa

17 de Novembro 2023

Av. Dom João II nº 35 - 3ºF
1990-083 Lisboa
www.auraree.com

ÍNDICE

1. INSTRUÇÕES
2. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO
   2.1. Normas de Avaliação
   2.2. Bases de Valor
   2.3. Abordagens de Avaliação
3. PROPRIEDADE
   3.1. Descrição
   3.2. Localização
   3.3. Análise Urbanística
   3.4. Elementos Legais
   3.5. Reportagem Fotográfica
4. MERCADO IMOBILIÁRIO
   4.1. Enquadramento Económico e Mercado Imobiliário
   4.2. Mercado do Sector Residencial
   4.3. Comentários sobre a Análise de Mercado
5. AVALIAÇÃO
   5.1. Avaliação Qualitativa
   5.2. Avaliação Quantitativa
6. VALOR DA PROPRIEDADE
7. CONCLUSÃO
8. APÊNDICES

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Cliente	Câmara Municipal de Lisboa
Morada	Campo Grande, 23/27B 1749-099 Lisboa
Propriedade	2 Edifícios sitos na freguesia de Santa Maria Maior, Lisboa, respectivamente: 1. Rua do Crucifixo, nºs 94-96-98-100-102-104-106; 2. Rua da Vitória, nºs 104-106-108;
Informação Legal	C.R.P. n.º 103/20081106 e 16/19871002; Artigos matriciais urbanos n.º 4 e 104;
Abordagens de Avaliação	Abordagem pelo Método do Rendimento – Discounted Cash Flow
Data da Avaliação	17 de Novembro de 2023
Valor de Mercado	**6.401.398€ (Seis Milhões, Quatrocentos e Um Mil, Trezentos e Noventa e Oito Euros).**

1. INSTRUÇÕES

Referimo-nos ao Vosso pedido com o objectivo de preparar um relatório de avaliação 2 edifícios sitos na freguesia de Santa Maria Maior, Lisboa, respectivamente.

1. Rua do Crucifixo, nºs 94-96-98-100-102-104-106; R
2. Rua da Vitória, nºs 104-106-108;

Os imóveis representam um direito de propriedade plena.

Entendemos que a avaliação é requerida pela **Câmara Municipal de Lisboa** para eventual permuta entre a Autarquia e a Irmandade da Nossa Senhora da Vitória.

Confirmamos que não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses no que diz respeito à referida propriedade.

Foi-nos fornecido pelo cliente todo um conjunto de informações sobre as quais nos baseamos para o propósito da presente avaliação, nomeadamente:

- Localização exacta;
- Documentação do Imóvel, nomeadamente Certidão de Teor da Conservatória do Registo Predial;
- Fotografias das fachadas dos edifícios a avaliar;
- Cadastro geométrico;
- Resumo de contratos de arrendamento em vigor;
- Plantas;
- Alvará de Obras;

O imóvel foi visitado no dia 29 de Setembro de 2023, tendo sido verificadas as suas condições e a sua localização, nomeadamente o seu estado de conservação, a sua dimensão, a caracterização da zona envolvente, entre outros aspectos físicos.

O cumprimento das normas identificadas na presente proposta pode estar sujeito a monitorização ao abrigo dos respetivos regulamentos e entidades reguladoras.

2. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

2.1. Normas de Avaliação

Os Relatórios de Avaliação da AURA REE Portugal são executados de acordo com as seguintes normas:

Internacionais

- Normas de Avaliação do RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors);
- IVS (International Valuation Standards);

O cumprimento das normas identificadas na presente proposta pode estar sujeito a monitorização ao abrigo dos respetivos regulamentos e entidades reguladoras.

2.2. Bases de Valor

Na presente avaliação serão utilizadas as seguintes Bases de Valor, com a definição constante na VPS 4 das Normas de Avaliação RICS (Red Book) Edição de Novembro de 2021 (versão efectiva de Janeiro 2022):

VALOR DE MERCADO

Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um activo ou passivo, após um período de comercialização, poderá ser transaccionado entre um vendedor e um comprador, em que ambos, de livre vontade, actuaram de forma esclarecida, prudente e não coagidos (IVS 104).

2.3. Abordagens de Avaliação

Na presente avaliação, será utilizada a seguinte abordagem de avaliação:

a) Abordagem pelo Método do Rendimento – Discounted Cash-Flow;

Refira-se que as abordagens e nomenclatura utilizada são compatíveis e coerentes com sistemas internacionais de avaliação, nomeadamente com os utilizados pela AURA REE Portugal a nível internacional, com as adaptações adequadas ao âmbito nacional e às especificidades de um determinado estudo de avaliação.

ABORDAGEM PELO MÉTODO DO RENDIMENTO – DISCOUNTED CASH-FLOW

Esta abordagem baseia-se no princípio da maior e melhor utilização do imóvel, sempre enquadrada pela legislação vigente (e aplicável ao imóvel, ainda que com carácter específico) e racionalidade, tendo em conta o mercado imobiliário no qual se integre o respetivo desenvolvimento.

A sua aplicação permite determinar o valor de mercado de um imóvel passível de desenvolvimento urbanístico, como por exemplo um terreno edificável ou um imóvel a reabilitar, como o valor mais provável de transação para o mesmo, à data da avaliação, entre o seu detentor e um promotor imobiliário médio.

O valor de mercado do imóvel será calculado com base no respetivo desenvolvimento urbanístico mediante uma perspectiva dinâmica, ou seja, através da projeção dos fluxos decorrentes da realização do projeto, compostos nomeadamente pelas receitas geradas na sua comercialização/exploração e custos inerentes a todas as obras de infra estruturação e construção (ou remodelação), e exploração, com inclusão necessária da totalidade de gastos indiretos correspondentes. As receitas consideradas serão estimadas com recurso à abordagem pelo Método Comparativo e/ou do Rendimento, sendo que os custos correspondentes a trabalhos de construção serão estimados com base na abordagem pelo Método do Custo, tendo presente as características da economia local.
Assim, a projeção financeira e o faseamento dos fluxos ocorridos no decurso do desenvolvimento urbanístico serão analisados através do modelo dos fluxos de caixa descontados ("***Discounted Cash-Flow***"), sendo para tal utilizada uma taxa de desconto, correspondente à rentabilidade máxima exigida pelo investidor/promotor. A taxa de desconto referida poderá ser decomposta na rentabilidade proporcionada por um investimento sem risco, acrescida de um prémio de risco inerente ao desenvolvimento do projeto, e específico do mesmo.

Os vários fluxos de caixa serão assim atualizados até ao momento presente, ou data de referência da avaliação realizada, resultando no montante máximo que um investidor de tipo médio estaria disposto a despender para adquirir o imóvel em análise, de acordo com o

desenvolvimento pressuposto, considerando desta forma que o resultado do mesmo apenas se destinaria a remunerar o investimento realizado na medida da rentabilidade exigida pelo promotor. Desta forma, a taxa de desconto a utilizar corresponderá à taxa interna de rentabilidade do projeto.

A aplicação destas abordagens requer:

1. Determinação da promoção imobiliária mais provável a desenvolver sobre o imóvel a avaliar, segundo o princípio da maior e melhor utilização. No entanto, quando for conhecido um destino já decidido para a propriedade que esteja de acordo com todos os aspetos legais e urbanísticos vigentes, o mesmo será considerado como suporte para a parametrização adotada.

2. Estimativa dos custos de construção/reabilitação, e de promoção e comercialização, considerados normais para um promotor imobiliário médio e para uma promoção de características similares à analisada. No caso de haver já um projeto de construção/reabilitação definido, todos os custos considerados deverão repercutir as características e pressupostos do mesmo projeto.

3. Estimativa do valor de mercado do imóvel a promover para a hipótese do imóvel concluído, referindo os períodos para a ocorrência de comercialização. Assim, partir-se-á do valor de mercado à data da avaliação, obtido por algum dos métodos anteriormente expostos.

4. Estimativa dos períodos e prazos da construção/reabilitação, e da comercialização do imóvel concluído, segundo as hipóteses mais prováveis atendendo às suas qualidades e características, e quando se trate de um terreno, ao grau de desenvolvimento do planeamento, da gestão urbanística e da urbanização na qual poderá estar enquadrado.

5. Determinação dos fluxos de caixa previsíveis durante o desenvolvimento da promoção, tendo em conta os dados e avaliações anteriores.

6. Fixação de uma taxa de atualização, que deverá ser representativa da rentabilidade máxima anual exigida, sobre fundos próprios, que um promotor médio obteria num projeto com as características do analisado, sendo composta por uma taxa sem risco (rentabilidade média da Dívida do Estado, a um prazo adequado com o prazo total de desenvolvimento do projeto), ao qual será acrescido um prémio de risco, determinado mediante a avaliação do risco da promoção tendo em conta o tipo de ativo imobiliário a construir, sua localização, liquidez, prazo, bem como o volume de investimento necessário.

7. Cálculo do valor de mercado do imóvel objeto da avaliação por diferença entre o valor atual das receitas obtidas através da venda do imóvel concluído e o valor atual das despesas decorrentes do desenvolvimento urbanístico do imóvel.

Os resultados obtidos são aferidos a partir de valores de referência, adequados ao mercado imobiliário no qual se insere o património, tendo em conta o tipo e características da promoção imobiliária simulada.

3. PROPRIEDADE

3.1. Descrição

A presente avaliação incide sobre um conjunto de 2 prédios contíguos classificados como conjunto de interesse público - Lisboa Pombalina., situados na:

1. Rua do Crucifixo, nºs 94-96-98-100-102-104-106;
2. Rua da Vitória, nºs 104-106-108;

De acordo com informação do cliente, trata-se de um prédio composto por cave e R/C ocupado com 3 lojas, e 4 pisos de habitação plurifamiliar, unido à Igreja. A igreja foi construída pela Irmandade de Nossa Senhora da Vitória, de caldeireiros, foi inaugurada em 1556. Quase totalmente destruída pelo terramoto de 1755, foi lentamente reconstruída entre 1765 e 1824, verificando-se a reabertura ao culto nesse mesmo ano. Sofreu importantes obras de restauro em 1940. Trata-se de uma igreja de planta longitudinal, de nave única, cujo alçado principal, virado a Sul, está organizado num único corpo, delimitado lateralmente por cunhais de cantaria e vazado por um portal, com moldura de cantaria e ática ornamentada por uma decoração com elementos geometrizantes e vegetalistas, o qual surge articulado com um janelão gradeado. O remate da fachada é feito por frontão triangular simples, com tímpano vazado por óculo iluminante, encimado por cruz. No interior merecem destaque os revestimentos a azulejos polícromos no estilo "D. Maria I".
De assinalar que a igreja mencionada não integra o conjunto da presente avaliação.

Segundo a documentação fornecida do cliente, o imóvel apresenta as seguintes características:

	Situação Existente
ABC total	2.500 m^2
Volumetria do Edifício	11.500 m^2
Área de Implantação	500 m^2
Cércea	23 m
Nº pisos acima da cota soleira	5
Nº pisos abaixo da cota de soleira	1

De acordo com a informação fornecida pelo cliente, os imóveis têm a seguinte delimitação:

Fonte: Cadastro geométrico (Lisboa Interativa)

Quanto às lojas existentes, estas estão arrendadas a diversos inquilinos.

3.2. Localização

Os imóveis em análise localizam-se na freguesia de Santa Maria Maior, em Lisboa nomeadamente:

1. Rua do Crucifixo, nºs 94-96-98-100-102-104-106;
2. Rua da Vitória, nºs 104-106-108;

Trata-se de uma predominantemente comercial, com edifícios multifamiliares de cérceas baixas que abrigam desde unidades residenciais, a serviços. Além disso, existem unidades de comércio dispersas no rés-do-chão dos edifícios.

Fonte: Google Maps (38.71085650754313, -9.138902170622094)

Destaca-se ainda a proximidade a diversos pontos de interesse histórico e turístico da cidade como é o caso da Praça do Comércio, Arco da Rua Augusta, Praça do Rossio, Elevador de Santa Justa, entre outros.

Na envolvente próxima existe alguma diversidade de transportes públicos como autocarros e eléctricos. A menos de 500 situa-se a Estação de Comboios do Rossio, bem como várias estações de autocarros. O estacionamento na envolvente realiza-se à superfície, ao longo da via ou nos parques privados existentes, havendo sistema de parquímetro e zonas exclusivas a residentes.

3.3. Análise Urbanística

Foi efectuada uma consulta às cartas de ordenamento e de condicionantes do Plano Director Municipal de Lisboa actualmente em vigor, de modo a perceber quais os usos previstos para o conjunto dos imóveis em avaliação. Neste subcapítulo, realizou-se uma análise urbanística de forma a compreender que eventuais usos e intervenções são permitidas, considerando-se a seguinte metodologia, segundo o Plano Director Municipal:

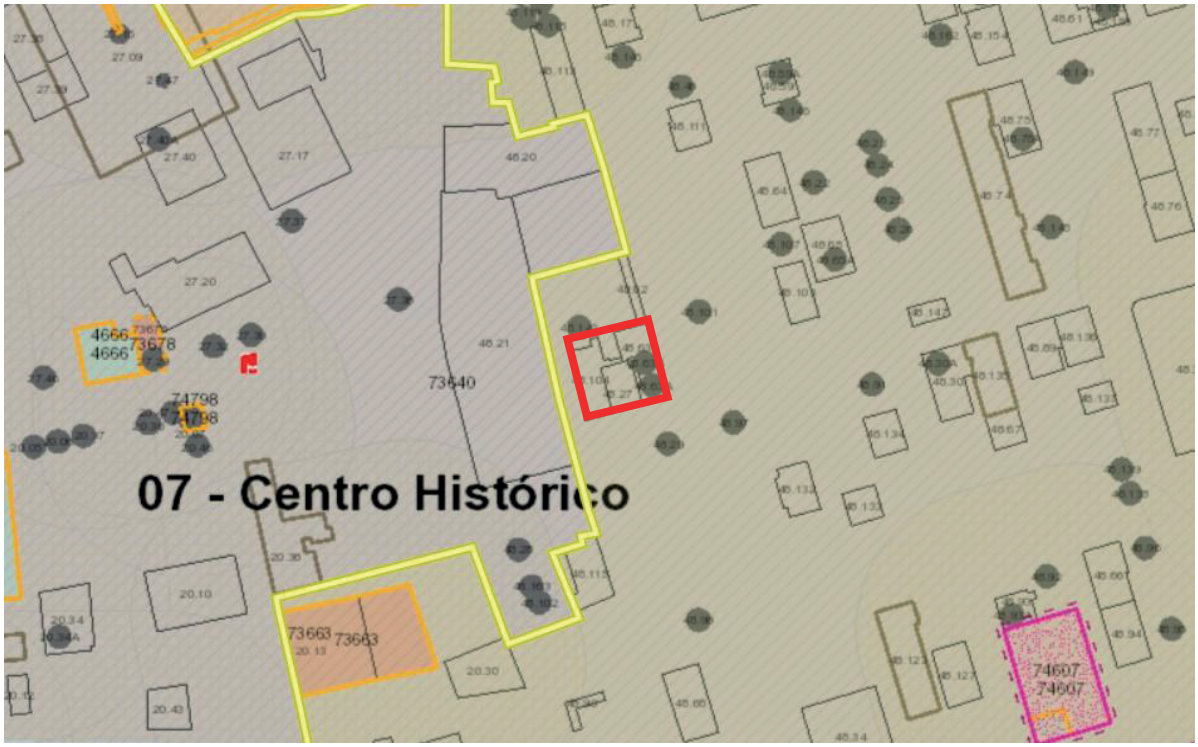
- Enquadramento e definição dos usos compatíveis;
- Regime de edificabilidade;
- Análise das condicionantes associadas;
- Conclusões Urbanísticas.

3.3.1. Enquadramento

Em conformidade com a respectiva Qualificação do Solo o conjunto dos artigos, localizados na freguesia de Santa Maria Maior, no concelho de Lisboa, encontra-se qualificado como:

- Espaço Central e Habitacional - Traçado Urbano B
- UOPG – 07 Centro Histórico
- Área de Reabilitação Urbana com Operação de Reabilitação Urbana Simples em Vigor
- Instrumento Financeiro para a Regeneração e Reabilitação Urbana – IFRRU2020

Existem ainda mais enquadramentos, nomeadamente ao nível da vulnerabilidade sísmica, risco de incêndio florestal, vulnerabilidade às inundações, estrutura ecológica municipal, nível arqueológico e zonamento acústico.



Fonte: Lisboa Interativa – PDM Câmara Municipal de Lisboa

Espaço Central e Habitacional - Traçado Urbano B

De acordo com o artigo 40.º do Regulamento do PDM de Lisboa, os Traçados urbanos B — correspondem aos traçados planeados, organizados em quarteirão que abrangem partes da cidade edificada em várias épocas, desde o século XVIII até hoje. Caracterizam -se maioritariamente ela aplicação de planos ortogonais perfeitos, sobre os quais resultam ruas direitas e perpendiculares entre si, sofrendo alterações ao nível da implantação pela adaptação ao terreno ou a preexistências. Constituem exemplos mais marcantes: Baixa Pombalina, Avenidas Novas, Campo de Ourique e Alvalade;

Segundo o disposto no artigo 41.º, nos espaços centrais e residenciais admite-se a coexistência entre os vários usos urbanos desde que compatíveis com o uso habitacional, admitindo-se assim os usos de habitação, terciário, turismo, equipamento, indústria compatível e micrologística, nos termos definidos no artigo 4.º do mesmo Regulamento.

Nas unidades de execução e nas operações de loteamento, e dependendo da área de intervenção, tem de ser assegurada que uma percentagem da superfície total do pavimento seja destinada a um uso diferente do predominante na operação proposta:

- Se a intervenção for superior a 1ha, a percentagem mínima a considerar é 20%;
- Se a intervenção tiver uma área entre 0,5ha e 1ha, a percentagem mínima a considerar é 10%;

Existem excepções para as unidades de execução e as operações de loteamento destinadas a equipamentos públicos ou privados de utilização coletiva, operações de iniciativa municipal, nomeadamente para efeitos de legalização de construções existentes, operações de reconversão de Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) ou alteração a alvará de loteamento anterior à entrada em vigor do mais recente Plano Director Municipal de Lisboa.

UOPG 7 - Centro Histórico

O artigo 81.º define as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) como as unidades que "correspondem à aglutinação de áreas territoriais com identidade urbana e geográfica, apresentando um nível significativo de autonomia funcional e constituindo as unidades territoriais de referência para efeitos de gestão municipal.". No presente caso, a totalidade dos imóveis encontram-se inseridas na UOPG 7 – Centro Histórico que abrange os seguintes bairros:

- Bairro Alto e São Paulo;
- Baixa;
- Castelo e Alfama;
- Mouraria;
- Pena.

Alguns dos objectivos e termos de referência desta UOPG passam por:

- Promover a Praça do Comércio como a porta da Cidade na sua articulação com o rio, incrementando a criação de novas áreas comerciais, de funções lúdicas e turísticas e valorizando arquitetónica e paisagisticamente a Frente Ribeirinha enquanto fachada do Tejo, particularmente entre Santa Apolónia e o Cais de Sodré;
- Dimensionar a oferta de estacionamento visando suprir carências preexistentes;
- Valorizar o eixo histórico «sétima colina»;
- Revitalizar a zona da Baixa e da Colina do Castelo, com o incremento de funções culturais e o acréscimo de dotação de espaços públicos qualificados e de percursos pedonais;
- Promover o incremento e reabilitação da função habitacional;
- Entre outros.

Área de Reabilitação Urbana com Operação de Reabilitação Urbana Simples em Vigor

Lisboa tem vindo a apostar na reabilitação urbana, em detrimento da construção nova. Desta forma, o Plano Director Municipal classifica a totalidade da área urbana construída como "Zona Histórica", tendo criado incentivos fiscais à reabilitação e créditos de edificabilidade, penalizando também quem deixa cair em ruína o património.

A Lei n.º 32/2012 (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – RJRU), publicada em Diário da República n.º 157/2012, Série I de 2012-08-14, distingue dois tipos de operação de reabilitação urbana, sendo o presente caso se classifica como sendo "simples":

Artigo 8.º
Operações de reabilitação urbana

1 - Os municípios podem optar pela realização de uma operação de reabilitação urbana:
a) Simples; ou
b) Sistemática.

2 - A operação de reabilitação urbana simples consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução.

3 - A operação de reabilitação urbana sistemática consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

4 - As operações de reabilitação urbana simples e sistemática são enquadradas por instrumentos de programação, designados, respetivamente, de estratégia de reabilitação urbana ou de programa estratégico de reabilitação urbana.

5 - O dever de reabilitação que impende sobre os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações compreendidas numa área de reabilitação urbana é densificado em função dos objetivos definidos na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana.

Instrumento Financeiro para a Regeneração e Reabilitação Urbana – IFRRU2020

O Instrumento Financeiro para a Regeneração e Reabilitação Urbana (IFRRU2020) é um programa criado pela União Europeia em parceria com o Banco Europeu de Investimento (BEI) e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB). O objetivo deste instrumento é apoiar a reabilitação urbana em Portugal, através da concessão de empréstimos a taxas de juros reduzidas para projetos de reabilitação urbana.

No concelho de Lisboa, o IFRRU2020 tem sido amplamente utilizado para a reabilitação de edifícios e espaços públicos. Os empréstimos do IFRRU2020 podem ser utilizados para financiar várias obras, como a reabilitação de edifícios, a melhoria de infraestruturas, a criação de espaços verdes, entre outros.

Segundo informações prestadas pela Câmara Municipal de Lisboa, é necessária a emissão de um parecer de enquadramento da localização do imóvel para oficializar a candidatura ao "Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbanas - IFRRU 2020".

O parecer de enquadramento da localização do imóvel permite confirmar:

- Que se trata de uma operação de reabilitação integral de um edifício bem como a sua idade e grau de conservação;
- O enquadramento em Área de Reabilitação Urbana (ARU);
- A conformidade com os objetivos do Plano de Ação de Reabilitação Urbana (PARU) e o enquadramento em uma das zonas delimitadas nesse plano (centro histórico, zona ribeirinha ou área industrial abandonada (quando aplicável);
- A conformidade com os objetivos do Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD) (quando aplicável);
- O procedimento urbanístico associado à operação de reabilitação urbana.

3.3.2. Regime de Edificabilidade

Segundo o artigo 60.º do regulamento do Plano Director Municipal de Lisboa, nos espaços centrais e residenciais a consolidar são admitidas obras de conservação e reconstrução, obras de construção, ampliação e alteração e operações de loteamento.

No que diz respeito ao índice de edificabilidade, este é de 1,2 na generalidade das áreas e de 1,7 nas áreas onde se pretende o desenvolvimento das polaridades urbanas. Contudo, estes índices podem, excecionalmente, ser majorados até 1,5 e, no âmbito das áreas delimitadas como polaridades urbanas, até 2,0, desde que sejam observados os demais parâmetros e condicionamentos aplicáveis à operação urbanística e sem prejuízo das áreas de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva e para equipamentos de utilização coletiva, previstos no Regulamento, numa das seguintes situações:

i) A área de intervenção seja igual ou inferior a 0,5ha e a morfologia da envolvente o justifique;
ii) A operação gere e/ou utilize créditos de construção ao abrigo do sistema de incentivos previstos para operações urbanísticas que apresentam interesse municipal, mas que se revelam menos vantajosas do ponto de vista da promoção imobiliária privada;
iii) Operação urbanística seja promovida pelo Município.

3.3.3. Condicionantes

Para além do enquadramento no ordenamento, parte das parcelas encontram-se inserida numa zona com duas servidões administrativas e restrições de utilidade pública:

- Conjunto de Interesse Público
    - Segundo o artigo 26.º "não poderá realizar-se qualquer intervenção ou obra, no interior ou no exterior de monumentos, conjuntos ou sítios classificados como de interesse nacional ou de interesse público, ou em vias de classificação como tal, nem mudança de uso suscetível de os afetar, no todo ou em parte, sem autorização expressa e o acompanhamento do órgão competente da administração central."
- Restrições Arquitetónicas e Urbanísticas - Área I da Lisboa Pombalina

3.3.4. Conclusões

Face ao acima exposto, conclui-se que é possível proceder ao desenvolvimento urbanístico do imóvel em avaliação para outros usos compatíveis com a análise realizada, no entanto, será necessário obter a autorização expressa do órgão competente da administração central. À data da avaliação, não foi fornecido qualquer documento que ateste uma eventual intenção de mudança de uso.

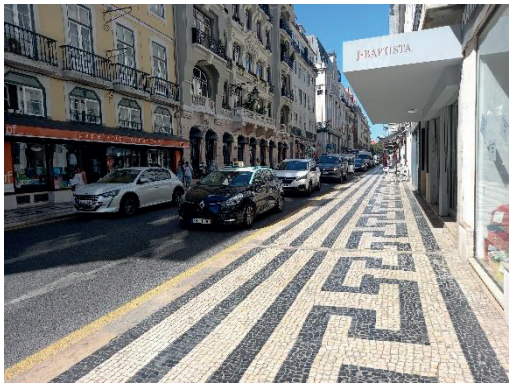
Face ao exposto, assumimos o pressuposto de avaliar o imóvel assumindo a sua reabilitação, com vista ao desenvolvimento de unidades residenciais, assumindo a aprovação das autoridades competentes, uma vez que se prevê a manutenção de todas as principais características protegidas do imóvel.

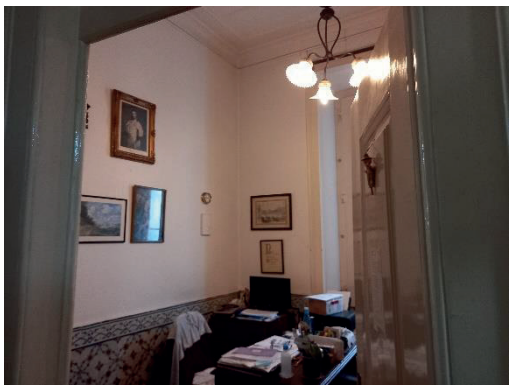
3.4. Elementos Legais

De acordo com a informação disponibilizada pelo cliente, foi possível apurar:

Elemento	Registo	Freguesia
Conservatória do Registo Predial	103/20081106 e 16/19871002	Santa Maria Maior
Caderneta Predial Urbana	n.a.	Santa Maria Maior
Licença de Utilização	n.a.	
Proprietário	IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO DA IGREJA DA VICTÓRIA	
Situação Actual	Ocupado	
Ónus e Encargos	Inexistente	

3.5. Reportagem Fotográfica





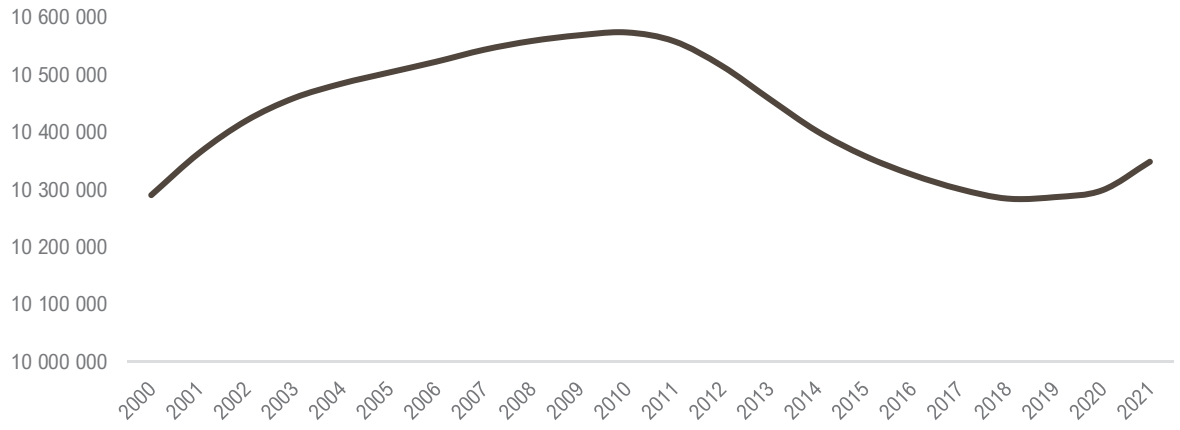
4. MERCADO IMOBILIÁRIO

4.1. Enquadramento Económico e Mercado Imobiliário

4.1.1. Portugal

Em 2021, a população residente em Portugal era de 10.344.802 - dos quais 4.921.170 homens (47,2%) e 5.423.632 mulheres (52,8%). Representa um decréscimo de 212.000 habitantes em relação a 2011. Demonstra uma tendência global na Europa Ocidental de envelhecimento e diminuição da população.

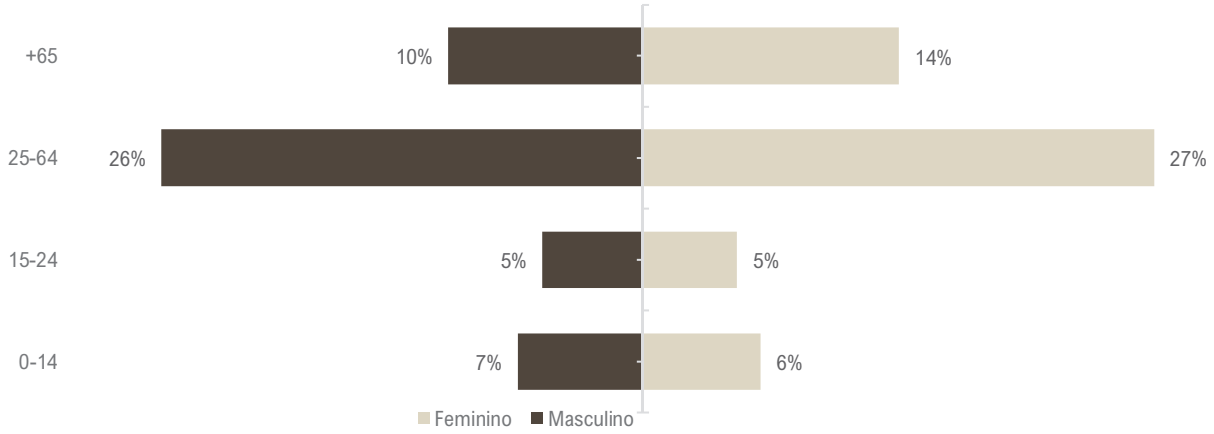
População (2000 – 2021, #)



Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Relativamente ao grupo etário, houve um declínio na população jovem e um crescimento dos habitantes idosos.

Pirâmide Demográfica (2021, %)

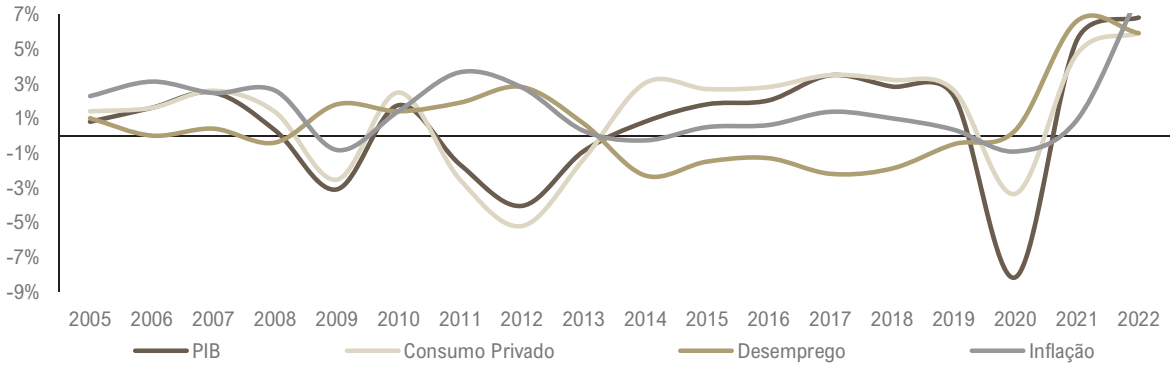


Fonte: Instituto Nacional de Estatística

A pandemia global levou a Europa a uma recessão imediata. Provocou uma pressão como nunca vista, no sistema nacional de saúde português e na economia. As elevadas taxas de vacinação portuguesas, combinadas com algumas das medidas de ajuda social adotadas, auxiliaram a recuperação económica do país.

De acordo com as projeções do Banco de Portugal, o crescimento será contido na primeira metade de 2023, com moderação nas despesas das famílias, algum adiamento dos planos de investimento empresarial e um abrandamento das exportações.

Evolução dos Indicadores-Chave (2005 – 2022)



Fonte: Banco de Portugal – Boletim Económico Junho 2023

Os custos alimentares e energéticos aumentaram acentuadamente, com os impactos mais fortes nas famílias de baixos rendimentos, bem como os preços nos sectores de bens duradouros onde os estrangulamentos de abastecimento estão mais concentrados.

O aumento da inflação tem surpreendido pelo desde o final de 2021. Isto resulta de uma acumulação de choques globais e dos efeitos de contágio dos preços internacionais da energia e dos alimentos. Em 2022, a taxa de inflação foi o valor mais alto dos últimos 30 anos.

O mercado de trabalho teve um desempenho favorável em 2022, esperando-se que as taxas de emprego e desemprego se estabilizem em 2023-25.

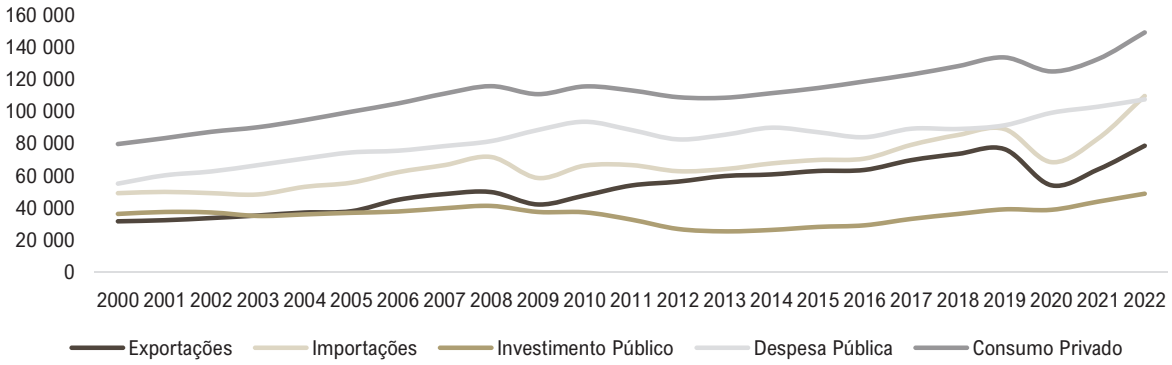
KPIs	2022	2023
PIB	+ 6,7%	+ 2,7%
Consumo Privado	+ 5,8%	+ 1,6%
Consumo Público	+ 1,7%	+ 1,5%
Taxa de Desemprego	6,0%	6,8%
Inflação	8,1%	5,2%

Fonte: Banco de Portugal. Projeções Macroeconómicas Junho 2023.

Estima-se que o crescimento do PIB seja 6,7% em 2022 e 2,7% em 2023, com moderação projectada nas despesas das famílias, algum adiamento dos planos de investimento empresarial.

O crescimento da economia portuguesa desacelera em 2023, após uma variação anual de 6,7% no ano anterior. O crescimento em 2022 reflecte a forte melhoria da actividade ao longo de 2021. Estas projecções reflectem um quadro de incerteza global, a continuação dos preços elevados da energia, a erosão do poder de compra, o aperto das condições financeiras e o enfraquecimento da procura externa.

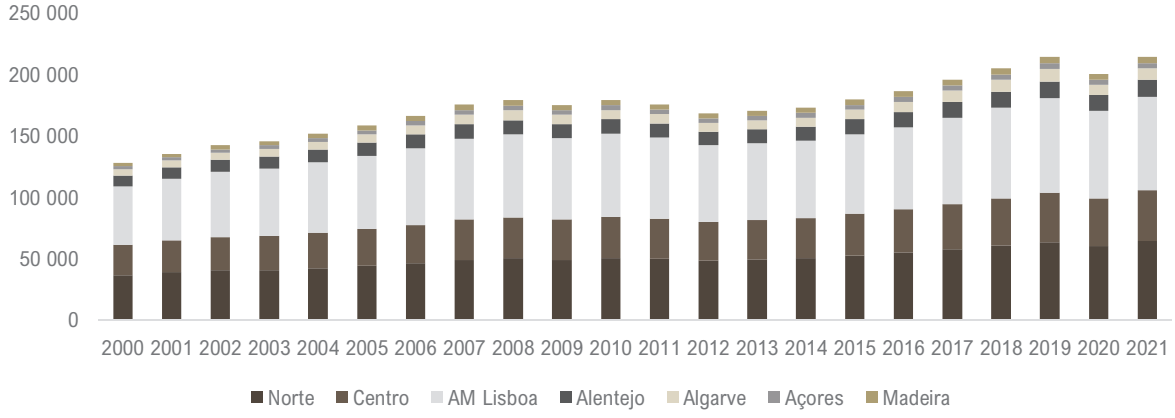
Produto Interno Bruto (2000-2022; € Milhões)



Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Portugal tem estado num ciclo económico positivo, em linha com a economia europeia, recuperando totalmente da crise económica, mas todos os esforços feitos nos últimos anos foram destruídos com a pandemia da covid-19.
Em termos de PIB por região, as regiões que mais contribuíram em 2022 foram a AM Lisboa, as regiões do Norte e do Centro que, em conjunto, representam 85% do PIB nacional.

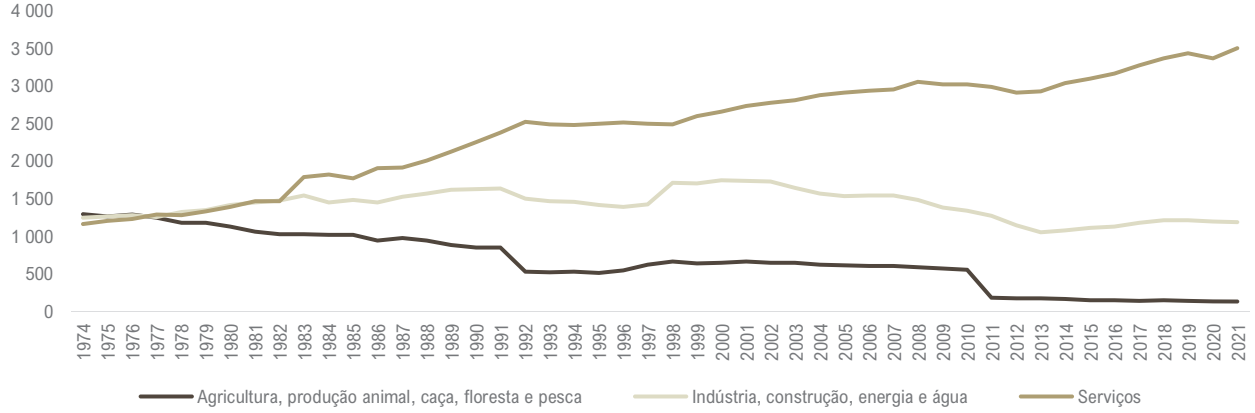
Produto Interno Bruto por Região (2000-2021; € Milhões)



Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Em termos de CAGR, os maiores crescimentos foram registados pelo Algarve (3,09%) e as regiões dos Açores (3,09%) e da Madeira (2,98%).

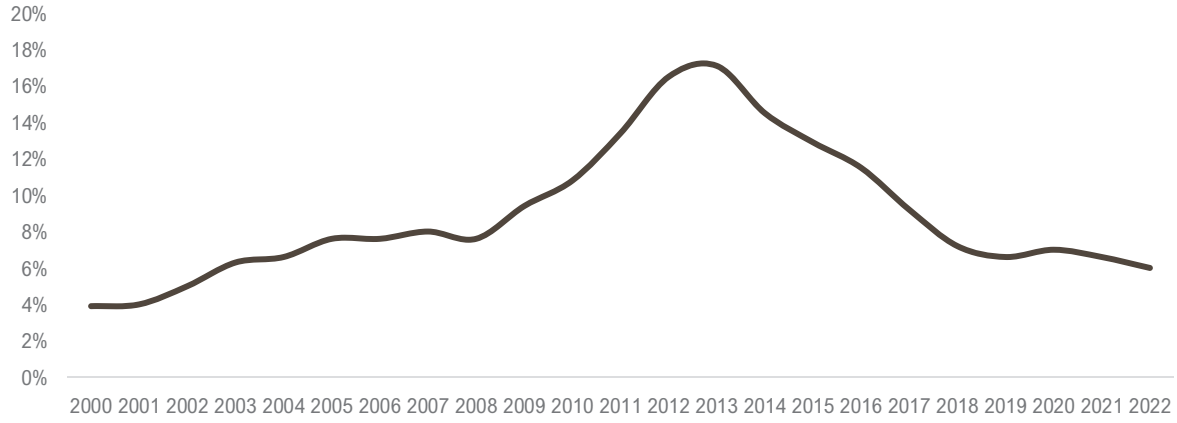
Número de Empregados por Sector (1974-2021; milhares #)



Fonte: PORDATA

Em 1974, o número de empregados que trabalhavam em cada sector era praticamente o mesmo, havendo uma distribuição uniforme. Atualmente a maioria dos empregados em Portugal trabalha no sector terciário, em serviços relacionados com finanças, tecnologia e turismo.

Taxa de Desemprego (2000-2022; %)

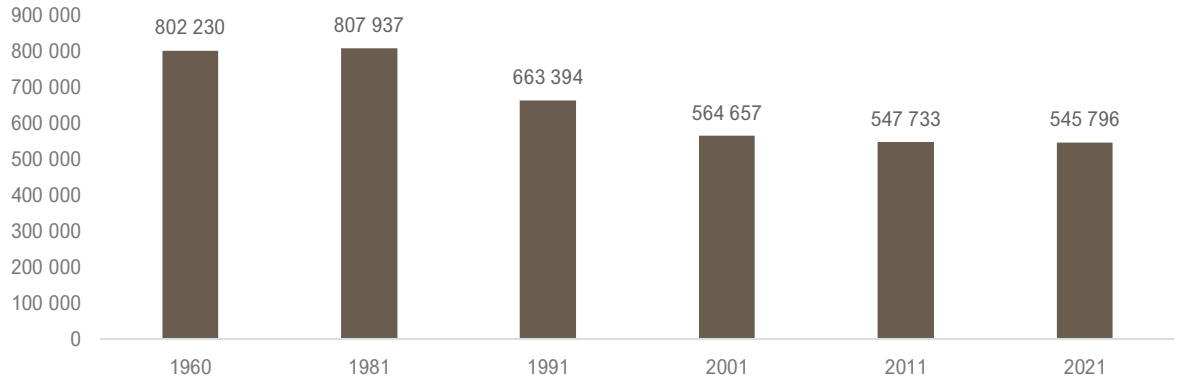


Fonte: Instituto Nacional de Estatística

A taxa de desemprego atingiu o seu pico durante o período do resgate, em 2012 e 2013 (16%). Em 2020 a taxa de desemprego manteve-se praticamente inalterada face a 2019 devido ao regime de lay-off, sendo que em 2021 a taxa de desemprego foi de 6,6% e de 6,0% em 2022.

4.1.2. Lisboa

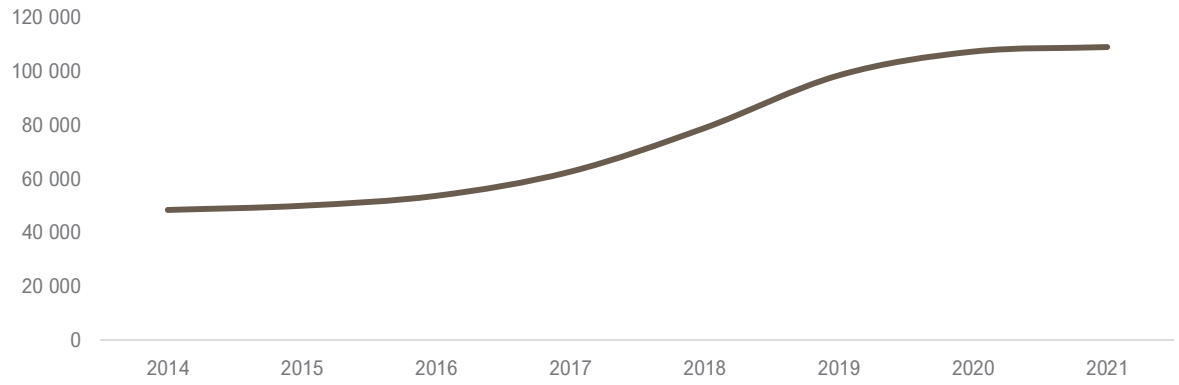
População de Lisboa (#; 1960 – 2021)



Fonte: INE

No caso específico do concelho de Lisboa, é importante destacar que a população também apresentou uma diminuição ao longo dos últimos anos. De acordo com os dados do Instituto Nacional de Estatística (INE), em 2021 o concelho tinha cerca de 545.796 habitantes, o que representa um decréscimo do número de habitantes registados em 2011.

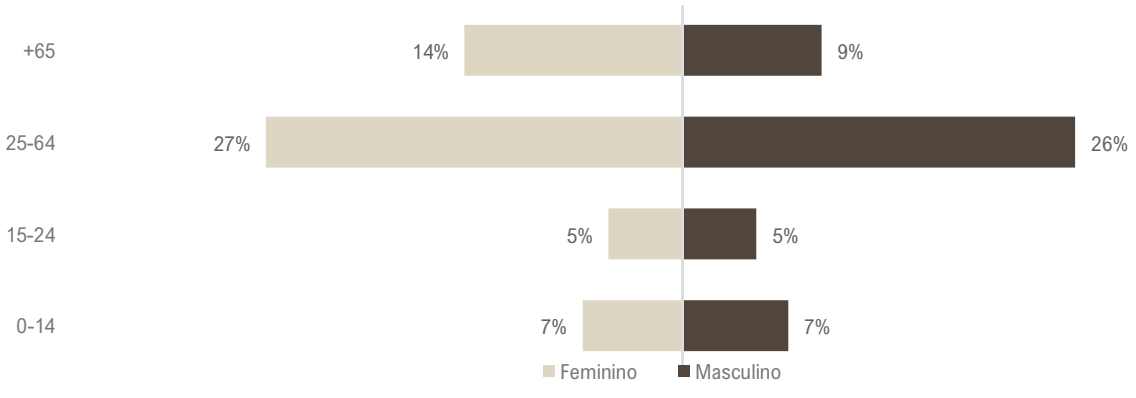
Residentes Estrangeiros (2014 – 2021; #) – Lisboa



Fonte: INE

O forte aumento de residentes estrangeiros desde 2017, é explicado principalmente pelos incentivos fiscais para residentes não habituais. Este programa foi introduzido em 2009 pelo governo português para atrair residentes estrangeiros e de "alto valor" e oferece taxas de imposto reduzidas e algumas isenções para os seus primeiros dez anos no país. No ano de 2021 registaram-se 108.653 estrangeiros residentes, sendo eu em 2014 existiam 48.225.

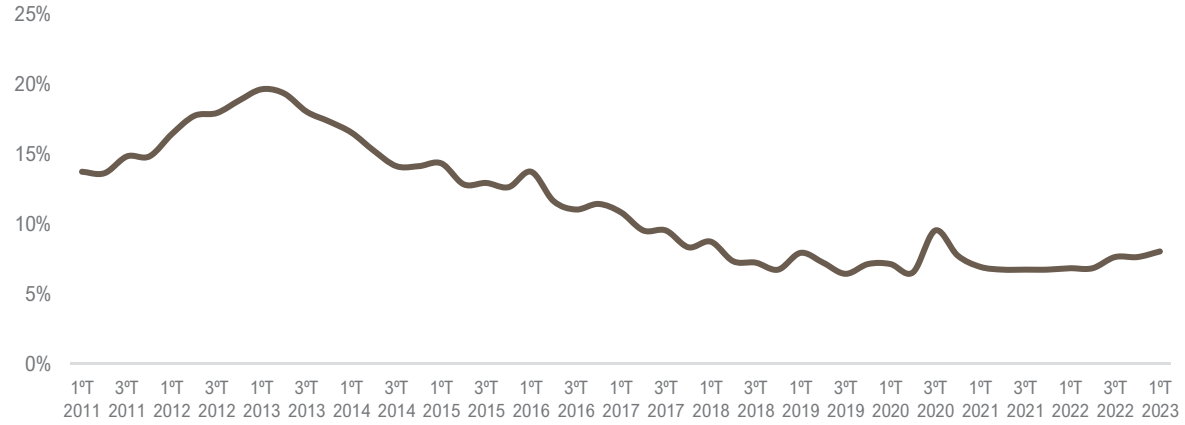
Pirâmide Demográfica – Lisboa [2022, %]



Fonte: INE

Tal como em Portugal como um todo, o envelhecimento da população também é uma tendência observada no concelho de Lisboa. Segundo os dados do INE, a proporção de idosos tem aumentado nos últimos anos, e verifica-se um declínio na população jovem.

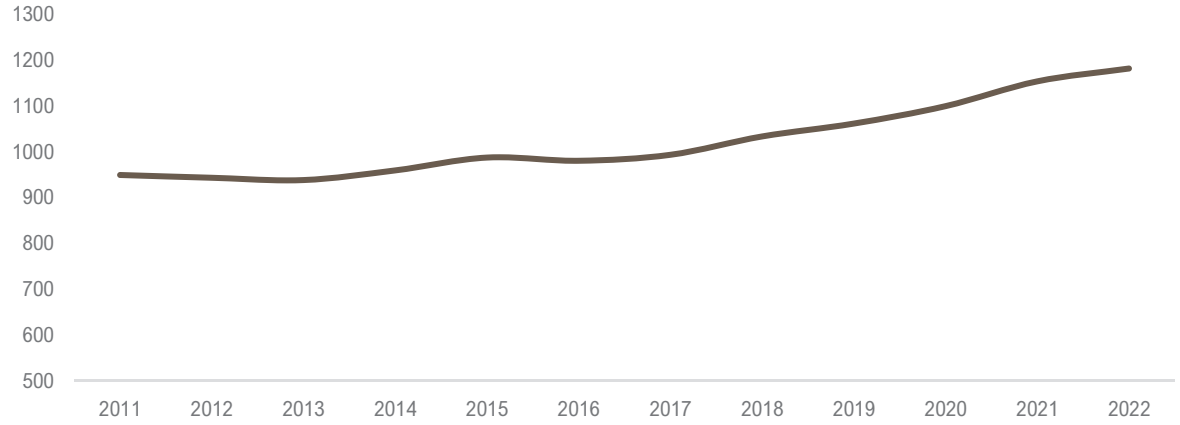
Taxa de Desemprego (%; 2011 – 2023) – AM Lisboa



Fonte: INE

A taxa de desemprego atingiu o seu pico em 2013 (19,6%), diminuindo para 6,7% em 2018. No 4º Trimestre dos anos de 2021 e 2022, as taxas de desemprego foram de 5,7% e 7,6%. No 1ºTrimestre de 2023, a taxa de desemprego registada foi de 8,0%.

Rendimento Médio Mensal Líquido (2011-2022; €) – AM Lisboa



Fonte: INE

O rendimento médio mensal líquido dos trabalhadores por conta de outrem (ou seja, aqueles que trabalham para uma empresa ou empregador) na AM Lisboa foi de 1.180€ em 2022. Isto representa um aumento em relação aos anos anteriores, refletindo uma tendência geral de melhoria do mercado de trabalho em Portugal, em 2011 este valor foi de 948€.

4.2. Mercado do Sector Residencial

Durante 2020, o impacto da pandemia não relevou uma expressão tão negativa como se poderia prever. A implementação das moratórias de crédito por parte do Estado e da banca implementadas no início do confinamento que permaneceram em vigor até Março e/ou Setembro de 2021, extensível ao mercado de arrendamento, acrescidas da manutenção das taxas de juro de referência em terrenos negativos veio atenuar o impacto e uma possível correcção abrupta dos valores praticados.

Não obstante ao estado pandémico, manteve-se o interesse no sector que, dadas as limitações a deslocações do estrangeiro, teve um aumento do peso da procura nacional. Segundo dados do Banco de Portugal, o abrandamento da subida no crédito à habitação registado em 2019 inverteu em 2020, com um aumento de 7% para os €11.389 milhões.

Ainda assim, algumas consequências sociais e laborais como o incremento do teletrabalho, geraram algumas alterações no tipo de procura de imóveis, tendo-se verificado um aumento do interesse por habitações maiores, com áreas exteriores e na periferia dos centros urbanos.

Durante 2022, o mercado residencial em Portugal continuou a demonstrar um desempenho resiliente devido ao desajuste entre a oferta e a procura, juntamente com a contínua atractividade e diversificação da procura internacional. O principal destaque vai para o lançamento de novos projectos que continuam a registar bons desempenhos verificando-se uma crescente de reservas assim que os imóveis são colocados no mercado, com uma procura representada tanto pelo mercado internacional como nacional.

Os preços residenciais pedidos têm dado sinais de crescimento em todas as zonas do país, com um aumento dos preços por m^2. O Alentejo é, inequivocamente, a região onde o aumento de preços foi mais expressivo em 2022, com um aumento de cerca de 35%, seguindo-se a zona Centro, com cerca de 16%. Por outro lado, a Área Metropolitana de Lisboa foi a única região que registou um decréscimo no preço médio pedido por m^2, em cerca de -2%. A Área Metropolitana do Porto teve o aumento mais ligeiro, com cerca de 8%.

	2021	2022	Variação (%)
AM Lisboa	3 924 €	3 826 €	-2%
AM Porto	2 808 €	3 040 €	8%
Norte	1 257 €	1 449 €	15%
Centro	1 396 €	1 618 €	16%
Alentejo	1 836 €	2 480 €	35%
Algarve	3 205 €	3 492 €	9%

Fonte: Confidencial Imobiliário

Segundo o Banco de Portugal, entre Janeiro e Outubro de 2022 foram concedidos cerca de 13,5 mil milhões de euros para novos créditos à habitação, o que representa um crescimento homólogo de cerca de 7,6%. Não obstante, e tendo em consideração uma análise homóloga mensal, a partir de Julho de 2022, começou a ser registada uma variação negativa do montante de concessão de crédito a habitação quando em comparação ao mesmo mês do ano anterior. Um dos grandes motivos desta inversão da intenção de contracção de crédito habitação poderá estar relacionada com a questão do aumento da inflacção associada ao aumento das taxas de juro e, consequentemente, à incerteza económica futura.

Prevê-se que o aumento das taxas de juro, inclusivamente para máximos de mais de 14 anos, possa levar várias famílias a optar pelo mercado de arrendamento. Apesar do mercado de renda acessível, principalmente para as famílias mais necessitadas e mais jovens, estar no centro das atenções e das intenções municipais, a escassez da oferta face à procura pode colocar uma pressão adicional no sentido de um aumento das rendas.

Considera-se, face ao acima exposto, que possa haver uma eventual retracção do mercado, primeiramente no que diz respeito ao tempo de absorção dos imóveis no mercado e, posteriormente, num ajustamento dos preços, principalmente em zonas secundárias e/ou em zonas onde os produtos são menos diferenciados.

Ainda assim, e de acordo com os dados do Confidencial Imobiliário, em 2022 o mercado de compra e venda de imóveis nas cidades de Lisboa e Porto registou um crescimento significativo face ao ano anterior, continuando a tendência de recuperação já verificada em 2021. Entre 2021 e 2022, observou-se um crescimento homólogo de cerca de 1% no número de imóveis vendidos e um crescimento homólogo de cerca de 10% no valor unitário médio de transacção. No que diz respeito às zonas do país, destaca-se o Algarve e a região Norte, com um aumento de cerca de 6% do número de imóveis vendidos em 2022 e o Alentejo como a zona que mais cresceu no que diz respeito ao unitário médio de transacção, no mesmo período (cerca de 22%).

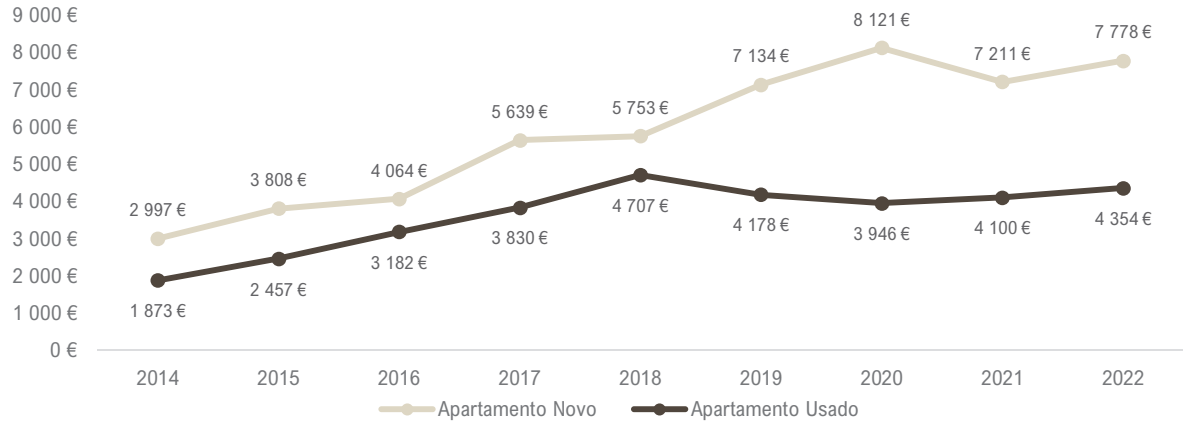
	2021	2022	Variação (%)	2021	2022	Variação (%)
	N.º Imóveis Vendidos			Unitário Médio Transacção (€/m2)		
AM Lisboa	50 964	50 823	0%	2 483 €	2 676 €	8%
AM Porto	26 886	25 375	-6%	1 837 €	2 085 €	14%
Norte	19 921	21 069	6%	1 024 €	1 169 €	14%
Centro	33 188	34 787	5%	1 068 €	1 241 €	16%
Alentejo	11 588	11 934	3%	1 157 €	1 416 €	22%
Algarve	14 478	15 300	6%	2 285 €	2 297 €	1%
Total / Média	**157 025**	**159 288**	**1%**	**1 642 €**	**1 814 €**	**10%**

Fonte: Confidencial Imobiliário

4.3.1. Freguesia de Santa Maria Maior

A análise realizada neste capítulo foi baseada na base de dados SIR fornecido pela Confidencial Imobiliário (C.I.) e apresenta informações sobre o a Freguesia de Santa Maria Maior

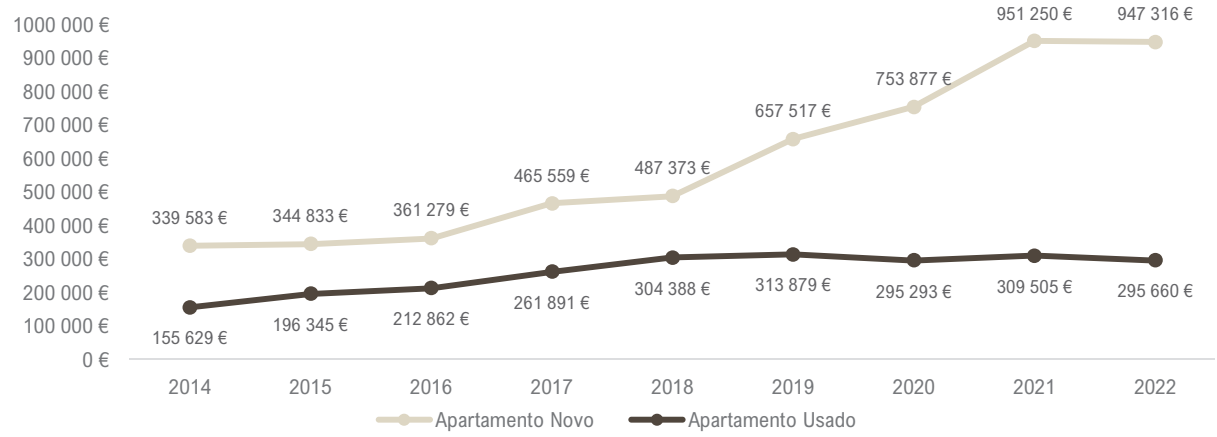
Preço de Venda unitário – Apartamentos (€/m²; 2014-2022)



Fonte: C.I.

Pode-se afirmar que a tendência de crescimento de preços na freguesia de Santa Maria Maior é evidente. De acordo com o gráfico acima, em 2022, o preço médio por metro quadrado em novas unidades residenciais foi de 7.778€ e de 4.354€ em unidades usadas.

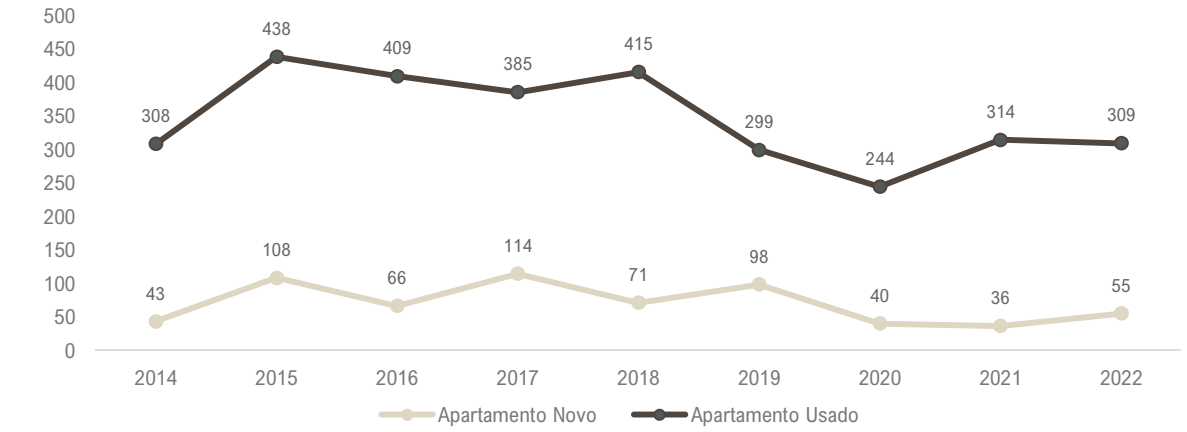
Preço de Venda por Fogo – Apartamentos (€; 2014-2022)



Fonte: C.I.

De acordo com o gráfico acima, em 2022, o preço médio por fogo em novas unidades residenciais foi de 947.316€ e 295.660€ para unidades usadas.

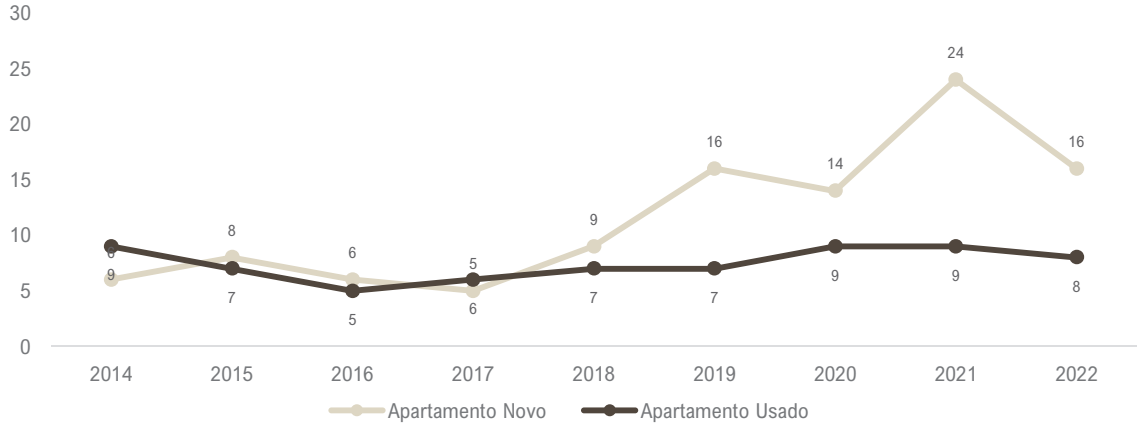
Número de Transações – Apartamentos (#; 2014-2022)



Fonte: C.I.

O número de transações é uma variável muito volátil e, como tal, foi o primeiro indicador imobiliário a responder ao impacto da pandemia em todo o mundo. Em 2022, verificaram-se 55 transações de unidades novas e 309 transações de unidades usadas.

Tempo de Absorção (Meses; 2014-2022)



Fonte: C.I.

O tempo de absorção médio de apartamentos usados em Santa Maria Maior em 2022 encontrava-se nos 16 meses para apartamentos novos e 8 meses para apartamentos usados.

4.3.2. Exemplos Comparáveis – Venda

Apartamentos

Foi efectuado um levantamento de apartamentos novos e/ou de construção recente em oferta na envolvente do imóvel em análise, com o intuito de perceber o dinamismo existente no referido sector. Desta forma, foram detectados os seguintes exemplos:

#	Distância	Estado	Preço	€/m²	Nº Quartos	m²
1	32 m.	Segunda mão	690 000 €	8 313 €	2	83
2	74 m.	Obra nova	714 000 €	9 917 €	1	72
3	90 m.	Obra nova	770 000 €	7 549 €	2	102
4	93 m.	Obra nova	880 000 €	6 567 €	3	134
5	96 m.	Segunda mão	820 000 €	8 119 €	2	101
6	320 m.	Segunda mão	1 550 000 €	9 394 €	3	165

Foram selecionados os imóveis mais comparáveis pelas características, localização do imóvel e por outros factores de homogeneização, constatando-se que os preços unitários dos mesmos se posicionam no intervalo entre 6.567€/m² e 9.917€/m² e as áreas encontram-se no intervalo entre 72 m² e 165 m².

4.3.3. Exemplos Comparáveis – Arrendamento

Retalho

Foi efectuado um levantamento de lojas semelhantes em oferta para arrendamento na envolvente do imóvel em análise, com o intuito de perceber o dinamismo existente no referido sector. Desta forma, foram detectados os seguintes exemplos:

#	Estado	Distância	Área	Valor	€/m2
1	Segunda Mão	78m	150 m²	9 000 €	60,00 €
2	Segunda Mão	116m	131 m²	8 000 €	61,10 €
3	Segunda Mão	158m	135 m²	8 000 €	59,30 €
4	Segunda Mão	166m	130 m²	4 800 €	36,90 €
5	Segunda Mão	168m	160 m²	8 000 €	50,00 €
6	Segunda Mão	222m	157 m²	7 500 €	47,80 €
7	Segunda Mão	276m	151 m²	6 000 €	39,70 €
8	Segunda Mão	312m	157 m²	6 500 €	41,40 €
9	Segunda Mão	366m	150 m²	6 600 €	44,00 €

Foram selecionados os imóveis mais comparáveis pelas características, localização do imóvel e por outros factores de homogeneização, constatando-se que os preços unitários dos mesmos se posicionam no intervalo entre 36,90€/m²/mês e 61,10€/m²/mês e as áreas encontram-se no intervalo entre 130 m² e 160 m².

4.3. Comentários sobre a Análise de Mercado

Analisando o mercado na óptica da venda, concluímos que os imóveis com os preços mais elevados são activos em localização superior. Por outro lado, os imóveis com preços mais baixos apresentam menor qualidade e/ou não serão imóveis completamente novos.

Salienta-se ainda que os preços indicados contemplam a normal margem de negociação praticada pelos agentes imobiliários, a qual deverá ser devidamente expurgada para a determinação de valor.

5. AVALIAÇÃO

5.1. Avaliação Qualitativa

Interno	
Forças	**Fraquezas**
- Enquadramento PDM	- Património classificado
- Localização no centro da cidade de Lisboa	- Zona de grande constrangimento ao nível rodoviário.
- Acessibilidade (rodoviária)	- Dificuldade de estacionamento na envolvente
- Mobilidade (transportes públicos)	

Externo	
Oportunidades	**Ameaças**
- Escassez de oferta de imóveis residenciais principalmente nas grandes cidades e periferias	- Incerteza na evolução económica pós conflito internacional
- Mercado dinâmico nas ópticas de compra, venda e arrendamento de imóveis residenciais	- Aumento das taxas de juro no crédito habitação
- Escassez de oferta de imóveis novos no centro de Lisboa	

5.2. Avaliação Quantitativa

A avaliação do património foi efectuada, após visita e análise de condicionantes, considerando-o livre de hipotecas, encargos ou servidões de qualquer natureza. As opiniões, análises e conclusões constantes do presente relatório foram desenvolvidas de acordo com as Normas de Avaliação RICS ("Red Book") – Edição de Novembro de 2021 (versão efectiva em Janeiro de 2022).

5.2.1. Abordagem pelo Método de Rendimento – Discounted Cash Flow

Para determinar o valor de mercado atual do projeto, foi utilizada a abordagem pelo Método do Valor Residual, que tendo em conta as características do património e condicionantes do mercado imobiliário local, permite obter como resultado do desenvolvimento urbanístico do mesmo um valor de mercado comparável com imóveis semelhantes.

Foram utilizados valores unitários de acordo com a utilização potencial do património, tendo em conta a sua localização e condicionantes de edificabilidade. Assim, o valor de mercado do projecto foi calculado com base no desenvolvimento urbanístico considerado mediante uma perspectiva dinâmica, ou seja, através da projecção dos fluxos decorrentes da realização do projecto, nomeadamente pelas receitas geradas e custos inerentes a todas as obras de construção, com inclusão necessária da totalidade de custos indiretos correspondentes. A projeção financeira e o faseamento dos fluxos ocorridos no decurso do desenvolvimento urbanístico foram analisados através do modelo dos fluxos de caixa descontados (Discounted Cash-Flow).

Tal como anteriormente referido, assumimos o pressuposto de avaliar o imóvel assumindo a sua reabilitação, com vista ao desenvolvimento de um condomínio residencial. Para efeitos de avaliação, verifica-se, através da prospecção realizada que na envolvente e configuração do edifício existente, que cerca de 105 m^2 de área bruta privativa por apartamento, para 12 apartamentos se afigura razoável.

No que respeita às lojas, que se encontram actualmente arrendadas, e com vista à desocupação das mesmas de forma a proceder à sua reabilitação assumimos que os actuais inquilinos serão indemnizados através da aplicação da renda de mercado (apurada) para o período remanescente de contrato que lhes resta logo no início do projecto. No caso da loja sita no nº 104, que não estipula a data de termo do contrato, assumimos um periodo de 5 anos. A tabela infra resume os pressupostos de cálculo das referidas indemnizações:

Localização	Andar/Loja/nº Porta	Arrendatário	Área	Termo do contracto	Nº meses para o termo	Renda de mercado	Indemnização
Rua do Crucifixo	Nº 94 e 96	Lusófila (Café)	133	jul/28	56		350 056 €
Rua do Crucifixo	Nº 102	Lopes e Marques	20	out/25	23		21 620 €
Rua do Crucifixo	Nº 104	Soc Hotelaria Perdigão	60	nov/28	60		169 200 €
Rua do Ouro	Nº 157	E.E.Sousa e Silva	66	mai/27	42		130 284 €
Rua do Ouro	Nº 161	Azevedo Pinho & Jesus	40	abr/24	5		9 400 €
Rua do Ouro	Nº 163	Sousa Marques	20	abr/24	5	47,00 €	4 700 €
Rua do Ouro	Nº 165 RE	Azevedo Pinho & Jesus	101	jan/24	2		9 494 €
Rua do Ouro	Nº 165 RD	Europombalina	80	mar/25	16		60 160 €
Rua do Ouro	Nº 165 1ºE	Escritório Irmandade SSIV	100	Irmandade (S/ Arrendamento)			
Rua do Ouro	Nº 165 1ºD	Europombalina	70	mar/25	16		52 640 €
Rua do Ouro	Nº 167 - 173	Papelaria da Moda - Fernandes	227	jun/24	7		74 683 €
Total			**917**				**882 237 €**

*As áreas das lojas foram assumidas em conformidade com a informação do cliente datada de 16/11/2023.

A tabela infra resume os restantes pressupostos utilizados:

Área Bruta de Construção Total (m²)	2 500,00
ABC - Residencial (m²)	1 583,00
ABC - Comércio (m²)	917,00
ABP - Residencial (m²)	1 266,40
ABP - Comércio (m²)	733,60
N.º de Fogos (Residencial)	12
N.º de Unidades Comércio	11
Área Bruta Privativa por Fogo (média)	105,53

VALOR DO DESENVOLVIMENTO CONCLUÍDO

Com base no cenário supramencionado, o valor do desenvolvimento concluído foi calculado no pressuposto especial de que o referido projecto será realizado em conformidade com o que foi assumido. Desta forma, o referido valor tem por base a abordagem pelo Método do Comparativo e os seguintes pressupostos:

VALOR DO DESENVOLVIMENTO CONCLUÍDO						
Tipo	N.º de Unidades	ABC (m²)	ABP (m²)	Valor (€/m² ABP)	Yield %	Valor Total (€)
Residencial	12	1 583,00	1 266,40	7 700		9 751 280
Comércio	11	917,00	733,60	47	5,00%	8 275 008
Total	**23**	**2 500,00**	**2 000,00**	**7 747**		**18 026 288**

Através dos comparáveis apresentados em capítulo próprio, concluímos um valor unitário de mercado para apartamentos novos na envolvente de 7.700 €/m^2 de área bruta privativa, enquadrado com o intervalo da prospecção apresentada. No que respeita às lojas, assumimos uma renda de mercado na ordem dos 47€/m^2/mês, capitalizada a 5%.

CUSTOS DE DESENVOLVIMENTO

Considerou-se um montante de custos directos e indirectos para construção, de acordo com os seguintes valores unitários, que incluem IVA à taxa reduzida de 6%, por se tratar de um projecto enquadrado em ARU.

CUSTOS DE DESENVOLVIMENTO				
CUSTOS DIRECTOS				
Tipo	N.º de Unidades	ABC (m²)	Valor (€/m² ABC)	Valor Total (€)
Residencial	12	1 583,00	1 696,00	2 684 768
Comércio	11	917,00	1 000,00	917 000
Total	**23**	**2 500,00**	**1 440,71**	**3 601 768**
Percentagem de Conclusão				**0,00%**
Percentagem de Obra por realizar				**100,00%**
Total dos Custos Directos				**3 601 768**

Foi considerada uma estimativa de custos indirectos que incluem os montantes referentes às taxas autárquicas, projecto de arquitectura e comercialização do imóvel, indemnização com os inquilinos actuais das lojas e ainda encargos com a gestão da obra em todas as suas fases (project management).

A estimativa dos custos encontra-se considerada nos mapas que constam no ponto seguinte.

CUSTOS INDIRECTOS					
Demolições / Infraestruturação (% C. Directos)	Projectos / Especialidades / Legais (% C. Directos)	Indemnizações Comércio	Comissões (% Vendas)	Fiscalização e Gestão de Obra (% C. Directos)	Licenças e Taxas Municipais
	180 088	882 237	886 893	108 053	72 035
	5,00%	0,00%	4,92%	3,00%	2,00%

Total dos Custos	€ 5 731 075

O valor de mercado do imóvel foi, desta forma, obtido de acordo com o faseamento do desenvolvimento do projecto considerado e a utilização de uma taxa de desconto de 11,00%, ajustada à dimensão e localização das propriedades integradas na operação de desenvolvimento. Tendo por base o projecto, as informações fornecidas e líquido de custos de transacção, o Valor de Mercado do imóvel apresenta-se no DCF abaixo:

Anual		1	2	3	4	5	Total
Faseamento (%)							
1. Projectos/Especialidades/Legais		20,00%	50,00%	15,00%		15,00%	100%
2. Demolições / Infraestruturação							0%
3. Fases de Construção			0,00%	40,00%	40,00%	20,00%	100%
4. Licenças e Taxas Municipais			30,00%	40,00%	10,00%	20,00%	100%
5. Vendas (Residencial)		0,00%	0,00%	50,00%	50,00%	0,00%	100%
(Número de Fogo)	12	0	0	6	6	0	12
6. Vendas (Comércio)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	100%
(Número de Unidades)	11	0	0	0	0	11	11
Fluxos							
Valor de Desenvolvimento Concluído							
1. Receitas (Residencial)		0	0	975 128	975 128	7 801 024	9 751 280
2. Receitas (Comércio)		0	0	0	0	8 275 008	8 275 008
Total das Receitas		0	0	975 128	975 128	16 076 032	18 026 288
Custos de Desenvolvimento							
1. Projectos/Especialidades/Legais		36 018	90 044	27 013	0	27 013	180 088
2. Demolições / Infraestruturação		0	0	0	0	0	0
3. Fases de Construção		0	0	1 440 707	1 440 707	720 354	3 601 768
4. Licenças e Taxas Municipais		0	21 611	28 814	7 204	14 407	72 035
5. Indemnizações Comércio		882 237	0	0	0	0	882 237
5. Fiscalização e Gestão de Obra		0	0	43 221	43 221	21 611	108 053
6. Comissões		0	0	47 976	47 976	790 941	886 893
Total dos Custos		**918 255**	**111 655**	**1 587 732**	**1 539 108**	**1 574 325**	**5 731 075**
Cash-Flows		**-918 255**	**-111 655**	**-612 604**	**-563 980**	**14 501 707**	**12 295 213**

VAL	**6 868 700 €**
Custos de Transacção	467 302 €
Valor da Propriedade de Desenvolvimento	**6 401 398 €**

Valor (€/m² ABC acima do solo)	2 561 €
Total dos Custos (incl. Inv)	12 599 775 €
Total das Receitas	18 026 288 €
Margem de Promoção (€)	5 426 513 €

Margem de Promoção (%) | s/Vendas	31,66%
Margem de Promoção (%) | s/Custos	43,07%

Taxa de Desconto (Anual)	11,00%

Através da análise apresentada acima, concluímos que **o valor de mercado, através do Método do Rendimento – DCF (Valor Residual) é 6.401.398€,** o que representa 2.561 €/m² de área bruta de construção.

Para apuramento da taxa de desconto, foi utilizado o Método CAPM (Capital Asset Pricing Method):

Método CAPM

A discount rate corresponde à taxa pela qual os cash-flows projectados são descontados e reflecte não só o valor do dinheiro no tempo, mas também os riscos associados ao tipo de cash-flow e ao tipo de operações futuras do activo. Esta taxa leva em consideração:

a) o risco associado às projecções realizadas no cash-flow utilizado;
b) ao tipo de activo/negócio;
c) as taxas implícitas no mercado;
d) a localização geográfica do activo;
e) a vida do activo e consistência dos inputs, precisamente a taxa risk free associado ao ciclo de vida do activo;
f) o tipo de cash-flow utilizado; e
g) as bases de valor aplicadas. Para a maioria das bases de valor, a discount rate aplicada deve ser desenvolvida pela perspectiva de um participante.

Para estimar a discount rate da presente avaliação, recorremos ao Capital Asset Pricing Model (CAPM). Este modelo prevê a estimativa do custo do capital próprio, que inclui a relação entre o risco sistemático e o retorno esperado pelos activos.

A fórmula do CAPM para calcular os retornos esperados de um activo tendo em conta o risco é a seguinte:

Ke = Rf + Unlevered ß * (Rm - Rf)

Cada parâmetro foi calculado da seguinte forma:

Rf (Risk-Free Rate):

O cálculo do risk-free a ser aplicado considera a rentabilidade no mercado secundário de activos livres de risco denominados na moeda a serem considerados:

a) Moeda Euro; e
b) Retorno exigido no mercado secundário de obrigações do tesouro português a 10 anos.

Os valores das obrigações do Tesouro português a 10 anos de acordo com o Banco de Portugal e o o Índice de Preços ao Consumidor (variação média) fornecido pelo INE – Instituto Nacional de Estatísticas serviram de base ao cálculo da taxa risk-free a ser aplicada, sem taxa de inflação, sendo que as referidas variáveis se encontram detalhadas infra.

ß (Beta) - Unlevered:

O Beta indica quanto é que o preço de uma acção da empresa varia face ao mercado. Um beta de um, por exemplo, indica que a empresa está alinhada com o mercado. Se o beta for superior a um, a acção ultrapassa o comportamento normal do mercado; menos de um significa que a acção é mais estável.

Como mencionado anteriormente, estamos a assumir apenas o custo do capital próprio, ou seja, sem financiamento, aplicamos um ß unlevered para estimar a discount rate. A fonte do referido factor é o site de Aswath Damodaran que compila dados da Bloomberg, Morningstar, Capital IQ e Compustat para várias indústrias, como aquelas que se encontram mencionadas abaixo:

Indústria	N.º de Empresas	Average Unlevered Beta
Hotel/Gaming	69	1,06
Hospitals/Healthcare Facilities	34	0,72
Oil/Gas (Production and Exploration)	174	1,14
R.E.I.T.	223	0,69
Real Estate (Development)	18	0,88
Real Estate (General/Diversified)	12	0,66
Real Estate (Operations & Services)	60	0,81

Os dados mencionados no quadro acima foram actualizados pela última vez em Janeiro de 2023 e agregam informações de empresas específicas da Europa Ocidental, os quais, em nossa opinião, são os mais precisos no mercado imobiliário.
O **ß unlevered** apresenta os valores explicitados no quadro supra, sendo que os mesmos variam consoante a indústria onde o ativo em análise se insere. Desta forma, a indústria onde o ativo se insere e o respetivo valor assumido para o ß unlevered, encontram-se especificados no quadro infra.

Adicionalmente, a variável **(Rm-Rf),** representa o prémio de risco exigido pelo investidor acima da taxa risk-free. Este factor inclui as premium requeridas em relação ao mercado global do activo e as suas características especificas.

Este prémio é definido caso a caso dependendo das características específicas dos ativos, historial de rentabilidade, dimensão do mercado local, localização, estado de conservação, inquilinos, contratos, rendas, liquidez, questões legais e outros factores que consideramos relevantes e que devem ser refletidos no custo estimado do capital.

Com base nos parâmetros supramencionados, foi considerado um valor de custo de capital tal como detalhado no quadro infra.

Parameter		Assumption	Date	Source
i	3,00%	Consumer Price Index (CPI)	Historical & Forecast	BdP, OECD, EBA, IMF
Rf	3,24%	10Y Portuguese Bonds	LTM	Bank of Portugal
Rf (real)	0,23%			((1+Rf)/(1+i))-1
ß (Unlevered)	0,88	**Real Estate (Development)**	jan/23	Damodaran
Rm	12,50%			Internal Database
Risk Premium	12,27%			Rm-Rf (real)
Ke	11,03%	Ke = Rf + ß * (Rm - Rf)		

6. VALOR DA PROPRIEDADE

Somos, assim, da opinião que o Valor de Mercado do referido imóvel, que constitui um direito real de propriedade plena, sujeito à informação fornecida pelo cliente e aos pressupostos utilizados, acima mencionados, em **17 de Novembro de 2023**, é de **6.401.398€ (Seis Milhões, Quatrocentos e Um Mil, Trezentos e Noventa e Oito Euros).**

7. CONCLUSÃO

As nossas Avaliações e Relatórios são estritamente confidenciais à entidade para a qual foram elaborados, ou para os seus consultores profissionais, e servem apenas para os fins a que se referem. Mais ainda, não nos responsabilizamos relativamente a terceiros no que diz respeito ao seu conteúdo, em parte ou na sua totalidade.

Quer a totalidade, quer parte do presente relatório ou referências ao mesmo não podem ser incluídas em qualquer tipo de publicação, circular, ou declaração, nem divulgada oralmente a terceiros, sem a nossa autorização por escrito da forma e do contexto em que a mesma deverá figurar. Esta aprovação é necessária independentemente de fazer ou não referência ao nome da entidade e se os relatórios são ou não usados em conjunto com outros.

Os nossos cumprimentos,

8. APÊNDICES

8.1. Termos e Condições Gerais

Os seguintes Princípios Gerais aplicam-se a todas as avaliações efectuadas pela Aura REE a menos que expressamente acordado e referido no relatório de avaliação. Os Princípios Gerais por norma são incluídos no relatório como apêndice, embora constituam parte das condições do nosso compromisso.

Base de Avaliação

- Os nossos relatórios referem o propósito da avaliação e a menos que especificado, a base de avaliação é conforme definida no RICS Valuation - Professional Standards Edição de Novembro 2021 (versão efectiva em Janeiro 2022). A definição completa da base por nós adotada, está estabelecida no nosso relatório ou anexada a estes Princípios Gerais.

Custos de Alienação e Outras Obrigações

- Não são consideradas quaisquer despesas de realização ou de tributação que possam ocorrer em caso de alienação. Todos os bens são considerados como livres, nomeadamente de todas as hipotecas, ónus ou outros encargos, que podem ser garantidos sobre o mesmo;
- Não é possível ter em conta o eventual impacto de uma possível legislação em apreciação;
- As avaliações são preparadas e expressas excluindo os pagamentos de IVA, salvo indicação contrária.

Fontes de Informação e Documentação

- Normalmente não lemos contratos de arrendamento ou documentos de titularidade. Presumimos, salvo indicação em contrário, que cada bem é comercializável, que toda a documentação é satisfatoriamente fornecida e que não há ónus, restrições, servidões ou outros gastos de natureza onerosa, que teriam um efeito material sobre o valor do ativo em questão, nem litígios pendentes;
- Quando recebemos documentação, recomendamos que a confiança não seja colocada na nossa interpretação sem a verificação por parte dos advogados do cliente.

Qualidade do Serviço e Reclamações

- Todos os nossos relatórios de avaliação são assinados por um membro da AURA REE cuja responsabilidade é assegurar que todos os procedimentos relevantes de controlo de qualidade tenham sido cumpridos;
- Em caso de reclamações sobre o nível ou o serviço que foi prestado, temos um procedimento de reclamações standard, uma cópia que está disponível mediante pedido, de acordo com os requisitos da Royal Institution of Chartered Surveyors,

Inquilinos

- Independentemente de ler ou não os contratos de arrendamento existentes, devem ser especificamente acordados na confirmação das instruções. Recomendamos que a confiança não seja colocada na nossa interpretação dos referidos documentos sem referência a advogados, particularmente em casos onde haja compra ou empréstimo contra a titularidade do imóvel em questão;
- Reflectimos a nossa apreciação relativamente às perceções prováveis dos potenciais compradores sobre a situação financeira dos inquilinos. No entanto, não procedemos a investigações detalhadas sobre a situação financeira dos locatários, salvo se especificamente instruídos, e assumimos, salvo indicação em contrário, que em todos os casos não existem atrasos significativos de pagamento e que são capazes de satisfazer as suas obrigações decorrentes dos contratos de arrendamento.

Medições

- O cliente aceitou que as áreas a utilizar na avaliação não fossem calculadas com base no RICS Property Measurement.

Urbanismo e outros regulamentos legais

- As consultas às autoridades de planeamento relativas a questões que afectam o imóvel, quando considerado apropriadas, só são normalmente obtidas de forma verbal e a respectiva informação foi fornecida à AURA e aceite pela mesma com base no facto de que não deve ser divulgada nem invocada;
- As consultas escritas podem demorar várias semanas a obter respostas e incorrer em encargos. Nos casos em que é necessária a garantia de assuntos de planeamento, recomendamos que os advogados do cliente procedam a investigações escritas formais, que também clarifiquem a sua posição relativamente a qualquer questão jurídica referida no nosso relatório.
- Assumimos que as propriedades foram construídas, ou estão em construção, e são ocupadas ou usadas de acordo com os consentimentos apropriados e que não existem avisos legais pendentes;
- Assumimos que as premissas cumprem todos os requisitos legais relevantes, incluindo os regulamentos de incêndio e de construção.

Estudos Estruturais

- As consultas de construção, estruturais e de solo são investigações pormenorizadas do edifício, da estrutura, dos serviços técnicos e das condições do solo e do solo efectuadas por inspectores ou engenheiros de construção especializados e não se enquadram no âmbito normal de uma avaliação;
- Uma vez que não realizamos as referidas investigações, excepto se instruídos separadamente para fazê-lo, não podemos informar se a propriedade está livre de qualquer falha estrutural, podridão, infestação ou defeitos de qualquer outra natureza, incluindo debilidades inerentes devido ao uso de materiais nocivos na construção;
- Reflectimos o conteúdo de qualquer relatório de levantamento de construção que nos tenha sido fornecido ou quaisquer defeitos ou itens de degradação de que somos informados ou que notamos durante o curso das nossas visitas de avaliação, mas de outra forma assumimos as propriedades livres de defeitos.

Limites

- Os planos que acompanham os relatórios são apenas para fins de identificação e não devem ser confiados para definir limites, título ou servidões. A extensão do terreno é delineada de acordo com as informações que nos foram dadas e / ou através da nossa compreensão dos limites.

Considerações ambientais

- A menos que tenha sido expressamente solicitado, não procedemos a investigações in loco para averiguar se as condições do solo e dos serviços são adequadas ou não e, além disso, não realizámos quaisquer inspecções ambientais, arqueológicas, geológicas ou técnicas. Quando não tivermos sido notificados em contrário, as nossas avaliações serão efetuadas com base em que estes fatores são satisfatórios e que o solo do local está isento de substâncias perigosas.
- Ao realizar a nossa avaliação, assumimos que a propriedade não tem e nunca foi utilizada para qualquer finalidade que poderia contaminá-lo ou ter o potencial de contaminá-lo. A menos que tenham sido dadas instruções específicas para este efeito, não investigamos os usos passados ou presentes da propriedade ou de qualquer terreno adjacente ou próximo a ela, para ver se esses usos podem resultar em contaminação potencial e assumimos que isto é não é o caso.
- Se existir qualquer tipo de contaminação em terrenos vizinhos, o valor dos bens referidos neste relatório poderia ser reduzido. A mesma situação acontecerá também se as propriedades vizinhas estiverem a ser utilizadas de qualquer forma que possa contribuir para a sua contaminação.

Avaliações de reintegração

- Uma avaliação de reintegração para fins de seguro é um serviço especializado e recomendamos que sejam emitidas instruções separadas para este propósito específico. Se o conselho for exigido como uma verificação contra a adequação da cobertura existente, deve ser especificado como parte da instrução inicial e qualquer indicação para tal dada é somente para a orientação e não deve ser confiada como a base para a cobertura do seguro.

Evidência Comparável

- Quando incluímos testemunhos comparáveis sobre as evidências no nosso relatório, estas informações baseiam-se muitas vezes nas nossas investigações orais e a sua exatidão nem sempre pode ser assegurada ou podem estar sujeitas a compromissos de confidencialidade. No entanto, tais informações só seriam referidas quando tivéssemos razões para acreditar na sua exatidão geral ou onde estão de acordo com a expectativa. Além disso, não inspecionamos propriedades comparáveis.

Seguro

- A nossa avaliação pressupõe que a propriedade seria, em todos os aspetos, assegurada contra todos os riscos habituais, incluindo terrorismo, inundações e aumento do nível freático, mas aceitáveis comercialmente;
- Salvo indicação em contrário, as nossas opiniões de valor não consideram o risco de que a cobertura de seguro de qualquer propriedade não esteja disponível, ou apenas esteja disponível em condições onerosas.

Confidencialidade e Responsabilidade Civil

- As nossas avaliações e relatórios são confidenciais para a parte a quem são dirigidos e para a finalidade específica a que se referem e nenhuma responsabilidade exigida por terceiros é aceite;
- Nem o todo, nem qualquer parte, nem referência a ele, pode ser publicado em qualquer documento, declaração ou circular, nem em qualquer comunicação com terceiros, sem nosso prévio consentimento por escrito da forma e contexto em que irá aparecer.

Reclamações

- A AURA REE Portugal, empresa regulada pelo RICS e inscrita na C.M.V.M., possui manual de procedimentos de gestão de reclamações que pode ser disponibilizado, sempre que se considere necessário pelo cliente.

8.2. Documentação do Imóvel

RIGHTVALUE
AVALIAÇÃO E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

CLIENTE:

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

LAR DE 3ª IDADE E ÁREAS COMERCIAIS NOS PISOS INFERIORES-CONJUNTO FORMADO POR 2 PRÉDIOS CLASSIFICADOS COMO CONJUNTO DE INTERESSE PÚBLICO - PRÉDIO URBANO SITO NA RUA DO CRUCIFIXO, NºS 94-96-98-100-102-104-106 E RUA DA VITÓRIA, NºS 104-106-108, E PRÉDIO URBANO SITO NA RUA AUREA, NºS 157-159-161-163-165-167-169-171-173 E RUA DA VICTÓRIA, NºS 98-100-102, FREGUESIA DE SANTA MARIA MAIOR CONCELHO DE LISBOA – **ACTIVO 2**

N/REFERÊNCIA INTERNA:
T 9174/23

DATA:
07/12/2023

RICS Chartered Surveyors

RightValue is registered as a firm regulated by RICS

SUMÁRIO EXECUTIVO

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERÍSTICAS:

NATUREZA DO IMÓVEL	LAR, "CASA NOSSA SENHORA DA VITORIA" OU LAR DO CRUCIFIXO, - A EXPLORAÇÃO (E TITULARIDADE) É EFECTUADA PELA IPSS IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO DA IGREJA DA VITÓRIA A QUAL TAMBÉM EXPLORA O LAR DA GRAÇA AVALIADO EM OUTRO RELATÓRIO INDEPENDENTE EXISTINDO SINERGIAS E AGREGAÇÃO DAS CONTAS ESTE LAR APRESENTA 35 QUARTOS INDIVIDUAIS E 7 QUARTOS DUPLOS, 41 EMPREGADOS
MÉTODOS UTILIZADOS NA AVALIAÇÃO	MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO, MÉTODO DO RENDIMENTO E MÉTODO DO CUSTO, MÉTODO DO VALOR RESIDUAL, ANÁLISE DE EXPLORAÇÃO ECONÓMICA SOBRE O LAR CONSIDERA-SE QUE PARA EFEITOS DE AVALIAÇÃO OS METODOS UTILIZADOS ESTÃO AJUSTADOS E TÊM VALORES MUITO SEMELHANTES, CONSIDERANDO-SE ESTA ABORDAGEM COMO UMA CORRECTA INTERPRETAÇÃO DO FUNCIONAMENTO DO MERCADO
ARTIGOS MATRICIAIS	URBANO Nº 104 E URBANO Nº 4 (NÃO FOI POSSÍVEL EFECTUAR A EXACTA CORRESPONDÊNCIA ENTRE A DESCRIÇÃO MATRICIAL E AS ÁREAS AVALIADAS PELO QUE SE SUGERE QUE O CLIENTE SOLICITE UMA DUE DILIGENCE JURIDICA PARA ESCLARECER ESTA CORRELAÇÃO)
CONSERVATÓRIA DO REGISTO PREDIAL	16/19871002; 103/20081106
CONCELHO	LISBOA E SANTA MAIOR
TIPO DE PROPRIEDADE	2 PRÉDIOS URBANOS EM PROPRIEDADE TOTAL
NÚMERO DE PISOS	5 PISOS E 6 PISOS
UTILIZAÇÃO	COMÉRCIO, HABITAÇÃO (O PRÉDIO DA IGREJA QUE SE SITUA ENTRE DOS DOIS PRÉDIOS EM AVALIAÇÃO, NÃO É. AVALIADO POR INDICAÇÃO DO CLIENTE)
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO - TOTAL (CLIENTE)- SEM A ÁREA DA IGREJA	2.500 M2 (ESTIMADA PELAS PLANTAS- SUGERE-SE QUE O CLIENTE SOLICITE UM LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PARA CONFIRMAR AS ÁREAS DE CONSTRUÇÃO)
ESTADO	PARCIALMENTE ARRENDADO SEGUNDO INDICAÇÃO DO CLIENTE
OBSERVAÇÕES	PARA EFEITOS DE AVALIAÇÃO CONSIDEROU-SE O VALOR DE MERCADO O USO CONTINUADO DO IMÓVEL- APRESENTA-SE IGUALMENTE O CENÁRIO DE ALTERAÇÃO DO USO PARA HABITAÇÃO DA ÁREA AFECTA A LAR

VALORES

DE ACORDO COM AS METODOLOGIAS UTILIZADAS, CONSIDERANDO OS CONDICIONAMENTOS DOS PRESSUPOSTOS DESCRITOS E A INEXISTÊNCIA DE OUTRAS LIMITAÇÕES QUE NÃO TENHAMOS CONHECIMENTO, ATRIBUI-SE AO IMÓVEL O SEGUINTE VALOR (DE SALIENTAR QUE O VALOR APENAS SE REPORTA À DATA DA AVALIAÇÃO, DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES ECONÓMICAS VERIFICADAS NESTA DATA):

VALOR DE MERCADO – MARKET VALUE ACTIVO 2 – CONSIDERANDO O USO CONTINUADO- LAR E COMÉRCIO	**7.001.100 €** **(SETE MILHÕES E UM MIL E CEM EUROS)**

[redacted]

Director /Perito Avaliador
Perito Avaliador Inscrito na Lista Oficial do Ministério da Justiça
RICS Registered Valuer

[redacted]

ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO NA EXIGÊNCIA DA LEI 153/2015
(OS ELEMENTOS EXIGIDOS E DESCRITOS ESTÃO IGUALMENTE EXPLICITADOS AO LONGO DO RELATÓRIO)

1 - ELEMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO

a) Identificação da Entidade Detentora do Imóvel	**IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO DA IGREJA DA VITORIA**
b) Identificação dos peritos avaliadores de imóveis que elaboram o relatório de avaliação, bem como do correspondente número de registo atribuído pela CMVM. Quando aplicável, identificação da denominação social da pessoa coletiva por conta de quem os peritos avaliadores de imóveis atuam e do número de registo atribuído pela CMVM; reconhecida;	*Tipo de Entidade. Pessoa Colectiva* *Entidade: RightValue, Lda;* *Registo na CMVM: PAI/2009/0044;* *Apólice de Seguro de Responsabilidade Civil:* RC78465945 *Perito Avaliador:* [redacted] *com o PAI individual Nº* [redacted]
c) A identificação completa e rigorosa do imóvel objecto da avaliação, designadamente se é um prédio urbano, rústico ou misto;	*Descrita no quadro de avaliação – Conjunto formado por 2 prédios classificados como conjunto de interesse público - prédio urbano sito na Rua do Crucifixo, nºs 94-96-98-100-102-104-106 e Rua da Vitória, nºs 104-106-108, e prédio urbano sito na rua Aurea, nºs 157-159-161-163-165-167-169-171-173 e Rua da Victória, nºs 98-100-102, 1100-182 Lisboa – Activo 2, Freguesia de Santa Maria Maior, Concelho de Lisboa.* *A avaliação incide sobre 2 Prédios Urbanos.*
d) Identificação da entidade que solicitou a avaliação;	***CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA*** *Praça do Município, 1100-038 Lisboa*
e) Identificação das seguintes datas:	*i) Do contrato de prestação de serviços celebrado para elaboração do relatório de avaliação: 16/05/2018* *ii) Da solicitação pela entidade para a avaliação do imóvel: 11/09/2023* *iii) Do término do trabalho de avaliação do imóvel: 29/09/2023* *iv) Da conclusão da avaliação do imóvel e do relatório de avaliação: 07/12/2023*

2- ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

a) Descrição do imóvel com as características de localização, estado de conservação, tipo de construção e utilização e outras circunstâncias ou factos que sejam determinantes e justificativos do valor de avaliação;	***No Relatório***
b) Identificação clara do âmbito da inspecção efectuada ao imóvel avaliado;	*Foi efectuada visita interior aos imóveis (Lar visitado e espaços comerciais visitados pelo exterior).*

c) Fundamentação da escolha dos métodos de avaliação e descrição pormenorizada da sua aplicação;	*Foram aplicados os métodos que melhor se ajustam e permitem obtenção do valor de Valor de Mercado:* *- Método Comparativo de Mercado;* *- Método do Custo;* *- Método do Rendimento - Capitalização Directa das Rendas e dinâmico.* *- Método do Valor Residual (uso alternativo),* *- Análise de exploração económica (Lar)*
d) O valor da renda à data da avaliação e identificação dos respetivos arrendatários, se o imóvel se encontrar arrrendado ou, caso contrário, uma estimativa das rendas que previsivelmente possa gerar, se aplicável;	*De acordo com informação fornecida pelo Exmo. Cliente, existem espaços arrendados, de acordo com quadro de avaliação em anexo com discriminação das rendas e datas de contrato por loja/escritório (não foram apresentados contratos de arrendamento) com um total de rendas de 13.057 €).*
e) Estimativa das despesas de conservação, manutenção e outros encargos indispensáveis à adequada exploração económica do imóvel;	*Considerou-se uma estimativa de encargos de **10 %** a qual engloba: imponderáveis, manutenção, actualização, condomínios e estimativa de taxa de imposto pelo rendimento predial.*
f) Análise da envolvente de mercado do imóvel, designadamente em termos de inserção geográfica e da existência de infraestruturas circundantes que possam influenciar o seu valor;	*Os imóveis em avaliação localizam-se na Baixa de Lisboa, no gaveto formado pela Rua do Crucifixo, Rua da Vitória e Rua do Ouro, junto à estação de metro da Baixa-Lisboa, numa zona mista de edifícios destinados a habitação multifamiliar, comércio, serviços e unidades hoteleiras. Apresenta bom enquadramento urbano e paisagístico, bons acessos ao principal equipamento social e às principais vias de acesso rodoviário, boa oferta de transportes públicos e fraca disponibilidade de estacionamento.*
g) Descrição das diligências efetuadas, de estudos e dados setoriais utilizados e de outras informações relevantes para a determinação do valor do imóvel;	*Descrito no relatório*
h) Justificação da utilização de taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação e outros parâmetros utilizados, com identificação do modo como foram considerados, ou não, os efeitos de volatilidade de mercado de curto prazo ou as condições de mercado temporárias;	*Considerou-se uma taxa de actualização bruta de **7,34%** aferida pelo Método Comparativo de Mercado e decomposta em quadro de avaliação em anexo.*

i) Indicação de eventuais transações ou propostas efetivas de aquisição utilizadas na avaliação, relativas a imóveis de idênticas características;	*Não disponível - considerou-se a análise sobre valores de oferta, com o devido tratamento estatístico em quadros de avaliação em anexo.*
j) Identificação e justificação de outras variáveis utilizadas no método de avaliação e que contribuam para o seu resultado	
k) Identificação do(s) valor(es) de avaliação para cada uma das frações autónomas do imóvel, se aplicável;.	*Descrito no Relatório*
l) Indicação inequívoca do valor final atribuído ao imóvel.	***No Relatório***

3 - ELEMENTOS DE RESPONSABILIZAÇÃO

a) Indicação de eventuais limitações ao valor proposto para o imóvel;	*O Valor de Mercado, foi apresentado sem quaisquer reservas para além dos pressupostos explicitados no presente relatório, conforme é exigido pelos institutos nacionais e internacionais que certificam o Perito Avaliador.*
b) Declaração expressa do perito avaliador de imóveis de que não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artigo 19.° da presente lei;	*Eu, [redacted] MRICS, inscrito na CMVM como Perito Avaliador para actuar em nome da Sociedade RightValue, Lda, com o nº [redacted] venho por este meio declarar que não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artigo 19º da presente Lei.*
c) Declaração que efectuou a presente avaliação de acordo com as exigências legais;	*Eu, [redacted] MRICS, inscrito na CMVM como Perito Avaliador para actuar em nome da Sociedade RightValue, Lda, com o nº [redacted] venho por este meio declarar que a avaliação foi efectuada de acordo com todas as exigências legais.*
d) Indicação da apólice de seguro de responsabilidade civil, da respectiva companhia de seguros e duração do contrato de seguro;	Companhia de Seguros: Ocidental Apólice de Seguro: RC78465945 Validade de Seguro: 16/06/2024
e) Assinatura do perito avaliador de imóveis e data de entrega do relatório de avaliação à entidade contratante.	*Lisboa, 07 de Dezembro de 2023* [redacted]

INDÍCE

I | PRESSUPOSTOS E PRINCIPAIS CONSIDERAÇÕES

TIPO DE IMÓVEL/LOCALIZAÇÃO; ÁREAS CONSIDERADAS NA AVALIAÇÃO; OBJECTIVO DA AVALIAÇÃO, PRESSUPOSTOS PRINCIPAIS, CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O PRODUTO IMOBILIÁRIO EM AVALIAÇÃO
VALOR

II | INTRODUÇÃO

DATA DO RELATÓRIO, DATA DA VISITA, FINALIDADE DA AVALIAÇÃO, SEGMENTO DO IMÓVEL, MOEDA, PUBLICAÇÃO E RESPONSABILIDADE, NORMAS DA AVALIAÇÃO, DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA, VERIFICAÇÃO, TIPO DE INSPECÇÃO
METODOLOGIA UTILIZADA, DEFINIÇÃO DOS VALORES UTILIZADOS, INSCRIÇÃO NA CMVM, REGRAS DE CONDUTA DEONTOLÓGICA

III | RELATÓRIO

COMPOSIÇÃO E CARACTERISTICAS CONSTRUTIVAS, CARACTERISTICAS DA LOCALIZAÇÃO, ABORDAGEM TÉCNICA DA AVALIAÇÃO, ANÁLISE AO SECTOR IMOBILIÁRIO, VALORES ATRIBUÍDOS VERSUS PROSPECÇÃO

IV | ANEXO A
DESCRIÇÃO TEÓRICA DA METODOLOGIA UTILIZADA

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO, MÉTODO DO RENDIMENTO, MÉTODO DO CUSTO, MÉTODO DO VALOR RESIDUAL, ANÁLISE DE EXPLORAÇÃO ECONÓMICA

V | ANEXO B
CÁLCULOS

VI | ANEXO C
PLANTAS E REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

VII| ANEXO D
DADOS ESTATISTICOS DO INE E DECLARAÇÃO DE IDONEIDADE DO PERITO

VII| ANEXO E
DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

I | PRESSUPOSTOS E PRINCIPAIS CONSIDERAÇÕES

ÁREAS CONSIDERADAS NA AVALIAÇÃO

Para efeitos de avaliação considerou-se a área de construção estimadas pelas plantas e referida em documentação enviada pelo Cliente, no pressuposto de que as mesmas se encontrem correctas e legalizadas ou passiveis de legalização.

OBJECTIVO DA AVALIAÇÃO

Obtenção do Valor de Mercado (uso continuado e uso alternativo com conversão da área de Lar para habitação)

PRESSUPOSTOS PRINCIPAIS

1) De que não existem vestígios arqueológicos ou efeitos de contaminação que impossibilitem o normal desenvolvimento/utilização do uso actual e potencial dos imóveis – não foi efectuado qualquer estudo a este nível não sendo dever do Avaliador realizar os mesmos;

2) De que as áreas de terreno e de construção consideradas, para efeitos de avaliação, estão de acordo com o existente e estão, ou podem ser, legalizadas;

3) De que os aspectos construtivos não verificados estão de acordo com as características consideradas na avaliação;

4) De que o imóvel está livre de ónus e/ou encargos, para além dos considerados na presenta avaliação;

5) De que os imóveis foram bem localizados,

6) De que as áreas, uso e composição dos imóveis, considerados para efeitos de avaliação, estão correctos e de acordo com o projecto de arquitectura aprovado;

7) De que não foi verificada a titularidade dos imóveis pelo que, a presente avaliação, tem como pressuposto de que não existe reclamação de título de propriedade;

8) De que não foram efectuados estudos ambientais ou de sustentabilidade de relação dos imóveis com o meio em que se inserem;

9) De que os imóveis possuem licença de utilização para o uso considerado na presente avaliação, ou estão dispensados da sua existência;

10) De que não foi efectuada análise da construção pelo que, a presente avaliação, não assume carácter de inspecção ou de peritagem à construção – caracteriza-se a construção tendo apenas por base a observação da parte construtiva visível;

PRESSUPOSTOS PRINCIPAIS (CONTINUAÇÃO)

11) De que a avaliação não constitui uma peritagem à construção - Não foram efectuadas análises ou ensaios técnicos à construção existente - caracteriza-se a construção apenas pela observação - pressupõe-se que os imóveis apresentam razoáveis condições ao nível de estrutura e principais redes;

12) Recomenda-se que antes de qualquer transacção os imóveis sejam expostos no mercado de forma adequada,

13) De que os custos estimados para o projecto potencial de investimento para uso alternativo estão correctos e aderentes com a realidade;

14) De que os limites do imóvel foram bem identificados no local;

15) Recomenda-se que antes de qualquer transacção o imóvel seja exposto no mercado de forma adequada,

16) De que a área de construção considerada na avaliação está correcta- sugere-se que o Cliente solicite um levantamento topográfico para confirmar a área considerada, a qual foi estimada pelas plantas enviadas e estimada na visita ao local,
17) Não foram apresentados custos de exploração do imóvel (segmentado por unidade de Lar-foram apresentados dados agregados), dados contabilísticos do negócio existente;
18) De que o imóvel apresenta todas as normas de segurança exigidas para este tipo de espaços.
19) Não foi consultado o processo camarário pelo que, se presume, o mesmo encontra-se regularizado;
20) De que o imóvel se encontra parcialmente arrendado, e as condições relativas aos contratos de arrendamento, referidas pelo Cliente, consideradas para efeitos de avaliação, estão correctas e serão cumpridas pelos actuais Inquilinos;
21) Não foram consultados os planos municipais de ordenamento, pelo que se considera o imóvel em uso continuado ao nível da área de construção potencial e de que é possível alterar o uso de Lar para habitação ao nível do uso alternativo
22) Pressupõem-se que as instalações actuais de Lar, se encontram devidamente legalizadas e com alvará das entidades da tutela para o desenvolvimento desta actividade económica,
23) Na avaliação não foram considerados e ponderados custos de encerramento da actividade económica existente de Lar (sugere-se que o Cliente peça uma *Due Diligence* completa ao imóvel e negócio antes de efectuar qualquer transacção).

II | INTRODUÇÃO

DATA DO RELATÓRIO	07/12/2023
DATA DA VISITA	29/09/2023
DATA DA ÚLTIMA AVALIAÇÃO	Primeira Avaliação Efectuada
FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	Avaliação para efeitos de análise interna pelo Exmo. Cliente
SEGMENTO DO IMÓVEL	Comércio, Serviços/Habitação
MOEDA	Euros €
IDENTIFICAÇÃO DE QUALQUER ENVOLVIMENTO MATERIAL	O Perito Avaliador declara que não houve qualquer envolvimento material anterior com o activo em avaliação ou com a entidade que o tutela. O Perito declara que actua com objectividade, integridade, independência, confidencialidade e que efectuou e verificou se existem possíveis conflitos interesse, não existindo anterior envolvimento com os imóveis em avaliação.
PUBLICAÇÃO E RESPONSABILIDADE	O presente relatório foi realizado para o objectivo já referido pelo que a RightValue não se responsabiliza pela utilização para outro uso. Deve ser solicitado ao Avaliador a permissão para se efectuar qualquer publicação do presente documento no seu todo ou apenas em parte do mesmo.
NORMAS DA AVALIAÇÃO	As avaliações serão efectuadas segundo as normas do RICS RedBook (englobam as normas da Internacional Valuation Standards – IVS e do RICS- Royal Institute of Chartered Surveyors), regulamento 2/2015 da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), lei 153/2015, normas éticas exigidas pela Associação Portuguesa de Avaliadores de Engenharia e restantes organizações anteriormente mencionadas. O avaliador seguirá as normas referidas em virtude de estar certificado e acreditado pelos respectivos organismos nacionais e internacionais.
DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA	Certidões da Conservatória do Registo Predial, Planta, Alvará de Obras e Quadro de Áreas fornecido pelo Exmo. Cliente.
VERIFICAÇÃO	Não foi efectuada qualquer verificação da legalidade da documentação apresentada – recomenda-se a verificação dos pressupostos e de toda a documentação antes de se efectuar qualquer transacção. A avaliação considera o imóvel em propriedade plena (Freehold).

TIPO DE INSPECÇÃO

Foi efectuada visita interior aos imóveis (lar visitado e lojas em drive-by)

DEFINIÇÃO DOS PRINCIPAIS CONCEITOS UTILIZADOS

O RICS Red Book (normas emanadas pelo Royal Institution of Chartered Surveyors do qual o Avaliador signatário da presente avaliação é membro) descreve a seguinte tradução de Valor de Mercado: "Valor de Mercado é definido como*: a estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser transaccionada entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes actuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação."*

Segundo o RICS Redbook as definições de valor de mercado e de valor de renda de mercado são:

Market Value
"The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion".

Market Rent
"The estimated amount for which an interest in real property should be leased on the valuation date between a willing lessor and willing lessee on appropriate lease terms in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion".

No curso e concurso do Centro de Estudos Judiciários para Perito Avaliador do Tribunal efectuado com aprovação pelo signatário do presente estudo foi apresentada a seguinte tradução para o Valor de Mercado: "Valor de Mercado *é o valor estimado, referido è data de avaliação, pelo qual o bem pode ser transaccionado entre um comprador que quer comprar e um vendedor que quer vender, numa operação de compra e venda em que houve previamente um marketing apropriado do referido bem, em que as partes são independentes entre si, ambas actuam de forma conhecedora, prudente e sem compulsão*".

De acordo com o disposto no artigo 67º, nº 2 do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), a Área bruta (Ab) " *é a superfície total do fogo, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e eixos das paredes separadoras dos fogos, e inclui varandas privativas, locais acessórios e a quota-parte que lhe corresponda nas circulações comuns do edifício*".
Ao nível do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) a área bruta privativa (Aa) *é a superfície total medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores do edifício ou da fração, incluindo varandas privativas fechadas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fração*.

De acordo com o Code of Measuring Practice da 6ªedição (exigido aos Peritos Avaliadores membros do RICS) define a área bruta (Gross External Area) como a área medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores com várias inclusões e exclusões.

Segundo a tradução do Perito da 40.1 IVS (International Valuation Standards) *a renda de mercado é o valor estimado pelo qual o imóvel pode ser arrendado na data da avaliação, entre um potencial inquilino e potencial senhorio, conhecedores do mercado, com vontade, depois do apropriado marketing e onde os participantes actuam de forma prudente e sem pressão.*

Pressupõe-se ainda pelas IVS, que os termos e condições do potencial contrato de arrendamento a estabelecer são os que normalmente são realizados no mercado para o tipo de imóvel em avaliação, nada data da avaliação.

INSCRIÇÃO NA CMVM

O Perito Avaliador está inscrito na CMVM em nome da sociedade RightValue, Lda, com o nº PAI/2009/0044 – em anexo junta-se cópia do certificado e do seguro de responsabilidade civil.

REGRAS DE CONDUTA DEONTOLÓGICA

Salienta-se a seguinte Regra de Conduta dos membros RICS:

"4- Os membros desempenharão o seu trabalho profissional com as devidas aptidões, seriedade e diligência e com o devido respeito pelos padrões técnicos que deles é esperado"

Segundo exigência RICS, o Avaliador confirma que tem suficientes conhecimentos actuais sobre o mercado específico local e nacional e aptidão e compreensão para levar a cabo a avaliação de forma competente.

De salientar que o Perito segue igualmente os códigos de conduta e princípios deontológicos da APAE e da ASA.

CONFLITOS DE INTERESSE

Declara-se que o Perito Avaliador não tem conflitos de interesse em realizar a presente avaliação.

ESTRUTURA

Não foi realizada análise da estrutura do imóvel e não foram testados equipamentos, maquinaria ou redes de águas ou electricidade, pelo que não se pode emitir qualquer opinião sobre as condições estruturais ou o funcionamento dos equipamentos do imóvel. No entanto a nossa avaliação considera toda a informação recebida, bem como patologias eventualmente detectados durante a nossa inspecção.

Por outro lado, a nossa avaliação pressupõe que a estrutura apresente condições de estabilidade suficientes para que o imóvel seja utilizado de forma duradoura não sendo necessário reparação, ou que existam outras circunstâncias que possam afectar a avaliação.

PRESSUPOSTOS

Foram efectuadas algumas suposições em relação a factos, condições ou situações que afectam o valor ou abordagem da avaliação, os quais não foram verificados como parte do processo de avaliação, mas sim, tal como referido no Glossário com as Normas de Avaliação RICS (Red Book), são tratadas no pressuposto de estarem correctas.

No caso em que alguns destes pressupostos se revelarem incorrectos, a nossa avaliação terá de ser revista em conformidade.

INCERTEZA

A avaliação realizada pela RightValue, considera a caracterização do mercado imobiliário na data da avaliação, nomeadamente a informação disponível, base de dados interna, documentação fornecida, contato com players do mercado, não existindo responsabilidade por oscilações subsequentes da economia que afecta o imobiliário.

Salienta-se que não deve existir confusão entre incerteza na avaliação com risco do mercado.

While risk may be thought of as a measure of future uncertainties that may result in an increase or decrease in the price or value of an asset, valuation uncertainty is concerned only with uncertainties that arise as part of the process of estimating value on a specific date.

III | RELATÓRIO

COMPOSIÇÃO E PRINCIPAIS CARACTERISTICAS

Conjunto formado por 2 prédios classificados como conjunto de interesse público - prédio urbano sito na Rua do Crucifixo, nºs 94-96-98-100-102-104-106 e Rua da Vitória, nºs 104-106-108, prédio urbano sito na Rua da Vitória - Igreja de Nossa Senhora da Vitória e prédio urbano sito na rua Aurea, nºs 157-159-161-163-165-167-169-171-173 e Rua da Victória, nºs 98-100-102 – Activo 2, Freguesia de Santa Maria Maior, Concelho de Lisboa.

1 - Prédio na Rua do Crucifixo, nºs 94-96-98-100-102-104-106 e Rua da Vitória, nºs 104-106-108, freguesia Santa Maria Maior

O prédio foi inscrito na matriz predial urbana da Freguesia de Santa Maria Maior sob o artigo nº 104 e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 16/19871002.

Corresponde a um prédio e propriedade total composto por cave e R/C ocupado com 3 lojas e 4 pisos, mais cave de uma das lojas (actualmente com o Lar), unido à Igreja. Classificação como Conjunto de Interesse Público.

3 - Prédio na Rua Áurea, nºs 157-159-161-163-165-167-169-171-173 e Rua da Victória, nºs 98-100-102, freguesia Santa Maria Maior.

O prédio foi inscrito na matriz predial urbana da Freguesia de Santa Maria Maior sob o artigo nº 4 e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 103/20081106.

Corresponde a um prédio e propriedade total composto por R/C ocupado com lojas e 5 pisos (com Lar), mais cave de uma das lojas, unido à Igreja. Classificação como Conjunto de Interesse Público.

De acordo com informação fornecida pelo Exmo. Cliente os 3 prédios possuem uma área de terreno total de 755,08 m2 (com a Igreja não avaliada) e uma área bruta de construção total de 2.500 m2 – *Vide Quadro de Áreas em Anexo*- para efeitos de avaliação considerou-se os 2.500 m2 de área total estimada por planta sem a área da Igreja.

Nos prédios 1 e 3 encontram-se em funcionamento Lar de Terceira Idade, compõem a "Casa Nossa Senhora da Vitória", sendo uma IPSS e pertencem à Irmandade do Santíssimo Sacramento da Igreja da Vitória.

Os imóveis encontram-se em razoável estado de conservação, em utilização, carecendo de capex para obras de reabilitação geral, com acabamentos obsoletos mas funcionais, estrutura mista em

alvenaria, pavimentos em madeira/vinil, cerâmico/pedra, paredes estucadas e pintados, direito até 3,5m, com elevador em cada edifício e escadas, apresenta aspecto cuidado, em funcionamento, com aparentes condições de utilização plena, com quartos, i.s., áreas de circulação e de estar, áreas sociais, cozinha, copa, arrumos.

Presume-se que o Lar apresente alvará de funcionamento e que apresente condições legais de funcionamento, com plena ocupação das 63 camas disponíveis.

Segundo o site do Lar são apresentados os seguintes serviços *"Além do alojamento e dos cuidados básicos de higiene, prestamos também serviço diário de enfermagem, serviço médico semanal, serviços de limpeza das instalações, lavandaria, refeições, actividades sócio - culturais, acompanhamento das utentes ao exterior. (consultas, cabeleireiro, etc.) Temos em ambas as casas acompanhamento religioso por um Sacerdote e a Santa Missa diária. Sempre que possível organizamos passeios ao exterior, visitas a locais que nos pareçam adequados à sensibilidade das Senhoras que connosco vivem."*

Para efeitos de avaliação consideraram-se as áreas de construção fornecidas pelo Exmo. Cliente – *Pressuposto de Avaliação.*

As lojas dos pisos inferiores encontram-se em funcionamento, apresentam excelente exposição comercial, em gaveto, fazendo o topo do quarteirão, com boas características arquitectónicas, com elevado fluxo pedonal, com frente para pequena rua (rua da Vitória), que liga a saída do metro do Chiado à rua do Ouro (as lojas apresentam acabamentos adaptados a cada Inquilino).

CARACTERISTICAS DA LOCALIZAÇÃO SUSCEPTIVEIS DE INFLUENCIAR O VALOR

Os imóveis em avaliação localizam-se na Baixa de Lisboa, no gaveto formado pela Rua do Crucifixo, Rua da Vitória e Rua do Ouro, junto à estação de metro da Baixa-Lisboa, numa zona mista de edifícios destinados a habitação multifamiliar, comércio, serviços e unidades hoteleiras.

Apresenta bom enquadramento urbano e paisagístico, bons acessos ao principal equipamento social e às principais vias de acesso rodoviário, boa oferta de transportes públicos e fraca disponibilidade de estacionamento.

A envolvente apresenta, de uma forma geral, as seguintes características:

	Caracterização
Tipo de Zona	Urbana – Habitação, Comércio, Serviços e Hotéis
Qualidade Arquitectónica dos Imóveis na Envolvente	Bom
Enquadramento Paisagístico	Bom
Facilidade de Estacionamento	Razoável
Transportes Públicos	Bom
Acesso a Equipamento Social	Bom
Acessibilidades	Bom
Valor Comercial da Localização	Bom
Tendência do Desenvolvimento Urbanístico	Consolidada

ANÁLISE SWOT

- *Pontos Fortes* – Localização; Acessibilidades; enquadramento urbano e paisagístico; bons acessos rodoviários; fácil acesso a bons transportes públicos; fácil acesso a variado equipamento social de qualidade e centralidade; zona com elevada procura imobiliária, zona com elevada procura turística, zona de elevado fluxo pedonal, zona de elevado fluxo rodoviário, zona com bom walkability, zona de elevada sinergia comercial, zona com valências em vários usos imobiliários,

- *Pontos Fracos* – Estado da Construção, necessidade de obras; utilização actual, estado de ocupação, contratos antigos nas lojas,

- Oportunidades - Mercado imobiliário em geral com boa resiliência e com boa procura apesar da situação económica;

- *Ameaças* – Ciclo económico com possível fraca sustentação a médio prazo.

ABORDAGEM TÉCNICA DA AVALIAÇÃO

Os valores de avaliação apresentados seguem as bases de avaliação nomeadamente a definição de "Market Value" já referida no presente relatório.

A avaliação tem como base o método comparativo de mercado, o método do rendimento, método dos custos, análise de exploração económica.

Apesar de se apresentarem valores de oferta na actual amostra de mercado, efectuámos o devido ajustamento de homogeneização por forma a apresentar valores unitários consistentes e dentro dos intervalos de confiança da amostra.

De forma muito resumida a abordagem técnica segue os seguintes passos:

- Calculou-se o valor potencial de Apartamentos, Lojas, Edifícios no estado devoluto. Neste cálculo tiveram-se em consideração os valores médios unitários de venda e renda obtidos na zona do imóvel para imóveis em estado semelhante – apresenta-se em anexo vários comparáveis com o devido tratamento estatístico,

- Os valores de avaliação apresentados seguem as bases de avaliação nomeadamente a definição de Market Value" já referida no presente relatório.

- A taxa de actualização real foi obtida pela comparação de valores de renda e venda para o mesmo imóvel e pela composição financeira da taxa através da fórmula Taxa real = (1+Tiliq)*(1+Trisco)-1=Tiliq+Trisco ,

- No cálculo do valor de mercado considerou-se que o mesmo resultará da soma do VAL (valor actual líquido) das rendas contratualizadas com o VAL das rendas potenciais após o *términus* do contrato,

- O cálculo do VAL de acordo com a renda actual foi obtido pela fórmula (Vr/(1+t)-Vr/(1+t)^n)/(1-(1/(1+t)) sendo Vr a renda actual anual, t a taxa de actualização e n o período até cessação do contrato.

- O valor do imóvel foi ainda aferido pela análise do negócio existente, Lar, através da análise de "*DCF- Discounted Cash Flow",* pela análise do EBITDA estimado com base nos dados fornecidos e potenciais dos principais outputs financeiros,

- De salientar que o Perito Avaliador deve considerar para avaliação do negócio, as expectativas futuras operacionais, sendo que estas expectativas podem ser baseadas em parte pelo historial do negócio e em parte pelo conhecimento do

mercado/desempenho teórico e expectativa futura pela empresa,

- O valor do imóvel em uso alternativo, foi ainda aferido pelo método do valor residual através da análise de "DCF- Discounted Cash Flow",

- Na análise em "DCF" ,considerou-se que ao valor após obras serão deduzidos todos os encargos directos e indirectos da construção tendo-se obtido pela diferença o valor do terreno, e elaborou-se um cenário potencial, baseado na seguinte fórmula:

$$\text{Discounted Cash Flow} = \frac{CF^1}{(1+dr)^1} + \frac{CF^2}{(1+dr)^2} + \ldots\ldots + \frac{CF^n}{(1+dr)^n}$$

CF = Cash Flow
dr = discount rate

Apresenta-se em anexo a análise de sensibilidade, para apuramento da variação do Valor de mercado, através da simulação Monte Carlo, no pressuposto de uma alteração da yield em 0.5% e do valor unitário da renda potencial em 0.5 €/m2/ab.

ANÁLISE AO SECTOR IMOBILIÁRIO

Foi efectuado uma análise a alguns factores estatísticos registados pelo INE por forma, a caracterizar o mercado imobiliário habitacional do concelho de Lisboa, (os dados são apresentados sob forma de quadros e gráficos em anexo):

- Nos valores médios de habitação (Apartamentos) em avaliação bancária verifica-se uma subida dos valores com Julho de 2023 a registar um valor de 3.700€ quando em igual período de 2022 o valor era de 3.463€ (freguesia de Santa Maior com valor unitário médio de 4500 €/m2),

- Nos valores médios de rendas de habitação em Lisboa verifica-se um valor médio de 14,11 €/m2, na Freguesia de Santa Maria Maior um valor médio de 16,67 €/m2 (valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de alojamentos familiares nos últimos 12 meses – 1º sem 2023);

- Yield mediana (INE) de 4,4%,

- Relativamente ao número total de edifícios concluídos para habitação familiar e outros fins verificou-se em 2022 um número de 87, em 2021 de 158 e em 2020 de 159 edifícios concluídos;

- Quanto ao número de edifícios licenciados para habitação familiar e outros fins registou-se um total de 604 edifícios licenciados 2020, 624 em 2021 e um número de 422 em 2022;

- A População deste concelho tem registado um decréscimo populacional registando-se em 2011 um total de 552.700

indivíduos e em 2021 esse número desceu para os 545.923 indivíduos residentes.

ANÁLISE AO SECTOR IMOBILIÁRIO (CONTINUAÇÃO)

Salientam-se alguns dados de observação económica versus imobiliário, por forma a se caracterizar o mercado através de alguns *outputs*:

- Segundo o SIR em Setembro de 2023, os preços apresentam subida com variação mensal de 0.8%, com variação trimestral de 3,7 %, e variação homóloga de 12,5%,

- Segundo o SIR, em Lisboa, na habitação, verifica-se um valor médio de venda a novo 6.738 €/m2 e a usado de 4.181 €/m2,

- No 3º trimestre de 2023 verificou-se 31.647 transacções de habitações, (no 3ºtrimestre de 2022 existiram 39.877 transacções),

-A taxa de desconto nas transacções situou-se nos -5%,

- O valor mediano de avaliação bancária na habitação foi 1629 euros no 2º trimestre de 2023, mais 64 euros que o observado no mês precedente. Em termos homólogos, a taxa de variação fixou-se em 9% INE;

- OT a 10 anos de Portugal, situa-se com uma yield de 3,5% quando a 4/03/20 apresentavam o valor de 0,19%;

- Portugal regista uma taxa de desemprego de 6,2% em Agosto de 2023,

- Segundo o INE em Junho de 2023, as exportações e as importações de bens registaram, pelo terceiro mês consecutivo, variações homólogas nominais negativas, -3,4% e -7,6%, respectivamente,

- Em Março de 2023, os custos de construção aumentam 2,9% em termos homólogos,

- O Índice de Volume de Negócios nos Serviços (em valor absoluto) registou um valor de 147,7 pontos em Dezembro de 2022, aumentando 9,1 pontos em relação ao mês precedente (138,6 pontos em Novembro de 2022);

- Em Agosto de 2023, a taxa de inflação foi de 3,7%;a taxa de inflação na zona euro está nos 5,5%;

- Segundo o INE*, O Índice de Volume de Negócios no Comércio a Retalho acelerou, passando de uma variação homóloga de 3,0% em Maio, para 4,0% em Junho, os índices de emprego, remunerações e horas trabalhadas apresentaram crescimentos homólogos de 2,2%, 8,5% e 2,5% em Junho (2,2%, 11,4% e 3,7% no mês anterior), respectivamente, no segundo trimestre de 2023,*

ANÁLISE AO SECTOR IMOBILIÁRIO (CONTINUAÇÃO)

as vendas no comércio a retalho aumentaram 3,2% em termos homólogos (1,7% no primeiro trimestre),

- Segundo o Banco de Portugal, em Maio de 2023, *O indicador de confiança dos Consumidores mantem tendência positiva de crescimento, o indicador de sentimento económico mantem tendência negativa, e o indicador de confiança na indústria mantem tendência negativa.*

O Conselho de Finanças Públicas, prevê até 2027, a seguinte variação dos principais indicadores económicos: abrandamento do crescimento do PIB (1,2% em 2021 e 1,7% em 2027), abrandamento das exportações (crescimento de 2,3% em 2027, actualmente a crescer 3,2%), abrandamento do consumo privado (0.4% em 2023 e 1,3 em 2027), estabilização da inflação (2 % em 2027, actualmente com 6%), tendência de redução da taxa de desemprego (5,8% em 2027, actualmente com 6,4%), formação bruta de capital fixo com também com tendência decrescente (2.3% em 2023 e 3,2% em 2027).

Segundo o INE: *No 2º trimestre de 2023, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) cresceu 8,7% em termos homólogos, taxa de variação idêntica à do trimestre anterior. Neste período, os preços das habitações existentes aumentaram a um ritmo superior ao das habitações novas, 9,0% e 8,0%, respetivamente.*

Em relação ao trimestre anterior, o IPHab aumentou 3,1% (1,3% no trimestre precedente). Por categoria, os preços dos alojamentos existentes aumentaram 3,2%, acima do observado nos alojamentos novos (2,8%).

Entre abril e junho de 2023, foram transacionadas 33 624 habitações com um valor total de 6,9 mil milhões de euros, traduzindo-se numa redução, face a idêntico período do ano anterior, de 22,9% e 16,7%, respetivamente.

O Índice de Volume de Negócios no Comércio a Retalho passou de uma variação homóloga de 2,5% em abril, para 3,1% em maio 2023 (INE).

No retail, os índices de emprego, remunerações e horas trabalhadas apresentaram crescimentos homólogos de 2,2%, 11,4% e 3,2% em Maio (2,4%, 11,9% e 1,2% no mês anterior), respectivamente (INE).

Na 1º metade do ano de 2023 verifica-se um abrandamento da procura no segmento do retalho, destacando-se para o futuro, planos agressivos por diversos retalhistas, política de preços mais flexível, tendência para reforço da gestão ambiental e de ESG, mais convergência entre loja física e digital, maior customização dos espaços (concept store) e especificidade dos negócios, procura das sinergias comerciais e procura de vantagem competitiva mais acesa.

Devido à pandemia existem novos conceitos de escritório em

estudo e em implantação, existindo mudança de paradigma, muito fruto do teletrabalho forçado, com a introdução de espaços mais verdes, dentro das novas políticas de ESG (*Environmental, social and corporate governance*), espaços mais *eco-friendly*, mais interactivos, virados para o *co-working*, maior flexibilidade e versatilidade, mais virados para a possibilidade do teletrabalho, com normas de segurança mais acauteladas, maior atenção ao *facility management* para redução de custos de manutenção e descarbonização, pelo que provavelmente o futuro passa pelo maior ajustamento do espaço às especificidades de cada empresa, existindo vários paradigmas em curso, com a incerteza sobre o efectivo impacto nas rendas e duração de contratos de arrendamento.

Ao nível do mercado dos lares de 3ª idade salienta-se:

- Segundo as estatísticas, somos o país da UE que envelhece mais rapidamente, com duas vezes mais idosos do que jovens e crianças, e o terceiro com mais idosos, a seguir à Itália e à Alemanha. Mais de mais de 2,2 milhões de pessoas (dos quais cerca de 150 mil estarão em lares) são a nossa terceira idade, que faz um quinto da população. O número deverá atingir os três milhões em 2080, vindo a duplicar o índice de envelhecimento para 300 idosos por cada 100 jovens (Sinal Aberto),

- Segundo a plataforma Lares Online*, que agrega informação sobre a oferta de residências privadas licenciadas, a mensalidade média cobrada nos lares de idosos é de 1280 euros, mas os preços disparam nas zonas de maior pressão urbana. Faro é o distrito onde ser idoso dependente é mais caro, com um preço médio de 1645 euros. A seguir, vêm Viana do Castelo (1548 euros), Porto (1420 euros) e Lisboa (1371 euros). Porém, é em Lisboa que se praticam os preços máximos mais elevados (por volta dos 2400 euros) e, em residências mais luxuosas, as mensalidades chegam a superar os três mil euros mensais.*

- Até 2050, serão necessárias mais 55 mil camas, pois, segundo o Eurostat*, Portugal é o quinto país da UE com menor tempo de vida saudável dos idosos. E os dados do Censos 2021, revelam que há cerca de 360 mil portugueses com mais de 80 anos (Sinal Aberto).*

VALORES ATRIBUÍDOS VERSUS PROSPECÇÃO

Foi efectuado um levantamento ao mercado imobiliário na zona do imóvel - para além dos valores anunciados nos locais foi efectuada pesquisa junto dos agentes de mercado, anúncios em outros meios de comunicação, base de dados da RightValue e análise a anteriores avaliações de imóveis similares.

Aos valores pedidos foram efectuados, os devidos ajustamentos por forma, a se estimar potenciais margens de negociação, diferenças na localização/áreas/estado de conservação e piso.

VALORES ATRIBUÍDOS VERSUS PROSPECÇÃO (CONTINUAÇÃO)

Em anexo apresentam-se quadros resumo com os comparáveis obtidos e com o devido tratamento estatístico do qual se salienta:

- Nos valores de oferta de venda de Apartamentos T2 Novos/Recentes/Usados- Reabilitados obteve-se um valor médio unitário de 9.264 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção média de 155 m2 e um valor absoluto de venda de 1.432.000€;

- Nos valores de oferta de venda de Apartamentos T3 Novos/Recentes/Usados-Reabilitados obteve-se um valor médio unitário de 8.735 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção média de 218 m2 e um valor absoluto de venda de 1.892.000€;

- Nos valores de oferta de venda de Apartamentos Usados/Para Reabilitar obteve-se um valor médio unitário de 4.601 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção média de 158 m2 e um valor absoluto de venda de 682.000€;

- Nos valores de oferta de renda de Apartamentos obteve-se um valor médio unitário de 21 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção média de 142 m2 e um valor absoluto de venda de 2.847€;

- Yield mediana (INE) de 2,7%,

- Nos valores de oferta de venda de Escritórios obteve-se um valor médio unitário de 4.394 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção média de 153 m2 e um valor absoluto de venda de 648.750€;

- Nos valores de oferta de renda de Escritórios obteve-se um valor médio unitário de 13 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção média de 153 m2 e um valor absoluto de renda de 1.870€;

- Nos valores de oferta de venda de Lojas obteve-se um valor médio unitário de 9.464 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção média de 143 m2 e um valor absoluto de venda de 1.250.000€;

- Nos valores de oferta de renda de Lojas obteve-se um valor médio unitário de 54,20 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção média de 193 m2 e um valor absoluto de renda de 7.600 €;

- Nos valores de oferta de estacionamentos obteve-se um valor médio unitário de venda de 37.921 €/Le e um valor médio unitário de renda de 180 €/Le/Mês;

- Nos valores de oferta de venda de Armazéns, Arrecadações e Arrumos obteve-se um valor médio unitário de 1.663 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção média de 790 m2 e um valor

absoluto de venda de 1.358.200€;

VALORES ATRIBUÍDOS VERSUS PROSPECÇÃO (CONTINUAÇÃO)

- Nos valores de oferta de renda de Armazéns, Arrecadações e Arrumos obteve-se um valor médio unitário de 10,8 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção média de 277 m2 e um valor absoluto de renda de 2.544€;

- Nos valores de oferta de venda de Terrenos para Construção obteve-se um valor médio unitário de 1.320 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção potencial média de 2.750 m2, uma área de terreno de 876 m2 e um valor absoluto de venda de 3.565.714€;

- Nos valores de oferta de venda de Edifícios Usados/Para Reabilitar obteve-se um valor médio unitário de 4.459 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção média de 1.329 m2, uma área de terreno de 238 m2 e um valor absoluto de venda de 5.816.667€;

- Nos valores de oferta de venda de Edifícios Usados/Reabilitados obteve-se um valor médio unitário de 7.479 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção média de 779 m2 e um valor absoluto de venda de 5.770.000€ a que corresponde um valor médio de 606.104 €/Fogo.

- Nos valores de oferta de venda de Lares, obteve-se um valor médio unitário de 2.428 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção média de 661 m2 e um valor absoluto de venda de 1.512.000 €, valor unitário por quarto/cama de 81.000 €,

- Nos valores de oferta de renda mensal por quarto individual de Lares, obteve-se um valor médio unitário de 2.121 €/mês/quarto individual, e 1.800 €/mês/quarto duplo,

Para efeitos de avaliação consideraram-se as seguintes variáveis principais:

- Valor unitário de renda médio de 12,5 €/m2/Ab e um valor unitário de mercado médio de venda de 2.043 €/m2/Ab –Serviços/Lar (presume-se estado devoluto nesta área, no pressuposto que o Proprietário do imóvel explora o Lar),

- Valor unitário de renda médio de 20 €/m2/Ab a 50 €/m2/Ab e um valor unitário de mercado médio de venda de 3.269 €/m2/Ab a 8.173 €/m2 – Comércio,

- Valor unitário de renda global médio de 19 €/m2/Ab e um valor unitário de mercado médio global de venda de 2.800 €/m2 – edifício,

- No Método do Rendimento considerou-se uma taxa de

actualização de 7,34% (imóvel),

VALORES ATRIBUÍDOS VERSUS PROSPECÇÃO (CONTINUAÇÃO)

Pela análise de exploração para o uso de Lar, atribuindo-se as principais variáveis:

- Taxa de actualização dos fluxos financeiros de 7,34%; a qual se decompõe financeiramente mas também foi aferido pelo conhecimento do Perito de transacções de imóveis similares e da evolução histórica das taxas de risco ao nível nacional e internacional, considerando-se a taxa adequada para relacionar as rendas efectivas/potenciais com o valor de mercado estimado,

- Break even a 17 anos,

- Valor de venda do imóvel de 2.043 €/m2/Ab,

- valor de renda mensal por quarto de 2.400 € para quarto individual e 1.800 € para quarto duplo ,

- margem bruta de exploração de 18%,

- Valor final de 66.000 € (cama),

- VAL de 3.231.000 €,

No cenário em uso alternativo de conversão da área do Lar para habitação (no pressuposto desta área se considerar devoluta e sem ônus), considerou-se as principais variáveis (para efeitos de avaliação, considerou-se que este projecto apresenta um valor similar ao valor em uso continuado:

- Custo de construção unitário a novo de 2.337 €/m2/ab acima do solo;

- Custo de gestão de projecto de 10% do custo de construção;

- Custo de comercialização de 5% do custo de construção;

- custo de taxas camarárias de 80 €/m2/ab,

- Valor do terreno com um peso final de 44% do valor de mercado (o CIMI refere 35%);- Desenvolvimento da promoção imobiliária em 7 anos;- Taxa de actualização dos fluxos financeiros de 7,34%; a qual se decompõe financeiramente mas também foi aferido pelo conhecimento do Perito de transacções de imóveis similares e da evolução histórica das taxas de risco ao nível nacional e internacional, considerando-se a taxa adequada para relacionar as rendas efectivas/potenciais com o valor de mercado estimado,- Valor de venda do imóvel após obras de 9.000 €/m2/Abp de habitação, - valor da área comercial semelhante ao valor considerado em uso continuado.

IV | ANEXO A
DESCRIÇÃO TEÓRICA DA METODOLOGIA UTILIZADA

Método Comparativo de Mercado

Este método tem por base um conhecimento profundo do mercado envolvente do imóvel.

O uso de comparáveis permite obter valores médios os quais com os devidos ajustamentos são ajustados ao imóvel em avaliação.

Os comparáveis podem ser valores de oferta ou valores de transacção sendo importante definir as características que mais veiculam o preço da possível transacção.

Deverão ser esgotadas as possibilidades de existência ou não de imóveis com características similares ao avaliado.

O conhecimento da relação oferta procura permite "pesar" os devidos coeficientes de ajustamentos os quais farão a devida correlação para o imóvel em avaliação.

Pode-se concluir que este método será o mais confiável desde que reunidas uma amostra significativa e representativa do mercado em estudo.

Desta forma pode-se considerar que ao ser usado será na maioria das vezes como método principal.

Existem vários tipos de valor os quais tem por base as diversas finalidades na avaliação imobiliária mas o mercado será eternamente soberano o qual mesmo com o devido bom-senso para ponderar a inevitável subjectividade permite a obtenção de valores com maior acuidade.

No método do mercado são principalmente analisados os valores unitários, valores absolutos, nível de oferta e procura, tendências do mercado, micro mercados existentes, principais factores positivos e negativos da localização do imóvel.

Definição (IVS) – *"Sales Comparison Approach" – "This comparative approach considers the sales of similar or substitute properties and related market data, and establishes a value estimate by processes involving comparison. In general, a property being valued (a subject property) is compared with sales of similar properties that have been transacted in the market. Listings and offerings may also be considered.*

Segundo documentação apresentada no curso de Peritos Avaliadores do Tribunal este método baseia-se:

Processo:
Procedimentos Correntes:
- Analisar informação sobre transacções recentes de propriedades análogas e comparáveis.
- Analisar informação sobre ofertas.

Técnicas de Apoio a utilizar cada vez com maior frequência:
- Homogeneização (idade, estado de conservação, área, localização geográfica, data de transacção, nível de acabamentos e outras variáveis).

- Análise Estatística.

Vantagens e inconvenientes – *é em geral considerado como o método que melhor reflecte o valor do bem em mercado livre; é fiável, desde que a informação seja suficiente e credível; a sua aplicação poderá envolver riscos associados à interferência de critérios subjectivos e à inexistência, raridade ou inconstância da informação;*

Propriedades a que se aplica – *a sua aplicação é mais adequada na avaliação de propriedades que são transaccionadas em maior número (habitações, escritórios e terrenos) e menos adequada nas situações em que as transacções são menos frequentes.*

Método do Rendimento

Através do método do rendimento o Valor de Mercado do Imóvel é estimado pela capacidade da propriedade gerar benefícios e pela conversão desses benefícios em valor actual.

O uso deste método depende essencialmente se o imóvel é susceptível de ser arrendado.

As rendas podem ser efectivas ou potenciais sendo estas capitalizadas através de uma taxa de capitalização calculada para o referido imóvel.

No cálculo da renda potencial pode-se aplicar o método do mercado por forma a se apurar o devido rendimento anual.

De forma muito simplista as taxas variam consoante o imóvel e a zona em que se inserem existindo formas de cálculo das taxas através da análise financeira ou através do apuramento em mercado sobre qual a taxa que correlaciona a venda com a renda para imóveis similares.

Definição (IVS): *"Income capitalisation approach" – "This comparative approach considers income and expense data relating to the property being valued and estimates value through a capitalisation process. Capitalistion relates income (usually a net income figure) and a defined value type by converting an income amount into a value estimate. This process may consider direct relationships (known as capitalisation rates), yield or discount rates (reflecting measures of return on investment), or both. In general, the principle of substitution holds that the income stream which produces the highest return commensurate with a given level of risk leads to the most probable value figure.*
Segundo documentação apresentada no curso de Peritos Avaliadores do Tribunal:

Estimativa de RI:
- A determinação de RI é feita, em cada período, pela diferença entre o rendimento bruto e as despesas ou encargos nesse período;

Taxa de capitalização:
- Esta taxa é obtida empiricamente, através do estudo das relações efectivas existentes entre os rendimentos líquidos periódicos e os valores de transacção de propriedades análogas à que está a ser objecto de avaliação (tc =rendimento/valor);
-a taxa de capitalização traduz assim a relação entre os mercados de arrendamento e de venda (numa mesma zona);

Valor da propriedade Vp: Vp = RI/tc

Método dos Custos

O método do custo é normalmente utilizado em situações em que o método do mercado não pode ser utilizado embora seja um bom método para aferir o método do mercado.

Através deste método é verificado qual o custo de substituição ou de reprodução do imóvel o qual pode ser depreciado em função da idade e do estado de conservação actual.

Neste método será necessário descriminar e calcular todas as rubricas inerentes ao processo da promoção imobiliária nomeadamente valor do terreno, custo directos e indirectos da construção, margem de promoção e impostos.

O Método do Custo possibilita dois tipos de abordagem: 1) estática e 2) dinâmica. Estas abordagens permitem ponderar no tempo as rubricas do investimento.

Definição (IVS) – *"This comparative approach considers the possibility that, as a substitute for the purchase of a given property, one could construct another property that is either a replica of the original or one that could furnish equal utility. In a real estate context, one would normally not be justified in paying more for a given property than the cost of acquiring equivalent land and constructing an alternative structure, unless in due time, inconvenience, and risk are insolved. In practice, the approach also involves an estimate of depreciation for older and/or less functional properties where an estimate of cost new unreasonably exceeds the likely price that would be paid for the appraised property."*

Segundo apresentado no curso de Peritos Avaliadores do Tribunal o Método do Custo tem a seguinte designação e metodologia:

Método do custo de reprodução ou método do custo de substituição. O "custo de reprodução" corresponde ao custo de realização de uma obra idêntica à que se está a avaliar, ao passo que o "custo de substituição" é relativo ao custo de realização de uma obra análoga. Este último é particularmente adequado à estimação do valor de propriedades para as quais é impensável supor-se a sua construção com base nos mesmos materiais e processos de construção utilizados na altura da sua edificação.

Processo de aplicação do método do custo de substituição para determinação do Valor da propriedade Vp:

i) Determinação do Custo de construção de uma propriedade de características análogas às do imóvel que se pretende avaliar (Cc);

ii) Diminuição do custo de construção calculado em i) do valor da depreciação (física e funcional) (D) do bem que está a ser avaliado (Cc – D);

iii) Ao valor obtido na alínea anterior (Cc – D) é adicionado o Valor de mercado do terreno (Vmt), correspondente à parcela de terreno que suporta a edificação (e que é estimado com recurso ao método comparativo, através da análise e comparação de parcelas de terreno análogas e recentemente transaccionadas): **Vp = (Cc – D) + Vmt**

Método do Valor Residual

O método do Valor Residual é normalmente utilizado na avaliação de projectos a desenvolver.

Este Método tem como pressuposto que o valor da propriedade no estado actual é o valor remanescente da subtracção às receitas potenciais dos custos directos e indirectos na construção mais a inerente margem de promoção/lucro.

Neste método pode ser utilizado a análise estática ou a análise dinâmica através da análise em "DCF" – Disconted Cash Flow", sendo os fluxos actualizados através da respectiva *yield* do mercado.

Segundo documentação apresentada no curso de Peritos Avaliadores do Tribunal "No que se refere à estimação do valor do terreno pelo método do valor residual este é calculado no pressuposto de ao mesmo estar associada uma quota parte de responsabilidade na formação do valor do empreendimento acabado, e isto porque nas operações de desenvolvimento imobiliário o terreno não é um produto final, mas antes um factor de produção, e por conseguinte terá direito a uma remuneração compatível com a sua quota parte no produto final.

O **Valor actual do terreno (Vat)** nesta perspectiva é obtido pela diferença entre o valor comercial presumível do empreendimento acabado (PVT) e somatório Ct de todos os custos que o empreendimento imobiliário suportou ou que se prevê vir a suportar (com excepção, evidentemente, do custo de aquisição do terreno **Vat = PVT – C.**

Método do Valor residual – Variantes:

i) Método simplificado – não se considera a inflação nem a actualização dos valores dos "cash-flows";
ii) Método com base em "cash-flows" actualizados:

- A preços constantes (taxa de actualização real);

- A preços correntes (taxa de actualização nominal)."

QUADRO Nº 1 - QUADRO DE AVALIAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO E MÉTODO DO RENDIMENTO DINÂMICO

Morada	Inquilino	Tipo de Utilização	termo de contrato	área bruta privativa (Estimada Pelo Perito nas plantas enviadas)	Valor Renda efectiva (€/mês)- referida pelo Cliente	Valor Renda Anual	Valor Unitário da Renda Actual (€)	Yield (%)	Nº de Anos para Terminus do Contrato	Valor Financeiro € (Renda Actual)	VAL das Rendas Actuais	Valor Unitário da Renda Potencial - Devoluto	Valor da renda liquida potencial (com custos de manutenção e exploração)	Valor da Renda Potencial € (Devoluto)	Valor Unitário	Valor Potencial (Devoluto)	VAL com Renda Potencial Após Terminus do Contrato	Valor Unitário do Market Value	Market Value - Soma dos VAL Referidos
						€/Ano				€	€	€/m2/Ab	10%	€	€/m2/Ab	€	€	€/m2/Ab	
Rua do Crucifixo nº 94 e 96	Lusófila (café)	comércio	30/07/2028	133,00 m2	755 €	9 060 €	5,68 €/m2/Ab	7,34%	4,74	123 420 €	35 182,5 €	43,0 €/m2	5 147 €	5 719 €	7 029,2 €/m2	934 887 €	668 386 €	5 290,2 €/m2	703 600 €
Rua do Crucifixo nº 102	Lopes e Marques	comércio	31/10/2025	20,00 m2	669 €	8 028 €	33,45 €/m2/Ab	7,34%	1,99	109 362 €	14 372,8 €	50,0 €/m2	900 €	1 000 €	8 173,5 €/m2	163 470 €	141 986 €	7 820,0 €/m2	156 400 €
Rua do Crucifixo nº 104	Soc Hotelaria Perdigão	comércio		60,00 m2	574 €	6 888 €	9,57 €/m2/Ab	7,34%	15,00	93 832 €	61 407,0 €	35,0 €/m2	1 890 €	2 100 €	5 721,5 €/m2	343 288 €	118 628 €	3 000,0 €/m2	180 000 €
Rua do Ouro nº 157	E.E. Sousa e Silva	comércio	31/05/2027	66,0 m2	1300	15 600 €	19,70 €/m2/Ab	7,34%	3,57	212 512 €	47 483,9 €	50,0 €/m2	2 970 €	3 300 €	8 173,5 €/m2	539 452 €	418 916 €	7 066,7 €/m2	466 400 €
Rua do Ouro nº 161	Azevedo Pinho e Jesus	comércio	anual	40,0 m2	885	10 620 €	22,13 €/m2/Ab	7,34%	15,00	144 671 €	94 678,1 €	50,0 €/m2	1 800 €	2 000 €	8 173,5 €/m2	326 941 €	112 979 €	5 192,5 €/m2	207 700 €
Rua do Ouro nº 163	Sousa Marques	comércio	anual	20,0 m2	497	5 964 €	24,85 €/m2/Ab	7,34%	15,00	81 245 €	53 169,5 €	50,0 €/m2	900 €	1 000 €	8 173,5 €/m2	163 470 €	56 490 €	5 485,0 €/m2	109 700 €
Rua do Ouro nº 165 RE	Azevedo Pinho e Jesus	comércio	anual	101,0 m2	937	11 244 €	9,28 €/m2/Ab	7,34%	15,00	153 172 €	100 241,1 €	20,0 €/m2	1 818 €	2 020 €	3 269,4 €/m2	330 210 €	114 109 €	2 122,8 €/m2	214 400 €
Rua do Ouro nº 165 RD	Europombalina	comércio	31/03/2025	80,0 m2	1020	12 240 €	12,75 €/m2/Ab	7,34%	1,40	166 740 €	15 772,0 €	20,0 €/m2	1 440 €	1 600 €	3 269,4 €/m2	261 553 €	236 812 €	3 157,5 €/m2	252 600 €
Rua do Ouro nº 165 1E	Escritório Irmandande	comércio		100,0 m2		0 €	,00 €/m2/Ab	7,34%		0 €	0,0 €	20,0 €/m2	1 800 €	2 000 €	3 269,4 €/m2	326 941 €	326 941 €	3 269,0 €/m2	326 900 €
Rua do Ouro nº 165 1D	Europombalina	comércio	31/03/2025	70,0 m2	1020	12 240 €	14,57 €/m2/Ab	7,34%	1,40	166 740 €	15 772,0 €	20,0 €/m2	1 260 €	1 400 €	3 269,4 €/m2	228 859 €	207 211 €	3 185,7 €/m2	223 000 €
Rua do Ouro nº 167-173	Papelaria da Moda- Fernandes	comércio	30/06/2024	227,0 m2	5400	64 800 €	23,79 €/m2/Ab	7,34%	0,65	882 740 €	39 846,9 €	25,0 €/m2	5 108 €	5 675 €	4 086,8 €/m2	927 695 €	885 819 €	4 078,0 €/m2	925 700 €
Lar				1 583,00 m2				7,34%				12,5 €/m2	17 809 €	19 788 €	2 043,4 €/m2	3 234 671 €	3 234 671 €	2 043,4 €/m2	3 234 700 €
TOTAL				**2 500 m2**	**13 057,00 €**	**156 684,00 €**				**2 134 434 €**		**19,0 €/m2/Ab**	**42 841,35 €**	**47 601,50 €**	**3113 €/m2/Ab**	**7 781 438 €**		**2 800 €/m2/Ab**	**7 001 100 €**

QUADRO Nº 2 - QUADRO DE AVALIAÇÃO- ANÁLISE DA EXPLORAÇÃO - DCF- LAR DE IDOSOS- USO CONTINUADO

Quadro de Avaliação baseado no Método Comparativo ou de Mercado e no DCF
Lar

Nº quartos individuais	35	
Nº camas em quartos duplos	14	
Taxa de inflação	0,0%	
Preço médio mensal individual	2400,0	€ (s/ IVA)
Preço médio mensal em quarto duplo	1800,0	

Ano	0	1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		
Meses de operação			12		12		12		12		12		12		12		12		12		12	
Quartos individuais disponíveis			420		420		420		420		420		420		420		420		420		420	
quartos duplos disponíveis			168		168		168		168		168		168		168		168		168		168	
Taxa de ocupação			100,0%		100,0%		100,0%		100,0%		100,0%		100,0%		100,0%		100,0%		100,0%		100,0%	
quartos simples ocupados			420		420		420		420		420		420		420		420		420		420	
quartos duplos ocupados			168		168		168		168		168		168		168		168		168		168	
Nº Hóspedes quartos simples			420		420		420		420		420		420		420		420		420		420	
Nº Hóspedes quartos duplos			336		336		336		336		336		336		336		336		336		336	
ARP quartos simples (€)			2 400,00		2 400,00		2 400,00		2 400,00		2 400,00		2 400,00		2 400,00		2 400,00		2 400,00		2 400,00	
ARP quartos duplos (€)			1 800,00		1 800,00		1 800,00		1 800,00		1 800,00		1 800,00		1 800,00		1 800,00		1 800,00		1 800,00	
RevPar (€)			2 228,57		2 228,57		2 228,57		2 228,57		2 228,57		2 228,57		2 228,57		2 228,57		2 228,57		2 228,57	
Proveitos departamentais																						
Lar		1 310 400	100,0%	1 310 400	100,0%	1 310 400	100,0%	1 310 400	100,0%	1 310 400	100,0%	1 310 400	100,0%	1 310 400	100,0%	1 310 400	100,0%	1 310 400	100,0%	1 310 400	100,0%	
		0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	
	0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	
	0,00	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	
Outras receitas (€ / quartos ocupados)	0,00	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	
Lazer e outros serviços (€)	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	
Total de Proveitos Departamentais		**1 310 400**	**100,0%**	**1 310 400**	**100,0%**	**1 310 400**	**100,0%**	**1 310 400**	**100,0%**	**1 310 400**	**100,0%**	**1 310 400**	**100,0%**	**1 310 400**	**100,0%**	**1 310 400**	**100,0%**	**1 310 400**	**100,0%**	**1 310 400**	**100,0%**	
Custos departamentais (%proveitos)																						
FSE	10,0%	131 040	10,0%	131 040	10,0%	131 040	10,0%	131 040	10,0%	131 040	10,0%	131 040	10,0%	131 040	10,0%	131 040	10,0%	131 040	10,0%	131 040	10,0%	
Gastos com Pessoal	42,5%	556 920	42,5%	556 920	42,5%	556 920	42,5%	556 920	42,5%	556 920	42,5%	556 920	42,5%	556 920	42,5%	556 920	42,5%	556 920	42,5%	556 920	42,5%	
CMVMC	10,0%	131 040	10,0%	131 040	10,0%	131 040	10,0%	131 040	10,0%	131 040	10,0%	131 040	10,0%	131 040	10,0%	131 040	10,0%	131 040	10,0%	131 040	10,0%	
Outros custos	10,0%	131 040	10,0%	131 040	10,0%	131 040	10,0%	131 040	10,0%	131 040	10,0%	131 040	10,0%	131 040	10,0%	131 040	10,0%	131 040	10,0%	131 040	10,0%	
Total Custos Departamentais		**950 040**		**950 040**		**950 040**		**950 040**		**950 040**		**950 040**		**950 040**		**950 040**		**950 040**		**950 040**		
Proveitos operacionais		**360 360**	**27,5%**	**360 360**	**27,5%**	**360 360**	**27,5%**	**360 360**	**27,5%**	**360 360**	**27,5%**	**360 360**	**27,5%**	**360 360**	**27,5%**	**360 360**	**27,5%**	**360 360**	**27,5%**	**360 360**	**27,5%**	
Custos operacionais não distribuíveis																						
Gestão (% total proveitos)	2,0%	26 208	27,0%	26 208	27,0%	26 208	27,0%	26 208	27,0%	26 208	27,0%	26 208	27,0%	26 208	27,0%	26 208	27,0%	26 208	27,0%	26 208	27,0%	
Marketing (% total proveitos)	2,0%	26 208	27,0%	26 208	27,0%	26 208	27,0%	26 208	27,0%	26 208	27,0%	26 208	27,0%	26 208	27,0%	26 208	27,0%	26 208	27,0%	26 208	27,0%	
Taxas de manutenção e propriedade (% total proveitos)	2,0%	26 208	27,0%	26 208	27,0%	26 208	27,0%	26 208	27,0%	26 208	27,0%	26 208	27,0%	26 208	27,0%	26 208	27,0%	26 208	27,0%	26 208	27,0%	
Serviços diversos (% total proveitos)	1,4%	18 346	18,9%	18 346	18,9%	18 346	18,9%	18 346	18,9%	18 346	18,9%	18 346	18,9%	18 346	18,9%	18 346	18,9%	18 346	18,9%	18 346	18,9%	
Total non-distributable operating costs		**96 970**	**7,4%**	**96 970**	**7,4%**	**96 970**	**7,4%**	**96 970**	**7,4%**	**96 970**	**7,4%**	**96 970**	**7,4%**	**96 970**	**7,4%**	**96 970**	**7,4%**	**96 970**	**7,4%**	**96 970**	**7,4%**	
GOP		**263 390**		**263 390**		**263 390**		**263 390**		**263 390**		**263 390**		**263 390**		**263 390**		**263 390**		**263 390**		
		20,10%		20,10%		20,10%		20,10%	0,00%	20,10%												
Encargos fixos																						
Fee de gestão (% total proveitos)	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	
Fee incentivos de gestão (% total proveitos)	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	
Seguros (% total proveitos)	0,5%	6 552	25,0%	6 552	25,0%	6 552	25,0%	6 552	25,0%	6 552	25,0%	6 552	25,0%	6 552	25,0%	6 552	25,0%	6 552	25,0%	6 552	25,0%	
Reposições e substituições (% total proveitos)	1,5%	19 656	75,0%	19 656	75,0%	19 656	75,0%	19 656	75,0%	19 656	75,0%	19 656	75,0%	19 656	75,0%	19 656	75,0%	19 656	75,0%	19 656	75,0%	
Total de encargos fixos		**26 208**	**100,0%**	**26 208**	**100,0%**	**26 208**	**100,0%**	**26 208**	**100,0%**	**26 208**	**100,0%**	**26 208**	**100,0%**	**26 208**	**100,0%**	**26 208**	**100,0%**	**26 208**	**100,0%**	**26 208**	**100,0%**	
EBIT		**237 182**	**18,1%**	**237 182**	**18,1%**	**237 182**	**18,1%**	**237 182**	**18,1%**	**237 182**	**18,1%**	**237 182**	**18,1%**	**237 182**	**18,1%**	**237 182**	**18,1%**	**237 182**	**18,1%**	**237 182,40**	**18,1%**	

Cash Flow Operacional a 10 anos	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Total
EBIT	1 639 942	237 182	237 182	237 182	237 182	237 182	237 182	237 182	237 182	237 182	237 182	2 371 824
Valor Residual	1 591 084	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 231 026	3 231 026
Cash Flow do Projecto	3 231 026	**237 182**	**237 182**	**237 182**	**237 182**	**237 182**	**237 182**	**237 182**	**237 182**	**237 182**	**3 468 208**	**5 602 850**
NPV	**3 231 000**											

Taxa de actualização	7,3%	65 939	valor por cama
Taxa de saída	7,3%		
TIR			
Break even			

QUADRO Nº 2.1. - MÉTODO DO CUSTO - ANÁLISE ESTÁTICA - ACTIVO 1

Tipo de Imóvel: Edificio

Quadro de Avaliação baseado no Método dos Custos - Análise estática

Natureza de Ocupação * Designação	Área de Terreno	Valor Unitário do Terreno	Área Bruta de Construção (m2) Ab	Custos Unitários de Construção a Novo V/Unit	Coeficientes (%) T	Valor Unitário	Valor de Mercado do Imóvel Considerado Livre e Disponível Vm=Ab*V/Unit*(1-Dep)	total
Terreno								
Terreno afecto às construções			2 500 m2			**1 750 €/m2/Ab**	**4 375 000 €**	
Valor total do terreno							**4 375 000 €**	**37%**
Valor unitário de terreno por m2 de construção				**1750**				
% de Valor para o Terreno pelo CIMI				**35%**				
relação entre valor do terreno/valor total				**37%**				
Custos de Construção								
Área Bruta de Construção comércio			917 m2	2 000 €/m2			1 834 000 €	
Área Bruta de Construção Lar			1 583 m2	2 250 €/m2			3 561 750 €	
Sub-Total			**2 500 m2**				**5 395 750 €**	**45%**
Encargos Administrativos e Financeiros								
Gestão e Projecto					5%	107,9 €/m2	269 788 €	
Licenças e Taxas (€/m2)						80,0 €/m2	200 000 €	
Comercialização					5%	237,4 €/m2	593 533 €	
Total dos encargos indirectos com a construção						**425,3 €/m2**	**1 063 320 €**	9%
Margem de Promoção					10%	433,4 €/m2	**1 083 407 €**	**9%**
Valor a Novo						4 767,0 €/m2	**11 917 500 €**	
Taxa de Depreciação					65%		**4 902 610 €**	
Valor de Mercado			**2 500 m2**			**2 806,0 €/m2**	**7 014 900 €**	

Resumo da Ponderação das rubricas de investimento no *Market Value*

Terreno	4 375 000	37%
Construção	5 395 750	45%
Custos Indirectos	1 063 320	9%
Margem de Promotor	1 083 407	9%
PVT a Novo	**11 917 500**	**100%**

Resumo dos Principais Indicadores de Avaliação

Valor por m2 de área no estado actual	1 750 €/m2/Abp
Valor por m2 de área a novo	4 767 €/m2/Abp
Valor do terreno por m2 de área de construção total	1 750 €/m2/Abp

QUADRO Nº 3 - CÁLCULO DA YIELD ATRAVÉS DA COMPOSIÇÃO FINANCEIRA DA TAXA

Taxa de Juro de referência sem risco		**3,00%**
Risco do Mercado Imobiliário		
Falta de Liquidez		1,00%
Indivisibilidade		1,00%
Elevada Tributação (Aquisição/Alienação)		1,00%
A - Premio de Risco		**3,00%**
Risco do Mercado Português		
Lei do Arrendamento		1,00%
B - Premio de Risco		**1,00%**
Taxa Referencia Imobiliário		**II**
Taxa de Capitalização (Perpetuidade)		**7,00%**
Risco do Imóvel		
Localização		0,45%
Estado de Conservação		0,45%
Inquilinos		0,45%
Duração dos Contratos		0,45%
C - Risco do Investimento		**1,80%**
Resumo do cálculo		
Taxa de juro nominal sem risco	3,00%	
Taxa de risco (A+B+C)	5,80%	
Inflacção (IPC)	1,50%	
Taxa Iliquida	1,46%	
Taxa nominal	9,0%	
Taxa de Actualização Real	**7,34%**	

Fórmulas utilizadas
Taxa nominal = (1+Tiliquida)*(1+Tinf)*(1+Trisco)
Taxa Iliquida = (Taxa de juro sem risco - IPC)/(1+IPC) = Tsem risco - IPC
Taxa real = (1+Tiliq)*(1+Trisco)-1=Tiliq+Trisco

QUADRO Nº 4 - PROSPECÇÃO DE MERCADO - HOMOGENEIZAÇÃO	METODO COMPARATIVO DE MERCADO - QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Valores de Oferta de Venda - APARTAMENTOS/EDIFÍCIOS

Designação	Localização	Estado - Área de Terreno (m2)	Área Bruta (m2)	Preço				C1 (Área de Construção)	C2 (Estado de Conservação)	C3 (Localização - Afectação)	Coeficiente ponderado Cn	Valor unitário Homogeneizado (€/m²)
				€/m2	Total	Valor ponderado (€) (oferta/ concretizado)	Valor unitário					
						Vt=Vp*80%						Vh=Vup*Cn
APARTAMENTO - Comparável 1	Rua do Crucifixo 50	Usado- 1900	230 m2	3 826,1 €/m2/Ab	880 000 €	704 000 €	3 060,9 €/m2	0,72	1,00	1,00	0,72	2 203,8 €/m2
EDIFÍCIO - Comparável 2	Rua da Madalena	Usado-1900	2 005 m2	3 890,3 €/m2/Ab	7 800 000 €	6 240 000 €	3 112,2 €/m2	1,00	1,00	1,00	1,00	3 112,2 €/m2
EDIFÍCIO - Comparável 3	Misericórdia	Usado	1 628 m2	4 299,8 €/m2/Ab	7 000 000 €	5 600 000 €	3 439,8 €/m2	0,80	1,00	1,00	0,80	2 751,8 €/m2
EDIFÍCIO - Comparável 4	Rua dos Fanqueiros	Usado-1900	1 358 m2	4 418,3 €/m2/Ab	6 000 000 €	4 800 000 €	3 534,6 €/m2	0,80	1,00	1,00	0,80	2 827,7 €/m2
EDIFÍCIO - Comparável 5	Rua dos Fanqueiros	Usado-1901	1 155 m2	4 848,5 €/m2/Ab	5 600 000 €	4 480 000 €	3 878,8 €/m2	0,80	1,00	1,00	0,80	3 103,0 €/m2
	Média		**1 275 m2**	**4 256,6 €/m2/Ab**	**5 456 000 €**		**3 405 €/m2**				**média V**	**2 800 €/m2**

QUADRO Nº 4.1 - QUADRO BASE DE DCF - MÉTODO DO CUSTO INDIRECTO / MÉTODO DO VALOR RESIDUAL E MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO - CENÁRIO ALTERNATIVO PARA ALTERAÇÃO DE USO PARA HABITAÇÃO

Quadro de Avaliação baseado no Critério da Comparação de Mercado e no Critério do Rendimento - Método do "Discounted Cash-Flow"

Valores em Euros - Preços Constantes

Tipo de Ocupação	Área	Número de Fracções Potenciais (estimado)	Área Bruta	Área Bruta Habitação vendável	Área Média por Fracção (estimado)	Valor de Venda			Custos de Construção		Encargos com Comercialização	Taxas camarárias (estimadas)	Gestão e Projecto
						unit/m2	Valor Médio por Fracção	Valor Total	Unit/m2/Ab	Valor	5%	80 €/m2/Ab	10%
				(m2)				Vp		Vp			
Área habitacional			1 583,00 m2	1 329,7 m2		9 000 €/m2		11 967 480 €	2 337 €	3 699 471 €			
Área comercial			917,00 m2			4 107 €/m2		3 766 400 €	300 €	275 100 €			
Total	**2 444 m2**		**2 500,00 m2**					**15 733 880 €**		**3 974 571 €**	**786 694 €**	**200 000 €**	**397 457 €**

QUADRO Nº 4.2. - QUADRO FINAL DE DCF - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO NO ESTADO ACTUAL ATRAVÉS DA IMPLEMENTAÇÃO DO PROJECTO - CENÁRIO ALTERNATIVO PARA ALTERAÇÃO DE USO PARA HABITAÇÃO

MAPA DE FLUXOS DE CAIXA

Critério da Comparação de Mercado e Critério dos Custos - Análise dinâmica

Valores em Euros - Preços Constantes

FASEAMENTO DO PROJECTO			Momento 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	TOTAIS
Custos														
	. Custos de Construção								50,00%	50,00%				100,00%
	.Taxas camarárias								100,00%					100,00%
	.Projectos e Gestão						10,00%	20,00%	30,00%	40,00%				100,00%
	. Custos de Marketing								50,00%	50,00%				100,00%
Receitas														
	Venda								100,00%					100,00%

FLUXOS DE CAIXA DO PROJECTO			Momento 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	TOTAIS
Custos														
	.Custos de Construção		2 509 528 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 987 286 €	1 987 286 €	0 €	0 €	0 €	3 974 571 €
	.Taxas camarárias		130 750 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	200 000 €	0 €	0 €	0 €		200 000 €
	. Encargos de comercialização		496 715 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	393 347 €	393 347 €	0 €	0 €	0 €	786 694 €
	.Projectos e Gestão		260 499 €	0 €	0 €	0 €	39 746 €	79 491 €	119 237 €	158 983 €	0 €	0 €	0 €	397 457 €
	Custos Totais		**3 397 492 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**39 746 €**	**79 491 €**	**2 699 870 €**	**2 539 616 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**5 358 723 €**
Receitas														
	Venda		10 286 022 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	15 733 880 €	0 €	0 €	0 €	0 €	15 733 880 €
	Receitas Liquidas		**10 286 022 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**15 733 880 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**15 733 880 €**
FLUXOS DE CAIXA DO PROJECTO			6 888 530 €	0 €	0 €	0 €	-39 746 €	-79 491 €	13 034 010 €	-2 539 616 €	0 €	0 €	0 €	10 375 157 €

VAL DO PROJECTO	**0**	**-6 888 530**	0	0	0	-39 746	-79 491	13 034 010	-2 539 616	0	0	0
TIR ANUAL DO PROJECTO	**7,3%**											

VAL	:	6 888 530 €
VALOR DO TERENO NO ESTADO ACTUAL	:	6 888 530 €

% Cap.Próprio p/ PROJECTO:		**100%**
% Cap. Próprio p/projecto:		**0%**
Taxa Anual Juros		
Bancários:		**7,34%**
Taxa anual fluxos		
do Projecto:		**7,34%**

Area do Terreno total		
valor por m2 de terreno		
ABC (potencial) - acima do solo		**2 500**
Valor m2 acima do solo		**2 755 €**
Numero de Fogos		
Valor por Fogo		
Valor por m2 após conclusão da construção		**6 294 €**
relação entre valor unitário actual e após obras		**44%**
"peso" do terreno no valor final pelo CIMI		**35%**

QUADRO Nº 5 - PROSPECÇÃO DE MERCADO - HABITAÇÃO - BAIXA

Valores de Oferta de Venda/Renda

Designação	Localização - Freguesia	Tipologia	Estado/Idade	Área	Valor		Observações	Links	Fotografia	Vendedor
				Construção (ab)	Total(€)	€/m2/ab				
VALOR DE VENDA - APARTAMENTOS - NOVOS/RECENTES/USADOS-REABILITADOS										
Apartamento	Santa Maria Maior	T2	Usado - Reabilitado	175 m2	1 590 000 €	9 086 €/m2/Ab	Campo das Cebolas. Edificio pombalino totalmente reabilitado	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/apartamento-penthouse-t2-175m2-vista-frontal-feio-c2m		923299456
Apartamento	Santa Maria Maior	T2	Novo	154 m2	1 520 000 €	9 870 €/m2/Ab	Edifício Rocio - Duplex	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/pf31393-duplex-t2-lisboa-ID1c95q.html#3d40583573		923262396
Apartamento	Santa Maria Maior	T2	Usado - Reabilitado	171 m2	1 500 000 €	8 767 €/m2/Ab	T2 Duplex Inserido num edifício pombalino totalmente reabilitado com materiais de elevada qualidade, com uma extraordinária localização entre a Baixa Pombalina e o Chiado	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/t2-duplex-novo-a-estrear-ID18A5l.html#3d40583573		923299456
Apartamento	Santa Maria Maior	T2	Usado - Reabilitado	140 m2	1 350 000 €	9 643 €/m2/Ab	Edificio Totalmente reabilitado - Vista Sé	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/apartamento-de-charme-t1-4-ID1aXpt.html#78d86d921d		923299367
Apartamento	Santa Maria Maior	T2	Usado - Reabilitado	134 m2	1 200 000 €	8 955 €/m2/Ab	Vistas Convento do Carmo. Totalmente reabilitado	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/t2-renovado-com-vistas-para-a-cidade-no-chiado-ID1c2Zn.html#772151		923299799
Apartamento	Santa Maria Maior	T3	Novo	165 m2	1 550 000 €	9 394 €/m2/Ab	Empreendimento Nova do Almada 24 mantém as suas linhas originais, com traços de arquitetura pombalina, associado a um perfil mais moderno. Terraço 25 m2	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/apartamento-t3-para-venda-ID180e0.html#c895ead171		217520640
Apartamento	Santa Maria Maior	T4	Usado - Reabilitado	220 m2	1 780 000 €	8 091 €/m2/Ab	Fanqueiros - Edificio reabilitado mantendo a traça original	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/t4-para-venda-perto-do-castelo-ID1bQO9.html#97c9d9027b		923299799
Apartamento	Santa Maria Maior	T5	Usado - Reabilitado	216 m2	1 900 000 €	8 817 €/m2/Ab	Praça D. Pedro V, Rossio. Totalmente remodelado para a utilização de Alojamento Local. 2 frentes, uma delas para a Rua dos Sapateiros	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/alojamento-local-de-tipologia-t6-na-praca-d-pedro-v-rossio-		923298436
Apartamento	Santa Maria Maior	T4	Usado - Reabilitado	257 m2	1 980 000 €	7 704 €/m2/Ab	Rua da Madalena. Edificio totalmente reabilitado mantendo a traça original	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/apartamento-de-charme-no-centro-de-lisboa-ID1auRV.html#97c9d9		923291421
Apartamento	Santa Maria Maior	T3	Novo	233 m2	2 250 000 €	9 669 €/m2/Ab	Odeon - Rua Portas de Santo Antão - Triplex com mansarda	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/apartamento-t3-para-venda-ID18GSY.html#fb6bf9ab9d		210496700

QUADRO Nº 5 - PROSPECÇÃO DE MERCADO - HABITAÇÃO - BAIXA

Valores de Oferta de Venda/Renda

Designação	Localização - Freguesia	Tipologia	Estado/Idade	Área	Valor		Observações	Links	Fotografia	Vendedor
				Construção (ab)	Total(€)	€/m2/ab				
VALOR DE VENDA - APARTAMENTOS - USADOS/PARA REABILITAR										
Apartamento	Santa Maria Maior	T12	Usado-1900	250 m2	950 000 €	3 800 €/m2/Ab	Poço do Borratém . Precisa obras	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/t-12-6-wcs-baixa-de-lisboa-ID1alr0.html#06943f9944		923298114
Apartamento	Santa Maria Maior	T2	Usado-1900	107 m2	520 000 €	4 860 €/m2/Ab	3º Andar sem elevador. Para reabilitar. Sé	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/apartamento-t2-para-obras-totais-em-predio-de-traca-antiga-em-lisboa-		923299402
Apartamento	Santa Maria Maior	T3	Usado-1900	92 m2	470 000 €	5 109 €/m2/Ab	Rua das Pedras Negras - Rua da Madalena. Habitável mas a necessitar de obras	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/t3-em-predio-pombalino-na-rua-da-madalena-n-90-em-plena-baixa-de-lisb-		211312059
Apartamento	**Santa Maria Maior**	**T9**	**Usado- 1900**	**230 m2**	**880 000 €**	**3 826 €/m2/Ab**	**Rua do Crucifixo 50 - 4º andar sem elevador**	**https://www.idealista.pt/imovel/32756189/**		**218744325**
Apartamento	Santa Maria Maior	T3	Usado-1900	109 m2	590 000 €	5 413 €/m2/Ab	Superior - 5º andar com elevador. Fachada do Edificio Pombalino. Ao pé da estação de Metro Baixa/Chiado.	https://www.idealista.pt/imovel/32807077/		218740199

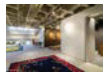
QUADRO Nº 5 - PROSPECÇÃO DE MERCADO - HABITAÇÃO - BAIXA

Valores de Oferta de Venda/Renda

Designação	Localização - Freguesia	Tipologia	Estado/Idade	Área	Valor		Observações	Links	Fotografia	Vendedor
				Construção (ab)	Total(€)	€/m2/ab				
VALOR DE RENDA - APARTAMENTOS										
Apartamento	Rua Nova do Almada	T3	Usado - Reabilitado	244 m2	3 990 €	16 €/m2/Ab	2º Andar de edificio com elevador. Razoável a bo estado de conservação	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/espacoso-t3-no-coracao-do-chiado-ID1bHAM.html#15a3b		912248944
Apartamento	Santa Maria Maior	T2	Usado - Reabilitado	120 m2	2 100 €	18 €/m2/Ab	Rua António Maria Cardoso	https://www.idealista.pt/imovel/32827548/		912248944
Apartamento	Santa Maria Maior	T2	Usado - Reabilitado	100 m2	2 150 €	22 €/m2/Ab	Rua do Carmo 97 - Duplex	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/t2-duplex-chiado-carmo-97-arrendamento-entradai-		215864463
Apartamento	Santa Maria Maior	T2	Usado - Reabilitado	75 m2	2 350 €	31 €/m2/Ab	São Nicolau 42 - Edificio Pombalino reabilitado	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/t2-baixa-chiado-sao-nicolau-42-arrendamento-entr-		215864463
Apartamento	Santa Maria Maior	T3	Usado - Reabilitado	110 m2	2 500 €	23 €/m2/Ab	Rua da Prata - 3º andar	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/apartamento-t3-para-arrendamento-ID1bO46.html#73d89b		923253371
Apartamento	Santa Maria Maior	T3+1	Usado - Reabilitado	205 m2	3 990 €	19 €/m2/Ab	Chiado - Próximo do metro. Bom estado de conservação	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/apartamento-t3-1-para-arrendamento-sem-moveis-no-chiado-		*923299402*

QUADRO Nº 5.1. - PROSPECÇÃO DE MERCADO - COMÉRCIO E SERVIÇOS - BAIXA

Valores de Oferta de Venda/Renda

Designação	Freguesia - Localização	Estado	Área	Valor		Observações	Links	Fotografia	Vendedor
			Construção (ab)	Total(€)	€/m2/ab				
VALOR DE VENDA - ESCRITÓRIOS									
Escritório	Santa Maria Maior	Usado	200 m2	650 000 €	3 250 €/m2/Ab	Rua da Madalena - Razoável estado de conservação	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/apartamento-t3-para-venda-ID1ajYo.html#06943f9944		923253371
Escritório	Santa Maria Maior	Usado - Reabilitado	211 m2	989 000 €	4 681 €/m2/Ab	Assunção 99 - Edificio reabilitado. Gaveto com a Rua do Ouro. Escritório em bruto/tosco	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/escritorios-assuncao-99-ID14C68.html#43a63a99fb		213139000
Escritório	Santa Maria Maior	Usado - Reabilitado	126 m2	695 000 €	5 516 €/m2/Ab	Edificio Espaço Chiado. 1 Estacionamento	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/escritorio-remodelado-no-chiado-com-estacionamento-ID1acXm.html#43a63a99fb		923299523
Escritório	Santa Maria Maior	Usado - Reabilitado	141 m2	561 000 €	3 979 €/m2/Ab	5 andar do edifício, águas furtadas. Em frente à Livraria Paulus - Baixa	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/escritorio-lisboa-ID1ba4g.html#43a63a99fb		918116410
Escritório	Santa Maria Maior	Usado	156 m2	522 500 €	3 349 €/m2/Ab	Rua Nova do Almada - Sobreloja Livraria Ferin	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/sobreloja-em-predio-centenario-no-coracao-do-chiado-lisboa-ID1920P.html#43a63a99fb		918765115
Escritório	Santa Maria Maior	Usado-1930	85 m2	475 000 €	5 588 €/m2/Ab	Rua Augusta - Necessita obras. Edificio sem elevador	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/escritorio-para-reabilitar-na-baixa-pombalina-em-lisboa-ID19N4S.html#43a63a99fb		923299402

QUADRO Nº 5.1. - PROSPECÇÃO DE MERCADO - COMÉRCIO E SERVIÇOS - BAIXA

Valores de Oferta de Venda/Renda

Designação	Freguesia - Localização	Estado	Área	Valor		Observações	Links	Fotografia	Vendedor
			Construção (ab)	Total(€)	€/m2/ab				
VALOR DE RENDA									
Escritório	Santa Maria Maior	Usado - Reabilitado	215 m2	2 200 €	10,2 €/m2/Ab	Sé - Reabilitado. Traça antiga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/amplo-escritorio-junto-a-se-ID1c6eL.html#fc9c5fb1d5		923299799
Escritório	Santa Maria Maior	Usado	198 m2	1 900 €	9,6 €/m2/Ab	5º Andar sem elevador. Baixa. Razoável estado de conservação	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/amplo-escritorio-para-arrendamento-em-plena-baixa-pombalina-com-150-ID19lyx.html#fc9c5fb1d5		912351442
Escritório	Santa Maria Maior	Usado	142 m2	1 900 €	13,4 €/m2/Ab	3º Andar sem elevador. Baixa. Razoável estado de conservação	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/amplo-escritorio-para-arrendamento-em-plena-baixa-pombalina-com-150-ID19lyh.html#fc9c5fb1d5		912351442
Escritório	Santa Maria Maior	Usado	115 m2	1 800 €	15,7 €/m2/Ab	Rua da Assunção. 5º andar com elevador. Razoável estado de conservação	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/escritorio-115-m-santa-maria-maior-ID19qom.html#fc9c5fb1d5		923299032
Escritório	Santa Maria Maior	Usado	95 m2	1 550 €	16,3 €/m2/Ab	3º Andar de edificio de traça antiga com elevador. Razoável a bom estado de conservação	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/escritorio-no-chiado-com-100m2-ID1ceui.html#fc9c5fb1d5		

QUADRO Nº 5.1. - PROSPECÇÃO DE MERCADO - COMÉRCIO E SERVIÇOS - BAIXA

Valores de Oferta de Venda/Renda

Designação	Freguesia - Localização	Estado	Área	Valor		Observações	Links	Fotografia	Vendedor
			Construção (ab)	Total(€)	€/m2/ab				
VALOR DE VENDA - LOJAS									
Loja	Santa Maria Maior	Usado - Reabilitado	174 m2	1 900 000 €	10 920 €/m2/Ab	Loja arrendada, localizada no Edifício São Nicolau - A loja distribui-se por uma sala / loja com 89m2 que dispõe de acesso directo para a Rua de S. Nicolau e mais 2 montras para esta rua e outras 3 para a Rua do Crucifixo.	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/loja-na-baixa-pombalina-para-investimento-ID14oAX.html#ccf5de6348		923299588
Loja	Santa Maria Maior	Usado - Reabilitado	280 m2	1 800 000 €	6 429 €/m2/Ab	Rua dos Douradores. Edificio de habitação e comércio reconstruído	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/pf28608-loja-lisboa-ID1bWbE.html#ccf5de6348		923262396
Loja	Santa Maria Maior	Usado	90 m2	1 250 000 €	13 889 €/m2/Ab	Loja na Rua da Prata, junto à Praça da Figueira, 2 montras, Arrendada com uma rentabilidade acima dos 4%	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/loja-na-rua-da-prata-no-centro-da-baixa-pombalina-lisboa-rentab-ID1b84d.html#ccf5de6348		923299063
Loja	Santa Maria Maior	Usado	120 m2	850 000 €	7 083 €/m2/Ab	Rua dos Douradores. Montra. Arrendada	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/loja-na-rua-dos-douradores-na-baixa-pombalina-lisboa-com-140m2-inve-ID1aawj.html#68e1543eb4		967781417
Loja	Santa Maria Maior	Usado	50 m2	450 000 €	9 000 €/m2/Ab	Rua da Madalena - Devoluta	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/loja-para-venda-ID1ajXt.html#4346ca722e		923253371
VALOR DE RENDA									
Loja	Santa Maria Maior	Usado - Reabilitado	130 m2	5 500 €	42,4 €/m2/Ab	Rua dos Fanqueiros - Frente montra	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/loja-t1-para-arrendamento-ID1bn9N.html#c88358154a		210537095
Loja	Santa Maria Maior	Usado - Reabilitado	88 m2	4 500 €	51,1 €/m2/Ab	Rua dos Fanqueiros - Frente montra	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/commercial-shop-with-88m-on-rua-dos-fanqueiros-lisbon-opportunity-ID1c0Ic.html#c88358154a		964188877
Loja	Santa Maria Maior	Usado	18 m2	1 500 €	83,3 €/m2/Ab	Rua da Prata	https://www.remax.pt/imoveis/arrendamento-loja-lisboa-santa-maria-maior/124591019-43		965183040
Loja	Santa Maria Maior	Usado - Reabilitado	140 m2	9 000 €	64,3 €/m2/Ab	Junto ao Metro Baixa Chiado - 2 Pisos 70 m2 em cada	https://bpiexpressoimobiliario.pt/lojaestabelecimento/lisboa/lisboa/santa-maria-maior/a15062442		218471707
Loja	Santa Maria Maior	Usado - Reabilitado	587 m2	17 500 €	29,8 €/m2/Ab	Rua Ivens, que faz a ligação entre a Rua Garrett e a Largo da Academia das Belas Artes	https://www.idealista.pt/imovel/32627038/		21 876 3375

QUADRO Nº 5.2. - PROSPECÇÃO DE MERCADO - ARMAZÉMS, ARRECADAÇÕES E ARRUMOS - BAIXA

Valores de Oferta de Venda/Renda

Designação	Localização - Freguesia	Estado/Idade	Área	Valor		Observações	Links	Fotografia	Vendedor
			Construção (ab)	Total(€)	€/m2/ab				
VALOR DE VENDA									
Armazém	Avenidas Novas	Usado	1 331 m2	2 500 000 €	1 878 €/m2/Ab	Cave para estacionamentos e arrumos. Próximo do El Corte Ingles. R/C + 2 Caves. Acessos por rampa	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/armazem-para-venda-nas-avenidas-novas-		923299116
Armazém	Benfica	Usado-1989	464 m2	570 000 €	1 228 €/m2/Ab	Avª Gomes Pereira - Espaço amplo com 411 m2 e 3 i.s. no piso (R/C), com acesso direto à rua e cave	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/armazem-para-venda-ID17MAW.html#79cbb25		217520640
Armazém	Santo António	Usado	928 m2	2 200 000 €	2 371 €/m2/Ab	R/C e cave. Rua Sociedade Farmacêutica. Acesso entre pisos por rampa. Possibilidade de utilização para armazém, garagem e comércio	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/loja-no-centro-de-lisboa-ID1aJDZ.html#bded054c3e		965307043
Armazém	Avenidas Novas	Usado-1988	1 350 m2	1 885 000 €	1 396 €/m2/Ab	Parque de Estacionamento na Avenida Conde Valbom distribuída por 4 pisos	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/loja-para-venda-ID17QVl.html#bded054c3		923291281
Armazém	Santo António	Usado	463 m2	640 000 €	1 382 €/m2/Ab	100 Metros do Marquês de Pombal. Acesso directo para a rua. Possibilidade de utilização como galeria	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/armazem-para-venda-junto-ao-marques-de-pombal-ID18sTi.html#2e7c4d49b		923298010
Armazém	Santo António	Usado - Reabilitado	206 m2	354 200 €	1 719 €/m2/Ab	Rua do Salitre junto à Avenida da Liberdade. Armazém/Estacionamento	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/armazem-para-venda-ID1bf2V.html#a5b188799b		214201280
VALOR DE RENDA									
Armazém	Santa Maria Maior	Usado	90 m2	850 €	9,4 €/m2/Ab	4º Andar. Vista Castelo	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/arrendamento-de-espaco-para-atelier-escritorio-ou-armazem-		962564800
Armazém	Avenidas Novas	Usado	715 m2	7 000 €	9,8 €/m2/Ab	Armazém com utilização para garagem - Bairro de Santos	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/armazem-para-arrendamento-ID1a87Z.html#9ca5262b5b		923291424
Armazém	Rua Ferreira Chaves, Campolide	Usado	130 m2	1 250 €	9,6 €/m2/Ab	R/C e Cave. Bom estado de conservação	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/armazem-para-arrendamento-ID1aVT9.html#05b68326		217125260
Arrecadação	Campolide	Usado	7 m2	120 €	17,1 €/m2/Ab	Rua Campos Júnior	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/arrecadacao-em-campolide-ID1b6XL.html#05b68326d9		914360896
Armazém	Arroios	Usado	445 m2	3 500 €	7,9 €/m2/Ab	Próximo da Alameda e IST	https://bpiexpressoimobiliario.pt/armazem/lisboa/lisboa/arroios/a13381806		215836233

QUADRO Nº 5.3. - PROSPECÇÃO DE MERCADO - ESTACIONAMENTOS - BAIXA

Valores de Oferta de Venda/Renda

Designação	Localização	Estado/Idade	Área		Valor			Observações	Links	Fotografia	Vendedor
			Número de Lugares de Estacionamento (Le)	Construção (ab)	Total(€)	€/m2/ab	€/Le				
VALOR DE VENDA											
Parqueamento	Santo António	Usado	1	12 m2	38 400 €	3 200 €/m2/Ab	38 400 €/Le	Rua Conde Redondo	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/parque-de-estacionamento-		935597583
Parqueamento	Santo António	Usado	1	13 m2	37 000 €	2 960 €/m2/Ab	37 000 €/Le	Edificio Altis junto à Avenida da Liberdade - Rua Castilho	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/estacionamento-junto-a-avenida-da-		923299372
Parqueamento	Santo António	Usado	1	13 m2	36 000 €	2 880 €/m2/Ab	36 000 €/Le	Edificio Altis junto à Avenida da Liberdade - Rua Castilho	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/estacionamento-junto-a-avenida-da-		923299372
Parqueamento	Santo António	Usado	1	12 m2	33 000 €	2 870 €/m2/Ab	33 000 €/Le	Edificio Altis junto à Avenida da Liberdade - Rua Castilho	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/estacionamento-junto-a-avenida-da-		923299372
Parqueamento	Santa Maria Maior	Usado	1	27 m2	50 000 €	1 852 €/m2/Ab	50 000 €/Le	Calçada do Sacramento - Parque de Estacionamento da Misericórdia	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/garagem-para-venda-		218807080
Parqueamento	Santo António	Usado	1	12 m2	41 250 €	3 438 €/m2/Ab	41 250 €/Le	Rua Barata Salgueiro	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/lugar-de-estacionamento-		923298714
Parqueamento	Santa Maria Maior	Usado	1	13 m2	29 800 €	2 384 €/m2/Ab	29 800 €/Le	Martim Moniz	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/parqueamento-venda-lisboa-		910901828

QUADRO Nº 5.3. - PROSPECÇÃO DE MERCADO - ESTACIONAMENTOS - BAIXA

Valores de Oferta de Venda/Renda

Designação	Localização	Estado/Idade	Área		Valor			Observações	Links	Fotografia	Vendedor
			Número de Lugares de Estacionamento (Le)	Construção (ab)	Total(€)	€/m2/ab	€/Le				
VALOR DE RENDA											
Parqueamento	Santo António	Usado	1	13 m2	250 €	20 €/m2/Ab	250 €/Le	Rua São Felipe Neri	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/garagem-para-arrendamento-		220434860
Parqueamento	Santa Maria Maior	Usado	1	14 m2	210 €	15 €/m2/Ab	210 €/Le	Chiado - Travessa da Trindade	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/estacionamento-no-chiado-		923298732
Parqueamento	Avenidas Novas	Usado	1	13 m2	150 €	12 €/m2/Ab	150 €/Le	Rua Soeiro Pereira Gomes	https://www.remax.pt/imoveis/arrendamento-garagem-t0-lisboa-avenidas-novas/120521073-		213 514 260
Parqueamento	Avenidas Novas	Usado	1	16 m2	180 €	11 €/m2/Ab	180 €/Le	Avenida Conde Valbom	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/lugar-de-estacionamento-na-		962 060 904
Parqueamento	Santo António	Usado	1	13 m2	150 €	12 €/m2/Ab	150 €/Le	Próximo da Avenida da Liberdade	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/arrendamento-aluguer-de-estacionamento-na-		924204232
Parqueamento	Saldanha	Usado	1	10 m2	150 €	15 €/m2/Ab	150 €/Le	Saldanha Residence	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/garagem-para-arrendamento-		218 807 090
Parqueamento	Santa Maria Maior	Usado	1	15 m2	170 €	11 €/m2/Ab	170 €/Le	Lugar de estacionamento no Chiado, junto ao largo Camões e Bairro Alto	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/lugar-garagem-chiado-		923299513

QUADRO Nº 5.4. - PROSPECÇÃO DE MERCADO - EDIFÍCIOS - BAIXA

Valores de Oferta de Venda

Designação	Localização - Freguesia	Afectação	Número de Fogos	Área (m2)		Valor				Observações	Links	Fotografia	Vendedor - Mediador
				Terreno	Construção (ab)	Total(€)	€/Fogo	€/m2/at	€/m2/ab				
VALOR DE VENDA - EDIFÍCIOS USADOS/PARA REABILITAR													
Edifício	Santa Maria Maior	Habitação + Comércio			2 005 m2	7 800 000 €			3 890 €/m2/Ab	Rua da Madalena. 1 Loja arrendada. Possibilidade de reconversão em apartamentos turisticos. constituído por 6 andares acima do solo, sendo o R/C destinado a comércio e os andares superiores para escritórios e habitação.	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/predio-na-baixa-de-lisboa-ID1aq2C.html#43a63a99fb		923299627
Edifício	Misericórdia	Habitação + Comércio		238 m2	1 628 m2	7 000 000 €			4 300 €/m2/Ab	Rua da Emenda Nº52-58, tornejando para a Travessa de Guilherme Cossoul nº16 a 20. 5 Pisos. 5 apartamentos + 3 lojas. Parcialmene arrendado. Possibilidade de aumentar a área de construção em 400 m2	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/predio-em-lisboa-misericordia-ID1a7kU.html#dac4e74ab7		211206761
Edifício	Santa Maria Maior	Habitação + Comércio	16		1 358 m2	6 000 000 €			4 418 €/m2/Ab	Rua dos Fanqueiros - Edificio Habitacional composto por 6 pavimentos em propriedade total com andares de utilização independente. No rés do chão encontramos 6 lojas (uma delas no vão de entrada do edificio), 2 estão devolutas. Do 1º ao 5º piso, a distribuição é feita em 2 apartamentos por	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/predio-para-venda-ID1aIXF.html#dac4e74ab7		923291264
Edifício	Santa Maria Maior	Habitação + Comércio			1 155 m2	5 600 000 €			4 848 €/m2/Ab	6 pisos, de uso misto, destinando-se a habitação, comércio e industria - Rua dos Fanqueiros	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/predio-lisboa-baixa-ID18Dph.html#dac4e74ab7		923299432
Edifíio	Santa Maria Maior	Habitação + Comércio + Serviços	6		750 m2	3 500 000 €			4 667 €/m2/Ab	Rua da Madalena - Composto por 5 pisos (loja, sobreloja e 4 andares) e 6 frações autônomas, temos este prédio urbano em propriedade horizontal, com afetação para comércio (R/C A e B), serviços (do 1o ao 3o piso) e habitação (4o piso)	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/predio-misto-para-investimento-junto-a-praca-do-comercio-lisboa-ID1bUtf.html#79d62eee7e		926531851
Edifício	Santa Maria Maior	Habitação + Comércio			1 080 m2	5 000 000 €			4 630 €/m2/Ab	Praça da Figueira - Composto por 6 pisos	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/baixa-excelente-localizacao-numa-das-principais-pracas-ID11TI3.html#dac4e74a		962004803

QUADRO Nº 5.4. - PROSPECÇÃO DE MERCADO - EDIFÍCIOS - BAIXA

Valores de Oferta de Venda

Designação	Localização - Freguesia	Afectação	Número de Fogos	Área (m2)		Valor				Observações	Links	Fotografia	Vendedor - Mediador
				Terreno	Construção (ab)	Total(€)	€/Fogo	€/m2/at	€/m2/ab				
VALOR DE VENDA - EDIFÍCIOS REABILITADOS/BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO													
Edifício	Santa Maria Maior	Habitação			850 m2	8 200 000 €			9 647 €/m2/Ab	Edifício pombalino de 5 pisos, com 850 m2 de área bruta privativa, totalmente renovado, com elevador e estacionamento privativo. Sé	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/edificio-pombalino-850m2-terracos-c-estacionamento-ID1bdUR.html#c107eca4af		923299456
Edifício	Santa Maria Maior	Habitação + Comércio	7		950 m2	6 300 000 €	900 000 €		6 632 €/m2/Ab	Apenas a loja que se localiza no r/c se encontra arrendada. Próximo do Castelo. Apartamentos T2 e T3	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/predio-pombalino-7-fracoes-950m2-jardim-vista-tejo-ID1aXud.html#e032bd8593		923299456
Edifício	Santa Maria Maior	Habitação	11		600 m2	5 250 000 €	477 273 €		8 750 €/m2/Ab	5 Pisos. 11 Apartamentos com utilização para alojamento local. Entre o Rossio e o Largo do Carmo	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/predio-para-venda-ID1byUw.html#aa3b707d1f		923291420
Edifício	Santa Maria Maior	Habitação + Comércio	7		495 m2	3 200 000 €	457 143 €		6 465 €/m2/Ab	Edificio de 4 Pisos com 1 loja e apartamentos. Largo Camões	https://www.idealista.pt/imovel/32260185/		218740042
Edifício	Santa Maria Maior	Habitação	10		1 000 m2	5 900 000 €	590 000 €		5 900 €/m2/Ab	Junto ao Cais do Sodré. Edificio de 5 Pisos com varandas e 10 Apartamentos T1 e T2. Ideal para Alojamento Local	https://casa.sapo.pt/comprar-predio-lisboa-santa-maria-maior-cais-do-sodre-8738e591-1e6d-11e9-8a06-		218740042

QUADRO Nº 5.5. - PROSPECÇÃO DE MERCADO - TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO - BAIXA

Valores de Oferta de Venda/Renda

Designação	Localização - Freguesia	Afectação	Número de Fogos	Área (m2)		Valor				Observações	Links	Fotografia	Vendedor - Mediador
				Terreno	Construção (ab)	Total(€)	€/Fogo	€/m2/at	€/m2/ab				
VALOR DE VENDA - TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO													
Terreno	Benfica	Habitação Multifamiliar e Comércio		1 170 m2	2 710 m2	2 860 000 €		2 444 €/m2/At	1 055 €/m2/Ab	Localização inferior - Arneiros	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-para-construcao-nos-ameiros-em-benfica-ID1axSU.html#87f5c5d063		923298424
Terreno	Campolide	Habitação Multifamiliar	15	1 006 m2	4 000 m2	4 000 000 €	266 667 €	3 976 €/m2/At	1 000 €/m2/Ab	construção de prédio com 15 frações - Campolide - T1, T2, T3 e T4	https://www.remax.pt/imoveis/venda-terreno-lisboa-campolide/122911251-59		214152440
Terreno	Avenidas Novas	Habitação Multifamiliar		216 m2	1 080 m2	1 500 000 €		6 944 €/m2/At	1 389 €/m2/Ab	Edificio de habitação multifamiliar de 5 pisos. Junto à Praça de Espanha	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-junto-a-praca-de-espanha-lisboa-potencial-para-construcao-de-predio-		965083129
Terreno	Benfica	Habitação Multifamiliar		327 m2	988 m2	1 100 000 €		3 364 €/m2/At	1 113 €/m2/Ab	Localização inferior - junto ao Mercado de Benfica. Para construção de edificio de habitação multifamiliar de apartamentos T2 - 6 pisos acima cota + 2 pisos para estacionamento	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/lote-de-terreno-para-construcao-perto-do-mercado-de-benfica-ID1acz1.html#48b514abee		923299523
Terreno	Benfica	Habitação Multifamiliar + Comércio	32	1 153 m2	4 050 m2	4 800 000 €	150 000 €	4 163 €/m2/At	1 185 €/m2/Ab	Terreno em Zona Premium de Benfica com PIP em fase final de aprovação. Implantação - 839, 42 m2.O PIP prevê uma superfície de pavimento total acima e abaixo da cota soleira de 6.997,77 m2, sendo o mesmo composto por: estacionamento (67 lugares) = 2439,71 m2; superfície de pavimento: comércio (piso 0, inclui 4 unidades) - 200 m2; - superfície de pavimento: arrecadações (79 unidades) = 508,19 m2; superfície de pavimento: habitação = 3849,87 m2. 32 fogos dos quais: 10 unidades T1, 11 unidades T2 e 11 unidades T3 (6 pisos acima da cota de soleira e 3 pisos abaixo da cota de soleira).	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-em-zona-premium-de-benfica-ID19VCb.html#48b514abee		923299799
Terreno	Rua Tomás Figueiredo	Habitação Multifamiliar + Comércio		476 m2	4 436 m2	6 800 000 €		14 286 €/m2/At	1 533 €/m2/Ab	Laranjeiras - Lote de terreno para construção: 11 pisos acima do solo + 3 pisos de estacionamento. 4436 m2 acima do solo + 1.428m2 abaixo do solo	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-a-venda-nas-laranjeiras-ID19DGg.html#7c17be2541		923298545
Terreno	Carnide	Habitação Multifamiliar	20	1 782 m2	1 984 m2	3 900 000 €	195 000 €	2 189 €/m2/At	1 966 €/m2/Ab	Próximo ao Centro Comercial Colombo. Projeto conjuga a reabilitação de dois edifícios existentes e a construção de um novo edifício. 20 Fogos T1 e T2. Jardim coletivo com 730 m2. Área bruta de construção total: 2.444 m2. Área de construção acima do solo: 1.984m2. Pisos acima do solo: 3. Pisos abaixo do solo: 4.	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/projeto-aprovado-20-fracoes-proximo-ao-cc-colombo-ID15Pnx.html#b78997efb4		923299432

QUADRO Nº 5.6 - PROSPECÇÃO DE MERCADO - LARES DE TERCEIRA IDADE

Valores de oferta de venda

Designação	Localização - Freguesia	Estado	Área	Valor			Observações	Links	Vendedor - Mediador
			Construção (ab)	Total (€)	Valor por quarto/utente	€/m2/ab			
VALOR DE VENDA - EDIFÍCIOS BOM ESTADO/REABILITADOS - SERVIÇOS									
Edifício de Lar	Queluz e Belas, Sintra	Novo	1 044 m2	2 700 000 €	168 750 €	2 586 €/m2/Ab	Lar com 16 quartos, com quartos individuais, duplos e triplos completamente equipado, pronto a funcionar muito em breve, está nas pinturas finais. Zona muito sossegada. Sintra / Amadora, Lisboa.	https://casa.sapo.pt/comprar-lar-t6-ou-superior-sintra-queluz-e-belas-2dd8ada4-357c-11ec-91bc-060000000057.html	229 516 246
Edifício de Lar	Carcavelos e Parede,	Reablitado	730 m2	2 250 000 €	90 000 €	3 082 €/m2/Ab	Imóvel a estrear, com 3 pisos, construído para residência de seniores, com todas as necessárias infraestruturas incluindo elevador. Atualmente com capacidade para 25 utentes,	https://casa.sapo.pt/comprar-lar-t6-ou-superior-cascais-carcavelos-e-parede-99249ce1-628a-11ec-adb9-060000000054.html	7 583
Edifício de Lar	Ponte do Rol, Torres Vedras	Reablitado	659 m2	1 600 000 €	44 444 €	2 428 €/m2/Ab	Lar de 2 andares, com elevador, Alvará para 36 Utentes, rentabilidade de 11%	https://casa.sapo.pt/comprar-lar-torres-vedras-ponte-do-rol-91bc8937-044e-11ee-8a2b-060000000053.html	217 971 395
Edifício de Lar	Penha de França, Lisboa	Usado - Bom estado	293 m2	1 450 000 €	69 048 €	4 949 €/m2/Ab	Constituído por r/c, 1º andar e 2º andar, com varandas, contém ainda um terraço interior para uso de serviço. Ocupação total de 21 camas.	https://casa.sapo.pt/comprar-lar-lisboa-penha-de-franca-d1865085-b29b-11ed-adb9-060000000054.html	217 816 920
Edifício de Lar	Alqueidão da Serra, Porto de Mós	Usado - Bom estado	986 m2	1 395 000 €	63 409 €	1 415 €/m2/Ab	Edifício construído de raiz para Lar de Idosos. Alvará para 22 utentes. Com elevador, ocupação a 100% e com lista de espera. A 10 minutos da A1 (saída Fátima) e a 3 minutos da localidade mais próxima. Localizado no coração da Serra de Aire e Candeeiros	https://casa.sapo.pt/comprar-lar-t6-ou-superior-porto-de-mos-alqueidao-da-serra-87574db1-61c0-11e9-bd03-060000000051.html	233 10 30 20
Edifício de Lar	Atães (Jovim), Gondomar	Usado	653 m2	1 350 000 €	135 000 €	2 067 €/m2/Ab	Residência Sénior a funcionar há mais de 10 anos, com a lotação totalmente esgotada, com 3 pisos com elevador 10 quartos	https://casa.sapo.pt/comprar-lar-t6-ou-superior-gondomar-(sao-cosme)-valbom-e-jovim-ataes-(jovim)-eba70a67-dd1c-11ed-9c85-060000000052.html	965 672 304
Edifício de Lar	Vila de Rei, Bucelas, Loures	Usado - Bom estado	550 m2	1 200 000 €	80 000 €	2 182 €/m2/Ab	Com cerca de 43 camas sendo 15 quartos, implantada em terreno de 3546m2, energia solar, aquecimento central, som ambiente, aspiração central	https://casa.sapo.pt/comprar-lar-t6-ou-superior-loures-bucelas-vila-de-rei-44d90309-0a78-11ed-9c85-060000000052.html	219 349 080
Edifício de Lar	Brejos de Azeitão, Azeitão, Setúbal,	Usado	515 m2	1 200 000 €		2 330 €/m2/Ab	Área de terreno de 5.190m2 (serviços - 1.900m2) - 3 Casas (pré-fabricadas) + Moradia onde funciona o ERPI	https://casa.sapo.pt/comprar-lar-t6-ou-superior-setubal-azeitao-(sao-lourenco-e-sao-simao)-brejos-de-azeitao-1fdcf19d-f98c-11ed-adb9-060000000054.html	Éweb Real Estate
Edifício de Lar	Charneca de Caparica e Sobreda, Almada	1 985	393 m2	990 000 €	55 000 €	2 519 €/m2/Ab	2 Pisos. R/C e 1ºAndar com Elevador 18 camas, 2 casas de banho, cozinha industrial equipada e com sala anexa. Logradouro e Anexo na retaguarda.	https://casa.sapo.pt/comprar-lar-almada-charneca-de-caparica-e-sobreda-a7e739b9-9c7b-11ed-aeeb-060000000051.html	212 970 221
Edifício de Lar	Leiria, Pousos, Barreira e Cortes	Usado - Bom estado	787 m2	990 000 €	31 935 €	1 258 €/m2/Ab	Lar de idosos totalmente equipado e mobilado. Com 15 quartos e capacidade para 31 utentes. Imóvel composto por 3 pisos, com elevador e aquecimento central.	https://casa.sapo.pt/comprar-lar-leiria-pousos-barreira-e-cortes-c81470e2-afe9-11ed-adb9-060000000054.html	244 214 558
		Média	661 m2	1 512 500 €	81 954 €/m2/quarto	2 482 €/m2			

QUADRO Nº 6- PROSPECÇÃO DE MERCADO - RESIDÊNCIAS ASSISTIDAS

Nome	Localização	data da prospecção	Obs.	Telefone	Patologias Aceites	Idade	Lotação Máxima (Nº Residentes)	Mensalidade Base (€) - Quarto Individual	Mensalidade Base (€) - Quarto Duplo
AMERA - Residencia assistida para Séniores	2785-599 S. Domingos de Rana	2019	Biblioteca, música e jogos, internet, ginásio, gabinete de estética e cabeleireiro.	214 447 530		Renovado em 2004	56 (Sem vagas)	1 985 €	1 495 €
Residência Sénior Arco-Íris	2645-451 Alcabideche	2019		309 719 552		1991	36		
Residência Geriátrica Santa Inês	2750-309 Cascais	2019		21 481 21 10		2002	44 (Sem vagas)	3 200 €	1 750 €
Quinta da Encosta Residence	2775-535 Carcavelos	2019		21 603 96 86 913 194 589		2013	35	2 000 €	1 450 €
Clube Sénior Santo António	2765-297 Estoril	2019					20		
Somos Vida - Espaço Sénior Cascais	2750-757 Cascais	2019		215 834 403		2017			
Casa dos Nossos Pais - Lar de Idosos	2765-535 Estoril	2019		214 685 782		2005	19		
Residência Sénior Costa do Sol	2765-525 Estoril	2019		217 740 210		1982 - remodelado em	19	ND	1 500 €
Residência Sénior Maria Rosa II	São João do Estoril	2019		939 667 800		2018	18		
Residência Domus Vida Estoril	2775-028 Parede	2019		707 506 506		2007	108 (Sem vagas)	2 840 €	ND
Residência Montepio Parede (Cascais)	2775 – 265 Parede	2019		707 207 000					
Casa de Repouso Memory & Dreams	2750-215 Cascais	2019		214 851 151		2008	16 (Sem vagas)	2 000 €	1 350 €
Clube Sénior São Bartolomeu	2765-239 Estoril	2019		214 660 208			26		
Residências Plenus	Rua Maria Andrade, 62 - Anjos	2020	Enfermaria, sala de fisioterapia, ginásio, cabeleireiro e estética e espaços de lazer	210 537 008	Alzheimer, Parkinson, Demência,	2019	26		
Casas da Cidade Lisboa - LUZ Saúde	Av. Mal. Teixeira Rebelo, 20 / Av. Lusíada	2020	Ginásio e áreas de apoio, Cabeleireiro, Gabinete médico e de enfermagem.	217 104 700	Alzheimer, Parkinson, Demência	2004	120	Apartamento T0 - 2.650€ Apartamento T1 - 3.095€	
Residência Sénior Prestige Clece Vitam Domus Areeiro	Av. Almirante Reis / Praça João do Rio	2020	Ginásio, Cabeleireiro, Gabinete médico e de enfermagem. Biblioteca	218 100 050	Alzheimer, Parkinson, Demência	2018	100		
Somos Vida - Espaco Senior, Lda	Rua Esquerda nº 8/10 - Paço do Lumiar 1600-447 Lisboa	2020	Health-club (ginásio e sauna), Jardim, Piscina, médico, enfermeiro, psicólogo, fisioterapeuta,	914 368 101	Alzheimer, Parkinson, Demência, HIV,	2017	29	3 900 €	2 200 €
Residência Domus Vida Junqueira	Alcântara, Lisboa	2020		964 502 455		2005	97	2 890 €	2 590 €
Bocage Senior Residence	Avenida Barbosa du Bocage, Campo Pequeno, Lisboa	**2023**	Alojamento em quarto individual, duplo, triplo ou de casal, Cuidados de saúde, Higiene Pessoal, Lavandaria e limpeza, Acompanhamento a consultas e ao exterior, Atividades ocupacionais	21 249 70 73		2018	23	2 050 €	1 650 €
A casa Azul	Av António Augusto de Aguiar, Lisboa	**2023**	fisioterapia, apoio às actividades da vida diária, animadora sociocultural, higiene pessoal, tratamento de roupa, alimentação adequada, higiene dos espaços, psicóloga	210 505 090		1997	30	2 350 €	1 800 €
Premium Care	Rua José Falcão 29 - Arroios	**2023**	Alim, Enfermaria, Roupa, Médico	214 047 166		2007	32	1 700 €	1 650 €
Casa do Restelo	R Rodrigo Rebelo, Belém	**2023**	Alim, Enfermaria, Roupa, Médico	213 041 330		2003	25		1 900 €
Casa Repouso Almirante	Av Alm Gago Coutinho	**2023**	Alim, Enfermaria, Roupa, Médico	218 472 083		2001	32	1 900 €	1 700 €
Momentu Senior	Avenida Duque de Ávila 114,	**2023**	Alim, Enfermaria, Roupa, Médico	213 502 140		2015	55	3 100 €	2 100 €
Lar O Bom Pastor	R. Acácio Paiva, nº 23 Alvalade	**2023**	Alim, Enfermaria, Roupa, Médico	213 969 121		1973	26		1 995 €
Lar D. Carlos I	Rua Epifânio Dias, n.º 32, Alvalade	**2023**	Alim, Enfermaria, Roupa, Médico	218 452 653		2001	9	1 900 €	1 750 €
Lar da Minha Avó	Rua da Beneficência 81 Praça de Espanha	**2023**	3 pisos. Animador	217 976 093		1973	40	1 850 €	1 650 €
		2023					**Media**	**2 121 €**	**1 799 €**

QUADRO Nº 6 - ANÁLISE ESTATISTICA DA PROSPECÇÃO DE MERCADO - HABITAÇÃO - BAIXA

Análise de Estatistica Descritiva Valor Médio de Oferta de VENDA de APARTAMENTOS - USADOS-PARA REABILITAR (€/m2/Ab)	
Média	4601,49
Erro-padrão	333,61
Mediana	4859,81
Desvio-padrão	745,98
Variância da amostra	556479,97
Curtose	-2,84
Assimetria	-0,30
Intervalo	1612,84
Mínimo	3800,00
Máximo	5412,84
Soma	23007,44
Contagem	5,00
Maior(1)	5412,84
Menor(1)	3800,00
Nível de confiança(95,0%	926,25

Análise de Estatistica Descritiva Valor Médio de Oferta de VENDA de APARTAMENTOS - T2 - NOVOS/RECENTES/USADOS - REABILITADOS (€/m2/Ab)	
Média	9264,15
Erro-padrão	210,39
Mediana	9085,71
Desvio-padrão	470,44
Variância da amostra	221314,84
Curtose	-2,21
Assimetria	0,47
Intervalo	1103,33
Mínimo	8766,80
Máximo	9870,13
Soma	46320,73
Contagem	5,00
Maior(1)	9870,13
Menor(1)	8766,80
Nível de confiança(95,0%	584,13

Análise de Estatistica Descritiva Valor Médio de Oferta de RENDA de APARTAMENTOS - T3 - NOVOS/RECENTES/USADOS - REABILITADOS (€/m2/Ab)	
Média	8734,99
Erro-padrão	373,54
Mediana	8816,71
Desvio-padrão	835,26
Variância da amostra	697664,91
Curtose	-2,22
Assimetria	-0,19
Intervalo	1964,82
Mínimo	7704,28
Máximo	9669,10
Soma	43674,94
Contagem	5,00
Maior(1)	9669,10
Menor(1)	7704,28
Nível de confiança(95,0%	1037,12

Análise de Estatistica Descritiva Valor Médio de Oferta de RENDA de APARTAMENTOS (€/m2/Ab)	
Média	21,48
Erro-padrão	2,20
Mediana	20,48
Desvio-padrã	5,38
Variância da amo	28,97
Curtose	2,42
Assimetria	1,45
Intervalo	14,98
Mínimo	16,35
Máximo	31,33
Soma	128,88
Contagem	6,00
Maior(1)	31,33
Menor(1)	16,35
ível de confiança(	5,65

Média de Valores Unitários		Média do Valor Unitário €/m2/Ab	Área Bruta Média Correspondente (m2)	Média Ponderada (€/M2/Ab)	Média do Valor Absoluto de Venda (€)
Oferta de VENDA	APARTAMENTOS - T2 - NOVOS/RECENTES/USADOS - REABILITADOS	9 264 €/m2/Ab	155 m2	9 249,5 €/m2/Ab	1 432 000 €
	APARTAMENTOS - T3 - NOVOS/RECENTES/USADOS - REABILITADOS	8 735 €/m2/Ab	218 m2	8 677,3 €/m2/Ab	1 892 000 €
	APARTAMENTOS - USADOS-PARA REABILITAR	4 601 €/m2/Ab	158 m2	4 327,4 €/m2/Ab	682 000 €
Oferta de RENDA	APARTAMENTOS	21 €/m2/Ab	142 m2	20,0 €/m2/Ab	2 847 €

QUADRO Nº 6.1. - ANÁLISE ESTATISTICA DA PROSPECÇÃO DE MERCADO - SERVIÇOS - BAIXA

Análise de Estatistica Descritiva Valor Médio de Oferta de VENDA de ESCRITÓRIOS (€/m2/Ab)	
Média	4393,86
Erro-padrão	421,89
Mediana	4329,86
Desvio-padrão	1033,40
Variância da amostra	1067925,37
Curtose	-2,22
Assimetria	0,12
Intervalo	2338,24
Mínimo	3250,00
Máximo	5588,24
Soma	26363,18
Contagem	6,00
Maior(1)	5588,24
Menor(1)	3250,00
Nível de confiança(95,0%)	1084,49

Análise de Estatistica Descritiva Valor Médio de Oferta de RENDA de ESCRITÓRIOS (€/m2/Ab)	
Média	13,04
Erro-padrão	1,37
Mediana	13,38
Desvio-padrão	3,06
Variância da amostra	9,35
Curtose	-2,79
Assimetria	-0,14
Intervalo	6,72
Mínimo	9,60
Máximo	16,32
Soma	65,18
Contagem	5,00
Maior(1)	16,32
Menor(1)	9,60
Nível de confiança(95,0%)	3,80

Média de Valores Unitários		**Média do Valor Unitário €/m2/Ab**	**Área Bruta Média Correspondente (m2)**	**Média do Valor Absoluto de Venda - Renda (€)**	**Média Ponderada (€/M2/Ab)**
Oferta de VENDA	**ESCRITÓRIOS**	**4 394 €/m2/Ab**	**153 m2**	**648 750 €**	**4 234 €/m2/Ab**
Oferta de RENDA		**13,0 €/m2/Ab**	**153 m2**	**1 870 €**	**12,2 €/m2/Ab**

QUADRO Nº 6.2. - ANÁLISE ESTATISTICA DA PROSPECÇÃO DE MERCADO - COMÉRCIO - BAIXA

Análise de Estatistica Descritiva Valor Médio de Oferta de VENDA de LOJAS (€/m2/Ab)	
Média	9464,07
Erro-padrão	1356,37
Mediana	9000,00
Desvio-padrão	3032,94
Variância da amostra	9198733,85
Curtose	-0,54
Assimetria	0,72
Intervalo	7460,32
Mínimo	6428,57
Máximo	13888,89
Soma	47320,33
Contagem	5,00
Maior(1)	13888,89
Menor(1)	6428,57
Nível de confiança(95,0%)	3765,89

Análise de Estatistica Descritiva Valor Médio de Oferta de RENDA de LOJAS (€/m2/Ab)	
Média	54,20
Erro-padrão	9,20
Mediana	51,14
Desvio-padrão	20,57
Variância da amostra	423,24
Curtose	-0,30
Assimetria	0,46
Intervalo	53,52
Mínimo	29,81
Máximo	83,33
Soma	271,01
Contagem	5,00
Maior(1)	83,33
Menor(1)	29,81
Nível de confiança(95,0%)	25,54

Média de Valores Unitários		**Média do Valor Unitário €/m2/Ab**	**Área Bruta Média Correspondente (m2)**	**Média do Valor Absoluto de Venda - Renda (€)**	**Média Ponderada (€/M2/Ab)**
Oferta de VENDA	**LOJAS**	**9 464 €/m2/Ab**	**143 m2**	**1 250 000 €**	**8 754 €/m2/Ab**
Oferta de RENDA		**54,2 €/m2/Ab**	**193 m2**	**7 600 €**	**39,5 €/m2/Ab**

QUADRO Nº 6.3. - ANÁLISE ESTATISTICA DA PROSPECÇÃO DE MERCADO - ARMAZÉNS, ARRECADAÇÕES E ARRUMOS - BAIXA

Análise de Estatistica Descritiva Valor Médio de Oferta de VENDA de ARMAZÉNS, ARRECADAÇÕES E ARRUMOS (€/m2/Ab)	
Média	1662,57
Erro-padrão	172,15
Mediana	1557,86
Desvio-padrão	421,69
Variância da amostra	177823,89
Curtose	0,40
Assimetria	0,97
Intervalo	1142,24
Mínimo	1228,45
Máximo	2370,69
Soma	9975,43
Contagem	6,00
Maior(1)	2370,69
Menor(1)	1228,45
Nível de confiança(95,0%)	442,54

Análise de Estatistica Descritiva Valor Médio de Oferta de RENDA de ARMAZÉNS, ARRECADAÇÕES E ARRUMOS (€/m2/Ab)	
Média	10,77
Erro-padrão	1,63
Mediana	9,62
Desvio-padrão	3,64
Variância da amostra	13,28
Curtose	4,23
Assimetria	1,97
Intervalo	9,28
Mínimo	7,87
Máximo	17,14
Soma	53,86
Contagem	5,00
Maior(1)	17,14
Menor(1)	7,87
Nível de confiança(95,0%)	4,52

Média de Valores Unitários		Média do Valor Unitário €/m2/Ab	Área Bruta Média Correspondente (m2)	Média do Valor Absoluto de Venda - Renda (€)	Média Ponderada (€/M2/Ab)
Oferta de VENDA	**ARMAZÉNS, ARRECADAÇÕES E ARRUMOS**	**1 663 €/m2/Ab**	**790 m2**	**1 358 200 €**	**1 718,5 €/m2/Ab**
Oferta de RENDA		**10,8 €/m2/Ab**	**277 m2**	**2 544 €**	**9,2 €/m2/Ab**

QUADRO Nº 6.4. - ANÁLISE ESTATISTICA DA PROSPECÇÃO DE MERCADO - ESTACIONAMENTOS - BAIXA

Análise de Estatistica Descritiva Valor Médio de Oferta de VENDA de ESTACIONAMENTOS (€/Le)	
Média	37921,43
Erro-padrão	2449,10
Mediana	37000,00
Desvio-padrão	6479,70
Variância da amostra	41986547,62
Curtose	1,58
Assimetria	0,97
Intervalo	20200,00
Mínimo	29800,00
Máximo	50000,00
Soma	265450,00
Contagem	7,00
Maior(1)	50000,00
Menor(1)	29800,00
Nível de confiança(95,0%	5992,73

Análise de Estatistica Descritiva Valor Médio de Oferta de RENDA de ESTACIONAMENTOS (€/Le/Mês)	
Média	180,00
Erro-padrão	14,31
Mediana	170,00
Desvio-padrão	37,86
Variância da amostra	1433,33
Curtose	0,79
Assimetria	1,24
Intervalo	100,00
Mínimo	150,00
Máximo	250,00
Soma	1260,00
Contagem	7,00
Maior(1)	250,00
Menor(1)	150,00
Nível de confiança(95,0%	35,01

Média de Valores Unitários		Média do Valor Unitário €/m2/Ab	Área Bruta Média Correspondente (m2)	Média do Valor Absoluto de Venda - Renda (€/Le)	Média Ponderada
Oferta de VENDA	**ESTACIONAMENTOS**	**2 798 €/m2/Ab**	**14 m2**	**37 921 €**	**2 655 €/m2/Ab**
Oferta de RENDA		**13,7 €/m2/Ab**	**13 m2**	**180 €**	**13 €/m2/Ab**

QUADRO Nº 6.5. - ANÁLISE ESTATISTICA DA PROSPECÇÃO DE MERCADO - EDIFICIOS - BAIXA

Análise de Estatistica Descritiva Valor Médio de Oferta de VENDA de EDIFÍCIOS USADOS/PARA REABILITAR (€/M2/Ab)	
Média	4458,85
Erro-padrão	138,37
Mediana	4523,95
Desvio-padrão	338,94
Variância da amostra	114881,18
Curtose	0,69
Assimetria	-0,88
Intervalo	958,21
Mínimo	3890,27
Máximo	4848,48
Soma	26753,07
Contagem	6,00
Maior(1)	4848,48
Menor(1)	3890,27
Nível de confiança(95,0%)	355,70

Análise de Estatistica Descritiva Valor Médio de Oferta de VENDA de EDIFÍCIOS REABILITADOS/BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO (€/M2/Ab)	
Média	7478,66
Erro-padrão	726,51
Mediana	6631,58
Desvio-padrão	1624,52
Variância da amostra	2639049,00
Curtose	-2,17
Assimetria	0,65
Intervalo	3747,06
Mínimo	5900,00
Máximo	9647,06
Soma	37393,28
Contagem	5,00
Maior(1)	9647,06
Menor(1)	5900,00
Nível de confiança(95,0%)	2017,10

Média de Valores Unitários		Média do Valor Unitário €/m2/Ab	Área Bruta Média Correspondente (m2)	Área de Terreno Média Correspondente (m2)	Média do Valor Absoluto de Venda (€/Fogo)	Média Ponderada (€/M2/Ab)	Média do Valor Absoluto de Venda - Renda (€)
Oferta de VENDA	**EDIFÍCIOS USADOS/PARA REABILITAR**	**4 459 €/m2/Ab**	**1 329 m2**	**238 m2**	**#DIV/0!**	**4 376 €/m2/Ab**	**5 816 667 €**
Oferta de VENDA	**EDIFÍCIOS REABILITADOS/BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO**	**7 479 €/m2/Ab**	**779 m2**	**#DIV/0!**	**606 104 €**	**7 407 €/m2/Ab**	**5 770 000 €**

QUADRO Nº 6.6. - ANÁLISE ESTATISTICA DA PROSPECÇÃO DE MERCADO - TERRENOS HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR - BAIXA

Análise de Estatistica Descritiva Valor Médio de Oferta de VENDA de TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO (€/M2/Ab Potencial)	
Média	1320,21
Erro-padrão	129,13
Mediana	1185,22
Desvio-padrão	116723,83
Variância da amostra	1,22
Curtose	1,27
Assimetria	965,73
Intervalo	1000,00
Mínimo	1965,73
Máximo	9241,46
Soma	7,00
Contagem	1965,73
Maior(1)	1000,00
Menor(1)	315,97
Nível de confiança(95,0%)	243,16

Média de Valores Unitários		Média do Valor Unitário €/m2/Ab	Área Bruta Média Correspondente (m2)	Área de Terreno Média Correspondente (m2)	Média do Valor Absoluto de Venda (€/Fogo)	Média Ponderada (€/M2/Ab)	Média do Valor Absoluto de Venda (€)
Oferta de VENDA	**TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO**	**1 320 €/m2/Ab**	**2 750 m2**	**876 m2**	**203 889 €**	**1 297 €/m2/Ab**	**3 565 714 €**

QUADRO Nº 7 - ANÁLISE ESTATISTICA - REGRESSÃO LINEAR DO VALOR UNITÁRIO DE OFERTA DE VENDA DE EDÍFICIOS USADOS/PARA REABILITAR

Estatística de regressão	
R múltiplo	0,887058
Quadrado (	0,786871
Quadrado (	0,733589
Erro-padrã	174,9445
Observaçõ	6

ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	e significância
Regressão	1	451983,6	451983,6	14,76802	0,018414
Residual	4	122422,3	30605,57		
Total	5	574405,9			

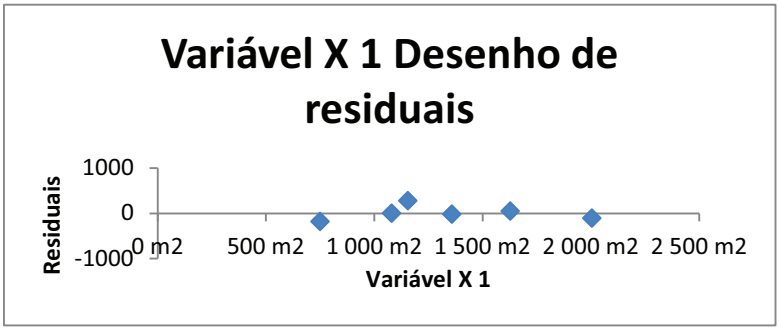
	Coeficientes	Erro-padrãc	Stat t	valor P	95% inferior	5% superio	ferior 95,0%	perior 95,0
Interceptar	5364,061	246,1436	21,7924	2,62E-05	4680,656	6047,465	4680,656	6047,465
Variável X	-0,68095	0,177197	-3,84292	0,018414	-1,17293	-0,18898	-1,17293	-0,18898

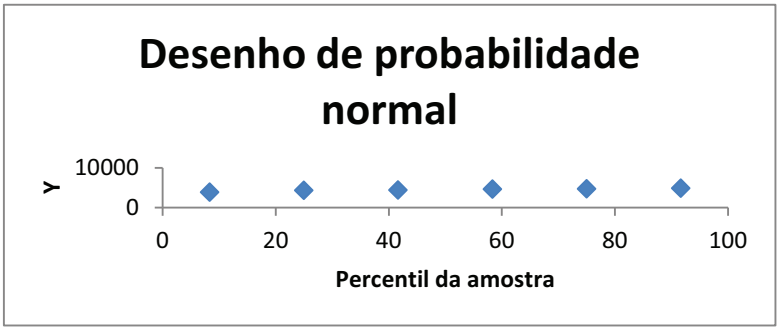
RESULTADO RESIDUAL

Observaçãc	Y previsto	Residuais	siduais-padrão
1	3998,747	-108,473	-0,69323
2	4255,467	44,28735	0,283031
3	4439,325	-21,0625	-0,13461
4	4577,558	270,9265	1,731435
5	4853,345	-186,678	-1,19302
6	4628,63	0,999695	0,006389

RESULTADOS DE PROBABILIDADE

Percentil	Y
8,333333	3890,274
25	4299,754
41,66667	4418,262
58,33333	4629,63
75	4666,667
91,66667	4848,485





QUADRO Nº 8 - ANÁLISE ESTATISTICA - REGRESSÃO LINEAR DO VALOR UNITÁRIO DE OFERTA DE VENDA DE APARTAMENTOS USADOS/PARA REABILITAR

Estatística de regressão	
R múltiplo	0,954401
Quadrado	0,91088
Quadrado	0,881174
Erro-padrã	257,1465
Observaçõ	5

ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	e significância
Regressão	1	2027547	2027547	30,66265	0,011609
Residual	3	198373	66124,33		
Total	4	2225920			

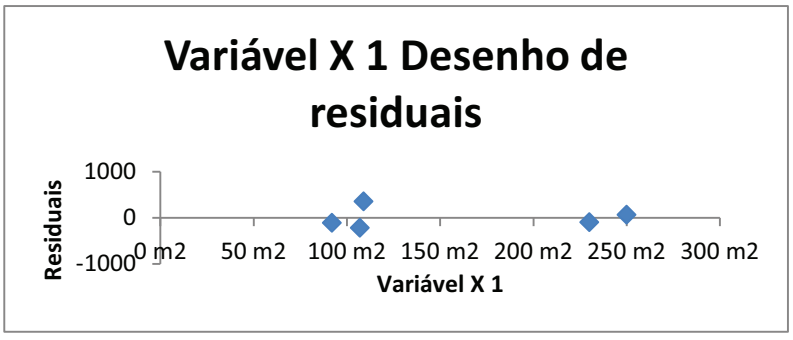
	Coeficientes	Erro-padrãc	Stat t	valor P	95% inferio	5% superio	ferior 95,0%	perior 95,0%
Interceptar	6081,035	290,8893	20,90498	0,000239	5155,295	7006,774	5155,295	7006,774
Variável X	-9,38799	1,695382	-5,53739	0,011609	-14,7834	-3,99252	-14,7834	-3,99252

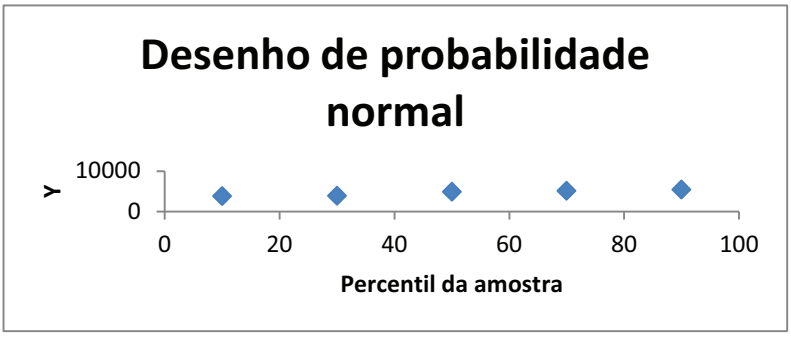
RESULTADO RESIDUAL

Observaçãc	Y previsto	Residuais	siduais-padrão
1	3734,038	65,96198	0,296198
2	5076,52	-216,707	-0,97311
3	5217,34	-108,644	-0,48786
4	3921,798	-95,7108	-0,42978
5	5057,744	355,1	1,594554

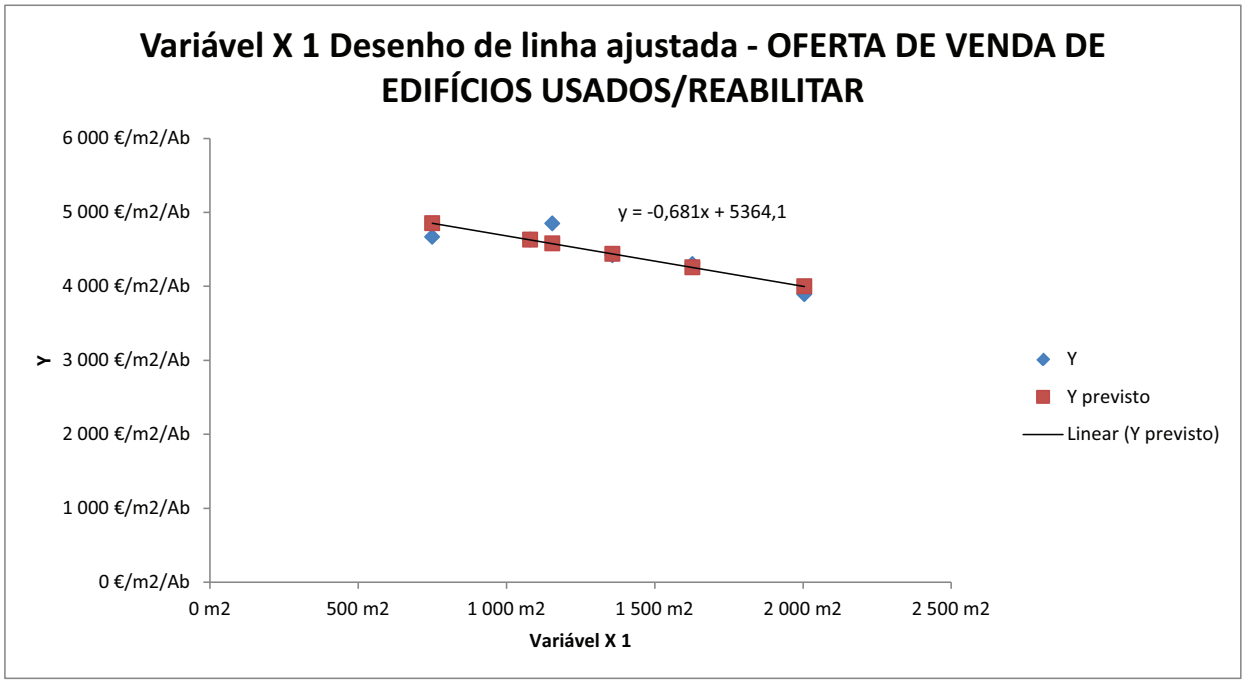
RESULTADOS DE PROBABILIDADE

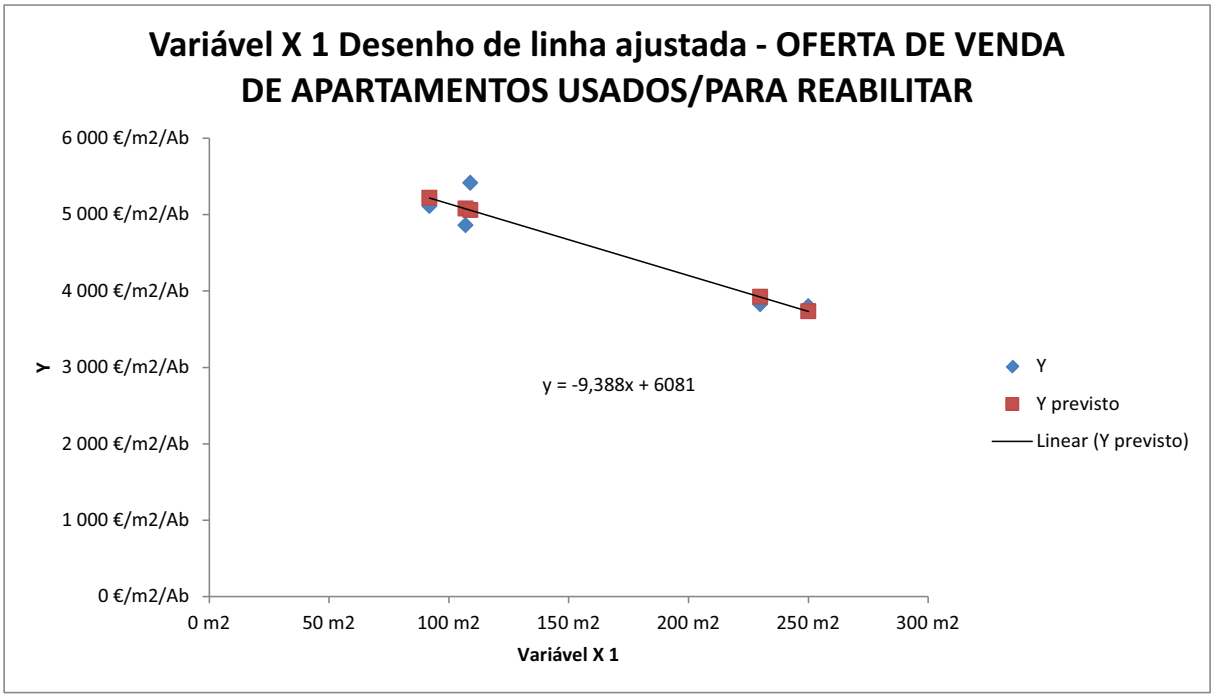
Percentil	Y
10	3800
30	3826,087
50	4859,813
70	5108,696
90	5412,844





ANÁLISE DE REGRESSÃO LINEAR DA PROSPECÇÃO





Relatório do Crystal Ball - Completo
Análise de Sensibilidade Monte Carlo

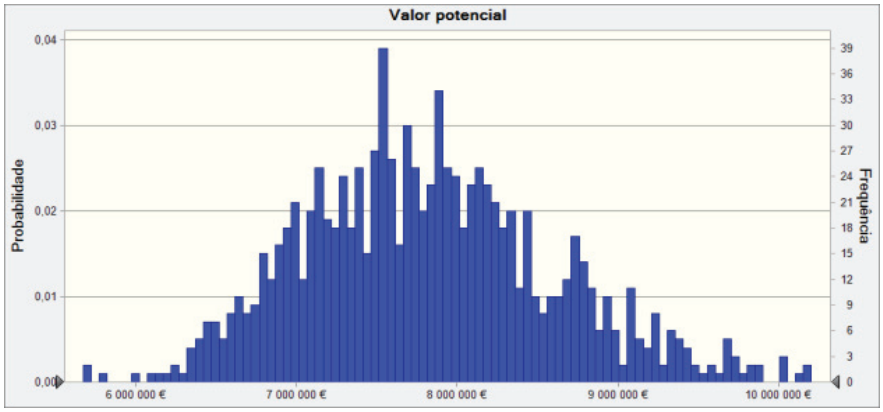
Preferências de execução:	
Número de avaliações execut	1 000
Monte Carlo	
Semente aleatória	
Controle de precisão em	
Nível de confiança	95,00%
Executar estatísticas:	
Tempo total de execução (seg	10,69
Avaliações/segundo (média)	94
Números aleatórios por seg	187
Dados do Crystal Ball:	
Pressupostos	2
Correlações	0
Matrizes de correlação	0
Variáveis de decisão	0
Previsões	1

Previsões

Planilha: [CÁLCULOS_CM LISBOA_BAIXA_OUTUBRO2023 (2).xlsx]Folha3

Previsão: Valor potencial **Célula: R19**

Resumo:
O intervalo inteiro de 5 673 377 € a 11 441 063 €
O caso base é 7 781 438 €
Após 1 000 avaliações, o erro padrão da média é 26 534 €



Estatística:	Valores de previsão
Avaliações	1 000
Caso Base	7 781 438 €
Média	7 853 633 €
Mediana	7 791 843 €
Moda	---
Desvio Padrão	839 084 €
Variância	704 061 761 363 €
Obliquidade	0,6779
Curtose	3,90
Coeficiente de Variação	0,1068
Mínimo	5 673 377 €
Máximo	11 441 063 €
Largura do Intervalo	5 767 686 €
Erro Padrão Média	26 534 €

Relatório do Crystal Ball - Completo
Análise de Sensibilidade Monte Carlo

Previsão: Valor potencial (continuação) **Célula: R19**

Percentis:	Valores de previsão
0%	5 673 377 €
10%	6 866 432 €
20%	7 142 771 €
30%	7 376 999 €
40%	7 569 072 €
50%	7 790 069 €
60%	7 971 447 €
70%	8 187 483 €
80%	8 461 821 €
90%	8 935 849 €
100%	11 441 063 €

Fim de Previsões

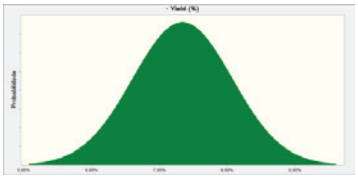
Pressupostos

Planilha: [CÁLCULOS_CM LISBOA_BAIXA_OUTUBRO2023 (2).xlsx]Folha3

Pressuposto: · Yield (%) **Célula: J6**

Normal distribuição com parâmetros:

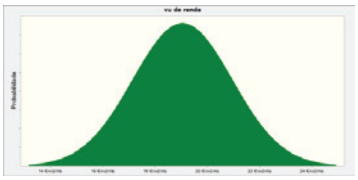
Média	7,34%
Desvio Padrão	0,73%



Pressuposto: vu de renda **Célula: N19**

Normal distribuição com parâmetros:

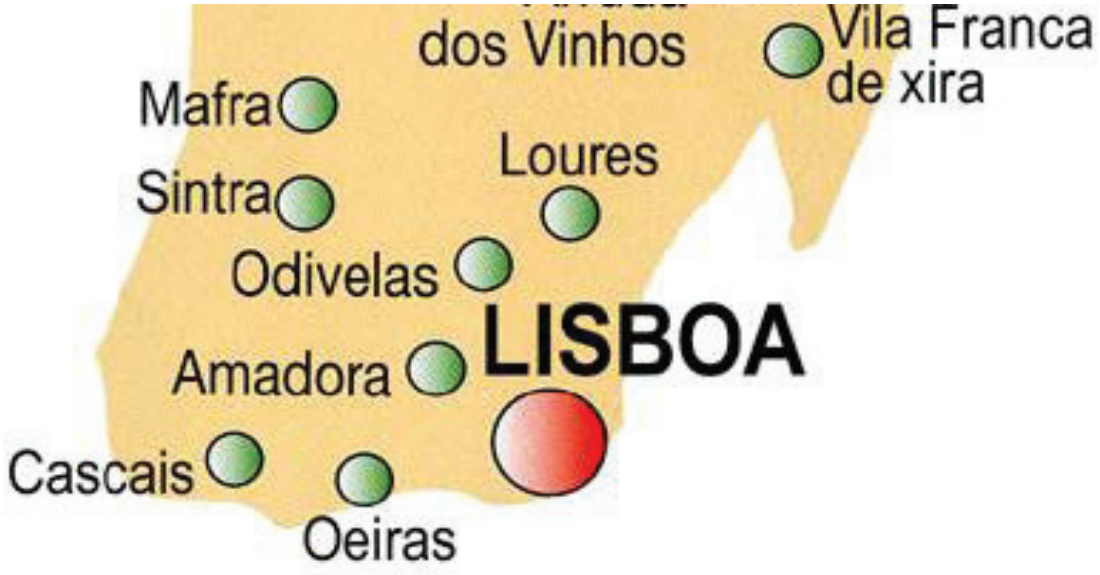
Média	19 €/m2/Ab
Desvio Padrão	2 €/m2/Ab

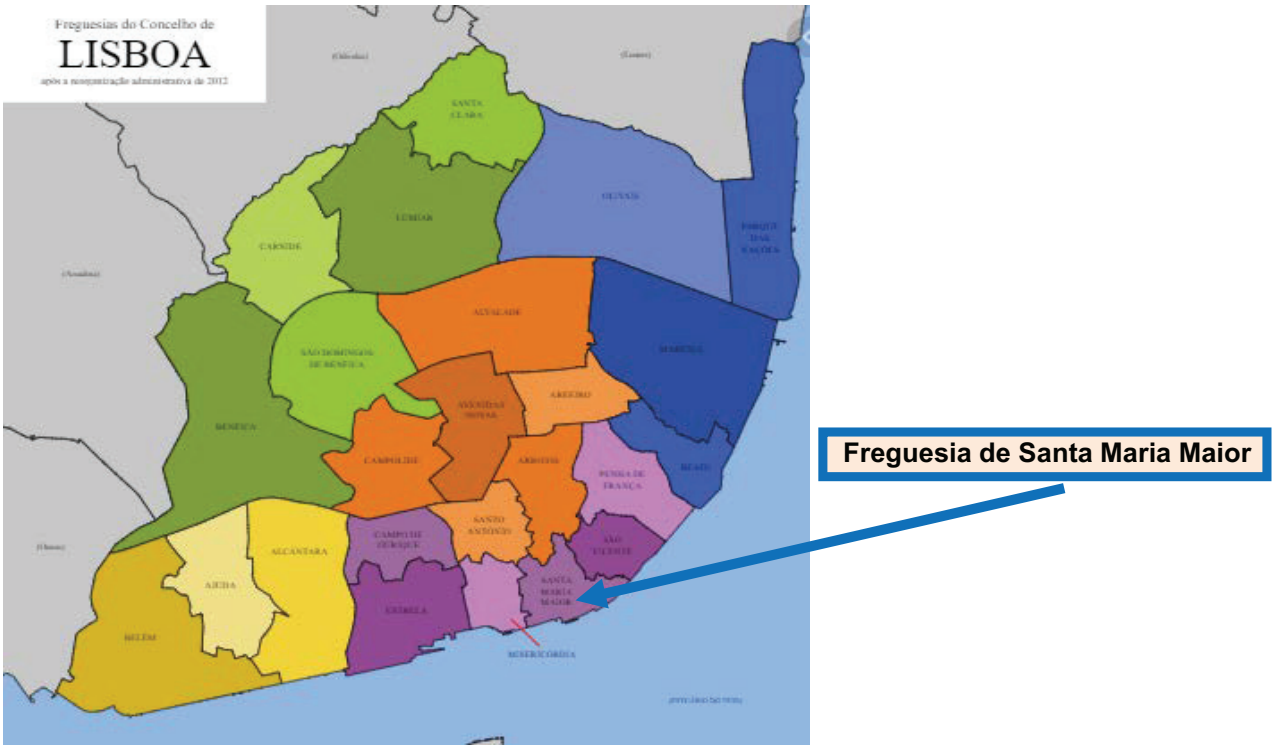


Fim de Pressupostos

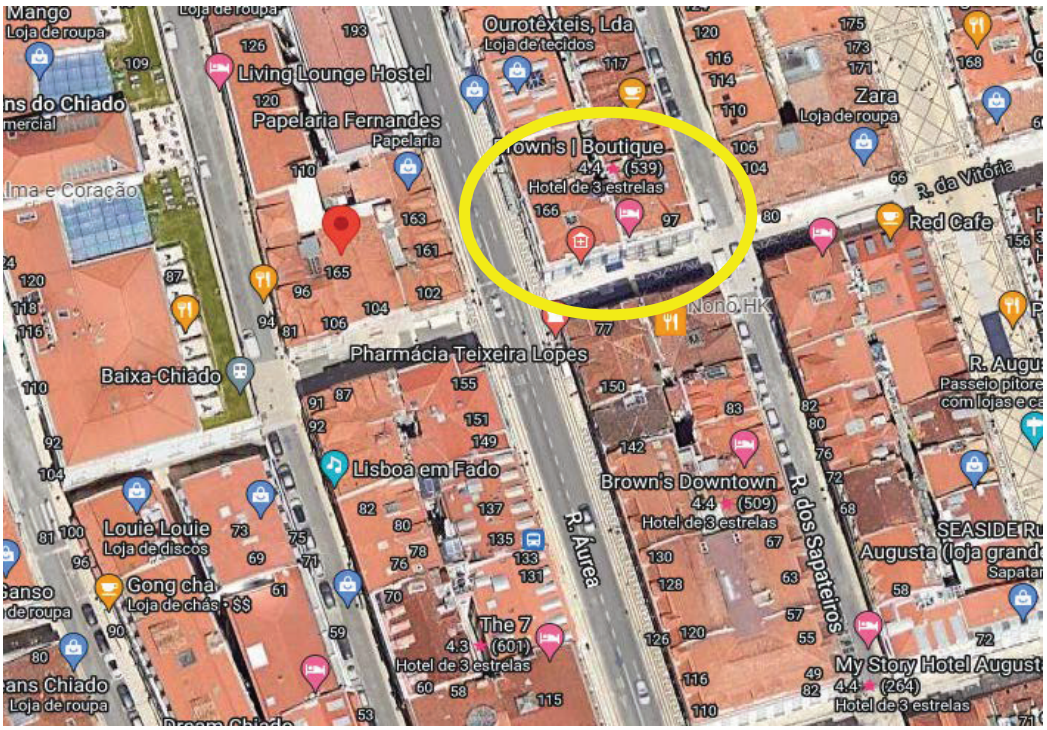
VI | ANEXO C
PLANTAS E REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

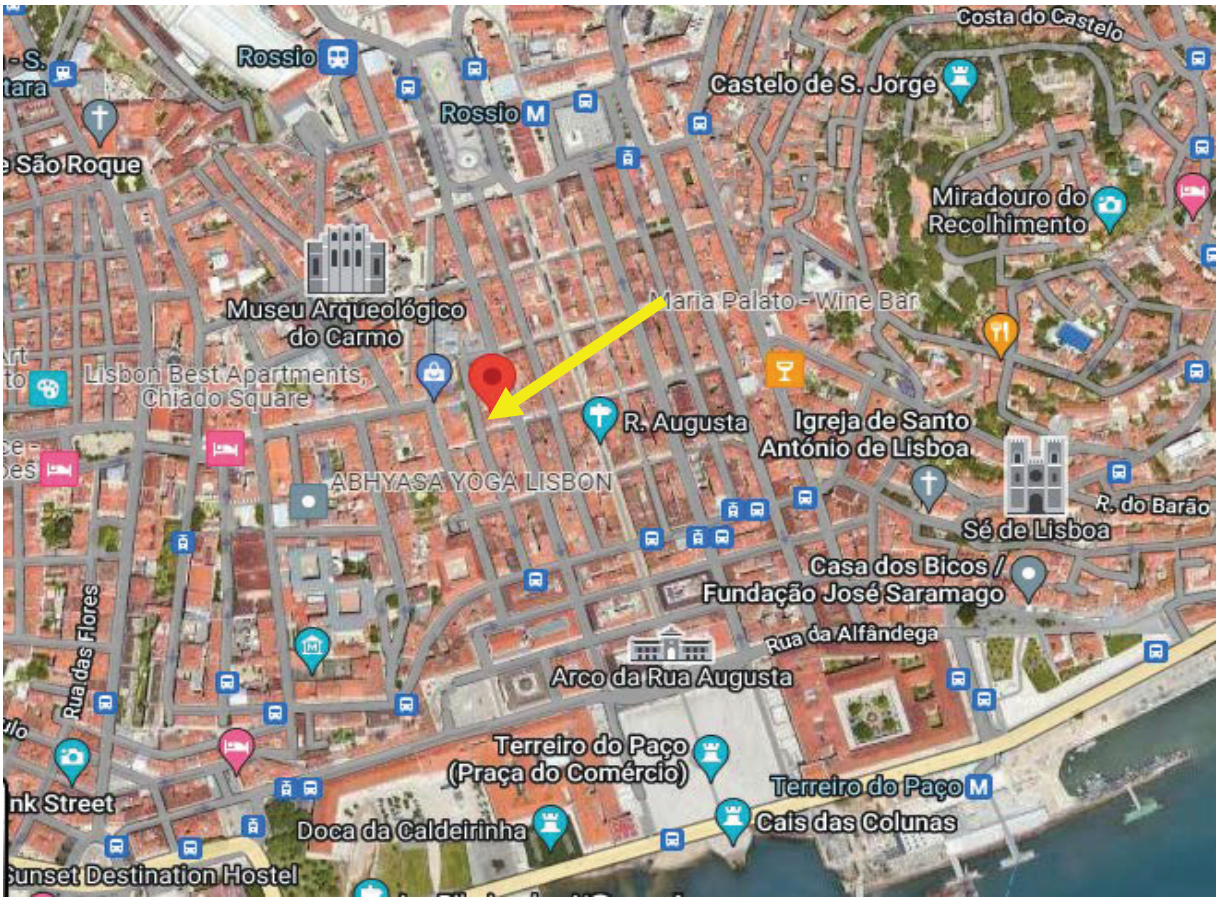
MAPA DO CONCELHO E FREGUESIA



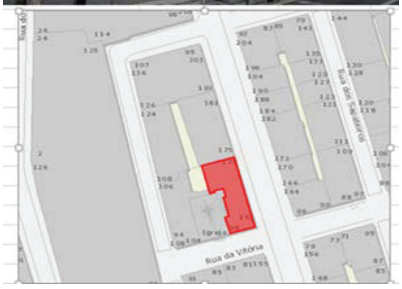


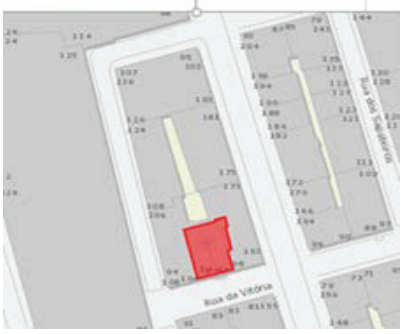
ACTIVO 2 - PLANTA DE LOCALIZAÇÃO *(FONTE: GOOGLEMAPS E BINGMAPS)*



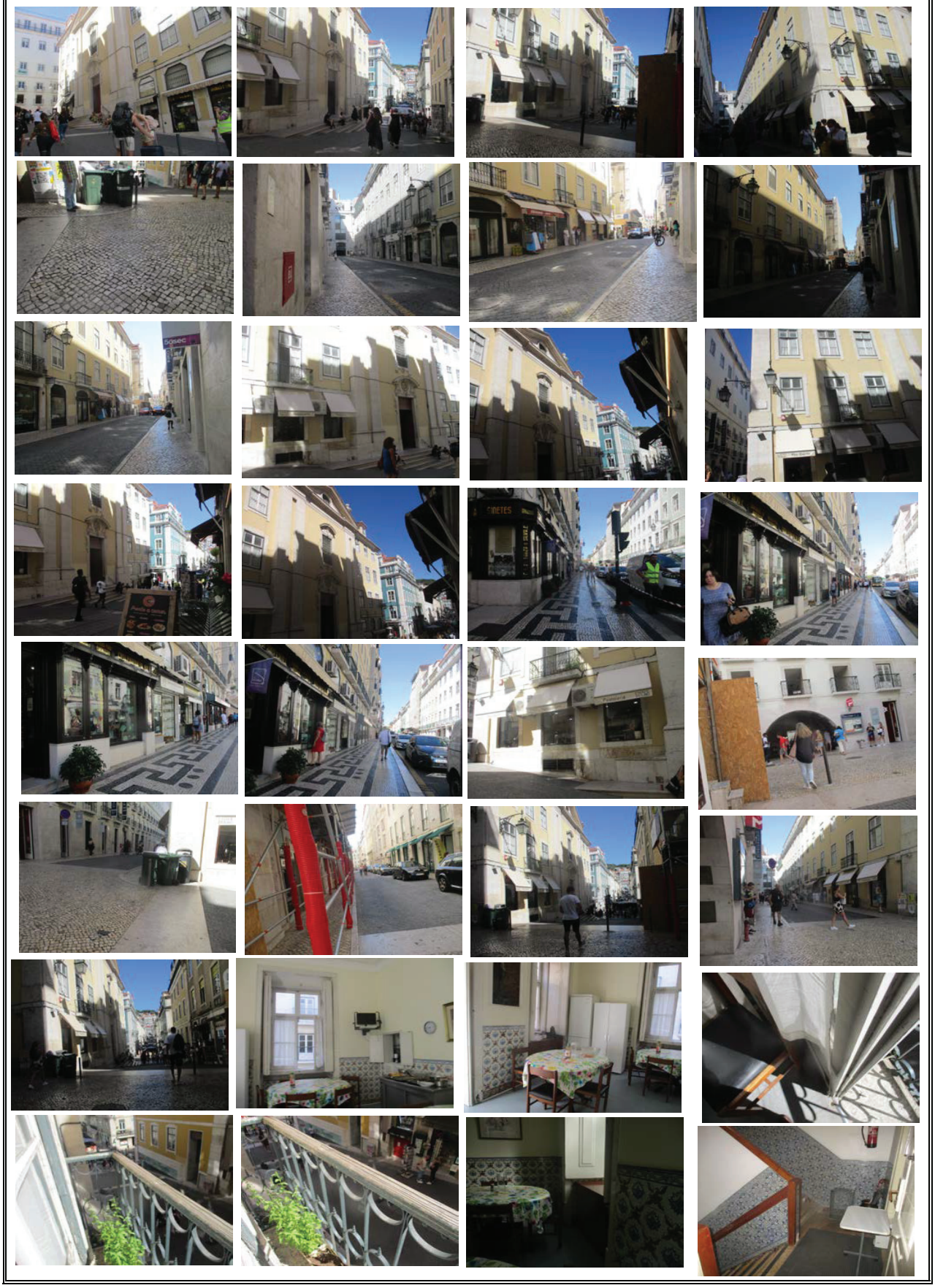


ACTIVO 2 - PLANTA DE LOCALIZAÇÃO *(FONTE: CLIENTE)*

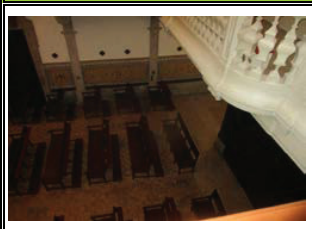
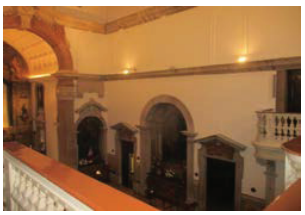
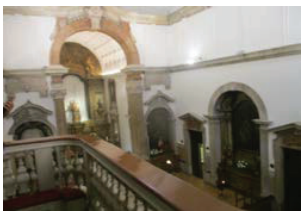


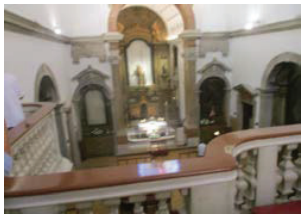


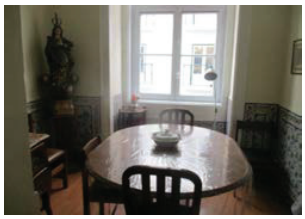
REPORTAGEM FOTOGRÁFICA - ACTIVO 2

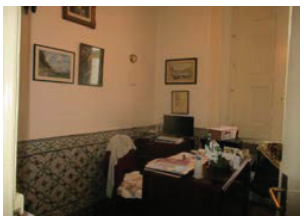


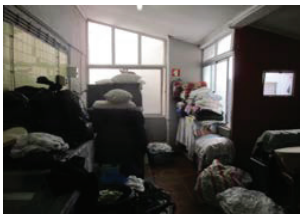
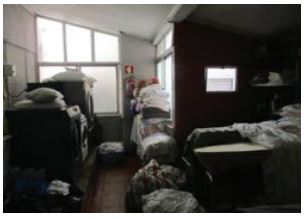
REPORTAGEM FOTOGRÁFICA - ACTIVO 2

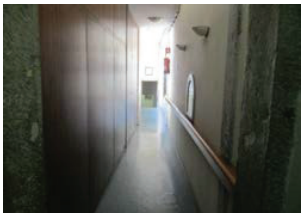




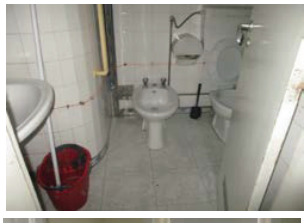
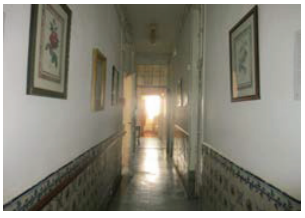
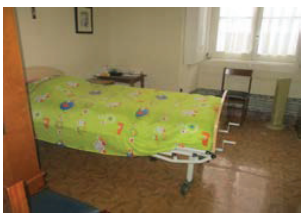


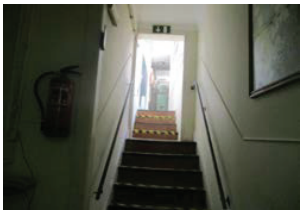




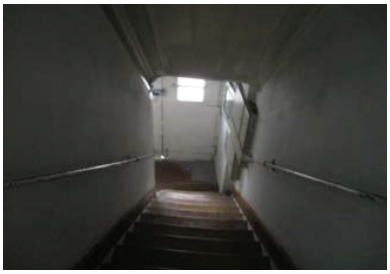
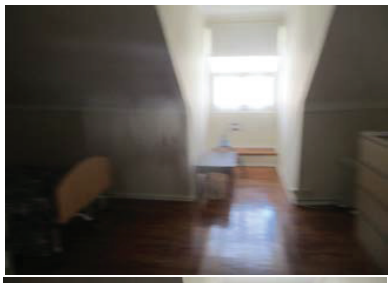
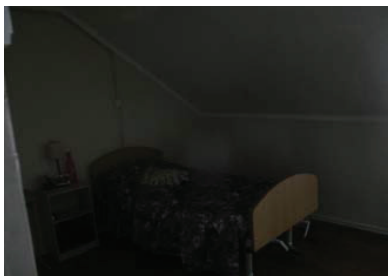
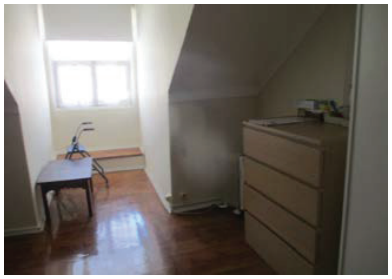
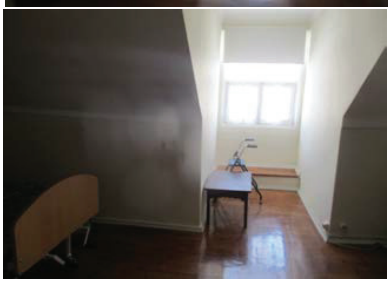



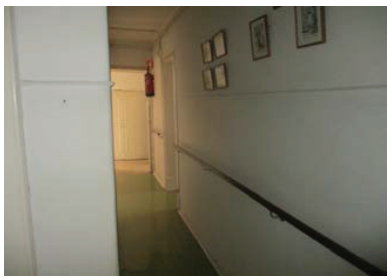


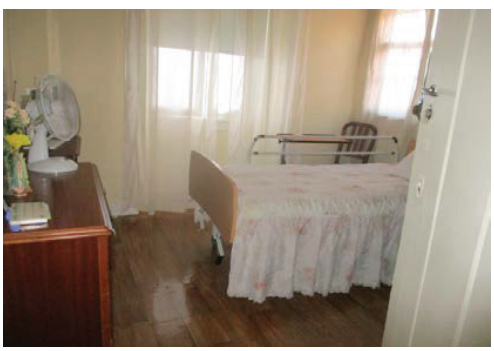






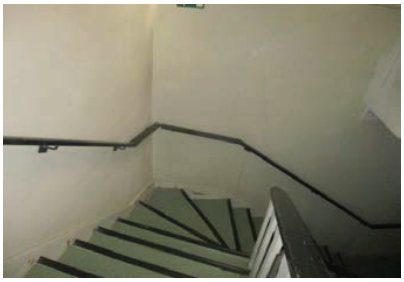
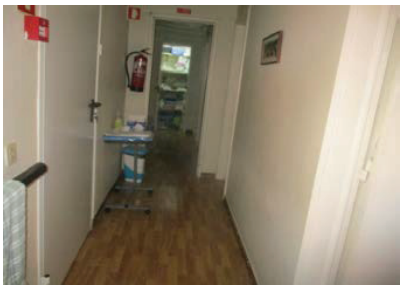
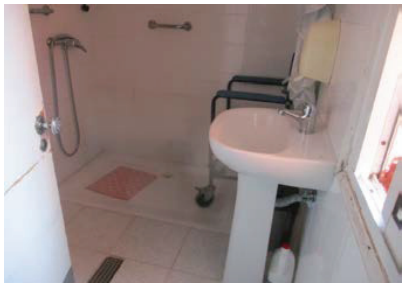
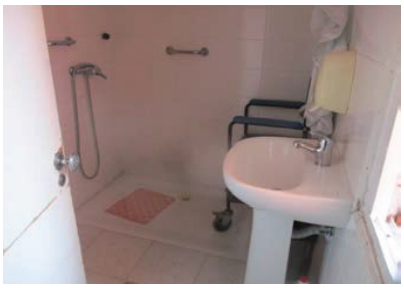
REPORTAGEM FOTOGRÁFICA - ACTIVO 2

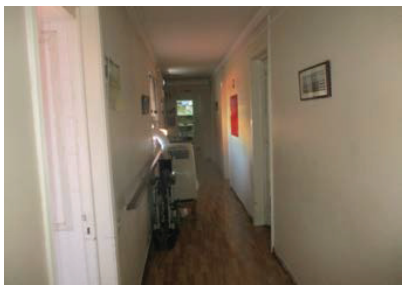






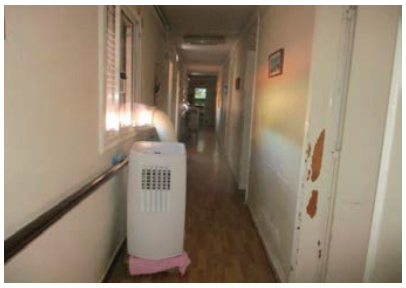


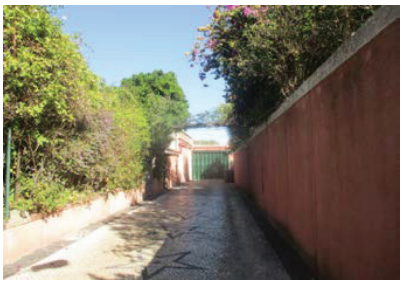


REPORTAGEM FOTOGRÁFICA - ACTIVO 3







VII| ANEXO D
DADOS ESTATISTICOS DO INE

DADOS INE - VALORES MÉDIO DE AVALIAÇÃO BANCÁRIA E VALOR MÉDIO DAS RENDAS POR FREGUESIA

Localização geográfica (Município - 2013)	Período de referência dos dados	Valor mediano de avaliação bancária (€/ m²) por Localização geográfica (Município - 2013) e Tipo de construção; Mensal		
		Tipo de construção		
		Total	Apartamentos	Moradias
		€/ m²	€/ m²	€/ m²
Amadora	Julho de 2023	2 091	2 093	..
	Janeiro de 2023	2 074	2 068	..
	Julho de 2022	1 950	1 953	..
	Julho de 2021	1 700	1 705	..
	Julho de 2020	1 612	1 628	..
	Julho de 2019	1 490	1 485	..
	Julho de 2018	1 257	1 258	..
Lisboa	Julho de 2023	3 712	3 700	4 075
	Janeiro de 2023	3 770	3 748	4 566
	Julho de 2022	3 484	3 463	4 016
	Julho de 2021	3 094	3 075	3 424
	Julho de 2020	3 005	2 979	3 273
	Julho de 2019	2 944	2 931	3 425
	Julho de 2018	2 750	2 741	2 937
Oeiras	Julho de 2023	2 774	2 756	3 134
	Janeiro de 2023	2 888	2 851	3 049
	Julho de 2022	2 672	2 637	2 863
	Julho de 2021	2 314	2 311	2 324
	Julho de 2020	2 186	2 184	2 279
	Julho de 2019	2 002	1 971	2 223
	Julho de 2018	1 793	1 791	1 814
Vila Franca de Xira	Julho de 2023	1 743	1 747	1 675
	Janeiro de 2023	1 700	1 700	1 660
	Julho de 2022	1 655	1 671	1 542
	Julho de 2021	1 385	1 395	1 332
	Julho de 2020	1 261	1 279	1 227
	Julho de 2019	1 158	1 166	1 069
	Julho de 2018	1 050	1 049	1 069

Valor mediano de avaliação bancária (€/ m²) por Localização geográfica (Município - 2013) e Tipo de construção; Mensal - INE, Inquérito à avaliação bancária na habitação

Período de referência dos dados	Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica (Municípios com mais de 100 000 habitantes); Trimestral				
	Localização geográfica (Municípios com mais de 100 000 habitantes)				
	Amadora	Lisboa	Oeiras	Sintra	Vila Franca de Xira
	€	€	€	€	€
1.º Trimestre de 2023	9,98 &	14,50 &	11,76 &	8,73 &	8,35 &
4.º Trimestre de 2022	10,01	14,13	12,65	8,60	7,95
3.º Trimestre de 2022	9,67	13,06	11,65	8,54	7,52
2.º Trimestre de 2022	9,50	12,61	11,00	7,98	7,31
1.º Trimestre de 2022	8,93	12,02	10,49	7,38	7,14
4.º Trimestre de 2021	9,03	11,54	10,21	7,65	7,50
3.º Trimestre de 2021	8,78	11,36	10,37	7,56	6,83
2.º Trimestre de 2021	8,85	11,00	9,88	7,35	6,80
1.º Trimestre de 2021	8,75	10,94	9,59	7,19	6,90
4.º Trimestre de 2020	8,69	11,11	9,68	7,14	6,81
3.º Trimestre de 2020	8,75	11,43	10,23	7,29	6,82
2.º Trimestre de 2020	8,85	11,36	9,96	7,14	6,88
1.º Trimestre de 2020	8,72	12,10	10,26	6,98	6,82

Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica (Municípios com mais de 100 000 habitantes); Trimestral - INE, Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local

Localização geográfica (NUTS - 2013) (1)	Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2013); Semestral										
	Período de referência dos dados										
	1.º Semestre de 2023	2.º Semestre de 2022	1.º Semestre de 2022	2.º Semestre de 2021	1.º Semestre de 2021	2.º Semestre de 2020	1.º Semestre de 2020	2.º Semestre de 2019	1.º Semestre de 2019	2.º Semestre de 2018	1.º Semestre de 2018
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Amadora	10,14	9,48	9,00	8,85	8,76	8,76	8,74	8,33	7,69	7,19	6,76
Lisboa	14,11	12,88	11,86	11,24	11,12	11,46	11,92	11,96	11,71	11,16	10,39
Ajuda	14,61	13,05	11,68	11,64	11,61	11,70	12,50	12,50	11,91	10,83	10,00
Alcântara	13,85	12,50	11,75	11,27	10,91	10,98	11,63	11,75	11,44	10,49	9,66
Alvalade	13,33	12,50	11,58	11,22	11,11	11,10	11,67	11,74	11,59	11,34	10,37
Areeiro	12,69	11,90	10,94	10,39	10,43	10,91	11,60	11,20	11,22	10,87	10,44
Arroios	12,99	12,66	11,71	10,83	10,68	10,94	11,43	11,29	11,00	10,60	9,76
Avenidas Novas	15,00	13,89	12,31	11,68	11,47	11,85	12,98	13,04	13,16	12,54	10,96
Beato	12,63	12,22	11,36	10,71	10,71	10,64	10,70	10,28	10,00	10,11	9,57
Belém	14,52	12,89	12,26	11,85	11,04	11,21	12,00	12,08	12,08	11,58	10,77
Benfica	12,67	11,73	11,18	10,64	10,62	10,83	10,77	11,14	10,89	10,20	9,26
Campo de Ourique	16,28	14,62	13,33	12,39	11,92	12,03	13,23	13,98	13,08	12,18	11,35
Campolide	15,23	13,83	12,50	11,63	11,63	12,10	12,73	12,50	12,07	12,43	11,56
Carnide	14,01	12,16	11,11	10,73	10,73	11,54	12,03	12,59	13,21	12,31	10,96
Estrela	16,00	14,45	13,00	12,18	11,98	12,17	12,88	14,00	13,34	12,80	11,82
Lumiar	12,62	11,39	10,54	10,08	10,02	10,24	11,14	11,14	10,72	10,42	9,61
Marvila	13,92	12,65	10,83	9,80	9,70	10,00	9,85	10,86	9,96	9,00	9,00
Misericórdia	16,10	14,47	13,47	13,00	13,13	13,40	14,42	14,49	14,03	13,38	12,33
Olivais	12,57	11,69	10,95	10,33	10,34	10,81	11,21	11,02	10,82	10,07	9,29
Parque das Nações	17,26	15,03	13,27	12,86	12,78	12,93	13,51	13,55	13,67	13,12	12,28
Penha de França	12,88	11,90	11,18	10,64	10,67	11,11	10,74	10,58	10,80	10,18	9,57
Santa Clara	10,93	9,56	8,83	8,58	8,11	7,95	8,76	8,83	8,63	8,21	7,65
Santa Maria Maior	16,67	15,13	13,92	13,09	12,40	12,92	13,73	13,90	13,16	11,93	11,70
Santo António	18,23	16,34	15,00	13,33	13,28	13,83	14,23	14,25	14,12	14,10	13,10
São Domingos de Benfica	12,41	12,41	11,25	10,93	10,96	11,57	11,96	11,88	11,93	11,38	10,79
São Vicente	15,00	13,49	12,34	11,70	11,67	11,76	12,14	12,50	12,38	12,07	10,92
Oeiras	12,32	11,36	10,50	10,00	9,86	10,01	10,35	10,18	9,75	9,38	8,57
Sintra	8,75	8,06	7,64	7,46	7,25	7,14	7,10	6,79	6,30	6,00	5,63
Vila Franca de Xira	8,11	7,46	7,17	7,09	6,82	6,82	6,67	6,33	5,89	5,43	5,11

Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2013); Semestral - INE, Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local

DADOS INE - NÚMERO TOTAL DE EDIFÍCIOS LICENCIADOS E CONCLUÍDOS PARA HABITAÇÃO FAMILIAR E OUTROS FINS

Localização geográfica (NUTS - 2013) (1)	Período de referência dos dados	Edifícios licenciados (N.º) por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Tipo de obra ; Anual (2)		
		Tipo de obra		
		Total	Obras edificação	Obras demolição
		N.º	N.º	N.º
Amadora	2022	21	21	0
	2021	22	22	0
	2020	18	17	1
	2019	37	37	0
	2018	110	110	0
Lisboa	2022	422	227	195
	2021	624	335	289
	2020	604	324	280
	2019	605	325	280
	2018	639	353	286
Oeiras	2022	147	141	6
	2021	142	129	13
	2020	124	118	6
	2019	75	67	8
	2018	69	69	0
Sintra	2022	542	519	23
	2021	514	486	28
	2020	427	411	16
	2019	478	454	24
	2018	398	379	19
Vila Franca de Xira	2022	143	141	2
	2021	158	155	3
	2020	101	98	3
	2019	80	79	1
	2018	54	50	4

Edifícios licenciados (N.º) por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Tipo de obra ; Anual - INE, Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios

Nota(s):

(1) A partir de 1 de janeiro de 2015 entrou em vigor uma nova versão das NUTS (NUTS 2013). Ao nível da NUTS II ocorreu apenas uma alteração de designação em "Lisboa" que passou a ser designada por "Área Metropolitana de Lisboa".

(2) Para os anos de 2002 a 2005, não foi possível obter as respostas relativas aos municípios de Lisboa e Seia, pelo que os dados apresentados se encontram subavaliados.
De 1995 a 2001 inclui-se apenas a informação que tem desagregação ao nível de município.
Dados definitivos até 2020 e preliminares de 2021 em diante.

Período de referência dos dados	Localização geográfica (NUTS - 2002)	Edifícios concluídos (N.º) por Localização geográfica (NUTS - 2002), Tipo de obra e Destino da obra; Anual (1)
		Tipo de obra
		Total de obras de edificação
		Destino da obra
		Total
		N.º
2022	Amadora	10
	Lisboa	87
	Oeiras	121
	Sintra	322
	Vila Franca de Xira	60
2021	Amadora	28
	Lisboa	158
	Oeiras	67
	Sintra	325
	Vila Franca de Xira	40
2020	Amadora	26
	Lisboa	159
	Oeiras	45
	Sintra	322
	Vila Franca de Xira	31
2019	Amadora	10
	Lisboa	178
	Oeiras	31
	Sintra	269
	Vila Franca de Xira	23
2018	Amadora	4
	Lisboa	182
	Oeiras	20
	Sintra	249
	Vila Franca de Xira	27

Edifícios concluídos (N.º) por Localização geográfica (NUTS - 2002), Tipo de obra e Destino da obra; Anual - INE, Estatísticas das obras concluídas

Nota(s):

(1) Os totais dos municípios poderão não corresponder à soma das respetivas freguesias por questões de arredondamento e ausência de classificação.
Para os anos de 2002 a 2005, não foi possível obter todas as respostas relativas aos municípios de Lisboa e Seia. Para os anos de 2011 a 2017 não foi possível obter a totalidade das respostas relativas ao município da Amadora. Os dados apresentados para estes municípios, nestes períodos, encontram-se subavaliados.
Informação com base nas Estimativas de Obras Concluídas para os anos de 2021 e 2022

DADOS ESTATISTICOS INE - POPULAÇÃO RESIDENTE E PRESENTE

Período de referência dos dados	Local de residência	População residente (N.º) por Local de residência, Sexo e Grupo etário; Decenal (1)		
		Sexo		
		HM	H	M
		Grupo etário		
		Total		
		N.º	N.º	N.º
2021	Portugal	10 344 802	4 921 170	5 423 632
	Continente	9 857 593	4 687 985	5 169 608
	Área Metropolitana de Lisboa	2 870 770	1 350 790	1 519 980
	Cascais	214 158	99 780	114 378
	Lisboa	545 923	254 251	291 672
	Oeiras	171 767	79 678	92 089
	Palmela	68 856	33 167	35 689
	Seixal	166 525	78 631	87 894
	Setúbal	123 519	58 567	64 952
	Sintra	385 654	181 815	203 839
	Vila Franca de Xira	137 540	65 687	71 853
2011	Portugal	10 562 178	5 046 600	5 515 578
	Continente	10 047 621	4 798 798	5 248 823
	Área Metropolitana de Lisboa	2 821 876	1 334 605	1 487 271
	Cascais	206 479	96 866	109 613
	Lisboa	552 700	253 358	299 342
	Oeiras	172 120	80 137	91 983
	Palmela	62 831	30 486	32 345
	Seixal	158 269	75 916	82 353
	Setúbal	121 185	57 986	63 199
	Sintra	377 835	180 705	197 130
	Vila Franca de Xira	136 886	65 808	71 078

População residente (N.º) por Local de residência, Sexo e Grupo etário; Decenal - INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

Nota(s):

(1) Dados provisórios.

Local de residência	População presente (N.º) por Local de residência e Sexo; Decenal					
	Período de referência dos dados					
	2011			2001		
	Sexo					
	HM	H	M	HM	H	M
	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º
Portugal	10 282 306	4 868 755	5 413 551	10 148 247	4 862 687	5 285 560
Continente	9 769 564	4 622 125	5 147 439	9 656 459	4 625 363	5 031 096
Lisboa	2 731 459	1 281 415	1 450 044	2 576 823	1 225 384	1 351 439
Grande Lisboa	1 982 759	926 955	1 055 804	1 887 100	892 628	994 472
Cascais	198 340	92 312	106 028	164 987	77 781	87 206
Lisboa	547 348	250 857	296 491	562 692	258 383	304 309
Oeiras	165 497	76 492	89 005	156 197	73 451	82 746
Sintra	361 554	171 452	190 102	345 669	166 533	179 136
Vila Franca de Xira	132 269	62 861	69 408	117 414	56 670	60 744
Península de Setúbal	748 700	354 460	394 240	689 723	332 756	356 967
Almada	168 490	79 183	89 307	156 027	74 881	81 146
Seixal	150 664	71 299	79 365	145 287	70 289	74 998
Setúbal	116 647	55 051	61 596	109 698	53 231	56 467

População presente (N.º) por Local de residência e Sexo; Decenal - INE, Recenseamento da população e habitação - séries históricas

DADOS INE - CREDITO HIPOTECÁRIO CONCEDIDO E EVOLUÇÃO DA TAXA DE JURO

Localização geográfica (NUTS - 2013) (1)	Crédito hipotecário concedido a pessoas singulares por habitante (€/ hab.) por Localização geográfica (NUTS - 2013); Anual (2)				
	Período de referência dos dados				
	2019	2018	2017	2016	2015
	€/ hab.	€/ hab.	€/ hab.	€/ hab.	€/ hab.
Portugal	571	653	557	419	313
Continente	574	659	562	423	314
Área Metropolitana de Lisboa	886	1 006	842	599	448
Amadora	523	569	508	319	0
Cascais	1 160	1 401	1 091	788	0
Lisboa	1 500	1 786	1 517	1 125	0
Oeiras	1 003	1 022	952	623	0
Sintra	597	638	521	356	0

Crédito hipotecário concedido a pessoas singulares por habitante (€/ hab.) por Localização geográfica (NUTS - 2013); Anual - DGPJ, Operações sobre imóveis

Nota(s):

(1) A partir de 1 de janeiro de 2015 entrou em vigor uma nova versão das NUTS (NUTS 2013). Ao nível da NUTS II ocorreu apenas uma alteração de designação em "Lisboa" que passou a ser designada por "Área Metropolitana de Lisboa".

(2) Os valores de Portugal excluem os devedores domiciliados fora do território nacional.

Localização geográfica	Taxa de juro implícita (Série 2012 - %) nos contratos de crédito à habitação por Localização geográfica; Mensal											
	Período de referência dos dados											
	Agosto de 2023	Janeiro de 2023	Agosto de 2022	Janeiro de 2022	Agosto de 2021	Janeiro de 2021	Agosto de 2020	Janeiro de 2020	Agosto de 2019	Janeiro de 2019	Agosto de 2018	Janeiro de 2018
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Portugal	4,089	2,183	1,011	0,801	0,795	0,877	0,969	1,000	1,077	1,054	1,039	1,024
Continente	4,072	2,175	1,012	0,803	0,799	0,881	0,973	1,002	1,079	1,058	1,042	1,025
Região Autónoma dos Açores	4,258	2,268	0,925	0,723	0,688	0,764	0,880	0,895	0,982	0,967	0,944	0,947
Região Autónoma da Madeira	4,225	2,258	0,961	0,762	0,702	0,769	0,875	0,949	1,027	1,006	0,979	0,978

Taxa de juro implícita (Série 2012 - %) nos contratos de crédito à habitação por Localização geográfica; Mensal - INE, Indicador de taxas de juro implícitas no crédito à habitação

DADOS INE - TAXA DE DESEMPREGO

Local de residência (NUTS - 2013)	Taxa de desemprego (Série 2021 - %) por Local de residência (NUTS - 2013) e Grupo etário; Anual						
	Período de referência dos dados						
	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
	Grupo etário						
	Total						
	%	%	%	%	%	%	%
Portugal	6,0	6,6	7,0	6,6	7,2	9,2	11,5
Continente	6,0	6,5	7,0	6,6	7,1	9,1	11,4
Norte	5,9	6,6	7,0	6,8	7,5	10,1	12,5
Centro	5,1	5,8	5,9	5,2	6,0	7,4	9,0
Área Metropolitana de Lisboa	7,2	6,8	7,7	7,1	7,5	9,5	11,9
Alentejo	4,8	6,6	6,0	7,0	7,4	8,6	12,3
Algarve	5,7	8,2	8,4	7,2	6,5	7,8	9,4
Região Autónoma dos Açores	6,0	7,2	6,2	8,0	8,7	9,1	11,3
Região Autónoma da Madeira	7,0	7,9	8,4	7,4	9,3	11,1	13,7

Taxa de desemprego (Série 2021 - %) por Local de residência (NUTS - 2013) e Grupo etário; Anual - INE, Inquérito ao emprego (Séries - 2021)

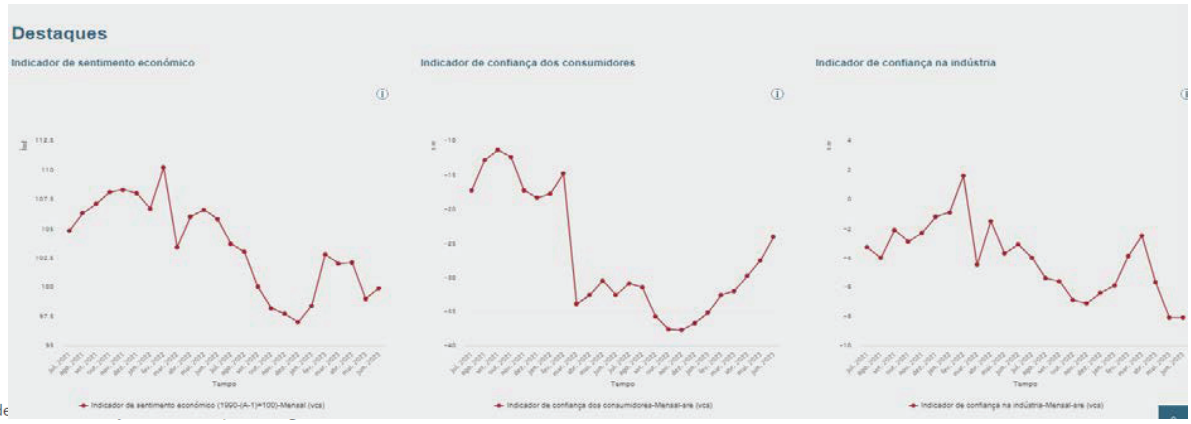
Período de referência dos dados (1)	Grupo etário (decenal)	Taxa de desemprego (Ajustada de sazonalidade - %) da população ativa com idade entre 16 e 74 anos por Grupo etário; Mensal
		Local de residência
		Portugal
		%
Julho de 2023	Total	6,3 &
Janeiro de 2023	Total	7,0
Julho de 2022	Total	6,0
Janeiro de 2022	Total	5,8
Julho de 2021	Total	6,6
Janeiro de 2021	Total	6,9
Julho de 2020	Total	8,1
Janeiro de 2020	Total	6,8
Julho de 2019	Total	6,6
Janeiro de 2019	Total	6,7
Julho de 2018	Total	7,0
Janeiro de 2018	Total	8,0

Taxa de desemprego (Ajustada de sazonalidade - %) da população ativa com idade entre 16 e 74 anos por Grupo etário; Mensal - INE, Inquérito ao emprego

Nota(s):

(1) As estimativas mensais são referentes a trimestres móveis centrados, em que o mês de referência indicado corresponde ao mês central de cada trimestre.

DADOS INE - INDICADORES DE SÍNTESE ECONÓMICA E EVOLUÇÃO DOS PRINCIPAIS INDICADORES ECONÓMICOS NACIONAIS *(FONTE: PT, INE, MINISTÉRIO DAS FINANÇAS E BANCO DE PORTUGAL-OCDE)*



Unidade

		2022	2023 (p)	2024 (p)	2025 (p)
Produto Interno Bruto	Portugal	6,7	2,7	2,4	2,3
	Área Euro	3,5	0,9	1,5	1,6
Índice harmonizado de preços no consumidor	Portugal	8,1	5,2	3,3	2,1
	Área Euro	8,4	5,4	3,0	2,2
Consumo privado	Portugal	5,8	1,6	1,7	1,7
	Área Euro	4,4	0,2	1,9	1,5
Consumo público	Portugal	1,7	1,5	1,4	0,9
	Área Euro	1,4	0,0	1,1	1,4
Formação bruta de capital fixo	Portugal	3,0	3,1	5,3	5,4
	Área Euro	3,8	1,5	1,1	2,1
Exportações	Portugal	16,7	7,8	4,2	4,0
	Área Euro	7,4	2,7	3,4	3,2
Importações	Portugal	11,1	4,0	4,2	3,9
	Área Euro	8,4	1,4	3,4	3,2

CERTIFICAÇÃO CMVM, RICS E APAE

CMVM
COMISSÃO DO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS

A CMVM | Comunicados | Sistema de difusão de informação | Legislação | Publicações | Estatísticas | Atividade internacional | Área do investidor

Sistema de difusão de informação › Peritos avaliadores de imóveis

Sistema de difusão de informação

A informação divulgada reproduz os dados remetidos à CMVM no cumprimento da **legislação** e **regulamentação** em vigor e é da exclusiva responsabilidade das entidades a que respeita.

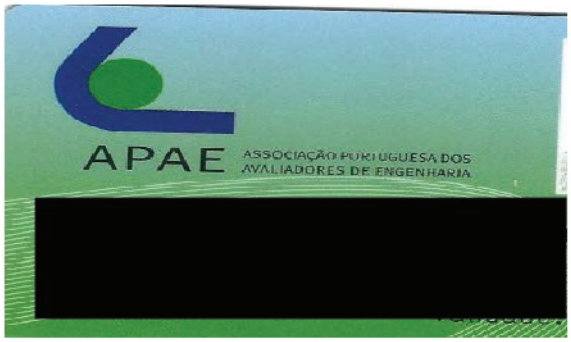
PESQUISA

Peritos avaliadores de imóveis registados na CMVM

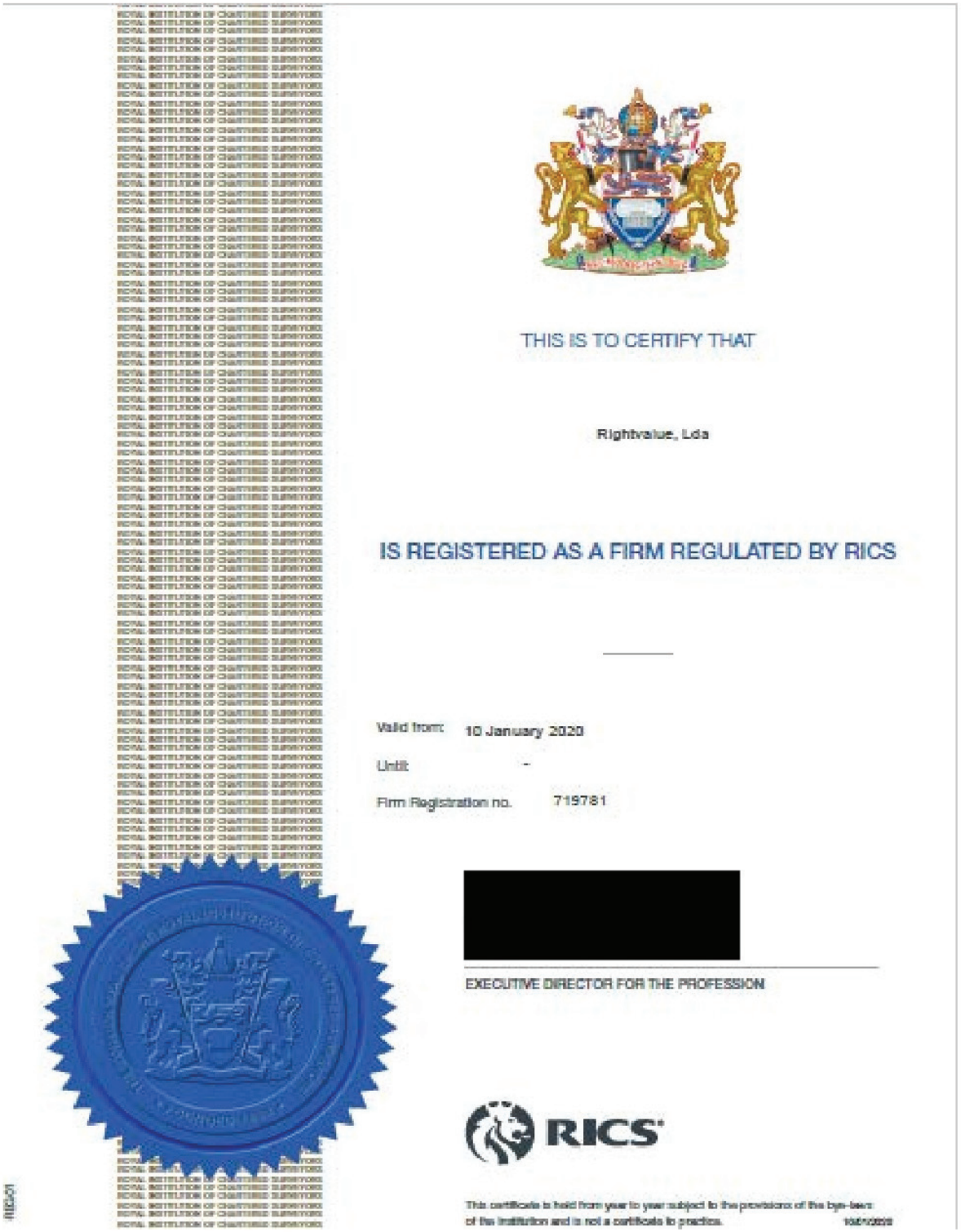
Peritos avaliadores de imóveis com registo suspenso

Peritos avaliadores de imóveis

- **Nome | Denominação:** Right Value - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Ldª
- **Nº de registo:** PAI/2009/0044
- **Tipo de entidade:** Pessoa coletiva
- **Data de registo:** 03/09/2009
- **Estado do registo:** Ativo
- **Endereço | Sede social:** Avª da República, nº 6 - 7.º Esqº 1050-191 LISBOA



CERTIFICAÇÃO RICS



THIS IS TO CERTIFY THAT

Rightvalue, Lda

IS REGISTERED AS A FIRM REGULATED BY RICS

Valid from: 10 January 2020

Until: -

Firm Registration no. 719781

[redacted]

EXECUTIVE DIRECTOR FOR THE PROFESSION

RICS

This certificate is held from year to year subject to the provisions of the bye-laws of the Institution and is not a certificate to practice.

CERTIFICAÇÃO RICS

RICS VALUER REGISTRATION

This is to certify that

Nuno Agostinho

is an RICS Registered Valuer

Valid from: 07 January 2020 Until: -

Membership no: 1256578

[redacted]

EXECUTIVE DIRECTOR FOR THE PROFESSION

RICS

This certificate is held from year to year subject to RICS' bye-laws and scheme rules currently applicable and is not a certificate to practice.

DECLARAÇÃO DE PERITO

Eu, Nuno Miguel da Silva Agostinho, inscrito na CMVM como Perito Avaliador para actuar em nome da Sociedade RightValue, Lda, com o nº PAI/2009/0044, venho por este meio referir que não estou em nenhuma das situações de incompatibilidade referidas na Lei Nº 153/2015.

O Perito: **Data: Dezembro de 2023**

Certificado CMVM

VIII| ANEXO E
DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

Conservatória do Registo Predial de Lisboa **Freguesia Conceição**

103/20081106

Certidão On-line

Código de acesso: 41127/2011

DESCRIÇÃO EM LIVRO:
N.º 2264, Livro Nº: 6

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
SITUADO EM: Conceição
Rua Aurea, nºs 157-159-161-163-165-167-169-171-173 e Rua da Victória, nºs 98-100-102

VALOR VENAL: 70.200,00 Escudos

MATRIZ nº: 4

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Um edíficio

O(A) Ajudante

[redacted]

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 4 de 1908/03/23 - Arrendamento
PRAZO: 234 MESES. RENDA: 3.510,00 Escudos ANUAL com início em 1908/07/01

INQUILINO:
** HOSPICIO DE NOSSA SENHORA DA VICTÓRIA, Administrado por Irmandade do Santissimo Sacramento da freguesia da Conceição Nova, com sede em Lisboa
SENHORIO:
[redacted]
Localidade: Lisboa
CLÁUSULA: O arrendatário fica obrigado a manter pelo prazo deste contrato os actuais inquilinos das lojas, aos quais não poderá elevar a renda anual a mais de 250,00 pte cada porta da Rua Áurea, e de 80,00 pte pela loja da Rua Victória, nº102, ficando os mesmos inquilinos com o direito a trespasse das mesmas lojas recebendo a arrendatária 25% da importância total do mesmo trespasse, não se podendo efectuar sem que seja ouvido o mesmo arrendatário que tem o direito de preferência
Extracto da inscrição nº1020, fls 3 do livro F-3.

O(A) Ajudante

[redacted]

AP. 4 de 1924/05/15 - Arrendamento
PRAZO: 5 ANOS. RENDA: 64,00 Escudos MENSAL com início em 1924/04/01

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

INQUILINO:
[redacted]
Localidade: Lisboa
SENHORIO:
** HOSPICIO DE NOSSA SENHORA DA VICTÓRIA, Administrado por Irmandade do Santissimo Sacramento da freguesia da Conceição
OBJECTO: o arrendamento indide sobre o 2° andar
CLAÚSULA:
a) o andar arrendado destina-se a atelier de vestidos e habitação da inquilina
b) Permitida a sublocação ou trespasse, podendo ainda fazer as obras que julgar necessárias
Extracto da inscrição n°1021, fls 3v do livro F-3

O(A) Ajudante
[redacted]

AP. 1 de 1954/04/10 - Aquisição

SUJEITO(S) ACTIVO(S):
** IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO DA IGREJA DA VICTÓRIA
Sede: Rua do Crucifixo, n° 100 - 1°
Localidade: Lisboa
CAUSA: Adjudicação feita pelo Governo Civil de Lisboa
Extracto da inscrição n° 15.032, fls 17 do livro G-21

O(A) Ajudante
[redacted]

AP. 5 de 1968/03/26 - Hipoteca Voluntária

SUJEITO(S) ACTIVO(S):
** CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS, CRÉDITO E PREVIDÊNCIA
Localidade: Lisboa
SUJEITO(S) PASSIVO(S):
** IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO DA IGREJA DA VICTÓRIA
Sede: Rua do Crucifixo, n° 100 - 1°
Localidade: Lisboa
FUNDAMENTO: Garantia de empréstimo
CAPITAL: 1.500.000$00
JURO ANUAL: 6%
DESPESAS: 60.000$00
Extracto actualizado da inscrição n° 7.881, fls 88 do livro C-15

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

O(A) Ajudante

[redacted]

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Conservatória do Registo Predial de Lisboa **Freguesia Conceição**

16/19871002

Certidão On-line

Código de acesso: 41124/2011

DESCRIÇÃO EM LIVRO:
N.º 5013, Livro Nº: 15

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
SITUADO EM: Conceição
Rua do Crucifixo, nºs 94-96-98-100-102-104-106 e Rua da Vitória, nºs 104-106-108

MATRIZ nº: 104
COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:
Rés-do-chão e 4 andares.

O(A) Ajudante, em substituição
[redacted]

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 1 de 1966/04/18 - Aquisição

SUJEITO(S) ACTIVO(S):
** IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO DA IGREJA DA VICTÓRIA
Sede: Rua do Crucifíxo, nº100, 1º andar
Localidade: Lisboa
CAUSA: Adjudicação feita pelo Governo Civil de Lisboa.
Extracto da inscrição G-1,

O(A) Ajudante, em substituição
[redacted]

AP. 5 de 1968/03/26 - Hipoteca Voluntária
ABRANGE 2 PRÉDIOS

SUJEITO(S) ACTIVO(S):
** CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS
Localidade: Lisboa
SUJEITO(S) PASSIVO(S):
** IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO DA IGREJA DA VICTÓRIA
FUNDAMENTO: Garantia de empréstimo
CAPITAL: 1 500 000$00
JURO ANUAL: 6%

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

DESPESAS: 60 000$00
Extracto da inscrição C-1.

O(A) Ajudante, em substituição

[redacted]

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

JLL SEE A BRIGHTER WAY

Value and Risk Advisory

Relatório de Avaliação

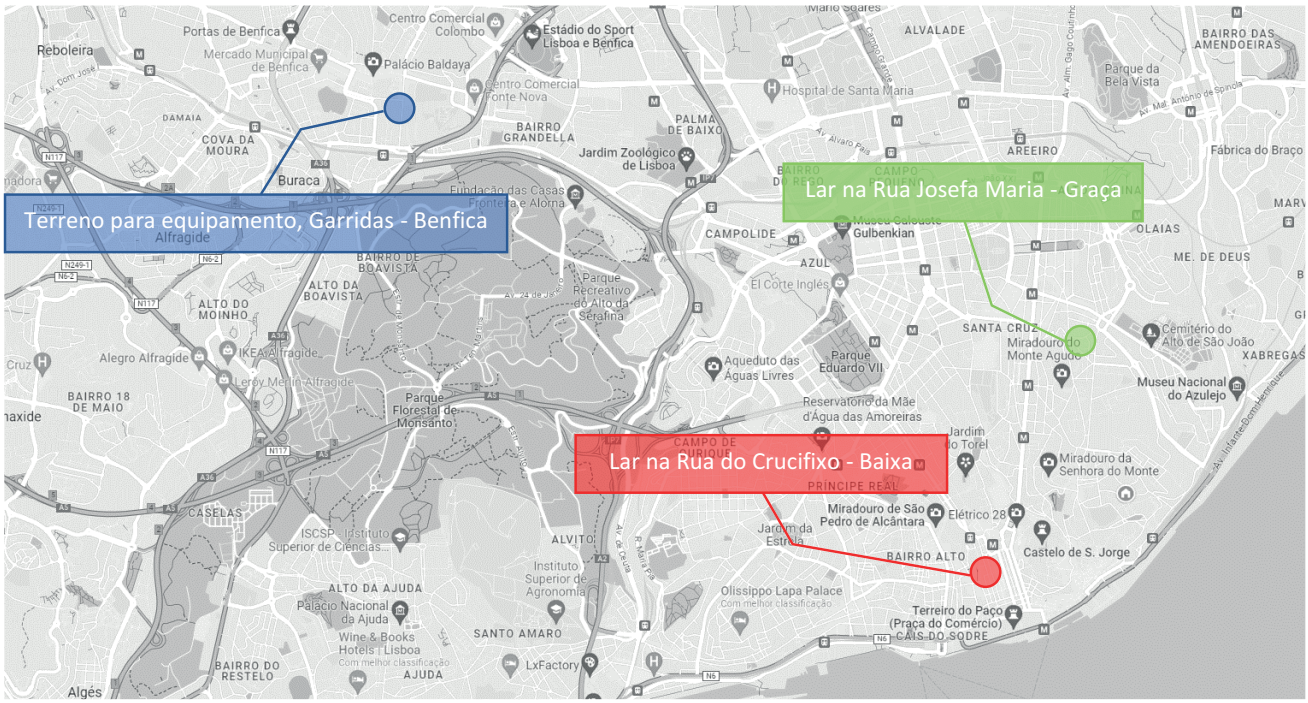
Terreno para equipamento e dois lares em Lisboa

Solicitado por	Câmara Municipal de Lisboa
Objetivo da avaliação	Avaliação para efeitos de gestão interna
Data da avaliação	03 de Novembro de 2023
N/ processo nº	VAL 3506/2023

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

Sumário Executivo

Terreno para equipamento e dois lares em Lisboa, Portugal



Terreno Garridas, Benfica	**4.685.000 €**
	(Quatro Milhões Seiscentos e Oitenta e Cinco Mil Euros)
Lar Rua do Crucifixo, Baixa	**6.942.000 €**
	(Seis Milhões Novecentos e Quarenta e Dois Mil Euros)
Lar Rua Josefa Maria, Graça	**5.486.000 €**
	(Cinco Milhões Quatrocentos e Oitenta e Seis Mil Euros)

Condições de Mercado

À data da avaliação e no momento da elaboração deste relatório, existem vários fatores negativos reconhecidos que influenciam os mercados imobiliários, exercendo uma pressão descendente sobre os valores dos ativos imobiliários e reduzindo a liquidez. Estes incluem:

Economia Global
A economia mundial em geral continua a enfrentar desafios que contribuem cumulativamente para o aumento da inflação, aumento de custos, mudanças nas taxas de juros e confiança do consumidor, resultando assim num mercado transacional mais volátil. Preocupações com os setores de serviços bancários e financeiros podem exacerbar uma situação já de si volátil.

Atividade do mercado
Os mercados imobiliários podem ser descritos maioritariamente como funcionais, mas há provas de que tanto a atividade transacional, como o sentimento dos compradores e vendedores, estão a mudar em vários mercados e sectores imobiliários. Existe uma perceção geral de um mercado imobiliário em mudança e existe o risco de que a volatilidade contínua, aliada ao aumento das taxas de juro, tenha um impacto material e direto nos preços à medida que as yields continuam a aumentar. Estão a surgir provas de spreads de ofertas mais alargados e renegociações de preços, com algumas transações a serem encerradas.

Ucrânia
A guerra na Ucrânia continua e suas implicações a longo prazo permanecem desconhecidas, o que ainda contribui para a volatilidade nos mercados globais de ações, alta inflação de custos e atrasos nas cadeias de fornecimento, particularmente em algumas localizações da Europa.

Para evitar dúvidas, devido à natureza funcional do mercado, a nossa avaliação não é relatada como estando sujeita a 'incerteza material de avaliação', conforme definido pela VPS 3 e VPGA 10 das Normas Globais de Avaliação do RICS.

Esta nota explicativa foi incluída de forma a garantir a transparência e fornecer mais informações sobre o contexto de mercado ao abrigo do qual o parecer de avaliação foi elaborado. Reconhecendo o potencial de as condições de mercado se moverem rapidamente, destacamos a importância crítica da data de avaliação e aconselhamos a manter a avaliação sob revisão regular e precoce.

Câmara Municipal de Lisboa
Edifício Campo Grande, nº 25
3º andar - Bloco A | 1749-099 Lisboa

[redacted]

À atenção de: Direção Municipal de Gestão Patrimonial.

Novembro de 2023

Assunto: Avaliação de terreno para equipamento e dois lares no concelho e distrito de Lisboa, Portugal [Proposta Nº VAL 3506]

Destinatário/s:	Câmara Municipal de Lisboa.
Propriedade:	Terreno para equipamento e dois lares no concelho de Lisboa.
Tipo de Propriedade:	Plena.
Data de Avaliação:	03/11/2023.
Data de Instrução:	25/09/2023.
Objetivo da Avaliação:	A JLL foi instruída para efetuar um relatório de avaliação imobiliária para efeitos de gestão interna.
Âmbito da Instrução:	Agradecemos o apontamento da JLL para o fornecimento de um "Relatório de Avaliação de Mercado RICS.
Conflito de Interesses:	Não temos conhecimento de qualquer Conflito de Interesse que, em nossa opinião, nos impeça de concluir o trabalho aqui descrito. O imóvel não foi avaliado pela JLL.
Base da Avaliação:	Os nossos relatórios mencionam o propósito da avaliação e, a menos que outro seja acordado, as bases de avaliação são as definidas no RICS Global Standards – Janeiro 2022. Todas as definições das bases de avaliação por nós adotadas encontram-se inseridas no nosso relatório ou anexas a estes pressupostos gerais.
Valor de Mercado:	Na nossa opinião, o Valor de Mercado do ativo à data de 03/11/2023 é:

Terreno Garridas, Benfica	4.685.000 €
	(Quatro Milhões Seiscentos e Oitenta e Cinco Mil Euros)
Lar Rua do Crucifixo, Baixa	6.942.000 €
	(Seis Milhões Novecentos e Quarenta e Dois Mil Euros)
Lar Rua Josefa Maria, Graça	5.486.000 €
	(Cinco Milhões Quatrocentos e Oitenta e Seis Mil Euros)

Custos:	Não foram considerados custos de liquidação ou tributários que possam ocorrer em caso de alienação do imóvel. O Valor de Mercado não inclui IVA. Caso informação em contrário, a JLL assume que a propriedade é comercializável. Assumimos também que

não existe qualquer tipo de servidão, restrição ou outro ónus que possa afetar o Valor de Mercado do imóvel.

Inspeção: A propriedade foi inspecionada pela JLL em 28 e 29 de Setembro de 2023 para o propósito da corrente avaliação.

Conformidade: Confirmamos que o perito responsável por esta avaliação está qualificado para os fins da avaliação de acordo com o RICS Valuation – Global Standards, janeiro de 2022 e que possui suficiente conhecimento do mercado imobiliário local e nacional e possui as capacidades técnicas necessárias para realizar a avaliação com competência.

Estatuto: Na preparação desta avaliação atuámos como avaliadores externos.

Fontes de Informação: Baseámo-nos na informação que os foi fornecida, que foi considerada, suficiente, precisa e consistente. Baseámo-nos nas áreas que nos foram fornecidas e que assumimos como devidamente medidas de acordo com as melhores práticas de mercado.

A JLL não se responsabiliza por quaisquer imprecisões, inconsistências ou falta de integridade contidas nas informações divulgadas pelo cliente ou outras partes. Caso sejam posteriormente descobertas imprecisões, inconsistências ou falta de completude, reservamo-nos o direito de alterar o nosso exercício de avaliação.

Documentação Legal

Assumimos que os documentos legais estão atualizados e que os únicos ónus, restrições ou responsabilidades de natureza onerosa relacionadas com o título de propriedade e que o afetam material ou adversamente estão neles declarados. Se os documentos legais não nos foram fornecidos, assumimos os pressupostos gerais estabelecidas nos nossos Princípios Gerais.

Assumimos que a propriedade se encontra livre de quaisquer hipotecas e outros encargos subjacentes.

Informações sobre o arrendamento

Quando aplicável, para chegar à nossa opinião de valor, baseamo-nos nas informações de arrendamento que nos são fornecidas. Também refletimos a nossa perceção de mercado sobre a situação financeira dos inquilinos e assumimos que o inquilino é capaz de cumprir as obrigações financeiras decorrentes do contrato e que não há quebras não divulgadas ao mesmo.

Informação fornecida

- Certidão da Conservatória do Registo Predial;
- Caderneta Predial Urbana;
- Mapas de áreas existentes para os dois lares;
- Dados Contratuais relativos aos arrendamentos no imóvel da Baixa;
- Estudo potencial para o desenvolvimento do terreno em Benfica.

Medições:

As áreas foram-nos fornecidas pelo cliente, tendo sido assumidas como corretas e medidas de acordo com as melhores práticas de mercado.

Pressupostos:

Se quaisquer informações ou considerações nas quais a avaliação se baseia forem posteriormente consideradas incorretas, o valor da avaliação também pode estar incorreto e deve ser reconsiderado.

Gostaríamos de salientar que a avaliação aqui apresentada reflete as condições atuais do mercado. Certos riscos podem ser ou não seguráveis. Por este motivo, aconselhamos vivamente que verifiquem a cobertura de seguro associada e os riscos que podem estar implicados.

A nossa análise considera que um nível razoável de financiamento estará disponível a taxas comercialmente viáveis para facilitar a concretização das transações.

Pressupostos Especiais:

Não considerámos nenhum pressuposto especial. Conforme definido no RICS Valuation - Professional Standards, janeiro de 2022, um pressuposto especial é definido como: "Um pressuposto que assume factos que diferem dos factos reais existentes à data de avaliação ou que não seriam tipicamente assumidos por um participante do mercado numa transação à data de avaliação."

Pressupostos Gerais:

O relatório foi preparado com as seguintes limitações e pressupostos gerais:

Como em todas as avaliações, os resultados estimados são baseados numa gestão competente e eficiente e não pressupõem mudanças significativas no ambiente económico em relação ao estabelecido neste relatório. Como as nossas projeções são baseadas em estimativas e pressupostos sujeitos a incertezas e variações, não as representamos como resultados que serão efetivamente alcançados.

Assume-se a propriedade de acordo com uma gestão responsável e competente.

Assume-se que as informações fornecidas por terceiros sejam confiáveis, mas nenhuma garantia é dada quanto à sua veracidade.

Parte-se do pressuposto que a propriedade está em total conformidade com a legislação e regulamentação ambiental nacional e local, a não ser que a não conformidade esteja referida e descrita no relatório.

Para efeitos de avaliação assumiu-se que a propriedade está em conformidade com os regulamentos em vigor relativos a planeamento urbano, construção, segurança e toda e qualquer legislação relevante. Não foi realizada investigação relativa ao planeamento urbano de modo a ser aferido o seu potencial construtivo. Para efeitos de avaliação assumiu-se que o imóvel está em conformidade com os regulamentos em vigor relativos a planeamento urbano, construção, segurança e toda e qualquer legislação relevante.

Este relatório não é uma "Due Diligence", e esperamos que qualquer comprador faça uma "Due Diligence" completa antes de fechar qualquer transação (comercial, legal, técnica, planeamento, ambiental, etc.).

Transação Potencial:

O Valor de Mercado reportado no nosso relatório é o valor líquido de custos de transação ou o Valor Bruto menos os custos de transação. A compra de imobiliário em Portugal é relativamente simples, sendo os custos de transação relativamente homogéneos em todo o país. O detalhe dos custos de transação é o seguinte:

Custos de Transação:

- Imposto Municipal sobre Transações - 6.5%
- Notários, custos de registo e advogados – cerca de 0.2%.
- Imposto de selo – 0.8%.

Se a transação desta propriedade está a tentar tirar Partido de uma fuga aos impostos, devemos informar que o governo está bastante atento a este tipo de incumprimentos. Neste sentido, consideramos que o cliente deve procurar aconselhamento legal de forma a evitar quaisquer esquemas de fuga ao fisco.

Confidencialidade e Obrigações para com Terceiros:

A nossa avaliação e relatório são confidenciais e elaborados para uso exclusivo do seu destinatário, servindo apenas para os fins a que se referem. A JLL não se responsabiliza pelo uso indevido do seu conteúdo por terceiros. Nem a totalidade nem parte deste relatório poderá ser incluída em qualquer tipo de publicação, circular, declaração ou divulgação a terceiros, sem a nossa prévia autorização escrita sobre a forma ou contexto em que a mesma deverá figurar.

Limite de Responsabilidade:

Para os devidos efeitos, salienta-se que a JLL possui um contrato de seguro de responsabilidade civil, com capital seguro de €500.000, renovável anualmente.

Assinaturas:

Atentamente,

Head of Retail, Portfolios Solutions and Development
Value and Risk Advisory
For and on behalf of
JLL Portugal

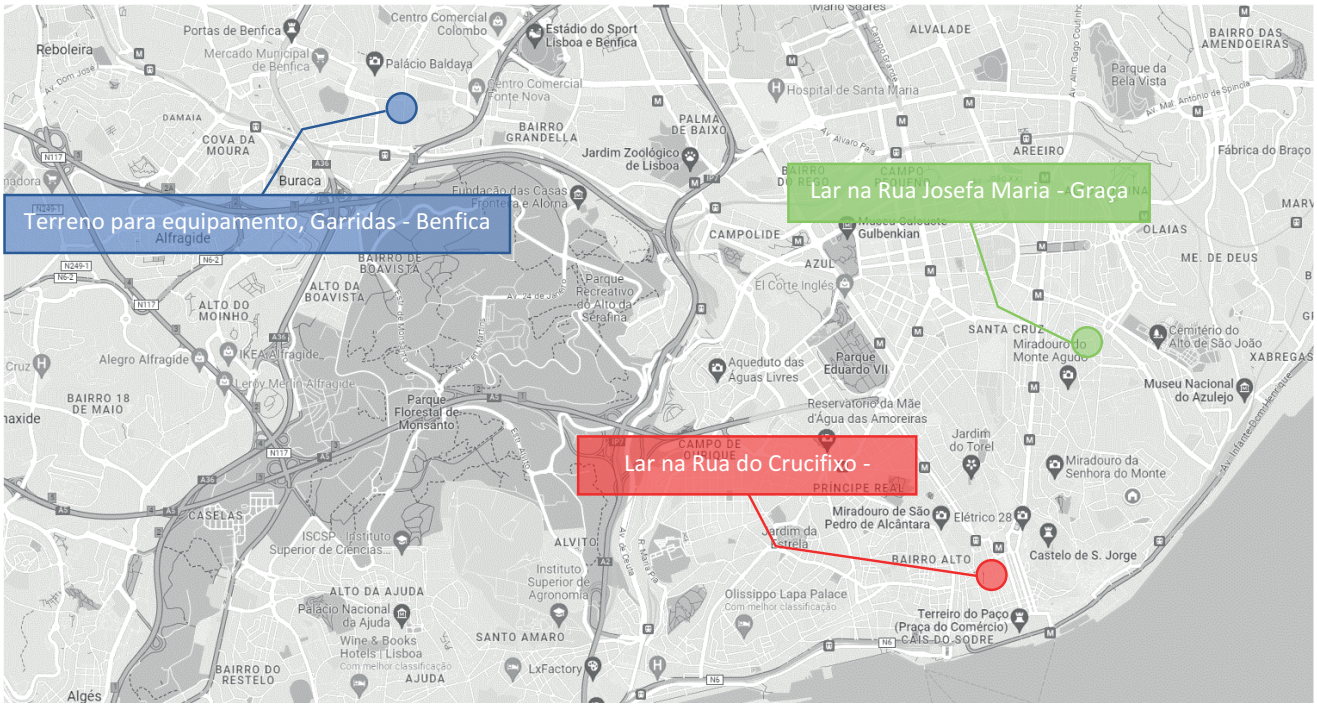
Registered Valuer CMVM
Value and Risk Advisory
For and on behalf of
JLL Portugal

Índice

Sumário Executivo .....
1. Localização do Ativo .....
2. Descrição do Ativo .....
2.1. Descrição .....
2.2. Análise Urbanística .....
2.3. Áreas .....
2.4. Arrendamento .....
2.5. Considerações Ambientais .....
3. Legal .....
3.1. Propriedade .....
4. Análise SWOT .....
5. Comentário de Mercado .....
5.1. Economia Portuguesa .....
5.2. Investimento .....
6. Prospeção de Mercado .....
6.1. Terreno Benfica .....
6.2. Lares Baixa e Graça .....
7. Pressupostos de Avaliação .....
8. Metodologia de Avaliação .....
8.1. Metodologia Considerada .....
8.2. Terreno Benfica .....
8.3. Lar Baixa .....
8.4. Lar Graça .....
9. Valor de Mercado .....
Apêndice 1 – Quadros de Avaliação .....
Apêndice 2 – Fotografias .....
Apêndice 3 – Princípios Gerais adotados na preparação de relatórios de avaliação .....
Apêndice 4 – Termos Gerais e Condições do Negócio .....

1. Localização do Ativo

Os imóveis em avaliação localizam-se no concelho de Lisboa, mais concretamente nas freguesias de Benfica, de Santa Maria Maior e São Vicente, conforme se pode observar na figura em baixo.



Terreno para equipamento - Benfica

O terreno localiza-se em Benfica no cruzamento da Rua Gen. Morais Sarmento com a Rua André de Resende, confrontando a Oeste com o Centro de Saúde de Benfica. Trata-se de uma área maioritariamente residencial composto por moradias e edifícios de habitação coletiva. Consiste de igual forma numa variedade de oferta a nível de comércio e serviços, destacando-se o centro comercial Colombo, o hospital da Luz, o Mercado de Benfica e o Estádio da Luz.

A zona apresenta um bom nível das acessibilidades devido à proximidade da 2ª Circular e da CRIL. A oferta de estacionamento é insuficiente para a atual procura. Em termos de transportes públicos, a área é servida sobretudo pela rede de autocarros da Carris e pela estação de comboios de Benfica. A estação de metro mais próxima é a estação do Colégio Militar/Luz, a cerca de 1,5 km.

Lar Rua do Crucifixo - Baixa

O imóvel em avaliação localiza-se em plena Baixa Pombalina, uma zona histórica candidata a Património da Humanidade da UNESCO, fruto da enorme reconstrução necessária após o terramoto de 1755. Apresenta um traçado geométrico regular caracterizada por edifícios de características similares com oferta de comércio a nível do rés-do-chão e habitação nos pisos superiores.

Trata-se de uma zona com boas acessibilidades, apesar do trânsito existente, em especial em hora de ponta, com uma reduzida oferta de estacionamento. Apresenta, ainda, uma excelente oferta de transportes públicos nas

imediações, com metro, comboio e autocarros, num raio de um quilómetro. Tem sido uma das zonas com maior investimento na reabilitação e renovação dos edifícios, fruto da sua centralidade e apetência turística.

Lar Rua Josefa Maria - Graça

O imóvel em avaliação localiza-se em plena Graça, num antigo bairro operário característico da envolvente e do período de construção do edifício. Trata-se de um dos pontos mais altos de Lisboa, com uma vista praticamente desobstruída para a cidade.

A nível de acessibilidades, o acesso à propriedade é realizado por ruas de sentido único, com reduzida oferta de estacionamento na via. Em termos de transportes públicos, a envolvente é maioritariamente servida pela rede de elétricos da Carris e por autocarros. Trata-se de uma das zonas que mais se tem vindo a desenvolver nos últimos anos, com a reabilitação de diversos edifícios, fruto do crescente interesse por parte de compradores estrangeiros.

2. Descrição do Ativo

2.1. Descrição

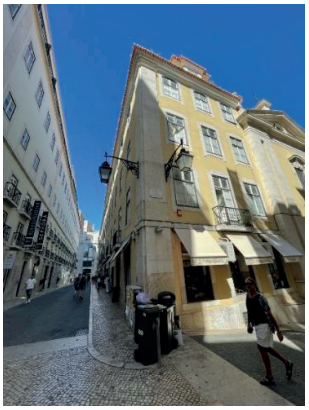
A propriedade em avaliação consiste num conjunto de 3 ativos, dois lares e um terreno para equipamento.

Terreno para equipamento - Benfica

Trata-se de um lote de terreno com uma área de 3.738,62 m2 e potencial para equipamento, resultante da operação de loteamento da Quinta das Garridas com o Alvará de Obras de Urbanização Nº 2/2011. Foi apresentado um estudo para a execução de um centro intergeracional constituído por uma Estrutura Residencial para Idosos (ERPI) com capacidade para 90 camas, uma creche com berçário para um total de 84 crianças, uma Unidade de Cuidados Continuados Integrados (UCCI) e uma Estrutura de Apoio Domiciliário. A área bruta de construção prevista para este estudo, e que foi a considerada para a presente avaliação, é de 10 113,54 m².

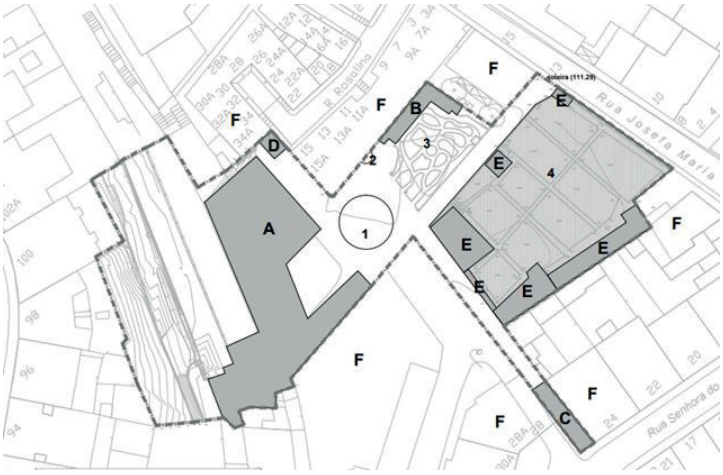
Lar Rua do Crucifixo - Baixa

Trata-se de um conjunto de dois edifícios pombalinos com rés-do-chão para comércio e quatro pisos acima do solo, separados pela Igreja da Vitória, estando atualmente ocupados pela Casa Nossa Senhora da Vitória Baixa Chiado e servindo como lar com 42 quartos e capacidade para 49 utentes. Para a utilização atual, o edifício encontra-se num estado bastante obsoleto, não servindo os atuais padrões para residências seniores.



Lar Rua Josefa Maria - Graça

O imóvel em avaliação corresponde a um terreno com 4.620 m2 inserido na vila operária Bairro Estrela d'Ouro, edificada no início do séc. XX. Trata-se de um imóvel classificado como Conjunto de Interesse Público, destacando-se a Vivenda Rosalina, um palacete com capela privativa, lago, cascata e jardim - construída para o proprietário do bairro. Atualmente, o ativo está a ser explorado como lar pela Casa Nossa Senhora da Vitória, contando com um total de 61 quartos e uma capacidade máxima para 71 utentes.



2.2. Análise Urbanística

Para efeitos de avaliação assumiu-se que todas as propriedades estão em conformidade com os regulamentos em vigor relativos a planeamento urbano, construção, segurança e toda e qualquer legislação relevante. Não foi realizada investigação relativa ao planeamento urbano de modo a ser aferido o seu potencial construtivo.

Para os edifícios existentes foi considerada a área atual, enquanto que para o terreno, foi considerado o estudo apresentado, bem como as áreas aí definidas.

Assume-se que a informação fornecida pelo Cliente como correta e em confirmação com o potencial construtivo definido pelos parâmetros legais em vigor.

2.3. Áreas

As áreas consideradas na avaliação foram fornecidas pelo Cliente, tendo-se assumido como corretas.

Terreno Benfica

Terreno Benfica		Área Terreno	Área Bruta de Construção acima solo	Área Bruta de Construção abaixo solo	Área Bruta Privativa Apartamentos	Área Bruta Locável	# Unidades	Área Média por Unidade
Descrição	**Uso**	**(m2 AT)**	**(m2 ABC)**	**(m2 ABC)**	**(m2 ABP)**	**(m2 ABL)**	**(UN)**	**(m2 / UN)**
Lote para equipamento	Residência de Estudantes	3 739	8 681	1 433			322	27
Total		3 739	8 681	1 433			322	27

Foi apresentado um estudo para o desenvolvimento potencial de um centro intergeracional, cujas áreas serviram de base à presente análise. Contudo, uma vez que esse uso preconizado nesse estudo não maximizava o valor do imóvel, foi considerado um uso alternativo para residência de estudantes, uma vez que se enquadra no potencial para um terreno classificado como equipamento, conforme indicação do cliente. No entanto, apresenta-se também

em anexo o cenário de centro intergeracional, com base nas áreas e usos disponibilizados e solicitado pelo cliente (cenário alternativo).

Lar Baixa

Projeto Imobiliário Rua do Crucifixo | Rua Áurea	Área de Terreno	Área Bruta de Construção Acima do Solo	Área Bruta de Construção Abaixo do Solo	Área Bruta Privativa Habitação	Área Bruta Locável Comércio	Número de Unidades	Área Média por Unidade
Designação	**(m2 AT)**	**(m2 ABC)**	**(m2 ABC)**	**(m2 ABP)**	**(m2 ABL)**	**(Un.)**	**(m2 / Un.)**
Edifício para reabilitação	480	2 208		1 468	408	27	55
Sub-Total	**480**	**2 208**		**1 468**	**408**	**27**	

Lar Graça

Projeto Imobiliário Bairro Estrela de Ouro	Área de Terreno	Área Bruta de Construção Acima do Solo	Área Bruta de Construção Abaixo do Solo	Área Bruta Privativa	Área Bruta Locável	Número de Unidades	Área Média por Unidade
Designação	**(m2 AT)**	**(m2 ABC)**	**(m2 ABC)**	**(m2 ABP)**	**(m2 ABL)**	**(Un.)**	**(m2 / Un.)**
Edifício para habitação	4 620	2 662	1 050	2 263		23	100
Total	4 620	2 662	1 050	2 263		23	100

2.4. Arrendamento

De acordo com as informações fornecidas pelo cliente, não foi considerado qualquer ónus relativo ao arrendamento para o lar da Graça e para o terreno em Benfica, tendo-se assumido como livres e disponíveis. Para o lar da Baixa, foram considerados os arrendamentos existentes, bem como as durações dos contratos atualmente em vigor. Tendo em conta a data de termo de alguns dos contratos existentes, foi estimada uma indemnização com base na renda atual e duração dos contratos, sendo um pressuposto desta análise a possibilidade de terminar os contratos antes do prazo.

2.5. Considerações Ambientais

A menos que expressamente instruída, a JLL não realiza avaliações ambientais, nem investiga registos históricos, para estabelecer se algum terreno ou local está ou foi contaminado. Portanto, salvo indicação em contrário, as nossas avaliações são realizadas no pressuposto que as propriedades não são afetadas por contaminação ambiental.

No entanto, se na inspeção efetuada ao local e questões levantadas durante a preparação da avaliação nos levarem a acreditar que o solo provavelmente está contaminado, traremos à discussão com o cliente estas preocupações.

Não foram observados usos com potencial de contaminação passada ou presente durante a inspeção. A nossa inspeção foi limitada apenas a natureza visual e não podemos garantir que usos anteriores no local ou nas áreas circundantes não tenham contaminado subsolos ou águas subterrâneas. No caso de se verificar contaminação, deve-se obter aconselhamento especializado. O cliente é aconselhado a solicitar ao seu consultor legal a levar a cabo os procedimentos necessários relativos a potenciais problemas de contaminação, antes de assumir um compromisso de compra.

Condições do Solo

Assumimos que as condições do solo são adequadas para os edifícios e estruturas que se encontram nele implantadas ou para qualquer desenvolvimento imobiliário que venha ser efetuado. Uma vez que a nossa inspeção e indagações normais não sugeriram qualquer indício de vestígios arqueológicos presentes na propriedade, assumimos que nenhuma restrição ou custo anormal seria imposto a um desenvolvimento imobiliário a realizar no futuro, pela necessidade de investigar ou preservar características históricas. Normalmente não realizamos investigações no local para determinar a adequação das condições do solo para os fins para os quais está ou potencialmente pode ser usado; nem fazemos pesquisas arqueológicas, ecológicas ou ambientais. A menos que sejamos informados de outra forma, as nossas avaliações partem do pressuposto de que, no local onde o desenvolvimento imobiliário seja efetuado, não haverá lugar a despesas extraordinárias ou atrasos por razões inerentes às acima descritas.

3. Legal

3.1. Propriedade

Tivemos acesso aos seguintes títulos legais da propriedade:

Certidão da Conservatória do Registo Predial	Lar Baixa	103/20081106 e 16/19871002
	Lar da Graça	1249/20081106
	Terreno Benfica	5446/20171020
Caderneta Predial Urbana	Lar Baixa	Não disponibilizado
	Lar da Graça	625
	Terreno Benfica	3468

Compreendemos que os ativos se encontram em propriedade plena. Em termos gerais, assumimos que as propriedades se encontram livre de ónus ou encargos, restrições, despesas ou condições, que possam ter um efeito adverso sobre o seu valor, e que é comercializável.

De qualquer forma, recomendamos que as informações sobre a propriedade do ativo sejam verificadas por consultores legais e que se proceda à atualização dos diversos documentos legais, uma vez que alguns se encontram desatualizados.

4. Análise SWOT

Forças	Fraquezas
■ Localização em zonas centrais da cidade, em particular o imóvel da Baixa ■ Bons acessos rodoviários ■ Excelente oferta de transportes públicos	■ Terreno de Benfica com uso de equipamento ■ Necessidade de CAPEX ■ Imóveis desatualizados para o uso atual ■ Uso atual não maximiza o valor dos ativos
Oportunidades	**Ameaças**
■ Reconversão dos usos atuais para habitação e turístico ■ Terreno de Benfica com potencial para Residência de Estudantes ■ Potencial para aumento de rendimento, fruto da expansão e do aumento da renda de mercado	■ Crise Mundial devido à Guerra na Ucrânia e receios de uma recessão global ■ Aumento da inflação e consequente subida das taxas de juro, provocando um aumento no custo de financiamento ■ Aumento generalizado dos custos de construção

5. Comentário de Mercado

5.1. Economia Portuguesa

Em 2023, a economia registou uma melhoria com o aumento do turismo. A taxa de crescimento do PIB no primeiro trimestre estimou-se em 1,6% em comparação com o trimestre anterior. No entanto, a procura interna permaneceu fraca, uma vez que os agregados familiares registaram uma queda no poder de compra e os investidores enfrentaram taxas de juro mais elevadas. O setor externo, impulsionado pela recuperação das cadeias de abastecimento globais e um aumento significativo nas visitas turísticas, desempenhou um papel crucial na condução do crescimento. Prevê-se que o crescimento do PIB atinja 2,4% até ao final de 2023 e 1,8% em 2024.

A taxa de desemprego subiu para 7,2% no primeiro trimestre de 2023. No entanto, prevê-se que, a média para o ano, a taxa seja de 6,5% em 2023 e 6,3% em 2024 devido a um aumento moderado do emprego e dos salários reais, compensando em grande medida os trabalhadores pela perda de poder de compra.

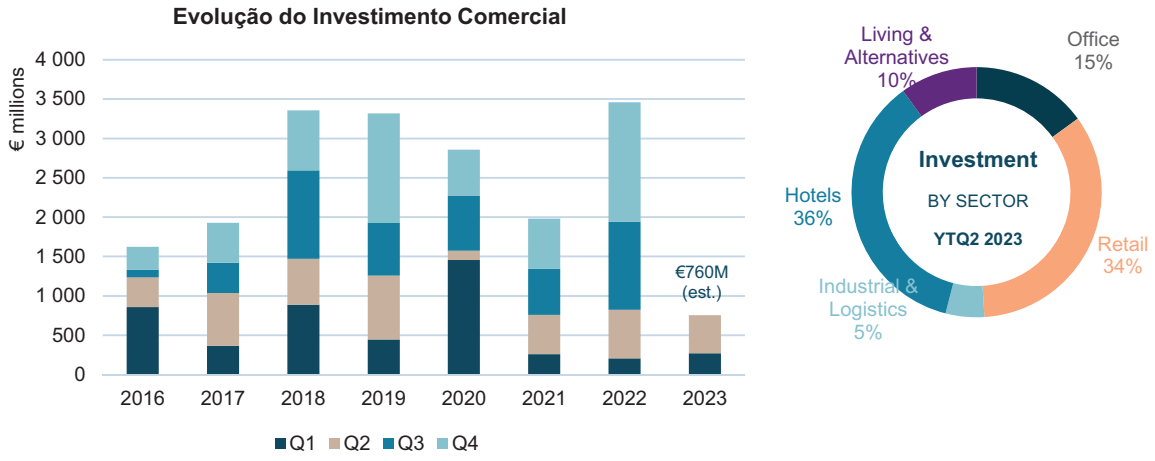
Após ter atingido um máximo histórico no quarto trimestre de 2022, a inflação diminuiu na primeira metade de 2023, principalmente devido à baixa dos preços da energia, embora os preços dos alimentos tenham permanecido elevados. Espera-se que a inflação continue a moderar-se no futuro previsível. No entanto, projeta-se que a inflação dos preços ao consumidor seja de 5,1% para o ano completo de 2023 e 2,7% em 2024, o que continuará a afetar o crescimento do consumo. Apesar disso, desenvolvimentos positivos no mercado de trabalho, medidas públicas de apoio ao rendimento familiar e entradas de fundos europeus podem superar o impacto negativo da alta inflação.

Indicadores Macroeconómicos	2019	2020	2021	2022	2023 (Previsão)	2024 (Previsão)
Crescimento do PIB (%, y-o-y)	2.7	-8.4	5.6	6.7	2.4	1.8
Desemprego (%)	6.6	7.0	6.6	6.0	6.5	6.3
Inflação (%, y-o-y)	0.34	-0.01	1.27	7.83	5.1	2.7

5.2. Investimento

O mercado imobiliário comercial português atingiu um investimento estimado de 760 milhões de euros no primeiro semestre de 2023. Embora isso represente cerca de 35% abaixo da média do segundo trimestre dos últimos cinco anos, o volume acumulado permanece alinhado com o desempenho dos últimos dois anos, apresentando uma ligeira diminuição de 8% ano após ano. O segundo trimestre representou mais de 60% do volume total de investimento.

EVOLUÇÃO DO VOLUME DE INVESTIMENTO



Fonte: JLL

Nota: O volume de investimento comercial não inclui transações de M&A, de compra de terrenos, de promoção imobiliária e NPL.

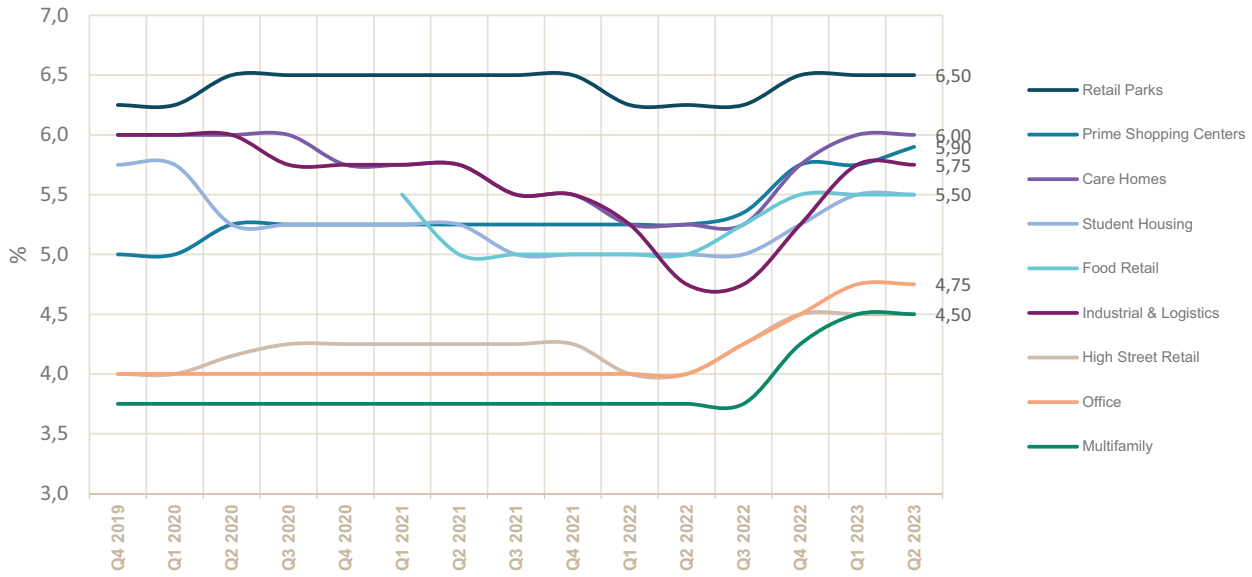
A transação mais significativa durante o semestre envolveu um portfólio de hotéis, representando 33% do volume total e 36% da participação de mercado do segundo trimestre. Como resultado, o setor de hotéis deteve a maior parte do mercado, seguido pelo setor de retalho, que registou uma transação significativa envolvendo um portfólio com mais de 40 supermercados no primeiro trimestre.

A alocação de capital estrangeiro representou 81% das transações, com empresas de capital norte-americano a desempenhar um papel significativo nesse percentual.

No geral, as yields permaneceram estáveis do primeiro para o segundo trimestre após uma tendência ascendente anterior. A prime yield para centros comerciais de primeira linha aumentou em 15 pontos base em comparação com o trimestre anterior.

O mercado continuará a ser reavaliado no segundo semestre, o que pode levar a potenciais ajustes. No entanto, o ambiente competitivo em Portugal persiste devido à solidez de seus fundamentos, demonstrada por um desempenho sólido no segundo trimestre.

PRIME YIELDS



Fonte: JLL

Nota: As yields para centros comerciais de primeira linha, retail parks e ativos alternativos estão indicadas como net yields, enquanto para os outros ativos estão indicadas como gross yields.

6. Prospeção de Mercado

A JLL efetuou prospeção de mercado referente a imóveis similares, com valores de venda registados no mercado de investimento. Os exemplos considerados mais relevantes apresentam-se nas tabelas que se seguem.

6.1. Terreno Benfica

Tendo em conta tratar-se de um terreno com uso para equipamento, foi admitida a possibilidade de desenvolver uma residência de estudantes no terreno, por se enquadrar no uso possível. Como tal, foi efetuado um levantamento das transações mais recentes em Portugal, tanto de imóveis concluídos, como de terrenos.

TRANSAÇÕES - RESIDÊNCIAS DE ESTUDANTES JLL

Data	Localização	# Quartos	Valor Unitário €/quarto
2019	Lisboa Centro	330	136 364
2020	Lisboa Centro	513	97 101
2021	Cascais	192	80 729
2022	Lisboa Centro	114	65 299
2022	Carcavelos	301	114 820
2022	Lisboa Centro	77	97 594
2022	Alta Lisboa	224	97 201
2022	Alta Lisboa	412	104 484
2022	Lisboa Centro	289	102 047
2022	Lisboa Centro	268	98 472

Como se pode observar no quadro acima, os valores de venda unitários situam-se entre os 65.000 €/quarto e os 136.000 €/quarto. A maior parte das transações ocorreu em 2022, com valores médios a rondar os 100.000 €/quarto. De salientar que no momento de transação destas unidades, as taxas de juro estavam mais baixas, fazendo com que o risco e o custo de financiamento fossem menores, e por consequência, as yields de referência mais baixas e como tal, valores por quarto mais elevados.

Foi efetuado, de igual forma, um levantamento de transações de terrenos com uso de equipamento ou serviços, e com potencial para o desenvolvimento de residências de estudantes, cuja informação resumimos na seguinte tabela.

TERRENOS - RESIDÊNCIAS DE ESTUDANTES

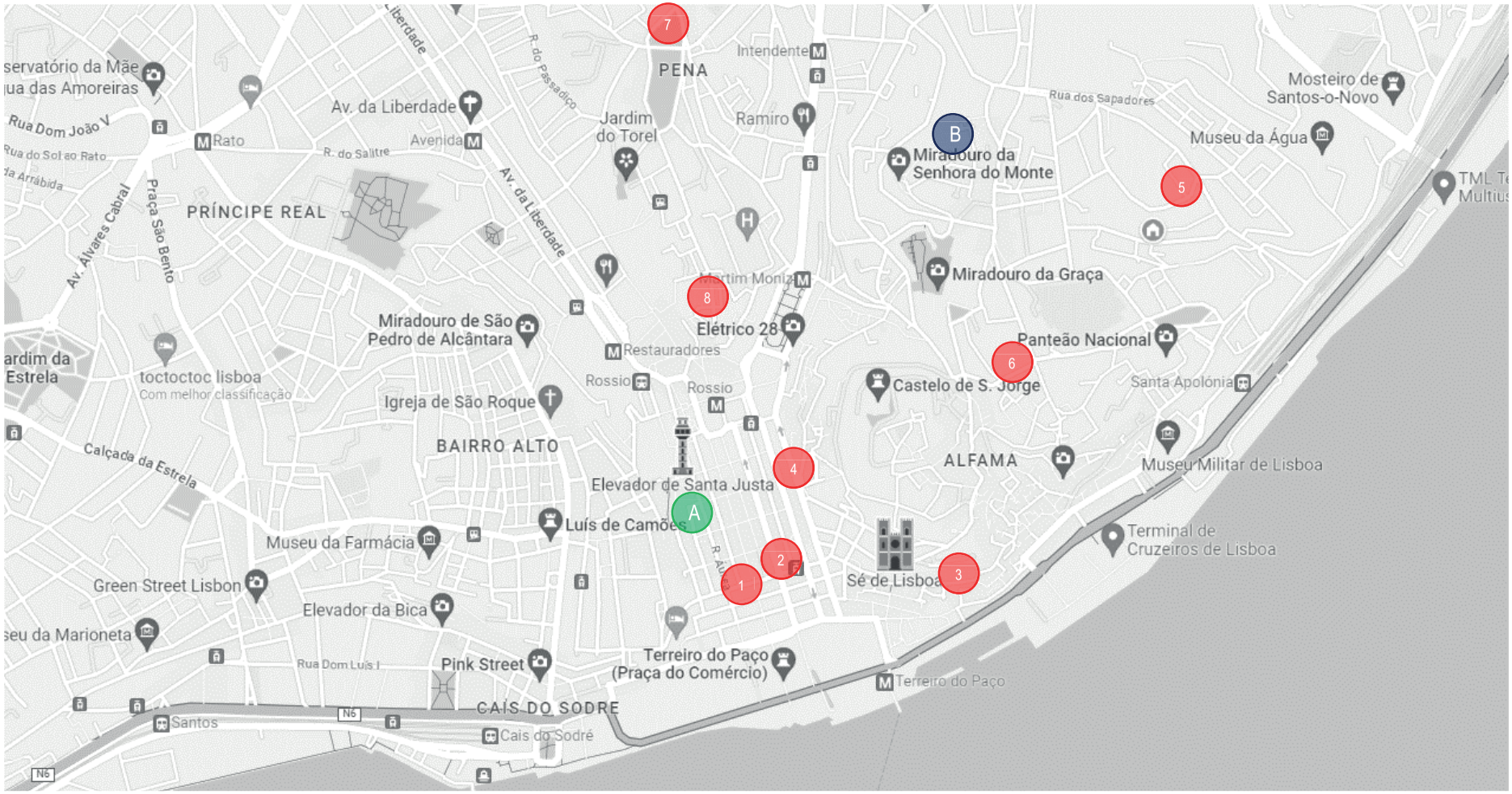
Data	Localização	# Quartos	Valor Unitário €/quarto
2020	Guimarães	580	8 707
2021	Évora	86	9 012
2021	Braga	274	8 394
2020	Campo Pequeno	380	28 473
2022	Aveiro	243	10 288
2022	Caparica	330	7 273

Dada a reduzida dimensão deste mercado em Portugal, os exemplos encontram-se distribuídos pelo país, em cidades com forte ocupação estudantil. Como tal, os preços apresentam uma dispersão elevada, variando entre os 7.000 €/quarto em localizações mais secundárias e os 28.000 €/quarto em localizações premium, como o Campo Pequeno.

O valor de 12.000 €/quarto obtido na presente análise, encontra-se enquadrado na amostra apresentada, uma vez que a localização do ativo é superior à da amostra, com exceção do ativo do Campo Pequeno.

6.2. Lares Baixa e Graça

Foi realizado um levantamento de empreendimentos similares aos ativos em análise, já totalmente comercializados ou em fase de comercialização, cuja informação resumimos em seguida.



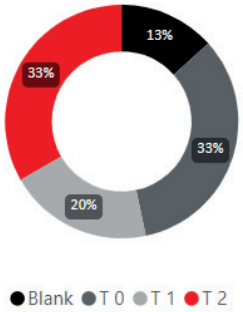
A – Lar da Baixa

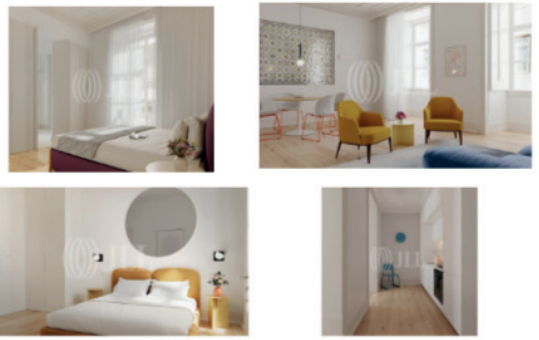
B – Lar da Graça

1 - Conceição 123

General Info

A spectacular development in the historic heart of LisbonThe Conceição 123 project is located between the historical buildings of downtown Lisbon, in Rua da Conceição, with 13 apartments ranging from studios to 2-bedroom apartments, and areas between 30 and 104 sqm.Conceição 123 is set among the Pombaline buildings in downtown Lisbon, where the capital's urban life meets centuries-old architecture carefully preserved throughout the years. It is a project that rehabilitates a traditional building in the heart of Lisbon, preserving its heritage while giving it a new life as a contemporary structure. Located conveniently in the centre of Lisbon's tourist district, the units have been designed to cater for modern urban living with thoughtful touches to accommodate dual use as rental product for tourist . All the apartments have high quality finishes, are fully equipped and incorporate architectural flair from renowned architect, ADOC.Conceição 123 is just a few minutes walk from the Baixa Chiado underground station, the Lisbon cruise terminal and Cais do Sodré





Project	Area Min (Sqm)	Area Av (Sqm)	Area Max (Sqm)	Area Exterior Av (Sqm)	Area Terrace (Sqm)	Area Balcony (Sqm)	Nº Parking	Asking Price Min (€/Sqm)	Asking Price Av (€/Sqm)	Asking Price Max (€/Sqm)	Asking Price Min (€)	Asking Price Av (€)	Asking Price Max (€)	Closing Price Min (€/Sqm)	Closing Price Av (€/Sqm)	Closing Price Max (€/Sqm)	Closing Price Min (€)	Closing Price Av (€)	Closing Price Max (€)
Conceição 123	30	68	104	2		2		7,857 €	9,048 €	10,417 €	290,000 €	618,769 €	890,000 €	7,857 €	8,983 €	10,625 €	510,000 €	530,000 €	550,000 €
T 0	30	42	70	2		2		7,857 €	9,375 €	10,417 €	290,000 €	390,000 €	550,000 €	7,857 €	8,983 €	10,625 €	510,000 €	530,000 €	550,000 €
T 1	72	76	78	2		2		8,910 €	9,272 €	9,917 €	695,000 €	704,667 €	714,000 €				0 €	0 €	0 €
T 2	83	91	104	1		1		8,140 €	8,786 €	9,759 €	700,000 €	796,000 €	890,000 €				0 €	0 €	0 €

TIMING

Start Construction:

End Construction:

Start Sales: Q3 2022

SIZE

# Units	15
# Blank	2
# T0	5
# T1	3
# T2	5
# T3	0
# T4	0
# >=T5	0

AREAS

Average 67

T 0	42
Blank	60
T 1	76
T 2	91

ASKING PRICE

Sample:	15
Av Price/Sqm:	8,972 €
Min Price/Sqm:	6,849 €
Max Price/Sqm:	10,870 €
Average Price:	602,933 €
Min Price:	290,000 €
Max Price:	890,000 €

CLOSING PRICE

% Sold:	13 %
Closing Price	530,000 €
Closing Price/Sqm	8,983 €
Price Sample	2
% Sold	100 %
% Reserved	0 %

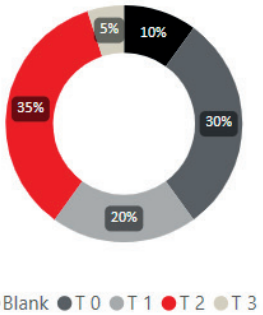
SALES PACE [Sample: 2 units]

De acordo com a informação fornecida pela equipa da JLL Residencial, relativamente a este empreendimento, já estiveram reservadas 10 unidades. No entanto, após o anúncio do pacote Mais Habitação, 8 das 10 unidades cancelaram a sua reserva.

2 - Sixgild

General Info

A golden opportunity in downtown LisbonYou will find the Sixgild Residences, a Pombaline building full of charisma that will gild your desires, right in the heart of downtown Lisbon.The Sixgild Residences is a 5-storey building that has undergone a full refurbishment and that comprises 18 studio to 3-bedroom apartments with areas ranging between 35 sqm and 125 sqm. It features quality finishes and plenty of natural light, creating exclusive atmospheres, in a golden location. In the heart of the historic centre, benefiting from the city's cultural heritage, local shops, charming corners, restaurants, and museums, always with the river lurking around. Everything within easy walking distance.The Sixgild Residences is the ideal place to experience the most magnificent part of Lisbon.



Project	Area Min (Sqm)	Area Av (Sqm)	Area Max (Sqm)	Area Exterior Av (Sqm)	Area Terrace (Sqm)	Area Balcony (Sqm)	Nº Parking	Asking Price Min (€/Sqm)	Asking Price Av (€/Sqm)	Asking Price Max (€/Sqm)	Asking Price Min (€)	Asking Price Av (€)	Asking Price Max (€)	Closing Price Min (€/Sqm)	Closing Price Av (€/Sqm)	Closing Price Max (€/Sqm)	Closing Price Min (€)	Closing Price Av (€)	Closing Price Max (€)
Six Gild	35	70	125	2		2		7,110 €	8,164 €	10,405 €	295,000 €	568,778 €	1,150,000 €				0 €	0 €	0 €
T 0	35	41	50	2		2		7,300 €	8,812 €	10,405 €	295,000 €	359,833 €	440,000 €				0 €	0 €	0 €
T 1	42	54	65	1		1		7,385 €	7,814 €	8,571 €	350,000 €	420,000 €	490,000 €				0 €	0 €	0 €
T 2	85	96	109	2		2		7,110 €	7,846 €	9,466 €	665,000 €	749,857 €	975,000 €				0 €	0 €	0 €
T 3	125	125	125	2		2		9,200 €	9,200 €	9,200 €	1,150,000 €	1,150,000 €	1,150,000 €				0 €	0 €	0 €

TIMING

Start Construction:

End Construction:

Start Sales: Q1 2022

SIZE

# Units	20
# Blank	2
# T0	6
# T1	4
# T2	7
# T3	1
# T4	0
# >=T5	0

AREAS

Average 63

T 0	41
T 1	54
T 2	96
T 3	125

ASKING PRICE

Sample:	20
Av Price/Sqm:	10,740 €
Min Price/Sqm:	7,110 €
Max Price/Sqm:	10,405 €
Average Price:	673,400 €
Min Price:	295,000 €
Max Price:	1,800,000 €

CLOSING PRICE

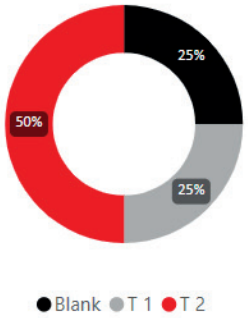
% Sold:	70 %
Closing Price	0 €
Closing Price/Sqm	
Price Sample	0
% Sold	0 %
% Reserved	0 %

SALES PACE [Sample: 14 units]

3 - São João da Praça 69

General Info

A Lisbon experienceIn Alfama, you will find São João da Praça 69, a historic 19th century building, completely refurbished, which promises to offer a unique Lisbon experience. It consists of nine 1- and 2-bedroom apartments, and two duplexes on the top floor. With ample spaces and an unparalleled view over Lisbon and the Tagus River, these apartments provide a unique cosmopolitan experience in one of the most typical neighbourhoods of the capital. Enjoying a prime location, it has a vast transport network and is just 8 minutes from the airport. The São João da Praça 69 project is a stone's throw from the Santa Apolónia station, the Lisbon Cathedral, and the neighbourhood fado houses that liven the streets of the Alfama district.



Project	Area Min (Sqm)	Area Av (Sqm)	Area Max (Sqm)	Area Exterior Av (Sqm)	Area Terrace (Sqm)	Area Balcony (Sqm)	Nº Parking	Asking Price Min (€/Sqm)	Asking Price Av (€/Sqm)	Asking Price Max (€/Sqm)	Asking Price Min (€)	Asking Price Av (€)	Asking Price Max (€)	Closing Price Min (€/Sqm)	Closing Price Av (€/Sqm)	Closing Price Max (€/Sqm)	Closing Price Min (€)	Closing Price Av (€)	Closing Price Max (€)
São João da Praça 69	60	91	124	2		2		6,392 €	8,445 €	9,277 €	520,000 €	772,222 €	1,040,000 €	8,902 €	9,036 €	9,167 €	730,000 €	750,000 €	770,000 €
T 1	60	87	105	2		2		6,392 €	8,015 €	9,143 €	520,000 €	700,000 €	960,000 €				0 €	0 €	0 €
T 2	82	94	124	2		2		8,095 €	8,645 €	9,277 €	690,000 €	808,333 €	1,040,000 €	8,902 €	9,036 €	9,167 €	730,000 €	750,000 €	770,000 €

TIMING

Start Construction:

End Construction:

Start Sales: Q2 2022

SIZE

# Units	12
# Blank	3
# T0	0
# T1	3
# T2	6
# T3	0
# T4	0
# >=T5	0

AREAS

Average	89
Blank	80
T 1	87
T 2	94

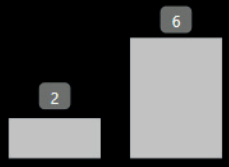
ASKING PRICE

Sample:	12
Av Price/Sqm:	7,915 €
Min Price/Sqm:	5,294 €
Max Price/Sqm:	12,379 €
Average Price:	701,800 €
Min Price:	235,200 €
Max Price:	1,040,000 €

CLOSING PRICE

% Sold:	67 %
Closing Price	750,000 €
Closing Price/Sqm	9,036 €
Price Sample	2
% Sold	100 %
% Reserved	0 %

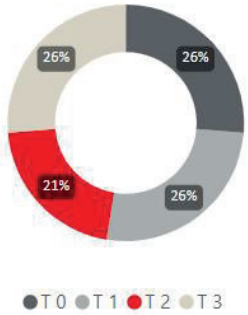
SALES PACE [Sample: 8 units]

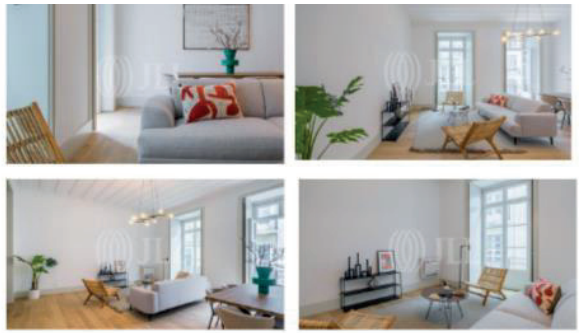


4 - Madalena 88

General Info

Lisbon's SoulMadalena 88, a remarkable rehabilitation project, features an extraordinary location in Pombaline Downtown, between Rossio and Terreiro do Paço, right next to the historic area of the Cathedral and the castle Hill.Distributed over 4 floors, the 13 apartments offer areas ranging between 56 and 150 sqm and typologies loft to 3-bedroom apartments.





Project	Area Min (Sqm)	Area Av (Sqm)	Area Max (Sqm)	Area Exterior Av (Sqm)	Area Terrace (Sqm)	Area Balcony (Sqm)	Nº Parking	Asking Price Min (€/Sqm)	Asking Price Av (€/Sqm)	Asking Price Max (€/Sqm)	Asking Price Min (€)	Asking Price Av (€)	Asking Price Max (€)	Closing Price Min (€/Sqm)	Closing Price Av (€/Sqm)	Closing Price Max (€/Sqm)	Closing Price Min (€)	Closing Price Av (€)	Closing Price Max (€)
Madalena 88	56	116	150	7	12	7		4,467 €	5,650 €	6,875 €	360,000 €	656,053 €	885,000 €	6,518 €	6,786 €	6,964 €	365,000 €	380,000 €	390,000 €
T 0	82	94	119	12	12			4,916 €	5,159 €	5,330 €	420,000 €	486,000 €	585,000 €				0 €	0 €	0 €
T 1	56	94	150	3		3		4,467 €	5,288 €	6,875 €	360,000 €	495,000 €	695,000 €	6,518 €	6,786 €	6,964 €	365,000 €	380,000 €	390,000 €
T 2	149	150	150	9		9		5,000 €	5,485 €	5,940 €	750,000 €	820,000 €	885,000 €				0 €	0 €	0 €
T 3	133	134	134	7		7		5,977 €	6,398 €	6,604 €	795,000 €	856,000 €	885,000 €				0 €	0 €	0 €

TIMING

Start Construction:

End Construction: Q1 2021

Start Sales: Q4 2021

SIZE

Units 19
Blank 0
T0 5
T1 5
T2 4
T3 5
T4 0
>=T5 0

AREAS

Average 116
T 1 94
T 0 94
T 3 134
T 2 150

ASKING PRICE

Sample: 19
Av Price/Sqm: 5,650 €
Min Price/Sqm: 4,467 €
Max Price/Sqm: 6,875 €
Average Price: 656,053 €
Min Price: 360,000 €
Max Price: 885,000 €

CLOSING PRICE

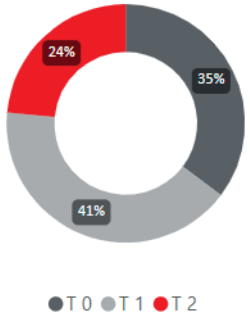
% Sold: 47 %
Closing Price 380,000 €
Closing Price/Sqm 6,786 €
Price Sample 2
% Sold 100 %
% Reserved 0 %

SALES PACE [Sample: 9 units]

5 – Graceful

General Info

Contemporary and elegantThe new Graceful building is located in Graça, one of the most typical and historic neighbourhoods in Lisbon – that has undergone a constant and careful renewal – with a genuine atmosphere full of traditional shops.The rehabilitation project of the 3-storey building features 14 apartments with private gardens and typologies studio to 2-bedroom and areas ranging between 30 and 70 sqm.With optimized spaces with plenty of natural light and functional and comfortable interiors featuring high-quality standards.



Project	Area Min (Sqm)	Area Av (Sqm)	Area Max (Sqm)	Area Exterior Av (Sqm)	Area Terrace (Sqm)	Area Balcony (Sqm)	Nº Parking	Asking Price Min (€/Sqm)	Asking Price Av (€/Sqm)	Asking Price Max (€/Sqm)	Asking Price Min (€)	Asking Price Av (€)	Asking Price Max (€)	Closing Price Min (€/Sqm)	Closing Price Av (€/Sqm)	Closing Price Max (€/Sqm)	Closing Price Min (€)	Closing Price Av (€)	Closing Price Max (€)
Graceful	**32**	**53**	**80**	**33**	**33**			**5,000 €**	**6,943 €**	**9,070 €**	**160,000 €**	**368,869 €**	**588,000 €**	**7,000 €**	**7,527 €**	**9,070 €**	**365,000 €**	**468,150 €**	**588,000 €**
T 0	32	38	50					5,000 €	5,648 €	7,300 €	160,000 €	216,500 €	365,000 €	7,300 €	7,300 €	7,300 €	365,000 €	365,000 €	365,000 €
T 1	41	51	62	10	10			5,000 €	7,466 €	9,070 €	205,000 €	383,233 €	508,400 €	7,000 €	7,848 €	9,070 €	390,000 €	412,000 €	434,000 €
T 2	76	78	80	45	45			7,350 €	7,383 €	7,418 €	563,750 €	575,875 €	588,000 €	7,350 €	7,383 €	7,418 €	563,750 €	575,875 €	588,000 €

TIMING

Start Construction:

End Construction: Q1 2021

Start Sales: Q1 2020

SIZE

Units 17
Blank 0
T0 6
T1 7
T2 4
T3 0
T4 0
>=T5 0

AREAS

Average 53

T 0 38
T 1 51
T 2 78

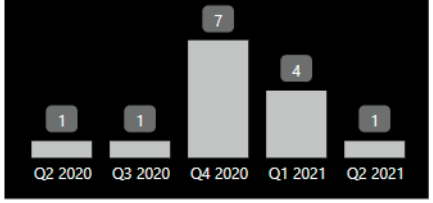
ASKING PRICE

Sample: 17
Av Price/Sqm: 6,943 €
Min Price/Sqm: 5,000 €
Max Price/Sqm: 9,070 €
Average Price: 368,869 €
Min Price: 160,000 €
Max Price: 588,000 €

CLOSING PRICE

% Sold: 82 %
Closing Price 468,150 €
Closing Price/Sqm 7,527 €
Price Sample 5
% Sold 100 %
% Reserved 0 %

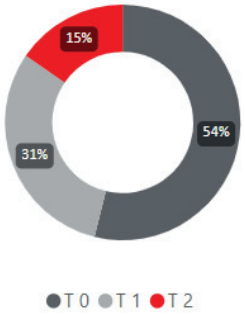
SALES PACE [Sample: 14 units]



6 - Pátio Tijolo

General Info

A story to tellThe new Pátio Tijolo building, very well located in the oldest and most historic neighbourhood of Lisbon - Graça- between São Vicente de Fora Monastery and Calçada da Graça, offers 18 modern and sophisticated apartments.The rehabilitation project has preserved the original façade of an old building while redesigning a cosy garden full of Orange trees.The development features modern design interiors with great attention to detail and top quality equipment and finishes. Areas range between 39 and 79 sqm and typologies T0 to T1.



Project	Area Min (Sqm)	Area Av (Sqm)	Area Max (Sqm)	Area Exterior Av (Sqm)	Area Terrace (Sqm)	Area Balcony (Sqm)	Nº Parking	Asking Price Min (€/Sqm)	Asking Price Av (€/Sqm)	Asking Price Max (€/Sqm)	Asking Price Min (€)	Asking Price Av (€)	Asking Price Max (€)	Closing Price Min (€/Sqm)	Closing Price Av (€/Sqm)	Closing Price Max (€/Sqm)	Closing Price Min (€)	Closing Price Av (€)	Closing Price Max (€)
Pátio Tijolo	37	55	79	22	22			4,557 €	6,125 €	9,459 €	200,000 €	337,600 €	515,000 €	4,430 €	5,259 €	7,000 €	200,000 €	315,938 €	376,200 €
T 0	37	47	71					4,884 €	6,393 €	9,459 €	210,000 €	293,077 €	360,000 €	4,884 €	5,217 €	5,806 €	206,000 €	269,200 €	360,000 €
T 1	41	65	79	25	25			4,557 €	5,411 €	7,000 €	200,000 €	353,750 €	390,000 €	4,430 €	5,280 €	7,000 €	200,000 €	345,150 €	376,200 €
T 2	58	65	67	18	18			6,418 €	6,950 €	7,687 €	390,000 €	450,000 €	515,000 €				0 €	0 €	0 €

TIMING

Start Construction:

End Construction: Q1 2023

Start Sales: Q1 2022

SIZE

# Units	26
# Blank	0
# T0	14
# T1	8
# T2	4
# T3	0
# T4	0
# >=T5	0

AREAS

Average 55

T 0 47

T 2 65

T 1 65

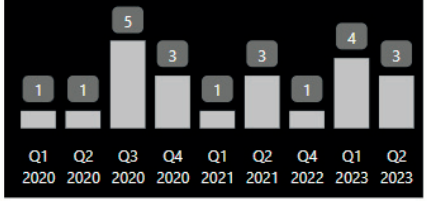
ASKING PRICE

Sample:	26
Av Price/Sqm:	6,125 €
Min Price/Sqm:	4,557 €
Max Price/Sqm:	9,459 €
Average Price:	337,600 €
Min Price:	200,000 €
Max Price:	515,000 €

CLOSING PRICE

% Sold:	85 %
Closing Price	315,938 €
Closing Price/Sqm	5,259 €
Price Sample	13
% Sold	100 %
% Reserved	0 %

SALES PACE [Sample: 22 units]

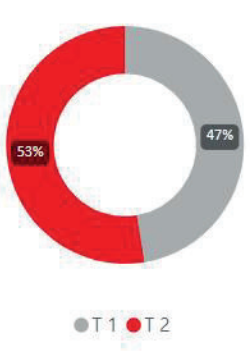


BOLETIM MUNICIPAL
CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

7 – YUP Lisboa

General Info

REVOLUTION IN THE WAY SPACE IS USEDYUP – Young Urban Property features a unique concept, which adapts to the constant and different needs and changes of modern life. This is a rehabilitation project that combines contemporary features such as the façade, now restored, with modern interiors fully adaptable to the new needs of its residents. Enjoy big spaces for events with family and friends or close some rooms for more privacy thanks to wooden sliding panels.FLEXIBILITY AND SOPHISTICATED FINISHESAt YUP, the property adapts to the owner and not the opposite, allowing for an experience in full harmony with the space of your home, since the YUP allows different possibilities to suit different occasions. Comprising 20 lofts with generous areas ranging from 66 to 115 sqm, all with parking and storage room, each unit benefits from contemporary and incredibly functional architecture. Your home can be transformed at any time to best suit to your needs. The renowned architect Eduardo Capinha Lopes was in charge of the design of this architectural project.



Project	Area Min (Sqm)	Area Av (Sqm)	Area Max (Sqm)	Area Exterior Av (Sqm)	Area Terrace (Sqm)	Area Balcony (Sqm)	Nº Parking	Asking Price Min (€/Sqm)	Asking Price Av (€/Sqm)	Asking Price Max (€/Sqm)	Asking Price Min (€)	Asking Price Av (€)	Asking Price Max (€)	Closing Price Min (€/Sqm)	Closing Price Av (€/Sqm)	Closing Price Max (€/Sqm)	Closing Price Min (€)	Closing Price Av (€)	Closing Price Max (€)
YUP Lisboa	66	85	115	6	40	2	1	4,783 €	5,990 €	7,179 €	330,000 €	507,616 €	670,000 €	4,565 €	6,298 €	7,115 €	315,000 €	501,885 €	640,000 €
T 1	66	68	69	40	40		1	4,783 €	6,009 €	6,970 €	330,000 €	406,633 €	460,000 €	4,565 €	5,709 €	6,515 €	315,000 €	390,500 €	430,000 €
T 2	78	100	115	2		2	2	5,261 €	5,979 €	7,179 €	510,000 €	598,500 €	670,000 €	5,174 €	6,588 €	7,115 €	510,000 €	571,500 €	640,000 €

TIMING

Start Construction:

End Construction: Q4 2021

Start Sales: Q4 2021

SIZE

# Units	19
# Blank	0
# T0	0
# T1	9
# T2	10
# T3	0
# T4	0
# >=T5	0

AREAS

Average 85

T 1 68

T 2 100

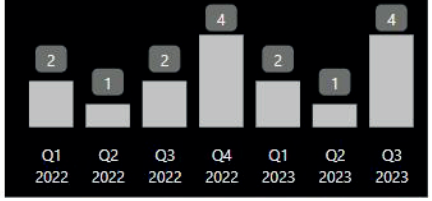
ASKING PRICE

Sample:	19
Av Price/Sqm:	5,990 €
Min Price/Sqm:	4,783 €
Max Price/Sqm:	7,179 €
Average Price:	507,616 €
Min Price:	330,000 €
Max Price:	670,000 €

CLOSING PRICE

% Sold:	84 %
Closing Price	501,885 €
Closing Price/Sqm	6,298 €
Price Sample	13
% Sold	92 %
% Reserved	8 %

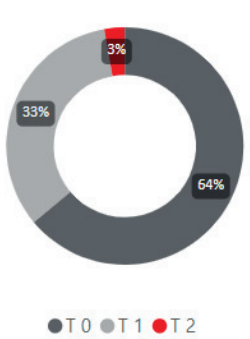
SALES PACE [Sample: 16 units]



8 – Rocio – Salema Courtyard

General Info

A wonderful corner in LisbonThe Rocio – Salema Courtyard, a building comprising 36 studio, 1-bedroom, 1-bedroom duplex and 2-bedroom duplex apartments, is located next to one of the most iconic squares in Lisbon, Praça do Rossio.This corner of Lisbon that marvels people from all over the world represents in a perfect manner the intersection between heritage and modernity, which results in a picturesque and welcoming space in the centre of the hustle and bustle of the city. Despite being a rehabilitated building, the Rocio – Salema Courtyard has kept its typical Lisbon structure and the original three storeys, overlooking the river. The Rocio is the ideal address for those wanting to live or invest in one of the most vibrant cities due to the constant tourism growth. The development is near important monuments of the metropolis, such as the statue of D. Pedro IV, the Teatro D. Maria II and the Coliseu dos Recreios. Next to Praça do Rossio, the building has a privileged location in terms of transport, at a short distance from the underground, bus and the Rossio train station.



Project	Area Min (Sqm)	Area Av (Sqm)	Area Max (Sqm)	Area Exterior Av (Sqm)	Area Terrace (Sqm)	Area Balcony (Sqm)	Nº Parking	Asking Price Min (€/Sqm)	Asking Price Av (€/Sqm)	Asking Price Max (€/Sqm)	Asking Price Min (€)	Asking Price Av (€)	Asking Price Max (€)	Closing Price Min (€/Sqm)	Closing Price Av (€/Sqm)	Closing Price Max (€/Sqm)	Closing Price Min (€)	Closing Price Av (€)	Closing Price Max (€)
Rocio Salema Courtyard	33	52	155	14		14		8,629 €	10,292 €	12,500 €	350,000 €	538,333 €	1,520,000 €	8,810 €	10,207 €	11,111 €	350,000 €	380,455 €	440,000 €
T 0	33	42	62	10		10		8,629 €	10,073 €	11,220 €	350,000 €	420,000 €	545,000 €	8,810 €	10,207 €	11,111 €	350,000 €	380,455 €	440,000 €
T 1	46	64	103	15		15		9,225 €	10,663 €	12,500 €	515,000 €	683,333 €	1,115,000 €				0 €	0 €	0 €
T 2	155	155	155					9,806 €	9,806 €	9,806 €	1,520,000 €	1,520,000 €	1,520,000 €				0 €	0 €	0 €

TIMING

Start Construction:

End Construction:

Start Sales: Q1 2023

SIZE

# Units	36
# Blank	0
# T0	23
# T1	12
# T2	1
# T3	0
# T4	0
# >=T5	0

AREAS

Average 52

T 0	42
T 1	64
T 2	155

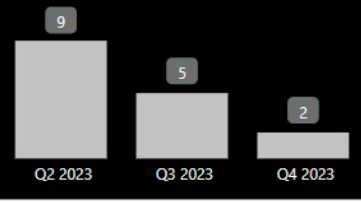
ASKING PRICE

Sample:	36
Av Price/Sqm:	10,292 €
Min Price/Sqm:	8,629 €
Max Price/Sqm:	12,500 €
Average Price:	538,333 €
Min Price:	350,000 €
Max Price:	1,520,000 €

CLOSING PRICE

% Sold:	44 %
Closing Price	380,455 €
Closing Price/Sqm	10,207 €
Price Sample	11
% Sold	100 %
% Reserved	0 %

SALES PACE [Sample: 16 units]



7. Pressupostos de Avaliação

- Áreas de acordo com a informação disponibilizada pelo Cliente, tendo sido assumidas que estas foram medidas de acordo as melhores práticas de mercado;
- Em linha com a prática atual do mercado, não refletimos encargos potenciais de quaisquer passivos fiscais sobre ganhos de capital em caso de venda;
- No caso do imóvel da Baixa, foi assumida a possibilidade de terminar os contratos de arrendamento existentes, mediante o pagamento de uma indemnização aos atuais inquilinos
- As estruturas de custos (diretos e indiretos) pressupostas na presente análise têm por base os benchmarks de mercado;
- Inflação em linha com o estimado por Oxford Economics;
- Partimos do pressuposto de que os imóveis respeitam toda a legislação vigente e que possuem licença de utilização válida;
- Partimos do pressuposto de que toda a informação fornecida é correta;
- O valor de mercado não inclui IVA ou outra qualquer taxa similar;
- Considerou-se a não existência de qualquer tipo de contaminação ambiental, não tendo, desta forma, sido considerados quaisquer tipos de custos relacionados com descontaminação;
- A JLL reserva-se no direito de rever a avaliação caso os pressupostos atrás mencionados não se verifiquem.

8. Metodologia de Avaliação

8.1. Metodologia Considerada

A nossa avaliação fornece uma estimativa do Valor de Mercado da propriedade. A definição de Valor de Mercado de acordo com as Normas Globais do RICS – Janeiro de 2022 é a seguinte:

"Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionado entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação."

A JLL realizou a avaliação do imóvel através do Método do Rendimento – Fluxos de Caixa Descontados e Método Comparativo. O Método do Rendimento – Fluxos de Caixa Descontados foi utilizado pelo facto de o imóvel ser suscetível de gerar rendimento. Na opinião da JLL, este é o método que melhor permite determinar o valor de mercado, uma vez que tem em conta a renda acordada para os contratos de arrendamento assinados e as rendas estimadas para o reocupar do espaço após o termo do prazo de arrendamento.

O método comparativo foi utilizado de forma a poder utilizar as mais recentes evidências de transação ou preços pedidos no mercado para imóveis com características similares

Método Residual Dinâmico

É a metodologia mais utilizada para estimar o valor de um terreno, ou imóveis em construção/reabilitação. Parte do princípio de que o valor de um terreno ou imóvel em construção depende do valor potencial da construção após conclusão. Neste sentido, estima-se o valor do imóvel concluído ao qual se subtraem todos os custos necessários ao seu desenvolvimento, nomeadamente, custos diretos, indiretos, comissões e impostos. Os fluxos de caixa gerados durante o período de desenvolvimento (promoção) são descontados a uma taxa de remuneração considerada adequada para o projeto em causa. Entre os custos incluem-se:

- Custos de construção diretos e indiretos
- Outros custos associados ao projeto
- Comissões de arrendamento e venda
- Lucro do promotor
- Custos de aquisição do imóvel

A diferença entre o valor subjacente teórico do desenvolvimento do projeto concluído e os custos totais e outras despesas é conhecida como Valor Residual e reflete o valor económico da propriedade tal como se encontra à data da avaliação.

Pontos fortes e fracos da abordagem do valor residual: o valor residual é baseado num método de investimento que resulta num valor economicamente viável para a propriedade existente, levando em consideração o desenvolvimento do projeto proposto. Isso possibilita refletir todos os custos relevantes do projeto. Também é possível incluir estruturas de custos individuais especiais e receitas de vendas.

Os pontos fracos da abordagem do valor residual devem-se ao facto de que o valor residual como referência para o valor apropriado da propriedade existente é altamente dependente da qualidade dos parâmetros de entrada.

Como o valor residual representa a diferença entre duas grandes somas individuais muitas vezes bastante semelhantes (valor de mercado menos os custos de construção, desenvolvimento e marketing), quaisquer imprecisões ou erros subsequentes na avaliação do valor de mercado ou no cálculo dos custos de construção podem ter um efeito significativo no resultado final.

8.2. Terreno Benfica

Receitas Potenciais

A nossa opinião sobre as Receitas Potenciais é baseada numa combinação de evidências devidamente explanadas no capítulo 6 do presente relatório. Tendo em conta o nosso track record em transações deste tipo de produto imobiliário, apresentamos em baixo a nossa opinião de receita potencial para o edifício:

Terreno Benfica	Área Terreno	Área Bruta de Construção acima solo	Área Bruta de Construção abaixo solo	# Unidades	Área Média por Unidade	Valor Médio por Unidade	Valor Unitário de Venda	Valor Total de Vendas
Descrição	**(m2 AT)**	**(m2 ABC)**	**(m2 ABC)**	**(UN)**	**(m2 / UN)**	**(€/UN)**	**(€/m2)**	**(€)**
Lote para equipamento	3 739	8 681	1 433	322	27	95 000	3 519	30 543 872
Total	3 739	8 681	1 433	322	27			30 544 000

Tendo em conta as mais recentes evidências de transações, foi considerado um valor de venda por quarto de 95.000€.

Custos Diretos

Foram assumidos os seguintes custos diretos na promoção do projeto:

Terreno Benfica	Área Terreno	Área Bruta de Construção acima solo	Área Bruta de Construção abaixo solo	# Unidades	Custos de Construção FF&E	Custos de Construção abaixo solo	Custos de Construção acima solo	Custos de Construção Totais
Descrição	**(m2 AT)**	**(m2 ABC)**	**(m2 ABC)**	**(UN)**	**(€/m2)**	**(€/m2)**	**(€/m2)**	**(€)**
Lote para equipamento	3 739	8 681	1 433	322	5 000	600	1 600	16 356 604
Total	3 739	8 681	1 433	322				16 357 000

Não foi considerado IVA na construção, por se tratar de um lote para equipamento.

Custos Indiretos

- Projetos: 4% CCD
- Taxas camarárias: 5 €/m2
- Gestão: 4% CCD
- Contingências: 5% CCD
- Comissão de venda Produto Acabado: 2% + IVA
- Custos de Transação: 7.5% (IMT, IS, Outros).
- Custos de Financiamento: 6%

TIR and Profit-on-Cost (referente aos Edifícios para Reabilitação / Construção)

Foi assumida uma TIR de 26,3%, que resulta numa margem de promoção de 22.5%, estando enquadrada nos benchmarks de mercado para este tipo de ativos.

Os quadros de avaliação encontram-se no Anexo 1. Não obstante dos pressupostos referidos acima, apresenta-se também em anexo o cenário de centro intergeracional, com base nas áreas e usos disponibilizados e solicitado pelo cliente (cenário alternativo).

8.3. Lar Baixa

Receitas Potenciais

A nossa opinião sobre as Receitas Potenciais é baseada numa combinação de evidências devidamente explanadas no capítulo 6 do presente relatório. Segue em baixo a nossa opinião de receita potencial para o edifício:

Projeto Imobiliário Rua do Crucifixo | Rua Áurea	Área Bruta Privativa Habitação	Área Bruta Locável Comércio	Número de Unidades	Área Média por Unidade	Renda Unitária	Renda Mensal	Yield Bruta	Valor médio por unidade	Valor Unitário de Venda	Receitas Totais
Designação	**(m2 ABP)**	**(m2 ABL)**	**(Un.)**	**(m2 / Un.)**	**(€/m2)**	**(€/mês)**	**(%)**	**(€/Un.)**	**(€/m2)**	**(€)**
Edifício para reabilitação	1 388	867	25	55	45,0	39 015	5,75%	742 105	7 500	18 552 636
Sub-Total	**1 388**	**867**	**25**			**39 015**		**742 000**	**13 366**	**18 553 000**

Foi ainda considerada uma receita no primeiro ano de 117.096 €, fruto dos contratos de arrendamento em vigor no período de pré-construção.

Custos Diretos

Foram assumidos os seguintes custos diretos na promoção do projeto:

Projeto Imobiliário Rua do Crucifixo | Rua Áurea	Área de Terreno	Área Bruta de Construção Acima do Solo	Área Bruta de Construção Abaixo do Solo	Área Bruta Privativa Habitação	Área Bruta Locável Comércio	Número de Unidades	Área Média por Unidade	FF&E	Custos de Construção Acima do Solo	Custos de Construção Totais
Designação	**(m2 AT)**	**(m2 ABC)**	**(m2 ABC)**	**(m2 ABP)**	**(m2 ABL)**	**(Un.)**	**(m2 / Un.)**	**(€/Un.)**	**(€/m2)**	**(€)**
Edifício para reabilitação	480	2 500		1 388	867	25	55	15 000	1 731	4 702 706
Sub-Total	**480**	**2 500**		**1 388**	**867**	**25**				**4 703 000**
Indemnizações										591 770
Sub-Total										**591 770**
Total	480	2 500		1 388	867	25	55			5 294 770

Tendo em conta tratar-se de uma reabilitação em zona ARU, foi considerado IVA a 6% na construção.

Custos Indiretos

- Projetos: 4% CCD
- Taxas camarárias: 20 €/m2
- Gestão: 4% CCD
- Contingências: 5% CCD
- Comissão de venda Residencial: 5% + IVA
- Custos de Transação: 7.5% (IMT, IS, Outros).
- Custos de Financiamento: 6%

TIR and Profit-on-Cost (referente aos Edifícios para Reabilitação / Construção)

Foi assumida uma TIR de 13,4%, resultando numa margem de promoção de 22.5%, estando enquadrada nos benchmarks de mercado para este tipo de ativos.

Os quadros de avaliação encontram-se no Anexo 1.

8.4. Lar Graça

Receitas Potenciais

A nossa opinião sobre as Receitas Potenciais é baseada numa combinação de evidências devidamente explanadas no capítulo 6 do presente relatório. Segue em baixo a nossa opinião de receita potencial para o edifício:

Projeto Imobiliário Bairro Estrela de Ouro	Área Bruta Privativa	Área Bruta Locável	Número de Unidades	Área Média por Unidade	Renda Unitária	Renda Mensal	Yield Bruta	Valor médio por unidade	Valor Unitário de Venda	Receitas Totais
Designação	**(m2 ABP)**	**(m2 ABL)**	**(Un.)**	**(m2 / Un.)**	**(€/m2)**	**(€/mês)**	**(%)**	**(€/Un.)**	**(€/m2)**	**(€)**
Edifício para habitação	2 263		23	100				737 920	7 500	16 972 163
Total	2 263		23	100						16 972 000

Custos Diretos

Foram assumidos os seguintes custos diretos na promoção do projeto:

Projeto Imobiliário Bairro Estrela de Ouro	Área Bruta de Construção Acima do Solo	Área Bruta de Construção Abaixo do Solo	Área Bruta Privativa	Área Bruta Locável	Número de Unidades	Área Média por Unidade	FF&E	Custos de Construção Abaixo do Solo	Custos de Construção Acima do Solo	Custos de Construção Totais
Designação	**(m2 ABC)**	**(m2 ABC)**	**(m2 ABP)**	**(m2 ABL)**	**(Un.)**	**(m2 / Un.)**	**(€/Un.)**	**(€/m2)**	**(€/m2)**	**(€)**
Edifício para habitação	2 662	1 050	2 263		23	100		600	1 800	5 422 140
Total	2 662	1 050	2 263		23	100				5 422 000

Tendo em conta tratar-se de uma reabilitação em zona ARU, foi considerado IVA a 6% na construção.

Custos Indiretos

- Projetos: 4% CCD
- Taxas camarárias: 50 €/m2
- Gestão: 4% CCD
- Contingências: 5% CCD
- Comissão de venda Residencial: 5% + IVA
- Custos de Transação: 7.5% (IMT, IS, Outros).
- Custos de Financiamento: 6%

TIR and Profit-on-Cost (referente aos Edifícios para Reabilitação / Construção)

Foi assumida uma TIR de 12,8%, resultando numa margem de promoção de 23%, estando enquadrada nos benchmarks de mercado para este tipo de ativos.

Os quadros de avaliação encontram-se no Anexo 1.

9. Valor de Mercado

Considerando as metodologias utilizadas, assumindo os arredondamentos normais de mercado, a inexistência de restrições onerosas, encargos ou direitos de uso dos quais nós não tenhamos conhecimento, e sujeito aos "Pressupostos Gerais" e aos comentários específicos ou pressupostos especiais contidos neste relatório, somos de opinião que o Valor de Mercado à data da avaliação é de:

Terreno Benfica	**4.685.000 €** **(Quatro Milhões Seiscentos e Oitenta e Cinco Mil Euros)**
Lar Baixa	**6.942.000 €** **(Seis Milhões Novecentos e Quarenta e Dois Mil Euros)**
Lar Baixa	**5.486.000 €** **(Cinco Milhões Quatrocentos e Oitenta e Seis Mil Euros)**

A nossa opinião de valor é líquida de custos de transação.

Condições de Mercado

À data da avaliação e no momento da elaboração deste relatório, existem vários fatores negativos reconhecidos que influenciam os mercados imobiliários, exercendo uma pressão descendente sobre os valores dos ativos imobiliários e reduzindo a liquidez. Estes incluem:

Economia Global
A economia global mais ampla enfrenta vários fatores negativos adicionais que estão a contribuir para uma inflação significativa e que fazem com que as taxas de juro aumentem.

Atividade do mercado
Os mercados imobiliários podem ser descritos maioritariamente como funcionais, mas há provas de que tanto a atividade transacional, como o sentimento dos compradores e vendedores, estão a mudar em vários mercados e sectores imobiliários. Existe uma perceção geral de um mercado imobiliário em mudança e existe o risco de que a volatilidade contínua, aliada ao aumento das taxas de juro, tenha um impacto material e direto nos preços à medida que as yields continuam a aumentar. Estão a surgir provas de spreads de ofertas mais alargados e renegociações de preços, com algumas transações a serem encerradas.

Ucrânia
A guerra na Ucrânia continua e suas implicações a longo prazo permanecem desconhecidas, o que ainda contribui para a volatilidade nos mercados globais de ações, alta inflação de custos e atrasos nas cadeias de fornecimento, particularmente em algumas localizações da Europa.

Para evitar dúvidas, devido à natureza funcional do mercado, a nossa avaliação não é relatada como estando sujeita a 'incerteza material de avaliação', conforme definido pela VPS 3 e VPGA 10 das Normas Globais de Avaliação do RICS.

Esta nota explicativa foi incluída de forma a garantir a transparência e fornecer mais informações sobre o contexto de mercado ao abrigo do qual o parecer de avaliação foi elaborado. Reconhecendo o potencial de as condições de mercado se moverem rapidamente, destacamos a importância crítica da data de avaliação e aconselhamos a manter a avaliação sob revisão regular e precoce.

APÊNDICE

Apêndice 1 – Quadros de Avaliação

Terreno Benfica

Data de Avaliação	out/23	LTV	51,8%	15 828 812 Euros	Receitas Totais	30 544 000 Euros	Receitas Totais	30 544 000	Euros
Valor Unitário (m2 AT)	1 253 €/m²	Terreno	20,0%	1 007 360 Euros	Custos Totais	24 943 358 Euros	Custos Construção	-19 906 983	Euros
Valor Unitário (m2 ABC)	540 €/m²	Construção	80,0%	14 821 452 Euros	Profit-on-cost	22,5% Total Costs	Custo Terreno	-5 036 800	Euros
VALOR DE MERCADO	4 685 000 Euros	Leverage IRR		39,1% Ano	Unleverage IRR	24,8% Ano	Margem	5 600 217	Euros

Terreno Benfica			Área Terreno	Área Bruta de Construção acima solo	Área Bruta de Construção abaixo solo	Área Bruta Privativa Apartamentos	Área Bruta Locável	# Unidades	Área Média por Unidade	Renda Mensal Unitária	Renda Mensal	Renda Anual	Yield Bruta	Valor Médio por Unidade	Valor Unitário de Venda	Valor Total de Vendas	Custos de Construção FF&E	Custos de Construção abaixo solo	Custos de Construção acima solo	Custos de Construção Totais
Descrição	**Uso**		**(m2 AT)**	**(m2 ABC)**	**(m2 ABC)**	**(m2 ABP)**	**(m2 ABL)**	**(UN)**	**(m2 / UN)**	**(€/m2 / €/Un.)**	**(€/mês)**	**(€/ano)**	(%)	**(€/UN)**	**(€/m2)**	**(€)**	**(€/m2)**	**(€/m2)**	**(€/m2)**	**(€)**
Lote para equipamento	Residência de Estudantes		3 739	8 681	1 433			322	27					95 000	3 519	30 543 872	5 000	600	1 600	16 356 604
Total			3 739	8 681	1 433			322	27							30 544 000				16 357 000
Semi-annual Phasing		**NPV**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**	**13**	**14**	**15**	**16**	**17**	**Total**
Custos Indiretos																				
Projectos			50%	50%																100%
Taxas Municipais			50%	50%																100%
Gestão e Fiscalização					33%	33%	33%													100%
Contigências					33%	33%	33%													100%
Custos Diretos																				
Lote para equipamento					33%	33%	33%													100%
Receitas																				
Lote para equipamento							100%													100%
Cash-flows																				
Custos Indiretos																				
Projectos	**4,0% HC**		-327 140	-327 140																-654 280
Taxas Municipais	**5,0 €/sqm**		-21 702	-21 702																-43 404
Gestão e Fiscalização	**4,0% HC**				-218 093	-218 093	-218 093													-654 280
Contigências	**5,0% HC**				-272 617	-272 617	-272 617													-817 850
Custos Diretos																				
Lote para equipamento					-5 452 333	-5 452 333	-5 452 333													-16 357 000
IVA																				
Cash-flow Construção			**-348 842**	**-348 842**	**-5 943 043**	**-5 943 043**	**-5 943 043**													**-18 526 814**
Receitas																				
Lote para equipamento							30 544 000													30 544 000
Comissão de Venda	2,00%						-610 880													-610 880
Comissão de Renda	15,0%																			
IVA (Comissões)	23,0%						-140 502													-140 502
Cash-flow Receitas							**29 792 618**													**29 792 618**
Unlevered Cash-flow		-5 036 800	-348 842	-348 842	-5 943 043	-5 943 043	23 849 574													11 265 803
Custos de Transação																				
IMT, IS, Outros	**7,50%**	-351 375																		-351 375
VALOR DE MERCADO		4 685 000 €																		

Terreno Benfica – Cenário alternativo (Centro intergeracional)

Data de Avaliação	out/23	LTV	62,5%	12 029 416	Euros	Receitas Totais	19 246 000	Euros	Receitas Totais	19 246 000	Euros
Valor Unitário (m2 AT)	215 €/m²	Terreno	20,0%	173 084	Euros	Custos Totais	16 737 443	Euros	Custos Construção	-15 872 068	Euros
Valor Unitário (m2 ABC)	93 €/m²	Construção	80,0%	11 856 332	Euros	Profit-on-cost	15,0%	Total Costs	Custo Terreno	-865 422	Euros
VALOR DE MERCADO	805 000 Euros	Leverage IRR		70,2%	Year	Unleverage IRR	26,7%	Ano	Margem	2 508 510	Euros

Lote Equipamento Benfica			Área Terreno	Área Bruta de Construção acima solo	Área Bruta de Construção abaixo solo	Área Bruta Privativa Apartamentos	Área Bruta Locável	# Unidades	Área Média por Unidade	Renda Mensal Unitária	Renda Mensal	Renda Anual	Yield Bruta	Valor Médio por Unidade	Valor Unitário de Venda	Valor Total de Vendas	Custos de Construção FF&E	Custos de Construção abaixo solo	Custos de Construção acima solo	Custos de Construção Totais
			(m2 AT)	(m2 ABC)	(m2 ABC)	(m2 ABP)	(m2 ABL)	(UN)	(m2 / UN)	(€/m2 / €/Un.)	(€/mês)	(€/ano)	(%)	(€/UN)	(€/m2)	(€)	(€/m2)	(€/m2)	(€/m2)	(€)
Cave			3 739		1 433													600		859 608
ERPI				4 661			4 661	120	39	450	54 000	648 000	6,50%	83 077	2 139	9 969 231			1 500	6 991 153
Creche+Apoio Domiciliário				1 838			1 838			12,5	22 975	275 706	6,50%		2 308	4 241 625			1 300	2 389 448
Centro de Dia				2 182			2 182	30		12,5	27 276	327 313	6,50%		2 308	5 035 578			1 300	2 836 709
Sub-Total			**3 739**	**8 681**	**1 433**		**8 681**	**150**	-		**104 252**	**1 251 018**			**2 217**	**19 246 000**				**13 077 000**
Total			3 739	8 681	1 433		8 681	150	-		104 252	1 251 018				19 246 000				13 077 000
Semi-annual Phasing		**NPV**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**	**13**	**14**	**15**	**16**	**17**	**Total**
Custos Indiretos																				
Projectos			50%	50%																100%
Taxas Municipais			50%	50%																100%
Gestão e Fiscalização					33%	33%	33%													100%
Contigências					33%	33%	33%													100%
Custos Diretos																				
Cave					33%	33%	33%													100%
Receitas																				
Cave							100%													100%
Cash-flows																				
Custos Indiretos																				
Projectos	**4,0% HC**		-261 540	-261 540																-523 080
Taxas Municipais	**5,0 €/sqm**		-21 702	-21 702																-43 404
Gestão e Fiscalização	**4,0% HC**				-174 360	-174 360	-174 360													-523 080
Contigências	**5,0% HC**				-217 950	-217 950	-217 950													-653 850
Custos Diretos																				
Cave					-4 359 000	-4 359 000	-4 359 000													-13 077 000
IVA																				
Cash-flow Construção			**-283 242**	**-283 242**	**-4 751 310**	**-4 751 310**	**-4 751 310**													**-14 820 414**
Receitas																				
Cave							19 246 000													19 246 000
Comissão de Venda	2,00%						-384 920													-384 920
Comissão de Renda	15,0%						-187 653													-187 653
IVA (Comissões)	23,0%						-131 692													-131 692
Cash-flow Receitas							**18 541 736**													**18 541 736**
Unlevered Cash-flow		-865 422	-283 242	-283 242	-4 751 310	-4 751 310	13 790 426													3 721 321
Custos de Transação																				
IMT, IS, Outros	**7,50%**	-60 375																		-60 375
VALOR DE MERCADO		**805 000 €**																		

Lar Baixa

Data de Avaliação	out/23	Loan-to-value	38,7%	7 175 990 Euros	Receitas Totais	18 553 000 Euros	Receitas Totais	18 553 000 Euros			
Valor Unitário (m2 AT)	14 456 €/m2	Terreno	20,0%	1 492 528 Euros	Custos Totais	15 140 649 Euros	Custos de Construção	-7 677 999 Euros			
Valor Unitário (m2 ABC)	2 777 €/m2	Construção	90,0%	5 683 462 Euros	Profit-on-cost	22,5% Custos Totais	Custo do Terreno	-7 462 641 Euros			
VALOR DE MERCADO	**6 942 000 Euros**	TIR Alavancada		15,7% Ano	TIR Desalavancada	13,4% Ano	Margem de Promoção	3 412 360 Euros			

Projeto Imobiliário Rua do Crucifixo | Rua Áurea			Área de Terreno	Área Bruta de Construção Acima do Solo	Área Bruta de Construção Abaixo do Solo	Área Bruta Privativa Habitação	Área Bruta Locável Comércio	Número de Unidades	Área Média por Unidade	Renda Unitária	Renda Mensal	Yield Bruta	Valor médio por unidade	Valor Unitário de Venda	Receitas Totais	FF&E	Custos com Demolições	Custos de Construção Abaixo do Solo	Custos de Construção Acima do Solo	Custos de Construção Totais
Designação			(m2 AT)	(m2 ABC)	(m2 ABC)	(m2 ABP)	(m2 ABL)	(Un.)	(m2 / Un.)	(€/m2)	(€/mês)	(%)	(€/Un.)	(€/m2)	(€)	(€/Un.)		(€/m2)	(€/m2)	(€)
Edifício para reabilitação			480	2 500		1 388	867	25	55	45,0	39 015	5,75%	742 105	7 500	18 552 636	15 000			1 731	4 702 706
Sub-Total			**480**	**2 500**		**1 388**	**867**	**25**			**39 015**		**742 000**	**13 366**	**18 553 000**					**4 703 000**
Receita arrendamento																				
Indemnizações																				591 770
Sub-Total																				**591 770**
Total			480	2 500		1 388	867	25	55		39 015				18 553 000					5 294 770
Semi-annual Phasing		**NPV**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**	**13**	**14**	**15**	**16**	**17**	**Total**
Custos Indiretos																				
Projetos			50%	50%																100%
Taxas Municipais				100%																100%
Gestão e Fiscalização					25%	25%	25%	25%												100%
Contigências					25%	25%	25%	25%												100%
Custos Diretos																				
Edifício para reabilitação					25%	25%	25%	25%												100%
Indemnizações				100%																100%
Receitas																				
Edifício para reabilitação					4%	12%	20%	44%	20%											100%
N.º Unidades					1	3	5	11	5											25
Fluxos de Caixa																				
Custos Indiretos																				
Projetos	**4,0% CC**		-105 895	-105 895																-211 791
Taxas Municipais	**20 €/m2**			-50 000																-50 000
Gestão e Fiscalização	**4,0% CC**				-52 948	-52 948	-52 948	-52 948												-211 791
Contigências	**5,0% CC**				-66 185	-66 185	-66 185	-66 185												-264 738
Custos Diretos																				
Edifício para reabilitação					-1 175 677	-1 175 677	-1 175 677	-1 175 677												-4 702 706
IVA (Residencial)	6,0%				-70 541	-70 541	-70 541	-70 541												-282 162
Indemnizações				-591 770																-591 770
Fluxos de Caixa Construção			**-105 895**	**-747 665**	**-1 365 349**	**-1 365 349**	**-1 365 349**	**-1 365 349**												**-6 314 958**
Receitas																				
Arrendamento			58 548	58 548																117 096
Edifício para reabilitação					742 105	2 226 316	3 710 527	8 163 160	3 710 527											18 552 636
Comissões de venda	5,0%				-37 105	-111 316	-185 526	-408 158	-185 526											-927 632
IVA (Comissões)	23,0%				-8 534	-25 603	-42 671	-93 876	-42 671											-213 355
Fluxos de Caixa Receitas			**58 548**	**58 548**	**696 466**	**2 089 398**	**3 482 330**	**7 661 125**	**3 482 330**											**17 411 649**
Fluxos de Caixa Desalavancados		-7 462 641	-47 347	-689 117	-668 883	724 048	2 116 980	6 295 776	3 482 330											11 096 691
Custos de Transação																				
IMT, IS, Outros	**7,50%**	-520 650																		-520 650
VALOR DE MERCADO		6 942 000 €																		

Lar Graça

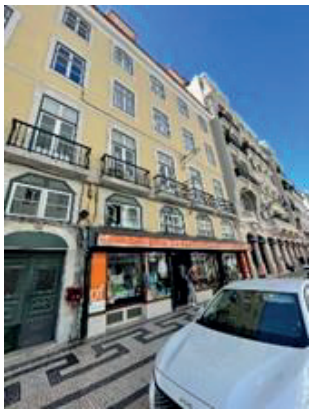
Data de Avaliação	out/23	Loan-to-value	41,9%	7 106 377	Euros	Receitas Totais	16 972 000	Euros	Receitas Totais	16 972 000	Euros
Valor Unitário (m2 AT)	1 187 €/m2	Terreno	20,0%	1 179 467	Euros	Custos Totais	13 797 829	Euros	Custos de Construção	-7 900 379	Euros
Valor Unitário (m2 ABC)	2 061 €/m2	Construção	90,0%	5 926 910	Euros	Profit-on-cost	23,0%	Custos Totais	Custo do Terreno	-5 897 335	Euros
VALOR DE MERCADO	**5 486 000 Euros**	TIR Alavancada		15,2%	Ano	TIR Desalavancada	12,8%	Ano	Margem de Promoção	3 174 286	Euros

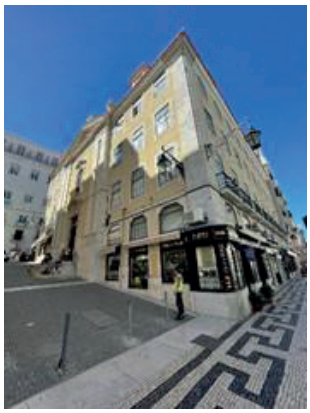
Projeto Imobiliário Bairro Estrela de Ouro			Área de Terreno	Área Bruta de Construção Acima do Solo	Área Bruta de Construção Abaixo do Solo	Área Bruta Privativa	Área Bruta Locável	Número de Unidades	Área Média por Unidade	Renda Unitária	Renda Mensal	Yield Bruta	Valor médio por unidade	Valor Unitário de Venda	Receitas Totais	FF&E	Custos com Demolições	Custos de Construção Abaixo do Solo	Custos de Construção Acima do Solo	Custos de Construção Totais
Designação			(m2 AT)	(m2 ABC)	(m2 ABC)	(m2 ABP)	(m2 ABL)	(Un.)	(m2 / Un.)	(€/m2)	(€/mês)	(%)	(€/Un.)	(€/m2)	(€)	(€/Un.)		(€/m2)	(€/m2)	(€)
Edifício para habitação			4 620	2 662	1 050	2 263		23	100				737 920	7 500	16 972 163			600	1 800	5 422 140
Total			4 620	2 662	1 050	2 263		23	100						16 972 000					5 422 000
Semi-annual Phasing		**NPV**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**	**13**	**14**	**15**	**16**	**17**	**Total**
Custos Indiretos																				
Projetos			33%	33%	33%															100%
Taxas Municipais			33%	33%	33%															100%
Gestão e Fiscalização						25%	25%	25%	25%											100%
Contigências						25%	25%	25%	25%											100%
Custos Diretos																				
Edifício para habitação						25%	25%	25%	25%											100%
Receitas																				
Edifício para habitação						4%	13%	22%	35%	26%										100%
N.º Unidades						1	3	5	8	6										23
Fluxos de Caixa																				
Custos Indiretos																				
Projetos	**4,0% CC**		-72 293	-72 293	-72 293															-216 880
Taxas Municipais	**50 €/m2**		-44 372	-44 372	-44 372															-133 115
Gestão e Fiscalização	**4,0% CC**					-54 221	-54 221	-54 221	-54 221											-216 886
Contigências	**5,0% CC**					-67 777	-67 777	-67 777	-67 777											-271 107
Custos Diretos																				
Edifício para habitação						-1 355 535	-1 355 535	-1 355 535	-1 355 535											-5 422 140
IVA (Residencial)	6,0%					-81 332	-81 332	-81 332	-81 332											-325 328
Fluxos de Caixa Construção			**-116 665**	**-116 665**	**-116 665**	**-1 558 865**	**-1 558 865**	**-1 558 865**	**-1 558 865**											**-6 585 456**
Receitas																				
Edifício para habitação						737 920	2 213 760	3 689 601	5 903 361	4 427 521										16 972 163
Comissões de venda	5,0%					-36 896	-110 688	-184 480	-295 168	-221 376										-848 608
IVA (Comissões)	23,0%					-8 486	-25 458	-42 430	-67 889	-50 916										-195 180
Fluxos de Caixa Receitas						**692 538**	**2 077 614**	**3 462 690**	**5 540 304**	**4 155 228**										**15 928 375**
Fluxos de Caixa Desalavancados		-5 897 335	-116 665	-116 665	-116 665	-866 327	518 749	1 903 825	3 981 439	4 155 228										9 342 919
Custos de Transação																				
IMT, IS, Outros	**7,50%**	-411 450																		-411 450
VALOR DE MERCADO		5 486 000 €																		

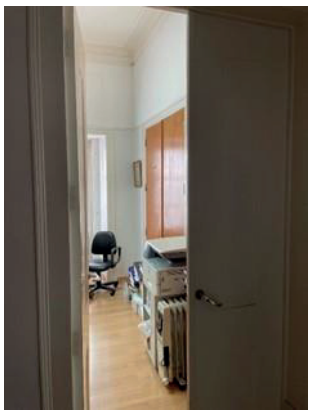
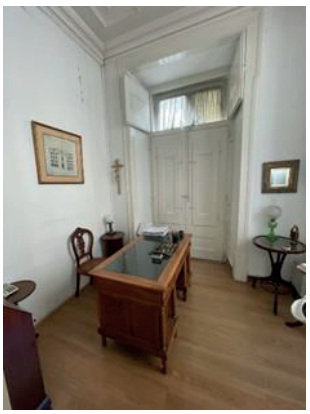
Apêndice 2 – Fotografias

Terreno Benfica

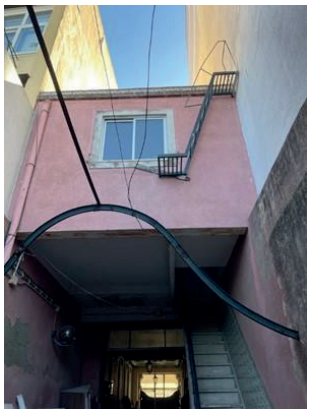
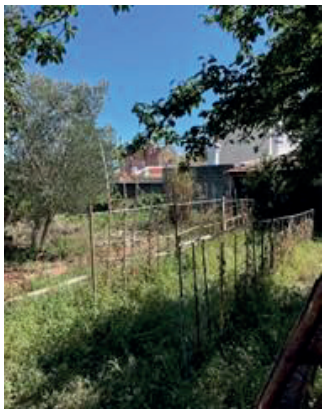
Lar Baixa

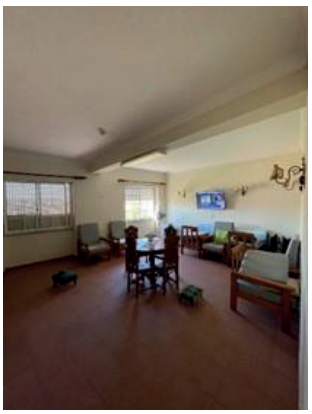
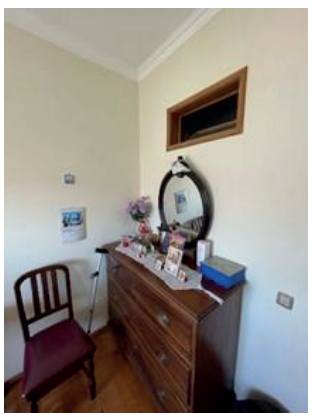
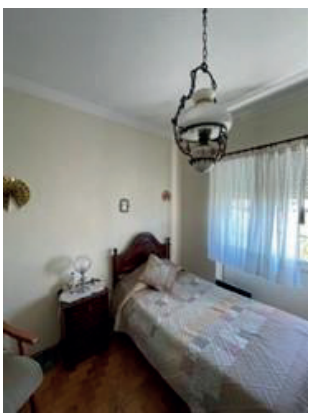




Lar Graça

Apêndice 3 – Princípios Gerais adotados na preparação de relatórios de avaliação

Estes princípios gerais devem ser lidos conjuntamente com os Termos e Condições Gerais do Negócio (Apêndice 4).

1. **RICS Valuation - Global Standards (Janeiro 2022):**

   Todo o trabalho de avaliação é elaborado de acordo com as diretrizes aplicadas pelo Manual de Avaliações (RICS Valuation Standards) publicado pelo Royal Institution of Chartered Surveyors, e executado por avaliadores habilitados conforme definido por esta mesma entidade.

2. **Bases de Avaliação:**

   Os nossos relatórios mencionam o propósito da avaliação e, a menos que outro seja acordado, as bases de avaliação são as definidas no RICS Global Standards – Janeiro 2022. Todas as definições das bases de avaliação por nós adotadas encontram-se inseridas no nosso relatório ou anexas a estes pressupostos gerais.

3. **Pressupostos e Pressupostos Especiais:**

   Sempre que, no âmbito do trabalho a realizar, a JLL venha a adotar pressupostos e/ou pressupostos especiais, estes são definidos de acordo com o Red Book da seguinte forma:

   Pressuposto: Uma hipótese considerada verdade.

   Pressuposto Especial: Um pressuposto que assenta em factos que diferem materialmente dos factos à data da avaliação ou que não seria adotado, à data da avaliação, por um comprador típico numa transacção. A JLL não verifica quaisquer pressupostos assumidos.

4. **Custos de Transacção e Outros:**

   Não foram considerados custos de liquidação ou tributários que possam ocorrer em caso de alienação do imóvel. A propriedade é avaliada livre de quaisquer ónus ou encargos. O Valor de Mercado não inclui IVA. Caso informação em contrário, a JLL assume que a propriedade é comercializável. Assumimos também que não existe qualquer tipo de servidão, restrição ou outro ónus que possa afetar o Valor de Mercado do imóvel.

5. **Fontes de Informação:**

   Aceitamos como estando completa e correta toda a informação que nos for fornecida pelo Cliente ou pelas fontes indicadas pelo Cliente quanto a detalhes sobre a posse, situação dos arrendatários, prazos, melhorias efetuadas pelos arrendatários, planos urbanísticos e outras de relevante interesse, conforme referido no nosso relatório.

6. **Títulos de Propriedade:**

   Normalmente não procedemos à análise dos títulos de registo de propriedade. Assim sendo, salvo se formos informados do contrário, assumimos que cada propriedade possui um título de registo válido e que pode ser comercializada. Consideramos ainda que toda a documentação foi devidamente elaborada, que não existem quaisquer ónus ou encargos, restrições ou outros, que possam afetar o valor da propriedade, assim como nenhum litígio pendente. Quando nos é fornecido qualquer tipo de documentação, recomendamos que a nossa interpretação não seja aceite como correta sem prévio conhecimento e consentimento dos vossos representantes legais.

7. **Inquilinos:**

Embora nas nossas avaliações se possa repercutir o nosso conhecimento sobre a situação dos inquilinos, atuais ou previstos, não levamos a cabo averiguações sobre o estado financeiro dos mesmos, a não ser que seja especificamente requerido.

8. **Medições**

Todas as medições de superfícies são levadas a cabo de acordo com a prática usual de mercado em Portugal. Sempre que as áreas das superfícies nos sejam fornecidas, a JLL assume que as mesmas foram medidas de acordo com a prática usual em Portugal.

9. **Estimativas de Rendas de Mercado:**

As nossas estimativas de rendas de mercado são formuladas puramente para o propósito da avaliação e tendo em conta a base de valor preconizada no "Red Book".

10. **Planeamento Urbanístico:**

Salvo indicação em contrário, na preparação da nossa avaliação não foram inquiridas as autoridades locais quanto ao planeamento urbanístico. Baseamo-nos na informação fornecida pelo cliente e não assumimos qualquer responsabilidade por erros ou omissões das mesmas.

11. **Inspeções Estruturais:**

A menos que seja expressamente solicitado, não procedemos a inspeção técnica às estruturas, nem efetuamos testes a instalações elétricas, aquecimentos ou outros serviços, logo não podemos garantir que a propriedade se encontra livre de defeitos. Quaisquer defeitos aparentes ou avarias detetadas durante a nossa inspeção serão refletidos na nossa avaliação e assumimos que as partes não inspecionadas não revelam defeitos que nos forcem a alterar o nosso relatório e avaliação.

12. **Materiais Perigosos:**

Normalmente não procedemos a investigações para determinar se o edifício foi construído ou alterado com utilização de materiais ou técnicas perigosas (incluindo, por exemplo, betão com elevado teor de alumínio, cloreto de cálcio ou amianto). Salvo informação em contrário, a nossa avaliação baseia-se no pressuposto que tais materiais ou técnicas não foram utilizados.

13. **Condições do Local:**

Não procedemos a investigações no local para determinar se as condições do solo ou serviços são as adequadas para o projetado, nem procedemos a qualquer inspeção arqueológica, ambiental ou geotécnica. Salvo informação em contrário, baseamos a nossa avaliação no suposto que todos estes aspectos foram os adequados para uma possível promoção do terreno, e que não se produzirão problemas que acarretem atrasos ou gastos extraordinários, durante o período de construção.

14. **Contaminação Ambiental:**

A não ser que nos seja expressamente requerido, não procedemos a estudos meio-ambientais para determinar se as instalações ou o terreno estão ou tenham estado contaminados. Assim, baseamos a nossa avaliação no pressuposto de que a propriedade não está afetada por nenhum tipo de contaminação ambiental. Não obstante, no caso de subsequentemente verificarmos nas nossas inspeções que existe probabilidade de contaminação em qualquer das propriedades ou terrenos adjacentes, este facto será expressamente indicado no relatório.

15. **Seguros e Licenças:**

Para efeitos da nossa avaliação, assumimos que o imóvel em avaliação foi construído de acordo com a regulamentação local sobre edificações urbanas e respeita todas as normas técnicas em vigor. Assumimos

também que as instalações estão incluídas num seguro de incêndio válido e atualizado e que foram obtidas todas as licenças e autorizações para utilização da propriedade e se dê continuidade a esse tipo de uso.

16. Confidencialidade e Obrigações para com Terceiros:

As nossas avaliações e relatórios são confidenciais e são elaborados para uso exclusivo do seu destinatário e servem apenas para os fins a que se referem. Não aceitamos, desta forma, qualquer responsabilidade face a terceiros. Assim, nem a totalidade nem parte deste relatório, poderá ser incluída em qualquer tipo de publicação, circular, declaração ou divulgação a terceiros, sem a nossa prévia autorização manifestada por escrito, sobre a forma ou contexto em que a mesma deverá figurar.

17. Despesas de Capital:

Sempre que os imóveis se encontrem em reabilitação ou os projetos de promoção em execução, baseamo-nos na informação de custos fornecida pelo Cliente.

18. Goodwill:

A nossa avaliação exclui qualquer tipo de valor adicional relacionado com goodwill ou equipamentos que sejam apenas valorizados no local pelo ocupante atual.

19. Maquinaria e Equipamentos:

Não foi considerado qualquer valor relacionado com equipamentos e maquinarias com a excepção de que os mesmos sejam parte integrante do edifício e que sejam normalmente incluídos numa venda do mesmo.

20. Repartição entre Terreno e Construções:

Quando solicitado, a JLL poderá indicar uma repartição de valor entre o terreno e as construções existentes. Tal repartição não representa uma avaliação e não poderá ser usada para outro propósito que não seja o especificado no relatório.

21. Avaliações de Portfolios:

No que diz respeito a avaliações de portefólios de imóveis, a nossa metodologia de avaliação representa um agregado dos valores individuais de cada imóvel. A avaliação assume, assim, que cada propriedade será comercializada individualmente e não como parte integrante de um portefólio. Consequentemente, não tomamos em consideração qualquer valor adicional ou desconto proveniente da comercialização conjunta das propriedades nas nossas avaliações.

22. Mapas de Localização:

Todos os mapas de localização incluídos nos nossos relatórios são destinados para fins meramente indicativos.

Apêndice 4 – Termos Gerais e Condições do Negócio

1. ACORDO

1.1. Estes termos, em conjunto com qualquer Proposta de Avaliação e quaisquer Condições Particulares, definem os termos sob os quais a JLL presta os Serviços ao Cliente. Cada uma das disposições constantes do Acordo são independentes e distintas das demais.

1.2. A Proposta de Avaliação prevalece em caso de conflito entre os Termos, quaisquer Condições Particulares e a Proposta e as Condições Particulares prevalecem sobre estes Termos. O Acordo substitui quaisquer outros acordos sobre a mesma matéria. Salvo acordo das partes em contrário, estes termos serão aplicáveis a quaisquer instruções futuras do Cliente ainda que tais instruções possam ser sujeitas a Condições Particulares adicionais e possa ser apresentada uma Proposta específica.

2. INTERPRETAÇÃO

As seguintes definições e regras de interpretação serão aplicáveis aos presentes termos.

2.1. Definições

"Afiliada" inclui, relativamente a cada uma das Partes, toda e qualquer subsidiária ou sociedade detida pela Parte, bem como toda e qualquer subsidiária de uma sociedade detida pela Parte e qualquer entidade comercial que controle, seja controlada ou tenha um controlo em comum com qualquer das Partes.

"Acordo" qualquer Proposta, Condições Particulares e os presentes Termos;

"Dia útil" significa um dia (que não o sábado ou o Domingo) em que os bancos estejam abertos ao público em Portugal;

"Reclamações" significa todas as ações, reclamações, processos, perdas, danos, custos e despesas (incluindo reclamações por parte de qualquer segurador do Cliente);

"Cliente" significa a Parte que celebra o Acordo com a JLL;

"**Legislação em matéria de Proteção de Dados**" significará o RGPD e quaisquer leis nacionais, regulamentos e demais legislação complementar que implementem ou que complementem o RGPD em Portugal periodicamente.

"Força Maior" significa qualquer evento que ocorra, razoavelmente, fora do controlo da JLL, incluindo greves, lock-outs ou outros disputas no âmbito industrial (envolvendo a força laboral da JLL ou de qualquer outra parte), falha de um serviço de utilidade pública ou da rede de transportes, evento natural, guerra, tumulto, comoção civil, dano doloso, cumprimento de qualquer lei ou ordem governamental, norma, regulamento ou instrução, acidente, avaria, instalação ou maquinaria, incêndio, inundação, tempestade ou incumprimento de fornecedores ou subcontratados;

"RGPD" significa, o Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados (Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho) (**RGPD**) que entrou em vigor a 25 de Maio de 2018. E as expressões "**responsável pelo tratamento"**, "**subcontratante"**, "**titular dos dados"**, "**dados pessoais"**, "**violação de dados pessoais"**, "**autoridade de supervisão"** e "**tratamento"** têm o significado que lhes é atribuído nos termos do "RGPD").

"Insolvente" significa, relativamente a:

(a) sociedade (ou qualquer pessoa jurídica), que:

(i) seja incapaz de pagar as suas dívidas nas respetivas datas de vencimento;

(ii) seja considerado ou venha a ser declarado insolvente;

(iii) tenha sido declarada judicialmente a intenção de designar um administrador de insolvências para a sociedade; tenha sido designado um administrador de insolvências, ou tenha já um administrador de insolvências designado ou um liquidatário ou liquidatário judicial, ou um credor tome posse ou venda todo ou parte do património, bens direitos ou receitas;

(iv) delibere em ata a sua dissolução ou que o tribunal profira uma decisão de dissolução ou liquidação, ou que seja dissolvida (por qualquer outra que não a liquidação voluntária apenas para fusão ou recuperação da sociedade); ou

(v) estabeleça acordo, compromisso ou composição para a satisfação das suas dívidas para com os seus credores ou qualquer conjunto deles ou pratique qualquer ato para obter uma moratória ou recorra ao tribunal competente para proteção dos seus credores;

(b) a uma parceria, quando seja dissolvida por falência de um ou mais dos parceiros;

(c) uma pessoa singular, quando seja insolvente;

(d) uma Parte localizada fora de Portugal, que seja considerada insolvente pelas leis aplicáveis a essa Parte;

"Direitos de Propriedade Intelectual" significa patentes, modelos de utilidade, direitos sobre invenções, direitos de autor e direitos conexos, marcas de comércio e marcas de serviço, designação comercial e nome de domínios , direitos de get-up, goodwill e o direito de agir judicialmente contra concorrência desleal ou usurpação (passing-off), direitos sobre desenhos, direitos sobre software informático, direitos sobre bases de dados, direito a preservar a confidencialidade da informação (incluindo know-how e segredos comerciais) e quaisquer outros direitos de propriedade intelectual, incluindo quaisquer requerimentos para (e direitos a requerer e ao deferimento), respetivas renovações e extensões, e direito a reclamar prioridade sobre tais direitos e direitos similares e equivalentes ou formas de proteção que existam ou venham a existir no futuro, em qualquer parte do mundo;

"JLL" significa Jones Lang LaSalle (Portugal), Sociedade de Avaliações Imobiliárias Unipessoal Lda e/ou qualquer Afiliada que preste Serviços ao Cliente;

"Proposta" significa a carta ou email e quaisquer tabelas/anexos enviados ao Cliente pela JLL que estabeleçam os detalhes dos Serviços a ser prestados ao Cliente em cumprimento do Acordo;

"Materiais" significa todos os materiais, equipamento, documentos e outra propriedade da JLL;

"Parte" significa o Cliente ou a JLL (consoante o contexto) e "Partes" significa ambos;

"Serviços" significa os Serviços definidos na Proposta ou acordado por outra forma, por escrito, entre as Partes;

"Condições particulares" significa, sem prejuízo dos termos constantes da Proposta, quaisquer termos e condições acordados entres as Partes, por escrito, como aditamento e/ou para prevalecer sobre os presentes Termos;

"Termos" significa os presentes termos e condições.

2.2. Referências no Acordo e nos presentes Termos, a “sociedade holding”, “empresa-mãe”, ou “subsidiária” deverão ser entendidas de acordo com a definido no Direito Comercial Português.

2.3. Salvo se o contexto exigir o contrário, as palavras no singular incluem o plural e no plural incluem o singular.

2.4. Uma referência a diploma ou a disposição legal é uma referência aos mesmos nos termos em que estejam em vigor nada data de celebração do Acordo e inclui toda a legislação subordinada à data do Acordo feita ao abrigo do referido diploma ou disposição legal.

2.5. Uma referência à forma escrita, salvo onde especificamente disposto em contrário, inclui o email.

2.6. Quaisquer palavras na sequência dos termos “incluindo”, “inclui”, “em especial” ou “expressão semelhante” serão interpretadas como ilustrativas e não limitarão o sentido das palavras que precedam esses termos.

2.7. As epígrafes foram incluídas por mera conveniência e não afetam a interpretação do Acordo.

3. SERVIÇOS

JLL prestará os Serviços com diligência e competência e levará a cabo os Serviços de acordo com as instruções adequadas do Cliente, desde que não conflituantes com o Acordo ou com a lei, regulamento ou regras profissionais aplicáveis.

4. OBRIGAÇÕES DO CLIENTE

4.1. O Cliente deverá:

a) notificar a JLL imediatamente caso considere que quaisquer detalhes ou requisitos da proposta ou de quaisquer Condições Particulares estão incompletos ou incorretos;

b) cooperar com a JLL em todas as questões relacionadas com os Serviços;

c) permitir à JLL, seus colaboradores, agentes, consultores e subcontratados, o acesso às instalações, escritórios e outros espaços do Cliente, quando razoavelmente solicitado pela JLL;

d) Disponibilizar de forma imediata à JLL a informação e materiais que esta razoavelmente solicite para o fornecimento dos Serviços, e garantir que tal informação é, tanto quanto é do conhecimento Cliente, completa e correta; e

e) obter e manter todas as licenças, autorizações e consentimentos que possam ser necessários, previamente à data de início da prestação dos Serviços.

4.2. No evento de qualquer ato ou omissão do Cliente, em incumprimento do presente Acordo ou a falta, por parte do Cliente, do cumprimento de qualquer obrigação relevante (Incumprimento do Cliente):

a) a JLL terá, sem limitar quaisquer outros direitos ou meios de ação, o direito de suspender a execução da prestação de serviços até que o Cliente cesse o Incumprimento do Cliente, e de exigir do Cliente a dispensa do cumprimento de quaisquer obrigações na medida que o Incumprimento do Cliente impeça ou atrase a JLL de cumprir as suas obrigações; e

b) a JLL não será responsável por quaisquer custos ou perdas suportadas ou sofridas pelo Cliente derivadas, direta ou indiretamente de Incumprimento do Cliente.

5. PAGAMENTOS

5.1. Os honorários e despesas relativos aos Serviços serão definidos na Proposta.

5.2. Todos os valores a pagar pelo Cliente ao abrigo do presente Acordo não excluem imposto sobre o valor acrescentado (IVA) ou impostos equivalentes, que o Cliente deverá pagar à taxa legal aplicável.

5.3. Caso o Cliente não efetue algum pagamento devido à JLL, nos termos do Acordo, na data do seu vencimento, deverá pagar juros sobre o valor em dívida, à taxa de juro legal aplicável.

5.4. Caso o presente Acordo cesse antes da conclusão dos Serviços, a JLL terá, sem limitar outros direitos ou meios de ação, nos termos do presente Acordo ou da lei, direito a receber do Cliente honorários razoavelmente proporcionais à parte dos Serviços prestados até à data da cessação.

6. DIREITOS DE PROPRIEDADE INTELECTUAL

6.1. Todos os Direitos de Propriedade Intelectual derivados dos Serviços ou com eles conexos, incluindo Direitos de Propriedade Intelectual sobre os Materiais, serão propriedade da JLL, salvo expresso acordo escrito em contrário.

6.2. Cada uma das Partes, seus colaboradores, agentes e subcontratados têm um direito não-exclusivo de usar qualquer material fornecido pela outra parte para os fins para os quais foram fornecidos ou elaborados. Nenhum terceiro terá qualquer direito de usar tais materiais sem o consentimento específico do titular. A licença fornecida pela JLL será perpétua, mas sujeita a que a JLL tenha recebido pagamento integral dos honorários.

7. CONFIDENCIALIDADE

A Parte (parte recetora) manterá em estrita confidencialidade todo o know-how técnico e comercial, os processos e iniciativas que tenham natureza confidencial e tenham sido divulgados à parte recetora pela outra Parte (parte emissora), seus colaboradores, agentes e subcontratados bem como qualquer outra informação confidencial referente ao negócio da parte emissora, seus produtos e serviços que a parte recetora possa obter. A parte recetora apenas divulgará a informação confidencial aos seus colaboradores, agentes e subcontratados que tenham de ter conhecimento da mesma para cumprimento das obrigações da parte recetora ao abrigo do presente acordo e deverá assegurar que tais colaboradores, agentes ou subcontratados cumprem as obrigações definidas na presente cláusula como se fossem parte do presente Acordo. A parte recetora poderá ainda divulgar a informação confidencial da parte emissora na medida em que a sua divulgação seja exigida por lei, por qualquer autoridade governamental ou regulatória, por um tribunal com jurisdição competente ou com o consentimento da parte emissora. Esta cláusula 7 manter-se-á em vigor após a cessação do Acordo.

8. RESPONSABILIDADE PERANTE O CLIENTE

8.1. Salvo no caso de responsabilidade da JLL por morte ou lesão corporal causado por negligência sua, ou por negligência dos seus colaboradores, agentes ou subcontratados, ou por fraude ou falsas declarações (que não será limitada de forma alguma):

a) a JLL não será, em circunstância alguma, responsável perante o Cliente, seja contratualmente, por responsabilidade civil (incluindo por negligência), incumprimento de dever legal, ou outro, por qualquer perda de lucros, perda de receitas ou perda de economias previstas, ou por qualquer dano indireto, especial ou consequente, emergente ou conexo com o Acordo; e

b) a responsabilidade total da JLL perante o Cliente referente a todas as perdas emergentes do, ou conexas com o Acordo, seja contratualmente, por responsabilidade civil (incluindo por negligência), incumprimento de dever legal, o valor máximo de 500.000 €.

8.2. A JLL não será responsável pelas consequências, incluindo por atraso ou falha na prestação dos Serviços:

a) originadas por qualquer falha do Cliente ou de qualquer representante ou agente do Cliente no fornecimento de informação ou outros materiais que a JLL requeira em tempo, ou nos casos em que essa informação ou material fornecido estejam incorretos ou incompletos;

b) na medida em que o Cliente ou alguém em seu nome perante quem a JLL não seja responsável, seja responsável e na medida em que a JLL seja uma das partes responsáveis conjuntamente com outros, a responsabilidade da JLL será limitada à quota parte do dano imputável à JLL no pressuposto de que as partes remanescentes paguem a quota que lhes seja imputável (quer paguem, quer não); ou

c) originados por qualquer falha do Cliente, de qualquer representante ou agente do Cliente em cumprir os conselhos ou recomendações da JLL.

8.3. A JLL não está obrigada a qualquer dever de cuidado e não tem qualquer responsabilidade perante ninguém que não o Cliente, salvo acordo específico, por escrito, da JLL.

8.4. O Cliente aceita indemnizar e manter indemnizada a JLL contra todas as reclamações:

a) relacionadas com questões que o Cliente é responsável por assegurar no âmbito do Acordo;

b) derivadas de incumprimento do Acordo por parte do Cliente; ou

c) de segurança de quaisquer terceiros que entrem em quaisquer instalações,

com excepção de Reclamações que um tribunal com jurisdição competente decida ou que a JLL reconheça (independentemente de admitir responsabilidade) ter sido causada por fraude, dolo, incumprimento contratual ou negligência da JLL ou de um colaborador, agente ou subcontratado sobre o qual a JLL seja responsável ao abrigo do presente Acordo.

8.5. Esta cláusula 8 manter-se-á em vigor após a cessação do Acordo.

9. CESSAÇÃO

9.1. Sem limitar outros direitos ou meios de ação, qualquer das Partes pode fazer cessar o Acordo através de notificação enviada à outra Parte, por escrito, com um pré-aviso de 30 dias.

9.2. Sem limitar outros direitos ou meios de ação, qualquer das Partes pode fazer cessar o Acordo com efeitos imediatos, através de notificação enviada à outra Parte, por escrito, se:

a) a outra Parte cometer uma violação do Acordo e (caso a violação seja passível de correção) não corrigir a violação no prazo de 15 dias a contra da data em que a Parte tenha sido notificada por escrito para o efeito;

b) se se verificar um conflito de interesses que, em cumprimento de qualquer código profissional relevante, impeça a JLL de prestar os serviços ao Cliente; ou

c) a outra Parte se tornar insolvente.

9.3. Sem limitar outros direitos ou meios de ação, a JLL pode suspender a execução da prestação de serviços ao abrigo do presente Acordo ou de qualquer outro contrato entre o Cliente e a JLL, caso o Cliente se torne insolvente, ou caso a JLL entenda, razoavelmente, que o Cliente está em condições de se tornar Insolvente, ou caso o Cliente deixe de pagar qualquer valor devido ao abrigo do Acordo na respectiva data de vencimento.

9.4. Em caso de cessação do Acordo, independentemente do motivo:

a) o Cliente pagará imediatamente à JLL quaisquer faturas vencidas e respetivos juros, e no que se refere aos Serviços prestados, mas não faturados e despesas relacionadas, a JLL emitirá uma fatura que deverá ser paga pelo Cliente imediatamente após a sua receção;

b) o Cliente devolverá todos os Materiais que não tenham sido integralmente pagos. Até à sua devolução, o Cliente será o único responsável pela sua guarda e não os deverá usar para qualquer fim não relacionado com o Acordo. Após o pagamento integral de todos os honorários, o Cliente terá direito de deter tais Materiais e os mesmos serão licenciados nos termos da cláusula 6.2;

c) a JLL poderá, para cumprir requisitos legais ou profissionais, manter uma cópia de todos os materiais que tenham sido fornecidos por ou em nome do Cliente, em relação aos Serviços;

d) os direitos, meios de ação, obrigações e responsabilidades adquiridos pelas Partes na data de cessação do Acordo não serão afetados, incluindo o direito de reclamar danos relativamente a qualquer incumprimento do Acordo que exista na data ou anteriormente à data de cessação; e

e) cláusulas que estipulem de forma expressa, ou implícita, a sua sobrevivência para além da data de cessação manter-se-ão em vigor e de pleno efeito.

9.5. A JLL pode destruir quaisquer papéis que detenha em seu poder após o decurso de sete anos sobre a data mais antiga de conclusão dos Serviços ou de cessação do Acordo.

10. PROTEÇÃO DE DADOS

10.1 Para prestar os Serviços a JLL pode necessitar de registar e manter cópia em papel ou em formato digital informação do Cliente, seus representantes e de quaisquer outras pessoas relacionadas com o Cliente (conjuntamente "Titulares dos Dados"). Pode também fazer verificação da identidade dos Titulares do Dados, incluindo verificação através de terceiros, tais como agências de referência de crédito. A JLL pode usar toda a informação que detenha com respeito aos Titulares dos Dados para os fins da prestação dos Serviços nos termos do Acordo e pode ainda usar e partilhá-la com terceiros para outros fins tal como definido na sua Declaração de Privacidade, acessível em www.joneslanglasalle.co.uk.

10.2 Salvo disposição em contrário, as Partes consideram que o Cliente é o responsável pelo tratamento dos dados e a JLL é considerada o subcontratante. O Cliente assegurará que qualquer dado pessoal transferido para a JLL está em conformidade com a Legislação em matéria de Proteção de Dados. A JLL na sua função de subcontratante cumprirá o RGPD na medida em que este se relacione com o fornecimento de serviços e o cumprimento das suas restantes obrigações no âmbito do Contrato. Nada no presente Acordo ou no Contrato isenta qualquer das partes das suas próprias responsabilidades diretas nos termos da Legislação em matéria de Proteção de Dados.

10.3 A JLL não tratará dados pessoais diferentes dos que constam das instruções documentadas pelo Cliente, salvo em caso de tal ser requerido para tratar os dados pessoais ao abrigo de qualquer legislação a que esteja sujeita. Nesse caso concreto, a JLL informará o Cliente de tal requisito legal antes de o cumprir, salvo se essa legislação impedir a JLL de o fazer.

10.4 A JLL assegurará que ela própria e quaisquer terceiros que tenham acesso aos dados pessoais possuem medidas de segurança técnicas organizacionais adequadas e implementadas, de modo a se protegerem de tratamento não autorizado ou ilícito de dados pessoais, bem como de destruição acidental ou ilícita, perda, alteração, divulgação não autorizada de, ou acesso, aos dados pessoais. Quando solicitado, por escrito, a JLL confirmará ao Cliente, por escrito, as medidas de segurança que adotou.

10.5 A JLL tomará medidas razoáveis para assegurar que todos os empregados que tenham acesso aos dados pessoais estão cientes das suas responsabilidades e sujeitos a deveres de confidencialidade executórios relativamente aos dados pessoais.

10.6 A JLL notificará prontamente o Cliente, se receber:

10.7 um pedido por parte de um indivíduo para acesso aos dados ou um pedido relacionado com quaisquer dos restantes direitos dos indivíduos disponíveis no âmbito da Legislação em matéria de Proteção de Dados, relativamente a dados pessoais; ou

10.8 qualquer pergunta ou reclamação de um titular de dados, de uma autoridade de supervisão ou de um terceiro relativa ao tratamento dos dados pessoais;

10.9 se tomar conhecimento de uma violação de dados pessoais que afete os dados pessoais, salvo se for improvável que essa violação represente um risco para os direitos e liberdades do titular dos dados

10.10 Na eventualidade de a JLL receber um pedido por escrito, a JLL ajudará o Cliente através dos meios técnicos e organizacionais adequados a responder aos pedidos dos indivíduos da forma estipulada na Legislação em matéria de Proteção de Dados.

10.11 A JLL conservará todos os registos e informações necessários para demonstrar a sua conformidade com os requisitos estipulados na presente cláusula.

10.12 Como parte de qualquer auditoria, a JLL divulgará todas as informações necessárias ao Cliente para demonstrar a conformidade com as disposições relevantes da Legislação em matéria de Proteção de Dados.

10.13 Após receber um pedido por escrito da parte do Cliente nesse sentido, a JLL eliminará ou devolverá todos os dados pessoais no final do fornecimento dos serviços para os quais os dados pessoais foram tratados. A JLL pode conservar cópias dos dados pessoais nos termos de quaisquer requisitos legais ou regulamentares ou de quaisquer indicações que lhe tenham sido transmitidas relativamente à eliminação ou retenção por parte de uma autoridade de supervisão.

10.14 A JLL tem de obter o consentimento prévio, por escrito, do Cliente, antes de nomear quaisquer subcontratantes que não sejam subsidiárias ou filiais da JLL.

10.15 A JLL assegurará que quaisquer Contratos entre a JLL e um subcontratante serão regidos por um contrato escrito que inclua termos que prevejam pelo menos o mesmo nível de proteção dos dados pessoais que os estipulados no presente documento e que cumpram os requisitos da Legislação em matéria de Proteção de Dados, incluindo o Artigo 28º do RGPD.

10.16 A JLL apenas transferirá dados pessoais para fora do Espaço Económico Europeu, quando garantir que a conformidade com a Legislação de Proteção de Dados.

11. FORÇA MAIOR

11.1. Nenhuma das Partes será responsável perante a outra Parte por atraso ou falha, no cumprimento, total ou parcial, das suas obrigações nos termos do Contrato resultante de qualquer facto natural ou situação imprevisível ou inevitável, cujos efeitos se produzam independentemente da vontade ou das circunstâncias pessoais das partes,

nomeadamente: greves, lock-outs ou outras disputas laborais (envolvendo a força de trabalho da JLL ou de qualquer outra parte), falha de um serviço de utilidade pública ou rede de transportes, caso fortuito (Act of God), atos de guerra, distúrbios civis ou militares, atos de terrorismo, sabotagem, declaração de emergência internacional, nacional ou regional, um período de quarentena recomendada ou imposta por qualquer Governo, epidemia, pandemia, emergência de saúde pública, cumprimento de qualquer imposição normativa (lei, decreto-lei, regulamento ou outro), acidente, avaria de instalações ou máquinas, incêndio, inundação, tempestade ou negligência de fornecedores ou subcontratados.

11.2. Caso um Evento de Força Maior impeça qualquer uma das partes de cumprir as suas obrigações nos termos do Acordo, por um período superior a quarto semanas, a parte afetada, terá o direito de fazer cessar o Acordo imediatamente através de notificação escrita enviada ao Cliente.

11.3 Esta cláusula não se aplica ao pagamento da remuneração e das despesas devidas à JLL pelo Cliente.

12. GERAL

12.1. **Cessão da Posição Contratual e Outras Negociações.**

a) a JLL pode, a qualquer momento, ceder transferir, hipotecar, onerar, subcontratar ou negociar de qualquer outra forma todos ou quaisquer dos direitos que detenha ao abrigo do presente Acordo e pode subcontratar ou delegar, seja de que forma for, qualquer ou todas as suas obrigações ao abrigo do presente Acordo a qualquer terceiro ou agente, desde que:

(i) quando a JLL subcontrate ou delegue as suas obrigações por pedido específico do Cliente a JLL não seja responsável pelos atos e omissões do terceiro ou agente; e

(ii) caso contrário, a JLL será responsável pelos atos e omissões do terceiro ou agente, salvo se o Cliente acordar em confiar no terceiro ou agente, e tal acordo não será recusado injustificadamente.

b) O Cliente não poderá, sem o consentimento prévio da JLL, ceder, transferir, hipotecar, onerar, subcontratar ou constituir um fideicomisso sobre negociar de qualquer outra forma todos ou qualquer dos direitos que detenha ao abrigo do presente Acordo.

12.2. **Notificações.**

a) Qualquer notificação ou outra comunicação, incluindo a notificação de quaisquer processos ou outros documentos em qualquer ação legal entregue a uma Parte no âmbito do Acordo ou com ele conexo, revestirá a forma escrita, e será endereçada à Parte, para a sua sede (caso seja pessoa coletiva) ou para o seu estabelecimento principal (em qualquer outro caso) ou para o endereço que a Parte tenha indicado à outra, por escrito, nos termos desta cláusula, e será entregue em mão, por correio de primeira classe pré pago, ou serviço de entregas postais. Qualquer notificação ou comunicação enviada para uma Parte localizada num país diferente do da parte emissora deverá ser enviado por serviço de entregas postais.

b) Uma notificação ou outra comunicação será considerada como recebida: se entregue em mãos, quando deixada na morada referida na cláusula 12.2.a; se enviada por correio de primeira classe pré-pago, às 9.00 A.M. do segundo Dia Útil após o envio; se enviada através de serviços de entregas postais, na data e hora de assinatura do registo do serviço.

12.3. **Independência.**

a) Caso qualquer disposição ou parte de disposição do Acordo se torne inválida, ilegal ou não vinculativa, será considerada alterada ao mínimo necessário para a tornar válida legal e vinculativa. Caso tal modificação não seja

possível, a disposição, ou parte de disposição, em questão será considerada como não escrita. Qualquer modificação ou eliminação de uma disposição ou parte de disposição efectuada ao abrigo da presente cláusula não afetará a validade e vinculação do remanescente do Acordo.

b) Caso qualquer disposição ou parte de disposição do Acordo se torne inválida, ilegal ou não vinculativa, as Partes negociarão de boa-fé a alteração de tal disposição para que a mesma, depois de alterada, seja válida, legal e vinculativa, e que com o maior âmbito possível alcance o resultado comercial da versão original.

12.4. **Renúncia.** A renúncia a qualquer direito ao abrigo do presente Acordo ou da lei apenas produzirá efeito se feita por escrito e não será considerada renúncia quanto a qualquer violação ou incumprimento subsequente. Nenhuma falta ou atraso de uma Parte no exercício de qualquer direito ou meio de ação concedido ao abrigo do presente Acordo ou por lei consubstanciará uma renúncia a tal direito ou meio de ação, nem impedirá ou restringirá o exercício posterior desse ou de qualquer outro direito ou meio de ação.

12.5. **Não Parceria ou Agência.** Nada no presente Acordo pretende ser ou será considerado como estabelecendo uma parceria ou consórcio entre as Partes, nem constitui qualquer das Partes como agente da outra, seja para que fim for. Nenhuma das Partes terá autoridade para agir na qualidade de agente da outra Parte, ou de a vincular, seja de que modo for.

12.6. **Terceiros.** Uma pessoa que não seja Parte do presente Acordo não terá quaisquer direitos para exigir o cumprimento dos seus termos, salvo acordo escrito específico.

12.7. **Alterações.** Salvo o disposto nos presentes Termos, nenhuma alteração ao Acordo, incluindo a introdução de quaisquer termos e condições adicionais produzirá efeitos salvo se constar de acordo escrito assinado por ambas as partes.

12.8. **Proteção de Colaboradores.** Salvo em caso de fraude ou ilícito criminal, nenhum colaborador da JLL ou de qualquer Afiliada será pessoalmente responsável perante o Cliente ou alguém representando o Cliente. Nem o Cliente, nem ninguém que o represente, poderá apresentar reclamação ou dar início a algum processo contra um colaborador ou ex-colaborador.

12.9. **Queixas.** Antes de dar início a qualquer ação contra a JLL, o Cliente aceita recorrer ao procedimento de queixas da JLL, que está disponível mediante pedido apresentado para o efeito.

12.10. **Publicidade.** Nenhuma das Partes pode publicitar ou emitir informação específica aos meios de comunicação social sobre os Serviços ou sobre o objeto do presente Acordo sem o consentimento da outra parte.

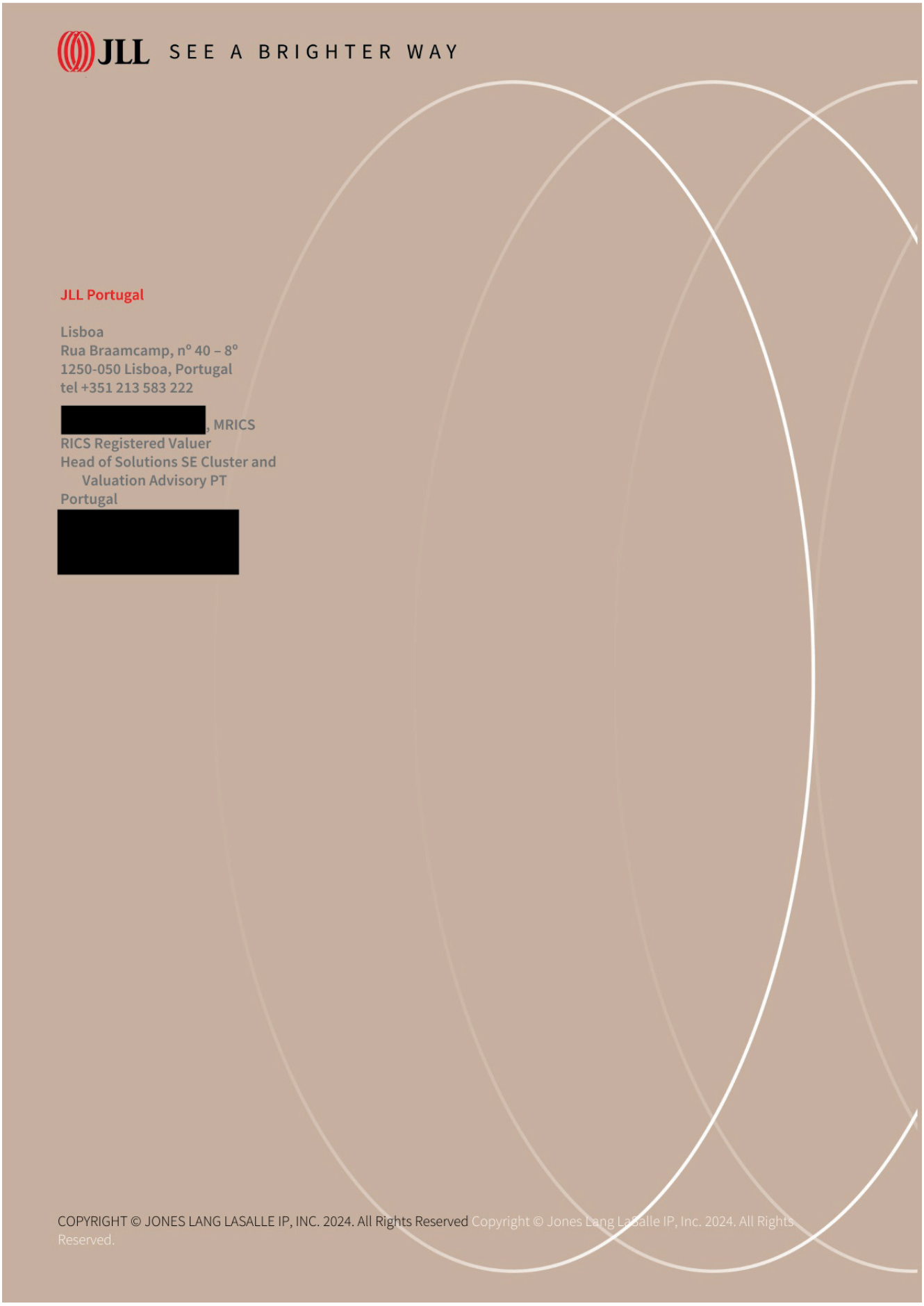
12.11. **Atividade Criminosa.** O Cliente reconhece que para cumprimento da lei e das regras profissionais sob suspeita de atividade criminosa, a JLL é obrigada a verificar a identidade do Clientes. A JLL é também obrigada por lei, a denunciar às autoridades competentes qualquer conhecimento ou suspeita de que os fundos do Cliente (ou fundos fornecidos para ou em nome do Cliente) provêm de atividade criminosa e pode ser impedida de informar o Cliente sobre tal denúncia.

12.12. **Combate ao Branqueamento de Capitais.** A JLL declara conhecer a legislação sobre Combate ao Branqueamento de Capitais, em especial a Lei n.º 25/2008, de 5 de Junho, bem como o Regulamento nº 282/2011, de 6 de Maio. Neste sentido e para que a JLL possa cumprir com tal legislação na sua atividade, a JLL solicita ao Cliente, que se obriga a entregar, toda a documentação necessária para este fim.

12.13. **Anti suborno.** As Partes cumprirão todas as leis, normas e regulamentos Anti suborno e Anticorrupção.

12.14. **Legislação Aplicável.** O Acordo, bem como quaisquer litígios dele emergentes (incluindo queixas e litígios extracontratuais) serão regulados pela Lei Portuguesa.

1.1. 12.15. **Jurisdição.** Cada uma das Partes acorda, de forma irrevogável, para exclusivo benefício da JLL, que os tribunais portugueses terão jurisdição exclusiva sobre qualquer litígio ou reclamação emergente de ou relacionado com o presente acordo ou com o seu objeto e formação (incluindo reclamações ou litígios extracontratuais). Nada na presente cláusula limitará o direito de a JLL agir judicialmente contra o Cliente em qualquer outro tribunal de jurisdição competente, nem o recurso a uma ou mais jurisdições precludirá o direito de agir noutras jurisdições, seja em simultâneo ou não, no limite permitido pela lei da outra jurisdição.



JLL Portugal

Lisboa
Rua Braamcamp, nº 40 – 8º
1250-050 Lisboa, Portugal
tel +351 213 583 222

[redacted], MRICS
RICS Registered Valuer
Head of Solutions SE Cluster and
Valuation Advisory PT
Portugal
[redacted]

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2024. All Rights Reserved.

CPU CONSULTORES

Irmandade do Santíssimo Sacramento da Igreja da Vitória

Avaliação do edifício destinado a Lar de 3ª Idade e áreas comerciais, localizado na Rua do Crucifixo 94 – 106, Rua da Vitória 104 a 108 e Rua Áurea 157 a 173, na freguesia de Santa Maria Maior, concelho e distrito de Lisboa

Tº 10684-1 e 3 12 de Julho de 2023

CPU CONSULTORES DE AVALIAÇÃO, LDA
AV 24 DE JULHO 50 – 1º 1200-868 LISBOA PORTUGAL
TEL . + 351 21 393 90 20/21 393 90 00
RUA DA PAZ, 66 – 3º, SALA 32 4050-461 PORTO PORTUGAL – TEL. +351 226 056 720 FAX. +351 226 069 438
CAPITAL SOCIAL 10.000€ NIPC/MAT. CRC LISBOA 503 73 2338

asaval ASSOCIATED MEMBER
TEGOVA

Irmandade Do Santíssimo Sacramento da Igreja da Vitória
A/c Exmo. Senhor
Eng.º [redacted]

Tº 10687-1 e 3 Lisboa, 12 de Julho de 2023

Exmos. Senhores,

Conforme solicitação de V. Exas, procedemos à avaliação de edifício destinado a Lar de 3ª Idade, onde se encontra instalado e em funcionamento o Lar de 3ª Idade Casa Nossa Senhora da Vitória, e áreas comerciais nos pisos de R/c, localizado na Rua do Crucifixo 94 – 106, Rua da Vitória 104 a 108 e Rua Áurea 157 a 173, na freguesia de Santa Maria Maior, concelho e distrito de Lisboa.

I. Âmbito e Objecto da Avaliação

Pretende-se determinar o **Valor de Mercado, do imóvel referido em epígrafe, tal como se encontra à data de 12 de julho de 2021,** considerando os contratos de arrendamento em vigor, para transação em Mercado Aberto (Open Market Value).

Entende-se por **Valor de Mercado**, "O montante estimado, pelo qual um bem pode ser transacionado à data da avaliação, entre um comprador e um vendedor com interesses equivalentes na operação, após apropriada exposição em mercado aberto, onde cada uma das partes tenha agido com conhecimento, de forma prudente e sem coacção." (EVS 2020)

A avaliação foi elaborada em conformidade com os standards e orientações expressas nas EVS (European Valuation Standards - Blue Book da TEGoVA).

Declara-se que a presente avaliação foi efectuada por perito avaliador habilitado para o efeito, não existindo qualquer interesse directo ou indirecto relativo aos imóveis em análise e inexistindo, portanto, qualquer conflito de interesse na elaboração do presente trabalho.

II. Conclusão de Valor

De acordo com os pressupostos e condicionantes a seguir mencionados e conforme quadro de avaliação apresentado, em anexo, somos de opinião que o **Valor de Mercado do imóvel, tal como se encontra à data 12 de Julho de 2023**, é razoavelmente representado pelo seguinte montante**:**

Valor de Mercado do Imóvel Tal como se encontra à data de 12 de Julho de 2023 No pressuposto da exploração como lar de 3.ª Idade e tendo em consideração os contratos de arrendamento em vigor.	**€ 8.647.320** (Oito milhões, seiscentos e quarenta e sete mil, trezentos e vinte euros)

Declara-se que o conteúdo do presente Relatório de Avaliação é confidencial, sendo a informação disponibilizada pelo cliente apenas utilizada no âmbito do trabalho de avaliação.

O relatório deverá ser considerado como um todo, devendo apenas ser utilizado dentro do contexto para o qual foi elaborado. Qualquer interpretação de uma passagem pressupõe a leitura completa do documento e a devida contextualização.

[redacted]

III. Descrição do imóvel e Enquadramento Urbano

3.1 Descrição do imóvel

O objeto da presente avaliação é composto por dois edifícios que se encontram interligados a tardoz onde se encontra instalado, em funcionamento, o Lar de 3.ª Idade Casa Nossa Senhora da Vitória, sendo os pisos de R/C destinados a comércio de rua. Este imóvel é avaliado no seu conjunto uma vez que o Lar possui as suas valências distribuídas por ambos os edifícios.

O edifício, localizado na Rua do Crucifixo, é composto por 6 pisos, sendo 1 em cave, o piso de R/c é destinado a 3 lojas que se encontram arrendadas, e do 1º ao 4º andar é destinado a Lar de 3ª idade, sendo o 1.º andar composto por 5 gabinetes de apoio 2 salas, 1 sala ampla destinada a refeições, uma instalação sanitária, arrumos e copa. O 2.º andar é composto por cozinha, copa, 2 divisões de serviços, Instalação Sanitária, 7 quartos e uma divisão de serviço. O 3.º andar é composto por 2 salas de estar/refeições, 7 quartos, 2 divisões destinadas a serviços e instalação sanitária. O 4.º andar é composto por 5 quartos, sendo 1 em suíte, 2 instalações sanitárias e sala de estar. Este edifício possui comunicação com o edifício da Rua Áurea (Rua do Ouro) através de um corredor, nos pisos 3 e 4, localizado a tardoz de ambos os edifícios.

O edifício localizado na Rua Áurea é composto por um piso de R/c com lojas de rua, que se encontram atualmente arrendadas, e áreas destinadas a serviços. O piso de 1.º andar é composto por duas áreas destinadas serviços. O 2.º Andar é composto por 6 quartos, sendo um em suíte, 3 instalações sanitárias, uma área técnica e 2 divisões. Piso intermédio, localizado a tardoz dos dois edifícios, composto por área destinada a lavandaria e câmara frigorífica. O 3.º andar é composto por 10 quartos, sendo 4 com I.S. e zona de arrumos. O 4.º andar é composto por 7 quartos, instalações sanitárias e 2 arrumos. As circulações verticais nestes edifícios são efetuadas através de 2 elevadores, e 3 lanços de escadas.

Os edifícios possuem uma estrutura resistente de paredes mestras, os paramentos exteriores são em alvenaria de pedra rebocada, possui caixilharias em madeira e vidro simples, a cobertura apresenta revestimento em telha cerâmica.

Considera-se que o edifício possua razoável estado de conservação com acabamentos correntes, contudo, apresenta a necessidade de algumas obras de beneficiação/remodelação.

De acordo com a visita efetuada à data de 25 de Maio de 2023, verificou-se que o Lar se encontrava em pleno funcionamento.

3.2 Enquadramento Urbano

O imóvel localiza-se entre a Rua do Crucifixo e a Rua Áurea (Rua do Ouro), numa zona que se caracteriza como sendo centro histórico de Lisboa, a Baixa Lisboeta ou Baixa Pombalina, onde se evidência a existência de muitos edifícios históricos, alguns dos quais remontam aos séculos XVIII e XIX. Estes edifícios possuem uma variedade de estilos arquitetónicos, como o barroco, neoclássico e *Arte Nouveau*. As fachadas decoradas e os detalhes ornamentais são características comuns destes edifícios. No que respeita à malha urbana, verifica-se que faz parte de um emaranhado de ruas, sendo as principais muito amplas, e as mais secundárias estreitas. Verifica-se a existência de diversas áreas destinadas a comércio, que beneficiam de grande exposição para uma elevada afluência pedonal, sobretudo turística, sendo de destacar a existência de diversos restaurantes, cafés, lojas de roupa.

Os acessos são bons, tendo em consideração toda a malha urbana envolvente, com rápido acesso às principais artérias de circulação da cidade de Lisboa como sendo o caso da Avenida da Liberdade, Avenida Infante Dom Henrique.

Ao nível de transportes públicos, esta zona é muito bem servida dada a existência de diversas carreiras de autocarros, e elétricos, que a servem, assim como a proximidade à estação de metro Baixa Chiado, que abrange duas linhas, a Azul e Verde.

No que respeita à cobertura de serviços e comércio, esta zona é bem servida dada a existência de diversas instituições bancárias, existentes nas proximidades, serviços públicos como sendo o caso de repartição de finanças, Câmara Municipal de Lisboa, hotéis, monumentos públicos e Banco de Portugal.

Coordenadas **38°42'39.4"N 9°08'20.2"W**

IV. Considerações Gerais

De modo a verificar as características construtivas e estado de conservação atual do imóvel objeto de avaliação, o trabalho de avaliação teve por base a visita/inspeção efetuada ao mesmo à data de 25 de maio de 2023, no decurso da qual foi recolhida toda a informação possível sobre as características do imóvel, acessibilidades, localização e qualidade urbanística da zona.

4.1 Informação Facultada pelo Cliente:

Para a execução da presente avaliação foi facultada a seguinte documentação:

- Caderneta Predial Urbana (Art.º U1596 – Rua Áurea);
- Caderneta Predial Urbana (Art.º U1944 – Rua do Crucifixo);
- Plantas correspondentes às áreas destinadas a Lar de 3.ª Idade;
- Certidão da Conservatória do Registo Predial de Lisboa n.º 16/1987100 (Rua do Crucifixo);
- Contratos de arrendamento;

4.2 Considerações Gerais

Na estimativa do Valor de Mercado do imóvel, foi analisada a sua ocupação e exploração actual, como Lar de Idosos, considerando que na elaboração da Demonstração de Resultados de Exploração Previsionais, são considerados valores de receitas ajustados ao que é normal em Lares de categoria similar, tendo em atenção o mercado em que operam, as características e indicadores de exploração e a sua localização, numa ótica de otimização da gestão, alcançada no ano cruzeiro.

Foram consultados os elementos facultados pelo Cliente, os quais consideramos como corretos.

Tiveram-se por referência os preços pedidos de mercado relativamente a imóveis semelhantes e comparáveis, tendo em consideração os seus usos atuais e áreas de construção ou privativas, com utilização e localização semelhantes.

Foi considerado que o imóvel se encontra livre de quaisquer ónus ou encargos. Nos montantes utilizados, não foi considerado IVA à exceção dos custos de construção, nem quaisquer efeitos fiscais a nível de IRS ou IRC.

Qualquer interpretação de documentos ou pressupostos de carácter legal é efetuada enquanto consultores de avaliação, devendo qualquer questão legal que influencie a valorização dos imóveis ser verificada por um profissional qualificado na respetiva matéria.

Não foi efetuada nenhuma análise estrutural do edifício, assim como não foram inspecionadas as fundações e partes do edifício que se encontrem cobertas ou inacessíveis, presumindo-se em bom estado de conservação.

De uma forma geral, assumimos que o edifício está construído de acordo com os regulamentos urbanísticos e de edificação em vigor.

Não foi efetuada qualquer investigação no sentido de verificar se foram utilizadas técnicas e materiais construtivos errados ou deteriorados na construção do edifício. Presume-se que não foram usados na construção técnicas ou materiais declarada ou eventualmente perigosos.

Não foram evidenciados quaisquer materiais de depósito ou outras construções no terreno, que possa induzir à contaminação do terreno.

Qualquer interpretação de documentos ou pressupostos de carácter legal é efetuada enquanto consultores de avaliação, devendo qualquer questão legal que influencie a valorização dos imóveis ser verificada por um profissional qualificado na respetiva matéria.

4.3 Pressupostos de Avaliação

Partimos dos seguintes pressupostos:

- que as informações fornecidas para a elaboração da avaliação, bem como as informações resultantes da consulta de instituições públicas ou organismos semelhantes, salvo indicação em contrário, são consideradas como corretas;
- as áreas consideradas para efeitos de avaliação foram obtidas com base na consulta das cadernetas prediais facultadas;
- o número de camas considerado foi obtido com base na informação recolhida, durante a visita, efetuada ao local, e informações facultadas verbalmente da parte do cliente;
- que o imóvel se encontra livre de ónus e encargos;
- que neste processo de avaliação, não são tidas em conta quaisquer condicionantes de natureza comercial ou de obsolescência económica dos negócios ou atividades eventualmente exercidos nas instalações;
- Não foi apresentada a licença de utilização, ou alvará para o funcionamento do Lar de 3.ª idade, contudo, foi possível verificar que o Lar se encontra listado na Carta Social onde é identificado como Casa Nossa Senhora Da Vitória e indica uma capacidade para 49 camas.
- A valorização do imóvel inclui todos os equipamentos usualmente considerados como partes integrantes do edifício e que são por natureza amovíveis, tais como, quando existentes, elevadores, sistemas de aquecimento central e sistemas integrados de ar condicionado,

iluminação, ficando os equipamentos móveis, bem como qualquer elemento decorativo, excluído da presente avaliação.

- A presente avaliação foi realizada considerando o uso continuado do imóvel, no qual é apenas é considerada a exploração como Lar de 3.ª Idade, assim como o rendimento auferido com os contratos de arrendamento em vigor respeitantes às lojas de rua existentes no piso de R/c.

V. Análise de Mercado

Foi desenvolvida uma prospeção de mercado na zona e zonas envolventes direcionada para os vários segmentos de ocupação possíveis:

- Lares de Idoso.

No ano de 2019, metade da população residente em Portugal tinha 45,5 anos. Estatísticas divulgadas pelo INE, provam que o envelhecimento demográfico em Portugal continua a acentuar-se, tendo o índice de envelhecimento alcançado o valor de 163.2 idosos por cada 100 jovens em 2019.

O grupo demográfico sénior constitui o mercado com maior crescimento e maior potencial de diversificação de produtos direcionados às suas necessidades. Esta realidade abre portas ao surgimento de uma nova classe de ativos, que à data é vista como alternativa aos ativos considerados mais tradicionais como sejam escritórios ou retalho.

A actual e futura conjuntura demográfica assente no envelhecimento acentuado da população exige uma maior oferta de serviços e equipamentos que respondam às necessidades desta população mais idosa.

Esta variação depende essencialmente da localização específica, serviços oferecidos e respetivas amenities.

VI. Avaliação

Na estimativa do Valor de Mercado do imóvel, foram tomados em consideração os principais fatores determinantes na sua valorização, tais como localização, acessos e dimensões, assim como o levantamento e análise de mercado efetuado.

Para a determinação dos pressupostos da presente avaliação, a mensalidade média líquida e taxa de ocupação do lar em apreço, necessários para a estimativa das receitas do mesmo, foram considerados os indicadores de desempenho médio para imóveis com exploração de Lar de Idosos.

Foi assumido que na generalidade dos lares, a mensalidade fixa inclui alojamento, alimentação, apoio nas actividades diárias, cuidados de higiene pessoal, tratamento de roupa, vigilância 24h, serviços médicos e de enfermagem, animação e ocupação de tempos livres.

A mensalidade fixa poderá variar em função da natureza jurídica (entidades lucrativas, não lucrativas), localização (litoral, interior e centro), tipologia de quarto (triplo, duplo, individual), grau de dependência (acamado, dependente, independente), cuidados de saúde (enfermagem, médico, especialidades), actividades disponíveis (animação, estimulação, ocupação) e amenities.

Assim sendo, na determinação do Valor de Mercado do Imóvel, à data de 12 de Julho de 2023, utilizou-se o Critério do Valor Residual – Método do Discounted Cashflow em exploração, recorrendo ao Critério de Comparação de Mercado para aferição das mensalidades praticadas.

Foi assumido que no valor da mensalidade fixa não estão incluídos os custos com as fraldas, medicamentos, deslocações a consultas no exterior do lar, serviços de fisioterapia personalizados e serviços de estética, e que em média estes extras considerados em "Outros departamentos" representam cerca de 10% da receita total.

Foram assumidas as seguintes mensalidades médias por cama no ano cruzeiro de acordo com a tipologia de quarto:

- Quarto individual sem I.S. = 1.200 €;
- Quarto individual com I.S. = 1.400 €;
- Quarto duplo sem I.S. = 1.000 €;
- Quarto duplo sem I.S. = 1.400 €;

De acordo com a Carta Social 2021, o Lar possui lotação para 49 utentes, contudo e por motivos operacionais, são consideradas apenas 40 camas disponíveis (Taxa de ocupação de 89,8 %).

Na sequência da pandemia do Covid-19, e do impacto provocado na população idosa, assumimos que a exploração do Lar poderá atingir o ano cruzeiro no 2º ano.

Receitas (ano cruzeiro)

- Exploração 49 camas;
- Mensalidade média líquida por cama 1.192 €/cama;
- Taxa de Ocupação-cama anual 89,8 %;
- Outros departamentos 8,5 % das receitas;

Despesas (ano Cruzeiro)

- Custos Departamentais
  - Alojamento 38,0 %;
  - Alimentação 12,0 %;
  - Outros departamentos 40,0 %

- Despesas não distribuídas
  - Administração & Gerais 2,0 % (das receitas totais);
  - Marketing 1,0 % (das receitas totais);
  - Manutenção 2,0 % (das receitas totais)
  - Energia e Comunicações 8,0 % (das receitas totais);

- Custos Fixos
  - Seguros 1,0 % (das receitas totais);
  - Reposicionamentos e substituições 1,0 % (das receitas totais);

A Taxa de atualização foi calculada de acordo com seguinte forma:

- Rt = (Rf + Prm) + g, sendo que
- Rt = 2,5 % + 4,5 %

Em que:

Rf = OT – Portugal 10 anos -sem risco (média últimos 18 meses);

Prm = Prémio de risco de mercado da região onde se insere o imóvel;

g = Valorização do imóvel em termos futuros, sendo que se considerou uma valorização de 0, uma vez que é expectável que o valor mantenha o seu valor na perpetuidade.

O Resultado antes de Juros e Impostos e Amortizações no 5º ano (cruzeiro) é assim de 258.699 €.

Para efeitos de valorização das áreas comerciais e de serviços foram considerados os contratos de arrendamento atualmente em vigor. Neste sentido, o Valor de Mercado do imóvel determinado é baseado numa análise da rentabilidade gerada pelos contratos vigentes à data da avaliação, sendo traduzido pelo Valor Atual Líquido dos rendimentos futuros inerentes.

A projecção desse montante (Rendimento Líquido das rendas), é descontado no período de tempo considerado, a uma dada taxa, que reflecte a rentabilidade esperada e o possível risco inerente à situação concreta do arrendamento, quando comparado com o mercado de arrendamento livre.

Assim, o Valor Actual do imóvel é baseado numa análise de rentabilidade do imóvel, tendo em consideração o período de recebimentos de rendas até ao término do contrato. Findo esse período o valor do imóvel, livre e disponível, é determinado com base na aplicação quer do Critério de Comparação Directa de Mercado, quer do Critério do Rendimento através da Capitalização directa das rendas de mercado.

Assim, o valor do imóvel à data presente é traduzido pelo somatório do valor actual dos rendimentos futuros de rendas até final do contrato e do Valor Potencial de venda findo o contrato de arrendamento.

De acordo com os contratos de arrendamento facultados pelo cliente, as lojas possuem as seguintes ocupações e valores de renda:

Identificação	Arrendatário	Fim do Contrato	Renda act. (€)
Rua do Crucifixo - LO102	Lopes e Marques	31-out-25	**669,00**
Rua do Crucifixo - LO104	Soc. Hoteleira Perdigão	31-dez-28	**574,00**
Rua do Crucifixo - LO94	Lusófila (Café)	30-jul-28	**755,00**
Rua Áurea - LO163	Sousa Marques	30-abr-24	**497,00**
Rua Áurea - L157	E. E. Sousa e Silva	31-mai-27	**1 300,00**
Rua Áurea - L161	Azevedo Pinho & Jesus	28-jan-24	**885,00**
Rua Áurea - L167	Papelaria da Moda - Fernandes (Cella Inv. S.A.)	30-jun-24	**5 794,62**
Rua Áurea - RD165	Europombalina	31-mar-25	**1 020,00**
Rua Áurea - RE165	Azevedo Pinho & Jesus	28-jan-24	**937,00**
Rua Áurea - 1.º D	Europombalina	31-mar-25	**1 020,00**
Rua Áurea - 1.º ES	DEVOLUTO - Ocupado pola Irmandade Santissimo Sacramento Igreja Vitória		

Foi igualmente desenvolvida uma prospeção de mercado na zona e zonas envolventes direcionada para o segmento de comércio, e serviços, considerados idênticos e comparáveis ao imóvel em avaliação, em termos das suas características construtivas e de conservação.

Da prospeção efetuada concluímos que os preços pedidos de venda para frações de comércio similares, localizados na zona e na envolvente, variam entre os 5.208 €/m²Abl e os 18.947 €/m²Abl, variando os valores de arrendamento entre 20 €/m² Abl e 46 €/m² Abl. Esta variação depende essencialmente das áreas, estado de conservação e localização específica.

Da prospeção efetuada concluímos que os preços pedidos de venda para frações de serviços similares, localizados na zona e na envolvente, variam entre os 3.349 €/m² Abl e os 5.588 €/m² Abl, variando os valores de arrendamento entre 13 €/m² Abl e 21 €/m² Abl. Esta variação depende essencialmente das áreas, estado de conservação e localização específica.

Apresentam-se em anexo quadro(s) de prospeção de mercado com os exemplos considerados mais significativos.

Tendo em consideração as características do imóvel em avaliação e os exemplos recolhidos, foram feitos os devidos ajustamentos e ponderações, por forma a homogeneizar os valores e assumir o valor que melhor se ajusta ao imóvel em avaliação.

Assim, na obtenção do valor assumido do imóvel, foram tomados em consideração os principais fatores determinantes como sendo localização, acessos, dimensões existentes, características e o atual estado de conservação da construção.

- Valor de transação de frações para comércio – Variam entre os 6.500 €/m^2 Abp e os 8.650 €/m^2 (Critério de Comparação de Mercado).
- Valor de arrendamento de frações para comércio – Variam entre os 26 €/m^2 mês de Abp e os 36 €/m^2 mês de Abp (Critério dos Múltiplos do Rendimento).

- Valor de transação de frações para serviços – 3.250 €/m^2 (Critério de Comparação de Mercado).
- Valor de arrendamento de frações para serviços – 12 €/m^2 (Critério dos Múltiplos do Rendimento).

Foram considerados custos de remodelação/reabilitação, para as áreas destinadas a comércio no montante global de 541.345 €, correspondente a 500 €/m² Abc.

VII. Critérios de Avaliação

1. Método de Comparação Direta de Mercado

O Método de Comparação de Mercado tem por referência os valores de transação de imóveis semelhantes e comparáveis ao imóvel objeto de estudo, obtidos através de prospeção de mercado realizada na zona.

De acordo com a visita feita ao local e com as características da zona e do imóvel, são então feitos os devidos ajustamentos, tendo em consideração diferenças como localização e acessos, índices urbanísticos, dimensões, estado de conservação, etc., de modo a obter o montante que melhor traduz o valor real do imóvel.

A aplicação do Método de Comparação de Mercado consiste em atribuir valores unitários/m², às áreas de construção do imóvel, devidamente homogeneizados tendo em consideração a amostra recolhida junto de alguns dos principais agentes do mercado, as características do imóvel em análise e o seu posicionamento no contexto do mercado imobiliário.

A utilização deste método requer a existência de uma amostra representativa e credível em termos de transações e/ou propostas efetivas de aquisição que não se apresentem desfasadas relativamente ao momento de avaliação.

2. Método do Rendimento

O Método do Rendimento é aplicado aos imóveis suscetíveis de serem arrendados, sendo analisado o seu potencial uso e valor face ao mercado existente.

O método utilizado tem por referência o rendimento potencial dos imóveis após obras de renovação, quando consideradas necessárias.

A esse montante deve deduzir-se as obras necessárias para repor as condições normais de utilização, consoante o estado de conservação do imóvel objeto de avaliação.

Critério da Capitalização Direta

Na Capitalização Direta tem-se por princípio que as rendas serão perpétuas de termos anuais constantes. Nesse pressuposto, o Valor de Mercado do imóvel é traduzido pela seguinte fórmula:

$$V = \frac{R \times 12}{t}$$

sendo:
R - A renda (mensal ou anual)
t - A taxa de capitalização considerada

Considera-se como rendimento potencial (Rp) e rendimento real (Rr) a renda suscetível de ser recebida respetivamente em condições normais de conservação das instalações e tal como o imóvel se encontra, face aos valores de mercado praticados à data da avaliação.

Os valores potenciais (Vp) e real (Vr) do imóvel, são valores atuais de renda perpétua de termos anuais constantes, resultantes respetivamente de Rp e Rr.

A taxa de capitalização aplicada é devidamente ponderada e utilizada em conformidade ao que se verifica à data da avaliação, no mercado imobiliário do País e no mercado local para as várias zonas e para ocupações semelhantes.

Critério dos "Discounted Cashflows"

O Valor de Mercado da propriedade assim determinado é baseado numa análise da rentabilidade gerada pelo projeto de desenvolvimento considerado, sendo traduzido pelo Valor Atual Líquido dos rendimentos líquidos futuros, em que a projeção desse montante é descontada no período de tempo considerado razoável para a conclusão do projeto e total absorção no mercado.

Aplica-se uma determinada taxa (Yield), que reflete a rentabilidade esperada e o risco inerente ao projeto de desenvolvimento considerado, de acordo com o mercado.

Para unidades Hoteleiras e similares:
O Valor de Mercado da propriedade assim determinado, é baseado numa análise da rentabilidade gerada pela exploração hoteleira, ou similar, da futura Unidade, sendo traduzido pelo Valor Atual Líquido dos rendimentos futuros inerentes. A projeção desse montante (Rendimento Líquido), é descontado no período de tempo considerado, a uma dada taxa (yield), que reflete a rentabilidade esperada e o risco inerente ao projeto de desenvolvimento considerado, de acordo com o mercado, estimando-se um período até atingir o Ano Cruzeiro, a partir do qual se pressupõe uma perpetuidade da exploração, assumindo que a construção manterá o uso para o qual foi projetada e construída.

Assim, o Valor Atual da propriedade é baseado numa análise de rentabilidade gerada após a construção do Hotel, ou unidade similar, e considerando a sua exploração.

Irmandade Santissimo Sacramento Igreja Vitoria

Tº 10687 1 e 3

CPU CONSULTORES

Avaliação de dois Edifícios destinados a comércio e Lar de 3ª Idade, Rua do Crucifixo 94 – 106 e Rua Áurea 157 a 173, em Lisboa

Valor Actual do imóvel, no pressuposto da exploração para Lar de 3ª Idade, a preços de mercado

Avaliação Baseada no Critério da Comparação de Mercado e no Critério do Rendimento - Discounted Cash-Flow

(Valores em Euros - Preços Constantes)

12 de julho de 2023

				Lar de 3ª Idade Exploração em condições de mercado														
Designação	Identificação matricial	Natureza da Ocupação	Área bruta Privativa	Número de unidades de alojamento	Número de camas				Rendimento Potencial (mensal)				Rendimento Potencial Anual	Taxa de Ocupação	Rendimento Anual de acordo com os pressupostos	Outras Receitas	Receitas Totais	Custos Totais	Rendimento Anual
					quarto individual		quarto duplo		quarto individual		quarto duplo								
					c/ I.S.	s/ I.S.	c/ I.S.	s/ I.S.	c/ I.S.	s/ I.S.	c/ I.S.	s/ I.S.			Rp*To		Re+Ra		Rt - Ct
			(m²)	Nq	N.º Camas	N.º Camas	N.º Camas	N.º Camas	Vunit/cama	Vunit/UA	Vunit/UA	Vunit/UA		T0	Re	Ra	Rt	Ct	Ral
Lar de 3ª Idade - Irmandade do Santíssimo Sacramento Igreja Vitoria																			
Rua do Crucifixo																			
Piso 1	Art.º 1944 - 1º	Gabinetes e Salas de Apoio	215																
Piso 2	Art.º 1944 - 2º	Quartos e áreas de Apoio	215	**7**		6		2											
Piso 3	Art.º 1944 - 3º	Quartos e áreas de Apoio	215	**7**		6		2											
Piso 4	Art.º 1944 - 4º	Quartos e áreas de Apoio	172	**5**	1	3		2											
Sub - TOTAL			**817**	**19**	**1**	**15**	**0**	**6**											
Rua Aurea (Rua do Ouro)																			
Piso 2	Art.º 1596 2ºD e 2ºES	Quartos e áreas de Apoio	236	**6**	1	5													
Psio 3	Art.º 1596 3ºD e 3ºES	Quartos e áreas de Apoio	236	**10**	2	5	4	2											
Psio 4	Art.º 1596 4ºD e 4ºES	Quartos e áreas de Apoio	140	**7**		6		2											
Sub - TOTAL			**612**	**23**	**3**	**16**	**4**	**4**											
TOTAL			**1 429**	**42**	**4**	**31**	**4**	**10**	**1 400**	**1 200**	**1 400**	**1 000**	**700 800**	**90%**	**673 944**	**62 929**	**736 873**	**478 175**	**258 699**

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
CONSIDERADO LÍVRE E DISPONÍVEL

no pressuposto da exploração de Lar de Idosos

3 372 000 EUROS

Quadros de Avaliação

Irmandade Santissimo Sacramento Igreja Vitoria **Tº 10687 1 e 3**

Avaliação de dois Edifícios destinados a comércio e Lar de 3ª Idade, Rua do Crucifixo 94 – 106 e Rua Áurea 157 a 173, em Lisboa

Demonstração de Resultados Previsional

(Valores em Euros - Preços Constantes)

12 de julho de 2023

	Ano 1		Ano 2		Ano 3		Ano 4		Ano 5	
Número de UA Disponíveis	**42**		**42**		**42**		**42**		**42**	
Número de Camas Disponíveis	**49**		**49**		**49**		**49**		**49**	
Taxa de Ocupação	89,8%		89,8%		89,8%		89,8%		89,8%	
Preço Médio (Cama)	14 588,6 €		14 953,4 €		15 177,7 €		15 329,4 €		15 636,0 €	
RevPAR	13 100,0 €		13 427,5 €		13 628,9 €		13 765,2 €		14 040,5 €	
RECEITAS										
Alojamento	628 800	90,9%	644 520	91,1%	654 188	91,2%	660 730	91,3%	673 944	91,5%
Outros departamentos	62 929	9,1%	62 929	8,9%	62 929	8,8%	62 929	8,7%	62 929	8,5%
Receitas Totais	691 729	100,0%	707 449	100,0%	717 117	100,0%	723 659	100,0%	736 873	100,0%
CUSTOS										
Custos Departamentais										
Alojamento	238 944	38,0%	244 918	38,0%	248 591	38,0%	251 077	38,0%	256 099	38,0%
Alimentação	83 007	12,0%	84 894	12,0%	86 054	12,0%	86 839	12,0%	88 425	12,0%
Outros departamentos	25 172	40,0%	25 172	40,0%	23 913	38,0%	23 913	38,0%	23 913	38,0%
Total Custos Departamentais	347 123	50,2%	354 983	50,2%	358 558	50,0%	361 829	50,0%	368 437	50,0%
Resultado Operacional	344 606	49,8%	352 466	49,8%	358 558	50,0%	361 829	50,0%	368 437	50,0%
Custos Não Distribuíveis										
Administração & Gerais	13 835	2,0%	14 149	2,0%	14 342	2,0%	14 473	2,0%	14 473	2,0%
Marketing	6 917	1,0%	7 074	1,0%	7 171	1,0%	7 237	1,0%	7 237	1,0%
Manutenção	13 835	2,0%	14 149	2,0%	14 342	2,0%	14 473	2,0%	14 473	2,0%
Energia	55 338	8,0%	56 596	8,0%	57 369	8,0%	57 893	8,0%	58 950	8,0%
Total Custos Não Distribuíveis	89 925	13,0%	91 968	13,0%	93 225	13,0%	94 076	13,0%	95 133	12,9%
Result. Antes de Obrigações Fixas	254 681	36,8%	260 498	36,8%	265 333	37,0%	267 754	37,0%	273 304	37,1%
CUSTOS FIXOS										
Seguros	6 917	1,0%	7 074	1,0%	7 171	1,0%	7 237	1,0%	7 237	1,0%
Reposicionamentos e Substituições	6 917	1,0%	7 074	1,0%	7 171	1,0%	7 237	1,0%	7 369	1,0%
Total de Custos Fixos	13 835	2,0%	14 149	2,0%	14 342	2,0%	14 473	2,0%	14 605	2,0%
Resultados antes de Juros, Impostos e Amortizações	240 847	34,8%	246 349	34,8%	250 991	35,0%	253 281	35,0%	258 699	35,1%

Irmandade Santissimo Sacramento Igreja Vitoria

Tº 10687 1 e 3

Avaliação de dois Edifícios destinados a comércio e Lar de 3ª Idade, Rua do Crucifixo 94 – 106 e Rua Áurea 157 a 173, em Lisboa

MAPA DE CASH FLOWS

Valor Residual do imóvel, no pressuposto da conversão do edificio em Residência de estudantes

(Valores em Euros - Preços Constantes)

12 de julho de 2023

CASH FLOWS DO PROJECTO		Momento 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Totais
Receitas														
. Exploração da Residência Assistida		1 022 819	240 847	246 349	250 991	253 281	258 699							1 250 165
. Venda do Imóvel (Valor Potencial baseado no EBITDA)		2 634 978	0	0	0	0	3 695 693							3 695 693
. Marketing e Comissão de Venda	1,5%	(39 525)	0	0	0	0	(55 435)							(55 435)
Receitas Líquidas		3 618 272	240 847	246 349	250 991	253 281	3 898 956	0	0	0	0	0	0	4 890 423
CASH FLOWS DO PROJECTO		3 618 272	240 847	246 349	250 991	253 281	3 898 956	0	0	0	0	0	0	4 890 423

CUSTO BRUTO DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL		**3 618 272**
. Custos de Transacção	7,3%	(246 164)
VALOR ACTUAL LÍQUIDO DA PROPRIEDADE		**3 372 108**

Taxa de actualização (anual)	**7,00%**
Taxa de capitalização	**7,00%**

VALOR RESIDUAL DO IMÓVEL

No pressuposto do desenvolvimento Imobiliário e Exploração de Residência Assistida

3 372 000 €

Valor de Mercado do Imóvel		
	Área Bruta de Construção m² (ABC)	**1 429 m²**
	Número de Unidades de Alojamento	**42**
	Número de Camas	**49**
	Valor por ABC	**2 359 €**
	Valor por unidade de alojamento	**80 286 €**
	Valor por cama	**68 816 €**

Irmandade Santissimo Sacramento Igreja Vitoria — **Tº 10687 1 e 3**

Avaliação de dois Edifícios destinados a comércio e Lar de 3ª Idade, Rua do Crucifixo 94 – 106 e Rua Áurea 157 a 173, em Lisboa

Valor Actual do Imóvel, tal como se encontra

Quadro de Avaliação Baseado no Método Rendimento e Método Comparativo

(Valores em Euros)

12 de julho de 2023

Ident. Piso	Fracção	Afectação	Natureza de Ocupação Potencial	Inquilino	Área Bruta Privativa (m2) Ab	Custos de manutenção imponderab 3,0% Rp Cm	VALOR ACTUAL DO IMÓVEL DE ACORDO COM O CONTRATO DE ARRENDAMENTO: Contrato de Arrendamento — Renda Mensal Euros	Renda Bruta Anual Euros	Renda Líquida Anual	Término do Contrato de Arrendamento	Anos para término do contrato	Taxa de Desconto Td	Valor Potencial de Venda do Imóvel no Final do Contrato Vp	Actualização do Valor Potencial pressuposto de livre e disponível AVV	Actualização das rendas ACR	Valor Actual do Imóvel Va	POTENCIAL (Renda de mercado): Rendimento Mensal potencial Unitário m2 Ab Rp/Ab	Total Rp	Rendimento Mensal potencial líquido Total RpL	Rendimento Anual potencial líquido	Taxa de Rendibilidade Tp	Valor Potencial do Imóvel Unitário m2 Ab Vp/Ab	Valor Vp	POTENCIAL (Comparação de mercado - Venda): Valor Potencial do Imóvel (Após de Obras) Unitário m² Ab Vp/Ab	Valor Vp	Obras de beneficiação do Imóvel (Iva incluido) Unitário m2 Ab Cu/Ab	Custo Custo	Valor Potencial do Imóvel (Antes de Obras) Unitário m² Ab Vp/Ab	Valor Vp	VALOR ACTUAL DO IMOVEL: Valor do Imóvel tal como se Encontra Unitário m2 Ab Vp/Ab	Valor Vp- Cu
Rua do Crucifixo																														
Lj 102	LO102	Comércio	Comércio	Lopes e Marques	**63,25**	240,84	**669**	**8 028**	**7 787**	**31-out-25**	**2,3**	**4,50%**	**468 050**	**423 917**	**16 317**	**440 230**	**32,00**	**2 024**	**1 963**	**23 559**	**5,00%**	**7 450**	**471 187**	**7 900**	**499 675**	**500**	**31 625**	7 400	**468 050**	6 960	**440 230**
Lj 104	LO104	Serviços	Comércio	Soc. Hoteleira Perdigão	**75,52**	206,64	**574**	**6 888**	**6 681**	**31-dez-28**	**5,4**	**4,50%**	**558 848**	**440 298**	**31 496**	**471 790**	**32,00**	**2 417**	**2 344**	**28 130**	**5,00%**	**7 450**	**562 594**	**7 900**	**596 608**	**500**	**37 760**	7 400	**558 848**	6 247	**471 790**
Lj 94	LO94	Serviços	Comércio	Lusófila (Café)	**146,91**	271,80	**755**	**9 060**	**8 788**	**30-jul-28**	**5,0**	**4,50%**	**940 224**	**754 484**	**38 580**	**793 060**	**28,00**	**4 113**	**3 990**	**47 881**	**5,00%**	**6 518**	**957 618**	**6 900**	**1 013 679**	**500**	**73 455**	6 400	**940 224**	5 398	**793 060**
Sub Total					**285,68**	**719,28**		**23 976**	**23 257**				**1 967 122**	**1 618 699**	**86 393**	**1 705 080**	**29,94**	**8 554**	**8 297**	**99 570**	**5,00%**	**6 971**	**1 991 399**	**7 386**	**2 109 962**	**500**	**142 840**	**6 886**	**1 967 122**	**5 968**	**1 705 080**
Rua Áurea																														
LO163	LO163	Serviços	Comércio	Sousa Marques	**33,35**	178,92	**497**	**5 964**	**5 785**	**30-abr-24**	**0,8**	**4,50%**	**271 803**	**262 976**	**4 175**	**267 150**	**35,00**	**1 167**	**1 132**	**13 587**	**5,00%**	**8 148**	**271 736**	**8 650**	**288 478**	**500**	**16 675**	8 150	**271 803**	8 010	**267 150**
L157	L157	Comércio	Comércio	E. E. Sousa e Silva	**63,43**	468,00	**1 300**	**15 600**	**15 132**	**31-mai-27**	**3,8**	**4,50%**	**510 612**	**431 332**	**52 210**	**483 540**	**35,00**	**2 220**	**2 153**	**25 841**	**5,00%**	**8 148**	**516 828**	**8 550**	**542 327**	**500**	**31 715**	8 050	**510 612**	7 623	**483 540**
L161	L161	Serviços	Comércio	Azevedo Pinho & Jesus	**20,50**	318,60	**885**	**10 620**	**10 301**	**28-jan-24**	**0,5**	**4,50%**	**167 075**	**163 438**	**4 983**	**168 420**	**36,00**	**738**	**716**	**8 590**	**5,00%**	**8 381**	**171 806**	**8 650**	**177 325**	**500**	**10 250**	8 150	**167 075**	8 216	**168 420**
L167	L167	Comércio	Comércio	Papelaria da Moda - Fernandes (Cella Inv. S.A.)	**242,03**	2 086,06	**5 795**	**69 535**	**67 449**	**30-jun-24**	**0,9**	**4,50%**	**1 452 180**	**1 394 753**	**59 274**	**1 454 030**	**26,00**	**6 293**	**6 104**	**73 248**	**5,00%**	**6 053**	**1 464 959**	**6 500**	**1 573 195**	**500**	**121 015**	6 000	**1 452 180**	6 008	**1 454 030**
RD165	RD165	Serviços	Comércio	Europomballina	**102,98**	367,20	**1 020**	**12 240**	**11 873**	**31-mar-25**	**1,7**	**4,50%**	**283 195**	**263 163**	**18 663**	**281 830**	**12,00**	**1 236**	**1 199**	**14 384**	**5,00%**	**2 794**	**287 685**	**3 250**	**334 685**	**500**	**51 490**	2 750	**283 195**	2 737	**281 830**
RE165	RE165	Serviços	Comércio	Azevedo Pinho & Jesus	**98,35**	337,32	**937**	**11 244**	**10 907**	**28-jan-24**	**0,5**	**4,50%**	**270 463**	**264 575**	**5 276**	**269 850**	**12,00**	**1 180**	**1 145**	**13 738**	**5,00%**	**2 794**	**274 751**	**3 250**	**319 638**	**500**	**49 175**	2 750	**270 463**	2 744	**269 850**
1.º D	1.º D	Serviços	Serviços	Europomballina	**119,60**	367,20	**1 020**	**12 240**	**11 873**	**31-mar-25**	**1,7**	**4,50%**	**328 900**	**305 635**	**18 663**	**324 300**	**12,00**	**1 435**	**1 392**	**16 706**	**5,00%**	**2 794**	**334 115**	**3 250**	**388 700**	**500**	**59 800**	2 750	**328 900**	2 712	**324 300**
1.º ES	1.º ES	Serviços	Serviços	DEVOLUTO - Ocupado pola Irmandade Santissimo	**116,77**	42,04						**0,00%**				**321 120**	**12,00**	**1 401**	**1 359**	**16 310**	**5,00%**	**2 794**	**326 209**	**3 250**	**379 503**	**500**	**58 385**	2 750	**321 118**	2 750	**321 120**
Sub Total					**797,01**	**4 165,34**	**11 454**	**137 443**	**133 320**				**3 284 227**	**3 085 872**	**163 243**	**3 570 240**	**19,66**	**15 670**	**15 200**	**182 404**		**4 577**	**3 648 088**	**5 024**	**4 003 849**	**500**	**398 505**	**4 524**	**3 605 344**	**4 480**	**3 570 240**
TOTAL					**1 082,69**	**4 884,62**	**11 454**	**161 419**	**156 577**				**5 251 349**	**4 704 571**	**249 637**	**5 275 320**	**22,37**	**24 225**	**23 498**	**281 974**		**5 209**	**5 639 487**	**5 647**	**6 113 811**	**500**	**541 345**	**5 147**	**5 572 466**	**4 872**	**5 275 320**

Observações:
Os dados correspondentes aos actuais valores de arrendamento de cada uma das áreas e períodos de vigência, foram facultados pelo cliente. Foram aferidos os respectivos contratos de arrendamento, contudo, não foram facultados os últimos recibos de vencimento.
De acordo com informação facultada peb cliente, os arrendatários correspondentes às áreas LO104 e LO94, já foram notificados, em 2018, com a intenção de atualização do Valor de Renda e passagem do contrato de arrendamento para o NRAU, tendo estes recusado os valores de atualização de renda e passagem para do contrato de arrendamento para o NRAU, deste modo, foi considerado que estes contatros sejam rescindidos em 2028.

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
DE ACORDO COM O CONTRATO DE ARRENDAMENTO
Tal como se Encontra
á data de 12 de julho de 2023
EUR 5 275 320

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
CONSIDERADO LIVRE E DISPONÍVEL
Tal como se Encontra
á data de 12 de julho de 2023
6 113 811 Euros

Valor Global do Imóvel (Lar + Lojas)
DE ACORDO COM O CONTRATO DE ARRENDAMENTO
Tal como se Encontra
á data de 12 de julho de 2023
EUR 8 647 320

QUADRO DE PROSPECÇÃO DE MERCADO - Comércio

MERCADO DE VENDA

Localização / morada	Área Bruta locável m²	Preço pedido Venda por Ab unitário €/m²	Preço pedido Venda Montante Euros	Ajustamento Margem negociação %	Preço Unitário Corrigido comerc €/m²	Localização	Área construção	Estado conservação	Equipado Mobilado	Estaciona-mento	Factor de Ponderação %	Preço Homogeneizado €/m²	Observações
Rua Áurea, Baixa, Lisboa	52	*10 577*	*550 000*	*10%*	9 519	*0%*	*-18%*	*-10%*	*-5%*	*0%*	*-33%*	**6 395 €/m²**	Edifício totalmente remodelado no coração da Baixa, localizado em zona de grande afluencia pedonal e automóvel. **ORIA Real Estate Advisors - 21 874 4859**
Baixa Santa Maria Maior, Lisboa	96	*5 208*	*500 000*	*10%*	4 688	*0%*	*-11%*	*-10%*	*-5%*	*0%*	*-26%*	**3 456 €/m²**	No centro turístico da Baixa. Inserido em edifício remodelado. Conceição 123. **Home Tailors Lisboa - 218 763 187**
Rua da Madalena Baixa, Santa Maria Maior	65	*10 769*	*700 000*	*10%*	9 692	*0%*	*-15%*	*-15%*	*-5%*	*0%*	*-35%*	**6 252 €/m²**	Inserido em edifício reabilitado, com boa exposição para a via pública, zona de grande afluencia pedonal. **Private Luxury - Real Estate - 218 740 532**
Rua da Conceição, 123, Baixa, Lisboa	66	*7 576*	*500 000*	*10%*	6 818	*0%*	*-15%*	*-10%*	*-5%*	*0%*	*-30%*	**4 750 €/m²**	No centro turístico da Baixa. Inserido em edifício remodelado. Conceição 123. **Home Tailors Lisboa - 218 763 187**
Rua Nova do Almada, Baixa, Santa Maria Maior, Lisboa	57	*18 947*	*1 080 000*	*10%*	17 053	*0%*	*-17%*	*-15%*	*-5%*	*0%*	*-37%*	**10 765 €/m²**	Prédio de traça antiga, recentemente reabilitado, com boa exposição para a via pública, zona de grande afluencia pedonal. Possui I.S., Distribuição 3 divisões. **AEConsultores - 910 009 917**
Rua da Madalena, Baixa, Santa Maria Maior	25	*7 000*	*175 000*	*10%*	6 300	*0%*	*-25%*	*-10%*	*-5%*	*0%*	*-40%*	**3 779 €/m²**	Zona de grande afluência pedonal e automóvel, com fraca relação frente profundidade, fracos acabamentos. **REMAX - 218 744 522**
Rua da Madalena, Baixa, Santa Maria Maior	50	*9 000*	*450 000*	*10%*	8 100	*0%*	*-18%*	*-1%*	*-5%*	*0%*	*-24%*	**6 138 €/m²**	Zona de grande afluência pedonal e automóvel, com fraca relação frente profundidade, fracos acabamentos. **HOME GROUP REAL ESTATE TEAM - 218 740 776**
Rua da Prata, Baixa, Santa Maria Maior	90	*15 333*	*1 380 000*	*10%*	13 800	*0%*	*-12%*	*-10%*	*-5%*	*0%*	*-27%*	**10 076 €/m²**	Composta por uma Divisão principal com 80 m2, duas divisões de 4m2 e 6m2 para arrumação e Wc. Boa exposição para a via púbica, boa iluminação natural, está equipada com Ar condicionado e Alarme. **Kw - 218 744 739**
											VENDA - Valor homogeneizado :	**6 451 €/m²**	

Irmandade Santissimo Sacramento Igreja Vitoria **Tº 10687 1 e 3**

Avaliação de dois Edifícios destinados a comércio e Lar de 3ª Idade, Rua do Crucifixo 94 – 106 e Rua Áurea 157 a 173, em Lisboa	12 de julho de 2023

QUADRO DE PROSPECÇÃO DE MERCADO - Comércio

MERCADO DE ARRENDAMENTO

Localização/ morada	Área Bruta m²	Preço pedido Renda por Ab unitário €/m²	Valor mensal Euros	Ajustamento Margem negociação %	Preço Ajustado comercial €/m²	Localização	Área construção	Estado conservação	Equipado Mobilado	Estaciona-mento	Factor de Ponderação %	Preço Homogeneizado €/m²	Observações
Rua dos Fanqueiros, Baixa, Santa Maria Maior, Lisboa	87	*46,0*	***4 000***	*10,0%*	41,4	*5%*	*-2%*	*-10%*	*0%*	*0%*	*-6,7%*	**39 €/m²**	Com viabilidade para restauração, possui bom estado de conservação, acabamentos correntes, equipada com A/C, Sistema de alarme, Saída de fumos. **REMAX - 218 772 398**
Rua da Madalena, Baixa, Santa Maria Maior, Lisboa	100	*40,0*	***4 000***	*10,0%*	36,0	*10%*	*0%*	*-10%*	*0%*	*0%*	*0,0%*	**36 €/m²**	Com viabilidade para restauração, restauração, possui bom estado de conservação, acabamentos correntes, equipada com A/C, Sistema de alarme, Saída de fumos. 3 wc ou casas de banho, distribuição 2 divisões. **Referência do anúncio - 32722079**
Rua das Pedras Negras Baixa, Santa Maria Maior	78	*30,1*	***2 350***	*10,0%*	27,1	*10%*	*-3%*	*-10%*	*0%*	*0%*	*-3%*	**26 €/m²**	Inserido em edifício histórico reabilitado, com bons acabamentos, bom estado de conservação, com mezzanine, Distribuição 2 divisões, 1 wc ou casas de banho. **RC Dir - 218 763 577**
Baixa Santa Maria Maior, Lisboa	100	*20,0*	***2 000***	*10,0%*	18,0	*10%*	*0%*	*-10%*	*0%*	*0%*	*0%*	**18 €/m²**	Viabilidade para restauração, restauração, possui bom estado de conservação, acabamentos correntes, equipada com A/C, Sistema de alarme, Saída de fumos. 2 wc ou casas de banho **Hospitality Group - Referência do anúncio 32533465**
Rua da Alfândega, Baixa, Lisboa	80	*31,3*	***2 500***	*10,0%*	28,1	*10%*	*-3%*	*-10%*	*0%*	*0%*	*-3%*	**27 €/m²**	Viabilidade p/ restauração, restauração, possui bom estado de conservação, acabamentos correntes, equipada c/ A/C, Sistema de alarme, Saída de fumos, 3 wc, Distribuição 4 divisões. **Particular - 916 447 992**
Baixa Santa Maria Maior , Lisboa	*95*	*24,2*	***2 300***	*10,0%*	21,8	*10%*	*-1%*	*-10%*	*0%*	*0%*	*-1%*	**22 €/m²**	Loja renovada com materiais de qualidade, Tem uma copa e WC na zona interior da loja, equipada com Ar condicionado, Sistema de alarme, Distribuição em open space. **Zome Time Oriente - 218 744 952**

ARRENDAMENTO - Valor homogeneizado : **28 €/m²**

Irmandade Santissimo Sacramento Igreja Vitoria **Tº 10687 1 e 3**

Avaliação de dois Edifícios destinados a comércio e Lar de 3ª Idade, Rua do Crucifixo 94 – 106 e Rua Áurea 157 a 173, em Lisboa	12 de julho de 2023

QUADRO DE PROSPECÇÃO DE MERCADO - Serviços

MERCADO DE VENDA

		Preço pedido Venda		Ajustamento									
Localização/ morada	**Área Bruta locável** m²	**por Ab unitário** €/m²	**Montante** Euros	**Margem negociação** %	**Preço Unitário Corrigido comerc** €/m²	**Localização**	**Área construção**	**Estado conservação**	**Equipado Mobilado**	**Estaciona-mento**	**Factor de Ponderação** %	**Preço Homogeneizado** €/m²	**Observações**
Rua nova do Almada, Baixa, Lisboa	156	*3 349*	*522 500*	*10%*	3 014	*0%*	*0%*	*-15%*	*0%*	*0%*	*-15%*	**2 577 €/m²**	Sala open space, 4 salas sendo que uma delas tem casa de banho e ainda conta com uma outra casa de banho social. Com tecto falso e Ar Condicionado. Acabamentos correntes em bom estado de conservação. **Arcada Arroios - 218 744 959**
Rua dos Sapateiros, Baixa, Lisboa	146	*3 842*	*561 000*	*10%*	3 458	*0%*	*0%*	*-15%*	*0%*	*0%*	*-15%*	**2 928 €/m²**	Remodelado recentemente, com materiais correntes, pré-instalação de ar condicionado, Cozinha/office, 5º andar com elevador. Porta de segurança. **Whitestar Properties - 218 740 709**
Rua dos Sapateiros, Baixa, Lisboa	95	*3 937*	*374 000*	*10%*	3 543	*0%*	*-6%*	*-15%*	*0%*	*0%*	*-21%*	**2 815 €/m²**	Com 5 divisões (para gabinetes, salas de reunião e salas de espera), duas instalações sanitárias, copa e arrumos, em bom estado de conservação, materiais correntes, possui tecto falso e pré-instalação de ar condicionado. **REMAX - 21 870 8958**
Rua da Assunção, Baixa, Lisboa	211	*4 431*	*935 000*	*10%*	3 988	*0%*	*4%*	*-15%*	*0%*	*0%*	*-11%*	**3 564 €/m²**	Sem acabamentos, em open space, 2 lavabos, 1º andar. **Savills Portugal - 213 139 000**
Rua Augusta, Baixa, Santa Maria Maior, Lisboa	85	*5 588*	*475 000*	*10%*	5 029	*0%*	*-7%*	*-15%*	*0%*	*0%*	*-22%*	**3 930 €/m²**	Remodelado, com acabamentos correntes, bom estado de conservação, Pé direito alto, Chão de tábua corrida, Azulejos pombalinos. **Quintela + Penalva | Knight Frank - 21 874 0470**
											VENDA - Valor homogeneizado :	**3 163 €/m²**	

Irmandade Santissimo Sacramento Igreja Vitoria **Tº 10687 1 e 3**

Avaliação de dois Edifícios destinados a comércio e Lar de 3ª Idade, Rua do Crucifixo 94 – 106 e Rua Áurea 157 a 173, em Lisboa | 12 de julho de 2023

QUADRO DE PROSPECÇÃO DE MERCADO - Serviços

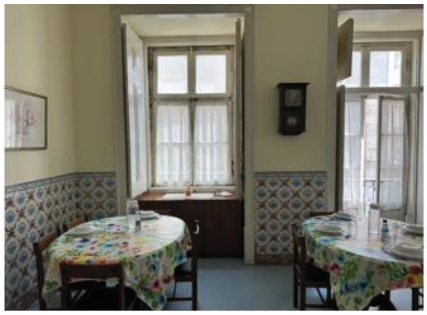
MERCADO DE ARRENDAMENTO

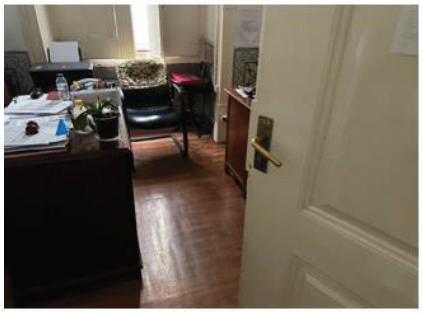
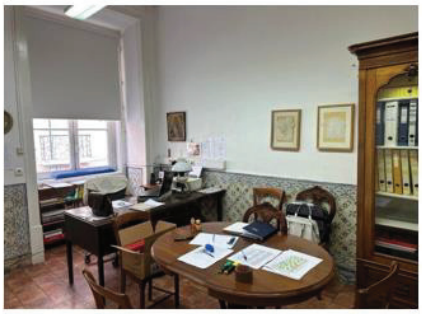
Localização/ morada	Área Bruta m²	Preço pedido Renda por Ab unitário €/m²	Renda Valor mensal Euros	Ajustamento Margem negociação %	Preço Ajustado comercial €/m²	Localização	Área construção	Estado conservação	Equipado Mobilado	Estaciona-mento	Factor de Ponderação %	Preço Homogeneizado €/m²	Observações
Rua Nova do Almada Baixa, Santa Maria Maior, Lisboa	**93**	*16,1*	***1 500***	*10,0%*	14,5	*0%*	*-3%*	*-15%*	*0%*	*0%*	*-18,1%*	**11,9 €/m²**	Junto aos Armazéns do Chiado, em zona muito bem servida de comércio, serviços e transportes, composto por duas salas. Distribuição em open space. Ar condicionado e Vidros duplos. **Exp Global Portugal - 218 744 583**
Rua da Assunção Baixa, Santa Maria Maior	**110**	*16,4*	***1 800***	*10,0%*	14,7	*0%*	*-1%*	*-15%*	*0%*	*0%*	*-16,1%*	**12,4 €/m²**	1º andar, com elevador, exclusivo de escritório. composto por: 3 salas uma zona de refeições, hall de entrada e 2 casas de banho (mulher/homem) e despensa. Possui tecto falso, **PROPERTY LISBON - 218 740 029**
Rua Nova do Almada Baixa, Santa Maria Maior, Lisboa	**111**	*13,5*	***1 500***	*10,0%*	12,2	*0%*	*-1%*	*-15%*	*0%*	*0%*	*-16%*	**10,2 €/m²**	Composto por uma sala de 73m2, copa, casa-de-banho, arrecadação e terraço. 1º andar s/elevador. Ar condicionado de Pré-instalação, Vidros duplos. **Exp Global Portugal - 218 744 583**
Rua da Assunção Baixa, Santa Maria Maior	**113**	*15,9*	***1 800***	*10,0%*	14,3	*0%*	*-1%*	*-15%*	*0%*	*0%*	*-16%*	**12,1 €/m²**	5 andar, prédio com elevador, composto por hall de entrada, 5 salas com ar condicionado, 2 casas de banho e 1 copa. 2 lavabos dentro do escritório. **PROPERTY LISBON - 218 740 029**
Rua da Misericórdia, Santa Maria Maior, Lisboa	**185**	*21,1*	***3 900***	*10,0%*	19,0	*-5%*	*6%*	*-20%*	*0%*	*0%*	*-19%*	**15,3 €/m²**	Espaço a estrear, em openspace com casa de banho privativa, possui pavimento técnico, tecto falso com iluminação embutida, AR condicionado, em bom estado de conservação, possui materiais correntes. **INS - 214 659 600**
Rua dos Fanqueiros, Santa Maria Maior, Lisboa	***90***	*18,9*	***1 700***	*10,0%*	17,0	*0%*	*-4%*	*-15%*	*0%*	*0%*	*-19%*	**13,8 €/m²**	Primeiro andar sem elevador, para remodelar, acabamentos correntes, composto por gabimetes. **EasyGest - 211167160**

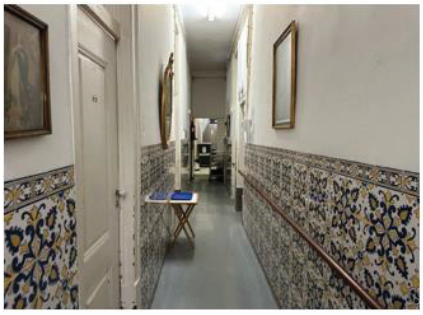
ARRENDAMENTO - Valor homogeneizado : **12,6 €/m²**

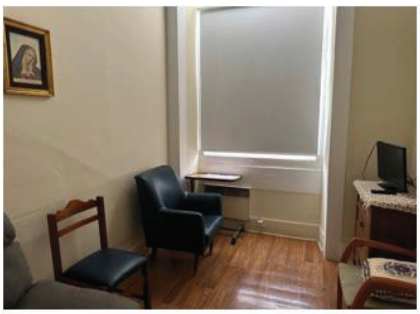
BOLETIM MUNICIPAL CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

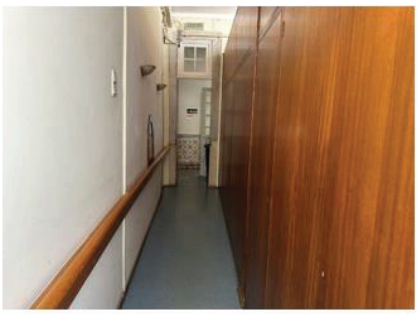
MATERIAL GRÁFICO E FOTOGRÁFICO

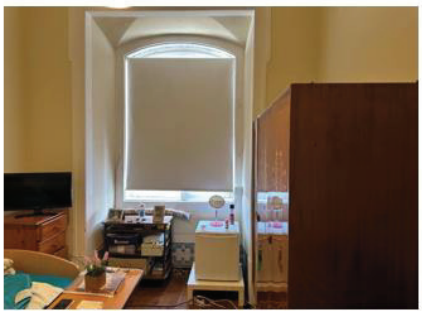


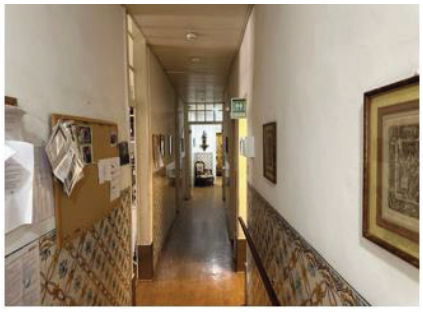













DOCUMENTAÇÃO

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3085 - LISBOA-3

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 65 - SANTA MARIA MAIOR
ARTIGO MATRICIAL: 1596 **NIP:**

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Àurea , 157 a **Nº:** 173 **Lugar:** lisboa **Código Postal:** 1100-062 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total com Andares ou Div. Susc. de Utiliz. Independente
Descrição: Prédio constituído por lojas', 1.º,2.º,3.º e 4.º andares, destinado a comércio e habitação.
Nº de pisos do artigo: 7
Nº de andares ou divisões com utliz. independente: 14 **Valor patrimonial total:** € 1.082.827,30

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 270,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 270,0000 m² **Área bruta privativa total:** 1.345,8200 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: LO163

Descrição: LO163

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua Àurea , 157 a **Nº:** 173 **Lugar:** lisboa **Código Postal:** 1100-062 LISBOA
Andar/Divisão: LO163

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Serviços **Tipologia/Divisões:** 2 **Permilagem:** 25,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 33,3500 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** 27.690,33 **Determinado no ano:** 2019
Tipo de coeficiente de localização: Serviços **Coordenada X:** 112.531,00 **Coordenada Y:** 194.195,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
26.550,00	=	603,00	x	33,3500	x	1,10	x	3,00	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5293772 **Entregue em :** 2012/11/10 **Ficha de avaliação nº:** 7899161 **Avaliada em :** 2013/02/28

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 48 - S. NICOLAU (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 154 **Fracção:** LO163

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: L157

Descrição: L157

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua Àurea , 157 a **Nº:** 173 **Lugar:** lisboa **Código Postal:** 1100-062 LISBOA
Andar/Divisão: L157

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Comércio **Tipologia/Divisões:** 4 **Permilagem:** 50,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 63,4300 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** 59.750,61 **Determinado no ano:** 2019
Tipo de coeficiente de localização: Comércio **Coordenada X:** 112.531,00 **Coordenada Y:** 194.195,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
57.290,00	=	603,00	x	63,4300	x	1,20	x	3,00	x	1,040	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5293772 **Entregue em :** 2012/11/10 **Ficha de avaliação nº:** 7899158 **Avaliada em :** 2013/02/28

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 48 - S. NICOLAU (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 154 **Fracção:** L157

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: L161

Descrição: L161

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua Àurea , 157 a **Nº:** 173 **Lugar:** lisboa **Código Postal:** 1100-062 LISBOA
Andar/Divisão: L161

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Serviços **Tipologia/Divisões:** 2 **Permilagem:** 15,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 20,5000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** 17.020,94 **Determinado no ano:** 2019

Tipo de coeficiente de localização: Serviços **Coordenada X:** 112.531,00 **Coordenada Y:** 194.195,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
16.320,00	=	603,00	x	20,5000	x	1,10	x	3,00	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5293772 **Entregue em :** 2012/11/10 **Ficha de avaliação nº:** 7899159 **Avaliada em :** 2013/02/28

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 48 - S. NICOLAU (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 154 **Fracção:** L161

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: L167

Descrição: L167

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua Àurea , 157 a **Nº:** 173 **Lugar:** lisboa **Código Postal:** 1100-062 LISBOA
Andar/Divisão: L167

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Comércio **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 130,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 242,0300 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** 206.326,80 **Determinado no ano:** 2019

Tipo de coeficiente de localização: Comércio **Coordenada X:** 112.531,00 **Coordenada Y:** 194.195,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
197.830,00	=	603,00	x	227,8270	x	1,20	x	3,00	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (Aa + Ab - 100,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5293772 **Entregue em :** 2012/11/10 **Ficha de avaliação nº:** 7899160 **Avaliada em :** 2013/02/28

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 501081330

Motivo: ASSOCIACOES OU ORGANIZACOES DE RELIGIAO OU CULTO **Início:** 2007 **Valor isento:** €206.326,80

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 48 - S. NICOLAU (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 154 **Fracção:** L167

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: RD165

Descrição: RD165

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua Àurea , 157 a **Nº:** 173 **Lugar:** lisboa **Código Postal:** 1100-062 LISBOA
Andar/Divisão: RD165

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Serviços **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 75,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 102,9800 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** 85.250,73 **Determinado no ano:** 2019
Tipo de coeficiente de localização: Serviços **Coordenada X:** 112.531,00 **Coordenada Y:** 194.195,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
81.740,00	=	603,00	x	102,6820	x	1,10	x	3,00	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (Aa + Ab - 100,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5293772 **Entregue em :** 2012/11/10 **Ficha de avaliação nº:** 7899162 **Avaliada em :** 2013/02/28

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 501081330

Motivo: ASSOCIACOES OU ORGANIZACOES DE RELIGIAO OU CULTO **Início:** 2007 **Valor isento:** €85.250,73

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 48 - S. NICOLAU (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 154 **Fracção:** RD165

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: RE165

Descrição: RE165

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua Àurea , 157 a **Nº:** 173 **Lugar:** lisboa **Código Postal:** 1100-062 LISBOA

Andar/Divisão: RE165

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Serviços **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 75,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 98,3500 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** 81.652,56 **Determinado no ano:** 2019

Tipo de coeficiente de localização: Serviços **Coordenada X:** 112.531,00 **Coordenada Y:** 194.195,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
78.290,00	=	603,00	x	98,3500	x	1,10	x	3,00	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5293772 **Entregue em :** 2012/11/10 **Ficha de avaliação nº:** 7899163 **Avaliada em :** 2013/02/28

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 501081330

Motivo: ASSOCIACOES OU ORGANIZACOES DE RELIGIAO OU CULTO **Início:** 2007 **Valor isento:** €81.652,56

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 48 - S. NICOLAU (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 154 **Fracção:** RE165

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: 1.ºD

Descrição: 1.ºD

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua Àurea , 157 a **Nº:** 173 **Lugar:** lisboa **Código Postal:** 1100-062 LISBOA

Andar/Divisão: 1.ºD

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Serviços **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 90,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 119,6000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** 97.661,84 **Determinado no ano:** 2019

Tipo de coeficiente de localização: Serviços **Coordenada X:** 112.531,00 **Coordenada Y:** 194.195,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
93.640,00	=	603,00	x	117,6400	x	1,10	x	3,00	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (Aa + Ab - 100,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5293772 **Entregue em :** 2012/11/10 **Ficha de avaliação nº:** 7899150 **Avaliada em :** 2013/02/28

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 48 - S. NICOLAU (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 154 **Fracção:** 1.ºD

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: 1.ºES

Descrição: 1.ºESQ

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua Àurea , 157 a **Nº:** 173 **Lugar:** lisboa **Código Postal:** 1100-062 LISBOA
Andar/Divisão: 1.ºES

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Serviços **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 85,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 116,7700 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** 95.544,65 **Determinado no ano:** 2019

Tipo de coeficiente de localização: Serviços **Coordenada X:** 112.531,00 **Coordenada Y:** 194.195,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
91.610,00	=	603,00	x	115,0930	x	1,10	x	3,00	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (Aa + Ab - 100,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5293772 **Entregue em :** 2012/11/10 **Ficha de avaliação nº:** 7899151 **Avaliada em :** 2013/02/28

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 501081330

Motivo: ASSOCIACOES OU ORGANIZACOES DE RELIGIAO OU CULTO **Início:** 2007 **Valor isento:** €95.544,65

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 48 - S. NICOLAU (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 154 **Fracção:** 1.ºES

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: 2.ºD

Descrição: 2.ºD

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua Àurea , 157 a **Nº:** 173 **Lugar:** lisboa **Código Postal:** 1100-062 LISBOA
Andar/Divisão: 2.ºD

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Habitação **Tipologia/Divisões:** 6 **Permilagem:** 90,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 119,6000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** 69.121,50 **Determinado no ano:** 2021
Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 112.531,00 **Coordenada Y:** 194.195,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
68.100,00	=	603,00	x	117,6400	x	1,00	x	2,40	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (Aa + Ab - 100,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5293772 **Entregue em :** 2012/11/10 **Ficha de avaliação nº:** 7899152 **Avaliada em :** 2013/02/28

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 501081330

Motivo: ASSOCIACOES OU ORGANIZACOES DE RELIGIAO OU CULTO **Início:** 2007 **Valor isento:** €69.121,50

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 48 - S. NICOLAU (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 154 **Fracção:** 2.ºD

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: 2.ºES

Descrição: 2.ºES

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua Àurea , 157 a **Nº:** 173 **Lugar:** lisboa **Código Postal:** 1100-062 LISBOA
Andar/Divisão: 2.ºES

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Serviços **Tipologia/Divisões:** 7 **Permilagem:** 85,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 116,7700 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** 95.544,65 **Determinado no ano:** 2019
Tipo de coeficiente de localização: Serviços **Coordenada X:** 112.531,00 **Coordenada Y:** 194.195,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
91.610,00	=	603,00	x	115,0930	x	1,10	x	3,00	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (Aa + Ab - 100,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5293772 **Entregue em :** 2012/11/10 **Ficha de avaliação nº:** 7899153 **Avaliada em :** 2013/02/28

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 501081330

Motivo: ASSOCIACOES OU ORGANIZACOES DE RELIGIAO OU CULTO **Início:** 2007 **Valor isento:** €95.544,65

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 48 - S. NICOLAU (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 154 **Fracção:** 2.ºES

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: 3.ºD

Descrição: 3.ºD

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua Àurea , 157 a **Nº:** 173 **Lugar:** lisboa **Código Postal:** 1100-062 LISBOA
Andar/Divisão: 3.ºD

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Serviços **Tipologia/Divisões:** 7 **Permilagem:** 90,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 119,6000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** 97.661,84 **Determinado no ano:** 2019

Tipo de coeficiente de localização: Serviços **Coordenada X:** 112.531,00 **Coordenada Y:** 194.195,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
93.640,00	=	603,00	x	117,6400	x	1,10	x	3,00	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (Aa + Ab - 100,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5293772 **Entregue em :** 2012/11/10 **Ficha de avaliação nº:** 7899154 **Avaliada em :** 2013/02/28

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 501081330

Motivo: ASSOCIACOES OU ORGANIZACOES DE RELIGIAO OU CULTO **Início:** 2007 **Valor isento:** €97.661,84

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 48 - S. NICOLAU (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 154 **Fracção:** 3.ºD

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: 3.ºES

Descrição: 3.ºES

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua Àurea , 157 a **Nº:** 173 **Lugar:** lisboa **Código Postal:** 1100-062 LISBOA
Andar/Divisão: 3.ºES

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Habitação **Tipologia/Divisões:** 7 **Permilagem:** 85,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 116,7700 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** 67.629,45 **Determinado no ano:** 2021

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 112.531,00 **Coordenada Y:** 194.195,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
66.630,00	=	603,00	x	115,0930	x	1,00	x	2,40	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (Aa + Ab - 100,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5293772 **Entregue em :** 2012/11/10 **Ficha de avaliação nº:** 7899155 **Avaliada em :** 2013/02/28

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 501081330

Motivo: ASSOCIACOES OU ORGANIZACOES DE RELIGIAO OU CULTO **Início:** 2007 **Valor isento:** €67.629,45

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 48 - S. NICOLAU (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 154 **Fracção:** 3.ºES

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: 4.ºD

Descrição: 4.ºD

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua Àurea , 157 a **Nº:** 173 **Lugar:** lisboa **Código Postal:** 1100-062 LISBOA
Andar/Divisão: 4.ºD

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Habitação **Tipologia/Divisões:** 5 **Permilagem:** 55,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 72,1000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** 42.366,10 **Determinado no ano:** 2021
Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 112.531,00 **Coordenada Y:** 194.195,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
41.740,00	=	603,00	x	72,1000	x	1,00	x	2,40	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5293772 **Entregue em :** 2012/11/10 **Ficha de avaliação nº:** 7899156 **Avaliada em :** 2013/02/28

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 501081330

Motivo: ASSOCIACOES OU ORGANIZACOES DE RELIGIAO OU CULTO **Início:** 2007 **Valor isento:** €42.366,10

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 48 - S. NICOLAU (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 154 **Fracção:** 4.ºD

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: 4.ºES

Descrição: 4.ºESQ

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua Àurea , 157 a **Nº:** 173 **Lugar:** lisboa **Código Postal:** 1100-062 LISBOA
Andar/Divisão: 4.ºESQ

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Habitação **Tipologia/Divisões:** 6 **Permilagem:** 50,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 67,4000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** 39.605,30 **Determinado no ano:** 2021
Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 112.531,00 **Coordenada Y:** 194.195,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
39.020,00	=	603,00	x	67,4000	x	1,00	x	2,40	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5293772 **Entregue em :** 2012/11/10 **Ficha de avaliação nº:** 7899157 **Avaliada em :** 2013/02/28

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 501081330

Motivo: ASSOCIACOES OU ORGANIZACOES DE RELIGIAO OU CULTO **Início:** 2007 **Valor isento:** €39.605,30

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 48 - S. NICOLAU (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 154 **Fracção:** 4.ºES

TITULARES

Identificação fiscal: 501081330 **Nome:** IRMANDADE SANTISSIMO SACRAMENTO IGREJA VITORIA

Morada: R CRUCIFIXO 100 1, SAO NICOLAU, 1100-185 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** OUTRO **Entidade:** DESCONHECIDO

Obtido via internet em 2022-02-03

O Chefe de Finanças

(Maria Delfina Ramalhinho Gamanho)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 501081330

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

1GNM1J78YK7K

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3085 - LISBOA-3

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 65 - SANTA MARIA MAIOR
ARTIGO MATRICIAL: 1944 **NIP:**

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua do Crucifixo, 94 a 106, tornejando para a Rua da vitória **Nº:** * **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1100-182 LISBOA

Av./Rua/Praça: Rua do Crucifixo 94-106 Rua da Vitória 104-108 **Nº:** 94 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1100-182 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total com Andares ou Div. Susc. de Utiliz. Independente
Descrição: Prédio composto por lojas , 1.º,2.º,3.º e 4.º andares destinada a comércio e habitação.
Nº de pisos do artigo: 6
Nº de andares ou divisões com utliz. independente: 7 **Valor patrimonial total:** € 806.907,38

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 253,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 253,0000 m² **Área bruta privativa total:** 1.102,6800 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: LO102

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua do Crucifixo 94-106 Rua da Vitória 104-108 **Nº:** 94 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1100-182 LISBOA
Andar/Divisão: LJ102

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Comércio **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 60,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 63,2500 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** 57.289,25 **Determinado no ano:** 2019
Tipo de coeficiente de localização: Comércio **Coordenada X:** 112.512,00 **Coordenada Y:** 194.187,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
54.930,00	=	603,00	x	63,2500	x	1,20	x	3,00	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5293777 **Entregue em :** 2012/11/10 **Ficha de avaliação nº:** 7899209 **Avaliada em :**

2013/03/05

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 48 - S. NICOLAU (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 227 **Fracção:** LO102

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: LO104

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua do Crucifixo 94-106 Rua da Vitória 104-108 **Nº:** 94 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1100-182 LISBOA

Andar/Divisão: LJ104

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Serviços **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 70,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 75,5200 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** 62.702,15 **Determinado no ano:** 2019
Tipo de coeficiente de localização: Serviços **Coordenada X:** 112.512,00 **Coordenada Y:** 194.187,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
60.120,00	=	603,00	x	75,5200	x	1,10	x	3,00	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5293777 **Entregue em :** 2012/11/10 **Ficha de avaliação nº:** 7899210 **Avaliada em :** 2013/03/05

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 48 - S. NICOLAU (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 227 **Fracção:** LO104

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: LO94

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua do Crucifixo 94-106 Rua da Vitória 104-108 **Nº:** 94 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1100-182 LISBOA

Andar/Divisão: LJ 94

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Serviços **Tipologia/Divisões:** 2 **Permilagem:** 130,0000 **Nº de pisos da fracção:** 2

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 146,9100 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** 134.592,70 **Determinado no ano:** 2019

Tipo de coeficiente de localização: Serviços **Coordenada X:** 112.512,00 **Coordenada Y:** 194.187,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
129.050,00	=	603,00	x	142,2190	x	1,10	x	3,00	x	1,140	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (Aa + Ab - 100,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5293777 **Entregue em :** 2012/11/10 **Ficha de avaliação nº:** 7899211 **Avaliada em :** 2013/03/05

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 48 - S. NICOLAU (EXTINTA) **Tipo:** URBANO **Artigo:** 227 **Fracção:** LO94

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: 1.º

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua do Crucifixo 94-106 Rua da Vitória 104-108 **Nº:** 94 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1100-182 LISBOA

Andar/Divisão: 1º

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Serviços **Tipologia/Divisões:** 11 **Permilagem:** 195,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 215,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** 168.937,04 **Determinado no ano:** 2019

Tipo de coeficiente de localização: Serviços **Coordenada X:** 112.512,00 **Coordenada Y:** 194.187,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
161.980,00	=	603,00	x	203,5000	x	1,10	x	3,00	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (Aa + Ab - 100,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5293777 **Entregue em :** 2012/11/10 **Ficha de avaliação nº:** 7899205 **Avaliada em :** 2013/03/05

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 48 - S. NICOLAU (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 227 **Fracção:** 1.º

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: 2.º

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua do Crucifixo 94-106 Rua da Vitória 104-108 **Nº:** 94 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1100-182 LISBOA
Andar/Divisão: 2º

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Serviços **Tipologia/Divisões:** 12 **Permilagem:** 195,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 215,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** 168.937,04 **Determinado no ano:** 2019
Tipo de coeficiente de localização: Serviços **Coordenada X:** 112.512,00 **Coordenada Y:** 194.187,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
161.980,00	=	603,00	x	203,5000	x	1,10	x	3,00	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (Aa + Ab - 100,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5293777 **Entregue em :** 2012/11/10 **Ficha de avaliação nº:** 7899206 **Avaliada em :** 2013/03/05

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 48 - S. NICOLAU (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 227 **Fracção:** 2.º

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: 3.º

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua do Crucifixo 94-106 Rua da Vitória 104-108 **Nº:** 94 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1100-182 LISBOA
Andar/Divisão: 3º

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Habitação **Tipologia/Divisões:** 10 **Permilagem:** 195,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 215,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** 117.963,30 **Determinado no ano:** 2021

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 112.512,00 **Coordenada Y:** 194.187,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
116.220,00	=	603,00	x	200,7500	x	1,00	x	2,40	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (160 - 100) + 0,85 x (Aa + Ab - 160,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5293777 **Entregue em :** 2012/11/10 **Ficha de avaliação nº:** 7899207 **Avaliada em :** 2013/03/05

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 48 - S. NICOLAU (EXTINTA) **Tipo:** URBANO **Artigo:** 227 **Fracção:** 3.º

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: 4.º

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua do Crucifixo 94-106 Rua da Vitória 104-108 **Nº:** 94 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1100-182 LISBOA

Andar/Divisão: 4º

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Habitação **Tipologia/Divisões:** 8 **Permilagem:** 155,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 172,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** 96.485,90 **Determinado no ano:** 2021

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 112.512,00 **Coordenada Y:** 194.187,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
95.060,00	=	603,00	x	164,2000	x	1,00	x	2,40	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (160 - 100) + 0,85 x (Aa + Ab - 160,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5293777 **Entregue em :** 2012/11/10 **Ficha de avaliação nº:** 7899208 **Avaliada em :** 2013/03/05

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 48 - S. NICOLAU (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 227 **Fracção:** 4.º

TITULARES

Identificação fiscal: 501081330 **Nome:** IRMANDADE SANTISSIMO SACRAMENTO IGREJA VITORIA
Morada: R CRUCIFIXO 100 1, SAO NICOLAU, 1100-185 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** OUTRO **Entidade:** DESCONHECIDO

Obtido via internet em 2022-02-03

O Chefe de Finanças

(Maria Delfina Ramalhinho Gamanho)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 501081330
CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:
XUKDCCVL3QQ1

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

Conservatória do Registo Predial de Lisboa **Freguesia Conceiçã**

16/1987100

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2607-61966-110665-001596

DESCRIÇÃO EM LIVRO:
N.º 5013, Livro Nº: 15

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
SITUADO EM: Conceição
Rua do Crucifixo, nºs 94-96-98-100-102-104-106 e Rua da Vitória, nºs 104-106-108

MATRIZ nº: 104 NATUREZA: Urbana
COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:
Rés-do-chão e 4 andares.

O(A) Ajudante, em substituição
Alice da Conceição da Costa Ferreira Lopes

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 1 de 1966/04/18 - Aquisição

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO DA IGREJA DA VICTÓRIA
Sede: Rua do Crucifixo, nº100, 1º andar
Localidade: Lisboa

CAUSA: Adjudicação feita pelo Governo Civil de Lisboa.
Extracto da inscrição G-1,

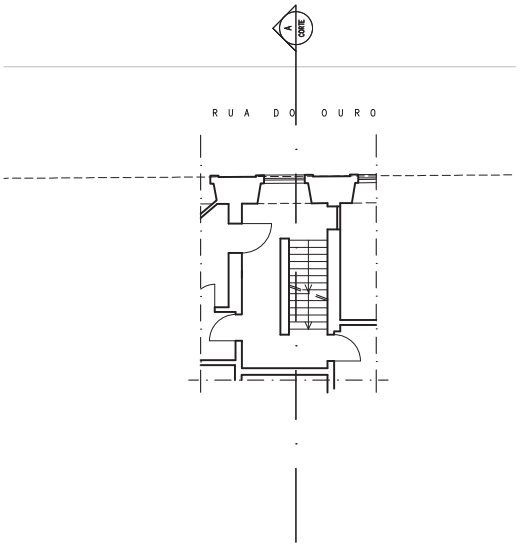
O(A) Ajudante, em substituição
[redacted]

REGISTOS PENDENTES

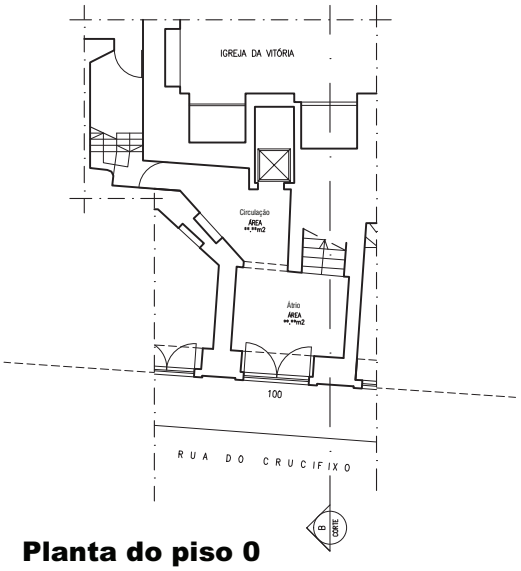
Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 20-12-2022 e válida até 20-06-2023

© TITULAR: ARCHWAY® ARQUITETOS & CRIADORES. OS DIREITOS DE REPRODUÇÃO, ALTERAÇÃO, UTILIZAÇÃO, EXPLORAÇÃO, E EXECUÇÃO PERTENCEM EXCLUSIVAMENTE AO TITULAR E ESTÃO RESERVADOS PARA TODOS OS PAÍSES. O POSSUIDOR DESTE DOCUMENTO DEVERÁ MANTÊ-LO COMO CONFIDENCIAL. A COMUNICAÇÃO A TERCEIROS REQUER PRÉVIA AUTORIZAÇÃO POR ESCRITO DO TITULAR.



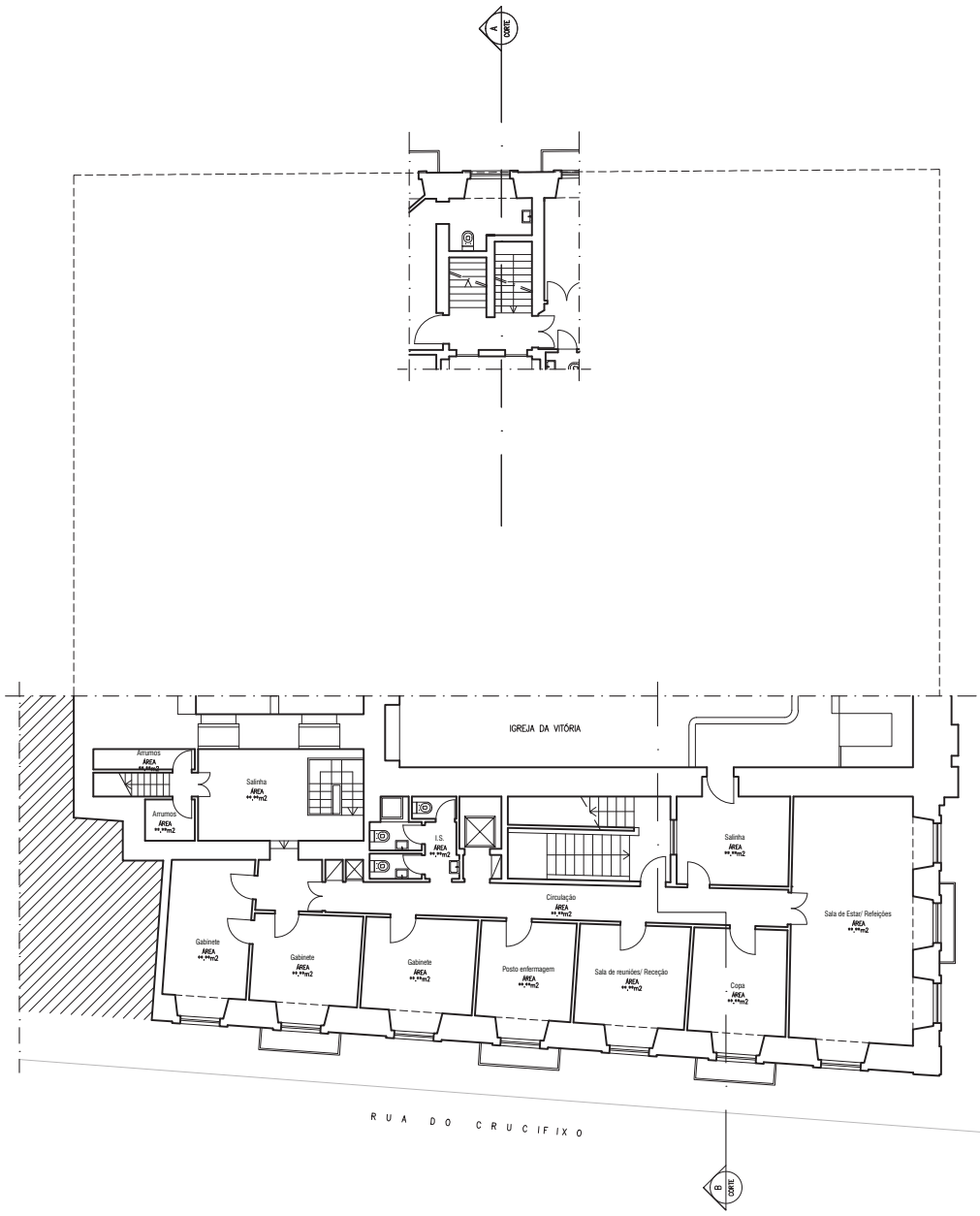
Planta do piso 0 (R. Ouro)



Planta do piso 0 (R. Crucifixo)

Arquitetura e Coordenação Geral: ARCHWAY® arquitetos & criadores Rua da Quintinha, 80. 1200-368 Lisboa. Portugal T.+351 211974392 | TM.+351 967730088 | mail@archway.pt	Projeto: LAR DA VITÓRIA (BAIXA) Rua do Crucifixo, 100, Lisboa	Especialidade: Arquitetura Fase Proj: LEVANTAMENTO	
	Cliente/Requerente: IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO DA IGREJA DA VITÓRIA	N/Proc.: 060220 Data: OUT 2022 Escala: 1:200	
Especialidades: FRANCISCO J. L. DOMINGOS LDA Consultores em Engenharia	Designação: LEVANTAMENTO Plantas dos Pisos 0 (R.Ouro e R. Crucifixo)	Desenho Nº/Revisão: 1.1	-

© TITULAR: ARCHWAY® ARQUITETOS & CRIADORES. OS DIREITOS DE REPRODUÇÃO, ALTERAÇÃO, UTILIZAÇÃO, EXPLORAÇÃO, E EXECUÇÃO PERTENCEM EXCLUSIVAMENTE AO TITULAR E ESTÃO RESERVADOS PARA TODOS OS PAÍSES. O POSSUIDOR DESTE DOCUMENTO DEVERÁ MANTÊ-LO COMO CONFIDENCIAL. A COMUNICAÇÃO A TERCEIROS REQUER PRÉVIA AUTORIZAÇÃO POR ESCRITO DO TITULAR.



Arquitetura e Coordenação Geral:

ARCHWAY®
arquitetos & criadores

Rua da Quintinha, 80. 1200-368 Lisboa. Portugal
T.+351 211974392 | TM.+351 967730088 | mail@archway.pt

Especialidades:

FRANCISCO J. L. DOMINGOS LDA
Consultores em Engenharia

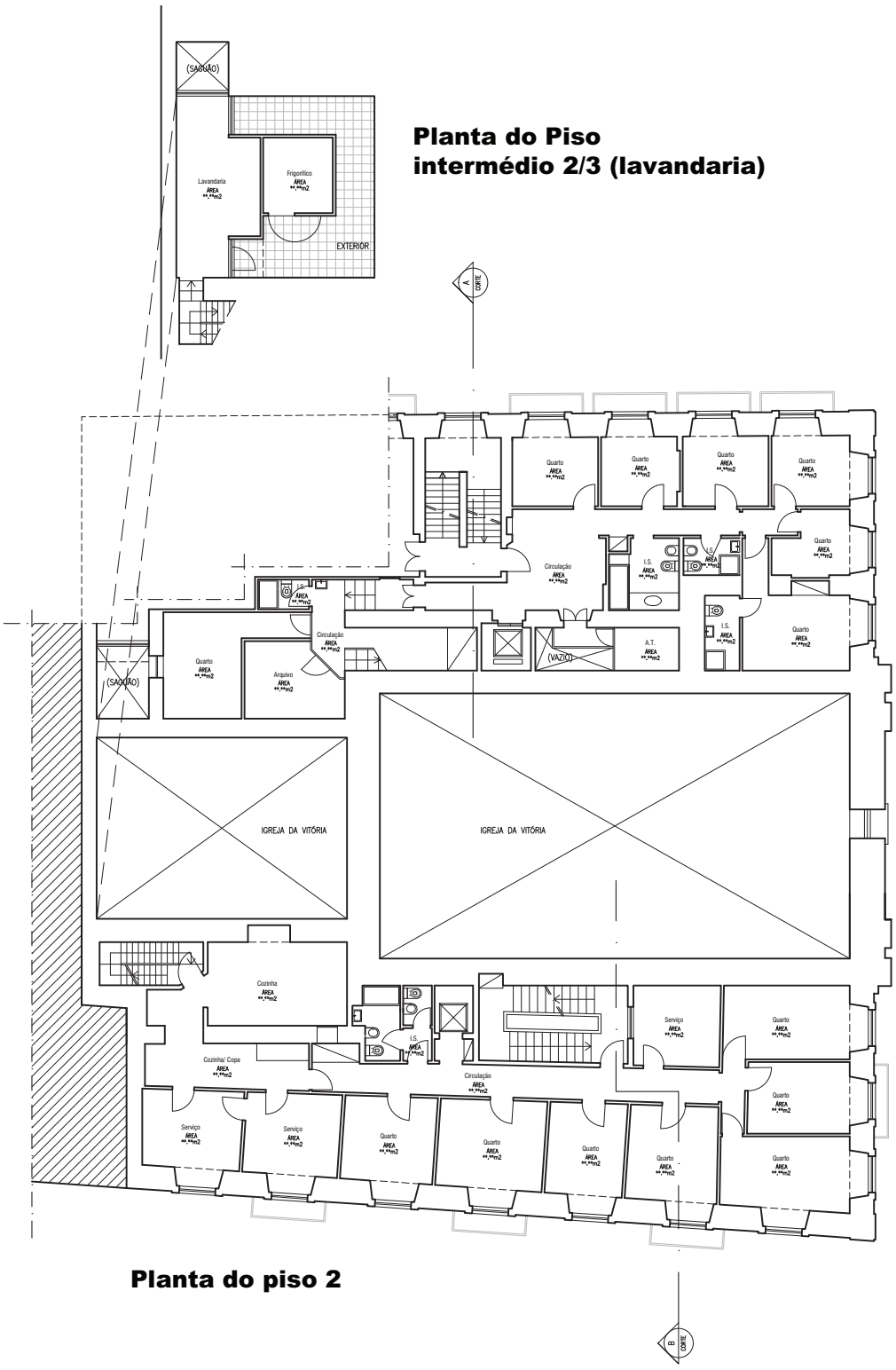
Projeto:
LAR DA VITÓRIA (BAIXA)
Rua do Crucifixo, 100, Lisboa

Cliente/Requerente:
IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO DA IGREJA DA VITÓRIA

Designação:
LEVANTAMENTO
Plantas do Piso 1

Especialidade:	Arquitetura
Fase Proj:	LEVANTAMENTO
N/Proc.:	060220
Data:	OUT 2022
Escala:	1:200
Desenho Nº/Revisão:	1.2 -

© TITULAR: ARCHWAY® ARQUITETOS & CRIADORES. OS DIREITOS DE REPRODUÇÃO, ALTERAÇÃO, UTILIZAÇÃO, EXPLORAÇÃO, E EXECUÇÃO PERTENCEM EXCLUSIVAMENTE AO TITULAR E ESTÃO RESERVADOS PARA TODOS OS PAÍSES. O POSSUIDOR DESTE DOCUMENTO DEVERÁ MANTÊ-LO COMO CONFIDENCIAL. A COMUNICAÇÃO A TERCEIROS REQUER PRÉVIA AUTORIZAÇÃO POR ESCRITO DO TITULAR.

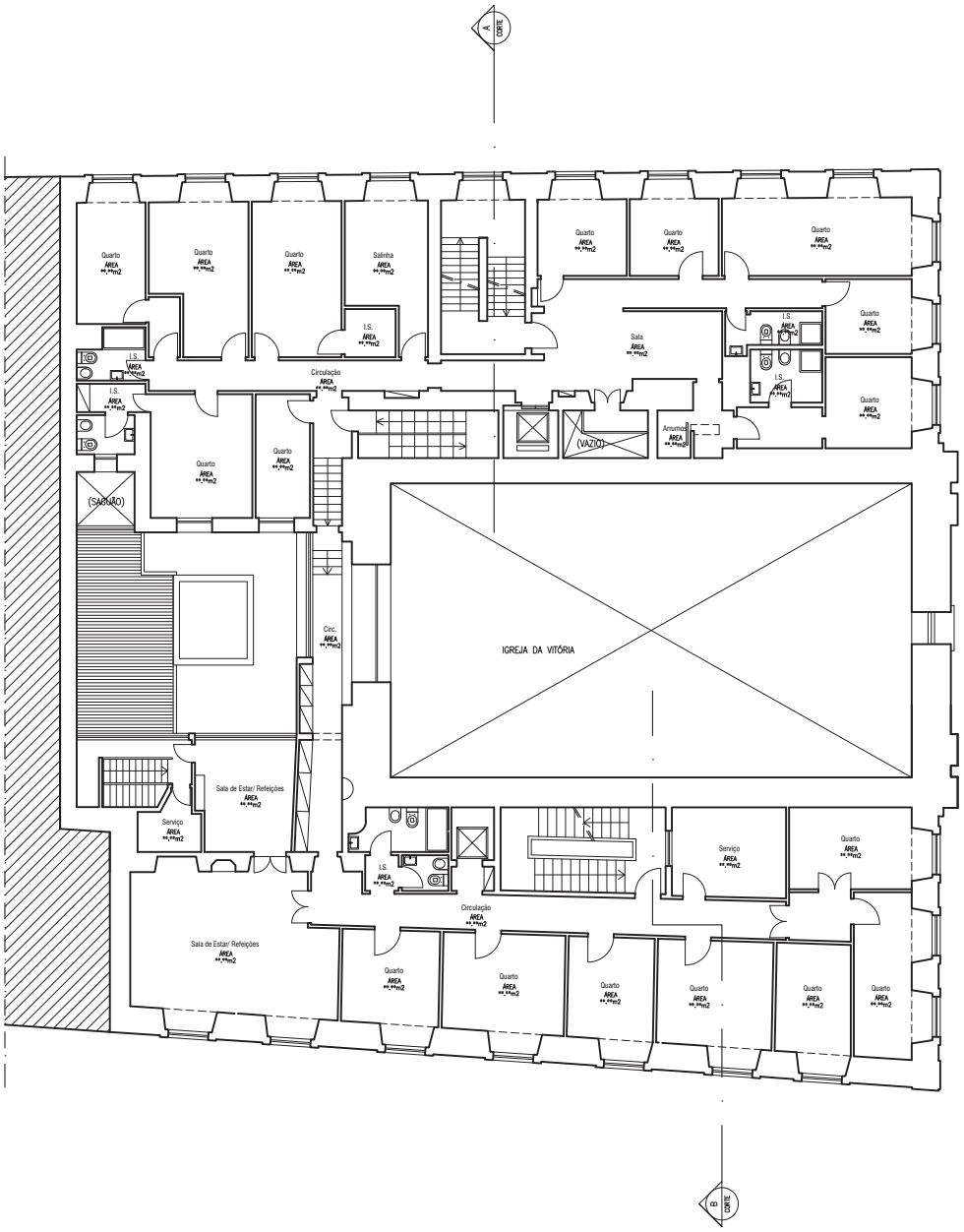


Planta do Piso intermédio 2/3 (lavandaria)

Planta do piso 2

Arquitetura e Coordenação Geral: ARCHWAY® arquitetos & criadores Rua da Quintinha, 80. 1200-368 Lisboa. Portugal T.+351 211974392 | TM.+351 967730088 | mail@archway.pt	Projeto: LAR DA VITÓRIA (BAIXA) Rua do Crucifixo, 100, Lisboa	Especialidade: Arquitetura Fase Proj: LEVANTAMENTO	
	Cliente/Requerente: IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO DA IGREJA DA VITÓRIA	N/Proc.: 060220 Data: OUT 2022 Escala: 1:200	
Especialidades: FRANCISCO J. L. DOMINGOS LDA Consultores em Engenharia	Designação: LEVANTAMENTO Planta do Piso 2 e piso intermédio 2/3	Desenho Nº/Revisão: 1.3	-

© TITULAR: ARCHWAY® ARQUITETOS & CRIADORES. OS DIREITOS DE REPRODUÇÃO, ALTERAÇÃO, UTILIZAÇÃO, EXPLORAÇÃO, E EXECUÇÃO PERTENCEM EXCLUSIVAMENTE AO TITULAR E ESTÃO RESERVADOS PARA TODOS OS PAISES. O POSSUIDOR DESTE DOCUMENTO DEVERÁ MANTÊ-LO COMO CONFIDENCIAL. A COMUNICAÇÃO A TERCEIROS REQUER PRÉVIA AUTORIZAÇÃO POR ESCRITO DO TITULAR.



Arquitetura e Coordenação Geral:

ARCHWAY®
arquitetos & criadores

Rua da Quintinha, 80. 1200-368 Lisboa. Portugal
T.+351 211974392 | TM.+351 967730088 | mail@archway.pt

Especialidades:

FRANCISCO J. L. DOMINGOS LDA
Consultores em Engenharia

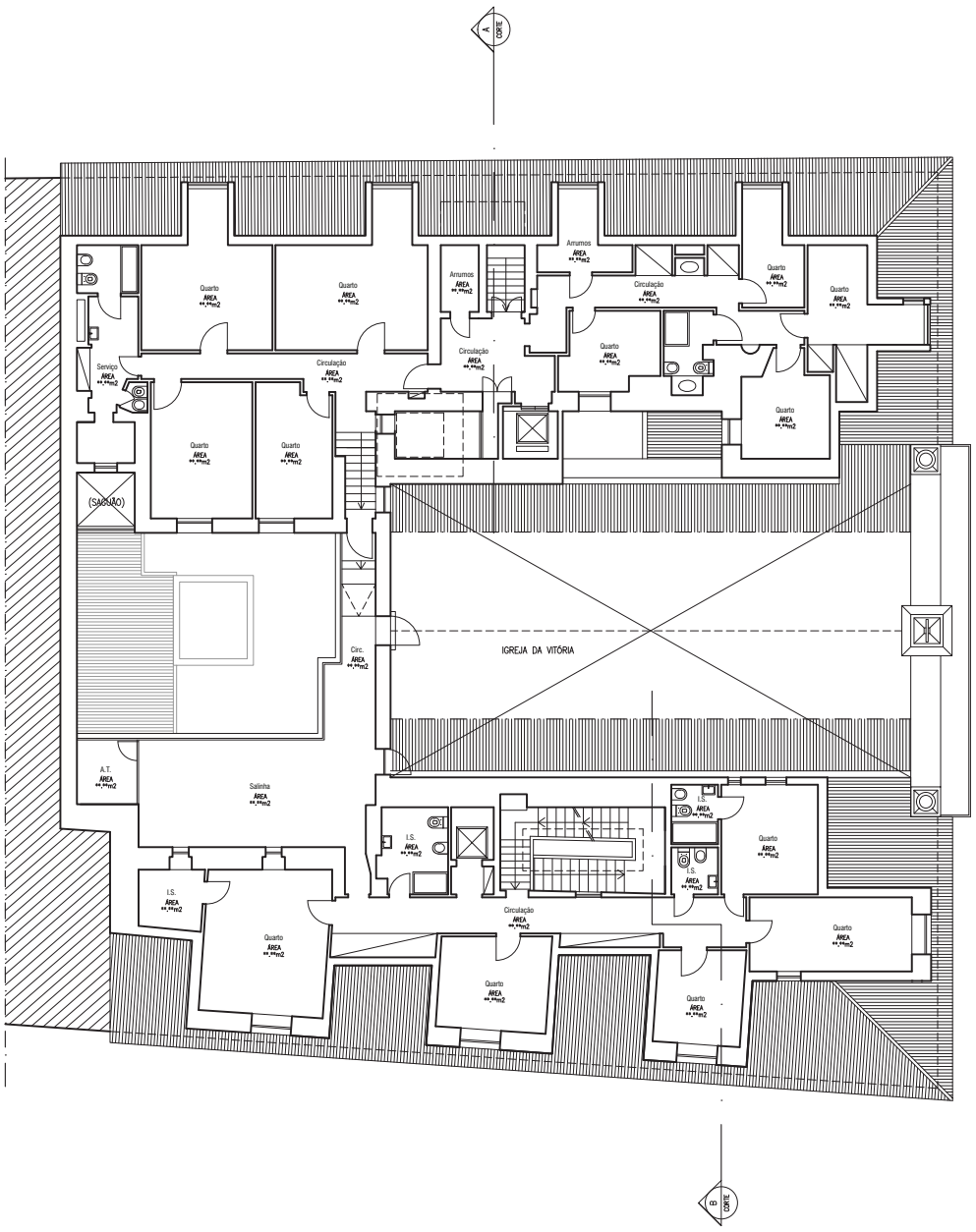
Projeto:
LAR DA VITÓRIA (BAIXA)
Rua do Crucifixo, 100, Lisboa

Cliente/Requerente:
IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO DA IGREJA DA VITÓRIA

Designação:
LEVANTAMENTO
Planta do Piso 3

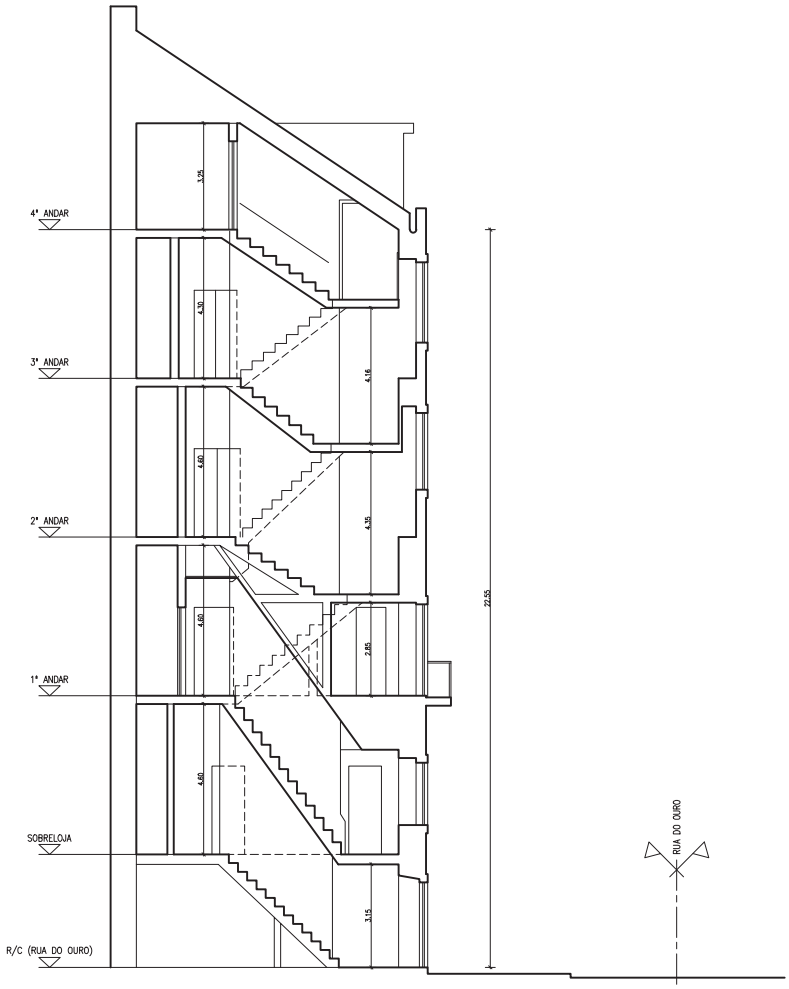
Especialidade:	Arquitetura
Fase Proj:	LEVANTAMENTO
N/Proc.:	060220
Data:	OUT 2022
Escala:	1:200
Desenho Nº/Revisão:	1.4 -

© TITULAR: ARCHWAY® ARQUITETOS & CRIADORES. OS DIREITOS DE REPRODUÇÃO, ALTERAÇÃO, UTILIZAÇÃO, EXPLORAÇÃO, E EXECUÇÃO PERTENCEM EXCLUSIVAMENTE AO TITULAR E ESTÃO RESERVADOS PARA TODOS OS PAÍSES. O POSSUIDOR DESTE DOCUMENTO DEVERÁ MANTÊ-LO COMO CONFIDENCIAL. A COMUNICAÇÃO A TERCEIROS REQUER PRÉVIA AUTORIZAÇÃO POR ESCRITO DO TITULAR.



Arquitetura e Coordenação Geral: ARCHWAY® arquitetos & criadores Rua da Quintinha, 80. 1200-368 Lisboa. Portugal T.+351 211974392 | TM.+351 967730088 | mail@archway.pt	Projeto: LAR DA VITÓRIA (BAIXA) Rua do Crucifixo, 100, Lisboa	Especialidade: Arquitetura Fase Proj: LEVANTAMENTO	
	Cliente/Requerente: IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO DA IGREJA DA VITÓRIA	N/Proc.: 060220 Data: OUT 2022 Escala: 1:200	
Especialidades: FRANCISCO J. L. DOMINGOS LDA Consultores em Engenharia	Designação: LEVANTAMENTO Planta do Piso 4	Desenho Nº/Revisão: 1.5	-

© TITULAR: ARCHWAY® ARQUITETOS & CRIADORES. OS DIREITOS DE REPRODUÇÃO, ALTERAÇÃO, UTILIZAÇÃO, EXPLORAÇÃO, E EXECUÇÃO PERTENCEM EXCLUSIVAMENTE AO TITULAR E ESTÃO RESERVADOS PARA TODOS OS PAÍSES. O POSSUIDOR DESTE DOCUMENTO DEVERÁ MANTÊ-LO COMO CONFIDENCIAL. A COMUNICAÇÃO A TERCEIROS REQUER PRÉVIA AUTORIZAÇÃO POR ESCRITO DO TITULAR.



Arquitetura e Coordenação Geral:

ARCHWAY®
arquitetos & criadores

Rua da Quintinha, 80. 1200-368 Lisboa. Portugal
T.+351 211974392 | TM.+351 967730088 | mail@archway.pt

Especialidades:

FRANCISCO J.L. DOMINGOS LDA
Consultores em Engenharia

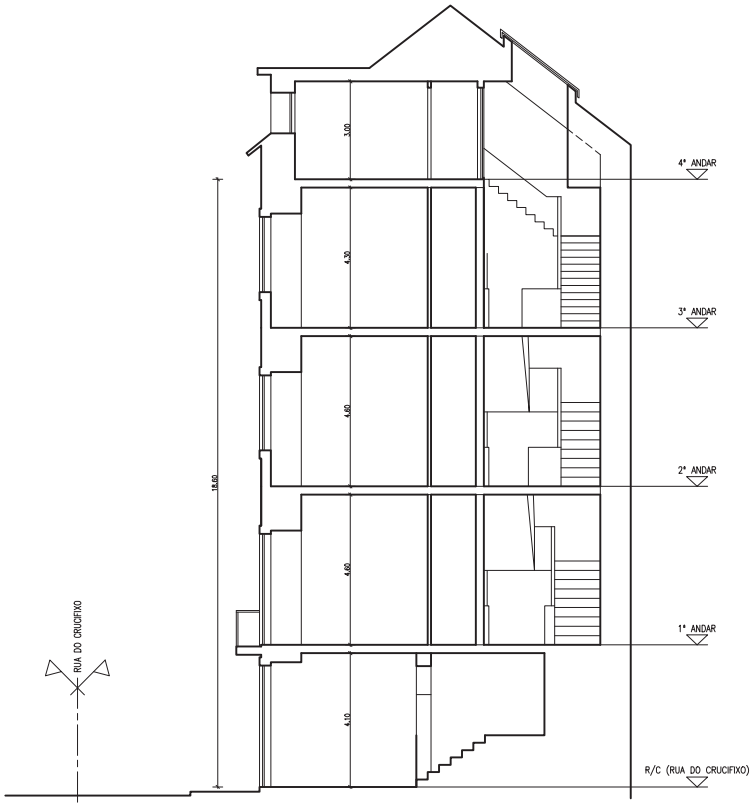
Projeto:
LAR DA VITÓRIA (BAIXA)
Rua do Crucifixo, 100, Lisboa

Cliente/Requerente:
IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO DA IGREJA DA VITÓRIA

Designação:
LEVANTAMENTO
Corte A

Especialidade:	Arquitetura
Fase Proj:	LEVANTAMENTO
N/Proc.:	060220
Data:	OUT 2022
Escala:	1:200
Desenho Nº/Revisão:	1.6 -

© TITULAR: ARCHWAY® ARQUITETOS & CRIADORES. OS DIREITOS DE REPRODUÇÃO, ALTERAÇÃO, UTILIZAÇÃO, EXPLORAÇÃO, E EXECUÇÃO PERTENCEM EXCLUSIVAMENTE AO TITULAR E ESTÃO RESERVADOS PARA TODOS OS PAÍSES. O POSSUIDOR DESTE DOCUMENTO DEVERÁ MANTÊ-LO COMO CONFIDENCIAL. A COMUNICAÇÃO A TERCEIROS REQUER PRÉVIA AUTORIZAÇÃO POR ESCRITO DO TITULAR.



Arquitetura e Coordenação Geral:

ARCHWAY®
arquitetos & criadores

Rua da Quintinha, 80. 1200-368 Lisboa. Portugal
T.+351 211974392 | TM.+351 967730088 | mail@archway.pt

Especialidades:

FRANCISCO J. L. DOMINGOS LDA
Consultores em Engenharia

Projeto:
LAR DA VITÓRIA (BAIXA)
Rua do Crucifixo, 100, Lisboa

Cliente/Requerente:
IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO DA IGREJA DA VITÓRIA

Designação:
LEVANTAMENTO
Corte B

Especialidade:	Arquitetura
Fase Proj:	LEVANTAMENTO
N/Proc.:	060220
Data:	OUT 2022
Escala:	1:200
Desenho Nº/Revisão:	1.7 -

Irmandade Nossa Senhora da Vitoria

Arrendamentos dos prédios da Rua do Crucifixo e da Rua do Ouro (Freguesia de Santa Maria - 110665)

Localização	Andar/Loja/nº Porta	Rendas em 2023-- 1º sem	Rendas em 2023--2º sem	Arrendatário	Termo do contrato	Prazo para denunciar contrato	Obs
Rua do Crucifixo	Nº 94 e 96	755,00 €	755,00 €	Lusófila (Café)	30.07.2028		NRAU
Rua do Crucifixo	Nº 102	669,00 €	669,00 €	Lopes e Marques	31.10.2025	120 dias	Renova-se por dois anos
Rua do Crucifixo	Nº 104	574,00 €	574,00 €	Soc Hotelaria Perdigão			NRAU (?)
		1 998,00 €	1 998,00 €				
Rua do Ouro	Nº 157	1 300,00 €	1 300,00 €	E.E.Sousa e Silva	31.05.2027	Renovação mediante acordo	
Rua do Ouro	Nº 161	885,00 €	885,00 €	Azevedo Pinho & Jesus	Anual		Assinatura 29.01.2018
Rua do Ouro	Nº 163	497,00 €	497,00 €	Sousa Marques	Anual	Não estipula	Assinatura 01.05.2006
Rua do Ouro	Nº 165 RE	937,00 €	937,00 €	Azevedo Pinho & Jesus	Anual		Assinatura 29.01.2018
Rua do Ouro	Nº 165 RD	1 020,00 €	1 020,00 €	Europombalina	31.03.2025	Sem renovação automática	
Rua do Ouro	Nº 165 1ºE		0,00 €	Escritório Irmandade SSIV			
Rua do Ouro	Nº 165 1ºD	0,00 €	0,00 €				Não está ocupado á data
Rua do Ouro	Nº 167 - 173	5 200,00 €	5 400,00 €	Papelaria da Moda - Fernandes	30.06.2024	90 dias	Renovações de 1 ano
		9 839,00 €	10 039,00 €				
		11 837,00 €	12 037,00 €				

Valor das rendas ano: 71 022,00 € 72 222,00 €

143 244,00 € 13% Sobre 2022

Irmandade Nossa Senhora da Vitoria

Arrendamentos dos prédios da Rua do Crucifixo e da Rua do Ouro (Freguesia de Santa Maria - 110665)

Localização	Andar/Loja/nº Porta	Rendas em 2023-- 1º sem	Rendas em 2023--2º sem	Arrendatário	Termo do contrato	Prazo para denunciar contrato	Obs
Rua do Crucifixo	Nº 94 e 96	755,00 €	755,00 €	Lusófila (Café)	30.07.2028		NRAU
Rua do Crucifixo	Nº 102	669,00 €	669,00 €	Lopes e Marques	31.10.2025	120 dias	Renova-se por dois anos
Rua do Crucifixo	Nº 104	574,00 €	574,00 €	Soc Hotelaria Perdigão			NRAU (?)
		1 998,00 €	1 998,00 €				
Rua do Ouro	Nº 157	1 300,00 €	1 300,00 €	E.E.Sousa e Silva	31.05.2027	Renovação mediante acordo	
Rua do Ouro	Nº 161	885,00 €	885,00 €	Azevedo Pinho & Jesus	Anual		Assinatura 29.01.2018
Rua do Ouro	Nº 163	497,00 €	497,00 €	Sousa Marques	Anual	Não estipula	Assinatura 01.05.2006
Rua do Ouro	Nº 165 RE	937,00 €	937,00 €	Azevedo Pinho & Jesus	Anual		Assinatura 29.01.2018
Rua do Ouro	Nº 165 RD	1 020,00 €	1 020,00 €	Europombalina	31.03.2025	Sem renovação automática	
Rua do Ouro	Nº 165 1ºE		0,00 €	Escritório Irmandade SSIV			
Rua do Ouro	Nº 165 1ºD	1 020,00 €	1 020,00 €	Europombalina	31.03.2025	Sem renovação automática	Arrendado desde 01.04.2023
Rua do Ouro	Nº 167 - 173	5 200,00 €	5 400,00 €	Papelaria da Moda - Fernandes	30.06.2024	90 dias	Renovações de 1 ano

Adenda a Contrato de Arrendamento Não Habitacional

ENTRE:

1º - Irmandade do Santíssimo Sacramento da Igreja da Vitória, Instituição Particular de Solidariedade Social, pessoa coletiva com o n.º 501081330, com sede na Rua do Ouro, n.º 165, 1.º Esquerdo, em Lisboa, representada pelo Juiz Irmão José Vieira Botelho de Sousa, adiante designada como "Primeira Contraente";

2º - F. Lopes & Marques, Lda., Sociedade por quotas, pessoa coletiva com o n.º 500504806, com sede na Rua do Crucifixo n.º 102, em Lisboa, representada pelo seu gerente Exmo. Senhor Shohed Ahmed, aqui designada como "Segunda Contraente";

Em conjunto designadas por "Partes",

CONSIDERANDO QUE:

A. Se encontra em vigor um contrato de arrendamento não habitacional (cuja cópia se anexa) celebrado entre a Primeira Contraente e a Segunda Contraente em 16 de Julho de 1989, sobre o imóvel correspondente à loja n.º 102 do prédio urbano sito na Rua do Crucifixo, em Lisboa, inscrito na matriz da freguesia de Santa Maria Maior sob o artigo 1944, doravante designado apenas por "**Contrato de Arrendamento**";
B. Primeira e Segunda Contraente chegaram a acordo quanto à transição do **Contrato de Arrendamento** para o NRAU, bem como quanto à alteração da duração do contrato, renda devida, utilização do locado e respectivo regime de alteração;

É celebrada livremente e de boa-fé a presente Adenda, a qual se rege pelos seus considerandos e pelos termos e condições constantes das cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA

(Duração do contrato)

1. O **Contrato de Arrendamento** é submetido, a partir da data de assinatura da presente Adenda e com efeitos imediatos, ao Novo Regime do Arrendamento

Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27/02 e alterado pela Lei n.º 31/2012, de 14/08, pela Lei n.º 79/2014, de 19/12, pela Lei n.º 42/2017, de 14/06 e pela Lei n.º 43/2017, de 14/06.

2. O contrato de arrendamento deverá vigorar pelo prazo de 7 (sete) anos, a partir de 1 de Novembro de 2018, ou seja, com data de termo em 31 de Outubro de 2025.
3. Findo o referido prazo, o contrato renova-se por períodos iguais e sucessivos de 2 (dois) anos, salvo se houver oposição à renovação por qualquer das partes, comunicada por carta registada com aviso de recepção, com a antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias.

CLÁUSULA SEGUNDA

(Renda)

1. Pela presente Adenda, as Partes actualizam a renda mensal devida para o valor de 650,00€ (seiscentos e cinquenta euros), a qual se vence no primeiro dia útil do mês anterior a que disse respeito, vigorando já para a renda paga no mês de Novembro de 2018, referente ao mês de Dezembro de 2018.
2. A renda mensal convencionada será actualizada anualmente de acordo com o coeficiente legal de actualização de rendas comerciais publicado pelo INE e, na falta deste, será actualizada pelo Índice de Preços do Consumidor do ano anterior adiantado pelo Banco de Portugal.
3. A actualização da renda mensal prevista no número anterior opera automaticamente no mês de Outubro de cada ano, devendo a renda referente ao mês de Novembro ser liquidada pelo valor actualizado, após comunicação da Primeira Contratante, do coeficiente de actualização e o valor da nova renda dele resultante com uma antecedência mínima de 30 dias.

CLÁUSULA TERCEIRA

(Utilização)

1. A loja arrendada destina-se ao exercício da actividade comercial da Segunda Contraente, a qual se caracteriza por comércio a retalho de artigos de drogaria, lembranças e artesanato, artigos religiosos, bijutaria, vestuário, decoração e bazar, retrozaria e fanqueiros, não podendo ser-lhe dado outro uso sem prévia autorização da Primeira Contraente.
2. Na eventualidade da Segunda Contraente alterar o seu objecto social, só poderá exercer no Locado a actividade que for compatível com a autorização prevista no número anterior.

[redacted]

CLÁUSULA QUARTA

(Convenção de Domicílio)

1. As comunicações legalmente exigíveis entre a Primeira e Segunda Contraentes relativas à cessação do contrato de arrendamento e obras, devem ser efectuadas mediante carta registada com aviso de recepção, para os seguintes endereços, valendo a presente cláusula como convenção de domicílio, para efeitos do disposto no artigo 9.º do NRAU (Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro e respectivas actualizações), nomeadamente do disposto na alínea c) do n.º 7, do referido artigo:
   Senhoria: Rua do Ouro, n.º 165, 1.º Esquerdo, 1100-061 Lisboa
   Inquilina: Rua do Crucifixo, n.º 102, 1100-185 Lisboa.
2. As demais comunicações a que haja lugar por força do presente contrato devem ser efectuadas por escrito, para os endereços constantes do número 1 anterior, ou por qualquer outro meio idóneo e aceite pelas Partes, ainda que tacitamente.
3. As comunicações ou notificações a efectuar entre as Partes, em conformidade com a presente cláusula serão válidas e eficazes, incluindo para efeitos de citação ou notificação judicial, desde que sejam enviadas para as moradas indicadas no n.º 1 precedente, ficando estas desde já escolhidas como domicílio contratual para efeitos de citação decorrente de eventual litígio judicial.
4. A recusa em receber qualquer comunicação ou notificação, ou não levantamento dessa comunicação na estação do correio, quando aplicável, equivale, para todos os efeitos, como comunicação ou notificação validamente efectuada.

CLÁUSULA QUINTA

(Revogação de disposições do contrato de arrendamento)

A presente Adenda revoga qualquer disposição do contrato de arrendamento que esteja em contradição com o aqui disposto, mantendo-se as restantes disposições em vigor.

Feita em dois originais, de igual valor, destinando-se cada um deles para cada um dos contraentes.

Ao abrigo da alínea a) do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 9/95, de 9 de Janeiro, a Irmandade do Santíssimo Sacramento da Igreja da Vitória encontra-se isenta do Imposto de Selo.

Lisboa, 30 de Outubro de 2018

Pela Primeira Contraente,

[redacted]

Pela Segunda Contraente,

[redacted]

ADVOGADOS

Registada C/AR

À
Irmandade do Santíssimo
Sacramento da Igreja da Vitória
Rua do Crucifixo, nº 100
1100-182 Lisboa

Lisboa, 13 de Agosto de 2018

Assunto: Contrato de arrendamento / Transição para NRAU

Exmos. Senhores,

Na qualidade de mandatário da Inquilina do locado sito na Rua do Crucifixo, nº 104, em Lisboa e, em resposta à carta de V. Exas., datada de 24/07/2018, venho, pela presente, informar o seguinte:

1 - No passado dia 13/08/2018, foi remetida para V. Exas. a resposta à vossa carta.

2 - Sucede que tal carta, foi devolvida pelo motivo "não atendeu" – "não reclamada".

3 - Para os devidos efeitos, junto se anexa, novamente a dita carta e cópia do respectivo registo dos CTT.

Com os melhores cumprimentos, subscrevo-me com elevada consideração,

Atentamente.

SOCIEDADE DE HOTELARIA PERDIGÃO, LDA
Rua do Crucifixo, nº 104
1100-061 Lisboa

Registada C/AR

À
Irmandade do Santíssimo Sacramento
da Igreja da Vitória
Rua do Crucifixo, nº 100
1100-182 Lisboa

Lisboa, 13 de Agosto de 2018

Assunto: Contrato de arrendamento / Transição para NRAU

Exmos. Senhores,

Na qualidade de Inquilina do locado sito na Rua do Crucifixo, nº 104, em Lisboa e, em resposta à carta de V. Exas., datada de 24/07/2018, venho, pela presente, informar o seguinte:

1 - Desde logo cumpre dizer que, apesar de na carta de V. Exas. se mencionar que é remetida em anexo uma cópia da caderneta predial urbana do locado, na verdade, a mesma não foi remetida.

2 - Assim, solicito a V. Exas. que nos seja remetida uma cópia da mesma.

3 - Porém, e admitindo o valor patrimonial ali referido (situação que daremos como certa após a recepção da dita caderneta predial) refira-se que, e como é do conhecimento de V. Exas. (veja-se a carta que vos foi remetida em Janeiro do presente ano), a aqui Exponente celebrou um contrato de cessão exploração de estabelecimento comercial com o Sr. Roberto Alexandre Pereira de Magalhães, com inicio em 1/01/2018 e termo em 31/12/2018.

4 - De igual forma, também é do vosso conhecimento, o facto de existir no locado há muitos anos um estabelecimento comercial aberto ao público.

5 - A acrescer, diga-se que a ora Exponente/Inquilina é uma "Microentidade", porquanto, não ultrapassa no total do balanço e/ou do volume de negócios

o montante de € 2.000.000,00 e o número médio de trabalhadores durante o exercício é inferior a dez (cf. art. 51º, nº 5 do NRAU).

6 - Adianta-se desde já que, a entidade cessionária que explora efectivamente o estabelecimento comercial existente no locado, também é uma "Microentidade", em virtude de não ultrapassar nenhum dos requisitos atrás mencionados.

7 - Para efeitos, de comprovar as circunstâncias invocadas relativamente à ora Expoente/Inquilina, junto se anexam os seguintes documentos: (i) o Balanço ME (IES) em 31/12/2017, (ii) Demonstração de Resultados por Natureza (ME) – Período Findo em 31/12/207 e, (iii) Declaração assinada sob compromisso de honra, pelo sócio-gerente da Inquilina, a atestar a inexistência de trabalhadores (Doc. nº 1, 2 e 3).

8 - Atento o supramencionado, informo que:

a) Não se aceita o montante de renda proposto.

b) Não se aceita a transição do contrato de arrendamento aqui em causa para o regime do NRAU, e

c) Não se aceita a duração do contrato proposto.

9 - Assim, e consequentemente, deve a renda ser fixada em 1/15 do valor patrimonial do imóvel (diga-se, inferior ao montante que se encontra em vigor, tendo em conta o valor patrimonial indicado na carta de V. Exas.), bem como, quanto ao tipo e duração do contrato, deve este manter-se ao abrigo do anterior RAU.

Com os melhores cumprimentos,

A Gerência,

[redacted]

JUNTA: 3 documentos.

SOCIEDADE HOTELARIA PERDIGAO, LDA Data: 2017/12/31
BALANÇO ME (IES) em 31 de DEZEMBRO de 2017 Unidade Monetária (EUR)

RUBRICAS	NOTAS	DATAS 2017	2016
ATIVO			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis	05	2.000,00	2.400,00
Ativos intangíveis	06	9.975,96	9.975,96
Investimentos financeiros		242,91	242,91
		12.218,87	**12.618,87**
Ativo corrente			
Estado e outros entes públicos	12	606,00	579,00
		606,00	**579,00**
Total do Ativo		**12.824,87**	**13.197,87**
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
CAPITAL PRÓPRIO			
Capital subscrito	14	4.999,95	4.999,95
Resultados transitados		-237.150,56	-230.108,71
Resultado líquido do período		-2.937,81	-7.041,85
TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO		**-235.088,42**	**-232.150,61**
PASSIVO			
Passivo não corrente			
Passivo corrente			
Estado e outros entes públicos		304,35	894,84
Outros passivos correntes		247.608,94	
		247.913,29	**894,84**
Total do Passivo		**247.913,29**	**894,84**
Total do capital próprio e do passivo		**12.824,87**	**-231.255,77**

CONT. CERTIFICADO GERENCIA

[redacted]

SOCIEDADE HOTELARIA PERDIGAO, LDA
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA (ME)
PERÍODO FINDO EM 31 DEZEMBRO 2017

Data: 2017/12/31

Unidade Monetária (EUR)

RENDIMENTOS E GASTOS	NOTAS	PERÍODOS 2017	PERÍODOS 2016
Vendas e serviços prestados	09	6.504,00	3.300,00
Fornecimento e serviços externos		-9.041,81	-8.304,00
Gastos com o pessoal			-881,01
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos:		**-2.537,81**	**-5.885,01**
Gastos/reversões de depreciação e de amortização		-400,00	-400,00
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		**-2.937,81**	**-6.285,01**
Resultado antes de impostos		**-2.937,81**	**-6.285,01**
Resultado líquido do período		**-2.937,81**	**-6.285,01**

CONT. CERTIFICADO

GERENCIA

[redacted]

DECLARAÇÃO

[redacted], portador do cartão de [redacted], emitido pela república portuguesa e válido até 19/01/2020, residente na Rua Caetano Palha, nº 35, 1º, em Lisboa, vem, para os devidos efeitos, declarar sob compromisso de honra e na qualidade de sócio-gerente da "SOCIEDADE DE HOTELARIA PERDIGÃO, LIMITADA", NIPC 502117079, com o capital social de € 5.000,00, que a referida sociedade não tem nenhum trabalhador, em referencia ao exercício presente e aos últimos exercícios.

Lisboa, 10 de Agosto de 2018

[redacted]

Exma. Gerência da

Sociedade de Hotelaria Perdigão, Lda.

Rua do Crucifixo, 104

1100-182 Lisboa

Registada c/ AR

Lisboa, 24 de Julho de 2018

Assunto: Transição do actual contrato de arrendamento para o NRAU e actualização da renda

Exma. Senhora,

No âmbito do contrato de arrendamento para fins não habitacionais que tem por objecto o prédio urbano sito na Rua do Crucifixo, 104, em Lisboa, do qual V. Exa. é arrendatária, é proposto o seguinte:

Ao abrigo do disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), mais concretamente, ao abrigo do seu artigo 50.º, vem a Irmandade do Santíssimo Sacramento da Igreja da Vitória, na qualidade de senhoria no arrendamento *supra* identificado, comunicar a V. Exa. a intenção de proceder à transição do respectivo contrato para o NRAU e à actualização da renda, actualmente em vigor, alterando também o tipo e o prazo do dito contrato, propondo as seguintes condições:

a) Actualização do valor mensal da renda para o montante de 2.250,00€ (dois mil duzentos e cinquenta euros);

a) Celebração do contrato ao abrigo do NRAU, não habitacional, com prazo certo, pelo prazo de 1 ano, com renovações automáticas de 1 ano cada.

Informa-se, ainda, para os devidos efeitos, que o valor do locado, avaliado nos termos dos artigos 38.º e seguintes do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) é de 61.472,70€ (sessenta e um mil quatrocentos e setenta e dois euros e setenta cêntimos), conforme poderá confirmar pela consulta da cópia da caderneta predial urbana do locado, a qual segue em anexo à presente carta.

Nos termos do disposto no artigo 50.º, alíneas d) e e) do NRAU, informamos que o prazo de resposta de V. Exa. à presente carta é de 30 (trinta) dias, podendo V. Exa. na resposta:

i. aceitar o valor da renda proposto pelo senhorio;

ii. opor-se ao valor da renda proposto, propondo um novo valor, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 52.º do NRAU;

iii. em qualquer dos casos, poderá sempre pronunciar-se quanto ao tipo ou à duração do contrato propostos;

iv. denunciar o contrato de arrendamento, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 53.º do NRAU.

Informamos ainda, nos termos do disposto no artigo 50.º, alínea f) e 51.º, n.º4 do NRAU, que no mesmo prazo da resposta prevista no parágrafo anterior, ou seja, 30 (trinta) dias, poderá invocar, isolada ou conjuntamente, uma das seguintes circunstâncias:

i. Que existe no locado um estabelecimento comercial aberto ao público e que é uma microempresa;

ii. Que no locado funciona uma pessoa coletiva de direito privado sem fins lucrativos, regularmente constituída, que se dedica à atividade cultural, recreativa, de solidariedade social ou desportiva não profissional, e declarada de interesse público ou de interesse nacional ou municipal, ou uma pessoa coletiva de direito privado que prossiga uma atividade declarada de interesse nacional;

iii. Que o locado funciona como casa fruída por república de estudantes, nos termos previstos na Lei n.º 2/82, de 15 de janeiro, alterada pela Lei n.º 12/85, de 20 de junho;

iv. Que existe no locado um estabelecimento ou uma entidade de interesse histórico e cultural ou social local reconhecidos pelo município, nos termos do respetivo regime jurídico.

Deve ainda fazer acompanhar a sua resposta de documento comprovativo das circunstâncias acima alegadas, caso o sejam, sob pena de não poder prevalecer-se da referida circunstância.

Por último, nos termos do disposto no artigo 50.º, alínea g) do NRAU, informa-se que a falta de resposta tem como consequência a aceitação da renda, bem como do tipo e duração do contrato propostos pelo senhorio, ficando o contrato submetido ao NRAU a partir do 1.º dia útil do 2.º mês seguinte ao do termo do prazo de resposta.

Caso V. Exa. não invoque qualquer das circunstâncias previstas no artigo 51.º, n.º4 do NRAU, mas se oponha ao valor da renda, ao tipo ou à duração do contrato propostos pelo senhorio, propondo outros, expressa ou tacitamente, o senhorio, no prazo de 30 dias contados da recepção da V. resposta, deve comunicar ao arrendatário se aceita ou não a proposta.

A oposição do arrendatário ao valor da renda proposto pelo senhorio não acompanhada de proposta de um novo valor vale como proposta de manutenção do valor da renda em vigor à data da comunicação do senhorio.

A falta de resposta do senhorio vale como aceitação da renda, bem como do tipo e da duração do contrato propostos pelo arrendatário.~

Se o senhorio aceitar o valor da renda proposto pelo arrendatário ou verificando-se o disposto no parágrafo anterior, o contrato fica submetido ao NRAU a partir do 1.º dia do 2.º mês seguinte ao da recepção, pelo arrendatário, da comunicação do senhorio ou do termo do prazo aí previsto:

i. De acordo com o tipo e a duração acordados;

ii. No silêncio ou na falta de acordo das partes acerca do tipo ou da duração do contrato, este considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de cinco anos.

Se o senhorio não aceitar o valor de renda proposto pelo arrendatário, pode, na comunicação acima referida:

i. Denunciar o contrato de arrendamento, pagando ao arrendatário uma indemnização equivalente a cinco anos de renda resultante do valor médio das propostas formuladas pelo senhorio e pelo arrendatário;

ii. Atualizar a renda de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º do NRAU, considerando-se o contrato celebrado com prazo certo, pelo período de cinco anos a contar da referida comunicação.

A indemnização a que se refere a alínea i. do parágrafo anterior é agravada para o dobro ou em 50% se a renda oferecida pelo arrendatário não for inferior à proposta pelo senhorio em mais de 10% ou de 20%, respetivamente. A indemnização prevista é paga no momento da entrega do locado ao senhorio.

Sem prejuízo do disposto no parágrafo seguinte, a denúncia referida produz efeitos no prazo de seis meses a contar da recepção da correspondente comunicação, devendo então o arrendatário desocupar o locado e entregá-lo ao senhorio no prazo de 30 dias.

No período compreendido entre a recepção da comunicação pela qual o senhorio denuncia o contrato e a produção de efeitos da denúncia, vigora a renda antiga ou a renda proposta pelo arrendatário, consoante a que for mais elevada.

Esperando resposta no prazo legal, apresentamos os melhores cumprimentos.

[redacted]

Juiz da Irmandade

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

ENTRE

IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO DA IGREJA DA VITÓRIA, Instituição Particular de Solidariedade Social sem fins lucrativos, com sede na Rua do Crucifixo, nº. 100, em Lisboa, titular do cartão de identificação de pessoa colectiva nº. 501 081 330, como Primeira Outorgante, representada pelo Juiz Dr. [redacted] e pelo Tesoureiro Sr. [redacted]

E

SOCIEDADE DE HOTELARIA PERDIGÃO, LDA., sociedade comercial por quotas, com sede na Rua do Crucifixo, nº. 104, em Lisboa, pessoa colectiva nº. 502 117 079 neste acto representada pelo seu sócio gerente [redacted], casado, natural da freguesia e concelho de Vendas Novas, residente na [redacted] com poderes bastantes para o acto adiante designada como Segunda Outorgante é celebrado e reciprocamente aceite o presente contrato de arrendamento que se regerá pelas cláusulas seguintes:

Cláusula Primeira

A Primeira Outorgante é dona e legítima possuidora do prédio urbano situado na Rua do Crucifixo, números noventa e quatro a cento e seis tornejando para a Rua da Vitória, números cento e quatro a cento e oito, na freguesia da Conceição, concelho de Lisboa, inscrito na matriz da freguesia de S. Nicolau sob o nº. 227º., antes artº. 104º. da dita freguesia da Conceição e descrito na 4ª. Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o nº. 2906.

Cláusula Segunda

A Segunda Outorgante é actual arrendatária do rés-do-chão com entrada pelo número cento e quatro do prédio referido na cláusula anterior.

Cláusula Terceira

Pelo presente contrato as Partes acordam reformular o arrendamento referido na cláusula Segunda que passa a reger-se pelas cláusulas seguintes.

Cláusula Quarta

O arrendamento é feito pelo prazo de Um Ano, renovável por iguais períodos nos termos legais, tendo tido o seu inicio em 30 de Dezembro de 1988.

Cláusula Quinta

1. A renda mensal é de Esc. 80.000$00 com efeitos a partir de um de Janeiro de 2001 e deve ser paga à representada da Primeira Outorgante na sua sede no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que respeitar.

2. A primeira actualização será feita dois anos após a celebração deste contrato, ou seja em 1 de Janeiro de 2003, sendo as actualizações seguintes anuais.

Cláusula Sexta

O local arrendado destina-se ao exercício de qualquer actividade comercial, industrial, serviços, escritórios ou outros, exceptuando-se, porém, todas aquelas que por sua natureza prejudiquem o normal funcionamento do Lar de Nossa Senhora da Vitória, sito no número cem da Rua do Crucifixo, ou sejam prejudiciais à estrutura e estabilidade do prédio.

Cláusula Sétima

O Segundo Outorgante poderá fazer obras de adaptação do local arrendado às actividades lá exercidas, desde que não ponham em causa as estruturas do prédio, bem como a colocação de toldos e reclamos luminosos que publicitem as actividades ali exercidas ou estruturas de protecção de portas e janelas para segurança do local arrendado e desde que previa e expressamente autorizadas pela Primeira Outorgante.

Cláusula Oitava

As benfeitorias que a locatária venha a fazer no local arrendado serão consideradas parte integrante do prédio e, findo o contrato, a locatária não poderá exigir do locador qualquer indemnização por elas. Ressalva-se o

direito do locatário levantar, querendo, as benfeitorias úteis que haja feito e possam ser retiradas obrigando-se nesse caso a repor o local arrendado no estado em que se encontra na presente data.

Cláusula Nona

É permitida a sublocação total ou parcial a qualquer Sociedade em que a arrendatária possua ou venha a possuir quota não inferior a quarenta por cento do capital social.

Cláusula Décima

Todas as questões que se suscitarem entre as Outorgantes, relativamente à interpretação e à execução do presente contrato serão decididas obrigatoriamente pelo Tribunal da Comarca de Lisboa com renúncia a qualquer outro.

Lisboa, 1 de Junho de 2001

A Primeira Outorgante A Segunda outorgante

IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO DA IGREJA DA VITÓRIA

ADMINISTRADORA DA

CASA DE NOSSA SENHORA DA VITÓRIA

Exma. Gerência da

Lusófila – Comércio e Serviços, Lda.

Rua do Crucifixo, 94 e 96

1100-182 Lisboa

Registada c/ AR

Lisboa, 21 de Setembro de 2018

Assunto: Transição do actual contrato de arrendamento para o NRAU

Exmo. Senhor,

Acuso a recepção da carta de V. Exa., que mereceu a nossa melhor atenção.

Atendendo às razões invocadas e devidamente comprovadas, a renda deverá ser actualizada para o valor de € 733,08 (setecentos e trinta e três euros e oito cêntimos), com as legais actualizações anuais, nos termos do n.º 2 do artigo 54.º, que remete para as alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º, ambos do NRAU.

Sendo o valor patrimonial do locado de € 131.953,63 (cento e trinta e um mil novecentos e cinquenta e três euros e sessenta e três cêntimos), nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 35.º do NRAU, o valor actualizado da renda corresponde à quantia anual de € 8.796,91 (oito mil setecentos e noventa e seis euros e noventa e um cêntimos) – 1/15 do valor do locado –, o que corresponde à quantia mensal de € 733,08 (setecentos e trinta e três euros e oito cêntimos).

Nos termos do n.º 4 do artigo 54.º do NRAU, a renda actualizada será devida no 1.º dia do 2.º mês seguinte ao da recepção da presente carta. Ou seja, se esta comunicação for recebida ainda durante o mês de Setembro, a renda actualizada será devida no dia 1 de Novembro de 2018. A ser recebida a presente comunicação já em Outubro, a renda actualizada será devida no dia 1 de Dezembro de 2018.

O contrato considerar-se-á celebrado, para os devidos efeitos legais, por prazo certo e terá a duração de 10 anos a contar da recepção da V. carta, ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 54.º do NRAU.

Em anexo à presente carta poderá encontrar a caderneta predial do imóvel.

Sem outro assunto, subscrevo-me com os melhores cumprimentos.

[redacted]

Lusófila - Comércio e Serviços, Lda.

[redacted]

Exmos. Senhores
Irmandade do Santíssimo Sacramento da Igreja da Vitória
Rua do Crucifixo, n.º 100
1100-185 Lisboa

CC: Sousa Machado, Ferreira da Costa & Associados - Sociedade de Advogados, R.L.

Registada com AR

Lisboa, 30 de julho de 2018

Assunto: RE: Transição do atual contrato de arrendamento para o NRAU e atualização da renda

Exmos. Senhores,

Temos presente a V. missiva datada de 29 de junho de 2018, por nós rececionada em 04 de julho de 2018, através da qual V. Exas. dão nota da V. intenção de atualizar a renda devida ao abrigo do contrato de arrendamento em vigor, reportado ao prédio urbano sito na Rua do Crucifixo, n.ºs 94 e 96, em Lisboa, para o valor de € 4.500,00 (quatro mil e quinhentos euros) mensais.

Da referida missiva resulta ainda que é V. intenção sujeitar o contrato *supra* identificado ao NRAU, passando o mesmo a ter o prazo certo de 1 (um) ano.

Face ao exposto, serve a presente missiva para, nos termos e para os efeitos do disposto nos artigos 51.º e 54.º da Lei 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi dada pela Lei 43/2017, de 14 de junho, informar V. Exas. que:

1. Não aceitamos o valor de renda proposto;
2. Existe no locado um estabelecimento comercial aberto ao público que é uma microempresa, conforme cópia do IES que se junta em anexo; e
3. Não aceitamos a duração do contrato proposta.

Assim, e considerando o disposto no artigo 54.º da Lei 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi dada pela Lei 43/2017, de 14 de junho, **não damos o N. acordo a que o contrato fique submetido ao NRAU mantendo-se assim o tipo e duração do contrato.**

Acresce ainda referir que:

1. A V. comunicação vem em papel timbrado e assinada pela Irmandade do Santíssimo Sacramento da Igreja da Vitória, mas o envelope é da Sousa Machado, Ferreira da Costa & Associados, R.L., pelo que não é claro a quem devemos remeter a N. resposta, assim, na dúvida, remetemos para as moradas de ambas as entidades.
2. Não obstante ser referido no texto da carta remetida, V. Exas. não juntam cópia da caderneta predial, incumprindo assim com o disposto na alínea c), do artigo 50.º da Lei 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi dada pela Lei 43/2017, de 14 de junho, ficando assim sem efeito a comunicação por V. remetida. Neste sentido, solicitamos que nos seja remetida nova comunicação, juntando a caderneta predial, sob pena de o presente procedimento ser considerado inválido.

Com os melhores cumprimentos,

[redacted]

gerente da *Lusófila - Comércio e Serviços, Lda.* da *Lusófila - Comércio e Serviços, Lda.*

Anexos:

a) IES.

Exma. Gerência da

Lusófila – Comércio e Serviços, Lda.

Rua do Crucifixo, 94 e 96

1100-182 Lisboa

Registada c/ AR

Lisboa, 29 de Junho de 2018

Assunto: Transição do actual contrato de arrendamento para o NRAU e actualização da renda

Exma. Senhora,

No âmbito do contrato de arrendamento para fins não habitacionais que tem por objecto o prédio urbano sito na Rua do Crucifixo, 94 e 96, em Lisboa, do qual V. Exa. é arrendatária, é proposto o seguinte:

Ao abrigo do disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), mais concretamente, ao abrigo do seu artigo 50.º, vem a Irmandade do Santíssimo Sacramento da Igreja da Vitória, na qualidade de senhoria no arrendamento *supra* identificado, comunicar a V. Exa. a intenção de proceder à transição do respectivo contrato para o NRAU e à actualização da renda, actualmente em vigor, alterando também o tipo e o prazo do dito contrato, propondo as seguintes condições:

a) Actualização do valor mensal da renda para o montante de 4.500,00€ (quatro mil e quinhentos euros);

a) Celebração do contrato ao abrigo do NRAU, não habitacional, com prazo certo, pelo prazo de 1 ano, com renovações automáticas de 1 ano cada.

Informa-se, ainda, para os devidos efeitos, que o valor do locado, avaliado nos termos dos artigos 38.º e seguintes do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) é de 131.953,63€ (cento e trinta e um mil novecentos e cinquenta e três euros e sessenta e três cêntimos), conforme poderá confirmar pela consulta da cópia da caderneta predial urbana do locado, a qual segue em anexo à presente carta.

Nos termos do disposto no artigo 50.º, alíneas d) e e) do NRAU, informamos que o prazo de resposta de V. Exa. à presente carta é de 30 (trinta) dias, podendo V. Exa. na resposta:

i. aceitar o valor da renda proposto pelo senhorio;

ii. opor-se ao valor da renda proposto, propondo um novo valor, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 52.º do NRAU;

iii. em qualquer dos casos, poderá sempre pronunciar-se quanto ao tipo ou à duração do contrato propostos;

iv. denunciar o contrato de arrendamento, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 53.º do NRAU.

Informamos ainda, nos termos do disposto no artigo 50.º, alínea f) e 51.º, n.º4 do NRAU, que no mesmo prazo da resposta prevista no parágrafo anterior, ou seja, 30 (trinta) dias, poderá invocar, isolada ou conjuntamente, uma das seguintes circunstâncias:

i. Que existe no locado um estabelecimento comercial aberto ao público e que é uma microempresa;

ii. Que no locado funciona uma pessoa coletiva de direito privado sem fins lucrativos, regularmente constituída, que se dedica à atividade cultural, recreativa, de solidariedade social ou desportiva não profissional, e declarada de interesse público ou de interesse nacional ou municipal, ou uma pessoa coletiva de direito privado que prossiga uma atividade declarada de interesse nacional;

iii. Que o locado funciona como casa fruída por república de estudantes, nos termos previstos na Lei n.º 2/82, de 15 de janeiro, alterada pela Lei n.º 12/85, de 20 de junho;

iv. Que existe no locado um estabelecimento ou uma entidade de interesse histórico e cultural ou social local reconhecidos pelo município, nos termos do respetivo regime jurídico.

Deve ainda fazer acompanhar a sua resposta de documento comprovativo das circunstâncias acima alegadas, caso o sejam, sob pena de não poder prevalecer-se da referida circunstância.

Por último, nos termos do disposto no artigo 50.º, alínea g) do NRAU, informa-se que a falta de resposta tem como consequência a aceitação da renda, bem como do tipo e duração do contrato propostos pelo senhorio, ficando o contrato submetido ao NRAU a partir do 1.º dia útil do 2.º mês seguinte ao do termo do prazo de resposta.

Caso V. Exa. não invoque qualquer das circunstâncias previstas no artigo 51.º, n.º4 do NRAU, mas se oponha ao valor da renda, ao tipo ou à duração do contrato propostos pelo senhorio, propondo outros, expressa ou tacitamente, o senhorio, no prazo de 30 dias contados da recepção da V. resposta, deve comunicar ao arrendatário se aceita ou não a proposta.

A oposição do arrendatário ao valor da renda proposto pelo senhorio não acompanhada de proposta de um novo valor vale como proposta de manutenção do valor da renda em vigor à data da comunicação do senhorio

A falta de resposta do senhorio vale como aceitação da renda, bem como do tipo e da duração do contrato propostos pelo arrendatário.

Se o senhorio aceitar o valor da renda proposto pelo arrendatário ou verificando-se o disposto no parágrafo anterior, o contrato fica submetido ao NRAU a partir do 1.º dia do 2.º mês seguinte ao da recepção, pelo arrendatário, da comunicação do senhorio ou do termo do prazo aí previsto:

i. De acordo com o tipo e a duração acordados;

ii. No silêncio ou na falta de acordo das partes acerca do tipo ou da duração do contrato, este considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de cinco anos.

Se o senhorio não aceitar o valor de renda proposto pelo arrendatário, pode, na comunicação acima referida:

i. Denunciar o contrato de arrendamento, pagando ao arrendatário uma indemnização equivalente a cinco anos de renda resultante do valor médio das propostas formuladas pelo senhorio e pelo arrendatário;

ii. Atualizar a renda de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º do NRAU, considerando-se o contrato celebrado com prazo certo, pelo período de cinco anos a contar da referida comunicação.

A indemnização a que se refere a alínea i. do parágrafo anterior é agravada para o dobro ou em 50% se a renda oferecida pelo arrendatário não for inferior à proposta pelo senhorio em mais de 10% ou de 20%, respetivamente. A indemnização prevista é paga no momento da entrega do locado ao senhorio.

Sem prejuízo do disposto no parágrafo seguinte, a denúncia referida produz efeitos no prazo de seis meses a contar da recepção da correspondente comunicação, devendo então o arrendatário desocupar o locado e entregá-lo ao senhorio no prazo de 30 dias.

No período compreendido entre a recepção da comunicação pela qual o senhorio denuncia o contrato e a produção de efeitos da denúncia, vigora a renda antiga ou a renda proposta pelo arrendatário, consoante a que for mais elevada.

Esperando resposta no prazo legal, apresentamos os melhores cumprimentos.

[redacted]

Juiz da irmandade

LM.

ALTERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

No dia t r i n t a de Novembro de mil novecentos e noventa, no Vigésimo Terceiro Cartório Notarial de Lisboa, perante mim, Licª Gabriela Costa da Palma Martins, Notário Interino, compareceram como outorgantes:

Primeiro

[redacted]

Intervém na qualidade de J u í z da Mesa Administrativa da "IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO DA IGREJA DA VICTÓRIA", com sede na Rua do Crucifixo, número cem, em Lisboa, pessoa colectiva de Utilidade Pública nº 501081330 , Instituição Particular de Solidariedade Social; - qualidade e suficiência de poderes que verifiquei pelos estatutos e pela fotocópia da acta 329 da Mesa Administrativa da dita Irmandade, que arquivo. Segundo

[redacted]

intervém em nome e representação, na qualidade de sócio e gerente da sociedade comercial por quotas denominada "LUSÓFILA - COMÉRCIO E SERVIÇOS, LIMITADA", com sede em Lisboa, na Rua do Crucifixo, números noventa e quatro a noventa e oito, freguesia de S. Nicolau, pessoa colectiva 500552347, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número treze mil trezentos e nove, com o capital social de um milhão de escudos; -

9061 — A Gráfica de Tomar

qualidade e suficiência de poderes para este acto que verifiquei pela certidão em fotocópia emitida pela dita Conservatória, que arquivo.

Verifiquei a identidade dos outorgantes pela exibição dos seus [redacted]

PELO PRIMEIRO OUTORGANTE, NA INVOCADA QUALIDADE, FOI DITO:

- Que a sua representada é dona do prédio urbano situado na Rua do Crucifixo números noventa e quatro a cento e seis, tornejando para a Rua da Vitória, números cento e quatro a cento e oito, na freguesia da Conceição, concelho de Lisboa, inscrito na matriz da freguesia de S. Nicolau sob o artigo 227, antes artigo 104 da dita freguesia de Conceição.

- Que a cave e rés-do-chão do dito prédio se encontrava arrendada desde um de Julho de mil novecentos e treze à representada do segundo outorgante, que anteriormente se denominava "Casa das Flores, Limitada".

- Que pela presente escritura reformulam inteiramente o referido arrendamento, que passa a reger-se pelas cláusulas seguintes:

1ª

O arrendamento é pelo prazo de SEIS MESES, renovável por iguais períodos nos termos legais, tendo tido o seu início em um de Julho de mil novecentos e treze.

2ª

A renda mensal é de QUARENTA E CINCO MIL ESCUDOS, com efeitos a partir de um de Janeiro deste ano e deve ser paga à representada do primeiro outorgante na sua sede no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que respeitar.

3ª

O local arrendado destina-se ao exercício de qualquer actividade comercial, industrial, serviços, escritórios ou outros, exceptuando-se, porém todas aquelas que pela sua natureza prejudiquem o normal funcionamento do Lar de Nossa Senhora da Vitória, sito no número cem da Rua do Crucifixo, ou sejam prejudiciais à estrutura e estabilidade do prédio.

4ª

São autorizadas as obras de adaptação do local arrendado às actividades lá exercidas, desde que não ponham em causa as estruturas do prédio, bem como a colocação de toldos e reclamos luminosos que publicitem as actividades ali exercidas ou estruturas de protecção de portas e janelas para segurança do local arrendado.

5ª

As benfeitorias que a locatária venha a fazer no local arrendado serão consideradas parte integrante do prédio e, findo o contrato, a locatária não poderá exigir do locador qualquer indemnização por elas. Ressalvam-se o direito do locatário a levantar, querendo, as benfeitorias úteis que haja feito e possam ser retiradas sem detrimento do prédio ou do local arrendado.

6ª

9061 — A Gráfica de Tomar

É permitida a sublocação total ou parcial, sem a limitação prevista no artigo mil e sessenta e dois do Código Civil, a qualquer Sociedade em que a arrendatária ou o seu sócio David Augusto de Sousa possuam ou venham a possuir quota não inferior a quarenta por cento do capital social.

PELO SEGUNDO OUTORGANTE FOI DITO: - Que, para a sua representada, aceita este arrendamento nos termos exarados.

EXIBIRAM: Fotocópia em substituição da caderneta predial emitida pela Repartição Central de Finanças de Lisboa, visada em 19 de Novembro corrente, comprovativa das referências matriciais.

ARQUIVO: Fotocópia de certidão emitida pela Repartição de Finanças do 3º Bairro Fiscal de Lisboa, pela qual se verifica que o dito local já se encontrava arrendado para comércio a referida "Casa das Flores, Limitada" desde um de Julho de mil novecentos e treze.

Esta escritura foi lida e o seu conteúdo explicado aos outorgantes em voz alta e na presença simultânea de ambos.

Rasurei: "Juiz"; "Imediata", "trinta"; "Alteração de Arrendamento"; "desde"; Entrelinhei: "para comércio".

[redacted]

O Notário,

[redacted]

Conta registada sob o nº 1.439.

SOUSA MARQUES, LDA.
Rua do Ouro, nº163
LISBOA

Data: 04 de Janeiro de 2018

À Exma. Irmandade do Santíssimo Sacramento
da Igreja da Vitória
Rua do Crucifixo, 100
LISBOA

Exmos.Srs.

Em resposta à carta da IRMANDADE, entregue em mão, em 03/01/2018, vimos informar e solicitar o seguinte;

Em relação ao pedido formulado por esta sociedade relativamente ao nº.163 para sublocação à sociedade **MAX PAY-Instituição de Pagamentos Lda,** a mesma torna-se desnecessária dado que a entidade sublocatária não conseguiu no tempo em que esteve a funcionar resultados financeiros que lhe permitam continuar com o negócio no local, pelo que abandonará o estabelecimento em prazo relativamente curto.

Solicitando desculpa por este incómodo, SOUSA MARQUES, Lda., compensará a IRMANDADE pelo tempo em que esteve a sublocatária a ocupar o locado, em valores a determinar entre ambas as partes.

Relativamente ao nº.165 a ora subscritora não percebe parcialmente os valores encontrados pela IRMANDADE.

Na verdade, a loja correspondente ao nº.de polícia 161 a mesma não possui lavabos, que se encontram no espaço superior a que se acede por uma escada há muito construída pela anterior arrendatário.

O espaço da divisão superior é utilizado unicamente para escritório/armazém e a sua área útil é de 62m2, conforme medição efetuada por esta empresa.

Face a tal circunstancialismo e mantendo o interesse em ceder o referido arrendamento, sugerimos que a atualização proposta para o nº.165 seja repensada por essa IRMANDADE, propondo desde já esta empresa duplicar o seu valor para € 420,00 (quatrocentos e vinte euros), ficando no entanto a aguardar a aceitação por parte dessa Instituição, sem prejuízo da verificação in loco do espaço útil da sobreloja.

Aguardando as vossas breves notícias

Subscrevemo-nos
Atentamente

O Gerente SOUSA MARQUES, LDA.
A Gerência

[redacted]

IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO DA IGREJA DA VITÓRIA

ADMINISTRADORA DA

CASA DE NOSSA SENHORA DA VITÓRIA

Sousa Marques, Lda.
Rua do Ouro nº 163
Lisboa

Lisboa, 29 de Dezembro de 2017

Assunto: Contratos Arrendamento – Rua do Ouro nº 161, 163 e 165

Exmos. Senhores,

No seguimento dos contactos mantidos, vimos responder às Vossas cartas datadas de 14 de Julho e de 29 de Novembro de 2017.

Nessas cartas solicitaram V.Exas autorização para a cedência dos contratos de arrendamento dos imóveis sitos nos Nºs 161, 163 e 165 da Rua do Ouro.

No que se refere ao contrato do nº 163 pretendem a autorização para a sublocação do espaço à sociedade MaxPay-Instituição de Pagamentos, Lda.

No que se refere aos nºs 161 e 165 solicitam a cedência dos contratos de arrendamento a empresa congénere do ramo de ourivesaria.

A Irmandade nada tem a opor a estas solicitações, autorizando as mesmas desde que salvaguardas e cumpridas as seguintes condições:

a - Reforçar a não autorização à colocação de caixas de levantamento automático de dinheiro, as denominadas "caixas ATM";

b - Atualização do valor das rendas dos respetivos espaços, para os seguintes valores:

Nº 161 – mantem-se o valor actual de €840,61 (salvaguardando o aumento anual legalmente previsto);

Nº 163 – Actualização do valor da renda para €990,00/mês;

Nº 165 – Actualização do valor da renda para €1.200,00/mês.

Desde que devidamente aceites e salvaguardas as condições acima para todos os espaços, estamos em condições de formalizar as autorizações necessárias às operações solicitadas nas Vossas cartas acima referidas.

Melhores cumprimentos.

[redacted]

A Mesa da Irmandade

RECEBI

[redacted]

18/05/2006

CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA COMÉRCIO

ENTRE

1. IRMANDADE DO SANTISSÍMO SACRAMENTO DA IGREJA DA VITÓRIA, PESSOA COLECTIVA Nº. 501081330, COM SEDE NA Rua do Crucifixo nº. 100 em Lisboa, representada pelo Juiz da Irmandade Dr. [redacted] e pelo Secretário da Irmandade Sr. [redacted] adiante designada como Primeira Outorgante

e

2. SOUSA MARQUES Lda., pessoa colectiva nº. 500419833, inscrita na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, sob o nº 2264, com sede na Rua do Ouro nº. 163, em Lisboa, representada pelo seu Sócio Gerente com poderes para o acto Senhor [redacted] adiante designada como Segunda Outorgante, é celebrado o contrato de arrendamento para comércio que se regerá pelas Cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA

A Primeira Outorgante é dona e legítima proprietária do prédio nº. 163, sito na Rua do Ouro, em Lisboa, inscrito na matriz predial urbana da freguesia de São Nicolau, sob o artº. 154º. e descrito na Quarta Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o nº. 2264.

CLÁUSULA SEGUNDA

Pelo presente contrato a Primeira Outorgante dá de arrendamento à Segunda Outorgante a loja nº. 163, sita na Rua do Ouro, nº 163 em Lisboa.

CLÁUSULA TERCEIRA

O arrendamento é feito pelo prazo de um ano, renovando-se automaticamente por iguais e sucessivos períodos, salvo se for denunciado por qualquer das partes nos termos da lei.

CLÁUSULA QUARTA

O local arrendado destina-se à actividade comercial da Segunda Outorgante e ao exercício do comércio de câmbios, compra e venda de ouro ou prata em moeda ou noutra forma não trabalhada, compra e venda de moedas para fim de numismática e bem assim a prestação de serviço de transferências de dinheiro de e para o exterior, a exercer em nome e com o Alvará da **MUNDICAMBIOS – Agência de Câmbios, Lda.,** não podendo ser-lhe dado outro uso sem prévia autorização da Primeira Outorgante, sendo permitida a sublocação.

CLÁUSULA QUINTA

1. A Segunda Outorgante, como contrapartida pela ocupação e utilização do local arrendado, pagará à Primeira Outorgante a renda mensal de € 400,00(Quatrocentos Euros) vencendo-se a primeira renda em Março e cada uma das rendas subsequentes no primeiro dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que diga respeito, sendo o respectivo pagamento efectuado na sede da Primeira Outorgante.

2. A renda referida no número anterior será actualizada anualmente mediante a aplicação do coeficiente para as rendas não habitacionais publicado anualmente pelo Governo, após comunicação da Primeira Outorgante nesse sentido.

CLÁUSULA SEXTA

1. O Local arrendado é entregue à Segunda Outorgante nesta data no estado em que actualmente se encontra, estado esse que esta declara expressamente conhecer e aceitar.

2. Ficam exclusivamente a cargo da Segunda Outorgante a execução de quaisquer obras interiores de conservação e de adaptação ao exercício da sua actividade, no local arrendado, devendo no entanto obter previamente autorização escrita da Primeira Outorgante. Exceptuam-se da referida autorização as obras de limpeza e conservação.

CLÁUSULA SÉTIMA

Segunda Outorgante obriga-se ainda a :

a) – Manter o local arrendado em perfeito estado de conservação .
b) – Suportar os encargos com a electricidade e a água que lhe disserem respeito.
c) – Permitir que a Primeira Outorgante ou quem o representar vistorie o local arrendado, desde que avise previamente a Segunda Outorgante com a antecedência mínima de cinco dias.
d) – Findo o contrato de arrendamento por qualquer causa, reparar todas as deteriorações verificadas no local que não decorram da sua utilização prudente e normal.

CLÁUSULA OITAVA

Findo o arrendamento, as benfeitorias resultantes de quaisquer das obras ou beneficiações efectuadas pela Segunda Outorgante, ainda que autorizadas pela Primeira Outorgante, revertem a favor desta, sem que aquela possa por elas pedir indemnização ou invocar retenção.

CLÁUSULA NONA

O presente contrato substitui para todos os efeitos legais o contrato celebrado por escritura de trespasse com a Segunda Outorgante em 7 de Fevereiro de 1955 no 13º. Cartório Notarial de Lisboa

Lisboa 1 de Maio de 2006

A PRIMEIRA OUTORGANTE [redacted]

A SEGUNDA OUTORGANTE SOUSA MARQUES, LDA. [redacted]

ADENDA AO CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS

ENTRE:

1º - Irmandande do Santíssimo Sacramento da Igreja da Vitória, Instituição particular de Solidariedade Social, pessoa colectiva com o nº 501 081 330, com sede na Rua do Crucifixo, nº 100, 1100-185 Lisboa, representada pelo Secretário [redacted] e pelo Tesoureiro [redacted], adiante designada "Primeira Contraente";

2º - E.E. de Sousa & Silva, Lda., sociedade por quotas, pessoa colectiva registada com o número único de matrícula e pessoa coletiva de 500 504 911, com sede na Rua Áurea nº. 157/159, em Lisboa representada por [redacted], na qualidade de Sócia-Gerente, aqui designada como "Segunda Contraente";

Em conjunto designadas por Partes,

CONSIDERANDO QUE:

A. Se encontra em vigor um contrato de arrendamento não habitacional (cuja cópia se anexa) celebrado entre as Partes, cujo objeto consiste no arrendamento do imóvel n.º 157/159;
B. No dia 01 de Junho de 2012, as Partes celebraram uma Adenda ao Contrato de Arrendamento (cuja cópia se anexa) referido no Considerando anterior;
C. Primeira e Segunda Contraentes chegaram a novo acordo quanto à actualização da renda mensal e duração do contrato.

É celebrada livremente e de boa-fé a presente Adenda, a qual se rege pelos seus Considerandos e pelos termos e condições constantes das Cláusulas seguintes:

Cláusula Primeira

(Renda)

1. Pela presente Adenda, as partes actualizam a renda mensal nos seguintes termos:

a. A renda correspondente aos meses de Junho a Dezembro de 2022 (inclusive) fica fixada no montante de € 900,00 (novecentos euros) por mês, a qual se vence no primeiro dia útil do mês anterior aquele a que disser respeito.
b. A renda de Janeiro de 2023 e seguintes é actualizada para o montante de € 1.300,00 (mil e trezentos euros) mensais.

c. A renda mensal convencionada será actualizada anualmente de acordo com o coeficiente legal de actualização aplicável, se positivo, sendo a primeira actualização decorrente desta alínea automaticamente aplicável para o mês de Janeiro de 2024 e assim sucessivamente para o primeiro mês de cada ano.

Cláusula Segunda

(Duração do Contrato)

O presente contrato é prorrogado por um novo prazo de 5 anos a contar da data da assinatura da presente adenda, cessando no dia 31 de Maio de 2027, a menos que as Partes acordem por escrito na sua renovação.

Cláusula Terceira

(Revogação de disposições do contrato de arrendamento e sua Adenda)

A presente Adenda revoga qualquer disposição do contrato de arrendamento e respectiva Adenda de 01 de Junho de 2012, que esteja em contradição com o aqui disposto, mantendo-se as restantes disposições em vigor.

Feito em 3 (três) originais, de igual valor, destinando-se duas delas aos contraentes e outra às Finanças.

Lisboa, 24 de Maio de 2022

[redacted]

Irmandade S. S.
Igreja de Vitória
Rua Crucifixo, 10
1100 Lisboa

[redacted]

CONTRATO DE CESSÃO DE EXPLORAÇÃO

Outorgantes :

1º - Irmandade do Santíssimo Sacramento da Igreja da Vitória, Instituição Particular de Solidariedade Social, pessoa coletiva com o n.º 501081330, com sede na Rua do Crucifixo, n.º 100, em Lisboa, representada pelo Juiz Irmão [redacted], adiante designada como "primeira outorgante";

2º - Sousa Marques, Lda. Sociedade por quotas, portadora do cartão de pessoa coletiva com o n.º 500419833, com sede na Rua Áurea, n.º 161 em Lisboa, inscrita na Conservatória do Registo Comercial sob o n.º 2264, representada pelo seu gerente Exmo. Senhor [redacted], aqui designada como "segunda outorgante",

3º - Azevedo Pinho & Jesus, Lda., Sociedade por quotas, portadora do cartão de pessoa coletiva com o n.º 500538999, com sede na Rua dos Sapateiros n.º 115 – 1.º esquerdo, em Lisboa, inscrita na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o n.º 21974, representada pela sua Sócia Gerente Exma. Sra. Dª. [redacted] aqui designada como "terceira outorgante"

É estabelecido e acordado o seguinte contrato de cessão de exploração, que se regerá pelas cláusulas abaixo indicadas:

1º

A primeira outorgante é dona e legítima proprietária do prédio urbano nº.163, sito na Rua do Ouro em lisboa, inscrito na matriz predial urbana da Freguesia de Santa Maria Maior, anteriormente São Nicolau, sob o artigo 154 e descrito na 4.ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º 2264.

2º

Nessa qualidade deu de arrendamento à segunda outorgante os n.ºs 161 e 165, sitos na Rua do Ouro, aqui identificados como loja e sobreloja, que por sua vez resultaram de cessão de anterior contrato de arrendamento, datado de 23 de Junho do ano de 1941.

3º.

A segunda outorgante exerce no local o comércio de compra e venda de objetos de ouro, prata e metais preciosos.

4º

Por razões várias a segunda outorgante não pretende continuar a explorar os locados, tendo em 29 de Novembro solicitado à primeira outorgante aqui identificada, autorização para cedência do respetivo arrendamento à sociedade congénere do ramo de ourivesaria, a terceira outorgante.

5º

Essa pretensão foi acordada pela proprietária, com condições, pelo que a segunda outorgante cede definitivamente os referidos locados à terceira outorgante.

6º.

Por virtude da autorização de cedência concedida, a terceira outorgante passará a pagar em conjunto pelos locados a verba total mensal de **€ 1 740,61** (mil setecentos e quarenta euros e sessenta e um cêntimos), correspondendo **€ 840,61** (oitocentos e quarenta euros e sessenta e um cêntimos) e **€ 900,00** (novecentos euros) à loja e sobreloja, sitas ambas na Rua do Ouro, com os n.^{os} de polícia respetivos de 161 e 165.

7º.

A renda dos locados será paga pela terceira outorgante na sede da **Irmandade do Santíssimo Sacramento da Igreja da Vitória**, identificada em 1º.

8º.

A terceira outorgante assumirá na plenitude as obrigações e direitos decorrentes do contrato de arrendamento anteriormente celebrado, acrescentando-se que a mesma não poderá instalar nos locados quaisquer caixas de levantamento automático de dinheiro, vulgo caixas ATM's.

9º.

Mantém-se em vigor o contrato de arrendamento relativo a ambos os locados - salvaguardando-se, em especial, a duração de um ano do contrato de arrendamento, automaticamente renovável - salvo as alterações anteriormente consignadas.

O presente contrato é feito em duplicado, ficando um exemplar na posse da primeira outorgante e outro na posse da terceira outorgante.

Lisboa, 29 de Janeiro de 2018

Pela Primeira Outorgante,

[redacted]

Pela Segunda Outorgante,

[redacted]

Pela Terceira Outorgante,

[redacted]

ADENDA AO CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS

ENTRE:

1º - Irmandade do Santíssimo Sacramento da Igreja da Vitória, Instituição particular de Solidariedade Social, pessoa colectiva com o nº 501081330, com sede na Rua do Crucifixo, nº 100, 1100-185 Lisboa, representada pelo Secretário [redacted] e pelo Tesoureiro [redacted], adiante designada "Primeira Contraente";

2º - Cella Inv. S.A., sociedade anónima, pessoa colectiva com o nº 505726505, com sede na Avenida Sá Carneiro, Edificio Rotunda Centro, Loja 18, em Mação, representada pelo seu administrador [redacted], aqui designada como "Segunda Contraente";

Em conjunto designadas por Partes,

CONSIDERANDO QUE se encontra em vigor um contrato de arrendamento não habitacional celebrado entre a Primeira Contraente e a Segunda Contraente, com a última adenda assinada a 30 de Dezembro de 2020, relativo ao imóvel correspondente à Loja com os números de polícia 167 a 173 do prédio urbano sito na Rua do Ouro, em Lisboa, Freguesia de São Nicolau, Concelho de Lisboa;

É celebrada livremente e de boa-fé a presente Adenda, a qual se rege pelos seus Considerandos e pelos termos e condições constantes das Cláusulas seguintes:

Cláusula Primeira

(Renda)

1. Pela presente Adenda, as partes atualizam a renda mensal nos seguintes termos:
   a. A renda devida pelos meses de Janeiro a Junho 2022 (inclusive) fica fixada no montante de € 4.500,00 (quatro mil e quinhentos euros) por mês, a qual se vence no primeiro dia útil do mês anterior a que disser respeito;
   b. Para os meses de Julho a Dezembro de 2022, a renda devida será atualizada para o valor mensal de € 4.600,00 (quatro mil e seiscentos euros), a qual se vence no primeiro dia útil do mês anterior a que disser respeito;

c. Para os meses de Janeiro a Junho de 2023, a renda devida será atualizada para o valor mensal de € 5.200,00 (cinco mil e duzentos euros), a qual se vence no primeiro dia útil do mês anterior a que disser respeito;
d. Para os meses de Julho a Dezembro de 2023, a renda devida será atualizada para o valor mensal de € 5.400,00 (cinco mil e quatrocentos euros), a qual se vence no primeiro dia útil do mês anterior a que disser respeito;
e. Entre Janeiro a Junho de 2024, a renda devida será atualizada para o valor mensal de € 5.600,00 (cinco mil e seiscentos euros), a qual se vence no primeiro dia útil do mês anterior a que disser respeito;

Cláusula Segunda

(Revogação de disposições do contrato de arrendamento e respectivas adendas)

A presente Adenda revoga, apenas, qualquer disposição do contrato de arrendamento e respectivas adendas, que estejam em contradição com o disposto na cláusula anterior.

Feito em dois originais, de igual valor, destinando-se cada um deles para cada uma das Partes

Lisboa, 24 de Maio de 2022

Pela Primeira Contraente

[redacted]

Pela Segunda Contraente

[redacted]

CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS [redacted]

Entre:

Irmandade do Santíssimo Sacramento da Igreja da Vitória, Instituição Particular de Solidariedade Social, com sede na Rua do Ouro nº 165, 1º Esquerdo, freguesia de Santa Maria Maior, concelho de Lisboa, contribuinte fiscal nº 501 081 330, representada pelo Sr. [redacted] na qualidade de Juiz da Irmandade, com poderes para o acto, adiante a designada por **PRIMEIRA CONTRAENTE** ou **SENHORIA**;

E

Europombalina - Sociedade Imobiliário, Lda., com sede na Rua dos Correeiros, nº 136 doravante, freguesia de Santa Maria Maior, concelho de Lisboa, com o capital social de 100.000.00€ (cem mil euros), pessoa coletiva nº 504 028 243, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa - 1º Secção, sob o mesmo número, neste ato representado por [redacted], na qualidade de gerente, com poderes para o ato, devorante designada como **ARRENDATÁRIA**, ou SEGUNDA CONTRAENTE;

ambas designadas em conjunto por "Partes"

CONSIDERANDO QUE:

A. A **PRIMEIRA CONTRAENTE** é proprietária da divisão com utilização independente correspondente à Sobreloja lado direito com o número de policia 165, do prédio sito na Rua Àurea, em Lisboa, freguesia de Santa Maria Maior, concelho de Lisboa, inscrito na respectiva matriz sob o artigo nº 1596, de ora em diante abreviadamente designado por "Locado";
B. A fração correspondente à loja está inserida num imóvel cuja construção é anterior á entrada em vigor do Decreto Lei 38/382, de 07 de Agosto de 1951, que veio aprovar o Regulamento geral de Edificações Urbanas, razão pela qual está a mesma dispensada de licença de utilização;
C. A SENHORIA encomendou a um arquiteto realização de um projeto de arquitetura para a reabilitação do Locado, já disponível;
D. A PRIMEIRA CONTRAENTE pretende dar de arrendamento o locado e a SEGUNDA CONTRAENTE pretende tomá-lo de arrendamento;

É livremente e reduzido a escrito, o presente Contrato de Arrendamento, para fins não habitacionais, nos termos e para os efeitos do disposto legalmente para o arrendamento urbano, nos termos constantes dos Considerandos supra e das cláusulas seguintes:

Cláusula Primeira
(Objeto)

Pelo presente contrato, a **SENHORIA** dá de arrendamento o locado, à ARRENDATÁRIA, a qual por sua vez, o toma de arrendamento, nos termos e para os efeitos previstos na lei e nas clausulas seguintes.

Cláusula Segunda
(Fim do arrendamento)

1. O Locado destina-se exclusivamente a ser utilizado, pela ARRENDATÁRIA, enquanto escritório no qual desenvolverá a sua atividade profissional de gestão e administração imobiliária
2. A ARRENDATÁRIA reconhece que o locado realiza cabalmente o fim a que é destinado, não podendo, em caso algum, utilizar o Locado para outro fim que não o acordado no presente contrato.

Cláusula Terceira
(Prazo, Oposição á Renovação e Denúncia)

1. O presente contrato de arrendamento será válido pelo prazo de 5 (cinco) anos.
2. O contrato de arrendamento terá início a 1 de Abril de 2020 e termo a 31 de março de 2025.
3. As partes expressamente declaram que o contrato não se renovará de forma automática no seu termo.

Cláusula Quarta
(Renda)

1. Pelo arrendamento será devida uma renda de 1.000.00€ (mil euros)
2. As rendas mensais vencem-se no primeiro dia útil do mês anterior aquele a que disser respeito e deverão ser pagas mediante transferência bancária a efetuar pela ARRENDATÁRIA para o NIB a indicar pela SENHORIA.

Cláusula Quinta
(Reabilitação do Locado)

1. Com base no projeto de arquitetura referido no Considerando C, a ARRENDATÁRA compromete-se a solicitar orçamentos para a realização dos trabalhos e a SENHORIA compromete-se a aceitar a proposta que considerar enquadrar-se mais com o previsto no referido projeto.
2. Escolhida a empresa que irá realizar as obras, a SENHORIA, compromete-se a autorizar a ARRENDATÁRIA, a realizar as obras no Locado, sendo esta última quem contratará diretamente com o empreiteiro e suportará os custos da empreitada.
3. A SENHORIA poderá supervisionar as obras, sem necessidade de pré-aviso para visita do local.
4. O custo das obras realizadas, se aprovado previamente pela SENHORIA nos termos do primeiro número da presente cláusula, será suportado pela ARRENDANTÁRIA, que descontará o valor das mesmas primeiras rendas que forem devidas.

CLAUSULA SEXTA
(Entrega e restituição do locado)

A ARRENDATÁRIA obriga-se a manter em bom estado de conservação o Loçado e seus pertences, salvo o desgaste resultante de um uso normal e prudente, por forma a que, no termo de vigência do contrato, seja o Locado devolvido á SENHORIA em bom estado de conservação.

CLAUSULA SETIMA

(Obras e benfeitorias no Espaço)

1. Após a reabilitação do Locado, e sem prejuízo do disposto no número seguinte, a realização de obras ou benfeitorias que não comportem alterações na estrutura do locado e que, pela sua natureza e importância se considerem como sendo necessárias á identificação do estabelecimento comercial com marca comercial que aí irá estabelecer-se e que sejam adequadas á prossecução da atividade a exercer no Locado e previstas no presente contrato, nomeadamente as respeitantes a pinturas, colocação de expositores e decoração não necessitarão de autorização prévia, por escrito, da SENHORIA.

2. Com exceção das referidas na clausula Quinta, as obras que não se enquadrarem na definição prevista no número anterior, nomeadamente as que comportem alterações na estrutura do Locado, bem como a colocação de elementos na fachada e alteração do aspeto desta, necessitarão sempre de autorização prévia, sem prejuízo do licenciamento camarário, nos casos que seja necessário, licenciamento esse que será de responsabilidade e correrá a expensas da ARRENDATÁRIA.

3. Uma vez realizadas, todas as obras e benfeitorias, salvo as que possam ser retiradas sem alteração da estrutura do Locado ou dos sistemas e instalações comuns, ficarão a pertencer ao Locado, sem que por isso a ARRENDATÁRIA possa beneficiar do direito de retenção ou do direito ao pagamento de qualquer indeminização ou compensação.

CLAUSULA OITAVA

(Cedência de utilização do Locado)

A ARRENDATARIA não poderá subarrendar o Locado a terceiros, total ou parcialmente, temporária ou definitivamente, a título gratuito ou oneroso, sem prévia autorização da SENHORIA.

CLAUSULA NONA

(Alterações Contratuais)

As disposições constantes do presente contrato apenas poderão ser alteradas, aditadas ou modificadas mediante acordo expresso, por escrito, das Partes.

CLAUSULA DÉCIMA

(Lei e Foro)

1. O presente contrato rege-se pela Lei Portuguesa.
2. Para a resolução de quaisquer questões de litígios emergentes do presente Contrato será competente o Foro da Comarca de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.

O presente contrato foi celebrado em Lisboa, aos dias dois de março de dois mil e vinte, em dois exemplares, ficando um para a SENHORIA e outro para a ARRENDATÁRIA.

Pela SENHORIA,

[redacted]

Irmandade S. S.
ia da Vitória
rucifixo, 100
00 LISBOA

Pela A ARRENDATÁRIA,

[redacted]

Europombalina
Sociedade Imobiliária, Lda.
NIPC: 504 028 243
Rua dos Correeiros, 136 | 1100-168 Lisboa
Capital Social 100.000,00€

CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO-HABITACIONAIS [redacted]

ENTRE:

Irmandade do Santíssimo Sacramento da Igreja da Vitória, Instituição Particular de Solidariedade Social, com sede na Rua do Ouro, n.º 165, 1.º Esquerdo, freguesia de Santa Maria Maior, concelho de Lisboa, contribuinte fiscal n.º 501 081 330, representada por [redacted], na qualidade de Juiz da Irmandade, com poderes para o acto, adiante designada por **PRIMEIRA CONTRAENTE** ou **SENHORIA**;

E

Europombalina – Sociedade Imobiliário, Lda., com sede na Rua dos Correeiros, n.º 136, freguesia de Santa Maria Maior, concelho de Lisboa, com o capital social de 100.000,00 € (cem mil euros), pessoa colectiva n.º 504 028 243, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa – 1.ª Secção, sob o mesmo número, neste acto representado por [redacted], na qualidade de gerente, com poderes para o acto, doravante designada por **SEGUNDA CONTRAENTE** ou **ARRENDATÁRIA**;

ambas designadas em conjunto por "Partes",

CONSIDERANDO QUE:

A. A **PRIMEIRA CONTRAENTE** é proprietária do primeiro andar lado direito do prédio com o número de polícia 165, sito na Rua Áurea, em Lisboa, freguesia de Santa Maria Maior, concelho de Lisboa, inscrito na respectiva matriz sob o artigo n.º 1596, de ora em diante abreviadamente designado por "Locado";

B. A fracção em questão está inserida num imóvel cuja construção é anterior à entrada em vigor do Decreto Lei 38/382, de 07 de Agosto de 1951, que veio aprovar o Regulamento Geral das Edificações Urbanas, razão pela qual está a mesma dispensada de licença de utilização;

C. A **PRIMEIRA CONTRAENTE** pretende dar de arrendamento o Locado e a **SEGUNDA CONTRAENTE** pretende tomá-lo de arrendamento;

é livremente celebrado e reduzido a escrito o presente **Contrato de Arrendamento para Fins Não Habitacionais**, nos termos e para os efeitos do disposto legalmente para o arrendamento urbano, e nos termos constantes dos Considerandos supra e das cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA

(Objecto)

Pelo presente contrato, a **SENHORIA** dá de arrendamento o Locado à **ARRENDATÁRIA**, a qual, por sua vez, o toma de arrendamento, nos termos e para os efeitos previstos na lei e nas cláusulas seguintes.

CLÁUSULA SEGUNDA

(Fim do arrendamento)

1. O Locado destina-se exclusivamente a ser utilizado, pela **ARRENDATÁRIA**, enquanto escritório no qual se desenvolverá a sua actividade profissional de gestão e administração imobiliária.
2. A **ARRENDATÁRIA** reconhece que o Locado realiza cabalmente o fim a que é destinado, não podendo, em caso algum, utilizar o Locado para outro fim que não o acordado no presente contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA

(Prazo, Oposição à Renovação e Denúncia)

1. O presente contrato de arrendamento será válido pelo prazo de 2 (dois) anos.
2. O contrato de arrendamento terá início em um de abril de dois mil e vinte e três e termo em trinta e um de março de dois mil e vinte e cinco;
3. As partes expressamente declaram que o contrato não se renovará de forma automática no seu termo.

CLÁUSULA QUARTA

(Renda)

1. Pelo arrendamento será devida uma renda mensal de 1.020,00€ euros (mil e vinte euro).
2. As rendas mensais vencem-se no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que disser respeito e deverão ser pagas mediante transferência bancária a efectuar pela **ARRENDATÁRIA** para o NIB a indicar pela **SENHORIA**.
3. A renda referida no número 1 anterior, será actualizada anualmente mediante a aplicação do coeficiente para as rendas não habitacionais publicado anualmente em Diário da República, após comunicação da **ARRENDATÁRIA** nesse sentido.

CLÁUSULA QUINTA

(Entrega e restituição do Locado)

1.O Locado é entregue à **ARRENDATÁRIA** no estado em que actualmente se encontra, estado esse que esta declara expressamente conhecer e aceitar.

2. Ficam exclusivamente a cargo da **ARRENDATÀRIA** a execução de quaisquer obras interiores de conservação e de adaptação ao exercício da sua actividade, no local arrendado, devendo, no entanto, obter previamente autorização escrita da **SENHORIA**. Excluem-se da referida autorização as obras de limpeza e conservação.

CLÁUSULA SEXTA

(Obras e benfeitorias no Espaço)

1. A ARRENDATÁRIA obriga-se ainda a:

a) Manter o local arrendado em perfeito estado de conservação;

b) Suportar os encargos com a electricidade e água, que lhe disserem respeito;

c) Permitir que a SENHORIA ou quem a representar, vistoriar o LOCADO desde que avise previamente a ARRENDATÁRIA com a antecedência mínima de cinco dias;

d) Findo o contrato de arrendamento por qualquer causa, reparar as deteriorações verificadas no local que não decorram da sua utilização prudente e normal.

2. As benfeitorias resultantes de quaisquer obras ou beneficiações efectuadas pela ARRENDATÁRIA, ainda que autorizadas pela SENHORIA, revertem a favor desta findo o arrendamento, sem que aquela possa por elas pedir indemnização ou invocar retenção.

CLÁUSULA SÉTIMA

(Cedência de utilização do Locado)

A **ARRENDATÁRIA** não poderá subarrendar o Locado a terceiros, total ou parcialmente, temporária ou definitivamente, a título gratuito ou oneroso, sem a prévia autorização da **SENHORIA**.

CLÁUSULA OITAVA

(Alterações contratuais)

As disposições constantes do presente contrato apenas poderão ser alteradas, aditadas ou modificadas mediante acordo expresso, por escrito, das Partes.

CLÁUSULA NONA

(Lei e foro)

1. O presente contrato rege-se pela lei Portuguesa.
2. Para a resolução de quaisquer questões de litígios emergentes do presente Contrato será competente o Foro da Comarca de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.

O presente contrato foi celebrado em Lisboa, aos 15 dias do mês de março de 2023, em dois exemplares, ficando um para a **SENHORIA** e outro para a **ARRENDATÁRIA**.

Pela SENHORIA,

[redacted]

Pela ARRENDATÁRIA

[redacted]

CPU CONSULTORES

Irmandade do Santíssimo Sacramento da Igreja da Vitória

Avaliação do edifício do "Lar Nossa Senhora do Monte" na freguesia de São Vicente, em Lisboa.

Tº 10687-2 **12 de Julho de 2023**

CPU CONSULTORES DE AVALIAÇÃO, LDA
AV 24 DE JULHO 50 – 1º 1200-868 LISBOA PORTUGAL
TEL . + 351 21 393 90 20/21 393 90 00
RUA DA PAZ, 66 – 3º, SALA 32 4050-461 PORTO PORTUGAL – TEL. +351 226 056 720 FAX. +351 226 069 438
CAPITAL SOCIAL 10.000€ NIPC/MAT. CRC LISBOA 503 73 2338

asaval ASSOCIATED MEMBER
TEGOVA

Irmandade Do Santíssimo Sacramento da Igreja da Vitória
A/c Exmo. Senhor
Eng.º José Mello Portugal

Via E-mail: josemelloportugal@gmail.com

Tº 10687-2 Lisboa, 12 de Julho de 2023.

Exmos. Senhores,

Conforme solicitação de V. Exas, procedemos à avaliação da "Casa Nossa Senhora da Vitória", sito na Travessa Terras do Monte 29, Rua Josefa Maria (Bairro Estrela de Ouro) 11 e 13, Rua Senhora do Monte 26, Rua Rosalina (Bairro Estrela de Ouro) S/N, na freguesia de São Vicente, no concelho e distrito de Lisboa.

I. Âmbito e Objeto da Avaliação

Pretende-se estimar o **Valor de Mercado do imóvel referido em epígrafe, tal como se encontra à data de 12 de Julho de 2023,** considerado livre e disponível para transação em Mercado Aberto (Open Market Value).

Entende-se por **Valor de Mercado**, "O montante estimado, pelo qual um bem pode ser transacionado à data da avaliação, entre um comprador e um vendedor com interesses equivalentes na operação, após apropriada exposição em mercado aberto, onde cada uma das partes tenha agido com conhecimento, de forma prudente e sem coação." (EVS 2020)

A avaliação foi elaborada em conformidade com os standards e orientações expressas nas EVS (European Valuation Standards - Blue Book da TEGoVA).

Declara-se que a presente avaliação foi efetuada por perito avaliador habilitado para o efeito, não existindo qualquer interesse direto ou indireto relativo aos imóveis em análise e inexistindo, portanto, qualquer conflito de interesse na elaboração do presente trabalho.

II. Conclusão de Valor

De acordo com os pressupostos e condicionantes a seguir mencionados e conforme quadros de avaliação apresentados, em anexo, somos de opinião que o **Valor de Mercado do imóvel, considerado livre e disponível, à data de 12 de Julho de 2023**, é razoavelmente representado pelo seguinte montante:

Valor de Mercado do Imóvel Tal como se encontra No pressuposto da exploração como Lar de Idosos	**5.392.000 €** (cinco milhões trezentos e noventa e dois mil euros)

Declara-se que o conteúdo do presente Relatório de Avaliação é confidencial, sendo a informação disponibilizada pelo cliente apenas utilizada no âmbito do trabalho de avaliação.

O relatório deverá ser considerado como um todo, devendo apenas ser utilizado dentro do contexto para o qual foi elaborado. Qualquer interpretação de uma passagem pressupõe a leitura completa do documento e a devida contextualização.

[redacted]

CMVM COMISSÃO DO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS

RECOGNISED EUROPEAN VALUER REV

III. Descrição do imóvel e Enquadramento Urbano

3.1 Descrição do imóvel

O imóvel objeto da presente avaliação localiza-se na Travessa Terras do Monte 29, Rua Josefa Maria (Bairro Estrela de Ouro) 11 e 13, Rua Senhora do Monte 26, Rua Rosalina (Bairro Estrela de Ouro) S/N, na freguesia de São Vicente, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa, sob o n.º 1249, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 943, da respectiva freguesia.

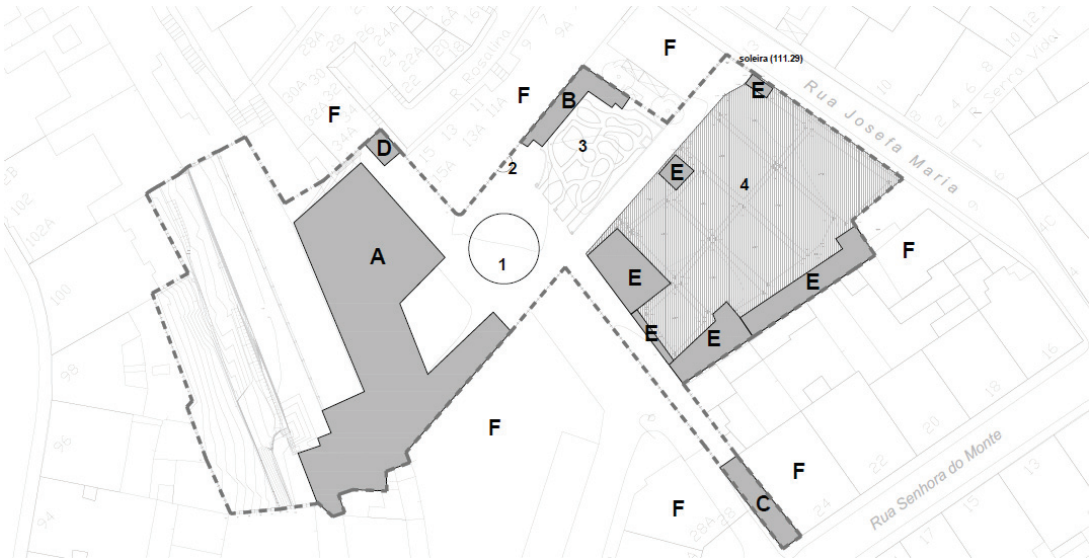
O imóvel sofreu obras de alteração a que corresponde o Alvará de Obras de alteração n.º 299/EO-CML/2018 elaborado em 13/09/2018 em nome de Irmandade do Santíssimo Sacramento da Igreja da Vitória.

Para o imóvel foi autorizada a seguinte utilização:

- 1 Utilização habitacional – Convivências (Lar);
- 3 lugares de estacionamento.

Trata-se de um edifício com área bruta de construção de 2.662 m², distribuída por 5 pisos, 3 abaixo da conta de soleira (semienterrados) e 2 acima da cota de soleira.

De acordo com a planta do existente do levantamento topográfico, a propriedade apesenta a seguinte delimitação e implantação:



LEGENDA DAS CONSTRUÇÕES EXISTENTES:

A | Edificio Principal
B | Anexo elegível: Lavandaria
C | Anexo elegível: Habitação
D | Anexo elegível: Área Técnica
E | Outros Anexos dispersos
F | Edificios Vizinhos (poligono de implantação)

1 | Lago
2 | Fontanário
3 | Jardim
4 | "Zona da Horta" (à cota superior do restante~114.00)

ÁREAS

		(m2)
1	Área do Lote	4.620
2	Área de Implantação do Edifício Principal (A)	815
3	Área de implantação dos Anexos elegíveis (B+C+D)	122
4	Área de implantação dos outros Anexos dispersos	283
5	Área total de implantação elegivel (1+2)	937
6	**Área do Logradouro (1-5)**	**3.683**
	35% da Área do Logradouro	1.289

Actualmente o edifício encontra-se afecto à exploração de um Lar de Idosos, com Alvará de Utilização N.º 151/UT-CML/2022, designado por "Casa Nossa Senhora da Vitória", com 61 quartos, 52 Quartos individuais (20 com I.S., e 32 s/ I.S.), 8 quartos duplos (2 com I.S., e 6 s/ I.S.), e 1 Quarto triplo. De acordo com a consulta da Carta Social, o lar possui lotação máxima de 75 utentes, contudo por motivos operacionais dispõe apenas disponibilidade para 71 utentes.

No piso -3 dispõe de uma sala de pessoal; no piso -2, de 17 quartos, de copa, sala de refeições, sala de estar, instalações sanitárias comuns e circulações; no piso -1, de 15 quartos, gabinete técnico, cozinha, despensa e arrumos, sala de refeições, sala de estar, circulações, instalações sanitárias comuns e terraço; no piso térreo, 15 quartos, capela, gabinete de enfermaria e consultório, gabinetes administrativos, sala de recepção, salas de estar, sala de refeições, copa, instalações sanitárias comuns, e circulações; no 1º andar, 14 quartos, instalações sanitárias comuns, áreas técnicas e circulações.

No logradouro apresenta jardim, horta, um pequeno lago, fontanário, anexo para lavandaria, anexo para habitação, anexo área técnica, telheiros e arrumos. As áreas de circulação encontram-se pavimentadas em calçada à portuguesa.

O acesso automóvel processa-se pelo n.º 13 da Rua Josefa Maria, e o pedonal pelo n.º 11 do mesmo arruamento, e pelo n.º 26 da Rua da Senhora do Monte.

De acordo com a visita efetuada à data de 25 de Maio de 2023, verificou-se que o Lar se encontrava em pleno funcionamento em bom estado de conservação.

3.3 Enquadramento Urbano

Como já referido o imóvel localiza-se na Travessa Terras do Monte 29, Rua Josefa Maria (Bairro Estrela de Ouro) 11 e 13, Rua Senhora do Monte 26, Rua Rosalina (Bairro Estrela de Ouro) S/N, na freguesia de São Vicente.

De acordo com a Direcção-Geral do Património Cultural, o imóvel corresponde à antiga vivenda Rosalina, jardim e horta, inserido no Bairro Estrela d'Ouro na Graça, formando um conjunto irregular de habitações distribuídas por quatro arruamentos, as ruas Virgínia, Rosalina, Josefa Maria e Serra Vidal, que convergem com a Rua da Graça, a este, e a Rua Senhora do Monte, a sul. Construído entre 1907 e 1930, mantém a planimetria original, dividido por um eixo central a partir do qual se distribuem a Este a entrada do bairro pela R. da Graça, onde se situa o primeiro edifício Estrela d'Ouro, a Rua Virgínia, que se distribui num L alojando uma das unidades habitacionais de planta em U características do bairro, a Rua Serra Vidal, onde foi edificada uma vila fechada por portão, o antigo Cine Royal e o edifício que marca a entrada oposta do bairro, na Rua Senhora do Monte e a Oeste o aglomerado da Rua Rosalina, com dois conjuntos habitacionais em U e um bloco de prédios que lhes fica fronteiro, e o núcleo da Vivenda Rosalina, que dispunha também de entrada privada pela Rua Senhora do Monte.

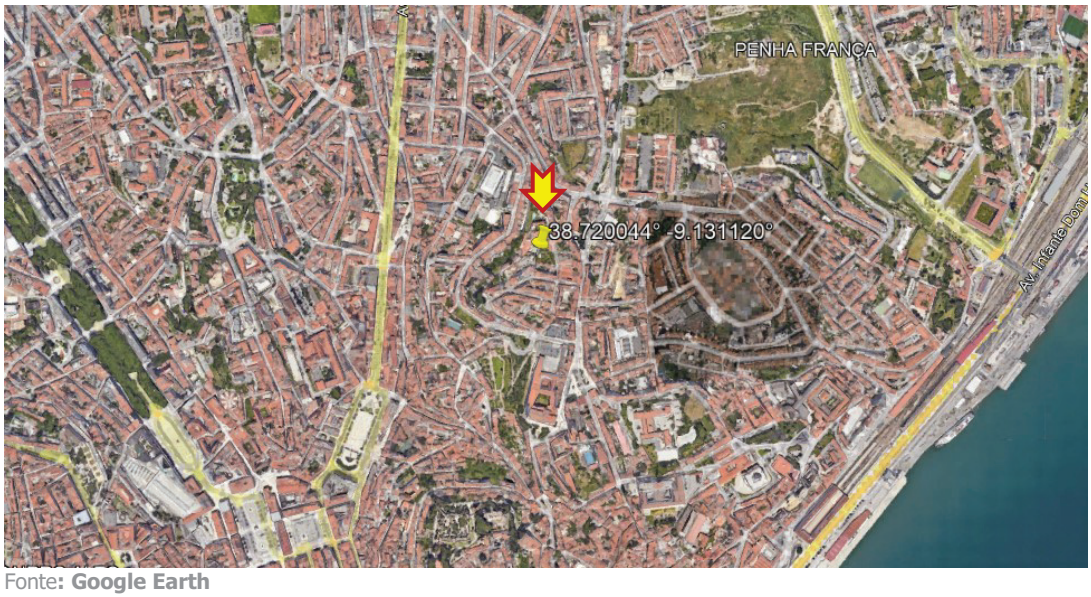
A Vivenda Rosalina, composta por dois blocos habitacionais de piso térreo unificados pelo programa decorativo dispostos em torno de um pátio com lago. As habitações da Vila Serra Vidal são de piso térreo, e o núcleo da Rua Josefa Maria é o mais heterogéneo, com casas de piso térreo e o edifício de dois pisos na entrada sul do bairro. A Vivenda Serra, na Rua Senhora do Monte nº 20, era originalmente o portão de acesso à Vivenda Rosalina. Destacam-se ainda os elementos mais simbólicos do bairro, os painéis de azulejo que decoram as duas entradas identificando para a cidade o Bairro Estrela d'Ouro e o seu proprietário, com querubins e estrelas douradas dispostos como figuras de convite, e a composição central da Rua Rosalina, recriando um fontanário público.

O Bairro Estrela D'Ouro é um bairro de operários construído no início do século XX na Graça, entre a Rua da Senhora do Monte e a Rua da Graça. Foi construído pelo industrial Agapito da Serra Fernandes para alojar os seus operários. O bairro é um dos testemunhos exemplares da presença e do espírito empreendedor da comunidade galega em Lisboa.

O bairro é composto por edifícios de 2 a 3 pisos com cérceas de edifícios baixas e acessibilidades limitadas.

Quanto aos transportes públicos, o bairro é servido por várias carreiras de autocarros e elétricos que ligam a Graça ao centro da cidade.

Coordenadas **Latitude 38.720044° Longitude -9.131120°**

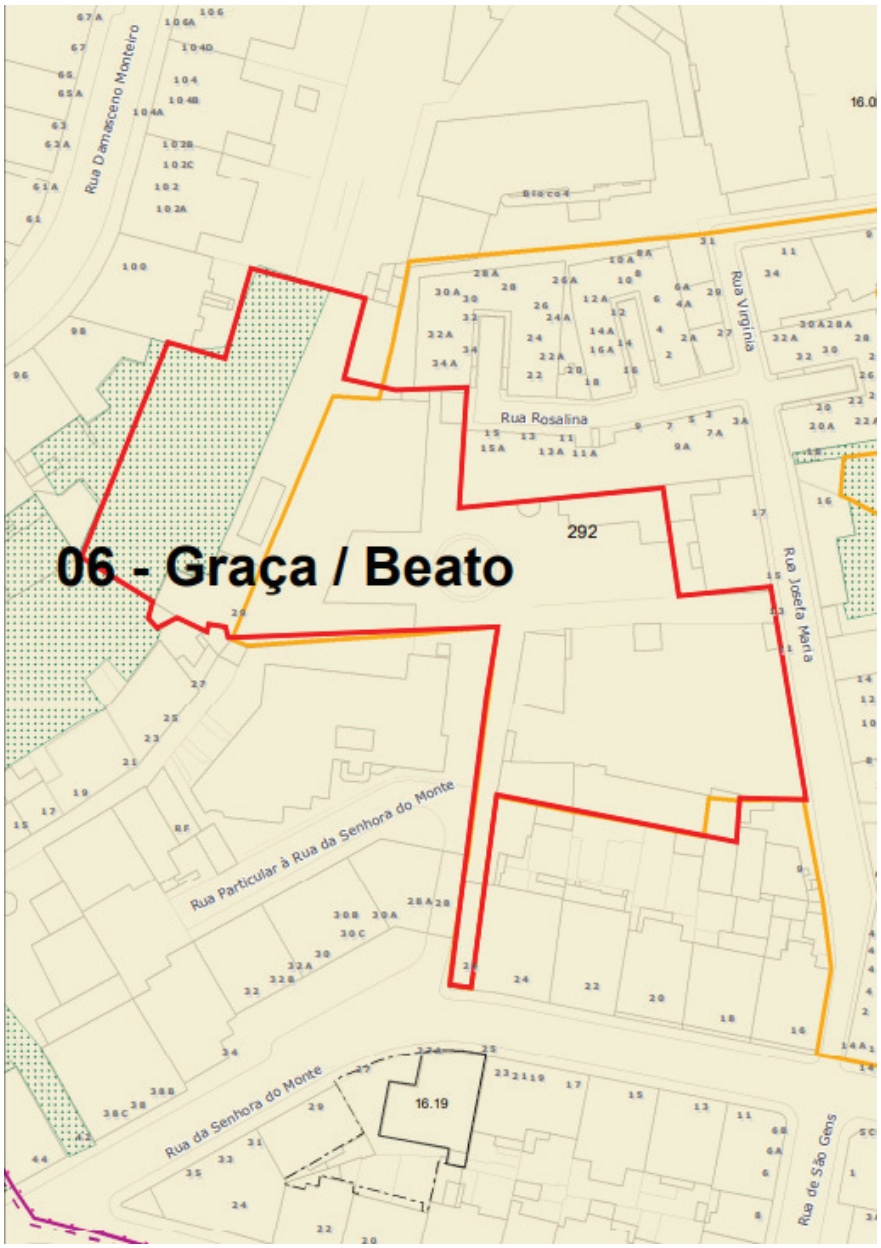


Fonte: **Google Earth**

3.4 Enquadramento PDM

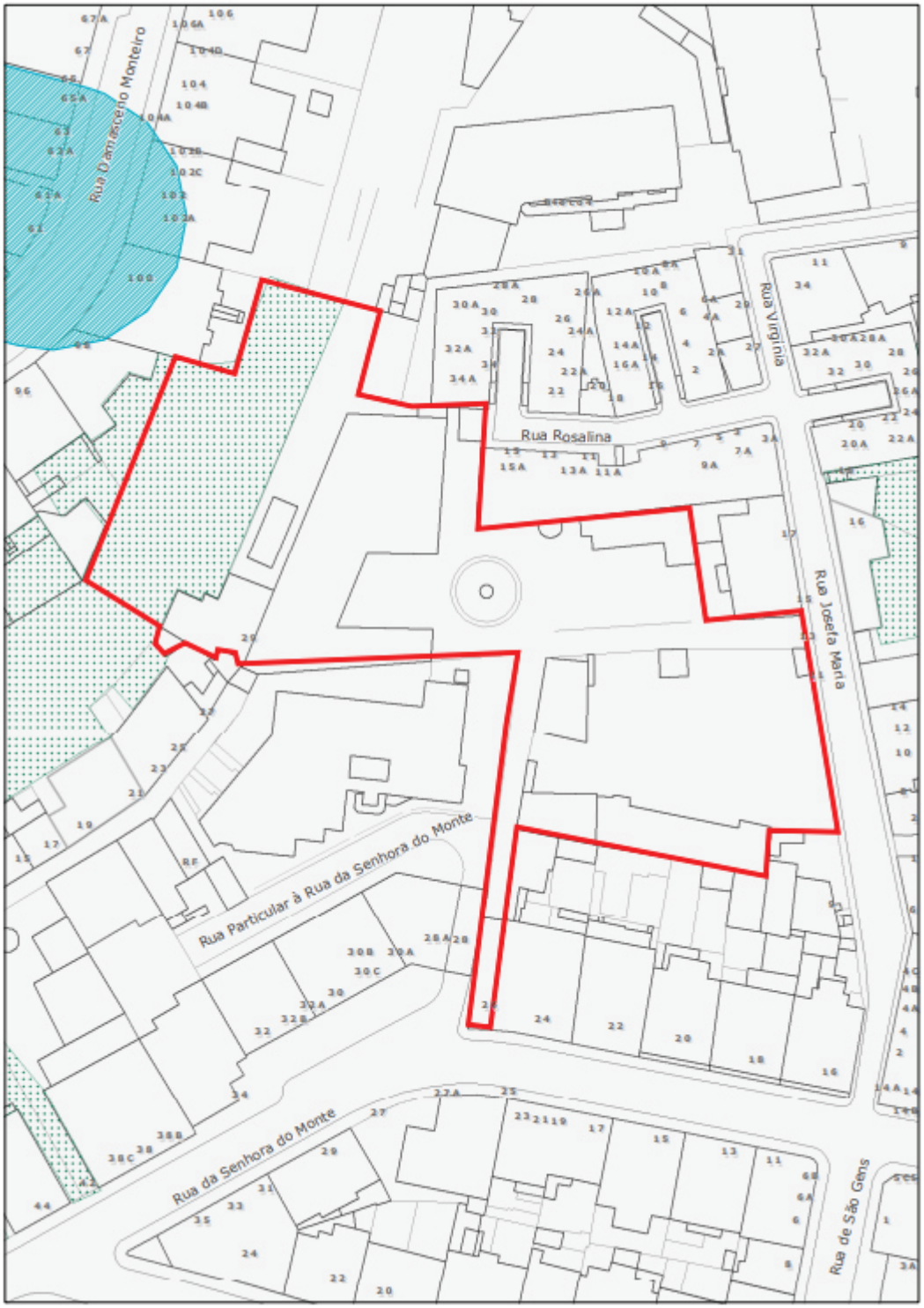
De acordo com a consulta ao PDM, a propriedade encontra-se em Espaços Centrais e Habitacionais – Traçado Urbano A Consolidados.

Qualificação Espaço



São aplicáveis os seguintes artigos do Regulamento do PDM, Artigos 37º, 38º,39º, 40º, 41º, 42º, 43º, 44º, 45º, 46º, 88º, 89º.

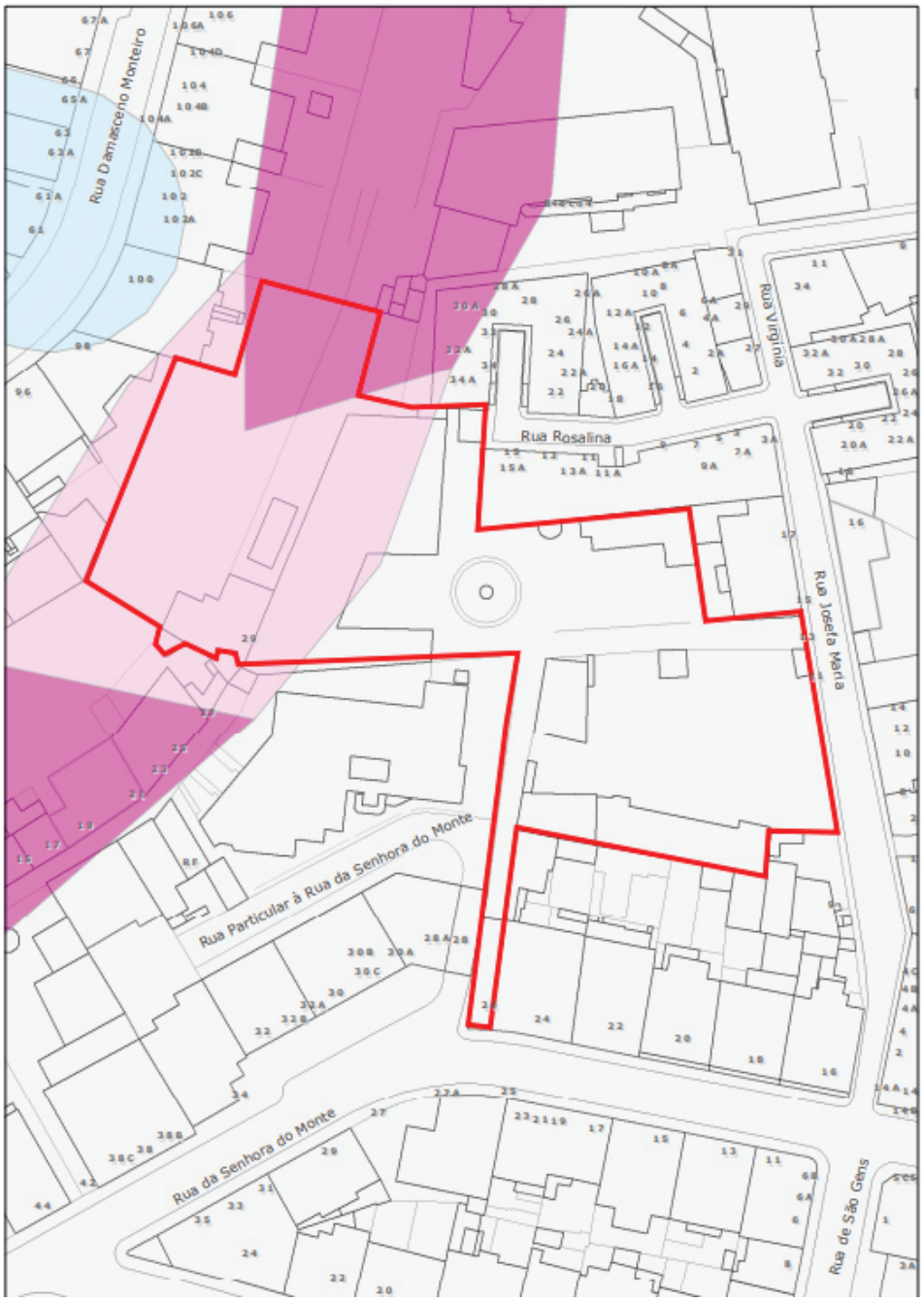
Planta de Ordenamento Estrutura ecológica municipal



O logradouro a poente, encontra-se classificado como Logradouro Verde Permeável a Preservar, sendo aplicáveis os artigos 11º, 44º do Regulamento do PDM.

Planta de Ordenamento Riscos naturais e antrópicos I

De acordo com a Planta de Riscos naturais e antrópicos I, parte da área edificada e logradouro a poente encontra-se em área classificada em zona Moderada e Elevada, suscetível de ocorrência de movimentos de massa em vertentes.



Suscetibilidade de Ocorrência de Movimentos de Massa em Vertentes

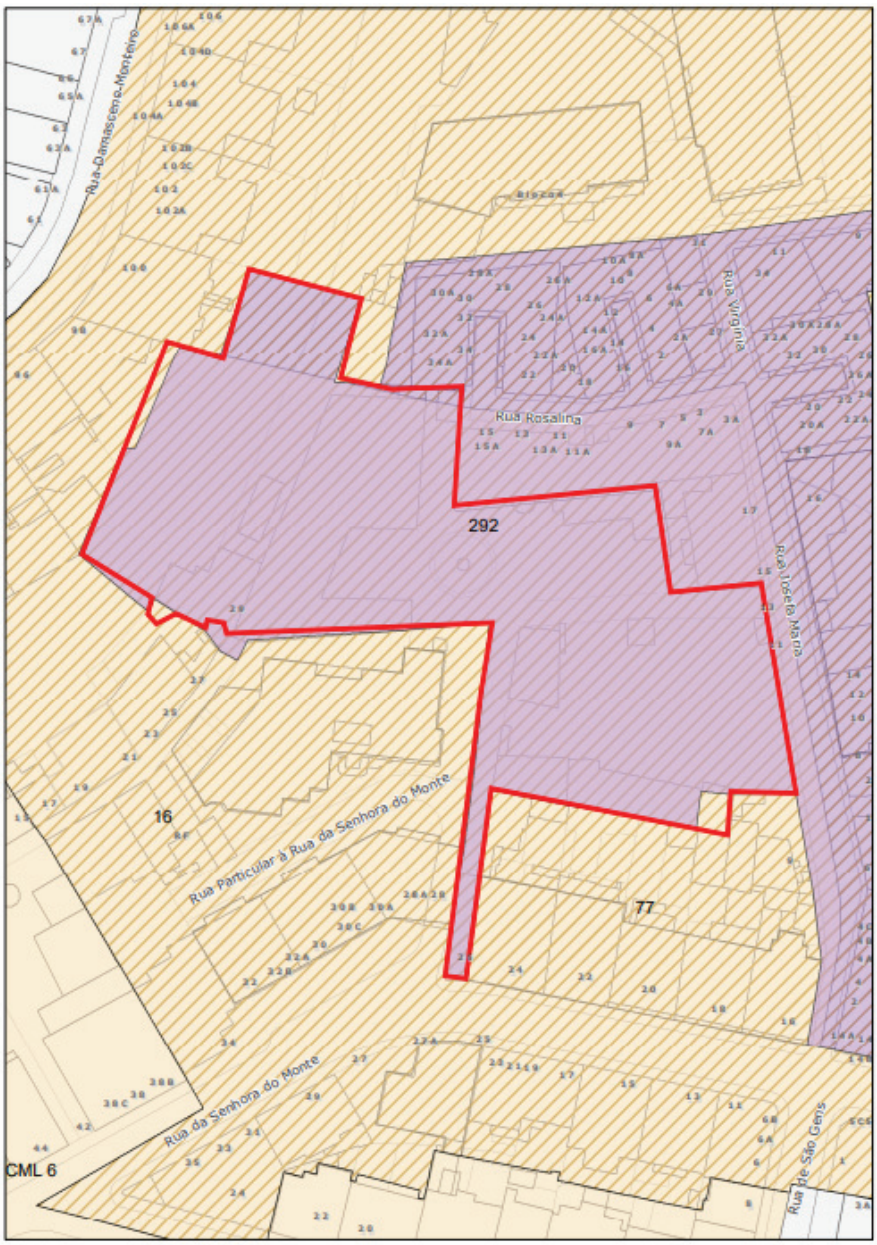
Moderada

Elevada

Deverão ser observados os artigos 4º, 23º, do Regulamento do PDM.

Planta de Condicionantes Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública II

De acordo com a planta de condicionantes Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública II, o imóvel encontra-se classificado como conjunto de Interesse Público pela Direcção Geral do Património Cultural, conjunto constituído pelo Bairro Estrela d 'Ouro, incluindo a antiga Vivenda Rosalina, jardim e horta, e o antigo RoyalCine.



Conjunto de Interesse Público

De acordo com a Portaria n.º240/2023, esta altera a delimitação, revê a classificação e redenomina para "Conjunto constituído pelo Bairro Estrela d'Ouro, incluindo a antiga Vivenda

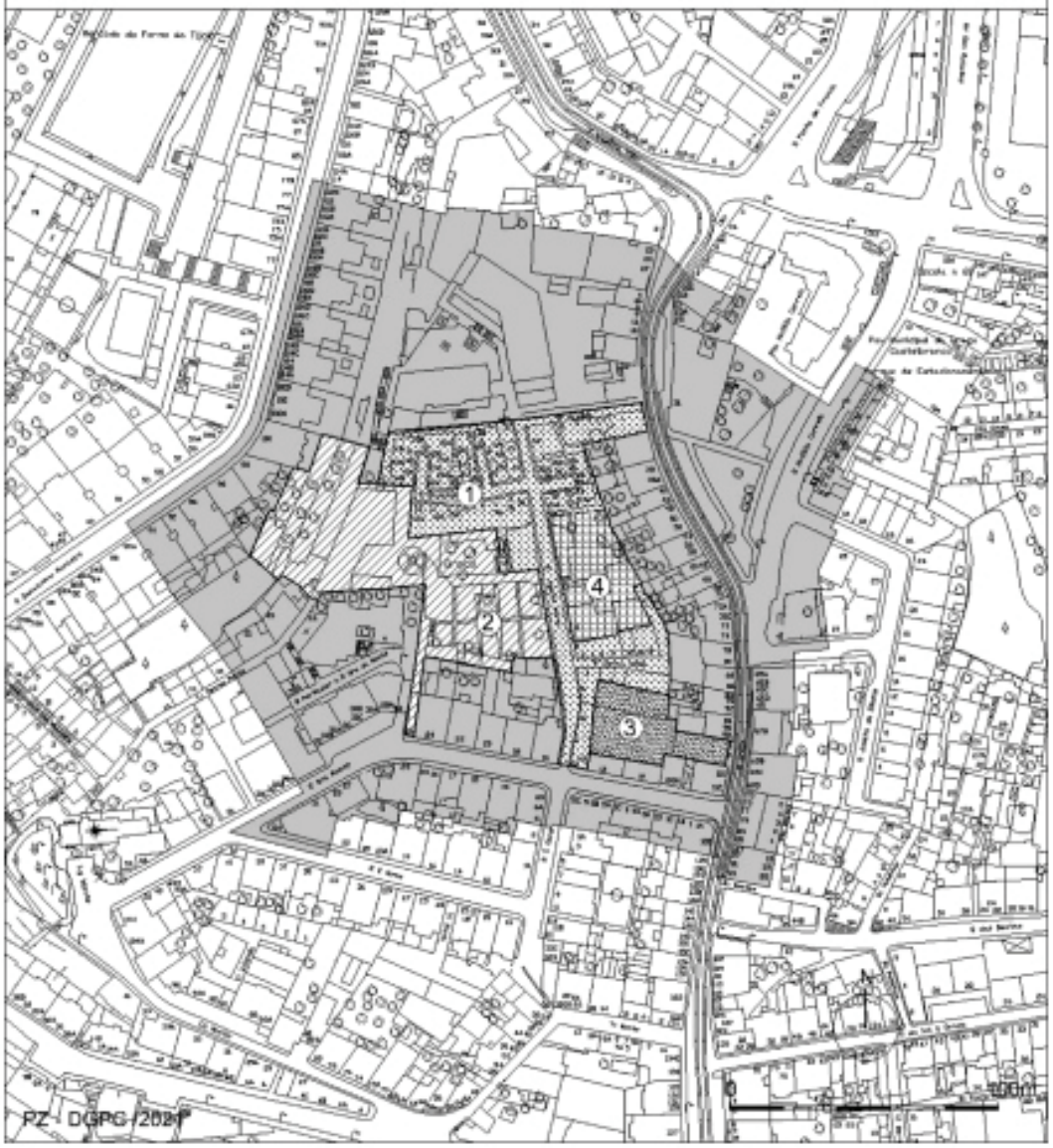
Rosalina, jardim e horta, e o antigo Royal Cine" a classificação do «Bairro Estrela d'Ouro», em Lisboa, e fixa a respetiva zona especial de proteção (ZEP).

ANEXO I

Conjunto constituído pelo Bairro Estrela d' Ouro, incluindo a antiga Vivenda Rosalina, jardim e horta, e o antigo Royal Cine

Lisboa
Freguesia da Graça
Concelho de Lisboa

Conjunto de interesse público (CIP) - - - - - área de sensibilidade arqueológica (ASA)
Zonamentos: Zona ①; Zona ②; Zona ③; Zona ④.
Zona especial de proteção (ZEP) - - - - - área de sensibilidade arqueológica (ASA)



Artigo 2.º

Restrições

1 — Nos termos do n.º 1 do artigo 54.º do Decreto -Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, são fixadas as seguintes restrições:

a) Área de sensibilidade arqueológica (ASA):

É criada uma área de sensibilidade arqueológica (ASA), correspondente a todo o conjunto, conforme plantas constantes dos anexos I e II à presente portaria, da qual fazem parte integrante, em que qualquer operação de natureza urbanística com impacte ao nível do solo ou subsolo, deve ser sujeita a acompanhamento arqueológico;

b) Bens imóveis, ou grupos de bens imóveis:

São criados quatro zonamentos, conforme planta constante do anexo I à presente portaria, da qual faz parte integrante:

Zona 1 (correspondente ao Núcleo residencial do Bairro Estrela d'Ouro);
Zona 2 (correspondente à antiga Vivenda Rosalina, jardim e horta);
Zona 3 (correspondente ao antigo Royal Cine);
Zona 4 (correspondente à área de armazéns na Rua Josefa Maria).

Podem ser objeto de obras de alteração:

1) Admitem -se obras de alteração no interior dos edifícios, no sentido de otimizar o seu uso, desde que se recorra a sistemas e materiais compatíveis com o existente, e não se altere, no essencial, o sistema construtivo e a lógica espacial original;

2) Não se admite a introdução de estruturas em betão armado;

3) Na Zona 1:

O edifício da Rua da Graça, 22 a 26, esquina com a Rua Virgínia, 1, deve ser alvo de obras de requalificação ao nível da fachada principal, de modo a repor as características originais;

4) Na Zona 2:

Admitem -se obras de alteração no interior da Vivenda Rosalina, no sentido de otimizar o seu uso, na condição de se preservarem os elementos originais que subsistem;

Na horta e jardim, as construções de apoio existentes podem ser objeto de alteração ou substituição, na condição de não haver aumento de implantação e volumetria;

5) Na Zona 3:

No antigo Royal Cine, admitem -se obras de alteração no interior, na condição de se preservarem os elementos originais que subsistem;

Admitem -se obras de beneficiação e/ou alteração na cobertura, na condição de não haver aumento sensível de volumetria;

6) Na Zona 4:

O muro que delimita a nascente a Rua Josefa Maria pode sofrer obras de alteração, no sentido da sua adaptação a um novo programa, na dupla condição da nova construção apresentar volumetria de um piso e de se constituir como valorizadora do conjunto classificado;

ii) Devem ser preservados:

1) No que respeita ao espaço público e ao exterior das edificações, apenas se admitem obras de conservação ou reposição das características originais;

2) Na Zona 2:

No que respeita à fachada principal da Vivenda Rosalina, apenas se admitem obras de conservação ou reposição das características originais;

3) Na Zona 3:

No que respeita à fachada principal do antigo Royal Cine, apenas se admitem obras de conservação ou reposição das características originais;

iii) Podem ser demolidos:

1) Podem ser demolidas todas as alterações que não pertençam ao conjunto original;

2) Na Zona 2:

Na horta e jardim, as construções de apoio existentes podem ser demolidas;

3) Na Zona 4:

O muro que delimita a nascente a Rua Josefa Maria pode ser demolido, na dupla condição da nova construção apresentar volumetria de um piso e de se constituir como valorizadora do conjunto classificado;

IV. Considerações Gerais e Pressupostos de Avaliação

De modo a verificar as características construtivas e estado de conservação atual do imóvel objeto de avaliação, o trabalho de avaliação teve por base a visita/inspecção efetuada ao mesmo à data de 25 de Maio de 2023, no decurso da qual foi recolhida toda a informação possível sobre as características do imóvel, acessibilidades, localização e qualidade urbanística da zona.

4.1 Considerações Gerais

Na estimativa do Valor de Mercado do imóvel, e tendo em consideração a classificação do imóvel, como Conjunto de interesse público, foi analisada a sua ocupação e exploração actual, como Lar de Idosos, considerando que na elaboração da Demonstração de Resultados de Exploração Previsionais, são considerados valores de receitas ajustados ao que é normal em Lares de categoria similar, tendo em atenção o mercado em que operam, as características e indicadores de exploração e a sua localização, numa óptica de optimização da gestão, alcançada no ano cruzeiro.

Foi considerado que o imóvel se encontra livre de quaisquer ónus ou encargos. Nos montantes utilizados, não foi considerado IVA à excepção dos custos de construção, nem quaisquer efeitos fiscais a nível de IRS ou IRC.

Qualquer interpretação de documentos ou pressupostos de carácter legal é efetuada enquanto consultores de avaliação, devendo qualquer questão legal que influencie a valorização dos imóveis ser verificada por um profissional qualificado na respetiva matéria.

4.2 Pressupostos de Avaliação

Partimos dos seguintes pressupostos:

- que as informações fornecidas para a elaboração da avaliação, bem como as informações resultantes da consulta de instituições públicas ou organismos semelhantes, salvo indicação em contrário, são consideradas como corretas;
- que o imóvel se encontra livre de ónus e encargos;
- que neste processo de avaliação, não são tidas em conta quaisquer condicionantes de natureza comercial ou de obsolescência económica dos negócios ou atividades eventualmente exercidos nas instalações;

- Nos montantes utilizados, não foi considerado IVA (exceto quando considerados custos de construção), nem qualquer retenção de IRS.

V. Análise de Mercado

Foi desenvolvida uma prospeção de mercado na zona e zonas envolventes direcionada para os vários segmentos de ocupação possíveis:

- ✓ Lares de Idosos.

No ano de 2019, metade da população residente em Portugal tinha 45,5 anos. Estatísticas divulgadas pelo INE, provam que o envelhecimento demográfico em Portugal continua a acentuar-se, tendo o índice de envelhecimento alcançado o valor de 163.2 idosos por cada 100 jovens em 2019.

O grupo demográfico sénior constitui o mercado com maior crescimento e maior potencial de diversificação de produtos direcionados às suas necessidades. Esta realidade abre portas ao surgimento de uma nova classe de ativos, que à data é vista como alternativa aos ativos considerados mais tradicionais como sejam escritórios ou retalho.

A atual e futura conjuntura demográfica assente no envelhecimento acentuado da população exige uma maior oferta de serviços e equipamentos que respondam às necessidades desta população mais idosa.

Esta variação depende essencialmente da localização específica, serviços oferecidos e respetivas *amenities*.

5.6 Considerações Gerais

Os preços das mensalidades encontrados na nossa pesquisa de mercado, foram analisados e sujeitos a um ajustamento apropriado.
Nos fatores de ajustamento, tivemos em consideração a localização, o estado de conservação, acessos, áreas de construção, bem como os serviços oferecidos e respetivas *amenities.*

Apresentam-se em anexo quadro(s) de prospeção de mercado com os exemplos considerados mais significativos.

VI. Avaliação

Na estimativa do Valor de Mercado do imóvel, foram tomados em consideração os principais fatores determinantes na sua valorização, tais como localização, acessos e dimensões, assim como o levantamento e análise de mercado efetuado.

Para a determinação dos pressupostos da presente avaliação, a mensalidade média líquida e taxa de ocupação do lar em apreço, necessários para a estimativa das receitas do mesmo, foram considerados os indicadores de desempenho médio para imóveis com exploração de Lar de Idosos.

Foi assumido que na generalidade dos lares, a mensalidade fixa inclui alojamento, alimentação, apoio nas actividades diárias, cuidados de higiene pessoal, tratamento de roupa, vigilância 24h, serviços médicos e de enfermagem, animação e ocupação de tempos livres.

A mensalidade fixa poderá variar em função da natureza jurídica (entidades lucrativas, não lucrativas), localização (litoral, interior e centro), tipologia de quarto (triplo, duplo, individual), grau de dependência (acamado, dependente, independente), cuidados de saúde (enfermagem, médico, especialidades), actividades disponíveis (animação, estimulação, ocupação) e amenities.

Assim sendo, na determinação do Valor de Mercado do Imóvel, à data de 12 de Julho de 2023, utilizou-se o Critério do Valor Residual – Método do Discounted Cashflow em exploração, recorrendo ao Critério de Comparação de Mercado para aferição das mensalidades praticadas.

Foi assumido que no valor da mensalidade fixa não estão incluídos os custos com as fraldas, medicamentos, deslocações a consultas no exterior do lar, serviços de fisioterapia personalizados e serviços de estética, e que em média estes extras considerados em "Outros departamentos" representam cerca de 10 % da receita total.

Foram assumidas as seguintes mensalidades médias por cama no ano cruzeiro de acordo com a tipologia de quarto:

- Quarto individual sem I.S. = 1.700 €;
- Quarto individual com I.S. = 1.400 €;

- Quarto duplo sem I.S. = 1.000 €;
- Quarto duplo sem I.S. = 1.250 €;
- Quarto triplo sem I.S. = 750 €;

De acordo com a Carta Social 2021, o Lar possui lotação para 75 utentes, contudo e por motivos operacionais, são consideradas apenas 71 camas disponíveis.

Na sequência da pandemia do Covid-19, e do impacto provocado na população idosa, assumimos que a exploração do Lar poderá atingir o ano cruzeiro no 3º ano.

Receitas (ano cruzeiro)

- Exploração 71 camas;
- Mensalidade média líquida por cama 1.367 €/cama;
- Taxa de Ocupação-cama anual 100 %;
- Outros departamentos 10 % das receitas;

Despesas (ano Cruzeiro)

- Custos Departamentais
  - Alojamento 36,0 %;
  - Alimentação 15,0 %;
  - Outros departamentos 40,0 %

- Despesas não distribuídas
  - Administração & Gerais 2,5 % (das receitas totais);
  - Marketing 1,0 % (das receitas totais);
  - Manutenção 2,0 % (das receitas totais)
  - Energia e Comunicações 8,0 % (das receitas totais);

- Custos Fixos
  - Seguros 1,0 % (das receitas totais);
  - Reposicionamentos e substituições 1,5 % (das receitas totais);

- Taxa de atualização e Taxa de capitalização
  - Taxa de atualização 7,0 %;
  - Taxa de capitalização 7,0 %.

A Taxa de atualização foi calculada de acordo com seguinte forma:

- Rt = (Rf + Prm) + g, sendo que
- Rt = 2,5 % + 4,5 %

Em que:

Rf = OT – Portugal 10 anos -sem risco (média últimos 18 meses);

Prm = Prémio de risco de mercado da região onde se insere o imóvel;

g = Valorização do imóvel em termos futuros, sendo que se considerou uma valorização de 0, uma vez que é expectável que o valor mantenha o seu valor na perpetuidade.

O Resultado antes de Juros Impostos e Amortizações no ano cruzeiro é assim de 418.091.€.

VII. Critérios de Avaliação

Critério do Rendimento pelo Discounted Cash Flows

Método do Valor Residual

O Valor de Mercado da propriedade assim determinado assenta no "Princípio de Antecipação", baseado numa análise da rentabilidade gerada pelo projecto de desenvolvimento considerado, sendo traduzido pelo Valor Actual Líquido dos rendimentos líquidos futuros, em que a projecção desse montante é descontada no período considerado razoável para a conclusão do projecto e total absorção no mercado.

Aplica-se uma determinada taxa (Yield), que reflecte a rentabilidade esperada e o risco inerente ao projecto de desenvolvimento considerado, de acordo com o mercado.

Os custos de desenvolvimento directos (infraestruturas, construção, taxas urbanísticas, etc) e encargos indirectos são subtraídos aos resultados estimados das vendas. São considerados encargos indirectos, os custos de projecto e gestão sobre os investimentos e custos de comercialização sobre as vendas brutas.

Na determinação do Valor de Mercado do imóvel é igualmente considerada uma margem de promoção e gestão, sobre as receitas brutas.

Em exploração:

O Valor de Mercado da propriedade assim determinado, é baseado numa análise da rentabilidade gerada pela exploração hoteleira da futura Unidade, sendo traduzido pelo Valor Atual Líquido dos rendimentos futuros inerentes. A projeção desse montante (Rendimento Líquido), é descontado no período de tempo considerado, a uma dada taxa (yield), que reflete a rentabilidade esperada e o risco inerente ao projeto de desenvolvimento

considerado, de acordo com o mercado, estimando-se um período até atingir o Ano Cruzeiro, a partir do qual se pressupõe uma perpetuidade da exploração, assumindo que a construção manterá o uso para o qual foi projectada e construída.

Assim, o Valor Atual da propriedade é baseado numa análise de rentabilidade gerada após a construção do Hotel e considerando a sua exploração Hoteleira.

Irmandade do Santíssimo Sacramento da Igreja da Vitoria

Tº 10687-2

Avaliação do edifício do Lar Irmandade Santissimo Sacramento Igreja da Vitoria - Nossa Senhora do Monte

Valor Actual do imóvel, no pressuposto da exploração para Lar Centro de repouso, a preços de mercado
Avaliação Baseada no Critério da Comparação de Mercado e no Critério do Rendimento - Discounted Cash-Flow

(Valores em Euros - Preços Constantes)

12 de julho de 2023

Designação	Natureza da Ocupação	Área de Terreno	Área bruta de Construção TOTAL	Área locável	Área espaços comuns	Logradouro / Terraço	Nº de Quartos	Estimativa Rácio Abc /Quarto
			(m²)	(m²)	(m²)		N.º Lug.	(m²)
			Abc	AL	Abec		N.º Lug.	A
Lar de Idosos								
Piso -3			79	79,00				
Piso -2			509	509,00		290		
Piso -1			1 093	724,00		369		
Piso 0			650	650,00				
Piso 1			347	347,00				
TOTAL		**4 620**	**2 678**	**2 309**			**61**	**38**

Lar de idosos Exploração em condições de mercado																			
Número de quartos	Número de camas							Mensalidade Potencial							Rendimento Potencial Anual	Taxa de Ocupação	Rendimento Anual Efectivo	Outras Receitas	Receitas Totais	Custos Totais	Rendimento Anual Líquido
	quarto individual		quarto duplo		Quarto triplo	Total		quarto individual		quarto duplo		Quarto triplo	Mensalidade							
	c/ I.S.	s/ I.S.	c/ I.S.	s/ I.S.	s/ I.S.			c/ I.S.	s/ I.S.	c/ I.S.	s/ I.S.	s/ I.S.	Média							
Nq	Vunit/cama			Vunit/cama				Vunit/cama			Vunit/cama					T0	Re	Ra	Rt	Ct	Ral
61	20	32	4	12	3	71		1 700	1 400	1 250	1 000	650	1 377		1 173 000	100%	1 164 600	116 460	1 281 060	862 969	418 091

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
CONSIDERADO LÍVRE E DISPONÍVEL

no pressuposto da exploração de Lar de Idosos

5 392 000 EUROS

Quadros de Avaliação

Irmandade do Santíssimo Sacramento da Igreja da Vitoria — Tº 10687-2

Avaliação do edifício do Lar Irmandade Santissimo Sacramento Igreja da Vitoria - Nossa Senhora do Monte

Demonstração de Resultados Previsional

(Valores em Euros - Preços Constantes)
12 de julho de 2023

	Ano 1		Ano 2		Ano 3	
Número de Camas Disponíveis	**71**		**71**		**71**	
Taxa de Ocupação	87,0%		95,0%		100,0%	
Preço Médio Cama (Q. ind.)	1 400 €		1 450 €		1 500 €	
Preço Médio Cama (Q. duplo)	1 000 €		1 000 €		1 050 €	
Preço Médio Cama (Q. triplo)	700 €		750 €		750 €	
RECEITAS						
Alojamento	984 000	90,9%	1 082 400	90,9%	1 164 600	90,9%
Outros departamentos	98 400	9,1%	108 240	9,1%	116 460	9,1%
Receitas Totais	1 082 400	100,0%	1 190 640	100,0%	1 281 060	100,0%
CUSTOS						
Custos Departamentais						
Alojamento	373 920	38,0%	400 488	37,0%	419 256	36,0%
Alimentação	162 360	15,0%	178 596	15,0%	192 159	15,0%
Outros departamentos	39 360	40,0%	43 296	40,0%	46 584	40,0%
Total Custos Departamentais	575 640	53,2%	622 380	52,3%	657 999	51,4%
Resultado Operacional	506 760	46,8%	568 260	47,7%	623 061	48,6%
Custos Não Distribuíveis						
Administração & Gerais	27 060	2,5%	29 766	2,5%	32 027	2,5%
Marketing	10 824	1,0%	11 906	1,0%	12 811	1,0%
Manutenção	21 648	2,0%	23 813	2,0%	25 621	2,0%
Energia	86 592	8,0%	95 251	8,0%	102 485	8,0%
Total Custos Não Distribuíveis	146 124	13,5%	160 736	13,5%	172 943	13,5%
Result. Antes de Obrigações Fixas	360 636	33,3%	407 524	34,2%	450 118	35,1%
CUSTOS FIXOS						
Seguros	10 824	1,0%	11 906	1,0%	12 811	1,0%
Reposicionamentos e Substituições	16 236	1,5%	17 860	1,5%	19 216	1,5%
Total de Custos Fixos	27 060	2,5%	29 766	2,5%	32 027	2,5%
Resultados antes de Juros, Impostos e Amortizações	333 576	30,8%	377 758	31,7%	418 091	32,6%

Irmandade do Santíssimo Sacramento da Igreja da Vitoria

Tº 10687-2

Avaliação do edifício do Lar Irmandade Santissimo Sacramento Igreja da Vitoria - Nossa Senhora do Monte

MAPA DE CASH FLOWS

Valor Residual do imóvel, no pressuposto da conversão do edificio em Residência de estudantes

(Valores em Euros - Preços Constantes)

12 de julho de 2023

CASH FLOWS DO PROJECTO		Momento 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Totais
Receitas														
. Exploração da Residência Assistida		982 989	333 576	377 758	418 091									1 129 425
. Venda do Imóvel (Valor Potencial baseado no EBITDA)		4 875 530	0	0	5 972 734									5 972 734
. Marketing e Comissão de Venda	1,5%	(73 133)	0	0	(89 591)									(89 591)
Receitas Líquidas		5 785 386	333 576	377 758	6 301 235	0	0	0	0	0	0	0	0	7 012 568
CASH FLOWS DO PROJECTO		5 785 386	333 576	377 758	6 301 235	0	0	0	0	0	0	0	0	7 012 568

CUSTO BRUTO DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL		**5 785 386**
. Custos de Transacção	7,3%	(393 600)
VALOR ACTUAL LÍQUIDO DA PROPRIEDADE		**5 391 786**

VALOR RESIDUAL DO IMÓVEL

No pressuposto do desenvolvimento Imobiliário e Exploração de Lar de Idosos

5 392 000 €

Taxa de actualização (anual)	**7,00%**
Taxa de capitalização	**7,00%**

Área Bruta de Construção (ABC)		2 678
Número de Unidades de Alojamento		61
Número de camas		71
Valor de Mercado do Imóvel	Valor por ABC	**2 013 €**
	Valor por cama	**75 944 €**

Prospecção de Mercado

Irmandade do Santíssimo Sacramento da Igreja da Vitoria **Tº 10687-2**

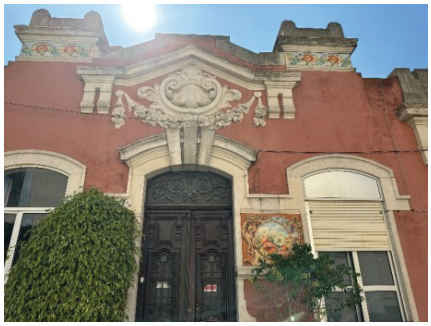
Avaliação do edifício do Lar Irmandade Santissimo Sacramento Igreja da Vitoria - Nossa Senhora do Monte — 12 de julho de 2023

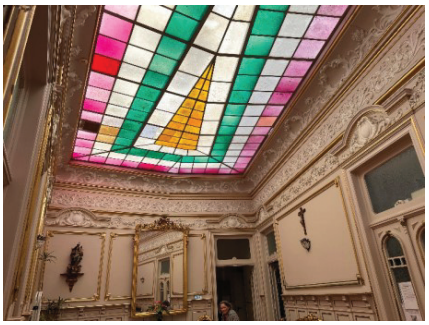
QUADRO DE PROSPECÇÃO DE MERCADO

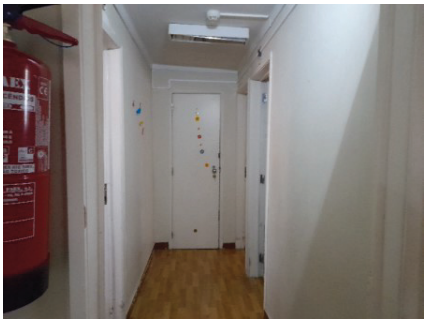
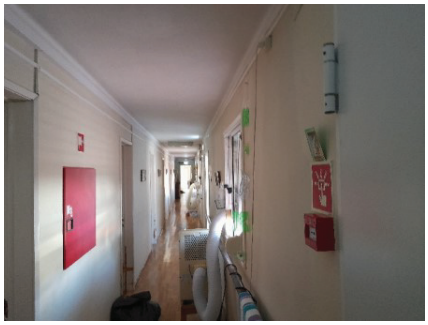
MERCADO DE RESIDENCIAS ASSISTIDAS

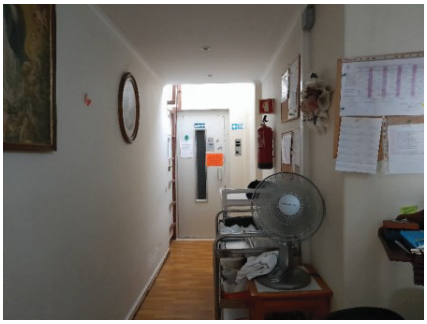
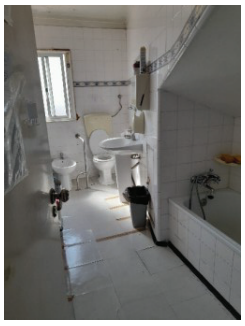
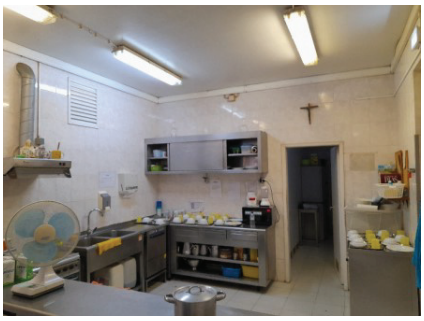
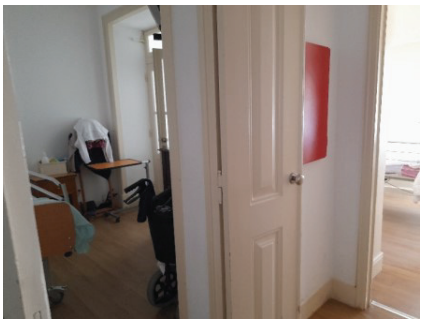
Localização / morada	Descrição	Info. Adicional	Joia	Tipo	Área Bruta m²	Montante Euros	Mensal / Semanal	Ajustamento: Margem negociação %	Ajustamento: Preço Unitário Corrigido €m²	Ajustamento: Factor de Ponderação %	Ajustamento: Preço Homogeneizado €/UA	Observações
Casas de Cidade Residencias Senior **Casas da Cidade Lisboa** (Luz Saúde)	•Pacote de alimentação com 2 refeições ligeiras (pequeno almoço e lanche) e 2 refeições completas (almoço e jantar); • Serviços base: Independentemente da modalidade de adesão (Direito de Utilização Vitalício ou Direito de Utilização Temporário), a mensalidade paga confere aos residentes o direito a um conjunto de serviços base que inclui: Utilização do apartamento e da arrecadação especificados no contrato; Refeições diárias que obedecem ao pacote escolhido pelo residente. As refeições são servidas nas salas de refeições, de acordo com o menu disponível; Acesso aos espaços e equipamentos comuns interiores e exteriores; Serviços de limpeza dos espaços comuns interiores e exteriores; Serviços de limpeza do apartamento: Arrumação geral; Limpeza da kitchenette e casa de banho; Remoção do lixo diária; Limpeza de pó e de vidros; Aspiração semanal; Serviço de lavagem das roupas do apartamento e mudança bi-semanal de lençóis e atoalhados; Serviço de lavandaria de roupa pessoal branca; Serviço de manutenção corrente dos apartamentos; Acompanhamento médico periódico e acompanhamento de enfermagem diário; Apoio diário por assistentes especializados; Serviços de portaria, rececionista, segurança e telefonista; Serviço básico de televisão (4 canais); Consumo médio estimado de água, electricidade e energia térmica; Acesso às atividades organizadas que não envolvam pagamentos adicionais.	***DUV 65+anos*** *Direito de Utilização Vitalícia*	*De 104 700€ a 173 100€*	*T0*	*39m² a 82m²*	*2 065*	*mensal*	*0%*	2 065	*0%*	**2 065 €/UA**	As Casas da Cidade Lisboa estão vocacionadas para pessoas independentes com 65 ou mais anos de idade. As Casas da Cidade Lisboa são compostas por: -115 apartamentos de diversas tipologias (T0, T1 e T2), com áreas diferentes para cada tipologia; -Áreas comuns exteriores e interiores de apoio e de lazer; -Vasta gama de serviços de hotelaria e de lazer; -Apoio e serviços de saúde; info. através do site
			De 155 100€ a 193 900€	*T1*	*64m² a 95m²*	*2 320*	*mensal*	*0%*	2 320	*0%*	**2 320 €/UA**	
			De 216 300 a 311 900€	*T2*	*88m² a 132m²*	*2 490*	*mensal*	*0%*	2 490	*0%*	**2 490 €/UA**	
		DUV 80 + anos *Direito de Utilização Vitalícia*	*De 71 200€ a 117 700€*	*T0*	*39m² a 82m²*	*2 065*	*mensal*	*0%*	2 065	*0%*	**2 065 €/UA**	
			De 105 500€ a 131 900€	*T1*	*64m² a 95m²*	*2 320*	*mensal*	*0%*	2 320	*0%*	**2 320 €/UA**	
			De 129 800 a 187 100€	*T2*	*88m² a 132m²*	*2 490*	*mensal*	*0%*	2 490	*0%*	**2 490 €/UA**	
		DUT *Direito de Utilização Temporária*	-	*T0*	*39m² a 82m²*	*3 060*	*mensal*	*0%*	3 060	*0%*	**3 060 €/UA**	
			-	*T1*	*64m² a 95m²*	*3 610*	*mensal*	*0%*	3 610	*0%*	**3 610 €/UA**	
			-	*T2*	*88m² a 132m²*	*4 190*	*mensal*	*0%*	4 190	*0%*	**4 190 €/UA**	
PLENUS RESIDENCIAS ASSISTIDAS Rua Maria Andrade, nº 62. Lisboa	É uma instituição Licenciada pela Segurança Social. Tem mensalidades a partir de 1800€ (dependendo da avaliação clínica) , que inclui Enfermagem e Animação Sociocultural. As visitas aos residentes podem decorrer sem restrições.			*Quarto individual*		*1 800*	*mensal*	*0%*	1 800	*0%*	**1 800 €/UA**	info. através LARS ONLINE
DOMUSVI POSSOLO 24 Tv. do Possolo, 24. Lisboa (Grupo DomusVi)	• Tem mensalidades a partir de 2600€ (dependendo da avaliação clínica) , que inclui Enfermagem e Animação Sociocultural. As visitas aos residentes podem decorrer entre as 09:30 e as 19:30. • Unidade residencial está dividida em 4 pisos, com quartos em todos os pisos. Quartos individuais, duplos ou suites; quartos de banho de utilização exclusiva; camas articuladas de comando eléctrico, amplos armários Um piso especialmente dedicado à manutenção e reabilitação funcional com ginásio, gabinetes médicos e de enfermagem, e terapias. Zonas de estar e de refeições preparadas para eventos familiares. Terraços ajardinados. Imponente capela para oração. • Com técnicos de apoio pessoal, terapeutas, psicólogos, enfermeiros, médicos; Com técnicos de higiene ambiente, técnicos de tratamento de vestuário, técnicos de manutenção, cozinheiros. • Atenção: Acompanhamento e apoio na estadia; Avaliação Geriátrica Integral; Supervisão, acompanhamento e apoio pessoal; Supervisão, acompanhamento e apoio clínico; com apoio de enfermagem 24 horas por dia; com apoio médico diário; Prescrição, Gestão e Administração de Medicação; Tratamentos Clínicos; Consultas Médicas nas especialidades de clínica geral, fisiatria, infecciologia, neurologia e psiquiatria; Consultas de nutrição; Consultas e tratamentos de podologia; Meios de diagnóstico; Urgências; Terapias integradas; Actividades de lazer; incluindo uma academia sénior exclusiva para os nossos clientes; Acompanhamento no exterior; Alimentação; Cabeleireiro e Estética; Tratamento, arranjo e marcação de vestuário.				*Quarto individual*		*2 600*	*mensal*	*0%*	2 600	*0%*	**2 600 €/UA**	info. através LARS ONLINE
Residência Sénior Casa dos Lilases Rua António Enes, nº 7. Saldanha / Lisboa	• Residência Sénior com infraestrutura e equipamento personalizado e familiar. • A estrutura Residencial - Casa dos Lilases, está organizada em 6 pisos. • A equipa é multidisciplnar, é composta por: Auxiliares de Apoio aos cuidados primários; Auxiliares de limpeza; Psicologia Clínica / Diretora Técnica interventiva e personalizada nas consultas a qualquer situação emocional; Animação sociocultural em grupo e individual tendo em consideração o desenvolvimento de cada participante; Médico Assistente; Enfermagem; • Cada utente beneficiará dos seguintes serviços: 5 Refeições diárias saudáveis e equilibradas; Animação sociocultural; Espaço exterior de lazer; Sala de convívio; Psicologia clínica; Serviços de enfermagem; Gabinete Médico; Cafetaria e salas de refeições; Lavandaria e engomadoria; Cabeleireira; Plano de cuidados				*Quarto duplo*		*1 500*	*mensal*	*0%*	1 500	*0%*	**1 500 €/UA**	info. através VIA SENIOR
Residencia Senior Campo Pequeno Av. António Serpa, Nº 36 - 1º andar. C.Pequeno / Lisboa (Grupo Esperança)	• Residência Sénior com infraestrutura e equipamento personalizado e recente • Trata-se de uma estrutura ampla e modernizada que compreende 23 Quartos, 3 Salas de Convívio e refeições, 2 salas de Lazer, 1 Gabinete médico, 1 Gabinete Técnico, 1 Gabinete administrativo, 1 sala de reuniões, 1 Cozinha, 24 Casas de banho e 1 Lavandaria. • Todos os quartos são climatizados e equipados com televisões LED, TV por cabo e camas articuladas elétricas						*1 500*	*mensal*	*0%*	1 500	*0%*	**1 500 €/UA**	info. através VIA SENIOR
Residencia Senior Rainha Santa Isabel Rua Francisco Grandela, nº 6. Benfica / Lisboa (Grupo Esperança)	• Residência Sénior com infraestrutura e equipamento personalizado e recente • A Residência Sénior "Rainha Santa Isabel" é uma instituição privada, devidamente legalizada pelo Instituto da Segurança Social, com alvará nº 1/2012, que presta serviços na área social. Trata-se de uma estrutura ampla e modernizada, com todas as divisões climatizadas com ar condicionado, televisores LED, serviço de televisão por cabo, entre outros confortos necessários ao bem-estar dos nossos utentes.						*1 500*	*mensal*	*0%*	1 500	*0%*	**1 500 €/UA**	info. através VIA SENIOR
Casa de Repouso Almirante Av. Alm. Gago Coutinho 109, Lisboa	• Residência Sénior com infraestrutura e equipamento personalizado e recente • Dispomos de acompanhamento médico, enfermagem, animação sociocultural, fisioterapia, massagens e acompanhamento psicológico. • Todos os equipamentos estão devidamente licenciados juntos da Segurança Social, pelo que cumprem integralmente com a legislação e normas de saúde, higiene (HACCP) e segurança. Todos os apoios à mobilidade reduzida estão também devidamente acautelados. • Serviços: Alojamento temporário ou permanente de idosos de ambos os sexos em quartos individuais, duplos/triplos com wc; Integração com apoio técnico promovendo o bem-estar emocional, físico e o desenvolvimento pessoal; Apoio psicossocial; Fisioterapia; Elaboração de Plano Individual para cada utente; Atendimento personalizado e de acordo com as necessidades do idoso; Higiene diária com ou sem banho assistido; Animação Sócio-Cultural (duas vezes por semana) com a elaboração de uma planificação mensal com actividades diversificadas; Alimentação elaborada nas instalações, adequada à terceira idade e às particularidades clínicas de cada residente, atendendo sempre a hábitos alimentares; Aquecimento central nos quartos e salas, sistema de elevador e plataformas elevatórias que ajudam os idosos com maiores dificuldades motoras; Sistema de sinalização acústica e luminosa que permite o rápido pedido de ajuda por parte dos residentes; Segurança através da implementação de sistema de detecção de incêndio e de portas corta-fogo; Apoio na aquisição de bens e serviços; Assistência médica (uma vez por semana) e de enfermagem (duas vezes por semana); Administração Terapêutica; Mobiliário moderno e ergonómico (dispomos de camas articuladas, colchões anti-escaras para pessoas acamdas e sistema de protecção lateral para camas); Limpeza e manutenção diária dos espaços comuns; Serviço de Lavandaria composta por cinco zonas distintas – lavagem, secagem, engomadoria, arrumos e expediente.				*Quarto duplo*		*1 700*	*mensal*	*0%*	1 700	*0%*	**1 700 €/UA**	info. através VIA SENIOR
Casa de Repouso Mil Primaveras Rua Cidade Benguela, Lote 564, Olivais / Lisboa	• Residência Sénior com infraestrutura e equipamento personalizado e recente . • Esta Residência Sénior, com licença de funcionamento nº 43/2014, está instalada numa moradia de 3 pisos. Dispõe de espaços interiores e exteriores amplos, quartos com muita luz natural e todas as adaptações necessárias, duas salas de estar com todas as condições para a circulação e permanência dos utentes e das visitas, sala de refeições, varandas, elevador, quintal e jardim. • Neste lar de idosos, aceitam-se também utentes acamados, com Alzheimer, Parkinson ou com necessidades especiais. O quadro de pessoal auxiliar é composto por 18 funcionárias, uma Directora Técnica, uma enfermeira 6 dias por semana, médico especialista em medicina interna, reabilitação psicomotora duas vezes por semana por terapeuta licenciada, contribuindo para uma melhor recuperação e qualidade de vida dos seus utentes. Existe ainda a opção de apoio por fisioterapeutas na recuperação especializada de diversas situações, bem como consultas médicas, enfermagem especializada e exames complementares de diagnóstico nas suas instalações, por laboratório de referência. • Os serviços prestados incluem naturalmente toda a hotelaria associada, nomeadamente refeições em cozinha própria, tratamento de roupas, medicação, controlo de diversos parâmetros da saúde de cada utente e apoio nas suas actividades.				*Quarto duplo*		*1 700*	*mensal*	*0%*	1 700	*0%*	**1 700 €/UA**	info. através VIA SENIOR
Domus Areeiro Av. Almirante Reis nº 233 e Pç. João do Rio nº 13. Areeiro/Lisboa (Grupo Clece)	• Residência Sénior com infraestrutura e equipamento personalizado e recente • Edifício para 120 residentes • Cada residente e as suas famílias beneficiarão dos seguintes serviços standard: ALIMENTAÇÃO SÃ E EQUILIBRADA; SERVIÇO DE EMERGÊNCIA; ANIMAÇÃO SOCIOCULTURAL; ESPAÇOS EXTERIORES DE LAZER; GINÁSIO; DEPARTAMENTO DE FISIOTERAPIA E RECUPERAÇÃO; SALAS DE CONVÍVIO; QUARTOS INDIVIDUAIS E DUPLOS; CONTROLO DE ENFERMARIA; GABINETE MÉDICO; CABELEIREIRO; ACESSO À INTERNET (WIRELESS); SERVIÇO SOCIAL; SALA DE TERAPIA OCUPACIONAL; FISIOTERAPIA E RECUPERAÇÃO; BIBLIOTECA; CAFETARIA E SALA DE REFEIÇÃO; LAVANDARIA E ENGOMADORIA; ACOMPANHAMENTO PERMANENTE; PLANO DE CUIDADOS PERSONALIZADOS				*Quarto duplo*		*1 785*	*mensal*	*0%*	1 785	*0%*	**1 785 €/UA**	info. através VIA SENIOR
Momentus Senior Ávila Avenida Duque de Ávila 114. Lisboa (Grupo Momentus)	• Residência Sénior com infraestrutura e equipamento personalizado e recente • Ocupando a totalidade de um moderno edifício da Avenida Duque de Ávila • Serviços: enfermagem 24h/7; cabeleireiro e estética; médico 3 x por semana; fisioterapia; lavanfaria; sla de culto; terapia ocupacional; banho geriatico; alimentação ajustado; quartos individuais				*Quarto duplo*		*2 100*	*mensal*	*0%*	2 100	*0%*	**2 100 €/UA**	info. através VIA SENIOR
Momentus Sénior São Miguel R.Frei Tomé de Jesus 5, Bº.S.Miguel / Lisboa (Grupo Momentus)	• Residência Sénior com infraestrutura e equipamento personalizado e recente • Instalada num complexo murado, com um amplo pátio e jardim em redor, no Bairro de São Miguel. • Serviços: enfermagem 24h/7; cabeleireiro e estética; médico 3 x por semana; fisioterapia; lavanfaria; sla de culto; terapia ocupacional; banho geriatico; alimentação ajustado; quartos individuais				*Quarto duplo*		*2 100*	*mensal*	*0%*	2 100	*0%*	**2 100 €/UA**	info. através VIA SENIOR
RESIDENCIAS MONTEPIO Rua Jangada de Pedra, n.º 2 Pq. Nações / Lisboa **RESIDENCIAS MONTEPIO** Impasse à Rua Marciano Henriques da Silva, 1 Entrecampos / Lisboa (Grupo Montepio)	• Estadias nos nossos centros Residenciais não têm qualquer tipo de limite máximo de permanência, não existe joia de entrada, temos apenas uma caução cujo montante depende da duração da estadia e que é devolvida aquando da saída do utente. • As estadias poderão ter um cariz temporário ou definitivo, sendo o 1º período nunca inferior a 1 mês. • Serviços incluídos: • Casa de banho privativa • Cama articulada com protetores laterais • Sistema de luz individual na cabeceira da cama • Televisão com ecrã plasma • Acesso à Internet • Aquecimento central • Ar condicionado • Iluminação e sinalização noturna • Sistema de emergência e alarme • Área de esplanada e jardim • Refeições • Cuidados pessoais • Serviços médicos diários • Serviços permanentes de Enfermagem • Serviço de lavandaria • Animação sociocultural • Ginástica e manutenção • Sala de cinema • Biblioteca		*sem joia*	*Quarto duplo*		*2 230*	*mensal*	*0%*	2 230	*0%*	**2 230 €/UA**	info. através RESIDENCIAS MONTEPIO
			sem joia	*Quarto individual*		*2 715*	*mensal*	*0%*	2 715	*0%*	**2 715 €/UA**	
			sem joia	*Quarto duplo*		*2 475*	*mensal*	*0%*	2 475	*0%*	**2 475 €/UA**	
LAR SÃO FRANCISCO - RESIDENCIA PALACIO DOS GUIÕES Rua São Filipe Néri nº 80. Rato/Amoreiras - Lisboa	• É uma instituição Licenciada pela Segurança Social. • Tem mensalidades a partir de 1900€ (dependendo da avaliação clínica) , que inclui Enfermagem e Animação Sociocultural. • As visitas aos residentes podem decorrer entre as 14:00 e as 19:00. • Propriedade da Venerável Ordem Terceira da Penitência de S. Francisco a Jesus, foi inaugurada, enquanto Lar de São Francisco, a 23 de Outubro de 1950. • Acolhe permanentemente residentes de ambos os sexos com mais de 65 anos. • Com suporte individual e personalizado para apoiar os residentes em sua nova casa e cuidados 24 horas por dia, construindo relacionamentosde confiança. • Todos os quartos têm instalações sanitárias com sistema de segurança antiqueda e de emergência, camas articuladas com sistema de chamada, ar condicionado, telefone e televisor com 140 canais. Os residentes podem usufruir do jardim privativo, terraços, Capela, várias salas de estar, refeições e de atividades, biblioteca, gabinetes médico e de enfermagem, ginásio para fisioterapia, elevadores de serviço, cafetaria e salão de cabeleireiro.			*Quarto individual*	14 a 25m²	*1 900*	*mensal*	*0%*	1 900	*0%*	**1 900 €/UA**	A Residência assegura a prestação dos seguintes cuidados: Alojamento, alimentação, higiene e conforto pessoal; Tratamento de roupa pessoal e camas; Acompanhamento médico e de enfermagem; Acompanhamento de fisioterapia, apoio psicológico, entre outros; Assistência medicamentosa; Cuidados de imagem, cabeleireiro e pedicure; Apoio social; Vigilância durante 24horas/dia; Ginástica e Manutenção; Serviço religioso; Ocupação de tempos livres; Passeios em grupos; Atividade de animação socio cultural; Costureira. info. através LARS ONLINE

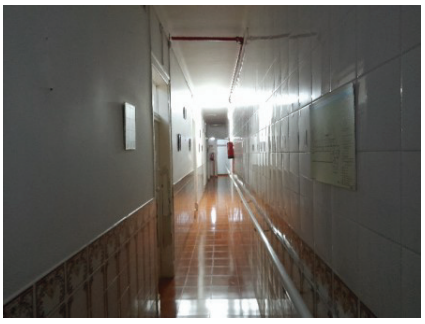
MATERIAL GRÁFICO E FOTOGRÁFICO

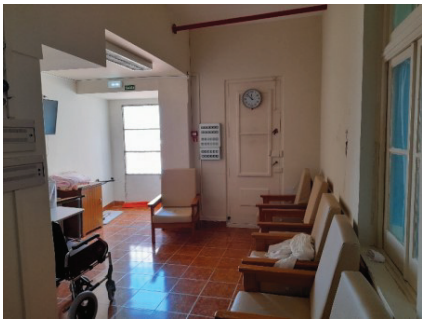


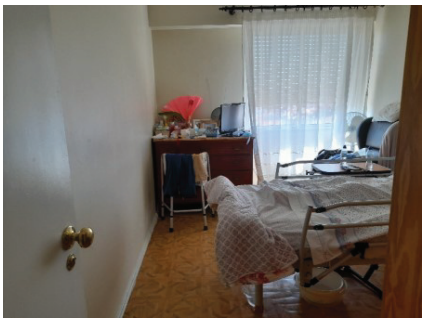


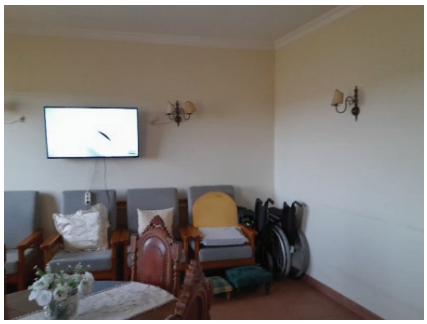





PLANTA DE EMERGÊNCIA
Piso -1






PLANTA DE EMERGÊNCIA



DOCUMENTAÇÃO

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3069 - LISBOA-1

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 67 - SÃO VICENTE
ARTIGO MATRICIAL: 625 **NIP:**

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 16 - GRAÇA (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 598

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: R. Senhora do Monte **Nº:** 26 **Lugar:** Lisboa

Av./Rua/Praça: R. Senhora do Monte **Nº:** 26 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1100-114 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente
Descrição: C/ R/C e Cave que é no tardoz do prédio.
Prédio composto de Moradia com 14 div., Wc, despensa, arrecadação, anexo e terreno
Afectação: Habitação **Nº de pisos:** 2 **Tipologia/Divisões:** 14

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 850,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 622,0000 m² **Área bruta de construção:** 779,0000 m² **Área bruta dependente:** 40,0000 m² **Área bruta privativa:** 739,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1965 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €556.209,85 **Determinado no ano:** 2021
Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 113.187,00 **Coordenada Y:** 195.209,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
547.990,00	=	603,00	x	635,5000	x	1,00	x	2,20	x	1,000	x	0,65

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (160 - 100) + 0,85 x (220 - 160) + 0,80 x (Aa + Ab - 220,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 6237361 **Entregue em :** 2013/02/13 **Ficha de avaliação nº:** 9292530 **Avaliada em :** 2013/03/06

TITULARES

Identificação fiscal: 501081330 **Nome:** IRMANDADE SANTISSIMO SACRAMENTO IGREJA VITORIA
Morada: R CRUCIFIXO 100 1, SAO NICOLAU, 1100-185 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** OUTRO **Entidade:** DESCONHECIDO

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 501081330

Motivo: CONCORDATA DE 2004: SANTA SÉ, A CONF EPISCOPAL PORTUGUESA, DIOCESES **Início:**

2008 **Valor isento:** €556.209,85

Obtido via internet em 2022-02-03

O Chefe de Finanças

(Dina Teresa da Conceição Silva)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 501081330

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

U6VMY49Q2MXH

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

ALVARÁ DE UTILIZAÇÃO Nº151/UT-CML/2022

- TOTAL -

Nos termos do Artº 74º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro. , é emitido o Alvará de Autorização de Utilização n.º 151/UT-CML/2022, em nome de Irmandade do Santíssimo Sacramento da Igreja da Vitória, portador(a) do n.º de contribuinte 501081330, que titula a autorização de utilização do edifício sito no(a) Travessa das Terras do Monte 29, Rua Josefa Maria (Bairro Estrela de Ouro) 11; 13, Rua da Senhora do Monte 26, Rua Rosalina (Bairro Estrela de Ouro) S/N, na freguesia de São Vicente, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa, sob o n.º 1249, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo nº 943 da respectiva freguesia, a que corresponde o Alvará de Obras de Alteração n.º 299/EO-CML/2018 elaborado em 13.09.2018, em nome de Irmandade do Santíssimo Sacramento da Igreja da Vitória.

Por despacho do(a) Sr(a). Chefe de Divisão Maria Madalena Trincão Silva Cunha de 23-04-2022 foi autorizada a seguinte utilização:

--- 1 (Uma) Utilização habitacional - Convivências (Lar) com a área de 2662,30m2 (distribuída por 5 pisos [dois pisos acima da cota de soleira e três abaixo da cota de soleira]);
--- 3 (Três) Lugares de estacionamento com a área de 138m2 afetos à utilização acima descrita.

(Conforme Ficha do INE).

O técnico responsável pela direcção de fiscalização da obra e técnico responsável pelo projecto de arquitectura foi [redacted] inscrito na Ordem dos Arquitectos com o n.º [redacted]

O técnico responsável pela direcção técnica da obra e autor do projecto de estabilidade foi [redacted], inscrito na Ordem dos Engenheiros com o n.º [redacted]

O técnico autor do projecto de SCIE foi [redacted], inscrito na Ordem dos Arquitectos com o n.º [redacted]

Dado e passado para que sirva de titulo ao requerente e para todos os efeitos prescritos no Artº 74º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro.

A Chefe de Divisão.

Assinado por: **MARIA MADALENA TRINCÃO SILVA CUNHA**
Data: 2022.04.29 20:27:21+01'00'

CARTÃO DE CIDADÃO

Elaborado em 29-04-2022, pelo Arquitecto(a) [redacted] (DMU/DLU).
Registado na Câmara Municipal de Lisboa, em 15-12-2021, através do sistema informático Gesturbe.

Conservatória do Registo Predial de Lisboa

Freguesia Anjos

1249/20081106

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2550-37163-110606-000943

DESCRIÇÃO EM LIVRO:
N.º 4495, Livro Nº: 13

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
DENOMINAÇÃO: VILA SERRA
SITUADO EM: Anjos
Rua da Senhora do Monte, nº 26, Rua Josefa Maria, nºs 11-13 e Tapada das Terras do Monte

VALOR VENAL: 302.952,00 Escudos

MATRIZ nº: 943 NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Morada de casas, logradouro e dependências
Desanexado do prédio descrito sob o nº 2.245, fls 164v do livro B-6

O(A) Ajudante
[redacted]

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 1 de 1952/06/11 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** HOSPICIO DE NOSSA SENHORA DA VICTÓRIA A CARGO DA IRMANDADE DO SANTÍSIMO SACRAMENTO DA FREGUESIA D CONCEIÇÃO NOVA
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** [redacted]
Morada: [redacted]
Localidade: Lisboa
** [redacted]
Morada: [redacted]
Localidade: Lisboa
Extracto da inscrição nº 14.643, fls116 v do Livro G-20

O(A) Ajudante
[redacted]

AP. 2 de 1967/06/30 - ÓNUS DE RENÚNCIA A INDEMINIZAÇÃO POR AUMENTO DE VALOR

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

UJEITO(S) ATIVO(S):

** CAMARA MUNICIPAL DE LISBOA
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** HOSPICIO DE NOSSA SENHORA DA VICTÓRIA A CARGO DA IRMANDADE DO SANTÍSIMO SACRAMENTO DA FREGUESIA D CONCEIÇÃO NOVA
Localidade: Lisboa

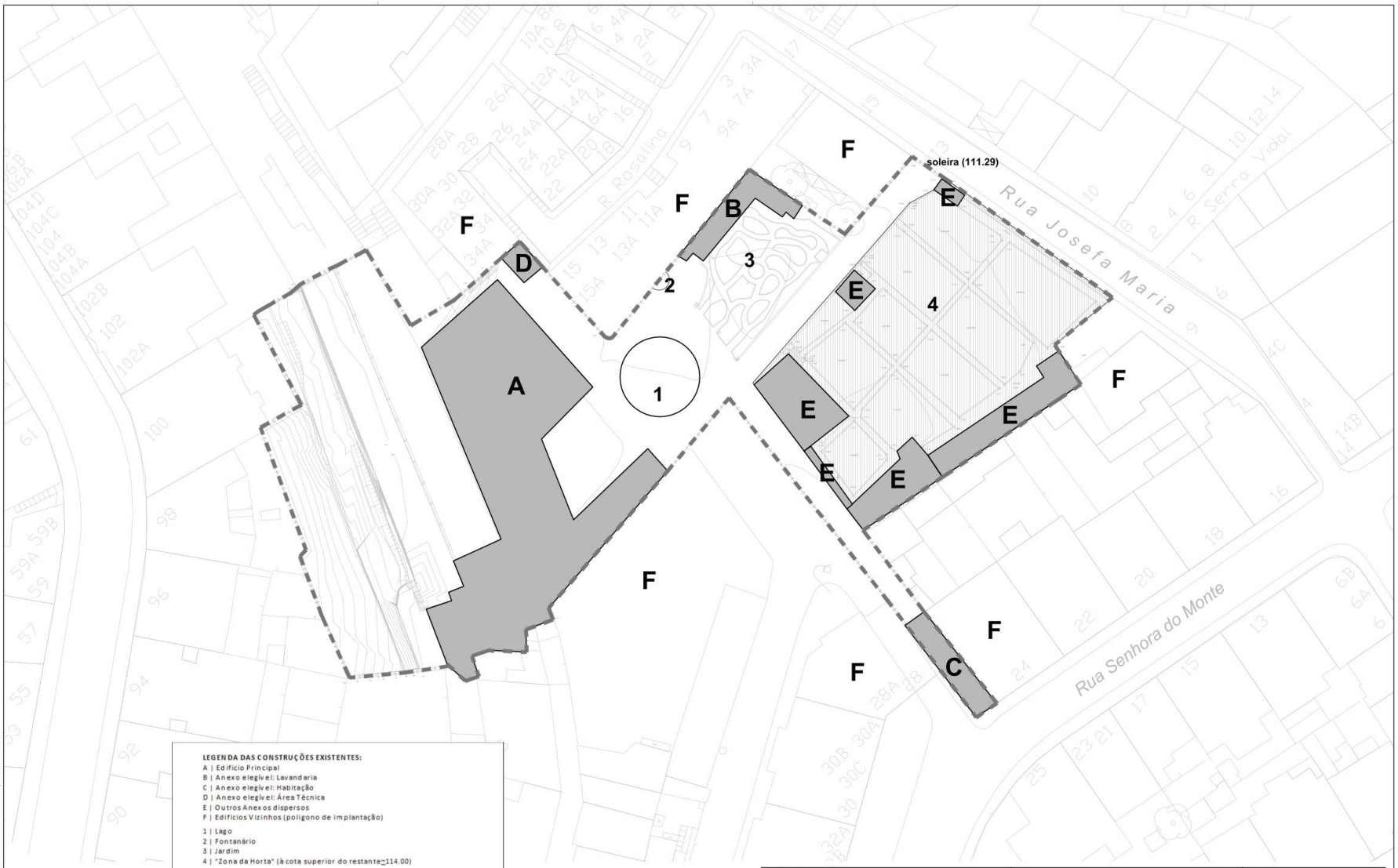
VALOR: 797.949,00 pte
Extracto da inscrição nº3.052, fls 164v do livro F-5

O(A) Ajudante
[redacted]

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 20-09-2022 e válida até 20-03-2023



LEGENDA DAS CONSTRUÇÕES EXISTENTES:

A | Edifício Principal
B | Anexo elegível: Lavandaria
C | Anexo elegível: Habitação
D | Anexo elegível: Área Técnica
E | Outros Anexos dispersos
F | Edifícios Vizinhos (polígono de implantação)

1 | Lago
2 | Fontanário
3 | Jardim
4 | "Zona da Horta" (à cota superior do restante≃114.00)

ÁREAS

	(m2)
1 Área do Lote	4.620
2 Área de Implantação do Edifício Principal (A)	815
3 Área de implantação dos Anexos elegíveis (B+C+D)	122
4 Área de implantação dos outros Anexos dispersos	283
5 Área total de implantação elegível (1+2)	937
6 Área do Logradouro (1-5)	**3.683**
35% da Área do Logradouro	1.289

Coordenação Geral:
ARCHWAY
FRANCISCO CUNHA | ARQUITECTURA E COORDENAÇÃO
Rua de São Paulo, 126 – 4º dir°, 1200-429 Lisboa, Portugal
T. +351 21 343 21 30 | Tlm. +351 96 773 00 88 | fcunha@archway.pt

Colaboração:
[redacted] Arqto.

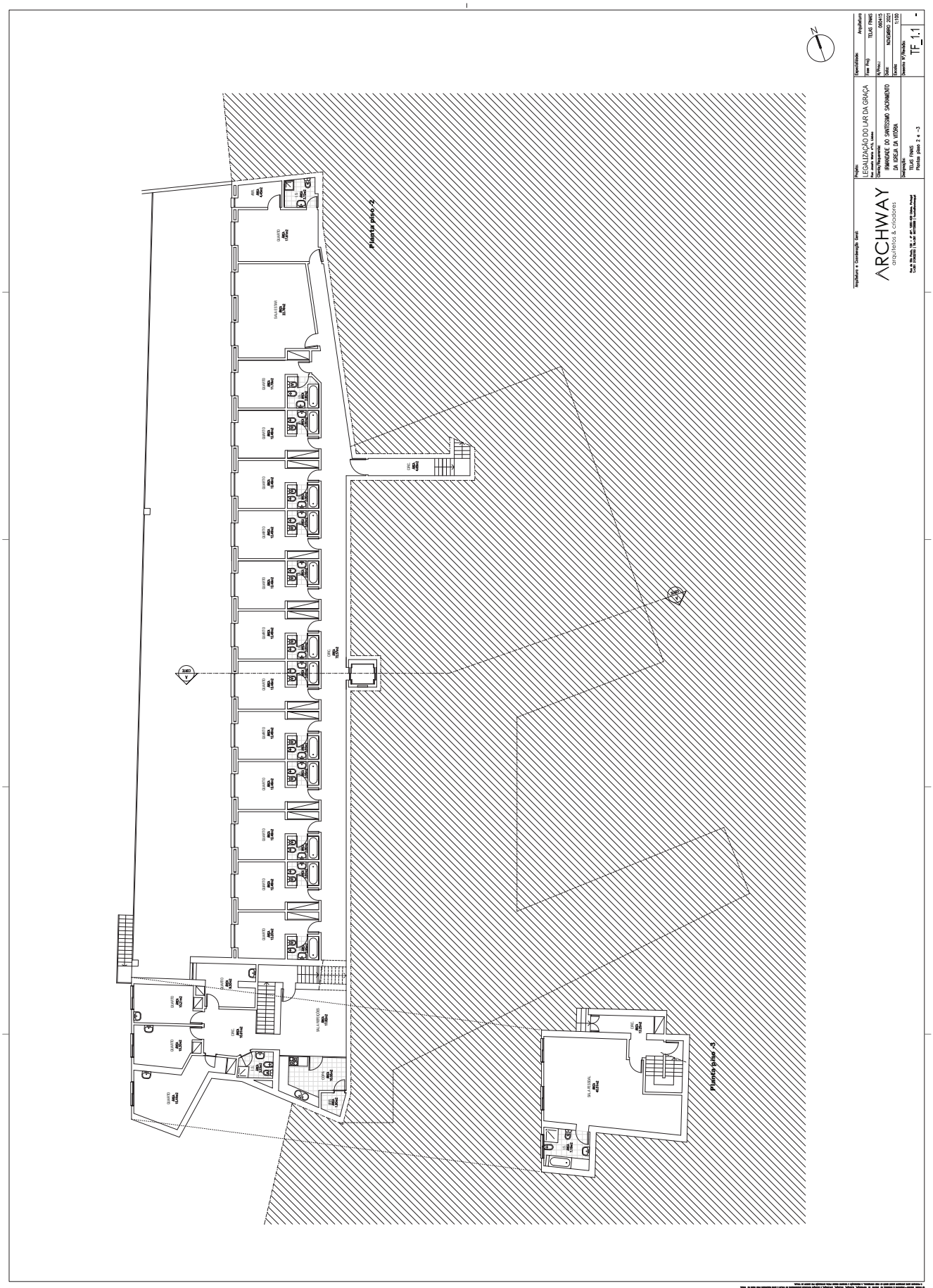
Projecto:
LAR DA GRAÇA
Rua Maria Josefa n°13, Lisboa

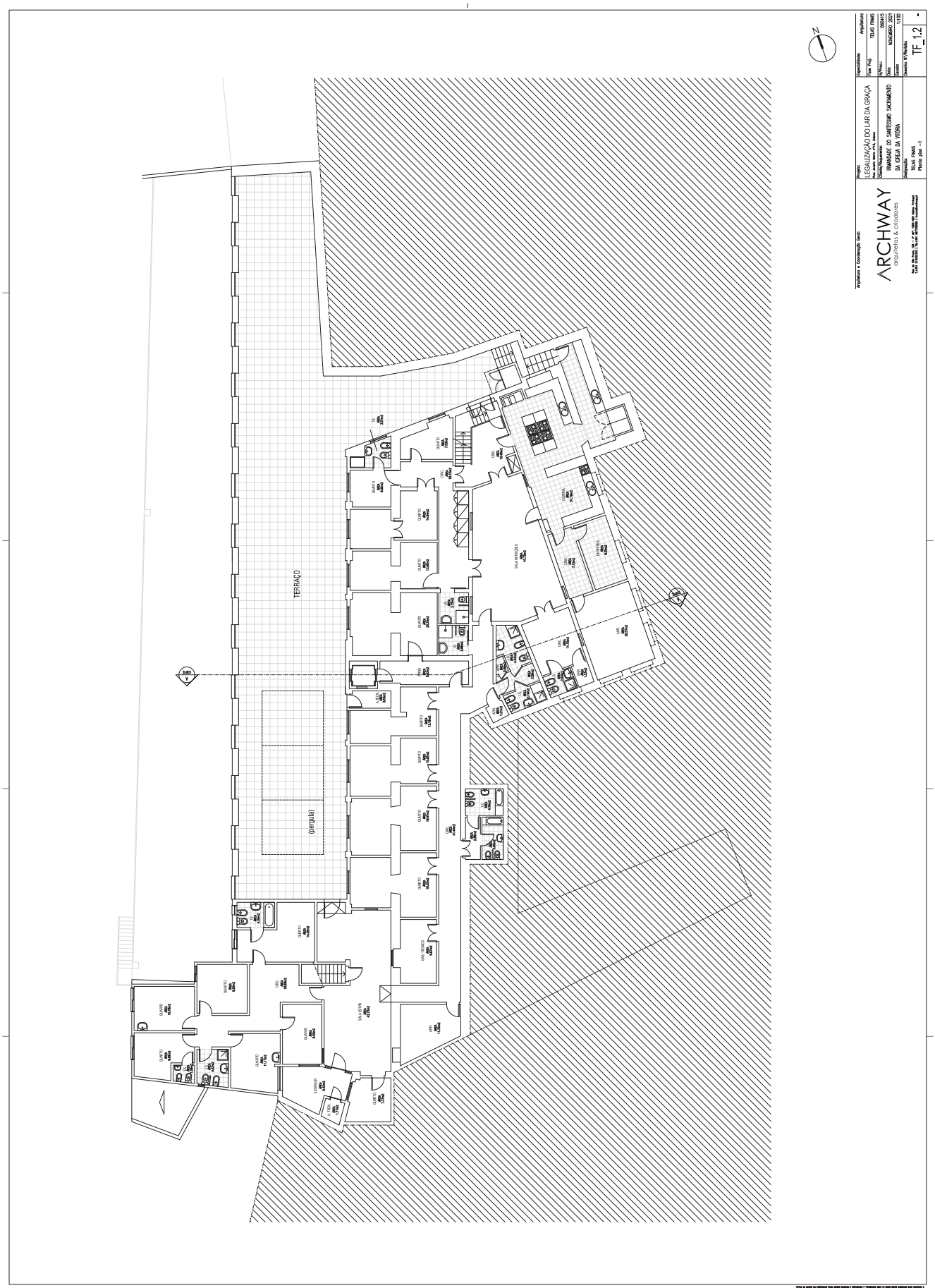
Cliente:
IRMANDADE NOSSA SENHORA DA VITÓRIA

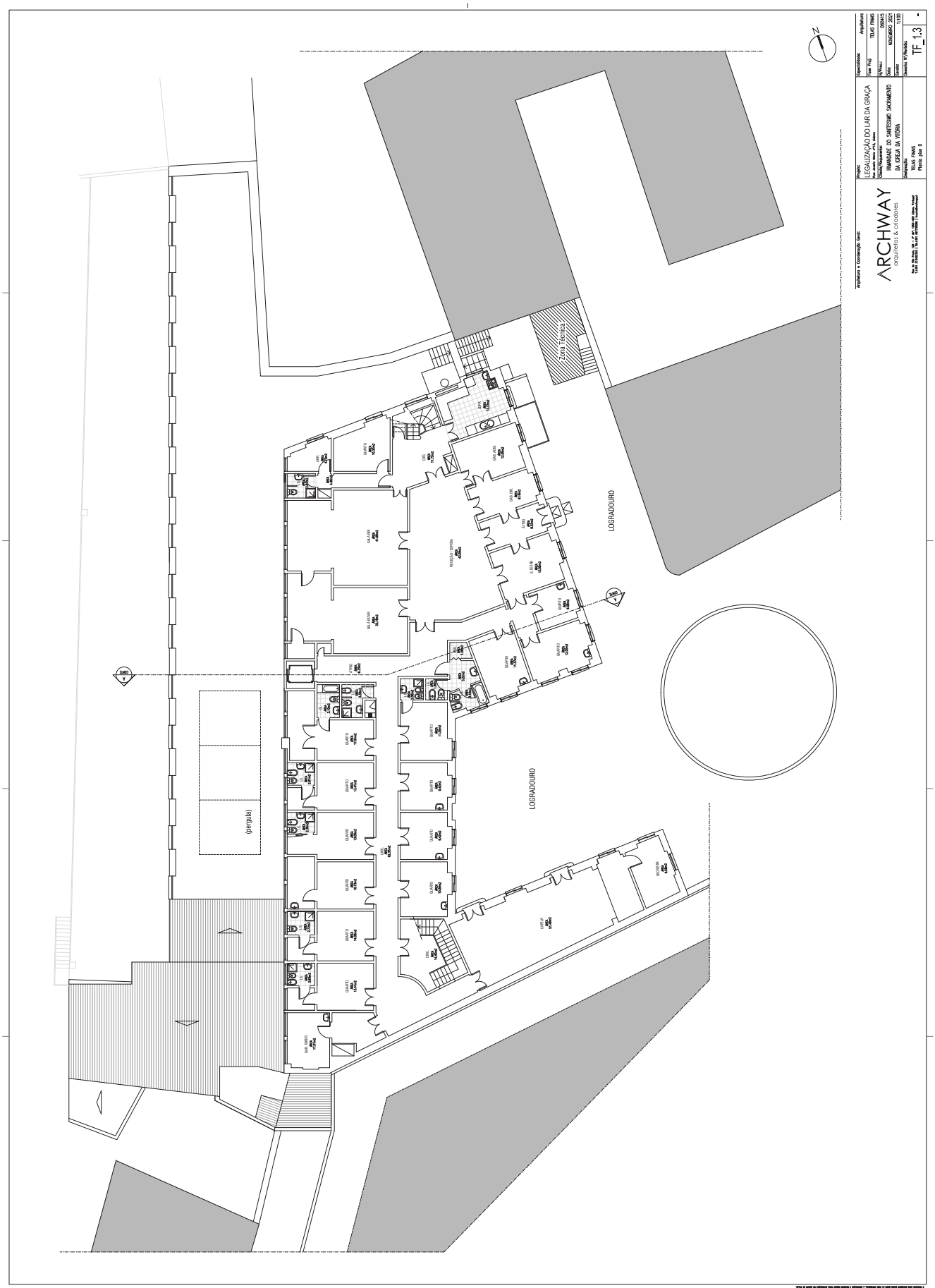
Designação:
EXISTENTE
Levantamento Topográfico

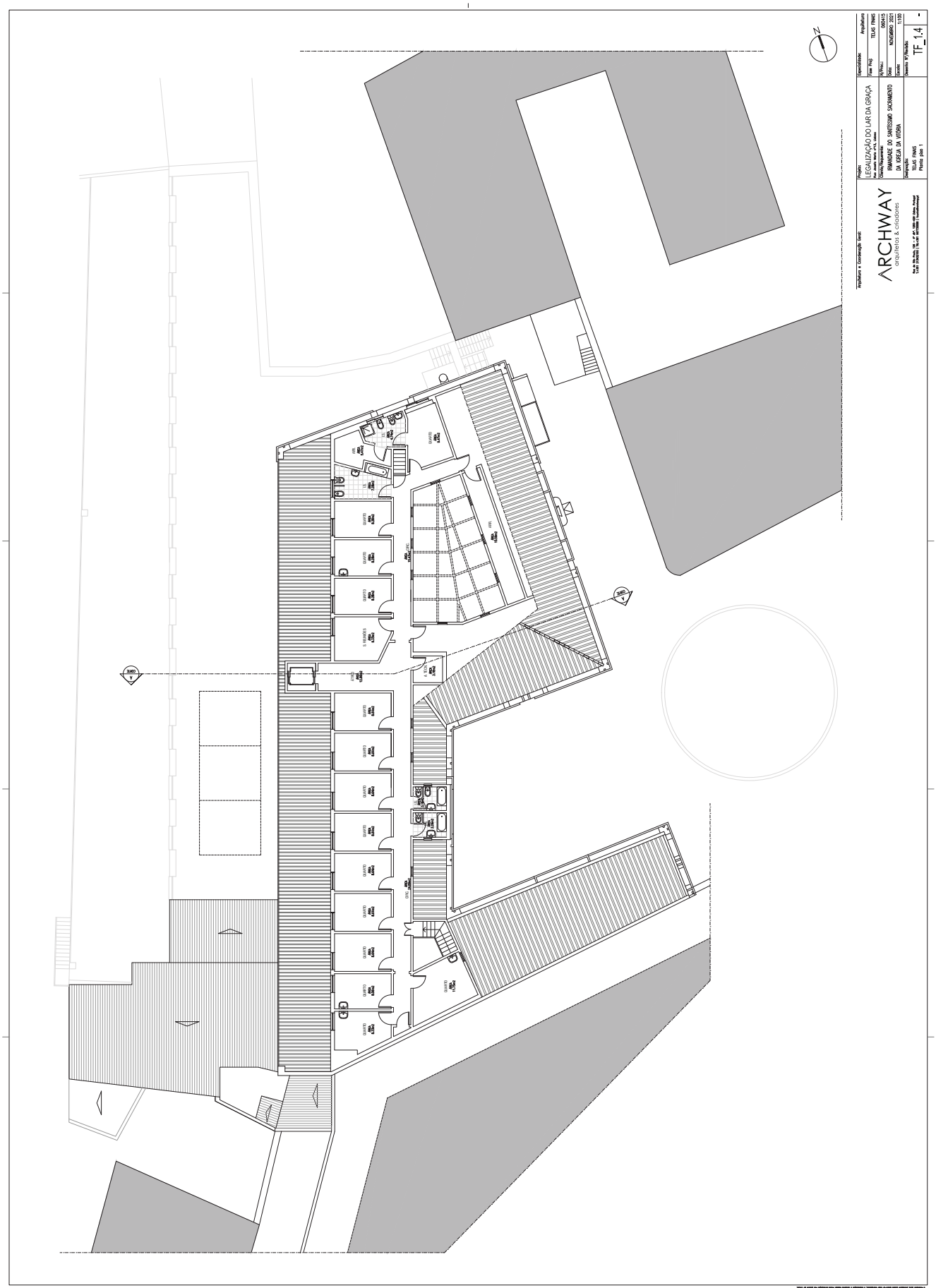
Fase Proj:	RELATÓRIO PRÉVIO
Escala:	1:500
Proc:	080613
Ficheiro:	.dwg
Data:	ABRIL 2014
Desenho N°	1.1

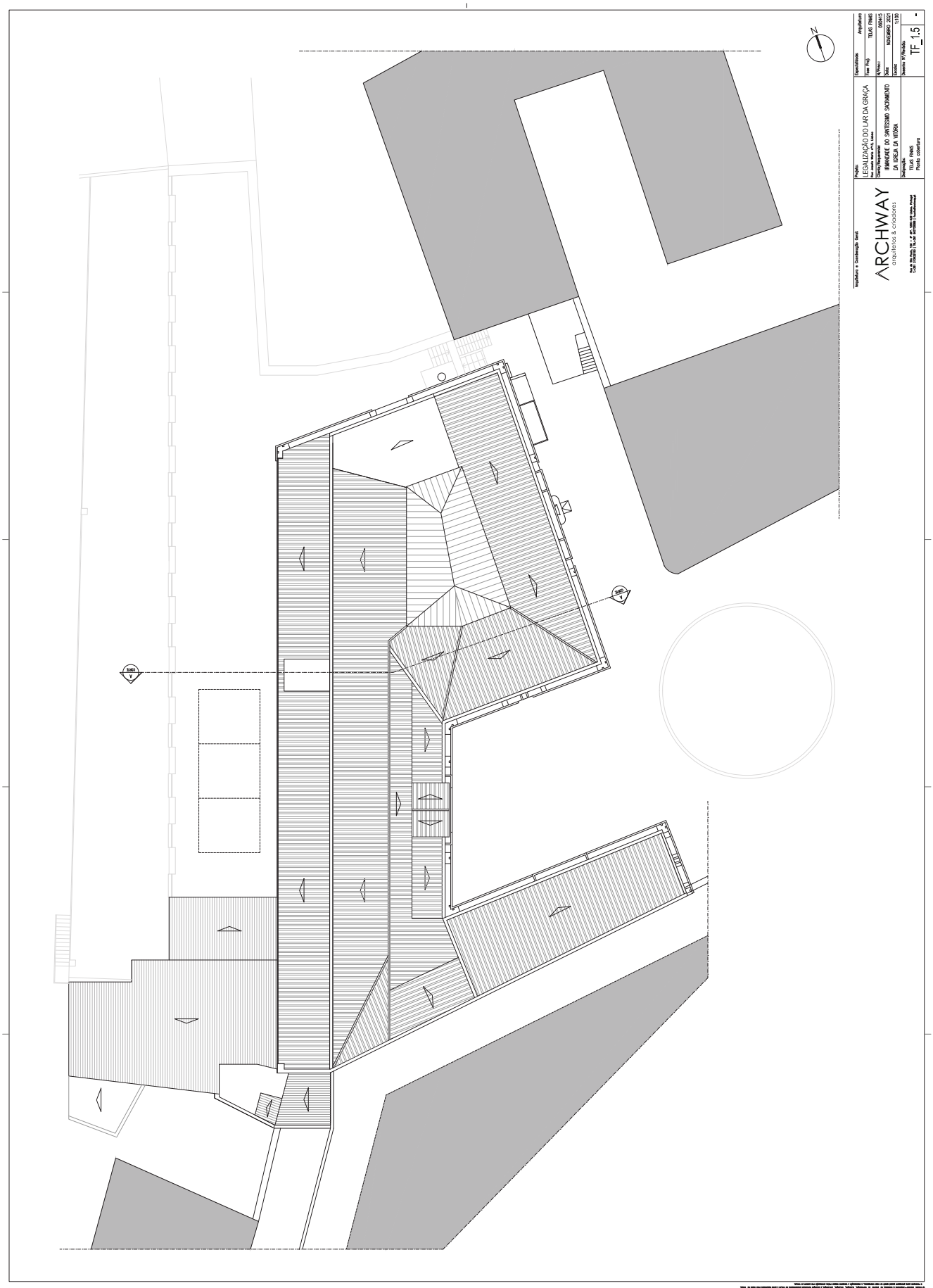
© TITULAR: ARCHWAY® ARQUITETOS & ORGANISMOS DE DIREITOS DE REPRODUÇÃO, ALTERAÇÃO, UTILIZAÇÃO, EXPLORAÇÃO E EXECUÇÃO PERTENCEM EXCLUSIVAMENTE AO TITULAR E ESTÃO RESERVADOS PARA TODOS OS PAÍSES.
O PROVEITOR DEVE DOCUMENTO DEVERA MANTÊ-LO COMO CONFIDENCIAL, A COMUNICAÇÃO A TERCEIROS REQUER PRÉVIA AUTORIZAÇÃO POR ESCRITO DO TITULAR.

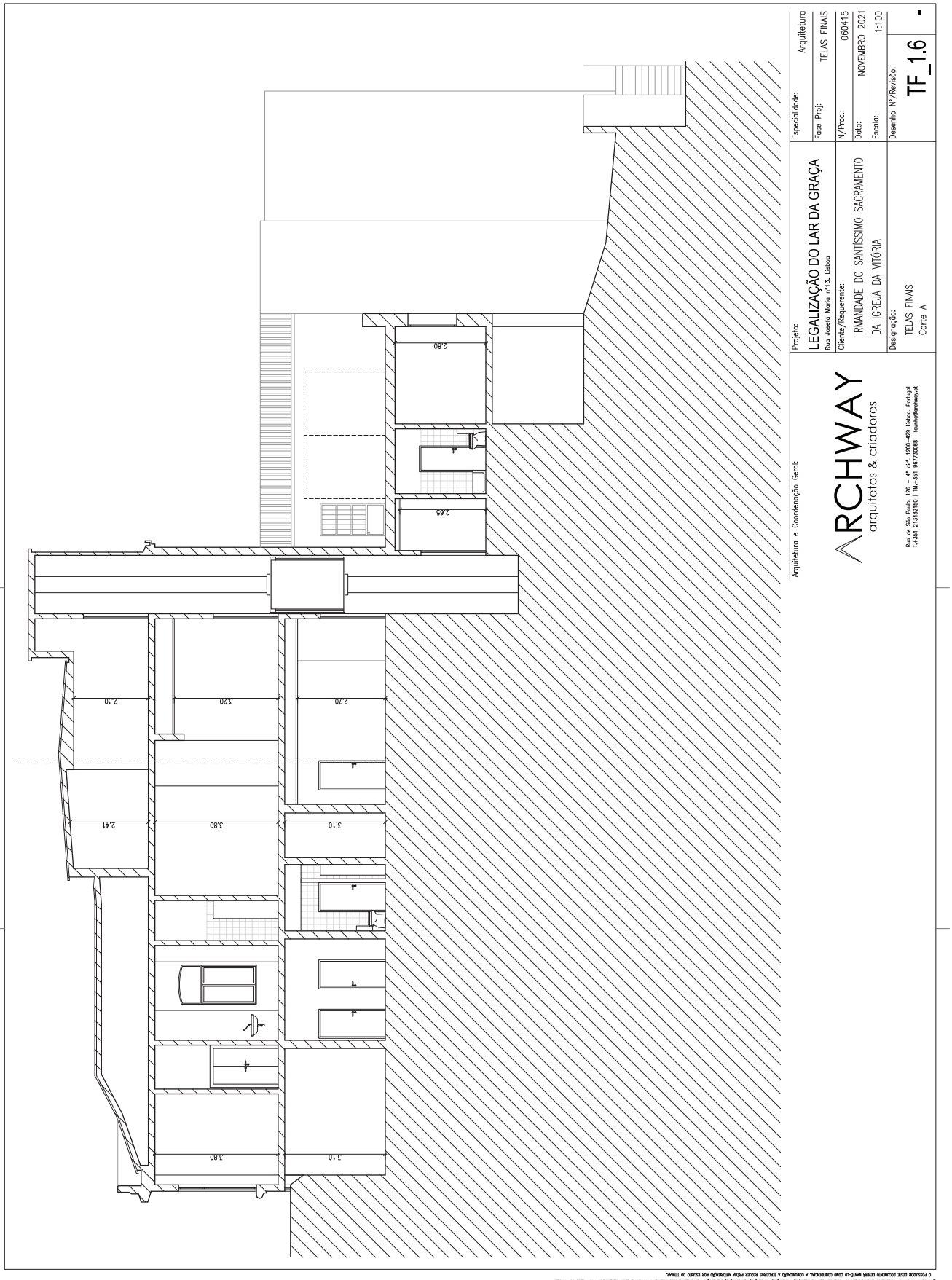

Planta piso -2
Planta piso -3
Projeto:
LEGALIZAÇÃO DO LAR DA GRAÇA
Localização e Freguesia:
Cliente/Requerente:
IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO
DA IGREJA DA MITRA
Designação:
TELAS FINAIS
Planta piso 2 e -3
Especialidade:
Arquitetura
Fase Proj:
TELAS FINAIS
N/Proc.:
006415
Data:
NOVEMBRO 2021
Escala:
1:100
Desenho Nº/Revisão:
TF_1.1
-
Arquitetura e Coordenação Geral:
ARCHWAY
arquitetos & cidades


TERRAÇO
(pergula)
ARCHWAY
arquitetos & arquitetos
LEGALIZAÇÃO DO LAR DA GRAÇA
IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO
DA IGREJA DA MITRA
TF_1.2

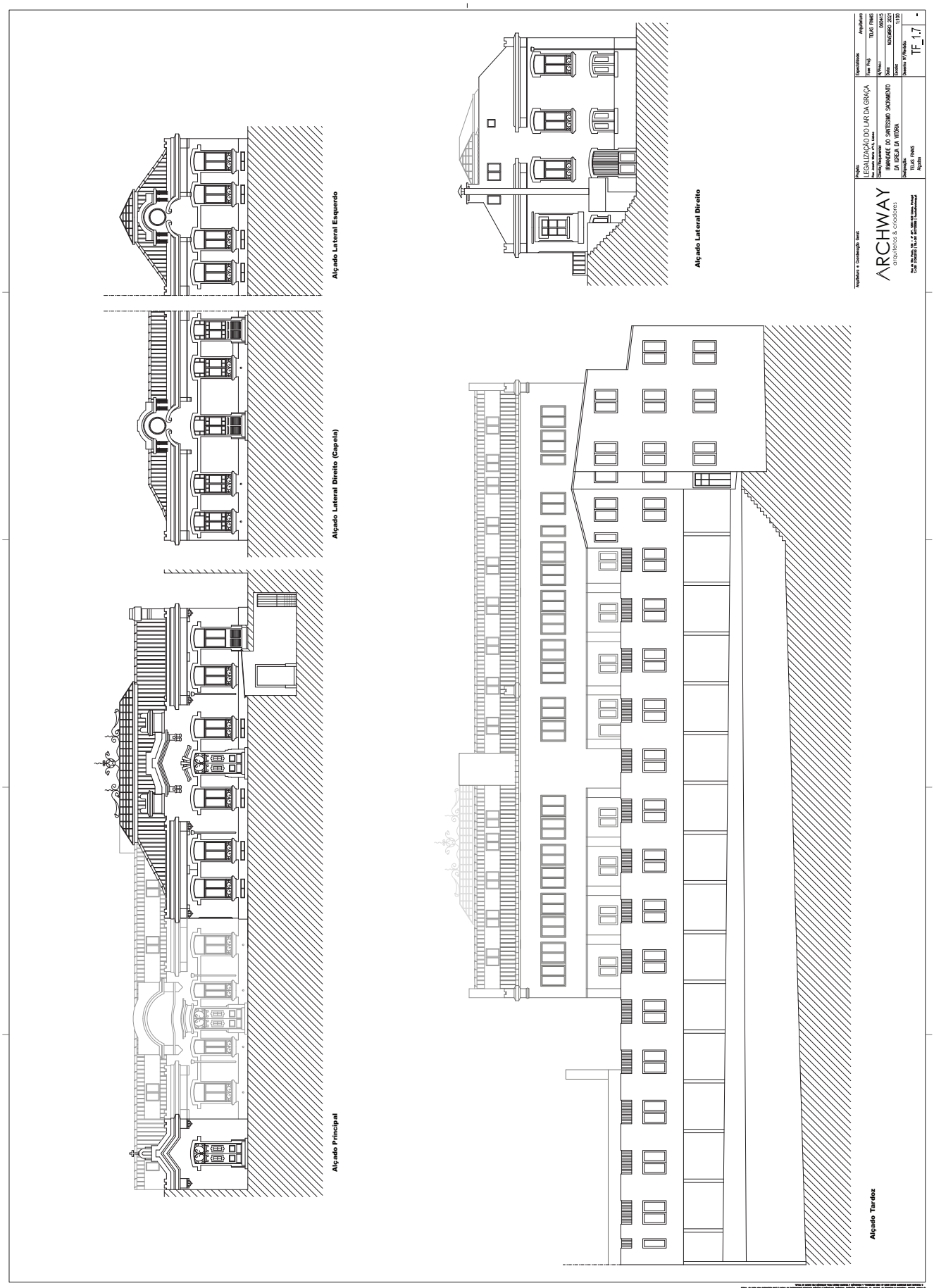

Zona Técnica
LOGRADOURO
LOGRADOURO
(pergula)
ARCHWAY
arquitetos & cidades
LEGALIZAÇÃO DO LAR DA GRAÇA
IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO
DA IGREJA DA MITRA
TELAS FINAIS
TF_1.3


Especialidade: Arquitetura
Fase Proj: TELAS FINAIS
N/Proc.: 0604/15
Data: NOVEMBRO 2021
Escala: 1:100
Desenho Nº/Revisão: TF_1.4 -
Projeto: LEGALIZAÇÃO DO LAR DA GRAÇA
Dono/Requerente: IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO DA IGREJA DA MITRA
Designação: TELAS FINAIS Planta piso 1
ARCHWAY arquitetos & cidades
Arquitetura e Coordenação Geral:


Arquitetura e Coordenação Geral:
ARCHWAY
arquitetos & criadores
Projeto:
LEGALIZAÇÃO DO LAR DA GRAÇA
Cliente/Requerente:
IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO DA IGREJA DA VITÓRIA
Designação:
TELAS FINAIS
Planta cobertura
Especialidade:
Arquitetura
Fase Proj.:
TELAS FINAIS
N/Proc.:
060415
Data:
NOVEMBRO 2021
Escala:
1:100
Desenho N/Revisão:
TF_1.5
-



© TELAS: ARCHWAY® ARQUITETOS & CRIADORES. OS DIREITOS DE REPRODUÇÃO, ALTERAÇÃO, UTILIZAÇÃO, EXPLORAÇÃO, E EXECUÇÃO PERTENCEM EXCLUSIVAMENTE AO TELAS E ESTÃO RESERVADOS PARA TODOS OS PAÍSES.
O POSSUIDOR DESTE DOCUMENTO DEVERÁ MANTÊ-LO COMO CONFIDENCIAL. A COMUNICAÇÃO A TERCEIROS REQUER PRÉVIA AUTORIZAÇÃO POR ESCRITO DO TELAS.


Alçado Lateral Esquerdo
Alçado Lateral Direito (Capela)
Alçado Principal
Alçado Lateral Direito
Alçado Tardoz
Arquitetura e Coordenação Geral:
ARCHWAY
arquitetos & criadores
Projeto:
LEGALIZAÇÃO DO LAR DA GRAÇA
Cliente/Requerente:
IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO DA IGREJA DA VITÓRIA
Designação:
TELAS FINAIS
Alçados
Especialidade:
Arquitetura
Fase Proj.:
TELAS FINAIS
N/Proc.:
006415
Data:
NOVEMBRO 2021
Escala:
1:100
Desenho N/Revisão:
TF_1.7
-

asaval ASSOCIATED MEMBER
Awarding Member Association for REV and TRV
TEGOVA

appleton consulting

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Rua Áurea 157 a 173 e Rua do Crucifixo 94 a 106

Freguesias de Santa Maria Maior

SOLICITANTE:	**IRMANDADE DO SANTISSIMO SACRAMENTO IGREJA DE NOSSA SENHORA DA VITÓRIA**

17 de julho de 2023

SUMÁRIO EXECUTIVO

IMÓVEL	Tipo de Imóvel:	Conjunto de 2 prédios urbanos em propriedade total destinados a comércio e habitação
	Localização:	Rua Áurea 157 a 173 e Rua do Crucifixo 94 a 106
	Registo Predial	ND
	Matriz Predial Urbana:	Art.º 1596 e Art.º 1944 da Freguesia de Santa Maria Maior
	Licença de Utilização	ND
	Certificado Energético	ND
ENTIDADE PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL	IRMANDADE DO SANTISSIMO SACRAMENTO IGREJA DE NOSSA SENHORA DA VITÓRIA	
ENTIDADE REQUERENTE DA AVALIAÇÃO	IRMANDADE DO SANTISSIMO SACRAMENTO IGREJA DE NOSSA SENHORA DA VITÓRIA	
ENTIDADE AVALIADORA	APPLETON CONSULTING, LDA Inscrição na CMVM com o nº de registo PAI/2012/0055	
PERITO AVALIADOR	[redacted]	
SEGURO	A Entidade Avaliadora e o Perito Avaliador têm um seguro de responsabilidade civil da Fidelidade com o nº de apólice [redacted]	
DATAS	**Data do contrato de prestação de serviços:**	03/05/2023
	Data da solicitação:	03/05/2023
	Data de visita ao imóvel:	24/05/2023
	Data da conclusão da avaliação:	17/07/2023
	Data do relatório de avaliação:	17/07/2023
	Data da avaliação anterior ao imóvel:	N.A.
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	A presente avaliação tem por objetivo determinar o Valor de Mercado do imóvel acima identificado, à data do relatório, livre de quaisquer ónus ou encargos, exceto os que forem considerados neste relatório.	
ÂMBITO DA INSEPCÇÃO	Foi efetuada visita ao interior do imóvel.	

ELEMENTOS FACULTADOS	Caderneta Predial Urbana Contrato de Arrendamento Peças desenhadas
AVALIAÇÃO	**Valor de Mercado do Imóvel no Estado Atual (para os dois edifícios):** **Valor Atual (PVT): 8.655.000€** **(Oito milhões, seiscentos e cinquenta e cinco mil euros)**

Lisboa, 17 de julho de 2023

[redacted]

ÍNDICE

SUMÁRIO EXECUTIVO

1. SITUAÇÃO

1.1. Localização

2. CARATERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. Descrição

2.2. Ocupação

3. ÁREAS

4. ENQUADRAMENTO DO MERCADO

4.1. Levantamento de Mercado

5. AVALIAÇÃO

5.1. Metodologias

5.2. Método do Rendimento

5.3. Método Comparativo (na condição de devoluto)

6. CONCLUSÕES

ANEXO I – FOTOGRAFIAS

ANEXO II - PRESSUPOSTOS E CONSIDERAÇÕES

ANEXO III - DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE DO AVALIADOR

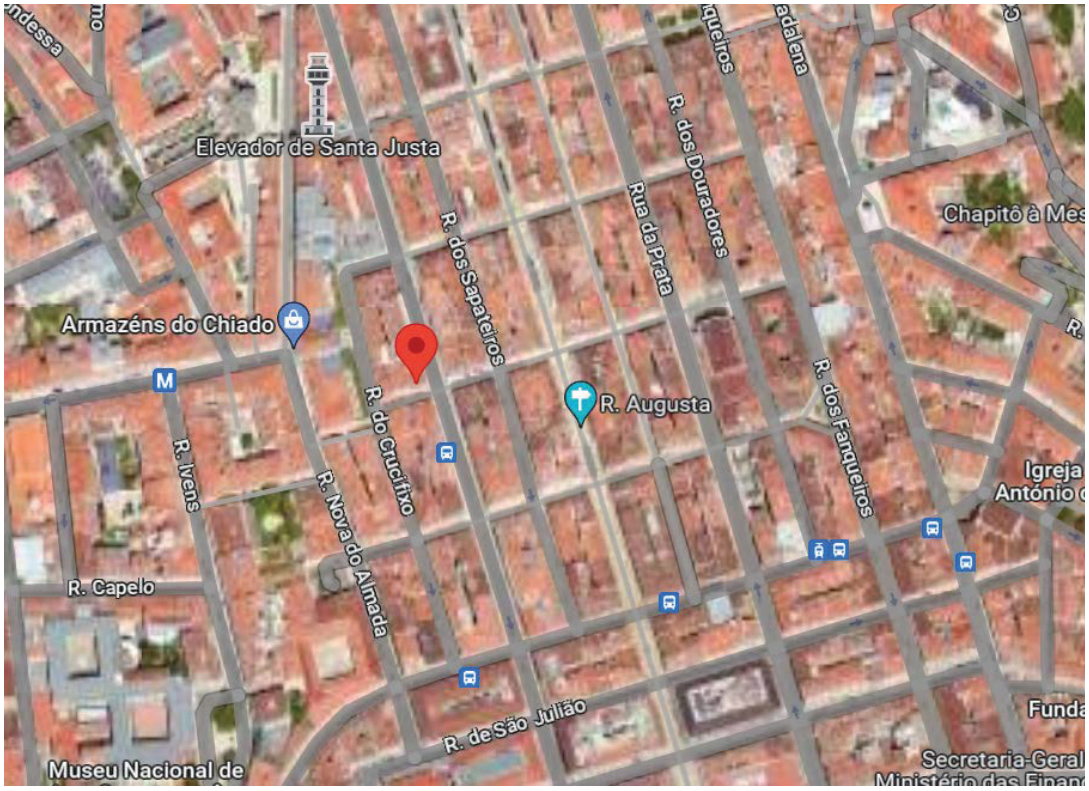
ANEXO IV - ANÚNCIOS IMÓVEIS PROSPEÇÃO

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

1. SITUAÇÃO

1.1. Localização

Conjunto situado no coração da Baixa Pombalina, formando um "U" entre a Rua do Ouro, Rua da Vitória e Rua do Crucifixo. Neste conjunto está incluída a Igreja de Nossa Senhora da Vitória, que não está em avaliação. Zona central, com muito comércio e serviços, entre o Rossio e a Praça do Comércio, junto a uma das entradas da estação de metro: Baixa-Chiado, zona com grandes dificuldades de estacionamento.



Google Maps *Vista Aérea*

As coordenadas GPS da localização:

Latitude	38 42 39 N
Longitude	9 08 20 W

2. CARATERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. Descrição

Rua Áurea nº 157 a nº 173, tornejando para a Rua da Vitória – Prédio urbano em propriedade total com andares ou divisões suscetíveis de utilização independente composto por r/c destinado a comércio (6 lojas), 1º andar destinado a serviços e 3 andares a funcionar como lar.

Rua do Crucifixo nº 94 a nº 106, tornejando para a Rua da Vitória – Prédio urbano em propriedade total com andares ou divisões suscetíveis de utilização independente composto por r/c destinado a comércio e 4 andares a funcionar como lar.

Trata-se de uma construção antiga, típica da Baixa Lisboeta, da época pombalina, com paredes mestras em alvenaria de pedra e paredes interiores em tabique, com pé direito alto e tetos trabalhados em estuque.

O pavimento de origem é em réguas de madeira, mas encontra-se na generalidade dos espaços revestido com material vinílico para adaptação à função que desempenha (lar).

O imóvel encontra-se em estado de conservação médio, a necessitar de modernização e remodelação total.

2.2. Ocupação

As lojas de ambos os edifícios encontram-se arrendadas de acordo com quadros seguintes. O escritório do 1º esquerdo do imóvel da Rua Áurea encontra-se ocupado pela Irmandade SSIV, sendo considerado como devoluto:

Rua Áurea 157 a 173

Fracção	Afetação	Situação	Inquilino	Valor da Renda (€/mês)
Loja 157	Comércio	Arrendado	E.E. Sousa e Silva	1 300,00
Loja 161	Comércio	Arrendado	Azevedo Pinho e Jesus	885,00
Loja 163	Comércio	Arrendado	Sousa Marques	497,00
Loja 165 RD	Comércio	Arrendado	Europombalina	1 020,00
Loja 165 RE	Comércio	Arrendado	Azevedo Pinho e Jesus	937,00
Loja 167	Comércio	Arrendado	Papelaria da Moda-Fernandes	5 200,00
1º Dtº	Serviços/Habitação	Devoluto		
1º Esqº	Serviços/Habitação	Ocupado	Escritório Irmandade SSIV	0,00
2º	Lar/Habitação	Devoluto		
3º	Lar/Habitação	Devoluto		
4º	Lar/Habitação	Devoluto		
				9 839,00

Rua do Crucifixo 94 a 106

Fracção	Afetação	Piso	Situação	Inquilino	Valor da Renda (€/mês)
Loja 94	Comércio	0	Arrendado	Lusófila (Café)	755,00
Loja 102	Comércio	0	Arrendado	Lopes e Marques	669,00
Loja 104	Comércio	0	Arrendado	Soc. Hoteleira Perdigão	574,00
1º	Lar/Habitação	1	Devoluto		
2º	Lar/Habitação	2	Devoluto		
3º	Lar/Habitação	3	Devoluto		
4º	Lar/Habitação	4	Devoluto		
					1 998,00

3. ÁREAS

As áreas dos pisos ocupados com o lar consideradas foram obtidas nas plantas fornecidas. Não foram fornecidas plantas dos pisos de lojas nem do piso de escritórios do edifício da Rua Áurea, pelo que foram consideradas as áreas constantes das CPUs respetivas.

4. ENQUADRAMENTO DO MERCADO

Imóvel localizado em zona muito valorizada, e com forte procura de habitações, em particular por estrangeiros. O abrandamento da economia, as restrições aos "golden Visa" e ao alojamento local, poderão ter algum impacto nos valores das transações neste segmento. No entanto, uma parte significativa da procura é efetuada por residentes no espaço europeu, pelo que se prevê que o investimento continue elevado.

Caso seja possível cessar os contratos de arrendamento em vigor, a facilidade de comercialização aumentará significativamente, pois permitirá promover uma intervenção global nos edifícios.

4.1. Levantamento de Mercado

A prospeção de mercado, visando a sua utilização para efeitos da aplicação do Método Comparativo, foi efetuada de forma a obter uma amostragem representativa de imóveis similares.

Seguidamente foi efetuado um trabalho de homogeneização dos dados, de forma a torná-los comparáveis, atenuando algum desfasamento encontrado nos dados de referência.

Tendo por base a presente prospeção, a realidade do mercado local e as suas perspetivas de evolução, bem como o conhecimento e a experiência do avaliador consideram-se os valores homogeneizados constantes do quadro seguinte:

Venda Habitação:

Resultados:	**Valores "Asking Price"**		**Valores Homogeneizado**
Média (M)	3 286,8	€/m2	3 123,5
Mediana (Med)	3 666,7	€/m2	3 233,5
Desvio Padrão (DP)	1 089,9	€/m2	620,2
Valor Mínimo	1 714,9	€/m2	2 143,6
Valor Máximo	5 069,1	€/m2	3 966,7
Área Média	1078	m2	1078
DP/Med	33,2%		19,9%
		Valor ajustado ao imóvel em análise (€/m2)	3 000

Venda Comércio:

Resultados:	**Valores "Asking Price"**		**Valores Homogeneizado**
Média (M)	9 440,5	€/m2	7 308,1
Mediana (Med)	10 000,0	€/m2	7 403,8
Desvio Padrão (DP)	1 688,8	€/m2	676,7
Valor Mínimo	6 583,3	€/m2	6 461,5
Valor Máximo	10 769,2	€/m2	8 250,0
Área Média	152	m2	152
DP/Med	17,9%		9,3%
		Valor ajustado ao imóvel em análise (€/m2)	6000-7000

5. AVALIAÇÃO

5.1. Metodologias

De acordo com o solicitado, a presente avaliação determina o Valor de Mercado do imóvel.

O Valor de Mercado, traduz-se pelo montante estimado pelo qual o imóvel seria transacionado à data de avaliação entre um comprador e um vendedor interessados, no quadro de uma transação em condições normais de mercado, após a devida comercialização, em que cada uma das partes atua com conhecimento de causa, de forma prudente e sem coação.

O pressuposto principal da avaliação, foi que os espaços ocupados pela proponente seriam considerados como devolutos. Os espaços comerciais, situados no rc, considerou-se que se mantêm ocupados com os arrendamentos em vigor.

Caso os edifícios estivessem totalmente devolutos, seria possível efetuar uma abordagem diferente, que consistiria em analisar um projeto integral, eventualmente de construção de dois edifícios novos, com manutenção das fachadas atuais.

Não se verificando o cenário atrás descrito, avaliou-se os pisos superiores, com base na sua área, admitindo que a mesma poderá ser reconvertida em fracções de habitação (incluindo o 1º andar do prédio da Rua Áurea, atualmente ocupado por serviços). Os pisos de comércio foram avaliados na condição de devolutos (para o método comparativo), mas o valor atribuído a estes espaços, foi baseado no rendimento efetivo à data da avaliação, através da capitalização direta das rendas atuais.

A metodologia utilizada no imóvel em apreço foi através da aplicação dos seguintes

Métodos de Avaliação:

Método do Custo de Reposição	
Método de Comparativo de Mercado	**X**
Método do Rendimento – Capitalização direta	**X**
Método do Discount Cash-Flow	

Método do Custo de Reposição

Na utilização deste método, pondera-se todos os custos associados ao desenvolvimento do projeto (terreno, custos diretos, custos indiretos e margem de lucro do promotor), considerando a especificidade do mesmo sendo que o facto de estarmos perante construções de natureza e idade diversa nos leva a considerar diferentes coeficientes de depreciação em função do estado de obsolescência construtiva e funcional.

Método de Comparativo de Mercado

O Método Comparativo de Mercado baseia-se na observação de valores de mercado, de património semelhante ao que se pretende avaliar, pelo que o valor obtido será tanto mais correto, quanto mais ativo for o mercado e quanto mais próximas e/ou semelhantes forem as características dos patrimónios transacionados, com as do património a avaliar. Neste Método, o valor do imóvel é determinado por comparação com outros semelhantes, de que são conhecidos os preços (ou valores de oferta) no mercado imobiliário, sendo a amostra obtida objeto de tratamento estatístico e homogeneização.

Método do Rendimento – Capitalização direta

O Método do Rendimento é, especialmente, adequado para a estimação dos valores de propriedades produtivas, que podem ou se encontram arrendadas ou exploradas, a determinado valor de renda (isto é, que podem fornecer ou já fornecem um rendimento, em regra periódico, mensal, sazonal ou anual) e de acordo com uma yield representativa da sua utilização, atual ou potencial.

A taxa de capitalização (Tc) utilizada, foi baseada "Build-Up Method":

Taxa Capitalização		**4,62**
Taxa para aplicações financeiras sem risco		**3,12**
Prémio de Mercado		**1,50**
	Risco Imóvel	1,00
	Risco Geográfico	0,50

Método do Discount Cash-Flow

No Método do Valor Residual Dinâmico (Variante Involutiva Dinâmica do Método do Custo), o valor do imóvel é obtido com recurso a Discounted Cash Flow (DCF), considerando-se uma variação no tempo, dos custos e vendas do imóvel, atualizando os valores para o momento presente a uma taxa de atualização, que espelha o custo de capital que reflete a remuneração exigida pelos investidores acrescido do prémio de risco associado à atividade desenvolvida.

5.2. Método do Rendimento

Rua Áurea 157 a 173:

Fracção	Afetação	Tipologia	Renda Efetiva	Taxa Capitalização (%)	Valor Met Rendimento Renda Efetiva
Loja 157	Comércio	0	1 300,00	4,62%	338 000
Loja 161	Comércio	0	885,00	4,62%	230 000
Loja 163	Comércio	0	497,00	4,62%	129 000
Loja 165 RD	Comércio	0	1 020,00	4,62%	265 000
Loja 165 RE	Comércio	0	937,00	4,62%	243 000
Loja 167	Comércio	0	5 200,00	4,62%	1 351 000
			9 839		**2 556 000**

Rua do Crucifixo 94 a 106:

Fracção	Afetação	Tipologia	Renda Efetiva	Taxa Capitalização (%)	Valor Met Rendimento Renda Efetiva
Loja 94	Comércio	0	755,00	4,62%	196 000
Loja 102	Comércio	0	669,00	4,6%	174 000
Loja 104	Comércio	0	574,00	4,6%	149 000
			1 998		**519 000**

5.3. Método Comparativo (na condição de devoluto)

Rua Áurea 157 a 173:

Fracção	Afetação	Piso	Área uso Principal (m2)	Valor unitário uso principal (€/m2)	Valor Método Comparativo (€)
Loja 157	Comércio	0	63	7 000	441 000
Loja 161	Comércio	0	21	7 000	147 000
Loja 163	Comércio	0	33	7 000	231 000
Loja 165 RD	Comércio	0	103	7 000	721 000
Loja 165 RE	Comércio	0	98	7 000	686 000
Loja 167	Comércio	0	242	7 000	1 694 000
1º Dtº	Serviços/Habitação	1	120	3 000	360 000
1º Esqº	Serviços/Habitação	1	117	3 000	351 000
2º	Lar/Habitação	2	243	3 000	729 000
3º	Lar/Habitação	3	243	3 000	729 000
4º	Lar/Habitação	4	218	3 000	654 000
			1 501		**6 743 000**

Rua do Crucifixo 94 a 106:

Fracção	Afetação	Piso	Área uso Principal (m2)	Valor unitário uso principal (€/m2)	Valor Método Comparativo (€)
Loja 94	Comércio	0	147	6 000	882 000
Loja 102	Comércio	0	63	6 000	378 000
Loja 104	Comércio	0	76	6 000	456 000
1º	Lar/Habitação	1	243	3 000	729 000
2º	Lar/Habitação	2	243	3 000	729 000
3º	Lar/Habitação	3	243	3 000	729 000
4º	Lar/Habitação	4	190	3 000	570 000
			1 205		**4 473 000**

6. CONCLUSÕES

O VALOR DE MERCADO do imóvel objeto do presente relatório de avaliação, no seu estado atual, no pressuposto de se encontrar livre de ónus ou encargos, nas condições de ocupação indicadas no relatório, corresponde ao valor obtido através do método do Rendimento (para as ocupações arrendadas) e através do método comparativo para as restantes ocupações:

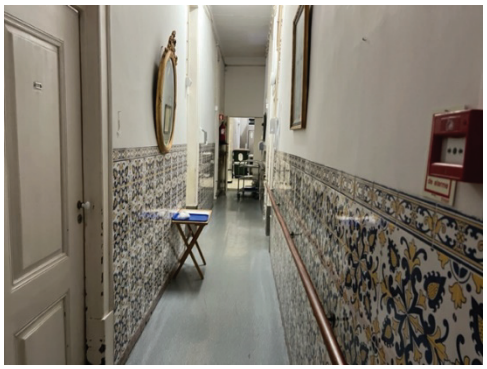
Rua Áurea:

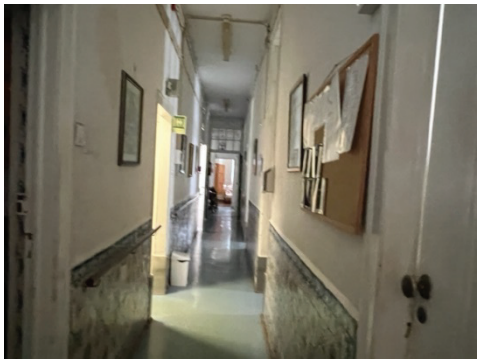
Fracção	Valor Método Comparativo (€)	Método Rendimento (€)	Valor Atribuído (€)
Loja 157	441 000	338 000	338 000
Loja 161	147 000	230 000	230 000
Loja 163	231 000	129 000	129 000
Loja 165 RD	721 000	265 000	265 000
Loja 165 RE	686 000	243 000	243 000
Loja 167	1 694 000	1 351 000	1 351 000
1º Dtº	360 000		360 000
1º Esqº	351 000		351 000
2º	729 000		729 000
3º	729 000		729 000
4º	654 000		654 000
Total	**6 743 000 €**	**2 556 000 €**	**5 379 000 €**

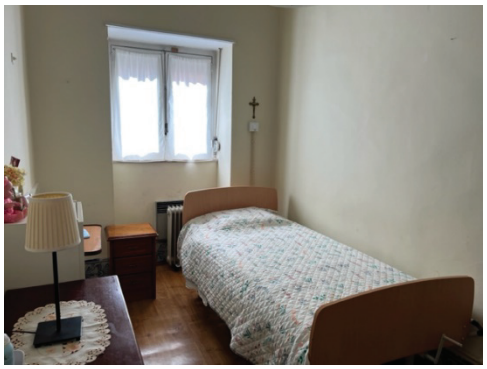
Rua do Crucifixo:

Fração	Valor Método Comparativo (€)	Método Rendimento (€)	Valor Atribuído (€)
Loja 94	882 000	196 000	196 000
Loja 102	378 000	174 000	174 000
Loja 104	456 000	149 000	149 000
1º	729 000	0	729 000
2º	729 000	0	729 000
3º	729 000	0	729 000
4º	570 000	0	570 000
Total	**4 473 000 €**	**519 000 €**	**3 276 000 €**

ANEXO I – FOTOGRAFIAS







ANEXO II - PRESSUPOSTOS E CONSIDERAÇÕES

O perito avaliador responsável pelo presente relatório tem suficiente conhecimento do mercado e tem as competências necessárias para avaliar de forma independente, com integridade e objetividade.

A presente avaliação considera que sobre o imóvel em apreço não incidem quaisquer ónus ou encargos, além dos explicitamente mencionados e considerados na mesma.

Não foi apresentado pela solicitante e não foi efetuada pelo avaliador qualquer análise estrutural ao edificado.

Não foram inspecionadas as fundações, nem conduzido qualquer exame da estrutura do imóvel.

A avaliação assume que as construções se encontram livres de danos estruturais, infestação ou quaisquer outras deficiências, exceto defeitos aparentes que tenham sido identificados na visita e estejam reportados neste relatório.

Não foram analisados os terrenos onde o edifício se encontra implantado nem inspeções ambientais, arqueológicas ou geotécnicas, tendo-se assumido que as condições destas componentes são adequadas.

A avaliação assume, igualmente, que não existem condições adversas do solo ou do subsolo e a respetiva capacidade de carga é adequada às construções existentes ou projetos de construção propostos.

Não foram efetuadas investigações no sentido de verificar se foram utilizadas técnicas e materiais construtivos não adequados, perigosos, defeituosos, danificados por fatores meteorológicos ou pelo tempo ou em más condições na construção dos edifícios. A avaliação assume que não foram utilizados tais materiais.

O avaliador não efetuou averiguações específicas à capacidade de cumprimento de obrigações dos inquilinos atuais ou potenciais, exceto quando devidamente referido no relatório ou aplicável.

Os dados disponibilizados pela solicitante foram considerados como corretos e verdadeiros não tendo sido efetuada nenhuma investigação sobre os mesmos. O avaliador não assume responsabilidade por omissões totais ou parciais na informação disponibilizada.

A avaliação foi baseada nas características específicas do imóvel e na realidade dos mercados imobiliários relevantes à data atual descritos no presente relatório.

Foram assumidas como corretas e que correspondem à realidade, as informações disponibilizadas pelas empresas imobiliárias e proprietários consultados relativamente às características dos imóveis, preços de venda e de arrendamento, bem como de autorizações de construção e/ou ampliações quando aplicáveis e existência de áreas complementares inseridos no relatório e outras questões relevantes.

Os valores de comercialização inseridos nos mapas comparativos obtidos no mercado local, referem-se a valores pedidos. Não houve acesso a transações ou propostas efetivas.

As características de imóveis comparáveis identificados nas prospeções de mercado incluídas no relatório, foram baseadas em pesquisas informáticas e em contactos telefónicos com empresas mediadoras e proprietários e ambos confirmados, quando possível, exteriormente no local. No entanto e mesmo assumindo-se que as informações prestadas serão corretas, a respetiva precisão não pode ser garantida.

Pressupôs-se que o imóvel está construído, pode ser ocupado ou utilizado com base nas autorizações adequadas e que não há avisos legais pendentes.

Considerou-se que o imóvel cumpre todos os requisitos legais aplicáveis incluindo as regras de incêndio e construção e que foi emitido o certificado energético e da qualidade do ar interior (caso aplicável).

Considerou-se que o imóvel se encontra segurado contra os riscos habituais incluindo, sismos, inundações, elevação anormal do lençol freático, ações de vandalismo e terrorismo.

Não foram considerados na avaliação do imóvel e nos imóveis comparáveis quaisquer valores referentes a Mobiliário, Maquinarias, Equipamentos ou Mercadorias.

As conclusões da presente avaliação são válidas enquanto válidos forem os pressupostos, a informação, a legislação e as realidades em que as mesmas se baseiam.

O solicitante não está autorizado a reproduzir e/ou utilizar este relatório, seja parcial ou integralmente, para fins diversos daqueles para os quais foi elaborado, salvo com o consentimento prévio e escrito do avaliador.

ANEXO III - DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE DO AVALIADOR

[redacted]

Lisboa, declara no âmbito da atividade de avaliador de patrimónios imobiliários que exerce que na elaboração do presente relatório de avaliação, foram respeitadas as exigências estabelecidas pelo regulamento da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) publicado em 2015, que aprova os critérios de avaliação de imóveis dos Fundos de Investimento Imobiliário, em concretização do disposto na Lei nº 16/2015, de 24 de Fevereiro e que não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade constante do referido regulamento.

De acordo com o disposto na alínea b) do número 1 do artigo 94º da Lei 16/2015, de 24 de fevereiro e do número 1 do artigo 43º do regulamento 02/2015 da Comissão de Mercados de Valores Mobiliários, a Appleton Consulting, Lda encontra-se inscrita

[redacted]

Não há sociedades com as quais o perito avaliador mantenha uma relação de trabalho subordinado e que se encontrem em relação de domínio ou de grupo.

De acordo com as exigências legais possui apólice de seguro de responsabilidade civil [redacted] no montante de 500.000 €, válida até 22 abril de 2024.

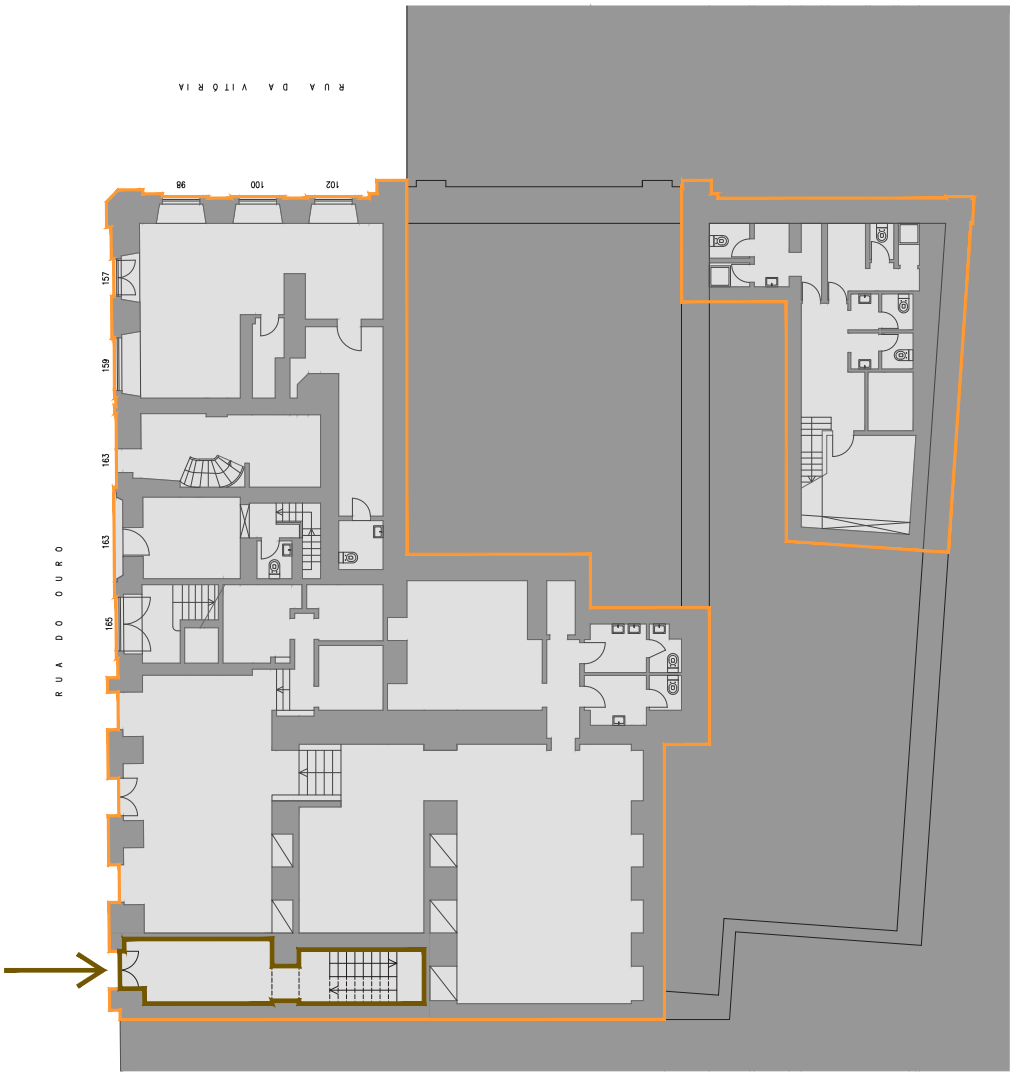
ANEXO IV - ANÚNCIOS IMÓVEIS PROSPEÇÃO

Habitação Venda

Mercado de Venda																	
Amostra Nº	IMÓVEL			Asking Price (€)	Valor Unitário de Venda (€/m²)	Ano de Construção	Estado de Conservação	Localização	Fonte	Matriz dos Factores						Valor Homogeneizado (€/m²)	Observações
	Natureza	Tipologia	Área Bruta (m²)							Negociação	Localização	Estado de Conservação/Acabamentos	Área	Outros	Total		
1	Habitação	Prédio	750	1 500 000 €	2 000 €/m2		Fraco	Baixa	Idealista	-5,0%	10,0%	10,0%	0,0%	0,0%	15,0%	**2 300 €/m2**	**Prédio devoluto**
2	Habitação	Prédio	750	3 500 000 €	4 667 €/m2		Médio	R. Madalena	Idealista	-5,0%	0,0%	-10,0%	0,0%	0,0%	-15,0%	**3 967 €/m2**	**Prédio devoluto**
3	Habitação	Prédio	786	2 990 000 €	3 804 €/m2		Muito bom	Mouraria	Imovirtual	-5,0%	10,0%	-20,0%	0,0%	0,0%	-15,0%	**3 233 €/m2**	**Prédio devoluto, recuperado**
4	Habitação	Prédio	2117	7 800 000 €	3 684 €/m2		Fraco	Chiado	Imovirtual	-5,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-5,0%	**3 500 €/m2**	**R/C arrendado (comércio)**
5	Habitação	Prédio	350	780 000 €	2 229 €/m2		Fraco	Martim Moniz	Imovirtual	-5,0%	10,0%	10,0%	0,0%	0,0%	15,0%	**2 563 €/m2**	**Prédio devoluto**
6	Habitação	Prédio	581	1 486 000 €	2 558 €/m2		Fraco	Mouraria	Casa Sapo	-5,0%	10,0%	10,0%	0,0%	0,0%	15,0%	**2 941 €/m2**	**Prédio devoluto**
7	Habitação	Prédio	572	2 200 000 €	3 846 €/m2		Médio	Baixa	Casa Sapo	-5,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-5,0%	**3 654 €/m2**	**Prédio devoluto**
8	Habitação	Prédio	1866	3 200 000 €	1 715 €/m2		Fraco	Alfama	Casa Sapo	-5,0%	10,0%	20,0%	0,0%	0,0%	25,0%	**2 144 €/m2**	**3 prédios devolutos**
9	Habitação	Prédio	1085	5 500 000 €	5 069 €/m2		Bom	Sé	Casa Sapo	-5,0%	0,0%	-20,0%	0,0%	0,0%	-25,0%	**3 802 €/m2**	**Lojas arrendadas**
10	Habitação	Prédio	2400	7 000 000 €	2 917 €/m2		Médio	Baixa	Casa Sapo	-5,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-5,0%	**2 771 €/m2**	**1 loja arrendada**
11	Habitação	Prédio	600	2 200 000 €	3 667 €/m2		Bom	C. Cebolas	Predifixe	-5,0%	10,0%	-10,0%	0,0%	0,0%	-5,0%	**3 483 €/m2**	**Prédio devoluto**

Comércio Venda

Mercado de Venda																	
Amostra Nº	IMÓVEL			Asking Price (€)	Valor Unitário de Venda (€/m²)	Ano de Construção	Estado de Conservação	Localização	Fonte	Matriz dos Factores						Valor Homogeneizado (€/m²)	Observações
	Natureza	Tipologia	Área Bruta (m²)							Negociação	Localização	Estado de Conservação/Acabamentos	Área	Outros	Total		
1	Comércio	Loja	120	790 000 €	6 583 €/m2		Médio	Baixa	Idealista	-10,0%	10,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	**6 583 €/m2**	
2	Comércio	Loja	65	700 000 €	10 769 €/m2		Muito bom	Chiado	Imovirtual	-10,0%	-10,0%	-20,0%	0,0%	0,0%	-40,0%	**6 462 €/m2**	
3	Comércio	Loja	52	550 000 €	10 577 €/m2		Muito bom	Baixa	Casa Sapo	-10,0%	0,0%	-20,0%	0,0%	0,0%	-30,0%	**7 404 €/m2**	
4	Comércio	Loja	100	998 000 €	9 980 €/m2		Bom	Baixa	Casa Sapo	-10,0%	0,0%	-20,0%	0,0%	0,0%	-30,0%	**6 986 €/m2**	
5	Comércio	Loja	178	1 900 000 €	10 674 €/m2		Muito bom	Baixa	Idealista	-10,0%	0,0%	-20,0%	0,0%	0,0%	-30,0%	**7 472 €/m2**	
6	Comércio	Loja	350	2 625 000 €	7 500 €/m2		Bom	Baixa	Imovirtual	-10,0%	10,0%	10,0%	0,0%	0,0%	10,0%	**8 250 €/m2**	
7	Comércio	Loja	200	2 000 000 €	10 000 €/m2		Muito bom	Baixa	Idealista	-10,0%	10,0%	-20,0%	0,0%	0,0%	-20,0%	**8 000 €/m2**	



AFETAÇÕES
MUNICÍPIO
SERVIDÃO DE PASSAGEM (OPÇÃO 02)

NOTA:
OPÇÃO 02 - SERVIDÃO DE PASSAGEM DE USO EXCLUSIVO (PISO 0)

desenho 01B
data dezembro 2024
escala 1/150
assunto Igreja da Vitória e edifícios confinantes
Piso 0 - Rua do Ouro; Piso Cave - Rua do Crucifixo
projeto Estudo de viabilidade funcional
local Gaveto rua do Crucifixo, rua da Vitória e rua do Ouro

DIREÇÃO MUNICIPAL
GESTÃO PATRIMONIAL
DIVISÃO DE PROMOÇÃO E VALORIZAÇÃO

Este desenho é propriedade intelectual da CML. não podendo ser reproduzido ou usado para qualquer outro fim a não ser o aqui exposto.

igreja base_04.17.dwg

asaval ASSOCIATED MEMBER
Awarding Member Association for REV and TRV TEGOVA

appleton consulting

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Rua Senhora do Monte nº26

Freguesias de São Vicente

SOLICITANTE:	**IRMANDADE DO SANTISSIMO SACRAMENTO IGREJA DE NOSSA SENHORA DA VITÓRIA**

17 de julho de 2023

SUMÁRIO EXECUTIVO

IMÓVEL	Tipo de Imóvel:	Prédio urbano em propriedade total destinado a habitação
	Localização:	Rua Senhora do Monte nº26, freguesia de S. Vicente Concelho de Lisboa, Distrito de Lisboa
	Registo Predial	ND
	Matriz Predial Urbana:	Art.º 625 da Freguesia de São Vicente
	Licença de Utilização	ND
	Certificado Energético	ND
ENTIDADE PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL	IRMANDADE DO SANTISSIMO SACRAMENTO IGREJA DE NOSSA SENHORA DA VITÓRIA	
ENTIDADE REQUERENTE DA AVALIAÇÃO	IRMANDADE DO SANTISSIMO SACRAMENTO IGREJA DE NOSSA SENHORA DA VITÓRIA	
ENTIDADE AVALIADORA	APPLETON CONSULTING, LDA Inscrição na CMVM com o nº de registo PAI/2012/0055	
PERITO AVALIADOR	[redacted]	
SEGURO	[redacted]	
DATAS	**Data do contrato de prestação de serviços:**	03/05/2023
	Data da solicitação:	03/05/2023
	Data de visita ao imóvel:	24/05/2023
	Data da conclusão da avaliação:	17/07/2023
	Data do relatório de avaliação:	17/07/2023
	Data da avaliação anterior ao imóvel:	N.A.
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	A presente avaliação tem por objetivo determinar o Valor de Mercado do imóvel acima identificado, à data do relatório, livre de quaisquer ónus ou encargos, exceto os que forem considerados neste relatório.	
ÂMBITO DA INSEPCÇÃO	Foi efetuada visita ao interior do imóvel.	
ELEMENTOS	Caderneta Predial Urbana	

FACULTADOS	Peças desenhadas
AVALIAÇÃO	**Valor de Mercado do Imóvel no Estado Atual:** **Valor Atual (PVT): 4.501.000€** **(Quatro milhões e quinhentos e um mil euros)**

Lisboa, 17 de julho de 2023

ÍNDICE

SUMÁRIO EXECUTIVO

1. SITUAÇÃO

1.1. Localização

2. CARATERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. Descrição

2.2. Ocupação

3. ÁREAS

4. ENQUADRAMENTO DO MERCADO

4.1. Levantamento de Mercado

5. AVALIAÇÃO

5.1. Metodologias

5.2. Método Discount Cash-Flow

6. CONCLUSÕES

ANEXO I – FOTOGRAFIAS

ANEXO II - PRESSUPOSTOS E CONSIDERAÇÕES

ANEXO III - DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE DO AVALIADOR

ANEXO IV - IMÓVEIS PROSPEÇÃO

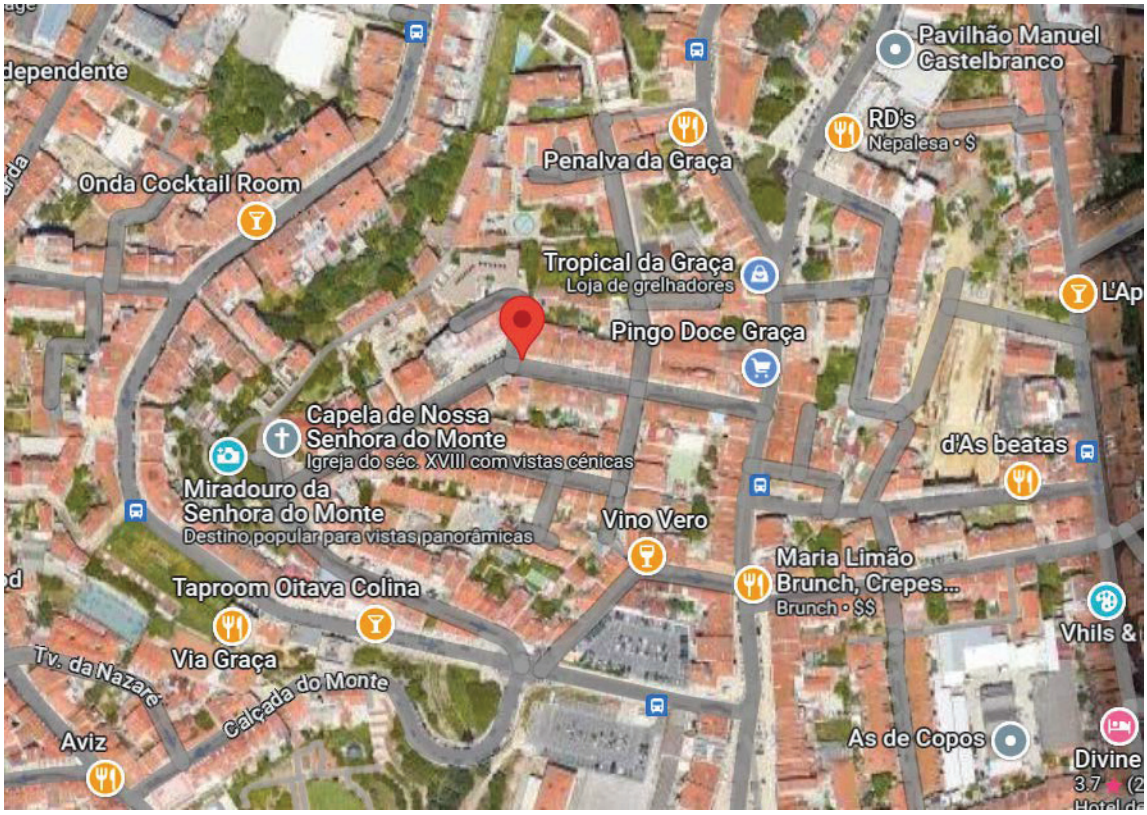
RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

1. SITUAÇÃO

1.1. Localização

Situado na Graça, entre o Miradouro da Senhora do Monte e a Rua da Graça. Zona antiga, com bons acessos e grandes dificuldades de estacionamento.

O imóvel tem dois acessos. Um pela Rua Senhora do Monte (atualmente desativado) e outro pela Rua Josefa Maria nº 13. A tardoz, do edifício principal disfruta-se de uma vista ampla da cidade.



Google Maps *Vista Aérea*

As coordenadas GPS da localização:

Latitude	38 43 13 N
Longitude	9 07 51 W

2. CARATERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. Descrição

O imóvel integra a Vivenda Rosalina, construída por Agapito Serra Fernandes, industrial e empresário que no início do século passado construiu o "Bairro Económico Estrela de Ouro". Este conjunto encontra-se classificado como "conjunto de interesse público".

Prédio urbano em propriedade total sem andares ou divisões suscetíveis de utilização independente composto por edifício principal com Pisos -3, -2, -1, 0 e 1, a funcionar como lar, anexos, lago, horta com algumas construções precárias.

Trata-se de uma construção antiga, com paredes mestras em alvenaria de pedra e paredes interiores em tabique, com pé direito alto e tetos trabalhados em estuque. Existe uma ampliação do edifício, tendo sido executado com estrutura de betão armado.

O pavimento de origem é em réguas de madeira, mas encontra-se na generalidade dos espaços revestido com material vinílico para adaptação à função que desempenha (lar). Zonas húmidas com pavimento e paredes revestidos com mosaico cerâmico.

Na zona antiga do edifício, existem diversos elementos arquitetónicos que provavelmente terão de ser mantidos, devido à classificação de interesse público do edifício. Existe ainda uma capela e no exterior um lago e um fontanário. Existe ainda a

antiga horta, que corresponde a uma parcela de terreno, praticamente desaproveitada, onde existem algumas construções rudimentares.

O imóvel encontra-se em estado de conservação médio, a necessitar de remodelação total.

2.2. Ocupação

O imóvel encontra-se ocupado, pelo lar da Irmandade SSIV, sendo, em termos da avaliação, considerado como devoluto:

3. ÁREAS

As áreas consideradas foram obtidas nas plantas fornecidas:

Área do terreno: 4.620m2

Área de implantação do edifício principal: 815m2

Área de logradouro (incluindo horta): 3.683m2

Áreas de Construção:

Piso -3 = 78m2

Piso -2 = 509m2

Piso -1 = 709m2 + 369m2 de terraço

Piso 0 = 647 m2

Piso 1 = 264 m2 + 40m2 de arrumos

Área de anexos: 122m2

Total área bruta de construção = 2.369m2.

De referir que a área de construção constante da CPU é significativamente inferior à existente, sendo a causa provável, o não averbamento da área após a ampliação do edifício. Existem ainda algumas construções na antiga horta, que se desconhece se estão legalizadas, pelo que, para efeito da avaliação apenas foram consideradas as áreas obtidas nas plantas que se admite estarem devidamente licenciadas.

Será ainda importante referir que a área do terreno indicada na CPU (850m2) é muito inferior ao existente (4.620m2, segundo a planta fornecida), concluindo-se que, ou documentação encontra-se incorreta e carece de retificação, ou então existem outros artigos matriciais que não nos foram entregues.

4. ENQUADRAMENTO DO MERCADO

Imóvel localizado em zona com forte procura de habitações, num bairro típico da cidade de Lisboa. O abrandamento da economia e as restrições aos "golden Visa", poderão ter algum impacto nos valores das transações no mercado. No entanto, a possibilidade de executar um condomínio fechado, com bastantes espaços verdes e equipamentos coletivos, tem bastante aceitação pelo segmento superior do mercado, o menos afetado pela conjuntura económica.

4.1. Levantamento de Mercado

A prospeção de mercado, visando a sua utilização para efeitos da aplicação do Método Comparativo, foi efetuada de forma a obter uma amostragem representativa de imóveis similares.

Seguidamente foi efetuado um trabalho de homogeneização dos dados, de forma a torná-los comparáveis, atenuando algum desfasamento encontrado nos dados de referência.

Tendo por base a presente prospeção, a realidade do mercado local e as suas perspetivas de evolução, bem como o conhecimento e a experiência do avaliador consideram-se os valores homogeneizados constantes do quadro seguinte:

Venda Habitação:

Resultados:	**Valores "Asking Price"**		**Valores Homogeneizado**
Média (M)	5 859,7	€/m2	6 683,6
Mediana (Med)	5 624,2	€/m2	6 467,9
Desvio Padrão (DP)	583,1	€/m2	596,1
Valor Mínimo	5 256,7	€/m2	6 045,2
Valor Máximo	6 600,7	€/m2	7 570,8
Área Média	571	m2	571
DP/Med	10,0%		8,9%
		Valor ajustado ao imóvel em análise (€/m2)	6 700

5. AVALIAÇÃO

5.1. Metodologias

De acordo com o solicitado, a presente avaliação determina o Valor de Mercado do imóvel.

O Valor de Mercado, traduz-se pelo montante estimado pelo qual o imóvel seria transacionado à data de avaliação entre um comprador e um vendedor interessados, no quadro de uma transação em condições normais de mercado, após a devida comercialização, em que cada uma das partes atua com conhecimento de causa, de forma prudente e sem coação.

Para o imóvel em análise, e considerando que o mesmo poderá ficar devoluto, a maior e melhor utilização, será a reconversão do espaço no condominio residencial,

destinado ao segmento superior do mercado. Não se considerou um aumento da área existente, e admite-se que poderão existir limitações nas intervenções do edifico principal, devido à sua época de construção e características arquitetónicas.

O principal pressuposto desta abordagem será, a possibilidade desta alteração ser aprovada pelas diversas entidades licenciadoras, situação que nos parece aceitável. Outro cenário alternativo, que não será analisado na presente avaliação, será o uso continuado, mas com uma intervenção generalizada, de modo a modernizar a o edifício para o uso atual.

A metodologia utilizada no imóvel em apreço foi através da aplicação dos seguintes

Métodos de Avaliação:

Método do Custo de Reposição	
Método de Comparativo de Mercado	**X**
Método do Rendimento – Capitalização direta	
Método do Discount Cash-Flow	**X**

O método comparativo, será utilizado para a determinação do valor futuro do imóvel, após as obras e o método do DCF, será utilizado para determinar o valor atual do imóvel, baseado nas receitas futuras (obtidas através do método comparativo) e nas despesas necessárias para o desenvolvimento do projeto.

Método do Custo de Reposição

Na utilização deste método, pondera-se todos os custos associados ao desenvolvimento do projeto (terreno, custos diretos, custos indiretos e margem de lucro do promotor), considerando a especificidade do mesmo sendo que o facto de estarmos perante construções de natureza e idade diversa nos leva a considerar

diferentes coeficientes de depreciação em função do estado de obsolescência construtiva e funcional.

Método de Comparativo de Mercado

O Método Comparativo de Mercado baseia-se na observação de valores de mercado, de património semelhante ao que se pretende avaliar, pelo que o valor obtido será tanto mais correto, quanto mais ativo for o mercado e quanto mais próximas e/ou semelhantes forem as características dos patrimónios transacionados, com as do património a avaliar. Neste Método, o valor do imóvel é determinado por comparação com outros semelhantes, de que são conhecidos os preços (ou valores de oferta) no mercado imobiliário, sendo a amostra obtida objeto de tratamento estatístico e homogeneização.

Método do Rendimento – Capitalização direta

O Método do Rendimento é, especialmente, adequado para a estimação dos valores de propriedades produtivas, que podem ou se encontram arrendadas ou exploradas, a determinado valor de renda (isto é, que podem fornecer ou já fornecem um rendimento, em regra periódico, mensal, sazonal ou anual) e de acordo com uma yield representativa da sua utilização, atual ou potencial.

Método do Discount Cash-Flow

No Método do Valor Residual Dinâmico (Variante Involutiva Dinâmica do Método do Custo), o valor do imóvel é obtido com recurso a Discounted Cash Flow (DCF), considerando-se uma variação no tempo, dos custos e vendas do imóvel, atualizando os valores para o momento presente a uma taxa de atualização, que espelha o custo

de capital que reflete a remuneração exigida pelos investidores acrescido do prémio de risco associado à atividade desenvolvida.

5.2. Método Discount Cash-Flow

Prevê-se um condominio residencial, mantendo as áreas de construção existentes, reconvertendo o espaço em frações autónomas. O nível de acabamentos será de gama superior. Terá de ser criada uma solução para parqueamento de viaturas. No exterior, caso não seja autorizada a ocupação de zonas do logradouro por construção, o mesmo deverá ser transformado em jardins e equipamentos de apoio aos residentes.

O valor unitário será aplicado à área bruta de construção.

Considerando que não existe qualquer estudo prévio, os cálculos serão bastante genéricos (quer nas receitas, quer ao nível dos custos), sendo que, caso seja efetuado algum estudo mais pormenorizado, a avaliação poderá ser revista. No entanto, seguramente que será uma intervenção muito profunda, que poderá incluir reconstrução, reforços estruturais e de acessibilidades, etc…

A taxa de atualização (Ta) utilizada, foi baseada “Build-Up Method”

Taxa Atualização Fluxos Financeiros		**10,0**
Taxa para aplicações financeiras sem risco		**3,22**
Prémio de Mercado		**6,75**
	Risco Imóvel	4,50
	Risco Geográfico	1,25
	Risco alienação	1,00

RECEITAS (Método Comparativo)			
Rúbrica	ABC	V Unit Venda	Valor Venda
	m2	€/m2	€
Habitação	2 369	6 700 €	15 872 000 €
TOTAL RECEITAS			**15 872 000 €**

CUSTOS DIRETOS			
Rúbrica	ABC	Custo unit.	Custo
	m2	€/m2	€
Custos construção	2 369	2 000 €	4 738 000 €
Arranjos Exteriores	3 683	50 €	184 150 €
TOTAL CUSTOS DIRETOS			**4 922 150 €**

CUSTOS INDIRETOS			
Rúbrica			Valor Venda
			€
Licenças e Taxas	3,0%	C Const	148 000 €
Fiscalização	3,0%	C Const	148 000 €
Projectos	3,0%	C Const	148 000 €
Comercialização/Marketing	5,0%	Receita total	794 000 €
Imprevistos	2,0%	C Const	98 000 €
TOTAL CUSTOS INDIRETOS			**1 336 000 €**

FLUXOS DO PROJETO	ANO 0	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	TOTAIS
CRONOLOGIA DO PROJECTO DE INVESTIMENTO								
RECEITAS (Método Comparativo)								
Habitação	0%	0%	0%	0%	20%	50%	30%	**100%**
Comércio	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	**0%**
TOTAL RECEITAS	0%	0%	0%	0%	20%	50%	30%	**100%**
CUSTOS DIRETOS								
Custos construção	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%	**100%**
Arranjos Exteriores	0%	0%	0%	30%	70%	0%		**100%**
TOTAL CUSTOS DIRETOS	0%	0%	0%	49%	51%	0%	0%	**100%**
CUSTOS INDIRETOS								
Licenças e Taxas	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	**100%**
Fiscalização	0%	0%	0%	49%	51%	0%	0%	**100%**
Projectos	0%	30%	70%	0%	0%	0%	0%	**100%**
Comercialização/Marketing	0%	0%	0%	0%	20%	50%	30%	**100%**
Imprevistos	0%	0%	0%	49%	51%	0%	0%	**100%**
TOTAL CUSTOS INDIRETOS	0%	3%	19%	9%	21%	30%	18%	**100%**
FLUXOS DO PROJECTO DE INVESTIMENTO								
RECEITAS (Método Comparativo)								
Habitação	0 €	0 €	0 €	0 €	3 174 400 €	7 936 000 €	4 761 600 €	**15 872 000 €**
Comércio	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	**0 €**
TOTAL RECEITAS	0 €	0 €	0 €	0 €	3 174 400 €	7 936 000 €	4 761 600 €	**15 872 000 €**
CUSTOS DIRETOS								
Custos construção	0 €	0 €	0 €	2 369 000 €	2 369 000 €	0 €	0 €	**4 738 000 €**
Arranjos Exteriores	0 €	0 €	0 €	55 245 €	128 905 €	0 €	0 €	**184 150 €**
TOTAL CUSTOS DIRETOS	0 €	0 €	0 €	2 424 245 €	2 497 905 €	0 €	0 €	**4 922 150 €**
CUSTOS INDIRETOS								
Licenças e Taxas	0 €	0 €	148 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	**148 000 €**
Fiscalização	0 €	0 €	0 €	72 893 €	75 107 €	0 €	0 €	**148 000 €**
Projectos	0 €	44 400 €	103 600 €	0 €	0 €	0 €	0 €	**148 000 €**
Comercialização/Marketing	0 €	0 €	0 €	0 €	158 800 €	397 000 €	238 200 €	**794 000 €**
Imprevistos	0 €	0 €	0 €	48 267 €	49 733 €	0 €	0 €	**98 000 €**
TOTAL CUSTOS INDIRETOS	0 €	44 400 €	251 600 €	121 159 €	283 641 €	397 000 €	238 200 €	**1 336 000 €**
TOTAL DE CUSTOS	**0 €**	**44 400 €**	**251 600 €**	**2 545 404 €**	**2 781 546 €**	**397 000 €**	**238 200 €**	**6 258 150 €**
CASH-FLOW DO PROJETO	**0 €**	**-44 400 €**	**-251 600 €**	**-2 545 404 €**	**392 854 €**	**7 539 000 €**	**4 523 400 €**	

Taxa de Atualização	10,0%
VAL	4 866 000 €
Encargos com aquisição	365 000 €
Valor Residual Terreno	**4 501 000 €**

6. CONCLUSÕES

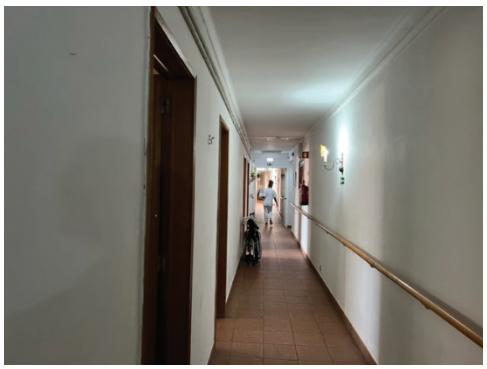
O VALOR DE MERCADO atribuído ao imóvel objeto do presente relatório de avaliação, no seu estado atual, no pressuposto de se encontrar devoluto, livre de ónus ou encargos e com base nos pressupostos descritos no presente relatório é:

4.501.000€ (Quatro milhões, quinhentos e um mil euros)

Será importante resumir as principais premissas, pressupostos e condicionalismos que serviram de base ao valor acima atribuído.

- Admitiu-se que o lar será desocupado e que será possível licenciar uma alteração de uso, para a habitação, mantendo, no mínimo as áreas de construção existentes.
- Admitiu-se que as áreas de construção consideradas na avaliação estão devidamente legalizadas.
- As áreas de terreno e construção, constantes na CPU entregue, estão completamente desajustadas do existente. Admitiu-se que poderá existir um erro na documentação ou que o imóvel seja constituído por outros artigos prediais que não nos foram disponibilizados. A avaliação partiu do princípio que as áreas existentes estarão legalizadas e são propriedade da Irmandade do Santíssimo Sacramento Igreja de Nossa Senhora da Vitória.
- Para validar o valor da avaliação, recomenda-se ainda um pedido de informação prévia (PIP), pois em função do que for permitido construir no imóvel o seu valor de mercado poderá sofrer alterações significativas.
- Qualquer alteração aos pressupostos e premissas referidas, condicionam o valor atribuído ao imóvel.

ANEXO I – FOTOGRAFIAS



ANEXO II - PRESSUPOSTOS E CONSIDERAÇÕES

O perito avaliador responsável pelo presente relatório tem suficiente conhecimento do mercado e tem as competências necessárias para avaliar de forma independente, com integridade e objetividade.

A presente avaliação considera que sobre o imóvel em apreço não incidem quaisquer ónus ou encargos, além dos explicitamente mencionados e considerados na mesma.

Não foi apresentado pela solicitante e não foi efetuada pelo avaliador qualquer análise estrutural ao edificado.

Não foram inspecionadas as fundações, nem conduzido qualquer exame da estrutura do imóvel.

A avaliação assume que as construções se encontram livres de danos estruturais, infestação ou quaisquer outras deficiências, exceto defeitos aparentes que tenham sido identificados na visita e estejam reportados neste relatório.

Não foram analisados os terrenos onde o edifício se encontra implantado nem inspeções ambientais, arqueológicas ou geotécnicas, tendo-se assumido que as condições destas componentes são adequadas.

A avaliação assume, igualmente, que não existem condições adversas do solo ou do subsolo e a respetiva capacidade de carga é adequada às construções existentes ou projetos de construção propostos.

Não foram efetuadas investigações no sentido de verificar se foram utilizadas técnicas e materiais construtivos não adequados, perigosos, defeituosos, danificados por fatores meteorológicos ou pelo tempo ou em más condições na construção dos edifícios. A avaliação assume que não foram utilizados tais materiais.

O avaliador não efetuou averiguações específicas à capacidade de cumprimento de obrigações dos inquilinos atuais ou potenciais, exceto quando devidamente referido no relatório ou aplicável.

Os dados disponibilizados pela solicitante foram considerados como corretos e verdadeiros não tendo sido efetuada nenhuma investigação sobre os mesmos. O avaliador não assume responsabilidade por omissões totais ou parciais na informação disponibilizada.

A avaliação foi baseada nas características específicas do imóvel e na realidade dos mercados imobiliários relevantes à data atual descritos no presente relatório.

Foram assumidas como corretas e que correspondem à realidade, as informações disponibilizadas pelas empresas imobiliárias e proprietários consultados relativamente às características dos imóveis, preços de venda e de arrendamento, bem como de autorizações de construção e/ou ampliações quando aplicáveis e existência de áreas complementares inseridos no relatório e outras questões relevantes.

Os valores de comercialização inseridos nos mapas comparativos obtidos no mercado local, referem-se a valores pedidos. Não houve acesso a transações ou propostas efetivas.

As características de imóveis comparáveis identificados nas prospeções de mercado incluídas no relatório, foram baseadas em pesquisas informáticas e em contactos telefónicos com empresas mediadoras e proprietários e ambos confirmados, quando possível, exteriormente no local. No entanto e mesmo assumindo-se que as informações prestadas serão corretas, a respetiva precisão não pode ser garantida.

Pressupôs-se que o imóvel está construído, pode ser ocupado ou utilizado com base nas autorizações adequadas e que não há avisos legais pendentes.

Considerou-se que o imóvel cumpre todos os requisitos legais aplicáveis incluindo as regras de incêndio e construção e que foi emitido o certificado energético e da qualidade do ar interior (caso aplicável).

Considerou-se que o imóvel se encontra segurado contra os riscos habituais incluindo, sismos, inundações, elevação anormal do lençol freático, ações de vandalismo e terrorismo.

Não foram considerados na avaliação do imóvel e nos imóveis comparáveis quaisquer valores referentes a Mobiliário, Maquinarias, Equipamentos ou Mercadorias.

As conclusões da presente avaliação são válidas enquanto válidos forem os pressupostos, a informação, a legislação e as realidades em que as mesmas se baseiam.

O solicitante não está autorizado a reproduzir e/ou utilizar este relatório, seja parcial ou integralmente, para fins diversos daqueles para os quais foi elaborado, salvo com o consentimento prévio e escrito do avaliador.

ANEXO III - DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE DO AVALIADOR

[redacted] engenheiro civil, que atua em nome da Appleton Consulting, Lda, com escritório na Rua Acácio Paiva, nº 27, 1700 – 004 Lisboa, declara no âmbito da atividade de avaliador de patrimónios imobiliários que exerce que na elaboração do presente relatório de avaliação, foram respeitadas as exigências estabelecidas pelo regulamento da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) publicado em 2015, que aprova os critérios de avaliação de imóveis dos Fundos de Investimento Imobiliário, em concretização do disposto na Lei nº 16/2015, de 24 de Fevereiro e que não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade constante do referido regulamento.

De acordo com o disposto na alínea b) do número 1 do artigo 94º da Lei 16/2015, de 24 de fevereiro e do número 1 do artigo 43º do regulamento 02/2015 da Comissão de Mercados de Valores Mobiliários, a Appleton Consulting, Lda encontra-se inscrita [redacted]

Não há sociedades com as quais o perito avaliador mantenha uma relação de trabalho subordinado e que se encontrem em relação de domínio ou de grupo.

De acordo com as exigências legais possui apólice de seguro de responsabilidade civil [redacted] no montante de 500.000 €, válida até 22 abril de 2024.

ANEXO IV - IMÓVEIS PROSPEÇÃO

Mercado de Venda																	
Amostra Nº	IMÓVEL			Asking Price (€)	Valor Unitário de Venda (€/m²)	Ano de Construção	Estado de Conservação	Localização	Fonte	Matriz dos Factores						Valor Homogeneizado (€/m²)	Observações
	Natureza	Tipologia	Área Bruta (m²)							Negociação	Localização	Estado de Conservação/Acabamentos	Área	Outros	Total		
1	Habitação	Prédio	606	4 000 000 €	6 601 €/m2		Bom	S.Vicente	Imovirtual	-5,0%	0,0%	10,0%	10,0%	-5,0%	10,0%	**7 261 €/m2**	**Prédio reabilitado**
2	Habitação	Prédio	488	2 750 000 €	5 635 €/m2		Bom	S.Vicente	Casa sapo	-5,0%	0,0%	10,0%	10,0%	0,0%	15,0%	**6 481 €/m2**	**Prédio reabilitado**
3	Habitação	Prédio	640	3 500 000 €	5 469 €/m2		Muito bom	Penha França	Idealista	-5,0%	10,0%	0,0%	10,0%	0,0%	15,0%	**6 289 €/m2**	**Prédio reabilitado**
4	Habitação	Prédio	409	2 150 000 €	5 257 €/m2		Muito bom	Penha França	Casa sapo	-5,0%	10,0%	0,0%	10,0%	0,0%	15,0%	**6 045 €/m2**	**Prédio reabilitado**
5	Habitação	Prédio	600	3 950 000 €	6 583 €/m2		Muito bom	Arroios	Idealista	-5,0%	10,0%	0,0%	10,0%	0,0%	15,0%	**7 571 €/m2**	**Prédio reabilitado**
6	Habitação	Prédio	680	3 817 000 €	5 613 €/m2		Muito bom	Arroios	Idealista	-5,0%	10,0%	0,0%	10,0%	0,0%	15,0%	**6 455 €/m2**	**Prédio reabilitado**

Exmo. Senhor
Diretor Municipal de Gestão Patrimonial
Eng.º Bernardo Alabaça

Informação nº
INF/27/DEAI/DMGP/CML/24

Data
2024-03-04

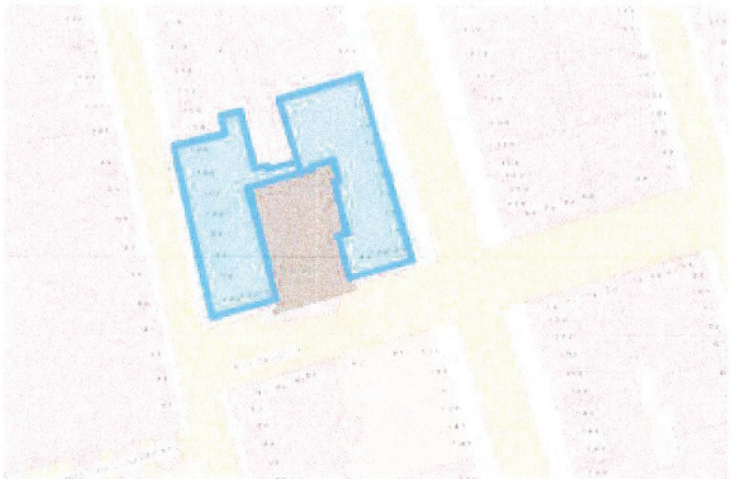
Assunto: Operação patrimonial entre a Município de Lisboa (ML) e Irmandade do Santíssimo Sacramento da Igreja da Victoria (ISSIV)

Informação

1. Âmbito

No âmbito de uma possível operação patrimonial entre as duas entidades acima referenciadas, foi incumbido à Divisão de Estudos e Avaliação Imobiliária (DEAI), de acordo com as suas competências, proceder à avaliação imobiliária dos seguintes assets:

a) Imóvel na Rua do Crucifixo nº 100 e Rua do Ouro nº 165, freguesia Santa Maria Maior, Propriedade da ISSIV, estando atualmente ocupado com lojas na cave e R/C e a funcionar um lar de terceira idade nos pisos superiores;

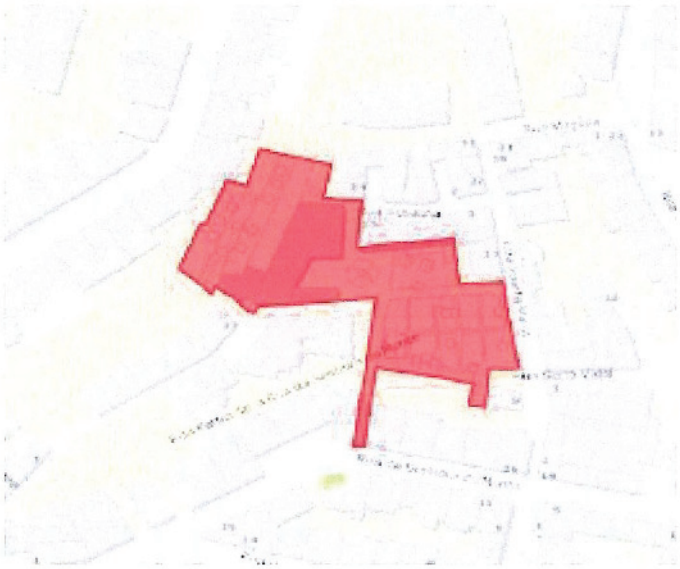


Despacho

[redacted]
2024-03-15

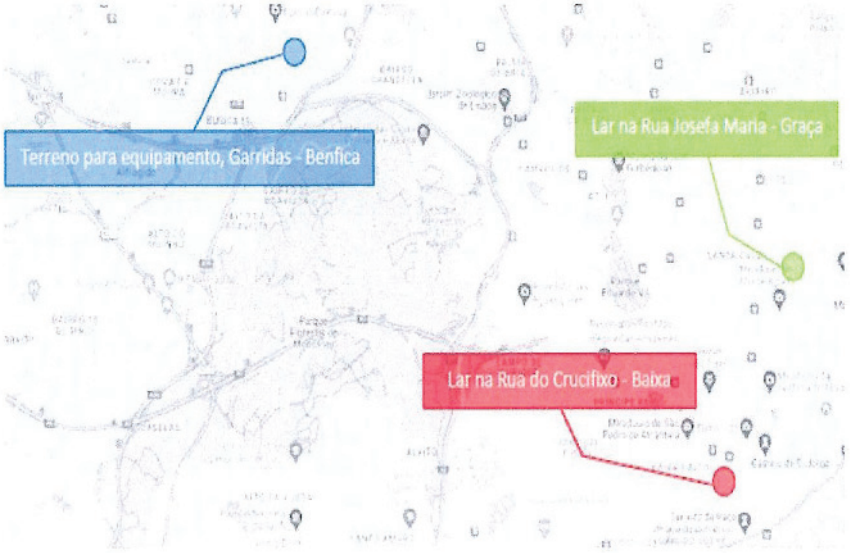
Bernardo Alabaça
Diretor Municipal de Gestão Patrimonial

b) Imóvel na Rua Josefa Maria (Bairro Estrela de Ouro) nº 11-13 e Rua da Senhora do Monte nº26, freguesia de São Vicente, Propriedade da ISSIV, estando actualmente a funcionar um lar de terceira idade;



c) Terreno municipal localizado na Rua General Morais Sarmento (Quinta das Garridas - Benfica).

Em suma, temos:

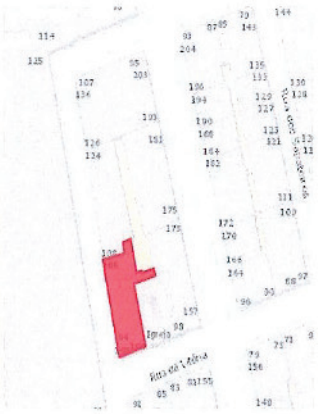


2. Descrição e caracterização dos ativos

2.1 Imóvel na Rua do Crucifixo nº 100 e Rua do Ouro nº 165, freguesia Santa Maria Maior

Trata-se de um conjunto de dois edifícios pombalinos com rés-do-chão para comércio e quatro pisos acima do solo, separados pela Igreja da Vitória, estando atualmente ocupados pela Casa Nossa Senhora da Vitória Baixa Chiado, interligados com a seguinte descrição:

a) Prédio da Rua do Crucifixo nºs 94-96-98-100-102-104-106 e Rua da Vitória nºs 104-106-108, composto por R/C e cave, destinado a atividade comercial, e 4 pisos superiores destinados a alojamento residencial (lar de terceira idade). Encontra-se classificado como conjunto de interesse público.



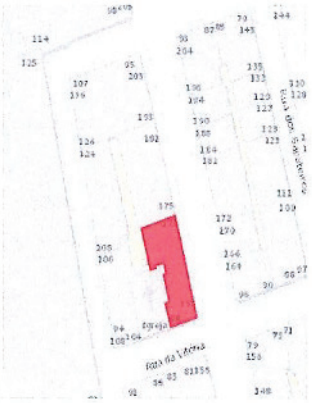
b) Prédio na Rua da Vitória, Igreja de Nossa Senhora da Vitória. Trata-se de uma igreja de planta longitudinal, de nave única, cujo alçado principal, virado a Sul, está organizado num único corpo, delimitado lateralmente por cunhais de cantaria e vazado por um portal.

A igreja integra a Lisboa Pombalina, que está classificada como Conjunto de Interesse Público e está unida aos prédios confinantes.

A Igreja não será objeto da presente avaliação imobiliária dado que se manterá propriedade da Irmandade da Irmandade do Santíssimo

Sacramento da Igreja da Vitória, de acordo com o transmitido pelos responsáveis da IPPS, nomeadamente Dr. José Mello Portugal.

c) Prédio da Rua Áurea nºs 157-159-161-163-165-167-169-171-173 e Rua da Victória nºs 98-100-102, composto por R/C e S/L destinado a atividade comercial/serviços, e 4 pisos superiores destinados a alojamento residencial (lar de terceira idade). Classificado como conjunto de interesse público.



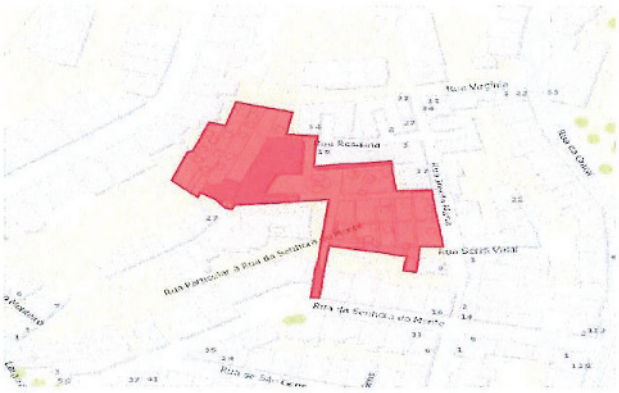
O conjunto de prédios encontram-se em razoável estado de conservação, tendo sido sujeitos, ao longo dos anos, a obras de conservação/restauração/alterações.

De notar ainda, que os espaços comerciais, encontram-se ocupados.

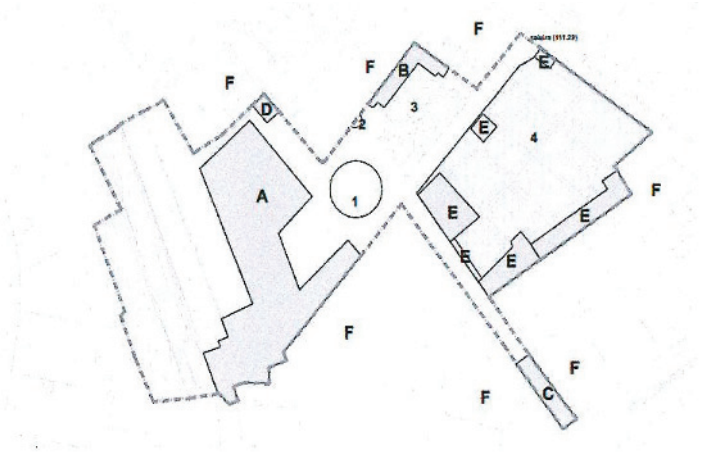
2.2 Imóvel na Rua Josefa Maria (Bairro Estrela de Ouro) nº 11-13 e Rua da Senhora do Monte nº26, freguesia de São Vicente

Imóvel integrado no Bairro Estrela d'Ouro, bairro operário edificado no início do séc. XX, (1907/1908), por iniciativa do industrial de confeitaria Agapito Serra Fernandes. Neste momento o Bairro Estrela d'Ouro encontra-se classificado como Conjunto de Interesse Público.

Em 1950 a Irmandade do Santíssimo Sacramento da Igreja da Vitória adquiriu a propriedade na Rua Josefa Maria nº 13, na Graça, em Lisboa, onde desde então está instalado o Lar da Graça.



A propriedade em causa engloba o edifício principal (edifício A), logradouro e construções anexas (edifício B, C, D e E), conforme imagem a seguir.



O edifício principal, identificado como A, é composto por 5 pisos (piso -3, -2, -1, 0 e 1) destinados a alojamento residencial (Lar de terceira idade). Encontra-se em razoável estado de conservação, tendo sido sujeito a obras de conservação/alteração ao longo dos anos.

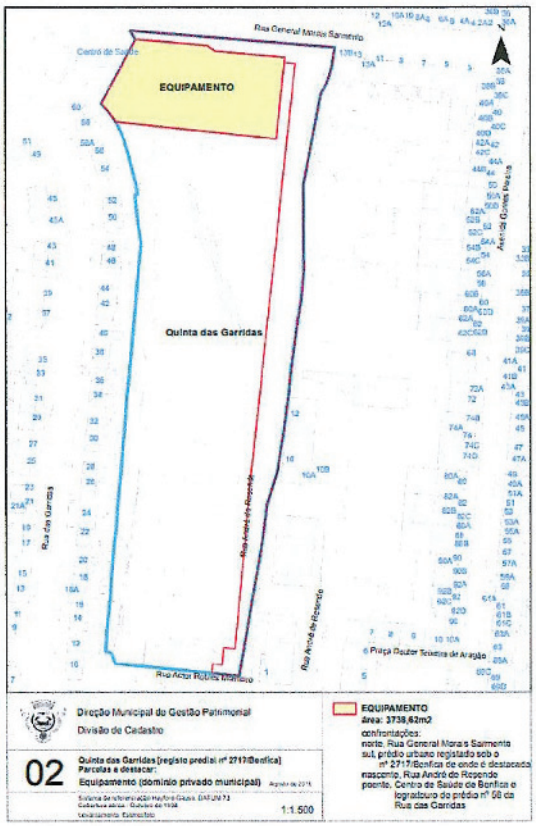
Os anexos e telheiros existentes (B, D e E) são de vária ordem, servindo desde área técnica, arrumos e estendal, a portaria, capoeiras, arrumos e abrigo de caseiro. Estas construções têm como objetivo de dar apoio ao funcionamento do Lar.

Inserido na mesma propriedade consta uma construção com cerca de 42 m2 de área de implantação (edifício C), que dá o nome de ""Vivenda Serra" e possibilita o acesso pela Rua da Senhora do Monte, nº 26, a qual se conserva praticamente original a sua ocupação e alçado do arruamento.

2.3 Terreno municipal localizado na Rua General Morais Sarmento (Quinta das Garridas - Benfica) - Equipamento

Prédio Municipal através de escritura pública de cedência Gratuita datada de 29 de setembro de 2017, cedido por Construções António Guerreiro; S.A. e Sentempe - Companhia Técnica de Investimentos Urbanos, S.A.

Destina-se a afetação ao domínio privado municipal a uso de equipamento, no âmbito do Processo 21/URB/2011 da CML, exigíveis na operação urbanística do loteamento de iniciativa particular 2/2011 - Alvará de Obras de Urbanização nº 2/2011.



Na referida operação de loteamento lê-se a seguinte característica: área cedida para Equipamento - 0m2 (área de 3.738,62 m2 cedida por escritura pública - Anexo I do Alvará de Loteamento).

Reabilitação Urbana (junho 2022), no âmbito do programa de centros de saúde e outros equipamentos, designado como Centro Intergeracional Garridas.

Resumidamente trata-se de um centro Intergeracional um mix de valências, tais como unidade de cuidado continuados, estrutura residencial para pessoas idosas, apoio domiciliário, creche.

Conforme a proposta elaborada pela SRU, que se anexa, prevê-se a construção de um edifício de equipamento de 6 pisos (piso -1, 0, 1, 2, 3 e 4), com uma área bruta de construção total de 10.113,54 m2, distribuída da seguinte forma:

ESTRUTURAS FUNCIONAIS	ABC PROJETO DE EXECUÇÃO	
1.Estrutura Central	1 971,52	m2
2.Estrutura Long Term Care	c/c vertical 3 602,26	m2
3. Estrutura Zonas Comuns Long Term Care e Unidade de dia e e promoção da autonomia	1 686,51	m2
4. Serviço de Apoio Domiciliário/ Estrutura de Proximidade	355,42	m2
5. Creche	1 065,18	m2
Estacionamento	723,00	m2
Áreas Técnicas	709,65	m2
TOTAL	10 113,54	m2

3. Avaliação Imobiliária

3.1 Requisição de avaliações externas

No âmbito do Manual de Boas Práticas de Avaliação Imobiliária da CML (MBP) para a determinação do Valor Atual de Mercado dos diversos ativos imobiliários em estudo, foram solicitadas quatro avaliações independentes elaboradas por quatro entidades externas, certificadas pela Comissão de Mercado de Valores Mobiliários e integradas na Bolsa de Avaliadores Imobiliários da CML/DMGP, mormente a:

- Right Value Lda.,

- AURA REE Portugal Lda.,

- JLL Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal Lda.

- B.Prime - Mediação Imobiliária Lda.

3.2 Relatórios de avaliações externas

3.2.1. Validação das avaliações externas

Foram recebidos os relatórios de avaliação externa, verificando-se que cumprem os normativos internacionais no campo da avaliação imobiliária e que as suas conclusões de valor estão sustentadas num estudo prévio de mercado na sua conjuntura atual e para a localização.

Mais se verificou que os relatórios de avaliação foram baseados nas informações prestadas em sede do pedido de avaliação e esclarecimentos.

Concretamente foi verificado que:

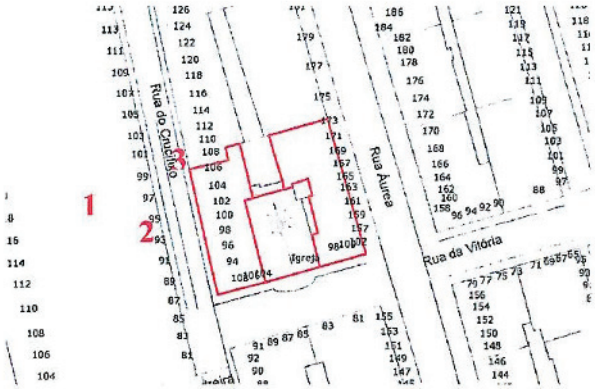
- As metodologias de avaliação são adequadas para a natureza dos imóveis

em avaliação e encontram-se devidamente justificadas;

- Os valores propostos enquadram-se nos valores de mercado.

3.2.2. Pressupostos

a) Lar da Terceira Idade localizado na Rua do Crucifixo nº 100 e Rua Ouro nº 165.



O prédio #2 (Igreja) é propriedade da Irmandade do Santíssimo Sacramento da Igreja da Vitória e de acordo com o proprietário, pretende que assim continue, pelo que não está incluído na avaliação relativamente aos prédios da Rua do Crucifixo, nº 100 e da Rua Áurea, 165.

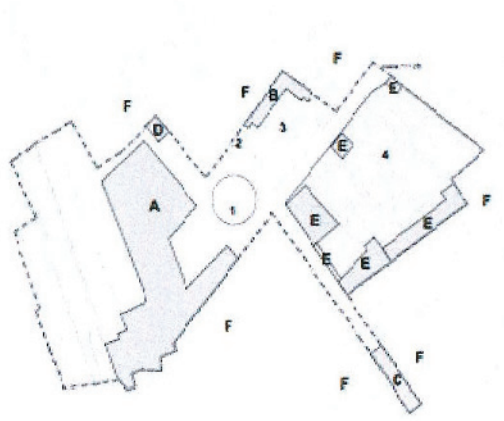
Para os prédios #1 e #3 a avaliação foi elaborada considerando dois cenários: uso continuado (Lar de terceira idade) e uso alternativo (uso habitacional).

De acordo com o transmitido pelos responsáveis da IPPS, nomeadamente Dr. José Mello Portugal, os espaços não habitacionais encontram-se ocupados apresentando as seguintes características:

Localização	Andar/Loja/nº Porta	Rendas em 2023 - 1º sem	Rendas em 2023 - 2º sem	Arrendatário	Termo do contrato
Rua do Crucifixo	Nº 94 e 96	755,00 €	755,00 €	Lusófila (Café)	30.07.2028
Rua do Crucifixo	Nº 102	669,00 €	669,00 €	Lopes e Marques	31.10.2025
Rua do Crucifixo	Nº 104	574,00 €	574,00 €	Soc Hotelaria Perdigão	
		1 998,00 €	1 998,00 €		

Rua do Ouro	Nº 157	1 300,00 €	1 300,00 €	E.E.Sousa e Silva	31.05.2027
Rua do Ouro	Nº 161	885,00 €	885,00 €	Azevedo Pinho & Jesus	Anual
Rua do Ouro	Nº 163	497,00 €	497,00 €	Sousa Marques	Anual
Rua do Ouro	Nº 165 RE	937,00 €	937,00 €	Azevedo Pinho & Jesus	Anual
Rua do Ouro	Nº 165 RD	1 020,00 €	1 020,00 €	Europombalina	31.03.2025
Rua do Ouro	Nº 165 1ºE		0,00 €	Escritório Irmandade SSIV	
Rua do Ouro	Nº 165 1ºD	1 020,00 €	1 020,00 €	Europombalina	31.03.2025
Rua do Ouro	Nº 167 - 173	5 200,00 €	5 400,00 €	Papelaria da Moda - Fernandes	30.06.2024

b) Lar da Terceira idade localizado na Rua Josefa Maria (Bairro Estrela de Ouro), nº 11-13, e Rua da Senhora do Monte nº26



Para este activo foi estudada a possibilidade de acréscimo de área de construção pela Divisão de Promoção e Valorização (DPV) que integra a Direção Municipal de Gestão Patrimonial (DMGP).

De acordo com a informação da DPV, não é possível aumentar área de construção, quer no edifício principal, quer nos anexos dispersos, transcrevendo-se a seguir:

"- Uma vez que o espaço se encontra integrado em zona classificada como conjunto de interesse público (Bairro Estrela d'Ouro) não será possível aumentar a área de construção do edifício principal (edifício A) e nas outras construções (anexos dispersos - B, C, D e E). No entanto o uso poderá alterar para o uso habitacional.
- Relativamente à área identificada como "Zona da Horta" (nº 4), conforme o art. 44º nº9 do RPDML, "os logradouros fronteiros ao espaço público com uma extensão de frente de rua superior a 10 metros têm de ser mantidos, pelo que nessas parcelas ou lotes não é autorizada a colmatação". Sendo assim, a "zona da horta" deverá ser mantida como logradouro, sem construção."

c) Terreno municipal localizado na Rua General Morais Sarmento (Quinta das Garridas - Benfica)

Tal como foi referenciado na presente informação, o estudo definido pela SRU, comtempla um conjunto de valências, tais como Estrutura Residencial para Idosos, Unidade de Cuidados Continuados Integrados, Serviço de Apoio Domiciliário, e Creche.

Em termos de avaliação imobiliária, o estudo em questão, é uma referência, podendo não corresponder à premissa de avaliação de máxima e melhor utilização do ativo, maximizando assim o seu potencial, tendo em conta que este seja legalmente admitido e financeiramente viável.

Neste enquadramento, foi estudado um cenário alternativo, que a priori cria maior valor ao produto imobiliário, a residência de estudantes.

De notar que, foi esclarecido superiormente que que o uso "residência de estudantes", enquadra-se no uso permitido para um lote de equipamento

inserido num alvará de loteamento.

Em suma, foram considerados dois cenários:

a) Estudo definido pela SRU (Centro Intergeracional);

b) Residências de estudantes, assumindo a área bruta de construção acima do solo correspondente ao estudo elaborado pela SRU:

Uso	Áreas (m2)
Estrutura Central	1971,52
Estrutura Long Term Care	3602,26
Zonas Comuns LTC e Unidade Dia	1686,51
Serviço Apoio Domiciliário	355,42
Creche	1065,22
Total Acima Solo	8680,93
Estacionamento	723,03
Áreas Técncias	709,65
Total abaixo do solo	1432,68
TOTAL ABC	10113,61

3.2.3. Valores propostos para cada activo apurados pelas entidades avaliadoras externas

Os valores propostos para cada ativo, apurados pelas entidades avaliadoras externas, são os apresentados no quadro a seguir:

Entidade Avaliadora	Activos Imobiliários	Localização	Pressuposto	Valor de Mercado (€)	Valor Unitário (€/m2 ABC acima do solo)
AURA	Activo do Municipio de Lisboa	Terreno municipal localizado na Rua General Morais Sarmento (Quinta das Garridas - Benfica) - Equipamento	Máxima e melhor utilização - Residência de Estudantes	5 420 469,00 €	624,41 €
B.Prime				6 017 000,00 €	693,13 €
JLL				4 685 000,00 €	539,69 €
Right Value				6 400 000,00 €	737,25 €
AURA			Uso proposto no Estudo da SRU	1 366 004,00 €	157,36 €
B.Prime				3 497 100,00 €	402,85 €
JLL				805 000,00 €	92,73 €
Right Value				- €	- €
AURA	Activos da Irmandade da Nossa Senhora da Victoria	Imóvel na Rua do Crucifixo nº 100 e Rua do Ouro nº 165 - Lar da Baixa	Máxima e melhor utilização - uso alternativo (Habitação)	6 401 398,00 €	2 899,18 €
B.Prime				8 174 000,00 €	3 701,99 €
JLL				6 942 000,00 €	3 144,02 €
Right Value				7 001 100,00 €	3 170,79 €
AURA		Imóvel na Rua Josefa Maria nº 11-13 e Rua Sra. Monte 26 - "Lar da Graça"	Máxima e melhor utilização - uso alternativo (Habitação)	5 084 716,00 €	1 910,11 €
B.Prime				6 426 300,00 €	2 414,09 €
JLL				5 486 000,00 €	2 060,86 €
Right Value				5 030 000,00 €	1 889,56 €

4. Critério para fixação de Valor

4.1 Para os activos da ISSIV:

De acordo com as avaliações externas realizadas, verifica-se que apresentam uma dispersão relativa máxima de 15 % e 17 % para o Lar de terceira idade na Baixa Pombalina e Graça, respectivamente.

Neste enquadramento, e atendendo à complexidade técnica que envolve este tipo de ativos, a dispersão relativa apresentada encontra-se dentro do intervalo de confiança exigivel (≤ 20%), apresentando um nivel elevado de consistência para se considerem como válidas e que oferecem confiança sobre as conclusões de valor.

Assim temos:

Activos Imobiliários	Localização	Média Aritmética VM (€)	Média Aritmética Vu (€/m2)
Activos da Irmandade da Nossa Senhora da Victoria	Imóvel na Rua do Crucifixo nº 100 e Rua do Ouro nº 165 -Lar da Baixa	7 130 000,00 €	3 229,17 €
	Imóvel na Rua Josefa Maria nº 11-13 e Rua Sra. Monte 26 - "Lar da Graça"	5 507 000,00 €	2 068,75 €

4.2 Para o activo Municipal

Relativamente ao activo municipal, verifica-se, pelas avaliações imobiliárias recebidas, que o uso proposto, definido pelo estudo da SRU, não maximiza o valor do produto imobiliário. Verifica-se ainda uma dispersão de valores significativo, resultante da elevada complexidade técnica da avaliação do asset em questão e da elevada sensibilidade de inputs que conduzem a valores distintos.

Aliás um dos estudos considera que o projecto é economicamente inviável (VAL negativo).

No que concerne ao cenário alternativo, que se assumia melhor uso para o imóvel (residência de estudantes), verificou-se um acréscimo de valor na ordem de 60 % relativamente ao uso inicial proposto (do estudo da SRU), cf. se demonstra:

Activos Imobiliários	Localização	Média Aritmética VM (€)	Média Aritmética Vu (€/m2)
Activo do Municipio de Lisboa	Terreno municipal localizado na Rua General Morais Sarmento (Quinta das Garridas - Benfica) - Equipamento	5 631 000,00 €	648,67 €
		1 417 000,00 €	163,23 €

Os valores resultantes das avaliações, apresentam uma diferença relativa máxima de 17 %, situando-se abaixo do intervalo de confiança exigível, inferior a 20,0%, pelo que em face às características do imóvel, oferece grande segurança quanto à conclusão de valor.

Por indicação superior e no âmbito das eventuais negociações com a ISSIV, o ML pretende introduzir uma condição especial de uso exclusivo e irreversível durante 50 anos para Lar de terceira idade e após esse prazo poder ser reconvertido para o uso potencial/ alternativo.

Neste enquadramento, a fixação do valor do asset em causa, deverá ser estimado, atendendo a esta limitação que certamente o desvaloriza.

Nestas circuntâncias, efectuou-se o cálculo, apresentado a seguir, tendo conduzido a um valor de mercado para o asset em estudo de:

Valor = **1 898 618,7 €**

VMA + [(VMB-VMA)*(1+taxa de crescimento)^50 anos / (1+Taxa de actualizaçao)^50 anos]

VMA = valor de mercado no cenário de uso proposto no estudo da SRU =1.417.000 €

VMB =valor de mercado no cenário da máxima utilização (residência de estudantes) = 5.631.000 €

Taxa de crescimento anual = 1,5 %

Taxa de atualização = 6%

Horizonte temporal = 100 anos (*)

(*) Assume-se um período de vida útil de 100 anos, equiparando ao método de Ross-Heidecke

5. Conclusão

Face ao exposto, os valores dos activos, conforme pressupostos assumidos anteriromente, são os seguintes:

Activos Imobiliários	Localização	Pressuposto	Valor (€)
Activo do Municipio de Lisboa	Terreno municipal localizado na Rua General Morais Sarmento (Quinta das Garridas - Benfica) - Equipamento	Condição especial: uso exclusivo e irreversivel, durante 50 anos, para Lar de Idosos, e apartir desse prazo reconvertido para o melhor uso	**1 898 618,74 €**
Activos da Irmandade da Nossa Senhora da Victoria	Imóvel na Rua do Crucifixo nº 100 e Rua do Ouro nº 165 -Lar da Baixa	Máxima e melhor utilização - uso alternativo (Habitação)	**7 130 000,00 €**
	Imóvel na Rua Josefa Maria nº 11-13 e Rua Sra. Monte 26 - "Lar da Graça"	Máxima e melhor utilização - uso alternativo (Habitação)	**5 507 000,00 €**

Coloca-se o assunto à consideração superior,

Anexos:

1. Relatórios das Avaliações Externas
2. Estudo para o terreno municipal realizado pela SRU
3. Mapa de rendas dos espaços comerciais

Os Técnicos

[redacted]

Exmo. Sr. Chefe da Divisão de
Estudos e Avaliação Imobiliária
Eng.º Luis Nunes

Informação nº
INF/130/DEAI/DMGP/CML/24

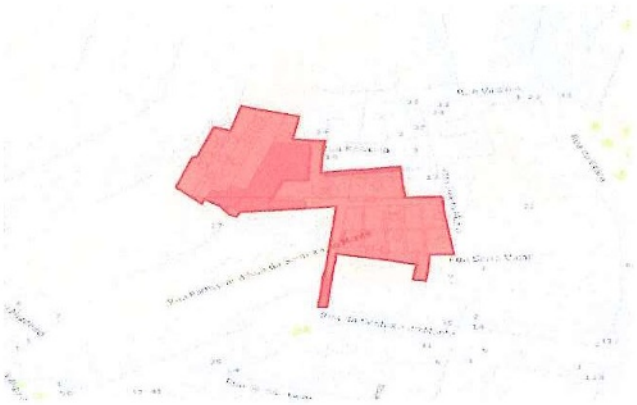
Data
2024-12-03

Assunto: Operação patrimonial entre a Município de Lisboa (ML) e Irmandade do Santíssimo Sacramento da Igreja da Victoria (ISSIV)
Imóvel na Rua Josefa Maria nº 11-13 e Rua Sra. Monte 26 - "Lar da Graça"
Aditamento à informação nº INF/27/DEAI/DMGP/CML/24

Informação

1. Localização do ativo em análise

O ativo em análise localiza-se na Rua Josefa Maria (Bairro Estrela de Ouro) nº 11-13 e Rua da Senhora do Monte nº26, freguesia de São Vicente, propriedade da ISSIV, estando atualmente a funcionar um lar de terceira idade.



Despacho

Exmo. Sr. DMGP,
Relativamente ao imóvel em referência tendo em vista a Operação patrimonial entre a CML e a Irmandade do Santíssimo Sacramento da Igreja da Vitória, servindo a presente informação de aditamento à INF/27/DEAI/DMGP/CML/24, procedeu-se à promoção de seis avaliações externas independentes, sendo quatro delas promovidas pela CML e duas pela ISSIV. Atendendo ao processo e-DI/2022/1178, referente a PIP, com parecer favorável, prevendo a construção de "dois corpos" na zona das hortas com ligação subterrânea ao edifício principal, a área bruta de construção aumentará para 3207m2 que traduzirá um valor de mercado de 6 654 525,00€ (2075€/m2). Á Consideração

Assinado por: **LUÍS FILIPE MARQUES NUNES**
Num. de Identificação: 11020267
Data: 2024.12.10 11:56:32+00'00'
O Chefe de Divisão

2. Avaliações Imobiliárias Externas

2.1. Para este ativo, foram promovidas seis avaliações externas independentes, elaboradas por entidades externas, sendo:

- Quatro avaliações externas promovidas pela CML, mormente a:
  - Right Value Lda.,
  - AURA REE Portugal Lda.,
  - JLL Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal Lda.
  - B.Prime - Mediação Imobiliária Lda.

- Duas avaliações externas promovidas pela ISSIV, mormente a:
  - CPU;
  - Aplle.

2.2. Os valores de mercado apresentadas nas seis avaliações imobiliárias, elaboradas pelas entidades externas, foram os seguintes:

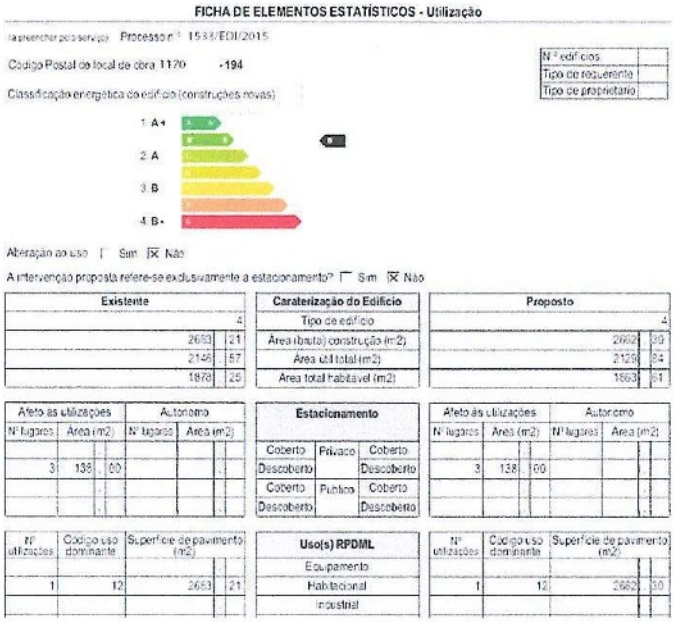
	Entidade	Valor de Mercado (€)	Valor Unitário (€/m2)	Valor de Mercado (€) Média	Dif.
"Lar da Graça"	AURA	5 084 716,00 €	1 910,11	5 507 000,00 €	10%
	B.Prime	6 426 300,00 €	2 414,09		
	JLL	5 486 000,00 €	2 060,86		
	Right Value	5 030 000,00 €	1 889,56		
	CPU	5 392 000,00 €	2 276,07	4 947 000,00 €	
	APLLE	4 501 000,00 €	1 899,96		

2.3. Análise das avaliações externas

Verificou-se que as entidades avaliadoras promovidas pela CML, consideraram um valor superior de área de construção face à considerada pelas entidades avaliadoras contratadas pela ISSIV (2.662 m2 vs. 2.369 m2). Esta diferença de áreas, 293 m2, resulta da adoção pelas entidades contratadas pela CML das áreas constantes do quadro sinóptico constante do processo n.º 1533/EDI/2015, referente à legalização das construções existentes:

[redacted]
2024-12-10

Bernardo Alabaça
Diretor Municipal de Gestão Patrimonial



FICHA DE ELEMENTOS ESTATÍSTICOS - Utilização

(a preencher pelo serviço) Processo nº 1533/EDI/2015

Código Postal do local de obra 1170 -194

Nº edifícios	
Tipo de requerente	
Tipo de proprietário	

Classificação energética do edifício (construções novas)

1 A+
2 A
3 B
4 B-

Alteração ao uso ☐ Sim ☒ Não

A intervenção proposta refere-se exclusivamente a estacionamento? ☐ Sim ☒ Não

Existente			Caraterização do Edifício	Proposto	
4			Tipo de edifício	4	
2653	21		Área (bruta) construção (m2)	2682	30
2146	87		Área útil total (m2)	2129	84
1878	25		Área total habitável (m2)	1863	81

Afeto às utilizações		Autónomo		Estacionamento			Afeto às utilizações		Autónomo	
Nº lugares	Área (m2)	Nº lugares	Área (m2)				Nº lugares	Área (m2)	Nº lugares	Área (m2)
				Coberto	Privado	Coberto				
3	138,00			Descoberto		Descoberto	3	138,00		
				Coberto	Público	Coberto				
				Descoberto		Descoberto				

Nº utilizações	Código uso dominante	Superfície de pavimento (m2)	Uso(s) RPDML	Nº utilizações	Código uso dominante	Superfície de pavimento (m2)
			Equipamento			
1	12	2653 21	Habitacional	1	12	2682 30
			Industrial			

2.4. Fixação de Valor

Se o critério para fixação de valor de aquisição for a média dos relatórios produzidos pela CML, como foi definido anteriormente, resulta um valor de mercado de 5.5 M, ligeiramente superior (10 %) à média dos relatórios promovidos pela ISSIV, a nível global, fruto da diferença de áreas adotadas, como se refere no ponto anterior. Esta diferença desce para 1 % em termos relativos, considerando o valor unitário €/m2.

Apresenta-se, de seguida, quadro comparativo:

Entidade	Valor de Mercado (€)	Valor Unitário (€/m2)	Valor de Mercado (€) Média	Valor Unitário (€) Média	Dif. Vu
AURA	5 084 716,00 €	1 910,11 €	5 507 000,00 €	2 068,75 €	-1%
B.Prime	6 426 300,00 €	2 414,09 €			
JLL	5 486 000,00 €	2 060,86 €			
Right Value	5 030 000,00 €	1 889,56 €			
CPU	5 392 000,00 €	2 276,07 €	4 947 000,00 €	2 088,22 €	
APLLE	4 501 000,00 €	1 899,96 €			

3. Processo n.º e-EDI/2022/1178 – Ampliação do "Lar da Graça"

O processo n.º e-EDI/2022/1178, referente a um Pedido de Informação Prévia, que foi homologado favoravelmente em 5/6/2024, consiste na construção de 2 corpos na zona da horta com uma ligação subterrâneo ao edifício principal.

No referido processo prevê-se um aumento de área bruta de construção acima do solo na ordem do 838 m2, não estando contabilizado a ligação subterrânea com a área de 162 m2.

ÁREAS BRUTAS		
Designação	Área	Un.
PISO 1 (A+B)	429.67	m2
PISO 0 (A)	220.71	m2
PISO 0 (B)	187.52	m2
Ligação subterrânea e acessos (PISO -1)	161.77	m2
TOTAL	999.68	m2

4. Pressupostos para a reavaliação do activo "Lar da Graça"

4.1. Para efeitos de avaliação do activo considera-se a área do edifício existente mais a área da ampliação referida no processo nº e-EDI/2022/1178, totalizando uma área de 3.207 m2:

Área do edificio existente	2 369,00
Área construção na zona da horta (processo n.º e-EDI/2022/1178)	838,00
Área total	**3 207,00**

4.2. No que concerne ao valor unitário (€/m2) a adotar, consideramos, salvo melhor opinião, e atendendo à diferença relativa entre os valores unitários da CML e ISSIV (1%), adequado adotar a média do valor unitário das 6 entidades externas, pelo que temos:

Entidade	Valor Unitário (€/m2)	Média
AURA	1 910,11	2 075,11 €
B.Prime	2 414,09	
JLL	2 060,86	
Right Value	1 889,56	
CPU	2 276,07	
APLLE	1 899,96	

5. Valor de mercado do activo "Lar da Graça"

Neste contexto, de acordo com as condicionantes e metodologias apresentadas na presente informação, somos da opinião, atribuir ao ativo imobiliário "Lar da Graça", com área bruta de construção total de 3.207 m2, o seguinte valor de mercado:

Valor mercado = **6.654.525 € (Seis milhões seiscentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos e vinte e cinco euros)**

Área	Valor Unitário de Mercado (€)	Valor (€/m2)
3 207,00	2 075,00 €	6 654 525,00 €

6. Aditamento à informação nº INF/27/DEAI/DMGP/CML/24

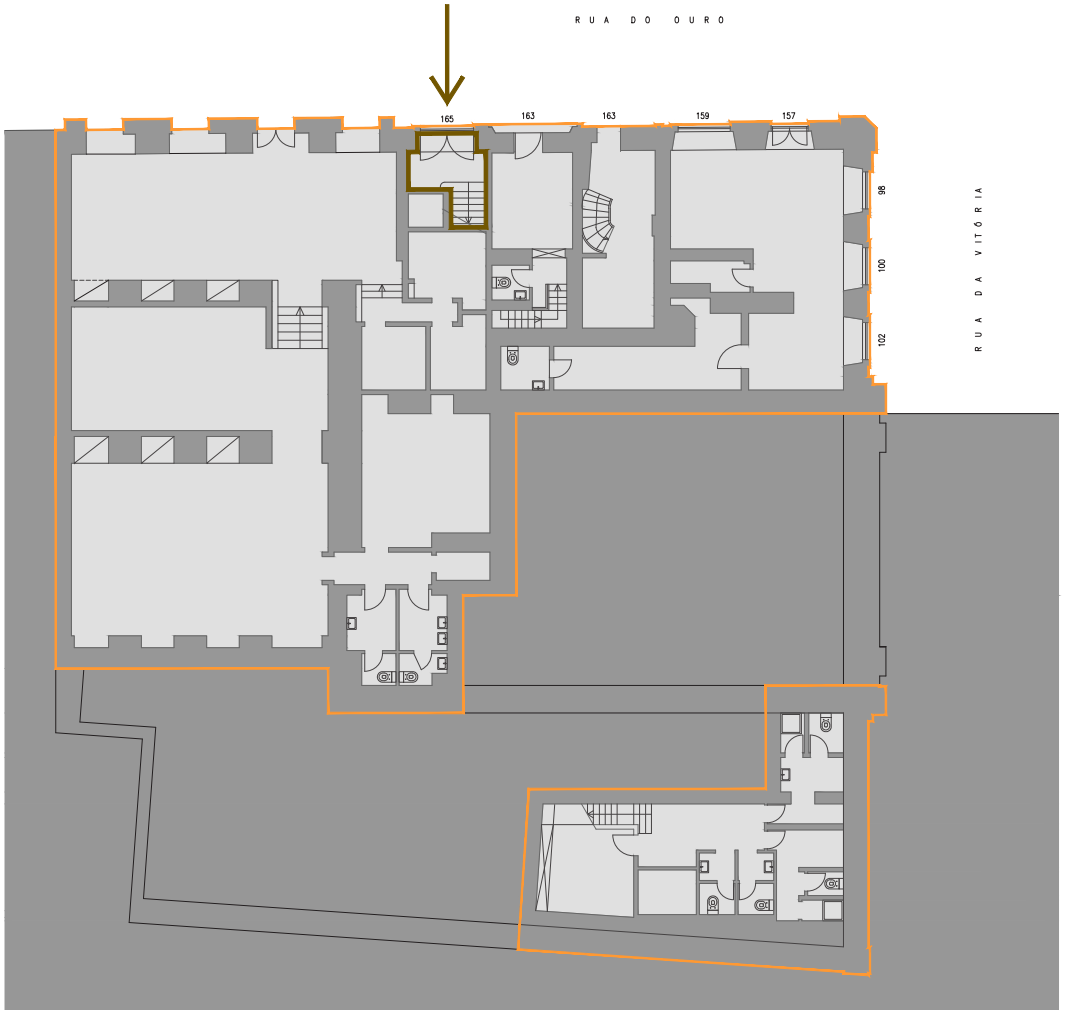
Face ao exposto, os valores dos activos imobiliários em análise no âmbito da operação patrimonial entre a Município de Lisboa (ML) e Irmandade do Santíssimo Sacramento da Igreja da Victoria (ISSIV), serão os seguintes:

Activos Imobiliários	Localização	Pressuposto	Valor (€)
Activo do Municipio de Lisboa	Terreno municipal localizado na Rua General Morais Sarmento (Quinta das Garridas - Benfica) - Equipamento	Condição especial: uso exclusivo e irreversivel, durante 50 anos, para Lar de Idosos, e apartir desse prazo reconvertido para o melhor uso	**1 898 618,74 €**
Activos da Irmandade da Nossa Senhora da Victoria	Imóvel na Rua do Crucifixo nº 100 e Rua do Ouro nº 165 -Lar da Baixa	Máxima e melhor utilização - uso alternativo (Habitação)	**7 130 000,00 €**
	Imóvel na Rua Josefa Maria nº 11-13 e Rua Sra. Monte 26 - "Lar da Graça"	Máxima e melhor utilização - uso alternativo (Habitação)	**6 654 525,00 €**

Submete-se a presente informação à consideração superior,

Os Técnicos

[redacted]



AFETAÇÕES

MUNICÍPIO | SERVIDÃO DE PASSAGEM (OPÇÃO 01)

NOTA:
OPÇÃO 01 - SERVIDÃO DE PASSAGEM DE USO PARTILHADO (PISO 0)

DIREÇÃO MUNICIPAL
GESTÃO PATRIMONIAL
DIVISÃO DE PROMOÇÃO E VALORIZAÇÃO

local
Gaveto rua do Crucifixo, rua da Vitória e rua do Ouro

designação
Igreja da Vitória e edifícios confinantes
Piso 0 - Rua do Ouro; Piso Cave - Rua do Crucifixo

projeto
Estudo de viabilidade funcional

escala
1/150

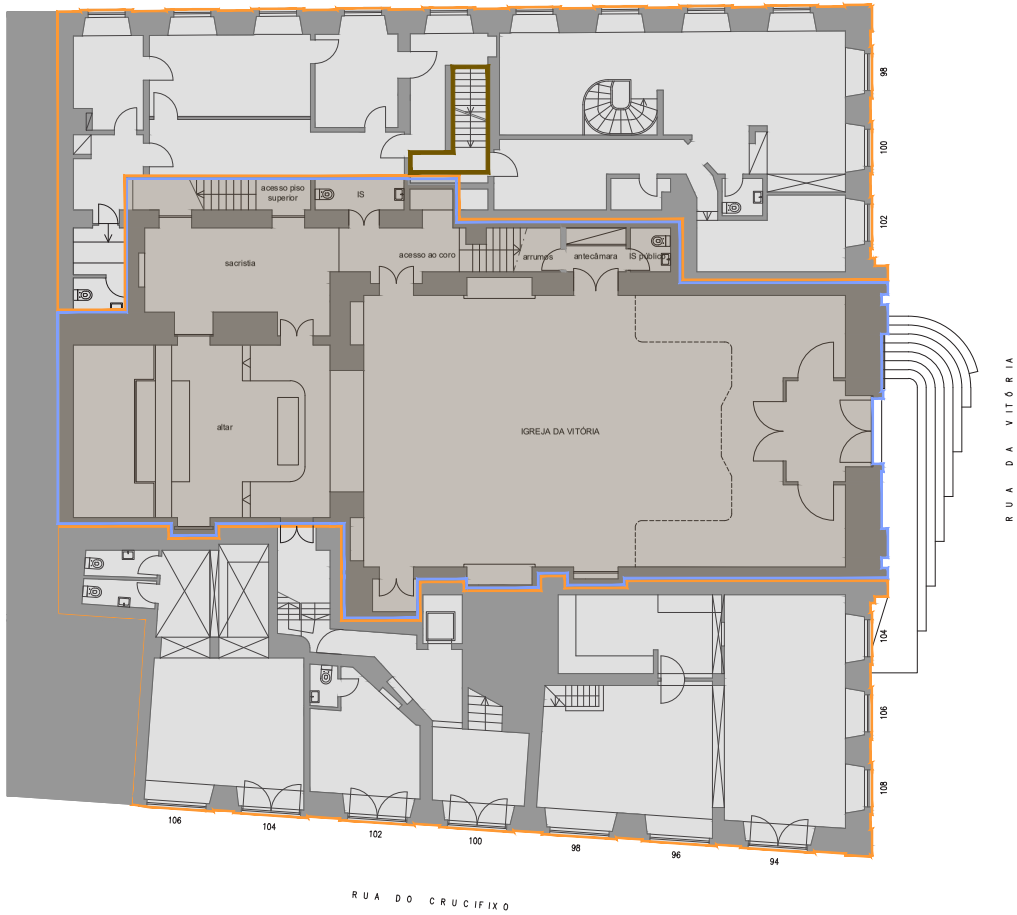
desenho
01A

data
dezembro 2024

igreja baixa_04.12.dwg

Este desenho é propriedade intelectual da CML, não podendo ser reproduzido ou usado para qualquer outro fim a não ser o aqui expresso.

OPÇÃO 01 - ACESSO PARTILHADO



AFETAÇÕES

MUNICÍPIO

IRMANDADE

SERVIDÃO DE PASSAGEM (OPÇÃO 01)

NOTA:
OPÇÃO 01 - SERVIDÃO DE PASSAGEM DE USO PARTILHADO (PISO 1)

DIREÇÃO MUNICIPAL
GESTÃO PATRIMONIAL
DIVISÃO DE PROMOÇÃO E VALORIZAÇÃO

local
Gaveto rua do Crucifixo, rua da Vitória e rua do Ouro

designação
Igreja da Vitória e edifícios confinantes
Piso 1 - Rua do Ouro; Piso 0- Rua do Crucifixo

projeto
Estudo de viabilidade funcional

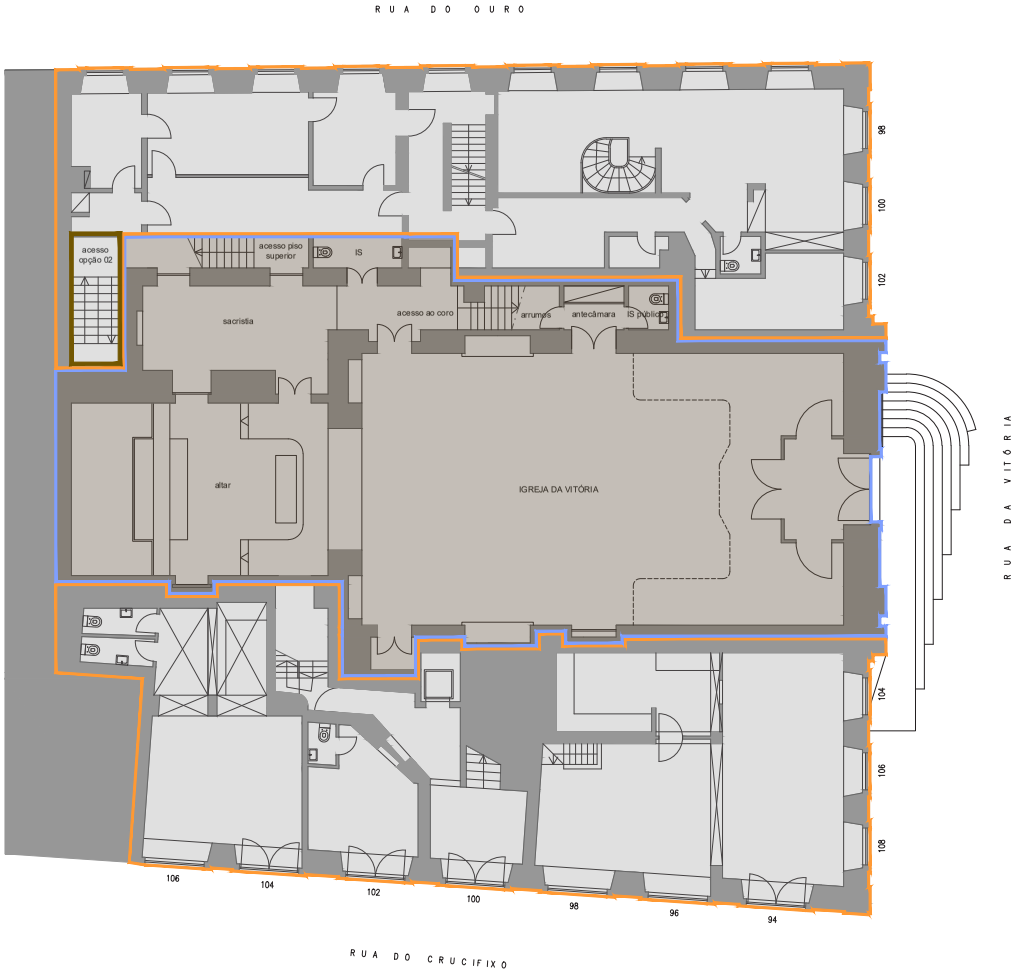
escala
1/150

desenho
02A

data
dezembro 2024

Este desenho é propriedade intelectual da CML, não podendo ser reproduzido ou usado para qualquer outro fim a não ser o aqui expresso.

igreja baixa_04.12.dwg



AFETAÇÕES

MUNICÍPIO

IRMANDADE

SERVIDÃO DE PASSAGEM (OPÇÃO 02)

NOTA:
OPÇÃO 02 - SERVIDÃO DE PASSAGEM DE USO EXCLUSIVO (PISO 1)

DIREÇÃO MUNICIPAL
GESTÃO PATRIMONIAL
DIVISÃO DE PROMOÇÃO E VALORIZAÇÃO

local
Igreja e casa Nossa Senhora da Vitória, Santa Maria Maior

designação
Igreja da Vitória e edifícios confinantes
Piso 1 - Rua do Ouro; Piso 0- Rua do Crucifixo

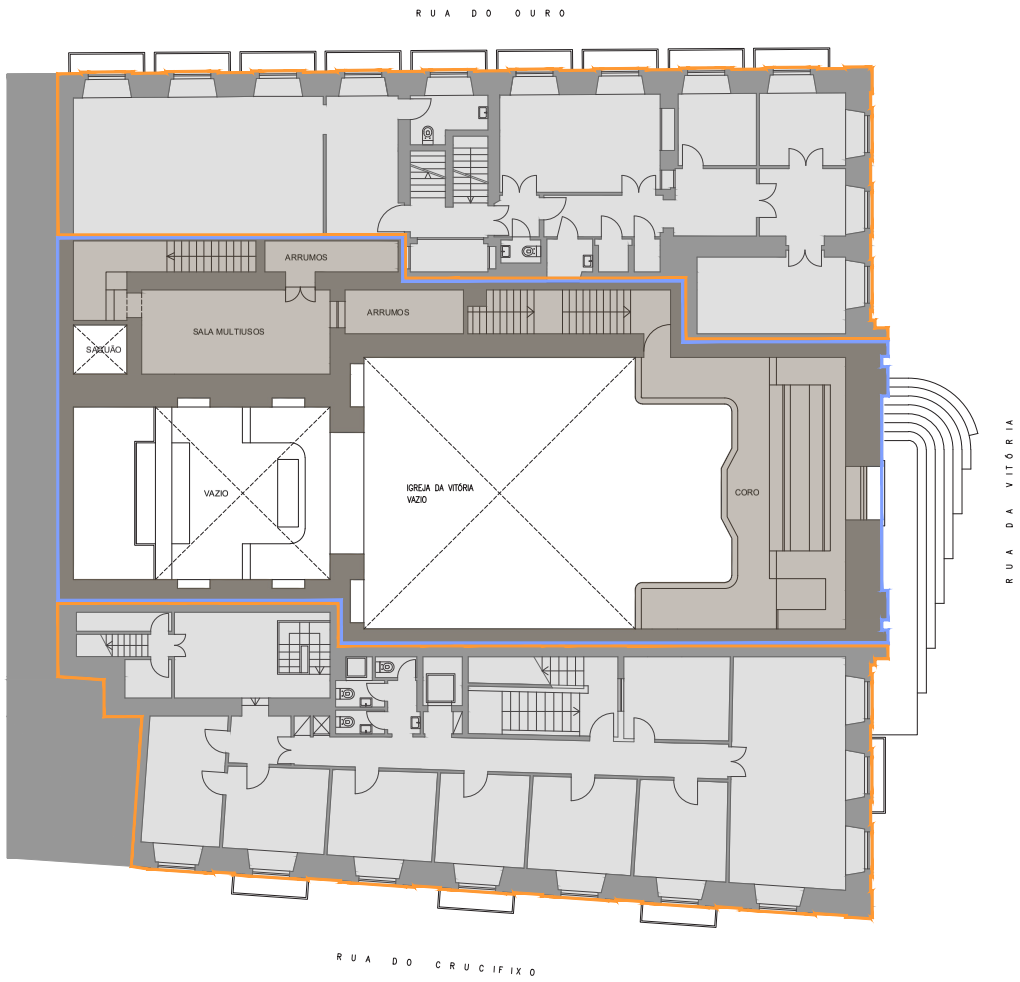
projeto
Estudo de viabilidade funcional

escala
1/150

desenho
02B

data
dezembro 2024

Este desenho é propriedade intelectual da CML, não podendo ser reproduzido ou usado para qualquer outro fim a não ser o aqui expresso.



AFETAÇÕES

MUNICÍPIO

IRMANDADE

DIREÇÃO MUNICIPAL
GESTÃO PATRIMONIAL
DIVISÃO DE PROMOÇÃO E VALORIZAÇÃO

local
Igreja e casa Nossa Senhora da Vitória, Santa Maria Maior

designação
Igreja da Vitória e edifícios confinantes
Piso 2 - Rua do Ouro; Piso 1 - Rua do Crucifixo

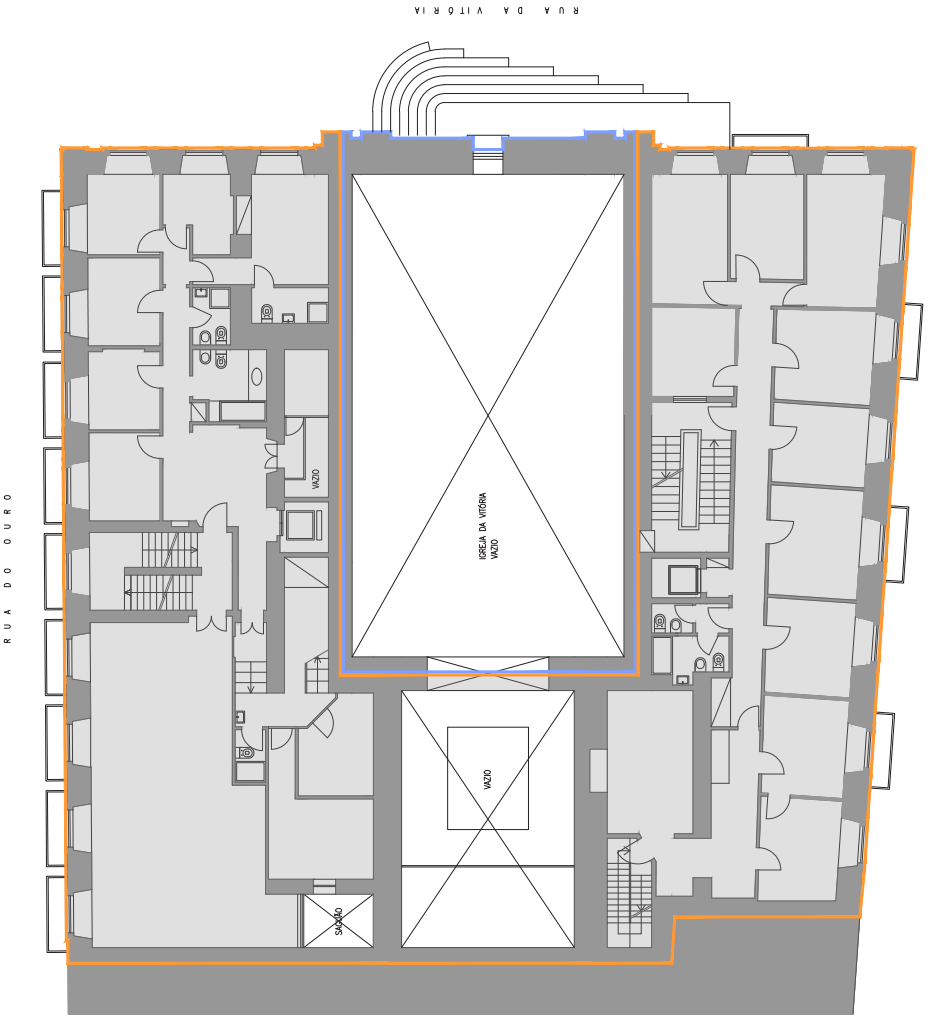
projeto
Estudo de viabilidade funcional

escala
1/150

desenho
03

data
dezembro 2024

Este desenho é propriedade intelectual da CML, não podendo ser reproduzido ou usado para qualquer outro fim a não ser o aqui expresso.



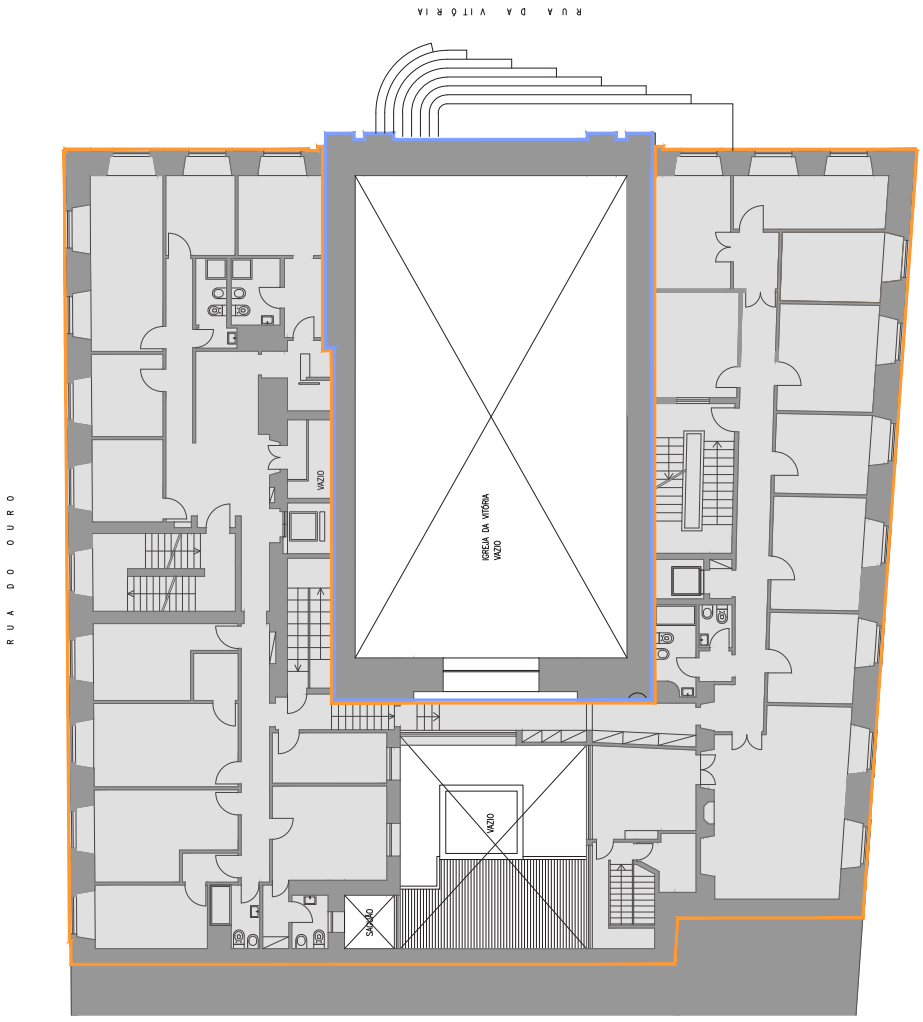
AFETAÇÕES
IRMANDADE
MUNICÍPIO

designação
Igreja da Vitória e edifícios confinantes
Piso 3 - Rua do Ouro; Piso 2- Rua do Crucifixo
projeto
Estudo de viabilidade funcional
escala
1/150
desenho
04
data
dezembro 2024
local
Igreja e casa Nossa Senhora da Vitória, Santa Maria Maior

DIREÇÃO MUNICIPAL
GESTÃO PATRIMONIAL
DIVISÃO DE PROMOÇÃO E VALORIZAÇÃO

Este desenho é propriedade intelectual da CML. Não poderão ser reproduzidos ou usados para qualquer outro fim a não ser o aqui exposto.

Igreja base_Qt_12.dwg



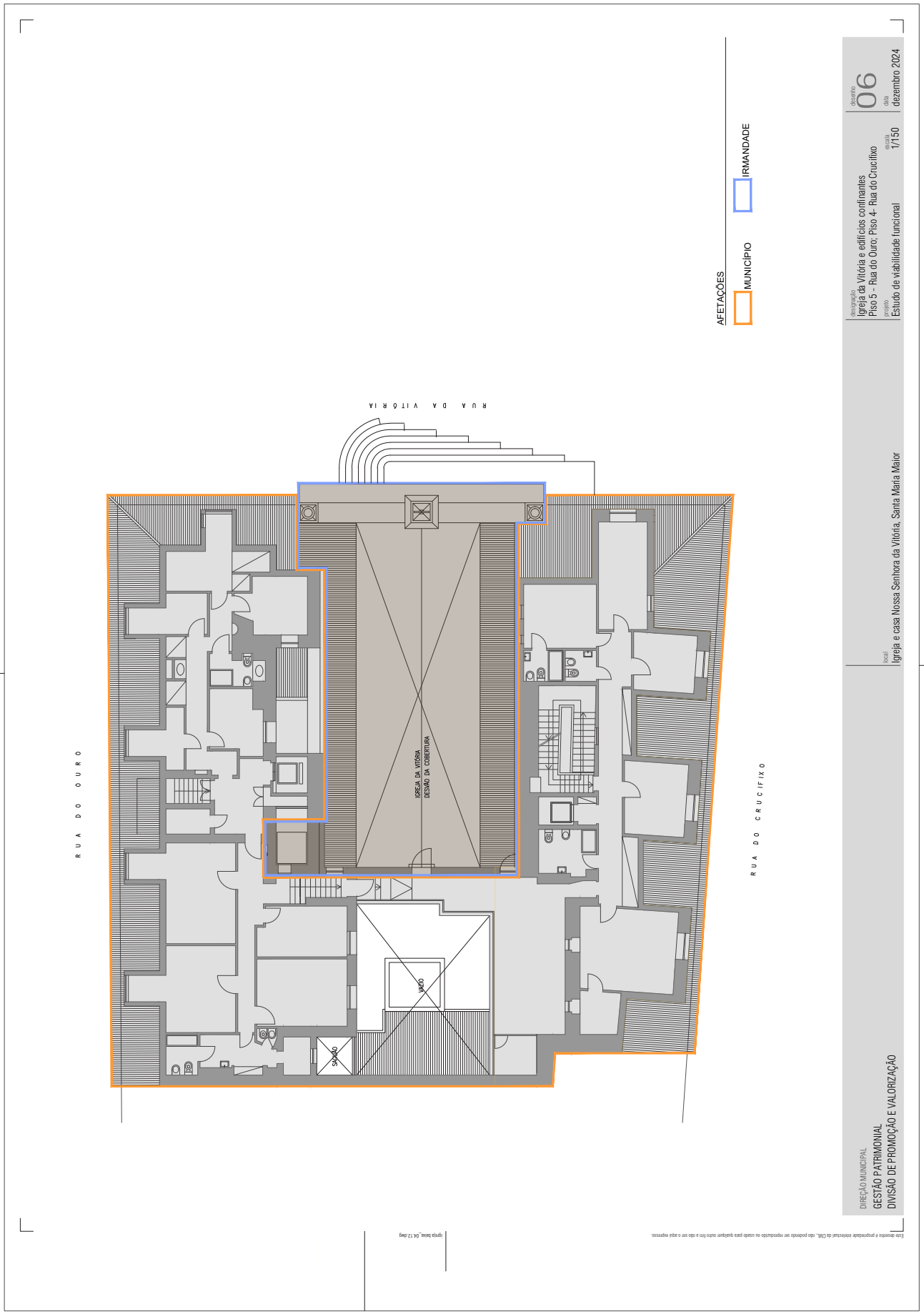
AFETAÇÕES
IRMANDADE
MUNICÍPIO

desenho 05
data dezembro 2024
escala 1/150
designação Igreja da Vitória e edifícios confinantes
Piso 4 - Rua do Ouro; Piso 3- Rua do Crucifixo
projeto Estudo de viabilidade funcional
local Igreja e casa Nossa Senhora da Vitória, Santa Maria Maior

DIREÇÃO MUNICIPAL
GESTÃO PATRIMONIAL
DIVISÃO DE PROMOÇÃO E VALORIZAÇÃO

Este desenho é propriedade intelectual da CML, não podendo ser reproduzido ou usado para qualquer outro fim a não ser o aqui exposto.

Igreja base_Qt_12.dwg


AFETAÇÕES
IRMANDADE
MUNICÍPIO
RUA DA VITÓRIA
RUA DO OURO
RUA DO CRUCIFIXO
IGREJA DA VITÓRIA
DESVÃO DA COBERTURA
VAZIO
SALÃO
desenho 06
data dezembro 2024
escala 1/150
designação Igreja da Vitória e edifícios confinantes
Piso 5 - Rua do Ouro; Piso 4- Rua do Crucifixo
projeto Estudo de viabilidade funcional
local Igreja e casa Nossa Senhora da Vitória, Santa Maria Maior
DIREÇÃO MUNICIPAL
GESTÃO PATRIMONIAL
DIVISÃO DE PROMOÇÃO E VALORIZAÇÃO
Este desenho é propriedade intelectual da CML. Não poderão ser reproduzidos ou usados para qualquer outro fim a não ser o aqui expresso.
Igreja base_Qt.12.dwg

ANEXO XXVI

MEMORANDO DE ENTENDIMENTO

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

e

IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO DA IGREJA DA VITORIA

Alterações ao Projeto da Quinta das Garridas elaborado pela SRU e acordadas entre as Partes.

Listagem das alterações ao projeto do equipamento da Quinta das Garridas, a ser levado a efeito pela SRU de acordo com o solicitado pela Irmandade, com a obrigação de manutenção das valências ERPI e Creche, aprovado pelo Município e em condições de submissão às entidades competentes (Ministério do Trabalho e Segurança Social e Ministério da Saúde). Conforme ponto 3b) da Cláusula Terceira do Memorando.

Alterações conforme esquiços entregues na SRU em reunião de 27 de maio de 2024

PISO 4: O projeto deste piso manter-se-á tal como projetado

Pela Portaria nº 340/2015, a regra de 40% dos quartos terem de ser simples, implica que, existindo neste piso 17 quartos, 13 duplos e 4 simples, 3 dos quartos duplos passarão a quartos simples, pelo que a capacidade deste piso para Cuidados Paliativos será de 27 utentes.

PISO 3: O projeto deste piso manter-se-á tal como projetado

No futuro, poder vir a ser destinado a Cuidados Paliativos.

Numa primeira fase este piso destinar-se-á a ERPI, pelo que as 30 camas previstas serão ocupadas por 30 utentes, 26 nos 13 quartos duplos e 4 em quartos simples.

PISO 2: O projecto deste piso terá de sofrer adaptação.

Este piso destinar-se-á a ERPI. O espaço de gabinetes e salas de trabalho será reordenado, o que permitirá criar 5 novos quartos duplos.

A capacidade deste piso passa a ser de 30 + 5 x 2 = 40 utentes

PISO 1: O projecto deste piso terá de sofrer adaptação.

Este piso destinar-se-á a ERPI.

As salas de convívio ao longo do corredor que seriam a base de apoio ao "Centro de Dia" serão utilizadas para Refeitório, com uma área total de 152 m2. Poderá ser dividida em dois ou mais espaços através da utilização de paredes de harmónio.

Ao lado do refeitório será criada mais uma I.S. com 3 ou 4 lavatórios e outras tantas sanitas para apoio ao refeitório.

As restantes I.S requeridas para apoio ao Refeitório, que, deverão totalizar 7 lavatórios e 7 sanitas, existem do outro lado do corredor longitudinal do piso, em frente ao refeitório.

Ao lado do refeitório, entre este e a cafeteria, existirá uma sala de convívio com área de 60 m2 (dois módulos de 30 m2, os módulos identificados no desenho de trabalho como 4 e 5).

O restante espaço necessário para convívio será o que está destinado a cafeteria, com 105 m2.

O total de área de convívio disponibilizada neste piso será, portante de 105 + 60 = 165 m2.

Na zona deste piso planeada para salas de reabilitação serão criados 4 quartos triplos e 6 quartos duplos, o que significa 4 x 3 + 6 x 2 = 24 camas, portanto capacidade para 24 utentes.

A sala de Eletroterapia ou Fisioterapia situar-se-á em frente aos quartos triplos;

A sala de Terapia Ocupacional poderá ser também usada para Fisioterapia?

Toda a zona de Gabinetes manter-se-á tal como no projeto.

Conforme capacidades acima referidas, a parte do edifício destinada a ERPI poderá receber 94 utentes, com a distribuição seguinte:

PISO 3 = 30

PISO 2 = 40

PISO 1 = 24

Nota: Para se respeitar a capacidade máxima da Estrutura Residencial de 120 utentes, como haverá uma capacidade de 27 utentes na Unidade de Cuidados Paliativos, a capacidade máxima da ERPI será de 93 utentes. Haverá nestes quantitativos uma cama excedentária, que se destinará a apoiar as situações de rotação de utentes (preparação do espaço após a saída de um utente).

PISO 0: O projecto deste piso terá de sofrer adaptação.

Será criado um espaço destinado a Capela, no piso -1. Para criarmos espaço para o "teto alto" da Capela que se pretende para este edifício, a zona de 3 + 3 I.S. será deslocada para a zona de convívio e, aí, reduzida a 3 I.S.

Esta sala de convívio ficará com uma área reduzida face ao projeto, mas, face à utilização que será dada a este espaço, não vemos necessidade de que seja maior.

A parede de fundo da Capela, do lado onde o pé direito será duplo e onde o altar será instalado, confinará com a escada.

A área de implantação da capela será de 67 m2 (5,6 x 12 m) sendo que cerca de 2/3 do espaço terá pé direito duplo.

O acesso à Capela realizar-se-á por duas portas na parede lateral da capela que dá para o interior do edifício, permitindo, uma das portas, o acesso a partir do interior do edifício e a outra a partir do exterior.

PISO -1: O projecto deste piso terá de sofrer adaptação.

Sala de convívio/reuniões situada no canto norte/poente será destinada à Capela.

A parede de fundo da Capela, do lado onde o pé direito será duplo e onde o altar será instalado, confinará com a escada.

A área de implantação da capela será de 67 m2 (5,6 x 12 m) sendo que cerca de 2/3 do espaço terá pé direito duplo.

O acesso à Capela realizar-se-á por duas portas na parede lateral da capela que dá para o interior do edifício, permitindo, uma das portas, o acesso a partir do interior do edifício e a outra a partir do exterior.

A sala prevista para "Gabinete Técnico" será convertida na Sacristia de apoio à Capela.

O espaço adjacente a este e que se destinava a um "Serviço de Apoio Domiciliário", passará a ser a residência de uma comunidade com capacidade para 6 irmãs religiosas.

Os 3 Gabinetes, do Coordenador, Direção e Atendimento, passarão a ser 3 quartos de duas camas, aumentados em comprimentos para integrarem, cada um deles, uma I.S., sendo eliminadas as 2 I.S. que existiam do outro lado do corredor que dá acessos a estas 3 salas.

A sala de reuniões encostada a um dos reservatórios será a sala de convívio para esta comunidade de 6 irmãs. A sala de arrumos anexa a esta sala de reuniões passa a balcão de cozinha.

O servidor, se for necessário ter um espaço próprio e com esta dimensão, será instalado na zona de circulação.

Contrato-Promessa de Permuta
– MINUTA –

Entre

O **MUNICÍPIO DE LISBOA** (doravante designado "**Município**"), pessoa coletiva pública n.º 500.051.070, com sede nos Paços do Concelho, Praça do Município, 1100-365 Lisboa, aqui representado pelo Exmo. Senhor Diretor Municipal de Gestão Patrimonial, Bernardo Alabaça, no exercício das competências delegadas e subdelegadas pelo Despacho n.º 12/P/2023, publicado no 1º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 1510, de 26 de janeiro de 2023;

E

A **IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO DA IGREJA DA VITÓRIA** (doravante designada "**Irmandade**"), instituição particular de solidariedade social, pessoa coletiva n.º 501.081.330, com sede na Rua do Crucifixo, n.º 100, 1100-185 Lisboa, aqui representada por [...], com poderes para o ato;

Sendo que o **Município** e a **Irmandade** serão conjuntamente designados "**Partes**",

E considerando que:

A. A **Irmandade** tem sob sua gestão e em pleno funcionamento duas Estruturas Residenciais para Pessoas Idosas (ERPI), ambas denominadas Casa Nossa Senhora da Vitória, as quais estão instaladas nos seguintes imóveis de que é proprietária:

   i) Prédio urbano sito na Rua do Crucifixo, n.ºs 94 a 106, tornejando para a Rua da Vitória, n.ºs 104 a 108, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa (CRP de Lisboa) sob o n.º 16 da freguesia de Conceição e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1944 da freguesia de Santa Maria Maior, doravante designado por "prédio da Rua do Crucifixo";

   ii) Prédio urbano sito na Rua Áurea, n.ºs 157 a 173, tornejando para a Rua da Vitória, n.ºs 98 a 102, descrito na CRP de Lisboa sob o n.º 103 da freguesia de Conceição e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1596 da freguesia de Santa Maria Maior, doravante designado por "prédio da Rua do Ouro";

   iii) Prédio urbano sito na Rua da Senhora do Monte, n.º 26, Rua Josefa Maria, n.ºs 11 a 13, e Tapada das Terras do Monte, descrito na CRP de Lisboa sob o n.º 1249 da freguesia de Anjos e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 625 da freguesia de São Vicente, doravante designado por "prédio da Graça";

B. Os prédios da Rua do Crucifixo e da Rua do Ouro estão funcionalmente ligados entre si, ao nível dos respetivos pisos superiores e para garantia do regular funcionamento da ERPI da Baixa, através do edifício correspondente à Igreja de Nossa Senhora da Vitória, sito na Rua da Vitória, omisso no registo predial e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1806 da freguesia de Santa Maria Maior, doravante designado por "Igreja", igualmente pertencente à Irmandade e com aqueles confinante a Poente a Nascente, respetivamente;

C. A situação atual da ocupação dos andares ou divisões suscetíveis de utilização independente destes prédios consta do **Anexo I** ao presente contrato-promessa;

D. O **Município** é proprietário da parcela de terreno com a área de 3.738,62m^2, infraestruturada e destinada a equipamento, sita na Rua General Morais Sarmento, na Quinta das Garridas, que constitui o prédio urbano descrito na CRP de Lisboa sob o n.º 5446 da freguesia de Benfica e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3468 da mesma freguesia, doravante designado por "prédio das Garridas";

E. Este prédio foi obrigatoriamente cedido ao Município para equipamento de utilização coletiva, no âmbito do licenciamento da operação de loteamento com obras de urbanização objeto do Processo n.º 21/URB/2011, deferido pela Deliberação n.º 42/CM/2012, publicada no 2.º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 940, de 23/02/2012, e está abrangido pela Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 06 – Benfica e pela classe de Espaço Central e Habitacional a Consolidar, nos termos do RPDML;

F. A **Irmandade** há muito que desenvolve esforços no sentido de encontrar um terreno no qual possa construir novas instalações destinadas a ERPI com condições mais apropriadas, quer para os seus utentes, quer para os funcionários que lhes prestam assistência;

G. Com esta finalidade, a **Irmandade** contactou o **Município** no sentido de apurar se esta edilidade teria interesse em adquirir os suprarreferidos prédios da **Irmandade,** tendo o **Município**, em alternativa à mera compra e venda daqueles imóveis, contraposto uma operação patrimonial de permuta, para o que ofereceu ao negócio o prédio das Garridas;

H. Efetuadas avaliações patrimoniais externas e internas, foi possível o acordo de valorização de mercado dos bens oferecidos pelas **Partes** à permuta, tendo-se fixado para os prédios da **Irmandade** o valor total de 13.784.525,00€ (treze milhões, setecentos e oitenta e quatro mil, quinhentos e vinte e cinco euros), de acordo com a sua máxima e melhor utilização (habitação), e para o prédio do **Município**, com

base nas avaliações externas e na sua máxima e melhor utilização (residências estudantis), o valor de 5.631.000,00€ (cinco milhões, seiscentos e trinta e um mil euros);

I. Para efeitos de permuta, e atendendo à afetação obrigatória a equipamento destinado a resposta à população idosa do terreno municipal sito na Quinta das Garridas, pelo prazo de 50 anos, foi apurado um valor de 1.898.618,74€ (um milhão, oitocentos e noventa e oito mil, seiscentos e dezoito euros e setenta e quatro cêntimos);

J. Uma vez que o valor do prédio municipal oferecido à permuta é inferior ao valor dos prédios da **Irmandade**, para equilíbrio económico do contrato o **Município** terá de pagar à **Irmandade**, em numerário, o valor correspondente ao diferencial no montante de 11.885.906,26€ (onze milhões, oitocentos e oitenta e cinco mil, novecentos e seis euros e vinte e seis cêntimos);

K. Este diferencial apenas será pago pelo **Município** à **Irmandade** aquando da entrega dos prédios pela **Irmandade** ao **Município**, após conclusão da construção do Centro das Garridas e deslocação dos utentes das ERPIs da Baixa e da Graça para aquele equipamento;

L. Ao abrigo do 2.º Contrato de Mandato – *Programa Centros de Saúde e outros equipamentos* e respetivos aditamentos - e no âmbito do Programa "Lisboa, Cidade COM VIDA Para Todas as Idades", o Município conferiu mandato administrativo à Lisboa Ocidental, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana E. M., S. A. (doravante designada "**SRU**") para a execução do projeto, no prédio das Garridas do Centro Intergeracional da Quinta das Garridas, que integra as valências de ERPI, Unidade de Cuidados Continuados Integrados, Unidade de Dia e Promoção da Autonomia, Serviço de Apoio Domiciliário / Estrutura de Proximidade, Creche, Berçário, Cafetaria / Espaço Polivalente, Jardim Sensorial / Parque Intergeracional e Estacionamento, com a área total de construção acima do solo de 9.390,54m^2;

M. Por forma a conciliar os interesses sociais em presença, a **Irmandade** aceita em permuta o prédio das Garridas na condição expressa de ali construir um equipamento ERPI e da futura oneração do imóvel, pelo prazo mínimo de 50 (cinquenta) anos consecutivos, à entrada e manutenção em funcionamento do equipamento referido;

N. O **Município** aceita que o projeto previsto para o Centro Intergeracional da Quinta das Garridas seja adaptado às necessidades da **Irmandade**, mantendo o equipamento a valência de ERPI e cuidados continuados/paliativos, com cerca de 120 (cento e vinte) camas, bem como a valência de Creche, a ser explorada pela **Irmandade** ou por outra entidade devidamente habilitada para o efeito e por aquela escolhida;

O. A permuta obedece ao disposto no artigo 103.º do Regulamento do Património Imobiliário do Município de Lisboa (RPIML);

P. Em 13 de maio de 2025, foi celebrado um Memorando de Entendimento entre o **Município** e a **Irmandade** onde foram estabelecidos os pressupostos, termos e condições fundamentais subjacente à operação de permuta;

Q. A celebração do presente contrato-promessa de permuta foi aprovado por deliberação dos órgãos municipais, por via de Deliberação n.º ___/AML/2025, de ___ de _____ de 2025, bem como pela Assembleia Geral da Irmandade do Santíssimo Sacramento da Igreja da Vitória e pelo Patriarcado de Lisboa;

R. O presente contrato-promessa foi sujeito à fiscalização prévia do Tribunal de Contas, tendo sido emitido o respetivo visto em ___ de _____ de 2025;

As partes acordam, livremente e de boa-fé, em celebrar o presente Contrato-Promessa de Permuta, nos termos e condições das cláusulas seguintes:

Cláusula Primeira
(Objeto)

1. Pelo presente contrato, a **Irmandade** prometer transferir para o **Município** o direito de propriedade sobre os seguintes bens imóveis, livre de quaisquer ónus ou encargos, bem como desocupados de pessoas e bens no que respeita às Estruturas Residenciais para Pessoas Idosas (ERPI) em funcionamento, sem prejuízo do disposto na alínea e) do número 2 da cláusula segunda:
   a) Prédio urbano sito na Rua do Crucifixo, n.ºs 94 a 106, tornejando para a Rua da Vitória, n. os 104 a 108, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa (CRP de Lisboa) sob o n.º 16 da freguesia de Conceição e inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Santa Maria Maior sob o artigo 1944;
   b) Prédio urbano sito na Rua Áurea, n.ºs 157 a 173, tornejando para a Rua da Vitória, n. os 98 a 102, descrito na CRP de Lisboa sob o n.º 103 da freguesia de Conceição e inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Santa Maior sob o artigo 1596;
   c) Prédio urbano sito na Rua da Senhora do Monte, n.º 26, Rua Josefa Maria, n.ºs 11 a 13, e Tapada das Terras do Monte, descrito na CRP de Lisboa sob o n.º 1249 da freguesia de Anjos e inscrito na matriz predial urbana da freguesia de São Vicente sob o artigo 625.

2. Em contrapartida, o **Município** promete transferir para a **Irmandade** o direito de propriedade sobre o prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º 5446 da freguesia de Benfica e inscrito na matriz predial urbana da mesma freguesia sob o artigo 3468, destinado a equipamento, na condição prevista no número seguinte.
3. Sem prejuízo do disposto na cláusula quarta, o prédio municipal identificado no número anterior destina-se à construção, instalação e funcionamento do equipamento da Quinta das Garridas, nos termos acordados entre as Partes, pelo período mínimo de 50 (cinquenta) anos, contado da data da celebração do contrato de permuta.
4. Para efeitos de permuta, as Partes acordam atribuir aos imóveis a permutar os seguintes valores:

a) Prédios da Rua do Ouro: 4.311.524,56€ (quatro milhões, trezentos e onze mil, quinhentos e vinte e quatro euros e cinquenta e seis cêntimos)
b) Prédio da Rua do Crucifixo: 2.818.475,44€ (dois milhões, oitocentos e dezoito mil, quatrocentos e setenta e cinco euros e quarenta e quatro cêntimos)
c) Prédio da Graça: 6.654.525,00€ (seis milhões, seiscentos e cinquenta e quatro mil, quinhentos e vinte e cinco euros);
d) Prédio das Garridas: 1.898.618,74€ (um milhão, oitocentos e noventa e oito mil, seiscentos e dezoito euros e setenta e quatro cêntimos).

Cláusula Segunda

(Obrigações das Partes)

1. Pelo presente contrato-promessa, e no quadro das respetivas atribuições legais, regulamentares e / ou estatutárias, o **Município** obriga-se a:
   a) Promover todas as diligências necessárias à instrução do processo de permuta dos bens imóveis da **Irmandade** identificados no número 1 da cláusula anterior com o prédio municipal das Garridas;
   b) Garantir a conformidade da atual situação jurídica e urbanística do bem imóvel municipal oferecido à permuta, por forma a evitar a verificação superveniente de ónus, obstáculos ou encargos suscetíveis de colocar em crise, total ou parcialmente, o contrato de permuta;
   c) Procurar uma solução, no âmbito do projeto municipal a desenvolver para os prédios da Rua do Crucifixo ou da Rua do Ouro, ou se inviável localizado num raio de 750 metros da Igreja da Vitória, que permita atribuir à **Irmandade**, mediante título jurídico de natureza precária, um espaço adequado a alojamento habitacional que possa ser utilizado como apoio à atividade da Igreja;

d) Proceder, no prazo de 3 (três) anos contados da entrega dos prédios da **Irmandade**, às obras de adaptação aos projetos municipais nos prédios da Rua do Ouro e da Rua do Crucifixo, bem como das obras na Igreja que visam garantir o acesso ao coro alto, uma casa de banho para uso dos fiéis e uma casa de banho de acesso pela sacristia, sempre em observância das normas legais e regulamentares em vigor em matéria de urbanismo.

2. Pelo presente contrato-promessa, e no quadro das respetivas atribuições legais, regulamentares e ou estatutárias, a **Irmandade** obriga-se a:
   a) Promover todas as diligências necessárias à instrução do processo de alienação, ao **Município**, dos bens imóveis identificados no número 1 da cláusula anterior;
   b) Iniciar a construção da ERPI da Quinta das Garridas no prazo de 1 (um) ano, contado da data da celebração do presente contrato-promessa de permuta. O decurso do prazo suspende-se desde a submissão de licenciamento do projeto ao Ministério do Trabalho e Segurança Social e ao Ministério da Saúde, até à sua conclusão;
   c) Executar a construção no prazo de 30 (trinta) meses, podendo este prazo de conclusão da obra ser prorrogado, a pedido da **Irmandade**, no caso de motivo devidamente justificado;
   d) Abster-se de celebrar nos bens imóveis a dar à permuta novos contratos de arrendamento para fins não habitacionais, salvo se por prazo certo não superior a dois anos;
   e) Entregar ao **Município** os prédios livres de ónus e encargos e devolutos de pessoas e bens, à exceção dos casos em que não é legalmente admissível assegurar a cessação e desocupação dos arrendatários até à data da celebração do contrato de permuta, assim como da "Loja com História", cujo contrato o **Município** assumirá como senhorio, no prazo de 3 (três) meses após conclusão da construção da ERPI da Quinta das Garridas;
   f) Informar o **Município** de qualquer alteração à atual situação dos respetivos bens imóveis, no prazo de 10 (dez) dias contado da verificação de tal alteração;
   g) Manter os respetivos bens imóveis no estado de conservação, segurança, limpeza e salubridade em que se encontram e que é do conhecimento do **Município**;
   h) Garantir a conformidade da atual situação jurídica dos bens imóveis oferecidos à permuta, por forma a evitar a verificação superveniente de ónus, obstáculos ou encargos suscetíveis de colocar em crise, total ou parcialmente, o contrato de permuta;

i) Autorizar o **Município**, após notificação prévia à **Irmandade**, desenvolver todas as ações tendentes à concretização da futura propriedade horizontal que permita executar o contrato de permuta, desde que tal não conflitue com a utilização dos imóveis em apreço;

j) Assegurar que, após a conclusão da ERPI da Quinta das Garridas e até à total execução das obrigações decorrentes do contrato de permuta, o regular funcionamento das atividades desenvolvidas na Igreja de Nossa Senhora da Vitória, de natureza cultural, administrativa ou outra, se processa de forma independente, através do acesso autónomo da Igreja à Rua da Vitória, para permitir a eliminação das atuais ligações entre a Igreja e os edifícios confinantes;

k) Constituir, com a colaboração do **Município**, os prédios da Rua do Crucifixo, Rua do Ouro e Igreja em propriedade horizontal nos termos da cláusula seguinte.

3. O **Município**, obriga-se a entregar à **Irmandade** na data da celebração do presente contrato-promessa:

a) O prédio das Garridas, autorizando a **Irmandade** a proceder à construção do equipamento da Quinta das Garridas no local, com observância de todas as normas legais e regulamentares aplicáveis;

b) O projeto do equipamento da Quinta das Garridas, alterado pela SRU de acordo com o solicitado pela **Irmandade**, com a obrigação de manutenção das valências ERPI e Creche, aprovado pelo **Município** e em condições de submissão às entidades competentes (Ministério do Trabalho e Segurança Social e Ministério da Saúde).

Cláusula Terceira

(Propriedade horizontal)

1. A celebração do contrato de permuta fica dependente da constituição em propriedade horizontal dos prédios da Rua do Crucifixo, Rua do Ouro e Igreja, em três ou mais frações autónomas, a ocorrer até ao fim do prazo estabelecido na alínea c) do número 2 da cláusula segunda.

2. Sem prejuízo da futura definição das áreas e limites exatos de cada uma das frações autónomas, as Partes desde já acordam que:

a) A fração que ficará na titularidade da **Irmandade** se encontra identificada a cor azul nas Plantas que se juntam como **Anexos II** a **IX**;

b) As frações que ficarão na titularidade do Município se encontram identificadas a cor laranja nas mesmas plantas juntas como **Anexos II** a **IX.**

3. As referências aos prédios da Rua do Crucifixo e da Rua do Ouro passarão a ser entendidas como às correspondentes frações autónomas a constituir e a permutar, em conjunto com o prédio da Graça, com o imóvel municipal (prédio das Garridas).

4. Em fração autónoma do prédio da Rua do Ouro será constituída uma servidão a favor da fração autónoma correspondente à Igreja, com a finalidade exclusiva de acesso autónomo do Senhor Prior à sacristia e apenas enquanto a Igreja estiver afeta ao culto.

5. A servidão será constituída com a área e delimitação que se vier a revelar mais conveniente para o **Município,** de acordo com o projeto que vier a ser desenvolvido para o prédio da Rua do Ouro, ficando desde já acordado entre as Partes e expressamente aceite pela **Irmandade** que será uma das seguintes duas opções:

   a) Opção 1: servidão de passagem de uso partilhado, representada a cor castanha nas plantas 01A e 02A (**Anexos II** e **IV**);
   b) Opção 2: servidão de passagem de uso exclusivo da Irmandade, representada a cor castanha nas plantas 01B e 02B (**Anexos III** e **V**).

6. A **Irmandade** obriga-se a preparar um regulamento de condomínio com a colaboração e aprovação prévia do **Município**, no qual se preveja, designadamente, que a responsabilidade financeira com as obras na cobertura e fachadas são calculadas de forma diretamente proporcional à área de cobertura e de fachada correspondente a cada fração autónoma, o que desde já se acorda ser nas proporções abaixo discriminadas:

	Responsabilidade do **Município**	Responsabilidade da **Irmandade**
Cobertura	75%	25%
Fachadas	89%	11%

7. O **Município** obriga-se a dispensar o apoio técnico de que a **Irmandade** careça para proceder à constituição dos três prédios em propriedade horizontal

8. A **Irmandade** ou quem eventualmente lhe suceder na titularidade da fração "Igreja" obriga-se a aceitar eventual alteração da propriedade horizontal, mediante criação ou supressão de frações municipais, decorrente da definição do projeto final para as frações municipais ou se a tal obrigar futuras alterações de projetos ou usos daquelas frações, em prol de melhor defesa do interesse público.

Cláusula Quarta

(Outras condições especiais da permuta)

1. A utilização total ou parcial do prédio municipal oferecido à permuta para fim diverso da ERPI da Quinta das Garridas, antes de decorrido o prazo previsto no nº 3 da cláusula 1ª, está sujeita a autorização prévia e expressa do **Município,** sempre em

cumprimento das condicionantes urbanísticas existentes, e, independentemente da causa ou motivo da alteração, implica sempre o pagamento, pelo proprietário do prédio à data da ocorrência da mudança de uso, da diferença entre o respetivo valor de aquisição e o valor de mercado definido no Considerando H, proporcional ao período de tempo não decorrido, atualizado por aplicação do índice de preços no consumidor exceto habitação.

2. Qualquer alteração, para mais, às áreas de construção acima do solo consideradas na presente determinação do valor do prédio municipal oferecido à permuta, está sujeita ao pagamento de uma compensação ao **Município de Lisboa**, pelo proprietário do prédio à data da ocorrência da alteração, determinada de acordo com os critérios que vigorarem à data da titulação da correspondente operação urbanística.
3. As condições previstas nos números anteriores, bem como no número 3 da Cláusula Segunda, estão sujeitas a registo predial.

Cláusula Quinta

(Celebração do contrato de permuta)

1. O contrato de permuta prometido deverá ser celebrado no prazo de 3 (três meses) a contar da data da conclusão das obras da ERPI da Quinta das Garridas.
2. O **Município** procederá ao pagamento do valor correspondente ao diferencial entre o valor dos prédios da Irmandade e o prédio municipal, no montante de 11.885.906,26€ (onze milhões, oitocentos e oitenta e cinco mil, novecentos e seis euros e vinte e seis cêntimos) na data da celebração do contrato de permuta, atualizado pela variação do índice de preços publicado pelo INE para o valor do m2 de construção em Lisboa, variação essa calculada desde a assinatura do Memorando de Entendimento, celebrado em 13 de maio de 2025, até à data do efetivo pagamento.
3. O **Município** obriga-se, sob pena de incumprimento, no prazo fixado no nº 1, notificar a outra parte para a outorga do contrato de permuta, com indicação de dia, hora e local, com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias.
4. A **Irmandade** gozará de direito de preferência em eventual futura primeira alienação do prédio da Rua do Crucifixo e da Rua do Ouro pelo Município, a entidade terceira que não seja detida em mais de 50% do seu capital social por capitais municipais.
5. O **Município** gozará de direito de preferência em eventual futura primeira alienação do prédio da Igreja pela Irmandade a entidade terceira que não seja canonicamente ereta ou, ainda que o seja, a Igreja seja dessacralizada ou deixe de ser afeta ao culto.

Cláusula Sexta

(Incumprimento)

1. O incumprimento das obrigações resultantes do presente **Memorando**, por qualquer das **Partes**, confere à outra Parte, nos termos gerais de direito, o direito de o resolver.
2. Caso, por motivos exclusivamente imputáveis à **Irmandade**, não venha a ser executado ou celebrado contrato de permuta, assiste ao **Município** o direito a ser indemnizado pelos danos daí decorrentes, revertendo para o **Município** a posse do imóvel entregue à **Irmandade**, bem como as benfeitorias nele existentes, não tendo a **Irmandade** direito a qualquer indemnização.
3. Caso, por motivos exclusivamente imputáveis ao **Município**, não venha a ser executado ou celebrado o contrato de permuta, assiste à **Irmandade** o direito a ser indemnizada pelos danos daí decorrentes, designadamente o valor total investido no equipamento das Garridas, acrescido de 20% do montante em causa como compensação pelo tempo perdido na substituição dos edifícios atualmente utilizados como ERPI.
4. Em caso de incumprimento da alínea c) do número 1 da cláusula 2ª, entendendo-se como tal o não cumprimento do prazo nela previsto acrescido de 50%, e não havendo motivos justificados para o atraso, obriga-se a indemnizar a Irmandade no montante de um milhão de euros.
5. Em caso de incumprimento da alínea d) do número 1 da cláusula 2ª, uma vez interpelado pela Irmandade para cumprir, o **Município** obriga-se a indemnizar a **Irmandade** no montante de 1.000€ (mil euros) por dia de atraso não imputável a terceiros.
6. Em caso de incumprimento do prazo previsto no nº 3 da cláusula quinta, o **Município** obriga-se, salvo se o incumprimento for imputável a terceiros, a indemnizar a **Irmandade** pelos danos decorrentes, acrescendo ao valor em dívida 6% ao ano pelo período de mora.
7. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, assiste, ainda, às **Partes** o direito à execução específica do presente contrato-promessa, nos termos previstos no artigo 830º do Código Civil.

Cláusula Sétima

(Comunicações)

As notificações ou outras comunicações entre as **Partes** no âmbito do presente contrato-promessa serão efetuadas por escrito e consideram-se realizadas quando enviadas, com recibo ou comprovativo de entrega, para os seguintes endereços de correio eletrónico institucionais:

a) Do **Município**: dmgp@cm-lisboa.pt;

c) Da **Irmandade**: secretaria@casansvitoria.pt

Cláusula Oitava

(Política de privacidade e proteção de dados pessoais)

1. Em conformidade com o Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados (RGPD), aprovado pelo Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016, relativo à proteção das pessoas singulares no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais e à livre circulação desses dados, e com a política de privacidade e proteção de dados pessoais do Município de Lisboa, disponível em https://www.lisboa.pt/politica-de-privacidade e aqui dada por inteiramente reproduzida, os seguintes dados pessoais dos representantes da **Irmandade** são exclusivamente recolhidos e processados para as finalidades de execução do presente contrato-promessa e da consequente celebração do contrato de permuta:
   a) Nome;
   b) Endereço de correio eletrónico.
2. O fornecimento dos referidos dados pessoais é obrigatório e lícito, com base no disposto nas alíneas b) e c) do n.º 1 do artigo 6.º do RGPD.
3. Os dados recolhidos são conservados pelo prazo de cinco anos, a contar da sua recolha, findo o qual são apagados/destruídos, sem prejuízo de conservação por prazo diferente em caso de litígio ou por imposição legal.

Cláusula Nona

(Disposições finais)

1. Para a resolução de todo e qualquer litígio emergente da interpretação, integração e ou execução do presente contrato-promessa, é designado pelas Partes o Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, as Partes procurarão solucionar de forma concertada e segundo os melhores ditames da boa-fé as questões que possam decorrer da interpretação, integração ou execução do presente contrato-promessa.

O presente Contrato-promessa é feito em dois exemplares, de […] ([…] páginas) cada, ficando cada **Parte** na posse de um exemplar.

Lisboa, aos […] de […] de 2025

Pelo Município de Lisboa O Diretor Municipal de Gestão Patrimonial	Pela Irmandade do Santíssimo Sacramento da Igreja da Vitória […]
(Bernardo Alabaça)	(_____)

ANEXOS:

I – Quadro com ocupações dos prédios da Irmandade

II a IX - Plantas da DMGP/DPV, n.ºs 01A - 01B – 02A - 02B – 03 - 04 – 05 – 06, de dezembro de 2024

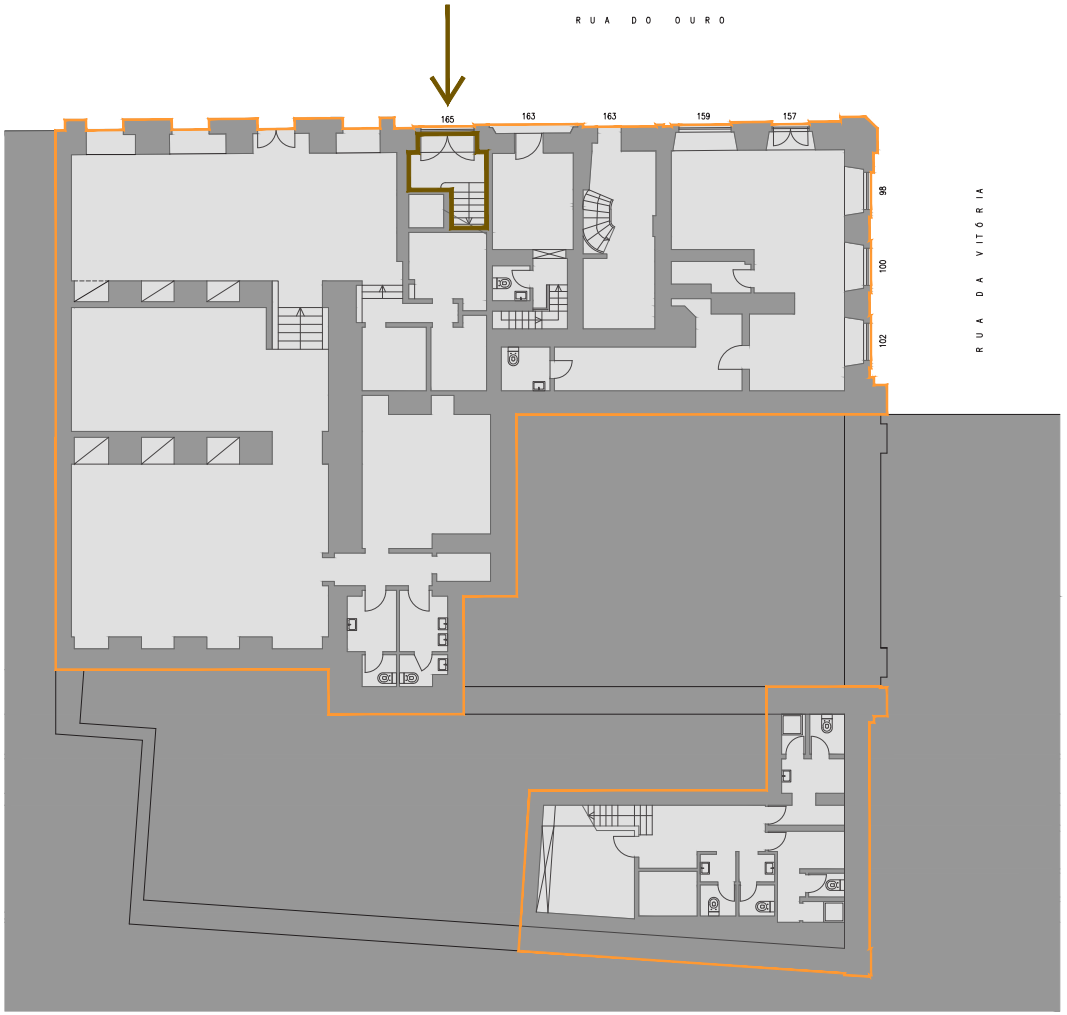
X – INF/66/DEAI/DMGP/CML/25, de 07/05/2025, com os valores individuais dos prédios da baixa

Irmandade Nossa Senhora da Vitoria

Arrendamentos dos prédios da Rua do Crucifixo e da Rua do Ouro (Freguesia de Santa Maria - 110665)

Localização	Andar/Loja/nº Porta	Rendas em 2023-- 1º sem	Rendas em 2023--2º sem	Arrendatário	Termo do contrato	Prazo para denunciar contrato	Obs
Rua do Crucifixo	Nº 94 e 96	755,00 €	755,00 €	Lusófila (Café)	30.07.2028		NRAU
Rua do Crucifixo	Nº 102	669,00 €	669,00 €	Lopes e Marques	31.10.2025	120 dias	Renova-se por dois anos
Rua do Crucifixo	Nº 104	574,00 €	574,00 €	Soc Hotelaria Perdigão			NRAU (?)
		1 998,00 €	1 998,00 €				
Rua do Ouro	Nº 157	1 300,00 €	1 300,00 €	E.E.Sousa e Silva	31.05.2027	Renovação mediante acordo	
Rua do Ouro	Nº 161	885,00 €	885,00 €	Azevedo Pinho & Jesus	Anual		Assinatura 29.01.2018
Rua do Ouro	Nº 163	497,00 €	497,00 €	Sousa Marques	Anual	Não estipula	Assinatura 01.05.2006
Rua do Ouro	Nº 165 RE	937,00 €	937,00 €	Azevedo Pinho & Jesus	Anual		Assinatura 29.01.2018
Rua do Ouro	Nº 165 RD	1 020,00 €	1 020,00 €	Europombalina	31.03.2025	Sem renovação automática	
Rua do Ouro	Nº 165 1ºE		0,00 €	Escritório Irmandade SSIV			
Rua do Ouro	Nº 165 1ºD	1 020,00 €	1 020,00 €	Europombalina	31.03.2025	Sem renovação automática	Arrendado desde 01.04.2023
Rua do Ouro	Nº 167 - 173	5 200,00 €	5 400,00 €	Papelaria da Moda - Fernandes	30.06.2024	90 dias	Renovações de 1 ano

Anexo I



AFETAÇÕES

MUNICÍPIO | SERVIDÃO DE PASSAGEM (OPÇÃO 01)

NOTA:
OPÇÃO 01 - SERVIDÃO DE PASSAGEM DE USO PARTILHADO (PISO 0)

DIREÇÃO MUNICIPAL
GESTÃO PATRIMONIAL
DIVISÃO DE PROMOÇÃO E VALORIZAÇÃO

local
Gaveto rua do Crucifixo, rua da Vitória e rua do Ouro

designação
Igreja da Vitória e edifícios confinantes
Piso 0 - Rua do Ouro; Piso Cave - Rua do Crucifixo

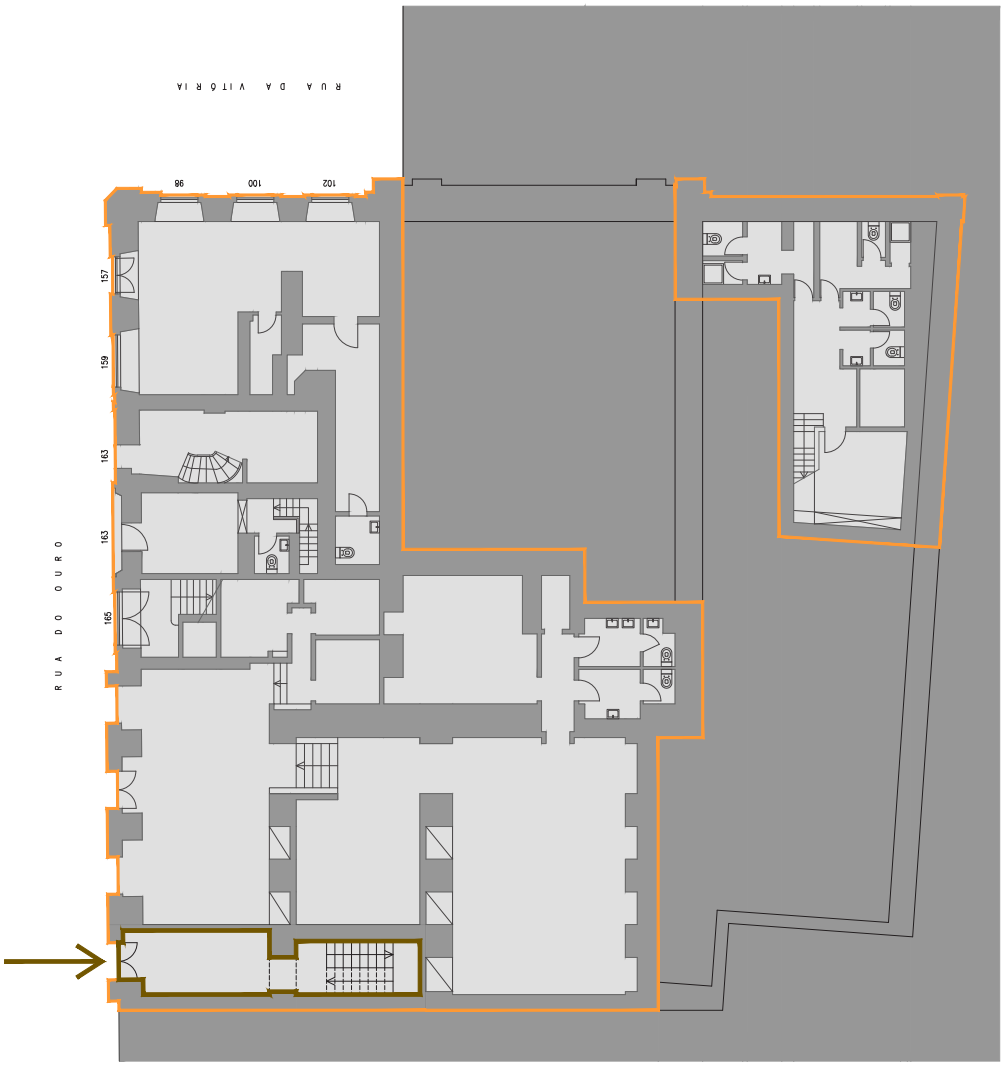
projeto
Estudo de viabilidade funcional

escala
1/150

desenho
01A

data
dezembro 2024

Este desenho é propriedade intelectual da CML, não podendo ser reproduzido ou usado para qualquer outro fim a não ser o aqui expresso.



AFETAÇÕES
MUNICÍPIO
SERVIDÃO DE PASSAGEM (OPÇÃO 02)

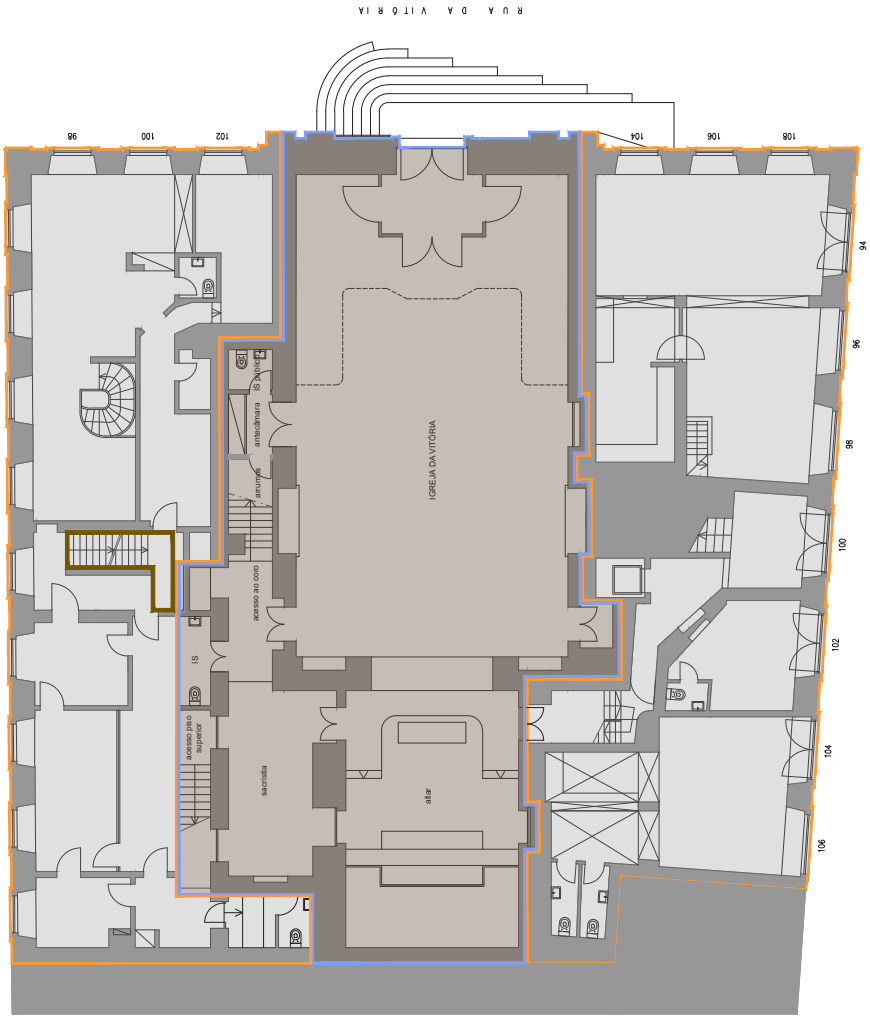
NOTA:
OPÇÃO 02 - SERVIDÃO DE PASSAGEM DE USO EXCLUSIVO (PISO 0)

designação: Igreja da Vitória e edifícios confinantes
Piso 0 - Rua do Ouro; Piso Cave - Rua do Crucifixo
projeto: Estudo de viabilidade funcional
escala: 1/150
desenho: 01B
data: dezembro 2024
local: Gaveto rua do Crucifixo, rua da Vitória e rua do Ouro

DIREÇÃO MUNICIPAL
GESTÃO PATRIMONIAL
DIVISÃO DE PROMOÇÃO E VALORIZAÇÃO

Este desenho é propriedade intelectual da CML. Não poderão ser reproduzidos ou usados para qualquer outro fim a não ser o aqui exposto.

Igreja base_Qt_12.dwg



OPÇÃO 01 - ACESSO PARTILHADO

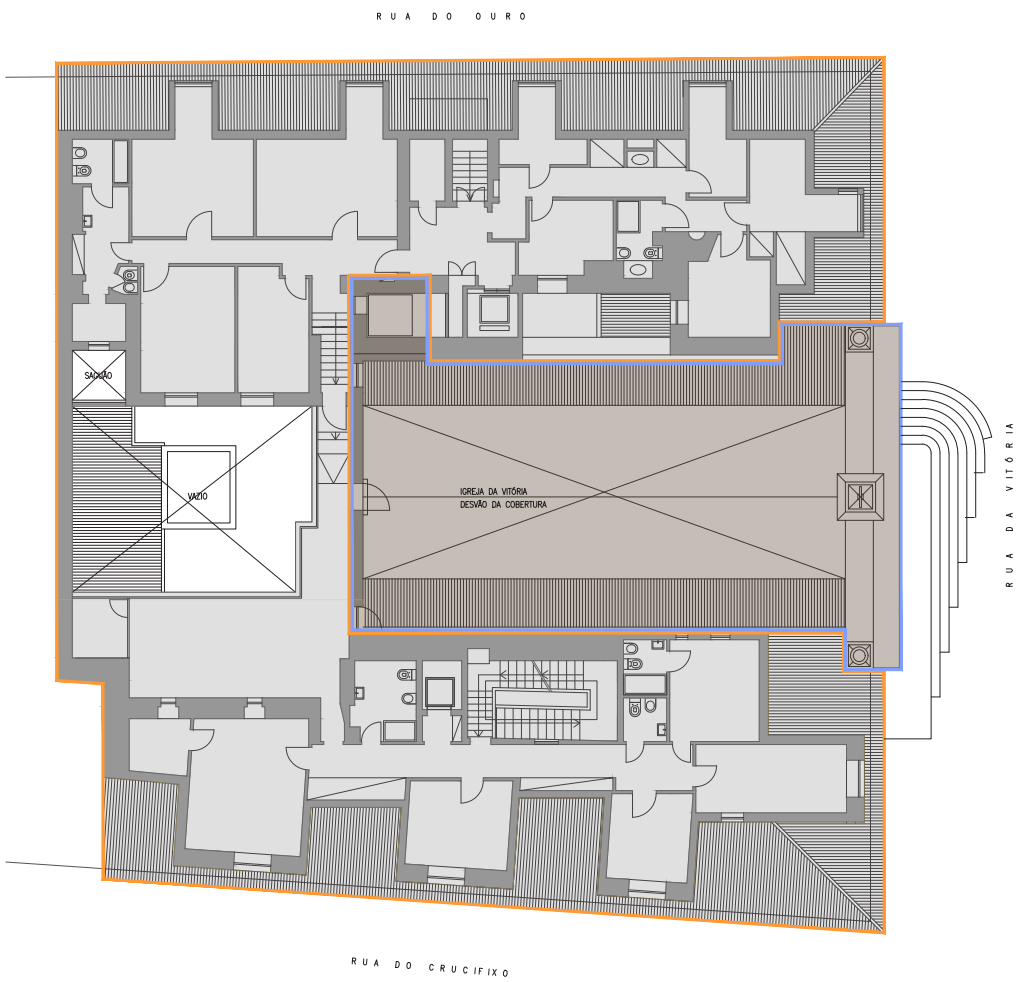
AFETAÇÕES
MUNICÍPIO
IRMANDADE
SERVIDÃO DE PASSAGEM (OPÇÃO 01)

NOTA:
OPÇÃO 01 - SERVIDÃO DE PASSAGEM DE USO PARTILHADO (PISO 1)

designação: Igreja da Vitória e edifícios confinantes
projeto: Piso 1 - Rua do Ouro; Piso 0- Rua do Crucifixo
escala: 1/150
desenho: 02A
data: dezembro 2024
local: Gaveto rua do Crucifixo, rua da Vitória e rua do Ouro

DIREÇÃO MUNICIPAL
GESTÃO PATRIMONIAL
DIVISÃO DE PROMOÇÃO E VALORIZAÇÃO

Este desenho é propriedade intelectual da CML, não podendo ser reproduzido ou usado para qualquer outro fim a não ser o aqui exposto.



AFETAÇÕES

MUNICÍPIO

IRMANDADE

DIREÇÃO MUNICIPAL
GESTÃO PATRIMONIAL
DIVISÃO DE PROMOÇÃO E VALORIZAÇÃO

local
Igreja e casa Nossa Senhora da Vitória, Santa Maria Maior

designação
Igreja da Vitória e edifícios confinantes
Piso 5 - Rua do Ouro; Piso 4- Rua do Crucifixo

projeto
Estudo de viabilidade funcional

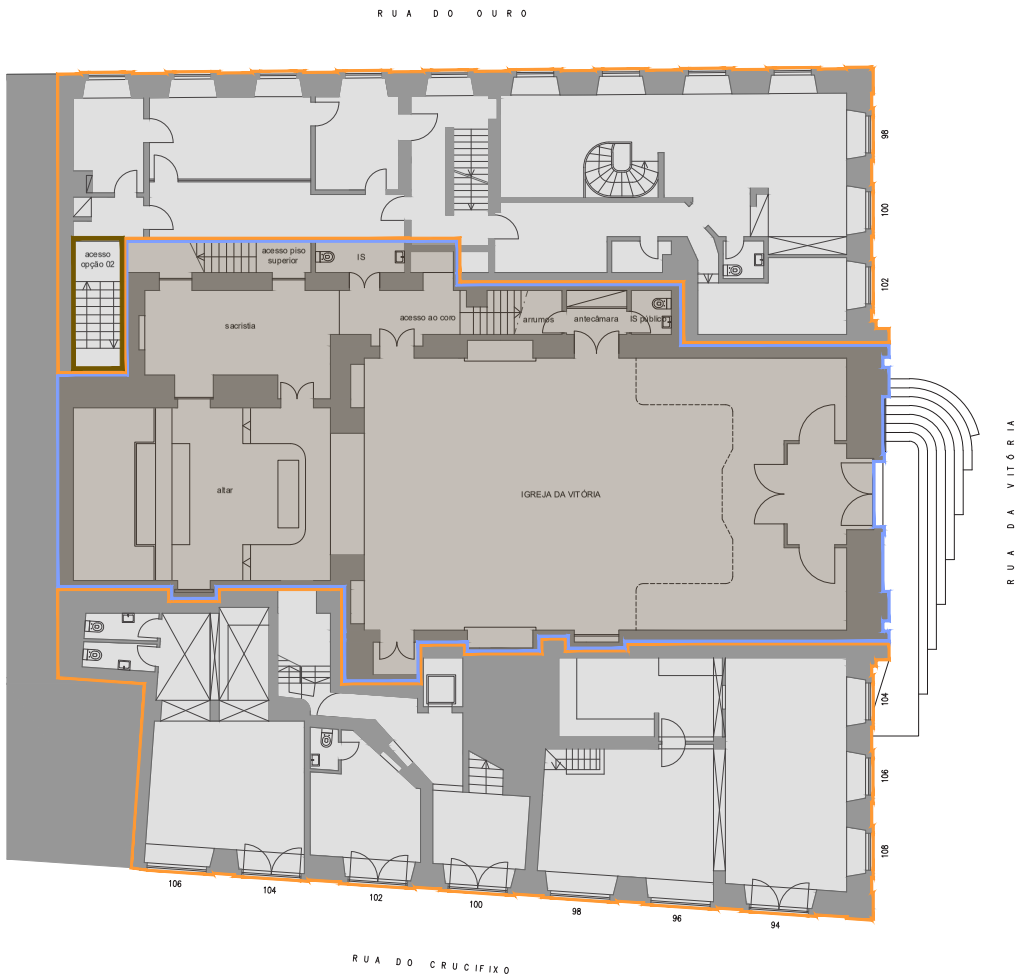
escala
1/150

desenho
06

data
dezembro 2024

Este desenho é propriedade intelectual da CML, não podendo ser reproduzido ou usado para qualquer outro fim a não ser o aqui expresso.

igreja baixa_04.12.dwg



AFETAÇÕES

MUNICÍPIO

IRMANDADE

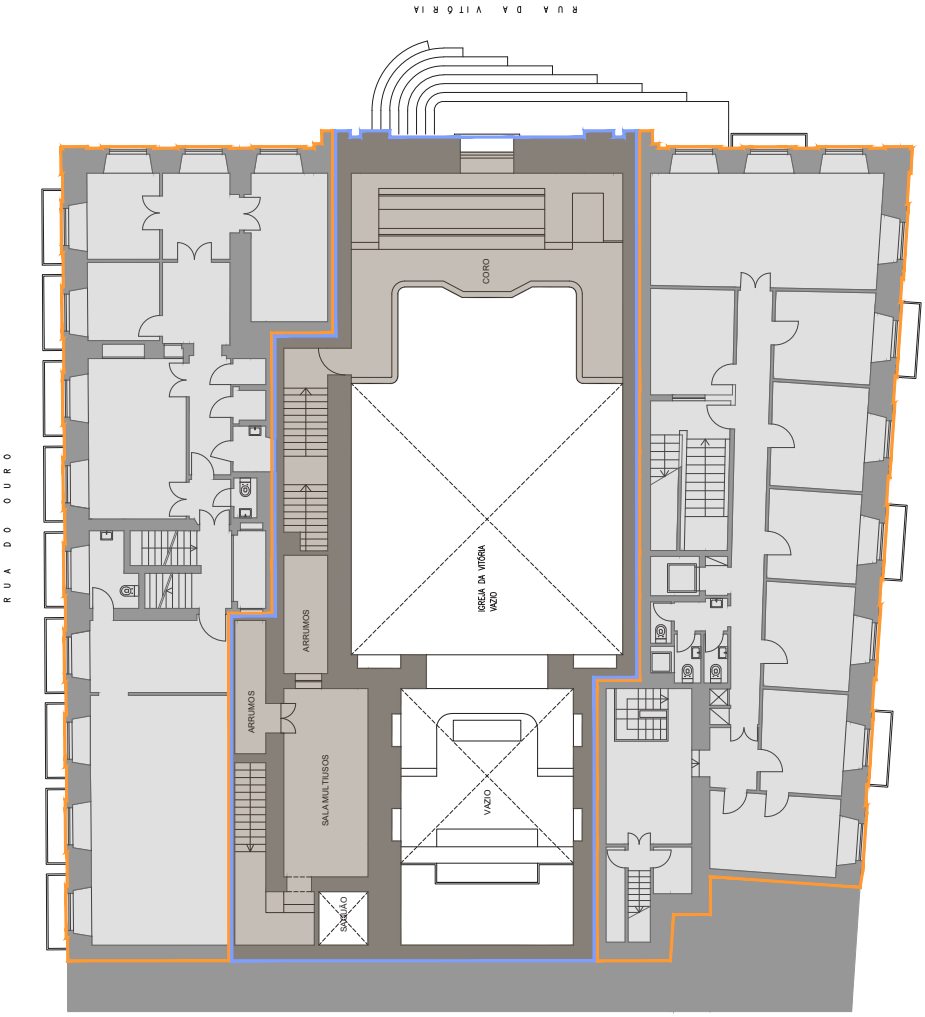
SERVIDÃO DE PASSAGEM (OPÇÃO 02)

NOTA:
OPÇÃO 02 - SERVIDÃO DE PASSAGEM DE USO EXCLUSIVO (PISO 1)

DIREÇÃO MUNICIPAL GESTÃO PATRIMONIAL DIVISÃO DE PROMOÇÃO E VALORIZAÇÃO	local Igreja e casa Nossa Senhora da Vitória, Santa Maria Maior	designação Igreja da Vitória e edifícios confinantes Piso 1 - Rua do Ouro; Piso 0- Rua do Crucifixo projeto Estudo de viabilidade funcional escala 1/150	desenho 02B data dezembro 2024

Este desenho é propriedade intelectual da CML, não podendo ser reproduzido ou usado para qualquer outro fim a não ser o aqui expresso.

igreja baixa_04.12.dwg



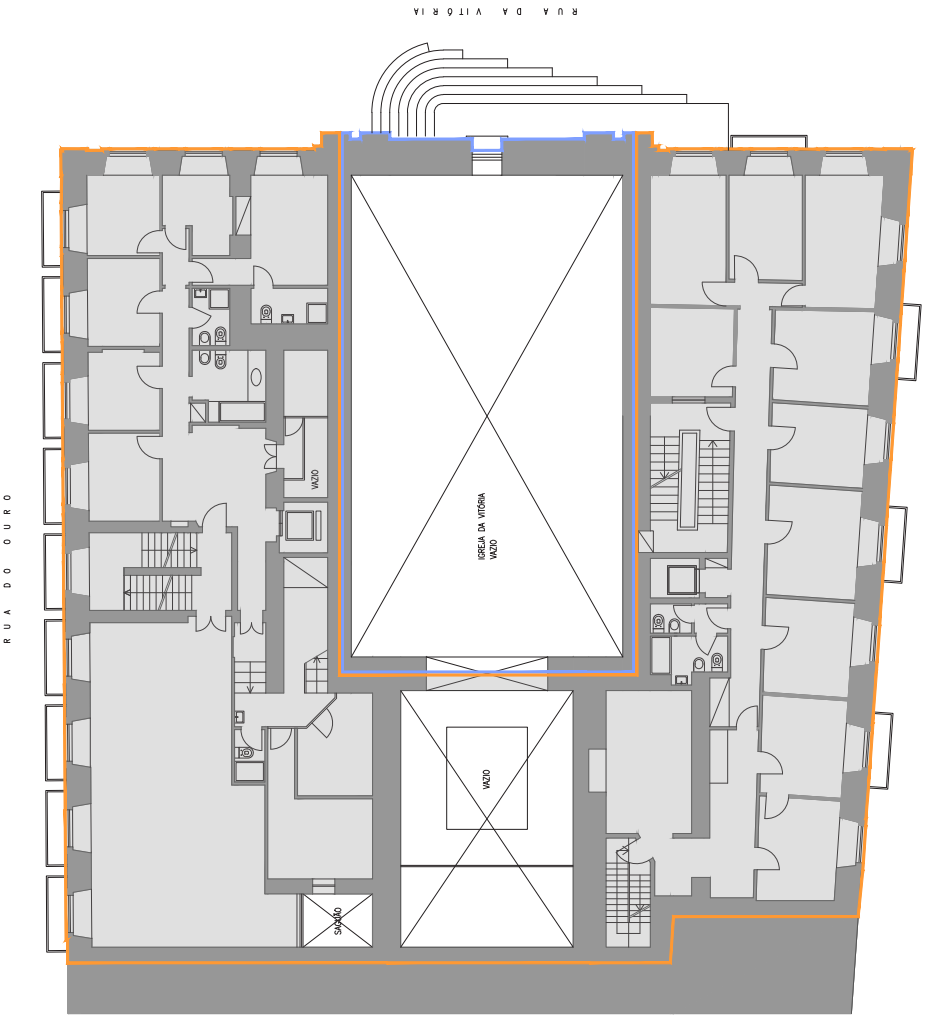
AFETAÇÕES
IRMANDADE
MUNICÍPIO

desenho 03
data dezembro 2024
designação Igreja da Vitória e edifícios confinantes
Piso 2 - Rua do Ouro; Piso 1 - Rua do Crucifixo
escala 1/150
fase Estudo de viabilidade funcional
local Igreja e casa Nossa Senhora da Vitória, Santa Maria Maior

DIREÇÃO MUNICIPAL
GESTÃO PATRIMONIAL
DIVISÃO DE PROMOÇÃO E VALORIZAÇÃO

Este desenho é propriedade intelectual da CML. não podendo ser reproduzido ou usado para qualquer outro fim a não ser o aqui exposto.

Igreja base_04.12.dwg



DIREÇÃO MUNICIPAL
GESTÃO PATRIMONIAL
DIVISÃO DE PROMOÇÃO E VALORIZAÇÃO

local
Igreja e casa Nossa Senhora da Vitória, Santa Maria Maior

designação
Igreja da Vitória e edifícios confinantes
Piso 3 - Rua do Ouro; Piso 2- Rua do Crucifixo

planta
Estudo de viabilidade funcional

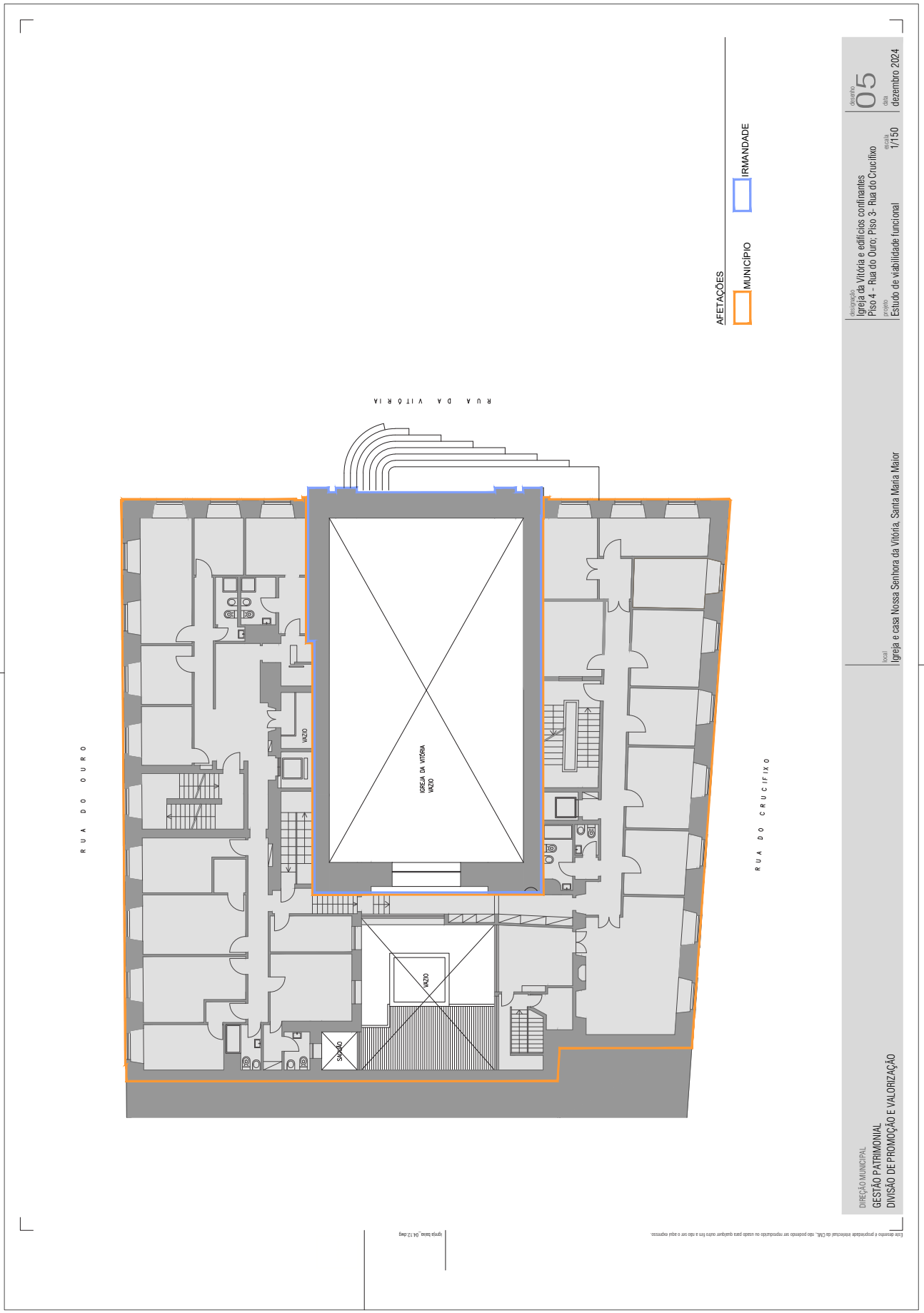
escala
1/150

data
dezembro 2024

desenho
04

Este desenho é propriedade intelectual da CML. Não podendo ser reproduzido ou usado para qualquer outro fim a não ser o aqui exposto.

Igreja base_04.17.dwg


AFETAÇÕES
IRMANDADE
MUNICÍPIO
RUA DA VITÓRIA
RUA DO OURO
RUA DO CRUCIFIXO
IGREJA DA VITÓRIA
VAZIO
VAZIO
SACRÁRIO
desenho 05
data dezembro 2024
designação Igreja da Vitória e edifícios confinantes
Piso 4 - Rua do Ouro; Piso 3- Rua do Crucifixo
escala 1/150
projeto Estudo de viabilidade funcional
local Igreja e casa Nossa Senhora da Vitória, Santa Maria Maior
DIREÇÃO MUNICIPAL
GESTÃO PATRIMONIAL
DIVISÃO DE PROMOÇÃO E VALORIZAÇÃO
Este desenho é propriedade intelectual da CML. Não poderão ser reproduzidos ou usados para qualquer outro fim a não ser o aqui exposto.
Igreja base_Qt_12.dwg

Exmo. Senhor Chefe da
Divisão de Estudos e Avaliação Imobiliária
Eng.º Luís Nunes

Informação nº
INF/66/DEAI/DMGP/CML/25

Data
2025-05-07

Assunto: Operação patrimonial entre a Município de Lisboa e a Irmandade do Santíssimo Sacramento da Igreja da Victoria
Imóvel na Rua do Crucifixo nº 100 e Rua do Ouro nº 165 - Lar da Baixa

Informação

Na sequência da avaliação imobiliárias realizada por entidades externas, certificadas pela Comissão de Mercado de Valores Mobiliários e integradas na Bolsa de Avaliadores Imobiliários da CML/DMGP, e da análise elaborada pela DEAI, vertida na informação nº INF/27/DEAI/DMGP/CML/24 e INF/130/DEAI/DMGP/CML/24, para efeitos fiscais atribui-se o:

- Valor de 2.818.475,44 € ao imóvel #1 na Rua do Crucifixo nºs 94-96-98-100-102-104-106 e Rua da Vitória nºs 104-106-108, e;
- Valor de 4.311.524,56 € ao imóvel #2 na Rua Aurea nºs 157-159-161-163-165-167-169-171-173 e Rua da Victória nºs 98-100-102.

Activo	Localização	ABC (m2)	Valor (€)
Prédio #1	Rua do Crucifixo, nºs 94-96-98-100-102-104-106 e Rua da Vitória, nºs 104-106-108, freguesia Santa Maria Maior.	1059	2 818 475,44 €
Prédio #2	Rua Aurea, nºs 157-159-161-163-165-167-169-171-173 e Rua da Victória, nºs 98-100-102	1442	4 311 524,56 €
TOTAL		2500	7 130 000,00 €

Os Técnicos

[redacted]

Despacho

Exmo. Sr. DMGP,
Remeto-lhe, para efeitos fiscais, o apuramento das avaliações externas ao ativo em epígrafe.
À consideração.

DMGP
Divisão Estudos e Avaliação Imobiliária
08/05/25
Luís Nunes
Chefe de Divisão

Concordo e subscrevo a proposta conclusiva.
2025-05-08

Bernardo Alabaça
Diretor Municipal de Gestão Patrimonial

Conservatória do Registo Predial de Lisboa **Freguesia Anjos**

1249/20081106

Certidão On-line

Código de acesso: 19548/2025

DESCRIÇÃO EM LIVRO:
N.º 4495, Livro Nº: 13

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
DENOMINAÇÃO: VILA SERRA
SITUADO EM: Anjos
Rua da Senhora do Monte, nº 26, Rua Josefa Maria, nºs 11-13 e Tapada das Terras do Monte

VALOR VENAL: 302.952,00 Escudos

MATRIZ nº: 943 NATUREZA: Urbana
COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:
Morada de casas, logradouro e dependências
Desanexado do prédio descrito sob o nº 2.245, fls 164v do livro B-6

O(A) Ajudante
[redacted]

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 1 de 1952/06/11 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** HOSPICIO DE NOSSA SENHORA DA VICTÓRIA A CARGO DA IRMANDADE DO SANTÍSIMO SACRAMENTO DA FREGUESIA D CONCEIÇÃO NOVA
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):
** [redacted]
Morad
Localidade: Lisboa
** [redacted]
Morad
Localidade: Lisboa
Extracto da inscrição nº 14.643, fls116 v do Livro G-20

O(A) Ajudante
[redacted]

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** CAMARA MUNICIPAL DE LISBOA
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** HOSPICIO DE NOSSA SENHORA DA VICTÓRIA A CARGO DA IRMANDADE DO SANTÍSIMO SACRAMENTO DA FREGUESIA D CONCEIÇÃO NOVA
Localidade: Lisboa

VALOR: 797.949,00 pte
Extracto da inscrição nº3.052, fls 164v do livro F-5

O(A) Ajudante
[redacted]

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3069 - LISBOA-1

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 67 - SÃO VICENTE
ARTIGO MATRICIAL: 625 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : LISBOA **sob o registo nº:** 1249

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 16 - GRAÇA (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 598

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: R. Senhora do Monte **Nº:** 26 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1100-114 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente
Descrição: O Antigo Artigo Urbano 943 da antiga freguesia dos ANJOS, foi inscrito em 31/12/1937. A partir de Junho de 1981, passou ao artigo 598 da extinta freguesia da GRAÇA, por desdobramento de freguesias e classificação de artigos. Em 01/10/2013, deu origem ao artigo urbano 625 da atual freguesia de SÃO VICENTE, por reorganização administrativa da cidade de Lisboa, Portaria 295-A/2013 de 1 de Outubro
Afectação: Serviços **Nº de pisos:** 5 **Tipologia/Divisões:** 14

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 4.640,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 1.712,0800 m² **Área bruta de construção:** 3.375,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 3.375,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1965 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €1.722.800,00 **Determinado no ano:** 2024
Tipo de coeficiente de localização: Serviços **Coordenada X:** 113.182,00 **Coordenada Y:** 195.224,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
1.722.800,00	=	665,00	x	2.858,1980	x	1,10	x	2,00	x	1,030	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (500 - 100) + 0,85 x (1000 - 500) + 0,80 x (Aa + Ab - 1.000,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 8001234 **Entregue em :** 2024/06/12 **Ficha de avaliação nº:** 11926124 **Avaliada em :** 2024/08/06

TITULARES

Identificação fiscal: 501081330 **Nome:** IRMANDADE SANTISSIMO SACRAMENTO IGREJA VITORIA
Morada: R CRUCIFIXO 100 1, SAO NICOLAU, 1100-185 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** OUTRO **Entidade:** DESCONHECIDO

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 501081330

Motivo: CONCORDATA DE 2004: SANTA SÉ, A CONF EPISCOPAL PORTUGUESA, DIOCESES **Início:** 2008 **Valor isento:** €1.722.800,00

Emitido via internet em 2025-05-06

O Chefe de Finanças

[redacted]

(Em substituição)

[redacted]

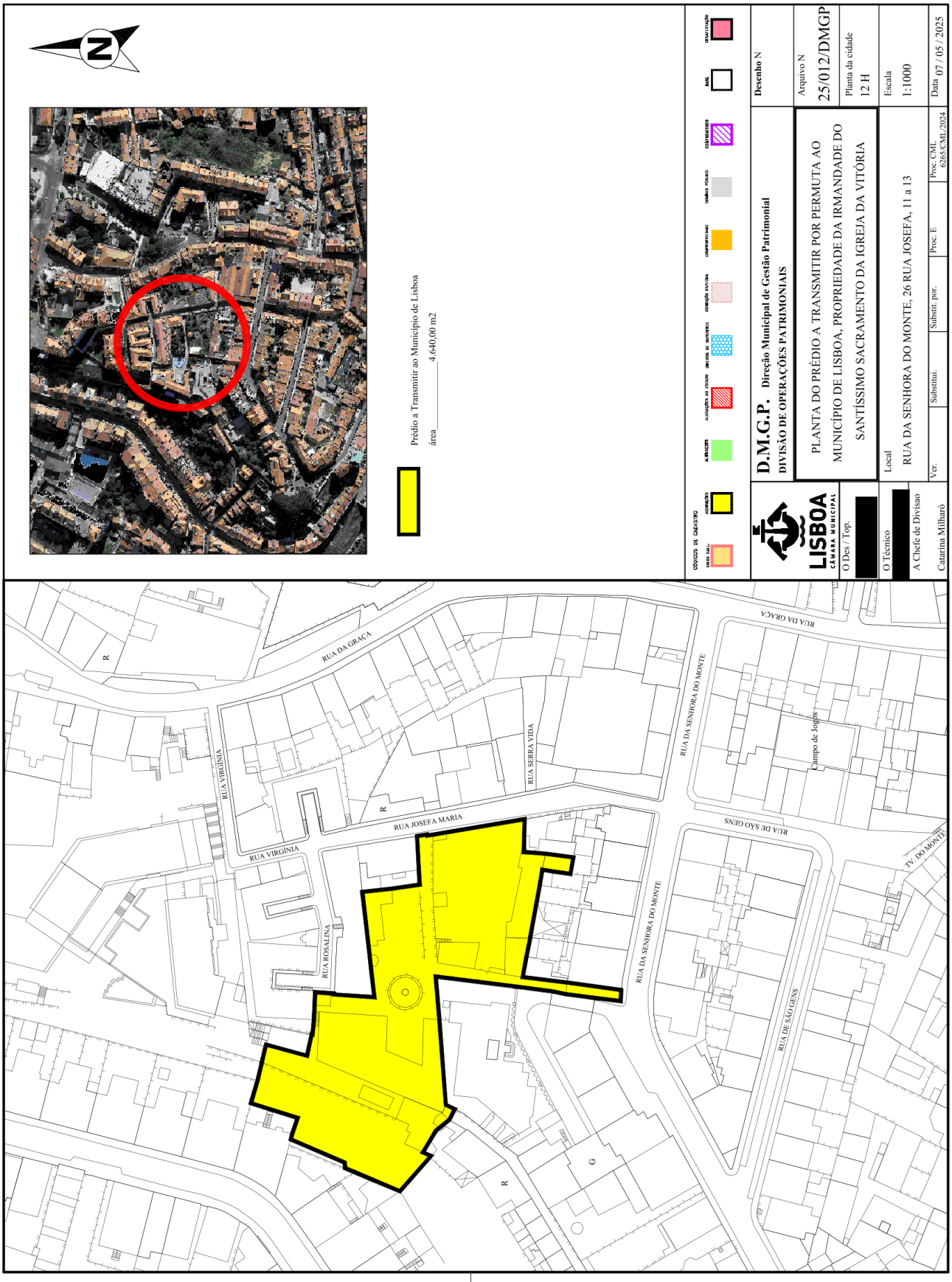
ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 500051070

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

ANNXCVXARHAX

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.


N
Prédio a Transmitir ao Município de Lisboa
área 4.640,00 m2
RUA DA GRAÇA
RUA VIRGÍNIA
RUA JOSEFA MARIA
RUA SERRA VIDA
RUA ROSALINA
RUA DA SENHORA DO MONTE
RUA DE SÃO GENS
Campo de Jogos
TV. DO MONTE
R
G
D.M.G.P. Direção Municipal de Gestão Patrimonial
DIVISÃO DE OPERAÇÕES PATRIMONIAIS
LISBOA CÂMARA MUNICIPAL
O Des / Top.
O Técnico
A Chefe de Divisão
Catarina Milharó
PLANTA DO PRÉDIO A TRANSMITIR POR PERMUTA AO MUNICÍPIO DE LISBOA, PROPRIEDADE DA IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO DA IGREJA DA VITÓRIA
Local
RUA DA SENHORA DO MONTE, 26 RUA JOSEFA, 11 a 13
Desenho N
Arquivo N
25/012/DMGP
Planta da cidade
12 H
Escala
1:1000
Data 07 / 05 / 2025
Ver.
Substitui.
Substit. por.
Proc. E
Proc. CML
626/CML/2024

Conservatória do Registo Predial de Lisboa

Freguesia Benfica

5446/20171020

Certidão On-line

Código de acesso: 19180/2025

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
SITUADO EM: Quinta das Garridas - Benfica

ÁREA TOTAL: 3738,62 M2

MATRIZ nº: 3468 NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Parcela de terreno para afetação a uso de equipamento -Norte:- Rua Genereal morais Sarmento; Sul:- Construções António Guerreiro, S.A. e Sentempe - Companhia Técnica de Investimentos Urbanos, S.A.; Nascente:- Rua André de Resende; Poente:- Centro de Saúde de Benfica e logradouro do prédio n.º 58 da Rua das Garridas. - Desanexado do prédio 2717

O(A) Conservador(a)
Teresa Margarida Rodrigues Alves Pacheco

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Constância
AP. 1796 de 2017/10/20 13:14:32 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2017/10/20 13:14:32 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MUNICIPIO DE LISBOA
NIPC 500051070
Sede: Praça do Municipio, Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** CONSTRUÇÕES ANTÓNIO GUERREIRO, S.A
NIF 500072388

** SENTEMPE - COMPANHIA TÉCNICA DE INVESTIMENTOS URBANOS, S.A.
NIPC 500244510

O(A) Conservador(a)
Teresa Margarida Rodrigues Alves Pacheco

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3263 - LISBOA-5

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 08 - BENFICA
ARTIGO MATRICIAL: 3468 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : LISBOA **sob o registo nº:** 2717

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 08 - BENFICA **Tipo:** URBANO
Artigo: 2545

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Quinta das Garridas - Rua General Morais Sarmento **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1500-302 LISBOA

CONFRONTAÇÕES

Norte: Rua General Morais Sarmento **Sul:** Predio urbano registado so o nº 2717 de onde é destacada
Nascente: Rua Andre de Resende **Poente:** Centro de Saude de Benfica e logradouro do ptredio nº 58 da Rua das Garridas

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Outros
Nº de pisos: 0 **Tipologia/Divisões:** 0

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 3.738,6200 m² **Área de implantação do edifício:** 1,0000 m² **Área bruta de construção:** 0,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2017 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €38.235,48
Determinado no ano: 2022 **Tipo de avaliação:** Aval. Artigo 46º n. 2 - Método custo c/terreno **Percentagem para cálculo da área de implantação:** 30,00 % **Preço do Terreno por m²:** € 10,00 **Custo da construção por m²:** € 10,00 **Tipo de coeficiente de localização:** Serviços **Coordenada X:** 107.281,00 **Coordenada Y:** 198.296,00

Vt*	=	Área Total Terreno	x	Preço m²	+	Área Bruta Construção	x	Custo m²
37.390,00	=	3.738,6200	x	10,00	+	0,0000	x	10,00

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 6931021 **Entregue em :** 2016/10/10 **Ficha de avaliação nº:** 10460341 **Avaliada em :** 2017/02/03

TITULARES

Identificação fiscal: 500051070 **Nome:** MUNICIPIO DE LISBOA
Morada: PC DO MUNICIPIO, LISBOA, 1100-365 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 215464249

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 500051070

Motivo: PREDIOS CEDIDOS GRATUITAMENTE A ENT. PUBLICAS ISENTAS **Início:** 2017 **Valor isento:** €38.235,48

Emitido via internet em 2025-05-05

O Chefe de Finanças

(António José Gomes)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 500051070

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

RXHRLMIIMNRM

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

Conservatória do Registo Predial de Lisboa

Freguesia Conceição

16/19871002

Certidão On-line

Código de acesso: 19600/2025

DESCRIÇÃO EM LIVRO:
N.º 5013, Livro Nº: 15

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
SITUADO EM: Conceição
Rua do Crucifixo, nºs 94-96-98-100-102-104-106 e Rua da Vitória, nºs 104-106-108

MATRIZ nº: 104 NATUREZA: Urbana
COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:
Rés-do-chão e 4 andares.

O(A) Ajudante, em substituição
[redacted]

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 1 de 1966/04/18 - Aquisição

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO DA IGREJA DA VICTÓRIA
Sede: Rua do Crucifíxo, nº100, 1º andar
Localidade: Lisboa

CAUSA: Adjudicação feita pelo Governo Civil de Lisboa.
Extracto da inscrição G-1,

O(A) Ajudante, em substituição
[redacted]

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3085 - LISBOA-3

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 65 - SANTA MARIA MAIOR
ARTIGO MATRICIAL: 1944 **NIP:**

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua do Crucifixo, 94 a 106, tornejando para a Rua da vitória **Nº:** * **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1100-182 LISBOA

Av./Rua/Praça: Rua do Crucifixo 94-106 Rua da Vitória 104-108 **Nº:** 94 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1100-182 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total com Andares ou Div. Susc. de Utiliz. Independente
Descrição: Prédio composto por lojas , 1.º,2.º,3.º e 4.º andares destinada a comércio e habitação.
Nº de pisos do artigo: 6
Nº de andares ou divisões com utliz. independente: 7 **Valor patrimonial total:** € 833.740,76

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 253,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 253,0000 m² **Área bruta privativa total:** 1.102,6800 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: LO102

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua do Crucifixo 94-106 Rua da Vitória 104-108 **Nº:** 94 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1100-182 LISBOA
Andar/Divisão: LJ102

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Comércio **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 60,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 63,2500 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** 57.862,14 **Determinado no ano:** 2022
Tipo de coeficiente de localização: Comércio **Coordenada X:** 112.512,00 **Coordenada Y:** 194.187,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
54.930,00	=	603,00	x	63,2500	x	1,20	x	3,00	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5293777 **Entregue em :** 2012/11/10 **Ficha de avaliação nº:** 7899209 **Avaliada em :**

2013/03/05

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 48 - S. NICOLAU (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 227 **Fracção:** LO102

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: LO104

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua do Crucifixo 94-106 Rua da Vitória 104-108 **Nº:** 94 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1100-182 LISBOA
Andar/Divisão: LJ104

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Serviços **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 70,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 75,5200 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** 63.329,17 **Determinado no ano:** 2022
Tipo de coeficiente de localização: Serviços **Coordenada X:** 112.512,00 **Coordenada Y:** 194.187,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	CI	x	Cq	x	Cv
60.120,00	=	603,00	x	75,5200	x	1,10	x	3,00	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, CI = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5293777 **Entregue em :** 2012/11/10 **Ficha de avaliação nº:** 7899210 **Avaliada em :** 2013/03/05

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 48 - S. NICOLAU (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 227 **Fracção:** LO104

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: LO94

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua do Crucifixo 94-106 Rua da Vitória 104-108 **Nº:** 94 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1100-182 LISBOA
Andar/Divisão: LJ 94

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3085 - LISBOA-3

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Serviços **Tipologia/Divisões:** 2 **Permilagem:** 130,0000 **Nº de pisos da fracção:** 2

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 146,9100 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** 135.938,63 **Determinado no ano:** 2022

Tipo de coeficiente de localização: Serviços **Coordenada X:** 112.512,00 **Coordenada Y:** 194.187,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
129.050,00	=	603,00	x	142,2190	x	1,10	x	3,00	x	1,140	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (Aa + Ab - 100,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5293777 **Entregue em :** 2012/11/10 **Ficha de avaliação nº:** 7899211 **Avaliada em :** 2013/03/05

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 48 - S. NICOLAU (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 227 **Fracção:** LO94

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: 1.º

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua do Crucifixo 94-106 Rua da Vitória 104-108 **Nº:** 94 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1100-182 LISBOA
Andar/Divisão: 1º

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Serviços **Tipologia/Divisões:** 11 **Permilagem:** 195,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 215,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** 170.626,41 **Determinado no ano:** 2022

Tipo de coeficiente de localização: Serviços **Coordenada X:** 112.512,00 **Coordenada Y:** 194.187,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
161.980,00	=	603,00	x	203,5000	x	1,10	x	3,00	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (Aa + Ab - 100,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5293777 **Entregue em :** 2012/11/10 **Ficha de avaliação nº:** 7899205 **Avaliada em :** 2013/03/05

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 48 - S. NICOLAU (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 227 **Fracção:** 1.º

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: 2.º

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua do Crucifixo 94-106 Rua da Vitória 104-108 **Nº:** 94 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1100-182 LISBOA
Andar/Divisão: 2º

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Serviços **Tipologia/Divisões:** 12 **Permilagem:** 195,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 215,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** 170.626,41 **Determinado no ano:** 2022
Tipo de coeficiente de localização: Serviços **Coordenada X:** 112.512,00 **Coordenada Y:** 194.187,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
161.980,00	=	603,00	x	203,5000	x	1,10	x	3,00	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (Aa + Ab - 100,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5293777 **Entregue em :** 2012/11/10 **Ficha de avaliação nº:** 7899206 **Avaliada em :** 2013/03/05

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 48 - S. NICOLAU (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 227 **Fracção:** 2.º

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: 3.º

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua do Crucifixo 94-106 Rua da Vitória 104-108 **Nº:** 94 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1100-182 LISBOA
Andar/Divisão: 3º

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Habitação **Tipologia/Divisões:** 10 **Permilagem:** 195,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 215,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** 129.464,72 **Determinado no ano:** 2024

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 112.512,00 **Coordenada Y:** 194.187,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
116.220,00	=	603,00	x	200,7500	x	1,00	x	2,40	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (160 - 100) + 0,85 x (Aa + Ab - 160,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5293777 **Entregue em :** 2012/11/10 **Ficha de avaliação nº:** 7899207 **Avaliada em :** 2013/03/05

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 48 - S. NICOLAU (EXTINTA) **Tipo:** URBANO **Artigo:** 227 **Fracção:** 3.º

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: 4.º

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua do Crucifixo 94-106 Rua da Vitória 104-108 **Nº:** 94 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1100-182 LISBOA

Andar/Divisão: 4º

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Habitação **Tipologia/Divisões:** 8 **Permilagem:** 155,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 172,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** 105.893,28 **Determinado no ano:** 2024

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 112.512,00 **Coordenada Y:** 194.187,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
95.060,00	=	603,00	x	164,2000	x	1,00	x	2,40	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (160 - 100) + 0,85 x (Aa + Ab - 160,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5293777 **Entregue em :** 2012/11/10 **Ficha de avaliação nº:** 7899208 **Avaliada em :** 2013/03/05

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 48 - S. NICOLAU (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 227 **Fracção:** 4.º

TITULARES

Identificação fiscal: 501081330 **Nome:** IRMANDADE SANTISSIMO SACRAMENTO IGREJA VITORIA
Morada: R CRUCIFIXO 100 1, SAO NICOLAU, 1100-185 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** OUTRO **Entidade:** DESCONHECIDO

Emitido via internet em 2025-05-07

O Chefe de Finanças

[redacted]

(Maria Delfina Ramalhinho Gamanho)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 500051070
CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:
ZMYMIVXGSCDX

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

Conservatória do Registo Predial de Lisboa

Freguesia Conceição

103/20081106

Certidão On-line

Código de acesso: 19603/2025

DESCRIÇÃO EM LIVRO:
N.º 2264, Livro Nº: 6

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
SITUADO EM: Conceição
Rua Aurea, nºs 157-159-161-163-165-167-169-171-173 e Rua da Victória, nºs 98-100-102

VALOR VENAL: 70.200,00 Escudos

MATRIZ nº: 4 NATUREZA: Urbana
COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:
Um edíficio

O(A) Ajudante
[redacted]

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 4 de 1908/03/23 - Arrendamento

PRAZO: 234 MESES RENDA: 3.510,00 Escudos ANUAL com início em 1908/07/01

INQUILINO:
** HOSPICIO DE NOSSA SENHORA DA VICTÓRIA, Administrado por Irmandade do Santissimo Sacramento da freguesia da Conceição Nova, com sede em Lisboa
SENHORIO:
[redacted]
Localidade: Lisboa
CLÁUSULA: O arrendatário fica obrigado a manter pelo prazo deste contrato os actuais inquilinos das lojas, aos quais não poderá elevar a renda anual a mais de 250,00 pte cada porta da Rua Áurea, e de 80,00 pte pela loja da Rua Victória, nº102, ficando os mesmos inquilinos com o direito a trespasse das mesmas lojas recebendo a arrendatária 25% da importância total do mesmo trespasse, não se podendo efectuar sem que seja ouvido o mesmo arrendatário que tem o direito de preferência
Extracto da inscrição nº1020, fls 3 do livro F-3.

O(A) Ajudante
[redacted]

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 4 de 1924/05/15 - Arrendamento

PRAZO: 5 ANOS RENDA: 64,00 Escudos MENSAL com início em 1924/04/01

INQUILINO:
** MARIA ADELAIDE PEREIRA D'OLIVEIRA
Viúva
Morada: Rua Áurea, nº165, 2º andar
Localidade: Lisboa
SENHORIO:
** HOSPICIO DE NOSSA SENHORA DA VICTÓRIA, Administrado por Irmandade do Santissimo Sacramento da freguesia da Conceição
OBJECTO: o arrendamento indide sobre o 2º andar
CLAÚSULA:
a) o andar arrendado destina-se a atelier de vestidos e habitação da inquilina
b) Permitida a sublocação ou trespasse, podendo ainda fazer as obras que julgar necessárias
Extracto da inscrição nº1021, fls 3v do livro F-3

O(A) Ajudante
[redacted]

AP. 1 de 1954/04/10 - Aquisição

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO DA IGREJA DA VICTÓRIA
Sede: Rua do Crucifixo, nº 100 - 1º
Localidade: Lisboa

CAUSA: Adjudicação feita pelo Governo Civil de Lisboa
Extracto da inscrição nº 15.032, fls 17 do livro G-21

O(A) Ajudante
[redacted]

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3085 - LISBOA-3

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 65 - SANTA MARIA MAIOR
ARTIGO MATRICIAL: 1596 **NIP:**

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Àurea , 157 a **Nº:** 173 **Lugar:** lisboa **Código Postal:** 1100-062 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total com Andares ou Div. Susc. de Utiliz. Independente
Descrição: Prédio constituído por lojas', 1.º,2.º,3.º e 4.º andares, destinado a comércio e habitação.
Nº de pisos do artigo: 7
Nº de andares ou divisões com utliz. independente: 14 **Valor patrimonial total:** € 1.112.793,80

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 270,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 270,0000 m² **Área bruta privativa total:** 1.345,8200 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: LO163

Descrição: LO163

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua Àurea , 157 a **Nº:** 173 **Lugar:** lisboa **Código Postal:** 1100-062 LISBOA
Andar/Divisão: LO163

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Serviços **Tipologia/Divisões:** 2 **Permilagem:** 25,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 33,3500 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** 27.967,23 **Determinado no ano:** 2022
Tipo de coeficiente de localização: Serviços **Coordenada X:** 112.531,00 **Coordenada Y:** 194.195,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
26.550,00	=	603,00	x	33,3500	x	1,10	x	3,00	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5293772 **Entregue em :** 2012/11/10 **Ficha de avaliação nº:** 7899161 **Avaliada em :** 2013/02/28

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 48 - S. NICOLAU (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 154 **Fracção:** LO163

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: L157

Descrição: L157

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua Àurea , 157 a **Nº:** 173 **Lugar:** lisboa **Código Postal:** 1100-062 LISBOA
Andar/Divisão: L157

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Comércio **Tipologia/Divisões:** 4 **Permilagem:** 50,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 63,4300 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** 60.348,12 **Determinado no ano:** 2022
Tipo de coeficiente de localização: Comércio **Coordenada X:** 112.531,00 **Coordenada Y:** 194.195,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
57.290,00	=	603,00	x	63,4300	x	1,20	x	3,00	x	1,040	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5293772 **Entregue em :** 2012/11/10 **Ficha de avaliação nº:** 7899158 **Avaliada em :** 2013/02/28

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 48 - S. NICOLAU (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 154 **Fracção:** L157

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: L161

Descrição: L161

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua Àurea , 157 a **Nº:** 173 **Lugar:** lisboa **Código Postal:** 1100-062 LISBOA
Andar/Divisão: L161

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Serviços **Tipologia/Divisões:** 2 **Permilagem:** 15,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 20,5000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** 17.191,15 **Determinado no ano:** 2022

Tipo de coeficiente de localização: Serviços **Coordenada X:** 112.531,00 **Coordenada Y:** 194.195,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
16.320,00	=	603,00	x	20,5000	x	1,10	x	3,00	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5293772 **Entregue em :** 2012/11/10 **Ficha de avaliação nº:** 7899159 **Avaliada em :** 2013/02/28

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 48 - S. NICOLAU (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 154 **Fracção:** L161

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: L167

Descrição: L167

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua Àurea , 157 a **Nº:** 173 **Lugar:** lisboa **Código Postal:** 1100-062 LISBOA
Andar/Divisão: L167

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Comércio **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 130,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 242,0300 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** 208.390,07 **Determinado no ano:** 2022

Tipo de coeficiente de localização: Comércio **Coordenada X:** 112.531,00 **Coordenada Y:** 194.195,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
197.830,00	=	603,00	x	227,8270	x	1,20	x	3,00	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (Aa + Ab - 100,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5293772 **Entregue em :** 2012/11/10 **Ficha de avaliação nº:** 7899160 **Avaliada em :** 2013/02/28

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 501081330

Motivo: ASSOCIACOES OU ORGANIZACOES DE RELIGIAO OU CULTO **Início:** 2007 **Valor isento:** €208.390,07

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 48 - S. NICOLAU (EXTINTA) **Tipo:** URBANO **Artigo:** 154 **Fracção:** L167

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: RD165

Descrição: RD165

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua Àurea , 157 a **Nº:** 173 **Lugar:** lisboa **Código Postal:** 1100-062 LISBOA
Andar/Divisão: RD165

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Serviços **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 75,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 102,9800 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** 86.103,24 **Determinado no ano:** 2022
Tipo de coeficiente de localização: Serviços **Coordenada X:** 112.531,00 **Coordenada Y:** 194.195,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
81.740,00	=	603,00	x	102,6820	x	1,10	x	3,00	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (Aa + Ab - 100,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5293772 **Entregue em :** 2012/11/10 **Ficha de avaliação nº:** 7899162 **Avaliada em :** 2013/02/28

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 501081330

Motivo: ASSOCIACOES OU ORGANIZACOES DE RELIGIAO OU CULTO **Início:** 2007 **Valor isento:** €86.103,24

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 48 - S. NICOLAU (EXTINTA) **Tipo:** URBANO **Artigo:** 154 **Fracção:** RD165

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: RE165

Descrição: RE165

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua Àurea , 157 a **Nº:** 173 **Lugar:** lisboa **Código Postal:** 1100-062 LISBOA

Andar/Divisão: RE165

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Serviços **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 75,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 98,3500 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** 82.469,09 **Determinado no ano:** 2022

Tipo de coeficiente de localização: Serviços **Coordenada X:** 112.531,00 **Coordenada Y:** 194.195,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
78.290,00	=	603,00	x	98,3500	x	1,10	x	3,00	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5293772 **Entregue em :** 2012/11/10 **Ficha de avaliação nº:** 7899163 **Avaliada em :** 2013/02/28

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 501081330

Motivo: ASSOCIACOES OU ORGANIZACOES DE RELIGIAO OU CULTO **Início:** 2007 **Valor isento:** €82.469,09

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 48 - S. NICOLAU (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 154 **Fracção:** RE165

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: 1.ºD

Descrição: 1.ºD

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua Àurea , 157 a **Nº:** 173 **Lugar:** lisboa **Código Postal:** 1100-062 LISBOA

Andar/Divisão: 1.ºD

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Serviços **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 90,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 119,6000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** 98.638,46 **Determinado no ano:** 2022

Tipo de coeficiente de localização: Serviços **Coordenada X:** 112.531,00 **Coordenada Y:** 194.195,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
93.640,00	=	603,00	x	117,6400	x	1,10	x	3,00	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (Aa + Ab - 100,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5293772 **Entregue em :** 2012/11/10 **Ficha de avaliação nº:** 7899150 **Avaliada em :** 2013/02/28

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 48 - S. NICOLAU (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 154 **Fracção:** 1.ºD

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: 1.ºES

Descrição: 1.ºESQ

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua Àurea , 157 a **Nº:** 173 **Lugar:** lisboa **Código Postal:** 1100-062 LISBOA
Andar/Divisão: 1.ºES

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Serviços **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 85,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 116,7700 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** 96.500,10 **Determinado no ano:** 2022

Tipo de coeficiente de localização: Serviços **Coordenada X:** 112.531,00 **Coordenada Y:** 194.195,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
91.610,00	=	603,00	x	115,0930	x	1,10	x	3,00	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (Aa + Ab - 100,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5293772 **Entregue em :** 2012/11/10 **Ficha de avaliação nº:** 7899151 **Avaliada em :** 2013/02/28

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 501081330

Motivo: ASSOCIACOES OU ORGANIZACOES DE RELIGIAO OU CULTO **Início:** 2007 **Valor isento:** €96.500,10

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 48 - S. NICOLAU (EXTINTA) **Tipo:** URBANO **Artigo:** 154 **Fracção:** 1.ºES

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: 2.ºD

Descrição: 2.ºD

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua Àurea , 157 a **Nº:** 173 **Lugar:** lisboa **Código Postal:** 1100-062 LISBOA
Andar/Divisão: 2.ºD

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Habitação **Tipologia/Divisões:** 6 **Permilagem:** 90,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 119,6000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** 75.860,85 **Determinado no ano:** 2024
Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 112.531,00 **Coordenada Y:** 194.195,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
68.100,00	=	603,00	x	117,6400	x	1,00	x	2,40	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (Aa + Ab - 100,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5293772 **Entregue em :** 2012/11/10 **Ficha de avaliação nº:** 7899152 **Avaliada em :** 2013/02/28

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 501081330

Motivo: ASSOCIACOES OU ORGANIZACOES DE RELIGIAO OU CULTO **Início:** 2007 **Valor isento:** €75.860,85

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 48 - S. NICOLAU (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 154 **Fracção:** 2.ºD

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: 2.ºES

Descrição: 2.ºES

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua Àurea , 157 a **Nº:** 173 **Lugar:** lisboa **Código Postal:** 1100-062 LISBOA
Andar/Divisão: 2.ºES

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Serviços **Tipologia/Divisões:** 7 **Permilagem:** 85,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 116,7700 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** 96.500,10 **Determinado no ano:** 2022
Tipo de coeficiente de localização: Serviços **Coordenada X:** 112.531,00 **Coordenada Y:** 194.195,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
91.610,00	=	603,00	x	115,0930	x	1,10	x	3,00	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (Aa + Ab - 100,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5293772 **Entregue em :** 2012/11/10 **Ficha de avaliação nº:** 7899153 **Avaliada em :** 2013/02/28

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 501081330

Motivo: ASSOCIACOES OU ORGANIZACOES DE RELIGIAO OU CULTO **Início:** 2007 **Valor isento:** €96.500,10

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 48 - S. NICOLAU (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 154 **Fracção:** 2.ºES

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: 3.ºD

Descrição: 3.ºD

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua Àurea , 157 a **Nº:** 173 **Lugar:** lisboa **Código Postal:** 1100-062 LISBOA
Andar/Divisão: 3.ºD

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Serviços **Tipologia/Divisões:** 7 **Permilagem:** 90,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 119,6000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** 98.638,46 **Determinado no ano:** 2022

Tipo de coeficiente de localização: Serviços **Coordenada X:** 112.531,00 **Coordenada Y:** 194.195,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
93.640,00	=	603,00	x	117,6400	x	1,10	x	3,00	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (Aa + Ab - 100,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5293772 **Entregue em :** 2012/11/10 **Ficha de avaliação nº:** 7899154 **Avaliada em :** 2013/02/28

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 501081330

Motivo: ASSOCIACOES OU ORGANIZACOES DE RELIGIAO OU CULTO **Início:** 2007 **Valor isento:** €98.638,46

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 48 - S. NICOLAU (EXTINTA) **Tipo:** URBANO **Artigo:** 154 **Fracção:** 3.ºD

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: 3.ºES

Descrição: 3.ºES

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua Àurea , 157 a **Nº:** 173 **Lugar:** lisboa **Código Postal:** 1100-062 LISBOA
Andar/Divisão: 3.ºES

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Habitação **Tipologia/Divisões:** 7 **Permilagem:** 85,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 116,7700 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** 74.223,32 **Determinado no ano:** 2024

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 112.531,00 **Coordenada Y:** 194.195,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
66.630,00	=	603,00	x	115,0930	x	1,00	x	2,40	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (Aa + Ab - 100,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5293772 **Entregue em :** 2012/11/10 **Ficha de avaliação nº:** 7899155 **Avaliada em :** 2013/02/28

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 501081330

Motivo: ASSOCIACOES OU ORGANIZACOES DE RELIGIAO OU CULTO **Início:** 2007 **Valor isento:** €74.223,32

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 48 - S. NICOLAU (EXTINTA) **Tipo:** URBANO **Artigo:** 154 **Fracção:** 3.ºES

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: 4.ºD

Descrição: 4.ºD

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua Àurea , 157 a **Nº:** 173 **Lugar:** lisboa **Código Postal:** 1100-062 LISBOA
Andar/Divisão: 4.ºD

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Habitação **Tipologia/Divisões:** 5 **Permilagem:** 55,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 72,1000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** 46.496,79 **Determinado no ano:** 2024
Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 112.531,00 **Coordenada Y:** 194.195,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
41.740,00	=	603,00	x	72,1000	x	1,00	x	2,40	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5293772 **Entregue em :** 2012/11/10 **Ficha de avaliação nº:** 7899156 **Avaliada em :** 2013/02/28

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 501081330

Motivo: ASSOCIACOES OU ORGANIZACOES DE RELIGIAO OU CULTO **Início:** 2007 **Valor isento:** €46.496,79

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 48 - S. NICOLAU (EXTINTA) **Tipo:** URBANO **Artigo:** 154 **Fracção:** 4.ºD

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: 4.ºES

Descrição: 4.ºESQ

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua Àurea , 157 a **Nº:** 173 **Lugar:** lisboa **Código Postal:** 1100-062 LISBOA **Andar/Divisão:** 4.ºESQ

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Habitação **Tipologia/Divisões:** 6 **Permilagem:** 50,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 67,4000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** 43.466,82 **Determinado no ano:** 2024

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 112.531,00 **Coordenada Y:** 194.195,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
39.020,00	=	603,00	x	67,4000	x	1,00	x	2,40	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5293772 **Entregue em :** 2012/11/10 **Ficha de avaliação nº:** 7899157 **Avaliada em :** 2013/02/28

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 501081330

Motivo: ASSOCIACOES OU ORGANIZACOES DE RELIGIAO OU CULTO **Início:** 2007 **Valor isento:** €43.466,82

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 48 - S. NICOLAU (EXTINTA) **Tipo:** URBANO **Artigo:** 154 **Fracção:** 4.ºES

TITULARES

Identificação fiscal: 501081330 **Nome:** IRMANDADE SANTISSIMO SACRAMENTO IGREJA VITORIA

Morada: R CRUCIFIXO 100 1, SAO NICOLAU, 1100-185 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** OUTRO **Entidade:** DESCONHECIDO

Emitido via internet em 2025-05-07

O Chefe de Finanças

[redacted]

(Maria Delfina Ramalhinho Gamanho)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 500051070

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

AOQAGZZUMKQP

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3085 - LISBOA-3

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 65 - SANTA MARIA MAIOR
ARTIGO MATRICIAL: 1806 **NIP:**

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 48 - S. NICOLAU (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 191

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua da Vitória **Nº:** 102 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1100-618 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente
Afectação: Serviços **Nº de pisos:** 2 **Tipologia/Divisões:** 3

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 170,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 170,0000 m² **Área bruta de construção:** 202,2600 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 202,2600 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €161.019,59 **Determinado no ano:** 2022
Tipo de coeficiente de localização: Serviços **Coordenada X:** 112.523,00 **Coordenada Y:** 194.186,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
152.860,00	=	603,00	x	192,0340	x	1,10	x	3,00	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (Aa + Ab - 100,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5293918 **Entregue em :** 2012/11/10 **Ficha de avaliação nº:** 7899500 **Avaliada em :** 2013/02/28

TITULARES

Identificação fiscal: 501081330 **Nome:** IRMANDADE SANTISSIMO SACRAMENTO IGREJA VITORIA
Morada: R CRUCIFIXO 100 1, SAO NICOLAU, 1100-185 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** OUTRO **Entidade:** DESCONHECIDO

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 501081330

Motivo: ASSOCIACOES OU ORGANIZACOES DE RELIGIAO OU CULTO **Início:** 2006 **Valor isento:** €161.019,59

Emitido via internet em 2025-04-01

O Chefe de Finanças

[redacted]

(Maria Delfina Ramalhinho Gamanho)

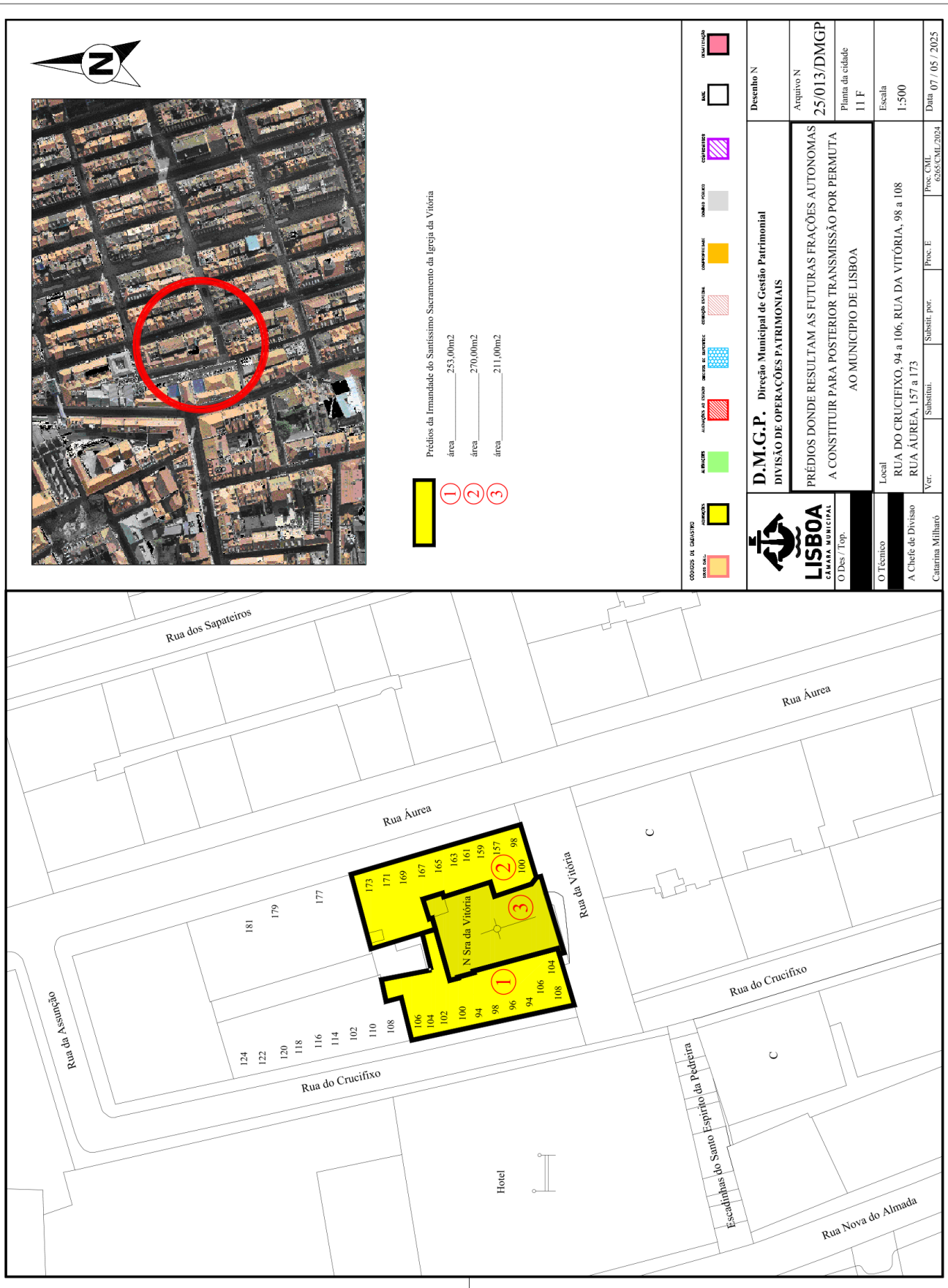
ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

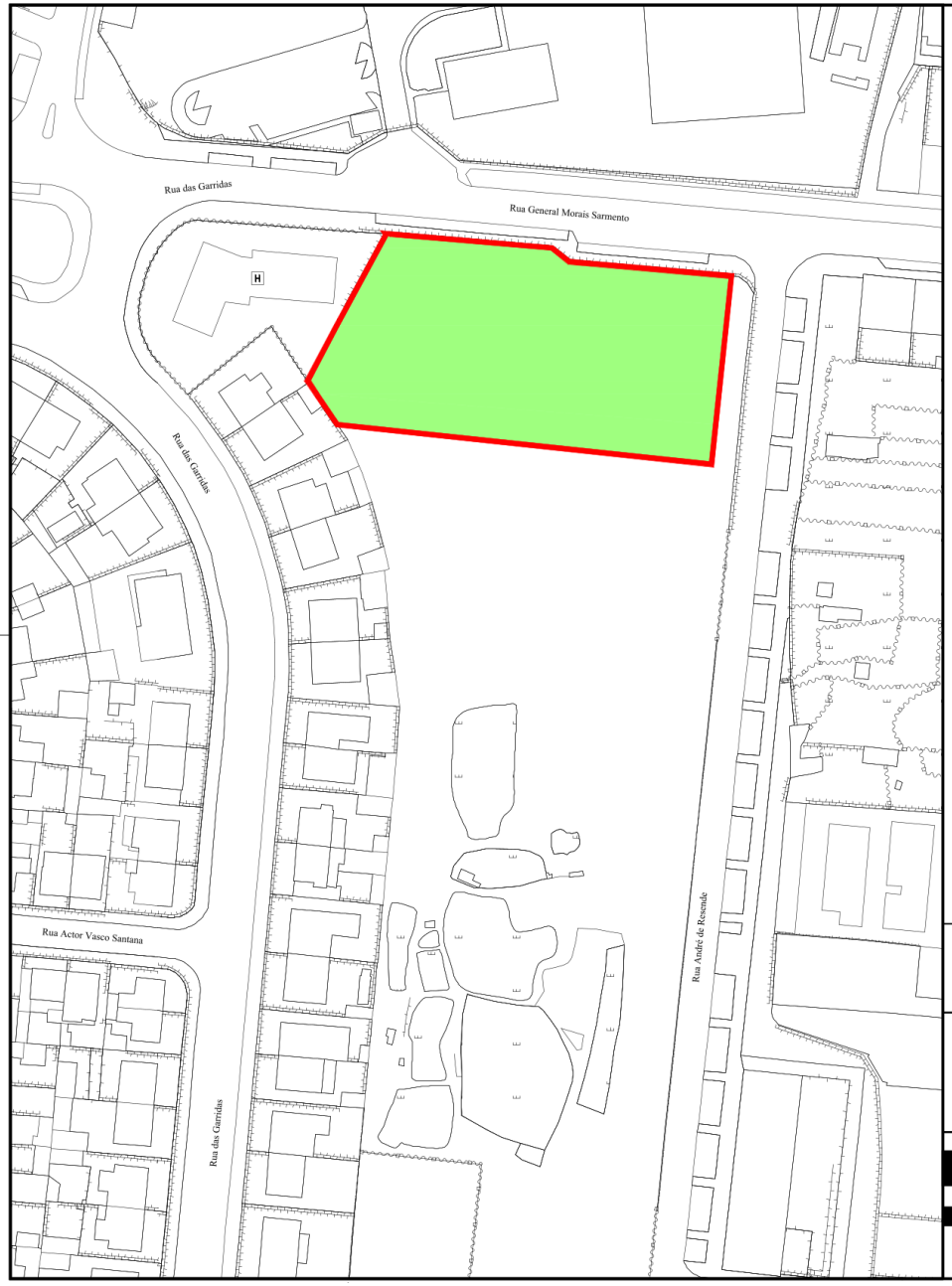
NIF EMISSOR: 500051070

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

QBXGLIXPUNFS

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.


N
Prédios da Irmandade do Santíssimo Sacramento da Igreja da Vitória
área 253,00m2
área 270,00m2
área 211,00m2
1
2
3
D.M.G.P. Direção Municipal de Gestão Patrimonial
DIVISÃO DE OPERAÇÕES PATRIMONIAIS
LISBOA
CÂMARA MUNICIPAL
PRÉDIOS DONDE RESULTAM AS FUTURAS FRAÇÕES AUTONOMAS
A CONSTITUIR PARA POSTERIOR TRANSMISSÃO POR PERMUTA
AO MUNICIPIO DE LISBOA
Desenho N
Arquivo N
25/013/DMGP
Planta da cidade
11 F
Escala
1:500
Data 07 / 05 / 2025
Local
RUA DO CRUCIFIXO, 94 a 106, RUA DA VITÓRIA, 98 a 108
RUA ÁUREA, 157 a 173
O Técnico
A Chefe de Divisão
Catarina Milharó
O Des / Top.
Ver.
Substitui.
Substit. por.
Proc. E
Proc. CML
626/CML/2024
Rua dos Sapateiros
Rua Áurea
Rua Áurea
Rua da Vitória
N Sra da Vitória
Rua do Crucifixo
Rua do Crucifixo
Rua da Assunção
Escadinhas do Santo Espírito da Pedreira
Rua Nova do Almada
Hotel
C
C



Parcela de Terreno a Transmitir pelo Município de Lisboa

área_____3.738,62m2

CONFRONTAÇÕES

NORTE: Município de Lisboa

SUL: Município de Lisboa

NASCENTE: Município de Lisboa

POENTE: Prédios nº 58,60 e Unidade de Saude na Rua das Garridas

CÓDIGOS DE CADASTRO

SOLOS GRAL.	ADQUISIÇÕES	ALIENAÇÕES	ALIENAÇÕES AO ESTADO	DIREITOS DE SUPERFÍCIE	CONDIÇÃO ESPECIAL	COMPROPRIEDADE	DOMÍNIO PÚBLICO	CONFRONTADOS	BASE	DESAFECTAÇÃO

LISBOA
CÂMARA MUNICIPAL

D.M.G.P. **Direção Municipal de Gestão Patrimonial**
DIVISÃO DE OPERAÇÕES PATRIMONIAIS

PLANTA DA PARCELA DE TERRENO MUNICIPAL A TRANSMITIR POR PERMUTA À IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO DA IGREJA DA VITÓRIA

O Des / Top.		**Desenho** N
		Arquivo N 25/011/DMGP
		Planta da cidade 4 N e 5 N
O Técnico	Local RUA GENERAL MORAIS SARMENTO NA QUINTA DAS GARRIDAS	Escala 1:1000
O Chefe de Divisao Catarina Milharó	Ver. / Substitui. / Substit. por. / Proc. E / Proc. CML 6265/CML/2024	Data 07 / 05 / 2025

185.ª Reunião / 127.ª Sessão Extraordinária - Realizada em 2025/07/08

DELIBERAÇÃO N.º 405/AML/2025

Voto n.º 185/10 (PEV) - *Voto de Pesar* "Pela fadista Maria da Nazaré"
Subscrito pelo Grupo Municipal do PEV e Deputado Municipal Luís Coelho

Aprovado por unanimidade

(Ausência dos Grupos Municipais do PPM e ALIANÇA e das Deputadas não inscritas Daniela Serralha e Margarida Penedo nesta votação)

Voto de pesar

"Pela fadista Maria da Nazaré"

Maria da Nazaré (9 de fevereiro de 1946 - 4 de julho de 2025) nasceu no Barreiro, então uma das zonas industriais de maior projeção, tendo falecido em Corroios [1].

Cedo partiu para Lisboa, onde se radicou no bairro de Campo de Ourique, aí começando a cantar, enquanto despertava para a adolescência. Primeiro em serões de amigos, e logo depois integrada nas sessões para trabalhadores organizadas pela antiga FNAT (atual INATEL).

Aos 17 anos integrou o elenco dos artistas que colaborava com a antiga Emissora Nacional, percorrendo o País a cantar em serões para trabalhadores que eram retransmitidos pela rádio. Venceu por duas vezes a Grande Noite do Fado, então patrocinada pela Casa da Imprensa, em 1964, sob o pseudónimo de Celly Santos e, em 1965, já em nome próprio.

Cantou nas mais prestigiadas casas de espetáculo da região de Lisboa, como no Casino Estoril, no Arreda, na Taverna do Embuçado, Lisboa à Noite, Senhor Vinho, Bacalhau de Molho ou o Arreda, em Cascais, e por último no Clube de Fado, onde ainda atuava. Era convidada com frequência para cantar em festas particulares, congressos e hotéis, e em programas de televisão, para além de diversas participações no Centro Cultural de Belém, na Aula Magna, na Expo 98, nas Festas do Avante! e da União Geral de Trabalhadores, e ainda em festividades organizadas por numerosas Câmaras Municipais, com relevância para as Festas da Cidade de Lisboa.

Durante a sua vida artística percorreu também vários pontos do globo, do Brasil a Angola, Moçambique, Grã-Bretanha, Bélgica, Finlândia, Suécia, Dinamarca ou Espanha, onde a todos levava um pouco da música que sempre percorre as ruas de Lisboa.

---

[1] IN http://mariadanazare.home.sapo.pt/ "

Apontada como uma referência no fado, Maria da Nazaré foi convidada para participar no filme de Carlos Saura, 'Fados', em 2007, reencontrando-se ao lado, entre outros, de Mariza, Carlos do Carmo, Vicente da Câmara, Ana Sofia Varela, Carminho, Ricardo Ribeiro, Pedro Moutinho e Chico Buarque. Participou ainda, em 2017, no espetáculo 'Mestres do Fado', ao lado de António Rocha, Artur Batalha, Cidália Moreira, Filipe Duarte, Nuno de Aguiar, Maria Amélia Proença e Maria Armanda, uma coprodução do Museu do Fado e do Centro Cultural de Belém.

Editou vários discos a solo, mas também em colaboração com Fernando Farinha (1928-1978) e José Mestre Baptista (1940-1985). O seu último disco, 'Regressos' (2019), foi gravado com o amigo fadista António Passão, que a qualificava como "uma senhora fado, uma força viva a cantar o fado". O disco é, como o próprio nome indica, um regresso aos estúdios de gravação destes dois vultos do fado, contando com duetos e interpretações a solo.

Em 2003, a Casa da Imprensa entregou-lhe o Prémio Carreira. Foi ainda por duas vezes vencedora da Grande Noite do Fado de Lisboa.

Neste sentido, a Assembleia Municipal de Lisboa delibera, na sequência da presente proposta do Grupo Municipal do Partido Ecologista Os Verdes:

1 - Manifestar a sua consternação e profundo pesar pelo falecimento da fadista Maria da Nazaré.

2 - Prestar as mais sentidas condolências à família e amigos, guardando um minuto de silêncio em sua memória.

Mais delibera:

- Remeter o presente Voto de Pesar à Secretaria de Estado da Cultura, ao Museu do Fado e, por seu intermédio, à família enlutada, à CML e todos os seus vereadores.

DELIBERAÇÃO N.º 406/AML/2025

Voto n.º 185/11 (Mesa da AML) - *Voto de pesar pelo falecimento de Diogo Jota e de André Silva*
Subscrito pela Mesa da AML

Aprovado por unanimidade

(Ausência dos Grupos Municipais do PPM e ALIANÇA e das Deputadas não inscritas Daniela Serralha e Margarida Penedo nesta votação)

"Voto de pesar pelo falecimento de Diogo Jota e de André Silva

Faleceram no passado dia 3 de julho de 2025, Diogo José Teixeira da Silva, conhecido por Diogo Jota e o seu irmão André Teixeira da Silva, vítimas de um acidente de viação, em Espanha.

Esta morte prematura de jovens talentos do futebol português chocou e comoveu o país e o Mundo do desporto, lembrando-nos da tragédia de tantas e tantas famílias que perdem os seus entes queridos vítimas de acidentes nas estradas.

Diogo Jota destacou-se ao serviço de diversos clubes nacionais e internacionais, nomeadamente o Futebol Clube do Porto e Liverpool, onde conquistou a *Premier League*, mas também ao serviço da Seleção Nacional de Futebol de Portugal, tendo conquistado a Liga das Nações há escassas semanas.

Este acidente ceifou o futuro a estas duas pessoas e privou-nos a todos, em particular aos seus familiares, amigos e colegas, da sua companhia e do tanto que ainda tinham para viver.

A Assembleia Municipal de Lisboa, reunida em sessão extraordinária, no dia 8 de julho de 2025, associa-se ao luto e à dor de todos eles e delibera:

1. Expressar o profundo pesar pelo falecimento de Diogo Jota e André Silva;

2. Guardar um minuto de silêncio em sua memória;

3. Enviar o presente voto à família e à Federação Portuguesa de Futebol.

DELIBERAÇÃO N.º 407/AML/2025

Voto n.º 185/12 (Mesa da AML) - Alterado - *Voto de pesar pelo falecimento do General Amadeu Garcia dos Santos - (13 de agosto de 1935 - 4 de julho de 2025)*
Subscrito pela Mesa da AML

Aprovado por unanimidade

(Ausência dos Grupos Municipais do PPM e ALIANÇA e das Deputadas não inscritas Daniela Serralha e Margarida Penedo nesta votação)

Voto de pesar pelo falecimento do General Amadeu Garcia dos Santos
(13 de agosto de 1935 - 4 de julho de 2025)

"morreram os ouvidos da Revolução"

Faleceu no passado dia 4 de julho de 2025, na sua casa em Lisboa, aos 89 anos, o General Amadeu Garcia dos Santos um dos mais destacados e notáveis militares portugueses.

Foi autor do plano de comunicações da "operação viragem histórica" que no dia 25 de abril de 1974, derrubou a ditadura do Estado Novo. Encarregou-se pessoalmente de montar um sistema de comunicações que permitiu que o Comando do MFA, na Pontinha, tinha a capacidade de comunicar sem ser escutado pelas forças que se poderiam opor ao golpe enquanto ouvia tudo o que transmitiam.

Ao longo de toda a sua carreira serviu Portugal em diversos lugares de relevo dentro e fora das Forças Armadas: professor na Academia Militar, membro do Conselho da Revolução, secretário de Estado nos primeiros Governos Provisórios, liderados por Vasco Gonçalves e

Pinheiro de Azevedo, chefe da casa militar do Presidente Ramalho Eanes, chefe do Estado-Maior do Exército e Presidente da Junta Autónoma de Estradas (JAE), durante o governo de António Guterres, tendo-se afastado após denunciar vários casos de corrupção que envolviam o financiamento de partidos políticos.

Em 1982, fundou a Associação 25 de Abril, a cuja Assembleia-geral presidiu durante vários anos.

A Assembleia Municipal de Lisboa reunida em sessão extraordinária, no dia 8 de julho de 2025, delibera:

1. Expressar o profundo pesar pelo falecimento do General Amadeu Garcia dos Santos;
2. Guardar um minuto de silêncio em sua memória;
3. Enviar o presente voto à família, ao Estado-Maior do Exército e à Associação 25 de Abril.

DELIBERAÇÃO N.º 408/AML/2025

Voto n.º 185/13 (CDS-PP) - *Voto de Pesar pelo falecimento de Luís Jardim (1950-2025)*
Subscrito pelo Grupo Municipal do CDS-PP

Aprovado por unanimidade

(Ausência dos Grupos Municipais do PPM e ALIANÇA e das Deputadas não inscritas Daniela Serralha e Margarida Penedo nesta votação)

Voto de Pesar
Pelo falecimento de Luís Jardim (1950-2025)

"Sei que faço o meu trabalho bem-feito e ter um ego grande é bom porque nos faz trabalhar e ser mais eficientes."
Luís Jardim

Faleceu, no dia em que completava 75 anos - 4 de julho - o músico e produtor madeirense, Luís Alberto Gonçalves Jardim.

Nascido no Funchal, destacou-se desde cedo pelo seu virtuosismo musical, em especial como percussionista, multi-instrumentista, produtor e diretor musical.

Aos 16 anos rumou ao Reino Unido para estudar Direito, mas acabou por concluir Administração Comercial. Afirmara, em tempos, numa entrevista à RTP, que teve *"um bocado de sorte*", mas todos lhe reconheceram o talento e o mérito. *'Músico e produtor sem fronteiras'*, conforme foi apelidado, afastou o 'frio na música' que disse encontrar em Londres e concedeu-lhe 'balanço, o groove, ritmos mais sul-americanos'. Compunha e produzia, mas também tocava bateria, baixo e guitarra.

Ao longo de uma carreira notável, Luís Jardim conquistou um lugar de prestígio nos mais variados palcos do mundo, colaborando com artistas de renome como Al Jarreau, Annie Lennox, Barry Manilow, Björk, Brian Ferry, Celine Dion, Cher, Darryl Hall, David Bowie,

Diana Ross, Elton John, Elvis Costello, Eric Clapton, Eros Ramazzoti, George Michael, Gwen Stefani, James Brown, Júlio Iglesias, Luther Vandross, Mariah Carey, Michael Jackson, Mick Jagger, Paul McCartney, Ray Charles, Robbie Williams, Rod Stewart, Seal, Tina Turner, Tom Jones, e muitos outros. E também com bandas como os Coldplay, Duran Duran, Frankie Goes To Hollywood, Marillion, Prefab Sprout, Simple Minds, Simply Red, Tears For Fears, The Art Of Noise, The Bee Gees, The Pretenders, The Rolling Stones ou Wet Wet Wet, apenas a título de exemplo.

A sua versatilidade, sensibilidade artística e profissionalismo tornaram-no uma referência maior, também na indústria cinematográfica, tendo feito a Produção de bandas sonoras de filmes como "A Fish Called Wanda", "Rain Man", "Thelma & Louise", "Bird on a Wire", "Beyond Rangoon", "Don Juan deMarco", "Running Out of Luck", "Woman on Top", "Gladiator", "The Four Feathers", "The Bone Collector", "The Chicken Run", "Crimson Tide", "El Dorado", entre outros."

Em Portugal, colaborou com a cantora Ana, também madeirense, e com Midus, a voz dos Roquivários, nos anos 80. Produziu discos de Rui Veloso e esteve ligado ao lançamento e à consolidação da carreira de João Pedro Pais, entre outros.

Luís Jardim foi também um nome presente no panorama televisivo português, tendo participado como jurado em diversos formatos de talentos musicais, onde partilhou o seu conhecimento e incentivou novas gerações de músicos, de que são exemplo o programa "Ídolos". Com humildade e generosidade, sempre se orgulhou das suas raízes madeirenses.

Músico de excecional talento e projeção internacional, a sua vida e obra deixam uma marca indelével na cultura portuguesa e na música mundial, e o seu legado perdurará nas memórias e na música que nos deixa.

Pelo exposto, o Grupo Municipal do CDS-PP propõe que a Assembleia Municipal de Lisboa, reunida em sessão plenária no dia 8 de julho de 2025, delibere:

1. Aprovar o presente Voto de Pesar pelo falecimento de Luís Jardim;

2. Guardar 1 (um) minuto de silêncio em memória de Luís Jardim;

3. Enviar o presente voto à Presidência da República, à Presidência da Assembleia da República e Grupos Parlamentares, à Presidência do Conselho de Ministros, ao Ministério da Cultura, Juventude e Desporto, à Secretaria de Estado da Cultura, à Presidência do Governo Regional da Madeira, à Assembleia Legislativa da Região Autónoma da Madeira e à Secretaria do Turismo, Ambiente e Cultura da Madeira.

DELIBERAÇÃO N.º 409/AML/2025

Voto n.º 185/14 (CDS-PP) - *Voto de Pesar pelo falecimento de Teresa Cupertino de Miranda (1947-2025)*
Subscrito pelo Grupo Municipal do CDS-PP

Aprovado por unanimidade

(Ausência do Grupo Municipal ALIANÇA e das Deputadas não inscritas Daniela Serralha e Margarida Penedo nesta votação)

Voto de Pesar
Pelo falecimento de Teresa Cupertino de Miranda (1947-2025)

Maria Teresa de Queirós Cupertino de Miranda, a primeira mulher portuguesa a competir no rali Dakar, em 1992, morreu aos 78 anos, no dia 30 de junho de 2025.

Filha de Artur Cupertino de Miranda, fundador do extinto Banco Português do Atlântico, cuja família estava entre as dez mais ricas de Portugal até ao 25 de Abril, o percurso de Teresa Cupertino de Miranda poderia ter sido outro, mas a sua irreverência tornou-a numa das figuras mais marcantes da história do automobilismo nacional.

Em comunicado, o Automóvel Club de Portugal (ACP), cuja direção Teresa Cupertino de Miranda integrou entre 1998 e 2004, lembra-a como "*pioneira no desporto motorizado feminino*" e que para sempre fica "*na memória dos fãs de todo-o-terreno (TT) como uma figura aguerrida e de espírito aventureiro, uma piloto ímpar, que afirmava que o que lhe dava mais prazer nas corridas era deixar os homens a comer poeira*".

Em 1992, ao volante de um Nissan Patrol, formou equipa com Berta Assunção e Manuel Caetano, tendo terminado o duro Paris-Dakar em 110.º lugar, essa prova mística e um misto de gasolina, poeira e morte anunciada, numa espécie de prova de vida onde a arma é a velocidade.

Como lembrava um aventureiro anónimo, ali, «*acordas de madrugada com os olhos colados de areia e as veias latejando adrenalina pura, o sol africano já te perfura como um laser industrial, e o único som que ouves é o rugido obsceno das máquinas e o riso histérico de algum lunático francês a cuspir sangue por ter batido numa duna*». E prossegue: «*O Dakar não perdoa: é uma entidade viva, um Leviatã de rodas e desespero, uma prova patrocinada por marcas que vendem liberdade embalada e morte decorada com logos. É preciso estar absolutamente fora de si para se inscrever, e completamente possuído para chegar ao fim. Um safari de loucos, com o cheiro de Napalm nos interstícios do cérebro, onde cada etapa é uma dança de corpos derretidos sobre um tablado de cascalho assassino. É tudo velocidade e decadência, tudo febre e fricção, e no fim talvez reste uma fotografia suja, um troféu falso e a certeza de que viste o Diabo numa curva a 180 à sombra de um camelo morto*.» (in Jornal SOL, 5 de julho de 2025)

Em 2020, Teresa Cupertino de Miranda revelou à revista Sábado como, após quase uma década a viver no Brasil no pós-25 de Abril, regressou a Portugal determinada em percorrer o mundo. As primeiras expedições foram Guiné-Bissau-Lisboa e Paris-Cidade do Cabo, em 1991, viagens de pura resistência que foram antecâmara da sua participação no Paris-Dakar de 1992. Essa resistência fica bem provada quando, em 1991, e numa altura de conflitos no Níger, foi parada por militares no meio do deserto que lhe confiscaram o passaporte, ficando dois dias em cativeiro e impedida de seguir viagem pelo Sahara.

Ficará, também, para sempre lembrada pela expedições de Paris a Pequim e outra ainda, em que percorreu cerca de 22 mil quilómetros, de Lisboa à Índia. A paixão pela velocidade, por esse mundo mais afastado do asfalto e a sede de aventura levaram-na a percorrer os "quatro cantos do mundo" e em provas em África, na América do Sul, na Ásia e na Europa.

Acompanhou o piloto de velocidade e ralis, José Megre - conhecido como o pai do TT em Portugal e de quem era amiga próxima –, em muitas das suas aventuras nacionais e além-fronteiras. Dizia mesmo ter com ele partilhado diversos carimbos no passaporte. "*Sempre tive o gosto pelas viagens. Mas foi o Zé que me ensinou a ver o mundo. Terão sido mais de 70 os países que visitei com ele. Com graça, dizia que eu tinha a força e genica de um sherpa nepalês*", referiu Teresa ao AutoSport, num artigo sobre José Megre.

Foi graças à sua visão, coragem e paixão que outras pilotos surgiram no automobilismo TT com nomes como Joana Lemos (1995-96 e 1997), Céu Pires de Lima (de 1997 a 2006), Elisabete Jacinto (de 1998 a 2009) e Maria Luís Gameiro (2025) a mostrarem a garra das únicas mulheres portuguesas que participaram no Dakar. A mais velha das suas três filhas, Madalena Antas, também lhe seguiu as pisadas, tornando-se piloto.

O percurso no automobilismo e a sua aventura no Dakar, estão registadas no seu livro fotográfico e de memórias "Viagem Com o Meu Olhar", publicado em 2003.

Teresa Cupertino de Miranda foi exemplo de coragem, irreverência e pioneirismo no automobilismo nacional e internacional, e para sempre será lembrada pela forma como ajudou a abrir as portas do desporto motorizado às mulheres.

Pelo exposto, o Grupo Municipal do CDS-PP propõe que a Assembleia Municipal de Lisboa, reunida em sessão plenária no dia 8 de julho de 2025, delibere:

1. Aprovar o presente Voto de Pesar pelo falecimento de Teresa Cupertino de Miranda;

2. Guardar 1 (um) minuto de silêncio em memória de Teresa Cupertino de Miranda;

3. Enviar o presente voto à Presidência da República, à Presidência da Assembleia da República e Grupos Parlamentares, à Presidência do Conselho de Ministros, ao Ministério da Cultura, Juventude e Desporto, à Secretaria de Estado do Desporto, à Fundação Cupertino de Miranda e ao Automóvel Club de Portugal.

DELIBERAÇÃO N.º 410/AML/2025

Voto n.º 185/15 (PS) - *Voto de Pesar pelo falecimento de Luís Jardim (Madeira 4 de julho de 1950 - Lisboa 4 de julho de 2025)*
Subscrito pelo Grupo Municipal do PS

Aprovado por unanimidade

(Ausência do Grupo Municipal ALIANÇA e da Deputada não inscrita Margarida Penedo nesta votação)

VOTO DE PESAR

PELO FALECIMENTO DE LUÍS JARDIM

(Madeira 4 de julho de 1950 - Lisboa 4 de julho de 2025)

Faleceu no passado dia 4 de julho em Lisboa, aos 75 anos de idade, o músico, professor e produtor musical Luís Alberto Figueira Gonçalves Jardim.

Luís Jardim estudou em várias escolas do Funchal, como o Externato Nun'Álvares e o Lisbonense. Fez parte dos Demónios Negros nos anos 1960. Em Inglaterra estudou Administração Comercial e editou sob o pseudónimo de "Rouge". Entre 1973 e 1977, com essa banda, Jardim vendeu cerca de quatro milhões de discos.

O último álbum que Luís Jardim fez para a CBS é editado em 1981. A sua maneira de tocar e a forma de pensar, introduziram uma onda inovadora em Inglaterra, que lhe abriu portas para fazer discos e tournées com cantores conhecidos.

Luís Jardim trabalhou, desde finais dos anos 1970, com o conhecido produtor Trevor Horn em discos como The Lexicon Of Love dos ABC, Welcome To The Pleasure Dome dos Frankie Goes To Hollywood, Slave to the Rhythm de Grace Jones' ou "Seal", "Seal II", entre outros, de Seal. Colaborou com os Asia nos discos Arena e Aura. Tom Jones, Leo Sayer, David Bowie e Rolling Stones são exemplos de cantores e bandas com quem Jardim começa a trabalhar em 1969.

Luís Jardim trabalhou com vários artistas, chega a fazer tournées de um ano com Tina Turner, George Michael, Rod Stewart, Diana Ross, Mariah Carey, Celine Dion, Elton John, Julio Iglesias, Tom Jones, James Ingram, Al Jarreau, Luther Vandross, Cindy Lauper, Michael Bolton, Darryl Hall, Gloria Estefan, Barry Manilow, Michael Jackson, Katie Melua, Axelle Red, J.Nors Acevedo, entre outros.

Em Portugal, Luís Jardim colaborou com a cantora Ana e com Midus tendo igualmente produzido discos de Rui Veloso, João Pedro Pais, entre outros.

Fez parte do júri das duas primeiras séries do concurso Ídolos da SIC, foi presidente do júri nos programas da TVI Uma Canção Para Ti e, presentemente, de A Tua Cara Não Me É Estranha.

Assim, o Grupo Municipal do Partido Socialista propõe que a Assembleia Municipal de Lisboa, na sua Sessão realizada no dia 8 de Julho de 2025, delibere:

1. Expressar a todos os seus familiares, amigos e admiradores, votos de condolências e profundo pesar pelo falecimento de Luís Jardim;

2. Guardar um minuto de silêncio em memória de Luís Jardim;

3. Dar conhecimento deste voto ao Presidente da Assembleia da República, aos Grupos Parlamentares da Assembleia da República, ao Presidente do Governo Regional da Madeira, ao Presidente da Câmara Municipal do Funchal, à TVI, à Sociedade Portuguesa de Autores.

DELIBERAÇÃO N.º 411/AML/2025

Voto n.º 185/16 (PS) - *Voto de Pesar pelo falecimento de Maria da Nazaré - (Barreiro, 9 de fevereiro de 1946 - Corroios, 4 de julho 2025)*
Subscrito pelo Grupo Municipal do PS

Aprovado por unanimidade

(Ausência do Grupo Municipal ALIANÇA e da Deputada não inscrita Margarida Penedo nesta votação)

VOTO DE PESAR

PELO FALECIMENTO DE MARIA DA NAZARÉ

(Barreiro, 9 de Fevereiro de 1946 - Corroios, 4 de Julho 2025)

Faleceu no passado dia 4 de julho de 2025, aos 79 anos de idade a fadista Maria da Nazaré.

Maria da Nazaré Martins, de seu nome completo, nasceu a 9 de fevereiro de 1946, no Barreiro, distrito de Setúbal, mas ainda menina foi viver para o bairro lisboeta de Campo de Ourique.

Cedo manifestou interesse em cantar, o que fazia em encontros de amigos. Protagonizou uma carreira de mais de 50 anos, tendo atuado em várias casas de fado em Lisboa, e em palcos estrangeiros, o que lhe valeu em 2013, o Prémio Amália/Melhor Intérprete. Já em 2003, a Casa da Imprensa lhe tinha atribuído o Prémio Carreira.

A fadista Maria da Nazaré,

Maria da Nazaré venceu por duas vezes a Grande Noite do Fado de Lisboa e fez parte dos elencos das casas de fado Lisboa à Noite, O Embuçado, Senhor Vinho, Clube do Fado ou Bacalhau de Molho ou o Arreda, em Cascais.

Em 2007, fez parte do elenco do filme "Fados" (2007), de Carlos Saura, ao lado, entre outros, de Mariza, Carlos do Carmo, Vicente da Câmara, Ana Sofia Varela, Carminho, Ricardo Ribeiro, Pedro Moutinho e Chico Buarque.

Apontada como uma referência no fado, Maria da Nazaré, participou em 2017 no espetáculo "Mestres do Fado", ao lado de António Rocha, Artur Batalha, Cidália Moreira, Filipe Duarte, Nuno de Aguiar, Maria Amélia Proença e Maria Armanda, uma coprodução do Museu do Fado e do Centro Cultural de Belém.

A fadista gravou também com Fernando Farinha (1928-1978) e com o cavaleiro tauromáquico José Mestre Baptista (1940-1985). O seu último disco, "Regressos" (2019), foi gravado com o amigo fadista António Passão.

Assim, o Grupo Municipal do Partido Socialista propõe que a Assembleia Municipal de Lisboa, na sua Sessão realizada no dia 8 de Julho de 2025, delibere:

1. Expressar a todos os seus familiares, amigos e admiradores, votos de condolências e profundo pesar pelo falecimento de Maria da Nazaré;

2. Guardar um minuto de silêncio em memória de Maria da Nazaré;

3. Dar conhecimento deste voto ao Presidente da Assembleia da República, aos Grupos Parlamentares da Assembleia da República, ao Ministério da Cultura, ao Museu do Fado, à Sociedade Portuguesa de Autores e Casa do Artista.

DELIBERAÇÃO N.º 412/AML/2025

Tema 6: Direitos Humanos e Sociais, Cidadania e Transparência e Combate à Corrupção

Subtema: Direitos Humanos

Voto n.º 185/07 (LIVRE) - *Saudação Marcha do Orgulho LGBTQIA+ de Budapeste - junho de 2025*
Subscrito pelo Grupo Municipal do LIVRE e pelos(as) Deputados(as) não inscritos(as) Daniela Serralha e Miguel Graça

Aprovado por maioria, com a seguinte votação: **Favor:** PS / PCP / BE / IL / PEV / LIVRE / PAN / Deputados(as) não inscritos(as) Daniela Serralha e Miguel Graça - **Contra:** CHEGA - **Abstenção:** PSD / CDS-PP / PPM / MPT

(Ausência do Grupo Municipal ALIANÇA e das Deputadas não inscritas Ana Crista e Margarida Penedo nesta votação)

Teor da Deliberação:

A Assembleia deliberou:

"1. Saudar Marcha do Orgulho LGBTQIAP+ de Budapeste de 2025.".

O Documento encontra-se disponível, para consulta, no *site* da AML (https://www.am-lisboa.pt/documentos/1751880581S4uPN3xc2Lx40TB0.pdf).

DELIBERAÇÃO N.º 413/AML/2025

Tema 8: Mobilidade, Transportes e Segurança

Subtema: Segurança

Voto n.º 185/08 (CHEGA) - *Saudação 2 de julho - Dia da Polícia de Segurança Pública (PSP)*
Subscrito pelo Grupo Municipal do CHEGA

Aprovado por maioria, com a seguinte votação: **Favor:** PSD / CDS-PP / IL / CHEGA / PPM / MPT / 2 DM PS - **Contra**: PCP - **Abstenção:** PS / BE / PEV / LIVRE / PAN / Deputados(as) não inscritos(as) Daniela Serralha e Miguel Graça

(Ausência do Grupo Municipal ALIANÇA e das Deputadas não inscritas Ana Crista e Margarida Penedo nesta votação)

Teor da Deliberação:

A Assembleia deliberou:

"1. Saudar a PSP, e em particular o Comando Metropolitano de Lisboa, pelo cumprimento da sua missão;

2. Reconhecer o esforço e o profissionalismo dos seus agentes.".

O Documento encontra-se disponível, para consulta, no *site* da AML (https://www.am-lisboa.pt/documentos/1751880669H4qMI2rh0Jf32CK3.pdf).

DELIBERAÇÃO N.º 414/AML/2025

Tema 5 - Habitação e Desenvolvimento Local e Obras Municipais

Subtema: Habitação

Voto n.º 185/09 (PSD) - *Saudação Nomeação de Carlos Moedas para Vice-presidente da House Advisory Board*
Subscrito pelo Grupo Municipal do PSD

Aprovado por maioria, com a seguinte votação: **Favor**: PSD / CDS-PP / IL / PPM / MPT - **Contra:** PCP / BE / CHEGA / PEV / Deputados(as) não inscritos(as) Daniela Serralha e Miguel Graça - **Abstenção:** PS / LIVRE / PAN

(Ausência do Grupo Municipal ALIANÇA e das Deputadas não inscritas Ana Crista e Margarida Penedo nesta votação)

Teor da Deliberação:

A Assembleia deliberou:

"1. Saudar a nomeação do Presidente da Câmara Municipal de Lisboa, Carlos Moedas, como Vice-presidente do novo Conselho Consultivo Europeu para a Habitação, reconhecendo o mérito desta designação e o seu potencial impacto para Lisboa, para Portugal e para a Europa".

O Documento encontra-se disponível, para consulta, no *site* da AML (https://www.am-lisboa.pt/documentos/1751880722Y8xVV3go1Gn90TK4.pdf).

DELIBERAÇÃO N.º 415/AML/2025

Tema 2 - Economia e Inovação e Turismo

Subtema: Economia

Moção n.º 185/01 (PSD) - Alterada - *Alteração ao Licenciamento Zero*
Subscrita pelos Grupos Municipais do PSD e CDS-PP

Deliberada por pontos:

Pontos 1 a. e 1 c.
Aprovados por maioria, com a seguinte votação: **Favor:** PS / PSD / CDS-PP / PCP / IL / CHEGA / PEV / PAN / PPM / MPT / Deputados(as) não inscritos(as) Daniela Serralha e Miguel Graça - **Abstenção:** BE / LIVRE

Ponto 1 b.
Aprovado por maioria, com a seguinte votação: **Favor:** PS / PSD / CDS-PP / PCP / IL / CHEGA / PEV / PPM / MPT / Deputados(as) não inscritos(as) Daniela Serralha e Miguel Graça - **Abstenção:** BE / LIVRE / PAN

(Ausência do Grupo Municipal ALIANÇA e das Deputadas não inscritas Ana Crista e Margarida Penedo nestas votações)

Teor da Deliberação:

A Assembleia deliberou:

"1. Instar o Governo da República que proceda à alteração do Decreto-Lei n.º 10/2015, exclusivamente no que respeita aos estabelecimentos de restauração e bebidas, de forma que:

a. A abertura de novos estabelecimentos de restauração e bebidas passe a depender da emissão de parecer prévio obrigatório pela Câmara Municipal territorialmente competente, quanto à adequação da sua localização ao equilíbrio urbano, habitacional e social do território;
b. O parecer referido no ponto anterior deva ser emitido no prazo máximo de 10 dias úteis, findo o qual se considera tacitamente favorável, salvaguardando o princípio da simplificação administrativa;
c. A emissão da licença da Câmara Municipal para abertura de estabelecimento de restauração e bebidas inclua a emissão (expressa ou tácita) de um parecer não vinculativo da Junta de Freguesia territorialmente abrangida.".

O Documento encontra-se disponível, para consulta, no *site* da AML (https://www.am-lisboa.pt/documentos/1751880782R9lAJ7bo2Fz05DS4.pdf).

DELIBERAÇÃO N.º 416/AML/2025

Tema 1 - Finanças, Património e Recursos Humanos

Subtema: Finanças

Moção n.º 185/02 (PEV) - 2.ª Versão - "Revisão do regime da taxa do IVA"
Subscrita pelo Grupo Municipal do PEV

Deliberada por pontos:

Pontos 1, 3 e 4
Aprovados por maioria com a seguinte votação: **Favor:** PS / PCP / BE / CHEGA / PEV / LIVRE / PAN / Deputada não inscrita Daniela Serralha - **Contra**: PSD / CDS-PP / Deputada não inscrita Margarida Penedo - **Abstenção**: IL / PPM / MPT

Ponto 2
Aprovado por maioria com a seguinte votação: **Favor:** PS / PCP / BE / CHEGA / PEV / LIVRE / PAN / Deputada não inscrita Daniela Serralha - **Contra:** PSD / CDS-PP / IL / PPM / Deputada não inscrita Margarida Penedo - **Abstenção**: MPT

(Ausência do Grupo Municipal ALIANÇA e da Deputada não inscrita Ana Crista nestas votações)

(A Deputada Municipal Sofia Margarida Vala Rocha do Grupo Municipal do PSD e o Deputado não Inscrito Miguel Farinha dos Santos da Silva Graça não participaram na apreciação e votação desta Moção por terem solicitado escusa)

Teor da Deliberação:

A Assembleia deliberou apelar ao Governo para que:

"1 - Reconheça a urgente necessidade de uma mais equilibrada sustentação no apoio económico às famílias, nomeadamente no apoio à aquisição de bens alimentares, na sequência dos alertas emitidos pelo Banco de Portugal, estudando a revisão do regime da taxa do IVA;
2 - Avalie e adote medidas que contribuam para a diminuição do custo de vida, como a regulação de preços de bens em serviços essenciais, designadamente em bens alimentares e tarifas no sector energético;
3 - Reajuste a revisão dos impostos indiretos, nomeadamente das percentagens de IVA em sectores considerados estratégicos, em particular daqueles que incidam sobre bens e serviços essenciais com maior impacto nos orçamentos familiares;
4 - Estude, de forma a assegurar um maior equilíbrio do orçamento familiar, a aplicação do IVA zero nos produtos essenciais/básicos do cabaz alimentar, de modo a garantir o efeito no consumidor e não a apropriação dessas margens pela grande distribuição.".

O Documento encontra-se disponível, para consulta, no *site* da AML (https://www.am-lisboa.pt/documentos/1751880782R9lAJ7bo2Fz05DS4.pdf).

DELIBERAÇÃO N.º 417/AML/2025

Tema 6: Direitos Humanos e Sociais, Cidadania e Transparência e Combate à Corrupção

Subtema: Direitos Humanos

Moção n.º 185/03 (LIVRE) - *Criação de Salas de Visitação*
Subscrita pelo Grupo Municipal do LIVRE

Aprovada por maioria com a seguinte votação: **Favor:** PS / PSD / CDS-PP / PCP / BE / CHEGA / LIVRE / PAN / PPM / MPT / Deputados(as) não inscritos(as) Daniela Serralha, Margarida Penedo e Miguel Graça - **Abstenção**: PCP / PEV

(Ausência do Grupo Municipal ALIANÇA e da Deputada não inscrita Ana Crista nesta votação)

Teor da Deliberação:

A Assembleia deliberou instar o Governo a:

"1 - Criar salas de visitação nos municípios, nomeadamente no município de Lisboa, para que possam ser postas ao serviço das entidades envolvidas nestes processos, bem como de vítimas de violência doméstica e de violência de género;
2 - Reforçar a capacidade dos Centros de Apoio Familiar e Aconselhamento Parental (CAFAP) já existentes, nomeadamente na modalidade de intervenção de Ponto de Encontro Familiar, bem como aumentar a formação técnica dos seus profissionais.".

O Documento encontra-se disponível, para consulta, no *site* da AML (https://www.am-lisboa.pt/documentos/1751880860D6zXJ2mc5Nt08CB4.pdf).

Tema 7: Cultura, Educação, Juventude e Desporto

Subtema: Cultura

DELIBERAÇÃO N.º 418/AML/2025

Moção n.º 185/04 (IL) - *Pela Reabilitação das Escolas de Lisboa*
Subscrita pelo Grupo Municipal da IL

Aprovada por unanimidade

(Ausência do Grupo Municipal ALIANÇA e da Deputada não inscrita Ana Crista nesta votação)

Teor da Deliberação:

A Assembleia deliberou instar o Governo a:

"1. Respeitar os compromissos assumidos e prever os financiamentos necessários para as obras de recuperação das escolas de Lisboa, dotando o Orçamento de Estado para 2026 das verbas e programas necessários para o efeito;

2. Que as verbas previstas no número anterior sejam apuradas de forma realista, tendo em consideração, não só a dimensão dos trabalhos necessários, como também o custo por metro quadrado praticado em Lisboa.".

O Documento encontra-se disponível, para consulta, no *site* da AML (https://www.am-lisboa.pt/documentos/1751880910O5uHD4cn7Cn50HN8.pdf).

Subtema: Educação

DELIBERAÇÃO N.º 419/AML/2025

Moção n.º 185/05 (PCP) - *Pela dignificação da Escola Pública*
Subscrita pelo Grupo Municipal do PCP

Deliberada por pontos:

Ponto 2
Aprovado por maioria com a seguinte votação: **Favor:** PS / PCP / BE / CHEGA / PEV / LIVRE / PAN / Deputados(as) não inscritos(as) Daniela Serralha e Miguel Graça - **Contra:** CDS-PP / IL / PPM / Deputada não inscrita Margarida Penedo - **Abstenção**: PSD / MPT

Ponto 3
Aprovado por maioria com a seguinte votação: **Favor:** PS / PSD / PCP / BE / IL / CHEGA / PEV / LIVRE / PAN / Deputados(as) não inscritos(as) Daniela Serralha e Miguel Graça - **Contra:** CDS-PP / Deputada não inscrita Margarida Penedo - **Abstenção**: PPM / MPT

Ponto 5
Aprovado por maioria com a seguinte votação: **Favor:** PS / PSD / PCP / BE / PEV / LIVRE / PAN / PPM / Deputados(as) não inscritos(as) Daniela Serralha e Miguel Graça - **Contra:** CDS-PP / Deputada não inscrita Margarida Penedo - **Abstenção**: IL / CHEGA / MPT

(Ausência do Grupo Municipal ALIANÇA e da Deputada não inscrita Ana Crista nestas votações)

Teor da Deliberação:

A Assembleia deliberou instar ao Governo que:

"2. Valorize as carreiras de todos os professores e profissionais que exercem a sua função de modo permanente nas escolas com vínculos precários, através da sua vinculação e contagem de todo o tempo serviço para efeitos de progressão;

3. Se comprometa com um verdadeiro investimento na Educação, não só através da valorização dos profissionais docentes, mas igualmente com uma requalificação séria do edificado e a criação de condições físicas e materiais para que a Escola Pública possa ser um verdadeiro motor de desenvolvimento social, cultural e económico do país;

Mais delibera:

5. Solicitar junto da CML informação sobre as consequências da falta de professores e funcionários nos agrupamentos escolares da cidade, bem como sobre as diligências efetuadas junto do Ministério da Educação, Ciência e Inovação para a resolução desta situação.".

O Documento encontra-se disponível, para consulta, no *site* da AML (https://www.am-lisboa.pt/documentos/1751880958Q2uUV4qv9Lv40WQ2.pdf).

DELIBERAÇÃO N.º 420/AML/2025

Tema 6: Direitos Humanos e Sociais, Cidadania e Transparência e Combate à Corrupção

Subtema: Direitos Humanos

Recomendação n.º 185/03 (PAN) - Alterada - *Pela adaptação dos horários de trabalho nas vagas de calor*
Subscrita pelo Grupo Municipal do PAN

Deliberada por pontos:

Ponto 1
Aprovado por maioria com a seguinte votação: **Favor**: PS / BE / IL / PEV / LIVRE / PAN / MPT / Deputados(as) não inscritos(as) Daniela Serralha e Miguel Graça - **Contra:** PCP / CHEGA - **Abstenção:** PSD / CDS-PP / PPM / Deputada não inscrita Margarida Penedo

Ponto 2
Aprovado por maioria com a seguinte votação: **Favor:** PS / BE / CHEGA / PEV / LIVRE / PAN / Deputados(as) não inscritos(as) Daniela Serralha e Miguel Graça - **Contra**: IL / CHEGA / PCP / Deputada não inscrita Margarida Penedo - **Abstenção**: PSD / CDS-PP / PPM

(Ausência do Grupo Municipal ALIANÇA e da Deputada não inscrita Ana Crista nestas votações)

Teor da Deliberação:

A Assembleia deliberou recomendar à CML o seguinte:

"1. Que elabore um Plano de Adaptação dos Horários de Trabalho, para ser aplicado durante as Ondas de Calor aos trabalhadores e colaboradores do Município que trabalham ao ar livre;

2. Que em colaboração com as 24 Juntas de Freguesia, recomende a aplicação do mesmo plano aos colaboradores das Juntas de Freguesia que se encontrem em condições de trabalho semelhantes.".

O Documento encontra-se disponível, para consulta, no *site* da AML (https://www.am-lisboa.pt/documentos/1751881020K5xYK8ak7Pd14ZY2.pdf).

DELIBERAÇÃO N.º 421/AML/2025

Tema 7: Cultura, Educação, Juventude e Desporto

Subtema: Cultura

Recomendação n.º 185/05 (PS) - *Por Novos Tempos de Transparência na Gestão Cultural da Cidade de Lisboa*
Subscrita pelo Grupo Municipal do PS

Deliberada por pontos:

Ponto 1
Aprovado por maioria com a seguinte votação: **Favor:** PS / PCP / BE / PEV / LIVRE / PAN / Deputados(as) não inscritos(as) Daniela Serralha e Miguel Graça - **Contra:** IL / CHEGA - **Abstenção:** PSD / CDS-PP / PPM / MPT / Deputada não inscrita Margarida Penedo

Ponto 2
Aprovado por maioria com a seguinte votação: **Favor:** PS / PCP / BE / IL / PEV / LIVRE / PAN / Deputados(as) não inscritos(as) Daniela Serralha e Miguel Graça - **Contra**: CHEGA - **Abstenção:** PSD / CDS-PP / PPM / MPT / Deputada não inscrita Margarida Penedo

Ponto 3
Aprovado por maioria com a seguinte votação: **Favor:** PS / PSD / CDS-PP / PCP / BE / IL / PEV / LIVRE / PAN / MPT / Deputados(as) não inscritos(as) Daniela Serralha e Miguel Graça - **Contra**: CHEGA - **Abstenção**: PPM / Deputada não inscrita Margarida Penedo

Ponto 4
Aprovado por maioria com a seguinte votação: **Favor:** PS / PSD / CDS-PP / PCP / BE / IL / PEV / LIVRE / PAN / MPT / Deputados(as) não inscritos(as) Daniela Serralha e Miguel Graça - **Contra**: CHEGA - **Abstenção**: PPM / Deputada não inscrita Margarida Penedo

Ponto 5
Aprovada por maioria com a seguinte votação: **Favor:** PS / PSD / CDS-PP / PCP / BE / PEV / LIVRE / PAN / MPT / Deputados(as) não inscritos(as) Daniela Serralha e Miguel Graça - **Contra:** CHEGA - **Abstenção**: IL / PPM / Deputada não inscrita Margarida Penedo

Ponto 6
Aprovado por maioria com a seguinte votação: **Favor:** PS / PCP / PEV / LIVRE / PAN / MPT / Deputados(as) não inscritos(as) Daniela Serralha e Miguel Graça - **Contra**: CHEGA - **Abstenção:** PSD / CDS-PP / BE / IL / PPM / Deputada não inscrita Margarida Penedo

Ponto 7
Aprovado por maioria com a seguinte votação: **Favor:** PS / PSD / CDS-PP / PCP / BE / PEV / LIVRE / PAN / MPT / Deputados(as) não inscritos(as) Daniela Serralha e Miguel Graça - **Contra:** CHEGA - **Abstenção**: IL / PPM / Deputada não inscrita Margarida Penedo

(Ausência do Grupo Municipal ALIANÇA e da Deputada não inscrita Ana Crista nestas votações)

Teor da Deliberação:

A Assembleia deliberou recomendar à CML que:

"1. Implemente um regulamento transparente e objetivo para a atribuição de apoios financeiros a eventos culturais, com critérios públicos, ponderações claras, e obrigatoriedade de concurso ou chamada aberta, sempre que estejam em causa valores superiores a 50 mil euros;
2. Assegure que todos os processos de financiamento sejam devidamente documentados e arquivados, com registos acessíveis às entidades fiscalizadoras e ao público, nos termos da Lei de Acesso aos Documentos Administrativos;
3. Publique anualmente um relatório consolidado de apoios financeiros concedidos na área da cultura, discriminando os montantes, entidades beneficiárias, fundamentos e resultados avaliados;
4. Inclua nesse relatório um capítulo referente aos apoios financeiros atribuídos através das empresas municipais, ou quaisquer outras entidades que integrem o perímetro da administração local, como a EGEAC, a ATL, ou outras;
5. Assegure tratamento equitativo e imparcial entre os diferentes agentes culturais da cidade, promovendo um ecossistema cultural plural, diverso e assente no mérito e no histórico de atividade;
6. Garanta que todos os eventos culturais apoiados com fundos municipais estejam sujeitos a relatórios de avaliação obrigatórios, incluindo impacto económico, público atingido e cobertura mediática, como condição para futuras candidaturas;
7. Promova uma auditoria ao financiamento atribuído ao Tribeca Lisboa em 2024, com divulgação pública das conclusões.".

O Documento encontra-se disponível, para consulta, no *site* da AML (https://www.am-lisboa.pt/documentos/1751881118N9aYO8it4Jm05VI9.pdf).

DELIBERAÇÃO N.º 422/AML/2025

Tema 8: Mobilidade, Transportes e Segurança

Subtema: Segurança

Recomendação n.º 185/06 (PS) - *Por uma cidade melhor para todos e preparada para o futuro*
Subscrita pelo Grupo Municipal do PS

Deliberada por pontos:

Ponto 1
Aprovado por maioria com a seguinte votação: **Favor:** PS / PSD / PCP / PEV / LIVRE / PAN / PPM / MPT / Deputados(as) não inscritos(as) Daniela Serralha e Miguel Graça - **Contra:** CHEGA - **Abstenção:** CDS-PP / BE / IL / ALIANÇA / Deputada não inscrita Margarida Penedo

Ponto 2
Aprovado por maioria com a seguinte votação: **Favor:** PS / PSD / PCP / BE / PEV / LIVRE / PAN / PPM / MPT / Deputados(as) não inscritos(as) Daniela Serralha e Miguel Graça - **Contra:** CHEGA - **Abstenção**: CDS-PP / IL / ALIANÇA / Deputada não inscrita Margarida Penedo

Ponto 3
Aprovado por maioria com a seguinte votação: **Favor:** PS / PSD / CDS-PP / PCP / BE / PEV / LIVRE / PAN / PPM / MPT / ALIANÇA / Deputados(as) não inscritos(as) Daniela Serralha e Miguel Graça - **Contra**: CHEGA - **Abstenção**: IL / Deputada não inscrita Margarida Penedo

Ponto 4
Aprovado por maioria com a seguinte votação: **Favor**: PS / PSD / PAN / PPM / MPT / Deputados(as) não inscritos(as) Daniela Serralha e Miguel Graça - **Contra:** CDS-PP / PCP / BE / CHEGA / PEV / ALIANÇA / Deputada não inscrita Margarida Penedo - **Abstenção**: IL / LIVRE

(Ausência da Deputada não inscrita Ana Crista nestas votações)

Teor da Deliberação:

A Assembleia deliberou recomendar à CML que:

"1. Fiscalize, no âmbito das suas competências, a vida noturna na cidade de Lisboa, nomeadamente quanto ao ruído e venda e consumo de bebidas alcoólicas para consumo na via pública, fazendo cumprir escrupulosamente o Regulamento existente e aplicando as sanções nele previstas;
2. Assegure a recolha regular e atempada de lixo e limpeza regular das vias estruturantes da cidade;
3. Reforce a iluminação publica da cidade, em particular nas zonas residenciais;
4. Instale as mais de 150 câmaras de videovigilância em falta, já autorizadas desde o mandato 2017-2021.".

O Documento encontra-se disponível, para consulta, no *site* da AML (https://www.am-lisboa.pt/documentos/1751881194P5uLL5mq4Rn09DG2.pdf).

DELIBERAÇÃO N.º 423/AML/2025

Tema 6: Direitos Humanos e Sociais, Cidadania e Transparência e Combate à Corrupção

Subtema: Juventude

Recomendação n.º 185/07 (PCP) - *Por uma política de juventude integrada e transversal*
Subscrita pelo Grupo Municipal do PCP

Aprovada por maioria com a seguinte votação: **Favor**: PS / PSD / CDS-PP / PCP / BE / IL / PEV / LIVRE / PAN / PPM / MPT / ALIANÇA / Deputados(as) não inscritos(as) Daniela Serralha e Miguel Graça **- Contra:** CHEGA - **Abstenção:** Deputada não inscrita Margarida Penedo

(Ausência da Deputada não inscrita Ana Crista nesta votação)

Teor da Deliberação:

A Assembleia deliberou recomendar à CML:

"1. Enviar à Assembleia Municipal o diagnóstico de caracterização sociodemográfico dos jovens da cidade de Lisboa.
2. Apresentar o mais brevemente possível o Plano Municipal para a Juventude, inscrito nas Grandes Opções do Plano 2025.
3. Informar a Assembleia Municipal sobre quais as medidas tomadas para integrar as conclusões do Conselho Municipal de Juventude, realizado em Abril de 2025, na política de juventude do município.".

O Documento encontra-se disponível para consulta no site da AML (https://www.am-lisboa.pt/documentos/1751881239D6eMB9xs4Ot12MP4.pdf)

DELIBERAÇÃO N.º 424/AML/2025

Proposta n.º 268/CM/2025 - Apreciação **Ponto 1** da parte deliberativa **- Autorizar a adesão do Município de Lisboa à "Associação dos Municípios Portugueses do Cavalo - AMPC", aceitando os respetivos Estatutos**, nos termos da proposta.
Subscrita pelo Senhor Vereador Rui Cordeiro

Votação CML
Aprovado por maioria, com a seguinte votação: **Favor**: 11 (3 PPD/PSD, 3 CDS/PP, 1 Ind. NTL, 2 PCP, 1 L e 1 BE) - **Abstenção**: 6 (3 PS, 1 Ver. Paula Marques, 1 Ver. Floresbela Pinto e 1 Ver. Rui Franco)

Votação AML
Aprovado por maioria, com a seguinte votação: **Favor:** PSD / CDS-PP / PCP / BE / IL / CHEGA / PEV / LIVRE / PPM / MPT / ALIANÇA / 1 DM PS / Deputada não inscrita Margarida Penedo - **Contra:** PAN - **Abstenção**: PS / Deputados(as) não inscritos(as) Daniela Serralha e Miguel Graça

(Ausência da Deputada não inscrita Ana Crista nesta votação)

PROPOSTA N.º 268/2025

Submeter a autorização da Assembleia Municipal a adesão do Município de Lisboa à "Associação dos Municípios Portugueses do Cavalo - AMPC", nos termos da proposta

Considerando que:

a) Encontra-se em fase de constituição a" Associação de Municípios Portugueses do Cavalo", (doravante AMPC)), Pessoa Coletiva de Direito Público, de natureza associativa, com sede no Centro de Interpretação do Território do Concelho de Ponte de Lima, Caminho da Oliveirinha, Arcozelo, 4490-146, Ponte de Lima, visando a realização de interesses comuns aos Municípios que a integram e segundo Estatutos que se juntam como **Anexo 1**;

b) Em concreto, visa a nova Associação contribuir para a afirmação da identidade histórico-cultural, patrimonial, económica e social dos municípios portugueses e dos territórios ligados à tradição equestre.

c) O Município de Lisboa tem vindo, desde o início do processo tendente à constituição da referida Associação, a ser convidado a aderir à mesma juntando-se, por essa via, aos Municípios da Golegã, Ponte de Lima, Alter do Chão, Almeida, Barcelos, Esposende, Fundão, Lagoa (Algarve), Ponte da Barca, Santarém, Serpa, Valongo, Viana do Ribatejo, Vila Franca de Xira e Vila Pouca de Aguiar, Municípios esses que, aliás, juntamente com a Federação Equestre Portuguesa, a APSL- Associação Portuguesa de Criadores de Cavalo Puro Sangue Lusitano e a Associação Nacional do Turismo Equestre (ANTE), celebraram em 10/11/2022, o Protocolo de Cooperação que se junta como **Anexo 2**.

d) Em Lisboa, desde o tempo do rei D. João V, a quem se deve a implementação de uma política coudélica alicerçada na Picaria Real, na Coudelaria de Alter e na Coudelaria de Portel, existem espaços emblemáticos diretamente relacionados com a arte equestre e com o cavalo Lusitano.

e) Em 1726 D. João V transformou o picadeiro de uma das três quintas que adquiriu em Belém, em Picadeiro Real, mandando construir as Cavalariças Reais de Belém tendo, ainda, em 1748, fundado a Coudelaria Real de Alter.

f) O Picadeiro Real foi, desde logo, o palco do cavalo de Alter, cuja exuberância e brilho inspiraram artistas como Machado de Castro, autor da estátua equestre de D. José I, inaugurada no Terreiro do Paço, em Lisboa, em 1775.

g) Por sua vez, a rainha D. Maria I, filha do rei D. José I, mandou construir em 1787 um novo e sumptuoso picadeiro em Belém, de estilo Neoclássico, inaugurado em 1793 e anos mais tarde integrado no Museu Nacional dos Coches.

h) Acresce que, desde o século XVIII até a atualidade manteve-se, na Cidade de Lisboa, a prática do toureio equestre com recurso ao cavalo lusitano e, mais uma vez, Lisboa assumiu particular importância na promoção da arte equestre e do toureio, de que ainda hoje dá testemunho a Praça de Touros do Campo Pequeno, inaugurada em 18 de Agosto de 1892.

i) Lisboa teve o seu primeiro hipódromo em Belém e, depois, em Palhavã, no local onde atualmente se encontra a Fundação Calouste Gulbenkian. No hipódromo de Palhavã realizaram-se diversos concursos hípicos nacionais e internacionais.

j) Seguiu-se o hipódromo do Campo Grande, que pertence à Sociedade Hípica Portuguesa, fundada em 23 de março de 1910 e que, desde 27 de janeiro de 1927, frui do estatuto de instituição de utilidade pública.

k) Em 1979, foi fundada, pelo Ministério da Agricultura, a Escola Portuguesa de Arte Equestre com o objetivo de reconstruir a Picaria Real. Em 1981, esta escola esteve provisoriamente instalada na Sociedade Hípica Portuguesa, no Campo Grande. Embora pouco depois se tenha mudado para o Palácio de Queluz, desde 2015 que organiza apresentações públicas e espetáculos de arte equestre no Picadeiro Henrique Calado, na Calçada da Ajuda, possuindo instalações no Pátio da Nora, igualmente na Calçada da Ajuda, defronte do Picadeiro, para apoio aos espetáculos e treinos.

l) No que concerne os regimentos de cavalaria que tiveram quartel em Lisboa, importa destacar o antigo Regimento de Cavalaria 7, sucessor do Regimento de Cavalaria do Caes, que já existia no início do séc. XVIII, na Ajuda e, atualmente, à Unidade de Segurança e Honras de Estado da GNR, sediada na Calçada da Ajuda. Pertence a esta unidade a Charanga a Cavalo fundada em 1942, que se exibe em cerimónias e paradas, combinando a música, marchas militares e trechos de música ligeira, com os movimentos dos cavalos.

m) Por último, importa ainda deixar uma nota sobre a Polícia Municipal de Lisboa, em particular a Polícia Florestal, com a respetiva brigada a cavalo, com instalações na Estrada das Oliveiras de Baixo, em Monsanto.

n) Importa, pois e em conclusão, salientar que não existem muitos países que se possam orgulhar - como Portugal - de incluírem no seu cardápio patrimonial, uma das raças de cavalos melhor avaliadas e tão bem conceituada em todo o mundo.

o) De facto, o Puro-Sangue Lusitano, valoriza-nos e engrandece-nos, de norte a sul, como um território de longa tradição quanto a atividades equestres.

p) No mesmo sentido podemos afirmar que, ainda hoje, decorridos mais de dois séculos, o cavalo “alter-real” - cuja origem em Portugal remonta, coo se referiu, ao começo da coudelaria de Alter, fundada pelo Rei D. João V, no início do século XVIII - goza igualmente de imenso prestígio em todos os continentes.

q) Acrescente-se que, tão importante é o anteriormente afirmado que, em termos de arte equestre, pode mesmo falar-se em “escola portuguesa” - tal como as famosas escolas espanhola, francesa e austro-húngara - atribuindo-se-lhe um lugar de destaque na história e na cultura, já que a mesma assume, inquestionavelmente, um elevado destaque no património equestre, não apenas no plano nacional, mas igualmente no plano internacional.

r) Especial atenção merecem, ainda, os equipamentos desportivos, no plano equestre, existentes na Cidade;

s) Com três pistas de saltos de obstáculos (na Sociedade Hípica Portuguesa), cinco picadeiros exteriores (na Sociedade Hípica Portuguesa, no Centro Equestre " Todos a Galope"- Benfica, nos Centros Equestres da GNR (Ajuda e Marvila), na Academia Militar (Arroios) e no Colégio Militar (Carnide) e nove picadeiros Interiores (na Sociedade Hípica Portuguesa, no Centro Equestre " Todos a cavalo", no Centro Equestre da Faculdade de Medina Veterinária (Ajuda), nos Centros Equestres da GNR, na Academia Militar e no Colégio Militar), dispõe a Cidade de Lisboa de equipamentos, públicos e privados, capazes de proporcionar o contacto e os benefícios da relação com o cavalo a pessoas de todos os contextos socioeconómicos, promovendo a igualdade e a inclusão social através de inúmeras atividades ligadas ao lazer e à saúde;

t) Tudo contribuindo para que a Cidade de Lisboa seja, sem dúvida alguma, um lugar onde as artes equestres têm sido no presente - e continuarão a ser no futuro - devidamente acarinhadas.

u) Da adesão de Lisboa à AMPC decorrem, pois, ganhos de qualidade e racionalidade evidentes, derivados da inserção numa rede temática de Municípios e na inerente dinamização, à escala local, nacional e mesmo internacional, potenciando o papel de Lisboa também no contexto equestre, afirmando a importância do Concelho e da Região, no seu global, e da Cidade, em particular, no panorama nacional, com reflexos também a nível desportivo, cultural e turístico.

v) A troca de experiências e ideias entre associados, promovendo as melhores práticas de trabalho em rede, potenciando a incorporação de novas abordagens e soluções e privilegiando, aliás, a posição e a notoriedade que, no contexto da AMPC, certamente o Município de Lisboa irá assumir no que concerne a afirmação da identidade histórico-cultural da Cidade no plano equestre.

w) A adesão do Município de Lisboa à Associação dos Municípios Portugueses do Cavalo enquadra-se na estratégia municipal de participar no desenvolvimento das potencialidade da Cidade enquanto destino cultural, desportivo e turístico do ponto de vista equestre, agregando e colaborando com entidades parceiras que assumem um papel complementar e concorrem para os mesmos objetivos de desenvolvimento e na promoção da economia associada à tradição equestre nacional.

x) Tal adesão irá, pois, contribuir para concretizar os objetivos do Município de Lisboa na defesa do seu património natural e histórico e, com os olhos no futuro, no cruzar o sector equestre local com vários sectores de atividades importantes para o Concelho.

Assim, tenho a honra de propor que a Câmara Municipal de Lisboa delibere, nos termos do disposto no n.º 1 e das alíneas e), k) do n.º 2 do artigo 23.º, da alínea n) do n.º 1 do artigo 25.º e das alíneas oo) e ccc) do n.º 1 do artigo 33.º, todos do Anexo 1 da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro:

1) Aprovar e submeter à Assembleia Municipal a autorização para a adesão do Município de Lisboa à "Associação dos Municípios Portugueses do Cavalo- AMPC", aceitando os respetivos Estatutos, que se juntam como **Anexo n.º 3**;
2) Aprovar a realização da despesa no montante de 1.500,00 Euros (mil e quinhentos euros) anuais para pagamento da respetiva quota anual, com o enquadramento na orgânica 10047, rubrica económica D.06.02.03.05, do orçamento em vigor;
3) Designar o Vereador Rui Cordeiro, nos termos do disposto na alínea oo) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, como representante do Município de Lisboa na Assembleia Geral da citada Associação, assim como interlocutor permanente do Município na AMPC.

Anexos:

Anexo 1: Estatutos;

Anexo 2: Protocolo de Cooperação de 10/11/2022;

Anexo 3: Estatutos;

Anexo 4: Orçamento Previsional para o triénio 2025-2027;

Anexo 5: Relatório de adesão.

Relatório de Adesão do Município de Lisboa à "Associação dos Municípios Portugueses do Cavalo"- AMPC

I- Nota introdutória:

- A Associação de Municípios Portugueses do Cavalo (doravante AMPC)), em fase de constituição, será uma Pessoa Coletiva de Direito Público, de natureza associativa, visando a realização de interesses comuns aos Municípios que a integram regendo-se, enquanto Associação de Municípios de fins específicos, pela Lei n.º 75/2013, de 12 de agosto, com as alterações posteriormente introduzidas, pelos presentes Estatutos e pelas demais disposições aplicáveis.
- A criação de uma associação pública de municípios para fins específicos como a AMPC encontra, desde logo, o seu fundamento legal no princípio geral estabelecido no artigo 253.º da Constituição da República Portuguesa (CRP), segundo o qual:*" (…) Os municípios podem constituir associações e federações para a administração de interesses comuns, às quais a lei pode conferir atribuições e competências próprias*. (…) "
- Adicionalmente, o Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL), constante do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, regula o associativismo autárquico no seu Capítulo IV, com o título "Associações de freguesias e de municípios de fins específicos".
- O n.º 1 do artigo 63.º deste diploma estabelece, assim, que podem ser criadas associações públicas de autarquias locais para a prossecução conjunta das respetivas atribuições, nos termos da mencionada lei, especificando o nº 2 que são associações de autarquias locais as áreas metropolitanas, as comunidades intermunicipais e as associações de freguesias e de municípios de fins específicos.
- O artigo 108.º, por sua vez, define as regras para a criação de associações de municípios nos seguintes termos:*"(…) 1.A constituição das associações de autarquias locais de fins específicos compete aos órgãos executivos colegiais dos municípios ou das freguesias interessados, ficando a eficácia do acordo constitutivo, que define os seus estatutos, dependente da aprovação pelos respetivos órgãos deliberativos.*

  2.As associações de autarquias locais de fins específicos constituem-se por contrato, nos termos previstos na lei civil, sendo outorgantes os presidentes dos órgãos executivos dos municípios ou das freguesias envolvidas."

  3.A constituição de uma associação de autarquias locais de fins específicos é comunicada pela autarquia local em cuja circunscrição esteja sedeada ao membro do Governo que tutela as autarquias locais. (…) "

- Ainda nos termos do RJAL, o artigo 110.º estipula que:

" (…) *as associações de autarquias locais de fins específicos regem-se pelo disposto na presente lei e na demais legislação aplicável às pessoas coletivas públicas, bem como pelos respetivos estatutos e regulamentos internos, estando nomeadamente sujeitas, quaisquer que sejam as particularidades dos seus estatutos e do seu regime de gestão:*

a) *Aos princípios constitucionais de direito administrativo;*

b) Aos princípios gerais da atividade administrativa;

c) Ao Código do Procedimento Administrativo;

d) Ao Código dos Contratos Públicos;

e) Às leis do contencioso administrativo;

f) À lei de organização e processo do Tribunal de Contas e ao regime de jurisdição e controlo financeiro do Tribunal de Contas e da Inspeção-Geral de Finanças;

g) Ao regime jurídico da administração financeira e patrimonial do Estado;

h) Ao regime jurídico das incompatibilidades e impedimentos de cargos públicos e dos trabalhadores em funções públicas, incluindo as incompatibilidades previstas nos artigos 78.º e 79.º do Estatuto da Aposentação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 498/72, de 9 de dezembro;

i) Aos princípios da publicidade, da concorrência e da não discriminação em matéria de recrutamento de pessoal e ao regime jurídico aplicável aos trabalhadores que exercem funções públicas;

j) Ao regime da realização das despesas públicas;

k) Ao regime da responsabilidade civil do Estado e das demais entidades públicas."

- Por sua vez, nos termos do nº 2 do art. 1º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, que estabelece o regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais, em matéria de putativa fiscalização prévia do Tribunal de Contas, tal obrigação é afastada pois, o alcance do âmbito dessa potencial fiscalização está limitado pelos artigos 46.º, 47.º e 48.º da mesma lei, que, aplicados ao caso concreto, excluem do escopo desta fiscalização os encargos assumidos pelos municípios para a criação e funcionamento da ASSOCIAÇÃO DE MUNICÍPIOS PORTUGUESES DO CAVALO.
- Assim, a adesão do Municipio de Lisboa à AMPC não se encontra sujeita a visto prévio do Tribunal de Contas.

II . Importância para o Concelho de Lisboa da adesão à AMPC:

- Em Portugal desde cedo se utilizou o cavalo de sela, inicialmente no esforço de guerra, na caça e na tauromaquia e, posteriormente, no desporto.

- Em Lisboa, desde o tempo do rei D. João V, a quem se deve a implementação de uma política coudélica alicerçada na Picaria Real, na Coudelaria de Alter e na Coudelaria de Portel, existem espaços emblemáticos diretamente relacionados com a arte equestre e com o cavalo Lusitano.
- Em 1708 o monarca casou com D. Maria Ana de Áustria, em cuja corte existia uma das mais reputadas academias equestres, famosa pela excelência da equitação de alta escola que aí se praticava, o que, seguramente, terá influído na opção coudélica de D. João V, que conferiu maior dignidade à Picaria Real.
- Em 1726 D. João V transformou o picadeiro de uma das três quintas que adquiriu em Belém, em Picadeiro Real, mandando construir as Cavalariças Reais de Belém.
- Como a Picaria Real necessitava dos melhores cavalos de sela de produção nacional, de alta escola, o monarca fundou em 1748 a Coudelaria Real de Alter.
- O Picadeiro Real foi, desde logo, o palco do cavalo de Alter, cuja exuberância e brilho inspiraram artistas como Machado de Castro, autor da estátua equestre de D. José I, inaugurada no Terreiro do Paço, em Lisboa, em 1775.
- Por sua vez, a rainha D. Maria I, filha do rei D. José I, mandou construir em 1787 um novo e sumptuoso picadeiro em Belém, de estilo Neoclássico, inaugurado em 1793 e anos mais tarde integrado no Museu Nacional dos Coches.
- Acresce que, desde o século XVIII até a atualidade manteve-se, na Cidade de Lisboa, a prática do toureio equestre com recurso ao cavalo lusitano e, mais uma vez, Lisboa assumiu particular importância na promoção da arte equestre e do toureio, de que ainda hoje dá testemunho a Praça de Touros do Campo Pequeno, inaugurada em 18 de Agosto de 1892.
- Lisboa teve o seu primeiro hipódromo em Belém e, depois, em Palhavã, no local onde atualmente se encontra a Fundação Calouste Gulbenkian. No hipódromo de Palhavã realizaram-se diversos concursos hípicos nacionais e internacionais, muito concorridos, alguns dos quais contaram com a presença do rei D. Manuel II, fotografados por Joshua Benoliel e cujo espólio integra o Arquivo Municipal de Lisboa/ Arquivo Fotográfico.
- Seguiu-se o hipódromo do Campo Grande, que pertence à **Sociedade Hípica Portuguesa**, fundada em 23 de Março de 1910 e que, desde 27 de Janeiro de 1927, frui do estatuto de instituição de utilidade pública. Ora, os termos do artigo 3º dos seus Estatutos, esta agremiação centenária, sediada em Lisboa, tem por fim "cultivar os desportos equestres por todas as formas, promover o seu desenvolvimentos e propagar o gosto pela equitação e o hipismo." Para a prossecução dos fins a que se propõe, tem a Sociedade Hípica Portuguesa vindo a promover e a organizar diversas competições com equestres, assim como o ensino da equitação, com escola própria, a prática de desportos com vista ao aperfeiçoamento dos cavaleiros, a divulgar conhecimentos sobre equitação e hipismo, a promover intercâmbios com associações de idêntica natureza, a estabelecer acordos de cooperação em matéria de equitação e, ainda, a apoiar a prática da hipoterapia, entre outras ações.
- Em 1979 foi fundada pelo Ministério da Agricultura a **Escola Portuguesa de Arte Equestre** com o objetivo de reconstruir a Picaria Real. Em 1981, esta escola esteve provisoriamente instalada na Sociedade Hípica Portuguesa, no Campo Grande. Embora pouco depois se tenha mudado para o

Palácio de Queluz, desde 2015 que organiza apresentações públicas e espetáculos de arte equestre no Picadeiro Henrique Calado, na Calçada da Ajuda, possuindo instalações no Pátio da Nora, igualmente na Calçada da Ajuda, defronte do Picadeiro, para apoio aos espetáculos e treinos.

- Finalmente, uma referência aos regimentos de cavalaria que tiveram quartel em Lisboa, como é o caso do antigo **Regimento de Cavalaria 7**, sucessor do Regimento de Cavalaria do Caes, que já existia no início do séc. XVIII, na Ajuda e, atualmente, à **Unidade de Segurança e Honras de Estado da GNR**, sediada na Calçada da Ajuda. Pertence a esta unidade a **Charanga a Cavalo** fundada em 1942, que se exibe em cerimónias e paradas, combinando a música, marchas militares e trechos de música ligeira, com os movimentos dos cavalos.
- Por último, importa ainda deixar uma nota sobre a **Polícia Municipal de Lisboa**, em particular a Polícia Florestal, a cavalo, com instalações na Estrada das Oliveiras de Baixo, em Monsanto.
- Importa, pois e em conclusão, salientar que não existem muitos países que se possam orgulhar - como Portugal – de incluírem no seu cardápio patrimonial, uma das raças de cavalos melhor avaliadas e tão bem conceituada em todo o mundo.
- De facto, o Puro-Sangue Lusitano, valoriza-nos e engrandece-nos, de norte a sul, como um território de longa tradição quanto a actividades equestres.
- No mesmo sentido podemos afirmar que, ainda hoje, decorridos mais de dois séculos, o cavalo "alter-real" – cuja origem em Portugal remonta, coo se referiu, ao começo da coudelaria de Alter, fundada pelo Rei D. João V, no início do século XVIII – goza igualmente de imenso prestígio em todos os continentes.
- Acrescente-se que, tão importante é o anteriormente afirmado que, em termos de arte equestre, pode mesmo falar-se em "escola portuguesa" - tal como as famosas escolas espanhola, francesa e austro-húngara – atribuindo-se-lhe um lugar de destaque na história e na cultura, já que a mesma assume, inquestionavelmente, um elevado destaque no património equestre, não apenas no plano nacional, mas igualmente no plano internacional.
- Especial atenção merecem, ainda, os equipamentos desportivos, no plano equestre, existentes na Cidade;
- Com três pistas de saltos de obstáculos (na Sociedade Hípica Portuguesa), cinco picadeiros exteriores (na Sociedade Hípica Portuguesa, no Centro Equestre " Todos a Galope"- Benfica, nos Centros Equestres da GNR (Ajuda e Marvila), na Academia Militar (Arroios) e no Colégio Militar (Carnide)) e nove picadeiros Interiores (na Sociedade Hípica Portuguesa, no Centro Equestre " Todos a cavalo", no Centro Equestre da Faculdade de Medina Veterinária (Ajuda), nos Centros Equestres da GNR, na Academia Militar e no Colégio Militar), dispõe a Cidade de Lisboa de equipamentos, públicos e privados, capazes de proporcionar o contacto e os benefícios da relação com o cavalo a pessoas de todos os contextos socioeconómicos, promovendo a igualdade e a inclusão social através de inúmeras actividades ligadas ao lazer e à saúde;
- Tudo contribuindo para que a Cidade de Lisboa seja, sem dúvida alguma, um lugar onde as artes equestres têm sido no presente - e continuarão a ser no futuro - devidamente acarinhadas.

II- A Associação dos Municípios Portugueses do Cavalo- AMPC

a) Estatutos e Associados

- Constitui missão da Associação a afirmação da identidade histórico-cultural, patrimonial, económica e social dos Municípios portugueses e dos territórios ligados à tradição equestre.
- Para tal, a AMPC propõe-se concretizar os seguintes objetivos:

a) A promoção da atividade equestre e das relações entre os territórios com tradição equestre a nível nacional e internacional;
b) A proteção, valorização e promoção dos territórios de vocação equestre;
c) O incentivo do desenvolvimento económico mediante uma oferta turística integrada, fundada na qualidade do território, dos produtos e dos serviços;
d) A promoção do desenvolvimento de uma cultura empresarial moderna;
e) A promoção do desporto equestre;
f) A valorização dos recursos naturais, históricos, culturais e ambientais;
g) A promoção de iniciativas inovadoras como a criação de redes de museus nacionais;
h) A elaboração e a realização de estudos, de serviços vocacionados à informação que permitam um conhecimento recíproco e intercâmbios culturais entre os Municípios associados;
i) A publicação de revistas, material promocional e de divulgação;
j) A procura de financiamentos para projetos nacionais e transnacionais de âmbito comunitário;
k) A promoção da cooperação com todas as associações nacionais que promovam a atividade equestre;
l) A promoção e o apoio no desenvolvimento de projetos de qualificação e valorização territorial que reforcem a coesão social e económica e a qualidade de vida dos cidadãos;
m) A cooperação com Universidades e Institutos Politécnicos para a promoção e apoio em iniciativas de estudos de investigação, promoção e formação;
n) O incentivo ao desenvolvimento e promoção da criação de cavalos.

- Em face do que o número de Associados da AMPC será ilimitado, podendo aderir os Municípios que se encontrem numa zona territorial ligada à tradição equestre como, aliás, é caso de Lisboa;
- Nesse caso e sendo os titulares dos órgãos sociais estatuariamente previstos preenchidos por eleitos locais, a qualidade de membro dos órgãos sociais da AMPC é indissociável da qualidade de membro dos órgãos municipais. Pelo que o mandato dos membros dos órgãos sociais da AMPC tem a duração do mandato municipal, determinando a perda, a cessação, a renúncia ou a suspensão daquele mandato no órgão municipal o mesmo efeito no mandato detido nos órgãos da AMPC.

- A gestão corrente dos assuntos da AMPC e a direção dos serviços dela dependente cabe a um Secretário-Geral, cujas funções e estatuto remuneratório são fixados no regulamento e mapa de pessoal aprovado pela Assembleia-Geral, sob proposta da Direção.

b) Plano de Atividades e Orçamento para o triénio 2025/2027

Documento em anexo

c) Regime Financeiro e obrigações financeiras dos Associados:

- O regime financeiro da AMPC, definido nos seus Estatutos, encontra-se definido nos seguintes termos:

a) Os Associados têm, assim, de cumprir a obrigação financeira de pagamento da quota anual, no valor de € 1.500 (mil e quinhentos euros).
b) O plano de atividades e o orçamento da AMPC são elaborados pela Direção e submetidos à aprovação da Assembleia-Geral;
c) A contas da AMPC serão submetidos a uma auditoria externa independente e sujeitas a apreciação e julgamento pelo Tribunal de Contas, nos termos da respetiva lei de organização e processo.
d) A AMPC tem património e finanças próprios.
e) O património da AMPC é constituído pelos bens e direitos para ela transferidos ou adquiridos a qualquer título;
f) São receitas da AMPC, a aplicar exclusivamente na prossecução dos seus fins estatutários:
    a. O produto das contribuições dos Municípios Associados;
    b. As transferências dos Municípios, no caso de competências delegadas por estes;
    c. As transferências resultantes de contratualização com a Administração Central e outras entidades públicas ou privadas;
    d. os montantes de cofinanciamentos comunitários que lhe sejam atribuídos;
    e. As dotações, subsídios ou comparticipações de que venha a beneficiar;
    f. Os preços relativos a serviços prestados e bens fornecidos;
    g. O rendimento de bens próprios, o produto da sua alienação ou da atribuição de direitos sobre eles;
    h. O rendimento de depósitos efetuados ou fundo de reserva;
    i. Quaisquer acréscimos patrimoniais, fixos ou periódicos, que a título gratuito ou oneroso lhe sejam atribuídos por Lei, contrato ou outro ato jurídico;
    j. O produto de empréstimos;

k. Subvenções, doações, legados ou heranças que venha a receber a qualquer título;
l. Quaisquer outras receitas permitidas por Lei e que se enquadrem no objeto da Associação.

- As contribuições financeiras dos Municípios Associados são fixadas pela Assembleia-Geral, sob proposta da Direção.
- Constituem despesas da AMPC os encargos decorrentes do exercício das suas atividades em cumprimento destes Estatutos e das disposições legalmente impostas.

III- A Adesão do Município de Lisboa à AMPC:

a) Objetivos:

- Da adesão de Lisboa à AMPC decorrem ganhos de qualidade e racionalidade evidentes, derivados da inserção numa rede temática de Municípios e na inerente dinamização, à escala local, nacional e mesmo internacional, potenciando o papel de Lisboa também no contexto equestre, afirmando a importância do Concelho e da Região, no seu global, e da Cidade, em particular, no panorama nacional, com reflexos também a nível desportivo, cultural e turístico.
- A troca de experiências e ideias entre associados, promovendo as melhores práticas de trabalho em rede, potenciando a incorporação de novas abordagens e soluções e privilegiando, aliás, a posição e a notoriedade que, no contexto da AMPC, certamente o Município de Lisboa irá assumir.

b) Atribuições municipais e convergências

Nos termos do Regime Jurídico das Autarquias Locais aprovado pela Lei 75/2013, de 112/09 na redação e vigor, compete ao Município "Assegurar*, incluindo a possibilidade de constituição de parcerias, o levantamento, classificação, administração, manutenção, recuperação e divulgação do património natural, cultural, paisagístico e urbanístico do município, incluindo a construção de monumentos de interesse municipal* " (cfr. alínea t) do nº 1 do art. 33º do Anexo 1 ao citado diploma legal. Bem como "(…) *promover e apoiar o desenvolvimento de atividades e a realização de eventos relacionados com a atividade económica de interesse municipal*" - alínea ff) .

Por sua vez, o REGIME JURÍDICO DA ATIVIDADE EMPRESARIAL LOCAL E DAS PARTICIPAÇÕES LOCAIS, aprovado pela Lei nº 50/2012, de 31/08, determina no nº 1 do seu art. 56º que "(…) *Os entes constituídos ou participados nos termos do presente capítulo devem prosseguir fins de relevante interesse público local, devendo a sua atividade compreender-se no âmbito das atribuições das respetivas entidades públicas participantes* (…)".

Tal como foi enunciado, os fins que a AMPC prossegue revestem-se de interesse público local porquanto se dirigem à promoção do setor equestre do Concelho. A AMPC promove e incentiva a realização de actividades de incentivo cultural e desportivo que, em Lisboa poderão contribuir para diversificação da oferta desportiva, cultura e turística e para a sua sustentabilidade ambiental, assente num papel de charneira que, em Lisboa, o Município deve assegurar.

Por tudo isso, considera-se do interesse do Município de Lisboa a adesão à AMPC.

c) Impacto financeiro:

- A participação do Município na "AMPC- Associação dos Municípios Portugueses do Cavalo", como associado, implicará a despesa anual no valor de € 1.500,00 (mil e quinhentos euros), a título de quotização anual.
- A viabilidade e sustentabilidade económica e financeira da AMPC encontra-se demonstrada pelo Orçamento Previsional durante os seus três primeiros anos de atividade (2025, 2026 e 2027), em anexo.

d) Inexistência de participação que confira posição dominante:

Tendo em atenção o que dispõe o nº 1 do art. 19º da Lei 50/2012:

"(…) *São empresas locais as sociedades constituídas ou participadas nos termos da lei comercial, nas quais as entidades públicas participantes possam exercer, de forma direta ou indireta, uma influência dominante em razão da verificação de um dos seguintes requisitos:*

a) Detenção da maioria do capital ou dos direitos de voto;

b) Direito de designar ou destituir a maioria dos membros do órgão de gestão, de administração ou de fiscalização;

c) Qualquer outra forma de controlo de gestão. (…)".

Verifica-se que, nos termos dos Estatutos da Associação, o Município de Lisboa, como cada um dos demais Associados, terá apenas um voto na Assembleia Geral e, no que toca à designação ou destituição dos membros de qualquer dos órgãos sociais, os Estatutos não conferem ao Município de Lisboa o direito de, só por si, proceder a tais atos; os Estatutos não contemplam, igualmente, qualquer forma de controlo de gestão por parte do Município de Lisboa.

Em suma, o Município de Lisboa, enquanto Associado da AMPC, não beneficiará, de forma direta ou indireta, de uma influência dominante.

IV- Conclusões:

A adesão do Município de Lisboa à Associação dos Municípios Portugueses do Cavalo enquadra-se na estratégia municipal de participar no desenvolvimento das potencialidade da Cidade enquanto destino cultural, desportivo e turístico do ponto de vista equestre, agregando e colaborando com entidades parceiras que assumem um papel complementar e concorrem para os mesmos objetivos de desenvolvimento e na promoção da economia associada à tradição equestre nacional.

Tal adesão irá, pois, contribuir para concretizar os objetivos do Município de Lisboa na defesa do seu património natural e histórico e, com os olhos no futuro, no cruzar o sector equestre local com vários sectores de actividades importantes para o Concelho.

Lisboa, 03 de janeiro de 2025

A Assessora do GVAFP,

Maria de Lurdes Vaz

ASSOCIAÇÃO DE MUNICÍPIOS PORTUGUESES DO CAVALO

ESTATUTOS

territórioxxi

11 de novembro de 2024

ESTATUTOS

ASSOCIAÇÃO DE MUNICÍPIOS PORTUGUESES DO CAVALO

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º - Natureza, Composição Designação e Sede
Artigo 2.º - Duração
Artigo 3.º - Fins e Objetivos
Artigo 4.º - Cooperação Institucional
Artigo 5.º - Marca

CAPÍTULO II - ASSOCIADOS

Artigo 6.º - Admissão
Artigo 7.º - Direitos dos Associados
Artigo 8.º - Deveres dos Associados
Artigo 9.º - Sanções
Artigo 10.º - Intransmissibilidade
Artigo 11.º - Saída e Exclusão dos Municípios

CAPÍTULO II - ORGANIZAÇÃO E COMPETÊNCIAS

Secção I - Disposições Gerais

Artigo 12.º - Órgãos Sociais
Artigo 13.º - Mandato
Artigo 14.º - Não Elegibilidade
Artigo 15.º - Impedimentos
Artigo 16.º - Continuidade do Mandato
Artigo 17.º - Vacatura
Artigo 18.º - Requisitos das Reuniões
Artigo 19.º - Requisitos das Deliberações
Artigo 20.º - Deliberações
Artigo 21.º - Atas
Artigo 22.º - Deliberações Nulas e Anuláveis
Artigo 23.º - Eleições e Votações
Artigo 24.º - Listas
Artigo 25.º - Método Eleitoral
Artigo 26.º - Formalidades Pós-eleitorais

Secção II - Da Assembleia-Geral

Artigo 27.º - Natureza e Composição
Artigo 28.º - Mesa
Artigo 29.º - Reuniões da Assembleia-Geral
Artigo 30.º - Competências da Mesa da Assembleia-Geral
Artigo 31.º - Competências da Assembleia-Geral
Artigo 32.º - Competências do Presidente da Assembleia-Geral

Secção III - Da Direção

Artigo 33.º - Natureza e Composição

Artigo 34.º - Competências da Direção
Artigo 35.º - Competências do Presidente
Artigo 36.º - Competências do Vice-presidente
Artigo 37.º - Competências do Secretário
Artigo 38.º - Competências do Tesoureiro
Artigo 39.º - Competências do Vogal
Artigo 40.º - Reuniões da Direção
Artigo 41.º - Forma de Obrigar
Secção IV - Do Conselho Fiscal
Artigo 42.º - Natureza e Composição
Artigo 43.º - Competências
Artigo 44.º - Reuniões
CAPÍTULO III - ESTRUTURA E FUNCIONAMENTO
Artigo 45.º - Secretário-Geral
Artigo 46.º - Serviços de Apoio Técnico e Administrativo
Artigo 47.º - Regime de Pessoal
CAPÍTULO IV - DA GESTÃO FINANCEIRA E ORÇAMENTAL
Artigo 48.º - Ano Económico
Artigo 49.º - Regime de Contabilidade
Artigo 50.º - Plano de Atividades e Orçamento
Artigo 51.º - Documentos de Prestação de Contas
Artigo 52.º - Auditoria Externa das Contas
Artigo 53.º - Apreciação e Julgamento das Contas
Artigo 54.º - Património e Finanças
Artigo 55.º - Realização de Obras, Alienação e Arrendamento de Imóveis
Artigo 56.º - Contribuições Financeiras
Artigo 57.º - Endividamento
Artigo 58.º - Cooperação Financeira
CAPÍTULO V - DISPOSIÇÕES FINAIS
Artigo 59.º - Alterações Estatutárias
Artigo 60.º - Extinção da Associação de Municípios
Artigo 61.º - Regime Jurídico Aplicável
Artigo 62.º - Casos Omissos

ESTATUTOS

ASSOCIAÇÃO DE MUNICÍPIOS PORTUGUESES DO CAVALO

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Natureza, Composição Designação e Sede

1 – A Associação de Municípios Portugueses do Cavalo é uma Pessoa Coletiva de Direito Público de natureza associativa, e visa a realização de interesses comuns aos Municípios que a integram, regendo-se, enquanto Associação de Municípios de fins específicos, pela Lei n.º 75/2013, de 12 de agosto, com as alterações posteriormente introduzidas, pelos presentes Estatutos e pelas demais disposições aplicáveis.

2 – A Associação é constituída pelos aqui outorgantes e adota a abreviatura AMPC.

3 – A Associação tem sede no Centro de Interpretação do Território do Concelho de Ponte de Lima, sito no Caminho da Oliveirinha, Arcozelo, 4490-146, Ponte de Lima com possibilidade da sua deslocação para qualquer um dos outros Municípios que a integram, por deliberação da Assembleia-Geral, sob proposta da Direção.

4 – A AMPC, mediante deliberação da Direção, pode estabelecer delegações e representações noutros locais do território nacional que visem garantir a eficiente execução das atividades e dos objetivos previstos nos presentes Estatutos.

Artigo 2.º

Duração

A AMPC é constituída por tempo indeterminado.

Artigo 3.º

Fins e Objetivos

1 – A AMPC tem como fim principal a afirmação da identidade histórico-cultural, patrimonial, económica, desportiva e social dos Municípios portugueses e dos territórios ligados à tradição equestre.

2 – A AMPC propõe-se concretizar os seguintes objetivos:

a) A promoção da atividade equestre e das relações entre os territórios com tradição equestre a nível nacional e internacional;
b) A proteção, valorização e promoção dos territórios de vocação equestre;
c) O incentivo do desenvolvimento económico mediante uma oferta turística integrada, fundada na qualidade do território, dos produtos e dos serviços;
d) A promoção do desenvolvimento de uma cultura empresarial moderna;
e) A promoção do desporto equestre;
f) A valorização dos recursos naturais, históricos, culturais e ambientais;
g) A promoção de iniciativas inovadoras como a criação de redes de museus nacionais;
h) A elaboração e a realização de estudos, de serviços vocacionados à informação que permitam um conhecimento recíproco e intercâmbios culturais entre os Municípios associados;
i) A publicação de revistas, material promocional e de divulgação;
j) A procura de financiamentos para projetos nacionais e transnacionais de âmbito comunitário;
k) A promoção da cooperação com todas as associações nacionais que promovam a atividade equestre;
l) A promoção e o apoio no desenvolvimento de projetos de qualificação e valorização territorial que reforcem a coesão social e económica e a qualidade de vida dos cidadãos;
m) A cooperação com Universidades e Institutos Politécnicos para a promoção e apoio em iniciativas de estudos de investigação, promoção e formação;
n) O incentivo ao desenvolvimento e promoção da criação de cavalos.

Artigo 4.º

Cooperação Institucional

1 – A AMPC fica obrigada ao cumprimento das cláusulas dos acordos de cooperação celebrados, ou que vierem a ser celebrados.

2 – A AMPC, mediante a celebração de acordos, pode encarregar-se da gestão de instalações e equipamentos pertencentes ao Estado ou às autarquias locais.

3 – Para melhor realização dos seus fins, a AMPC promove a colaboração e o melhor entendimento com as autoridades e populações locais.

Artigo 5.º

Marca

A AMPC adota uma marca própria cujo uso será regulamentado.

CAPÍTULO II

ASSOCIADOS

Artigo 6.º

Admissão

1 – O número de Associados é ilimitado, podendo aderir à AMPC os Municípios que se encontrem numa zona territorial ligada à tradição equestre.

2 – O pedido de admissão deve ser apresentado por escrito, por iniciativa do próprio candidato ou representante legal, ou por proposta de um Município associado, contendo todos os seus elementos de identificação e atestando cumprir o requisito previsto no número um deste artigo, demonstrando também ter conhecimento e aceitar as disposições estatutárias, o eventual regulamento interno e as deliberações precedentemente adotadas pelos órgãos da Associação.

3 – A admissão de novos Municípios depende do consentimento prévio dos restantes Municípios, deliberado em reunião da Assembleia-Geral, por unanimidade dos membros presentes na reunião.

4 – A adesão à AMPC carece de deliberação do órgão executivo e de aprovação pelo órgão deliberativo do Município em questão.

Artigo 7.º

Direitos dos Associados

Constituem direitos dos Associados da AMPC:

a) Participar e votar na Assembleia-Geral;
b) Requerer a convocação da Assembleia-Geral, nos termos previstos na Lei e nestes Estatutos;
c) Examinar as contas, documentos e outros elementos relacionados com as atividades da AMPC;
d) Eleger e ser eleito para os órgãos sociais;
e) Propor a admissão de novos associados;
f) Apresentar propostas e sugestões consideradas úteis ou necessárias à realização dos objetivos estatutários;
g) Exercer os demais poderes e faculdades previstos na Lei, nestes Estatutos e no eventual regulamento interno da AMPC.

Artigo 8.º

Deveres dos Associados

Constituem deveres dos Associados da AMPC:

a) Cumprir e fazer cumprir as disposições legais e regulamentares respeitantes à AMPC, bem como os Estatutos, os eventuais regulamentos e as deliberações dos órgãos sociais;
b) Efetuar o pagamento da quota anual, fixada em sede de reunião da Assembleia-Geral, bem como demais contribuições financeiras deliberadas pelo mesmo órgão;
c) Exercer as funções nos órgãos para que forem eleitos ou designados;
d) Indicar, de quatro em quatro anos, um seu representante na Assembleia-Geral;
e) Colaborar nas atividades da AMPC e contribuir para a realização dos objetivos previstos nestes Estatutos.

Artigo 9.º

Sanções

1 – Os Associados que violem os deveres estabelecidos no artigo anterior ficam sujeitos às seguintes sanções:

a) Repreensão por escrito;
b) Suspensão de direitos até 180 dias úteis;
c) Exclusão.

2 – São excluídos os Associados que, por atos dolosos, prejudiquem, moral ou materialmente, a Associação.

3 – A aplicação das sanções previstas nas alíneas a) e b) do número um deste artigo são competência da Direção.

4 – A exclusão só pode ser aplicada pela Assembleia-Geral, sob proposta da Direção.

5 – A aplicação das sanções previstas no número um deste artigo só se efetiva após audiência prévia do Associado, sendo-lhe conferido um prazo para apresentação de defesa não inferior a 20 dias úteis.

6 – A suspensão de direitos não desobriga ao pagamento da quota, se aplicável.

Artigo 10.º

Intransmissibilidade

A qualidade de Associado não é transmissível sob qualquer forma.

Artigo 11.º

Saída e Exclusão dos Municípios

1 – Os Municípios Associados podem deixar de pertencer à AMPC mediante comunicação escrita à Assembleia-Geral.

2 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, os Municípios que deixarem de pertencer à AMPC, nos três anos seguintes à data em que nela ingressarem, perdem todos os benefícios financeiros e administrativos atribuídos ou a atribuir, em resultado da sua participação na Associação.

3 – Um Município Associado só pode ser excluído da AMPC mediante deliberação, por maioria qualificada, de três quartos dos votos da Assembleia-Geral, verificada que seja a violação grave dos respetivos deveres legais ou estatutários, perante a Associação, ou o atraso, por um período superior a um ano, do pagamento das quotas anuais.

4 – A proposta de exclusão é obrigatoriamente remetida pela Direção ao Associado em causa na mesma data em que o for à Assembleia-Geral.

5 – A exclusão não pode ser deliberada sem que o Associado seja ouvido pela Mesa da Assembleia-Geral, no prazo máximo de 60 dias úteis, desde a data da receção da proposta.

CAPÍTULO II

ORGANIZAÇÃO E COMPETÊNCIAS

Secção I

Disposições Gerais

Artigo 12.º

Órgãos Sociais

A AMPC é constituída pelos seguintes órgãos sociais:

a) Assembleia-Geral;
b) Direção;
c) Conselho Fiscal.

Artigo 13.º

Mandato

1 – No caso dos eleitos locais, a qualidade de membro dos órgãos sociais da AMPC é indissociável da qualidade de membro dos órgãos municipais.

2 – O mandato dos membros dos órgãos sociais da AMPC tem a duração do mandato municipal, determinando a perda, a cessação, a renúncia ou a suspensão daquele mandato no órgão municipal o mesmo efeito no mandato detido nos órgãos da AMPC.

3 – O exercício do mandato dos titulares dos órgãos sociais da AMPC só pode ter início após a respetiva tomada de posse, sem prejuízo do disposto no número cinco deste artigo.

4 – A posse é dada pelo presidente da Mesa da Assembleia-Geral e deve ter lugar até 30 dias úteis após a realização da eleição.

5 – Caso o presidente cessante da Mesa da Assembleia-Geral não confira a posse até 30 dias úteis após a realização da eleição, os titulares eleitos da Assembleia-Geral entram em exercício independentemente da posse, salvo se a deliberação de eleição tiver sido suspensa por procedimento cautelar.

6 – Os membros dos órgãos sociais da AMPC podem ser reeleitos.

7 – O presidente da Direção só pode ser eleito para dois mandatos consecutivos.

8 – A inobservância do disposto no presente artigo determina a nulidade da eleição.

Artigo 14.º

Não Elegibilidade

1 – Os representantes dos titulares dos órgãos sociais não podem ser novamente designados se tiverem sido condenados em processo judicial por sentença transitada em julgado, em Portugal ou no estrangeiro, por crime doloso contra o património, abuso de cartão de garantia ou de crédito, usura, insolvência dolosa ou negligente, apropriação ilegítima de bens do setor público ou não lucrativo, falsificação, corrupção e branqueamento de capitas, salvo se, entretanto, tiver ocorrido a extinção da pena.

2 – A incapacidade referida no número anterior verifica-se quanto à reeleição ou nova designação para os órgãos sociais da AMPC.

3 – Não são elegíveis para os órgãos sociais os Associados que, mediante processo judicial, tenham sido removidos dos cargos diretivos da AMPC ou tenham sido declarados responsáveis por irregularidades cometidas no exercício das suas funções.

Artigo 15.º

Impedimentos

1 – Os representantes dos titulares dos órgãos sociais não podem votar em assuntos que diretamente lhes digam respeito ou nos quais sejam interessados os respetivos cônjuges ou pessoa com quem vivam em condições análogas às dos cônjuges, ascendentes, descendentes ou qualquer parente ou afim em linha reta ou no segundo grau da linha colateral.

2 – Os representantes dos membros da Direção não podem contratar direta ou indiretamente com a AMPC, salvo se do contrato resultar manifesto benefício para a Associação, sem prejuízo do disposto no número anterior.

Artigo 16.º

Continuidade do Mandato

Os titulares dos órgãos sociais da AMPC servem pelo período do mandato e mantêm-se em funções até serem legalmente substituídos.

Artigo 17.º

Vacatura

1 – Em caso de vacatura da maioria dos membros dos lugares de cada órgão social, depois de esgotados os respetivos suplentes, devem realizar-se eleições parciais, nos mesmos termos das eleições ordinárias, para o preenchimento das vagas verificadas, no prazo máximo de um mês e a posse deve ter lugar nos 30 dias úteis seguintes às eleições.

Artigo 18.º

Requisitos das Reuniões

As reuniões dos órgãos sociais da AMPC apenas têm lugar quando esteja presente a maioria simples do número legal dos seus Associados.

Artigo 19.º

Requisitos das Deliberações

1 – As deliberações dos órgãos sociais são tomadas por maioria relativa dos votos dos Associados, estando presente a maioria legal dos membros, exceto as deliberações de alteração dos Estatutos, para as quais é necessária uma maioria qualificada, nos termos do disposto no artigo 40.º destes Estatutos.

2 – Em caso de empate, o Presidente do órgão tem voto de qualidade.

3 – As votações assumem, por norma, a forma nominal, salvo quando se realizam eleições ou estejam em causa juízos de valor sobre pessoas, casos em que a votação é obrigatoriamente feita por escrutínio secreto.

4 – Compete ao Presidente decidir sobre a forma de votação, podendo qualquer membro propor que a mesma se faça por escrutínio secreto.

5 – As deliberações dos órgãos estão sujeitas às regras de publicitação das deliberações dos órgãos municipais.

Artigo 20.º

Deliberações

As deliberações dos órgãos vinculam os Associados, não carecendo de ratificação pelos órgãos municipais, salvo estipulação legal em contrário desde que a competência para tal esteja legalmente prevista.

Artigo 21.º

Atas

1 – De tudo o que ocorrer nas reuniões deve ser lavrada ata que contenha um resumo do que de essencial nela se tiver passado, indicando, designadamente, a hora, a data e o local da reunião, os membros presentes, os assuntos apreciados, as decisões e as deliberações tomadas e a forma e o resultado das respetivas votações e, bem assim, o facto da ata ter sido lida e aprovada.

2 – As atas ou textos das deliberações mais importantes podem ser aprovadas em minuta, desde que tal seja decidido pela maioria dos membros presentes, caso em que a sua assinatura deve ser efetuada no final da reunião.

Artigo 22.º

Deliberações Nulas e Anuláveis

1 – São nulas as deliberações:

a) Tomadas por um órgão não convocado, salvo se todos os seus titulares tiverem estado presentes ou representados ou tiverem posteriormente dado, por escrito, o seu assentimento à deliberação;
b) Cujo conteúdo contrarie normas legais imperativas;
c) Que não estejam integradas e totalmente reproduzidas na respetiva ata.

2 – Para efeitos do disposto na alínea a) do número anterior, não se considera convocado o órgão quando do aviso convocatório não constem dia, hora e local da reunião, ou quando reúnam em dia, hora ou local diverso dos constantes do aviso.

3 – As deliberações de qualquer órgão contrárias à lei ou aos presentes Estatutos, seja pelo seu objeto, seja em virtude de irregularidade havidas na convocação ou no funcionamento do órgão, são anuláveis se não forem nulas, nos termos do número 1.

Artigo 23.º

Eleições e Votações

1 – A eleição da Mesa da Assembleia-Geral, da Direção e do Conselho Fiscal é realizada em reunião ordinária da Assembleia-Geral, realizada 60 dias úteis após a realização das eleições autárquicas, no local previamente designado para o efeito.

2 – A eleição é feita por escrutínio secreto e à pluralidade de votos dos Associados presentes.

3 – As eleições regem-se pelas normas destes Estatutos e pela lei civil.

4 – A abertura do processo eleitoral para os órgãos sociais compete ao Presidente da Mesa da Assembleia-Geral cessante, cabendo à Direção a preparação do caderno eleitoral.

5 – As reclamações contra a lista ou listas de candidatura são decididas pelo Presidente da Assembleia-geral.

6 – O resultado da eleição é comunicado aos Associados após o término do processo de eleição.

7 – O direito de voto efetiva-se mediante a atribuição de um voto a cada Associado.

8 – Gozam de capacidade eleitoral ativa e passiva os Associados com, pelo menos, um ano de vida associativa.

9 – Constituem exceção ao disposto no número anterior os atos eleitorais que se realizem no primeiro ano de atividade da AMPC, durante o qual gozam de capacidade eleitoral ativa e passiva todos os Municípios Associados que tenham constituído a Associação.

10 – Os Associados podem ser representados por outros Associados, bastando, para tal, uma carta, devidamente assinada, dirigida ao Presidente da Mesa da Assembleia-Geral e entregue à data da respetiva reunião.

11 – Cada Associado não pode representar mais de um Associado.

Artigo 24.º

Listas

1 – As listas para a eleição dos órgãos sociais devem conter os nomes dos membros efetivos e dos suplentes em número não inferior a um terço dos efetivos, arredondado por excesso, devendo ser apresentados ao Presidente da Mesa da Assembleia-Geral até 15 dias úteis antes da data das eleições.

2 – Da composição das listas propostas deve dar-se conhecimento aos Associados presentes, antes de iniciar a votação, sem prejuízo do cumprimento do Artigo 28.º destes Estatutos.

3 – No momento da entrega das listas, o Presidente da Mesa da Assembleia-Geral, ou quem o substitua, deve verificar a regularidade das listas, aferindo, nomeadamente, se as mesmas estão

ordenadas e contêm o número exigível de candidatos efetivos e suplentes, bem como as condições de aceitação subscritas individual ou conjuntamente pelos candidatos.

4 – Em caso de irregularidade, o Presidente da Mesa da Assembleia-Geral notifica o candidato a presidente da Direção para a suprir no prazo máximo de 48 horas, sob pena de rejeição da lista.

5 – O Presidente da Mesa da Assembleia-Geral manda publicitar na sede da Associação e por correio postal eletrónico, até 5 dias úteis antes da eleição, as listas concorrentes admitidas.

Artigo 25.º

Método Eleitoral

A conversão dos votos em mandatos faz-se de acordo com o sistema de representação proporcional e utilizando o método da média mais alta de Hondt.

Artigo 26.º

Formalidades Pós-eleitorais

1 – No prazo de 8 dias úteis a contar da eleição, o Presidente da Mesa da Assembleia-Geral envia o ofício aos Associados a comunicar-lhes o resultado eleitoral.

2 – As posses, a realizar até ao 30.º dia posterior ao das eleições, ficam exaradas em livro especial a elas reservado.

3 – A lista dos eleitos é remetida à entidade tutelar, para registo nos termos legais.

4 – Quando algum dos eleitos não aceitar o respetivo cargo é, de imediato, proclamado o suplente pela ordem da sua inclusão na lista vencedora.

5 – Incumbe aos órgãos sociais cessantes fazer a entrega de todos os valores, documentos, inventários e arquivo aos órgãos sociais eleitos para novo mandato até à posse destes, bem como informá-los, com rigor, de todas as circunstâncias relevantes que se possam repercutir na execução do mandato social.

Secção II

Da Assembleia-Geral

Artigo 27.º

Natureza e Composição

1 – A Assembleia-Geral é o órgão deliberativo da AMPC.

2 – A Assembleia-Geral é constituída pelo Presidente da Câmara Municipal de cada um dos Municípios que constituem a AMPC, que tenham as suas quotas em dia e não se encontrem suspensas, podendo, no entanto, a sua representação ser delegada em qualquer vereador.

3 – O exercício da referida representação não é remunerado, sem prejuízo da responsabilidade da AMPC pelo pagamento das despesas de deslocação.

Artigo 28.º

Mesa

1 – Os trabalhos da Assembleia-Geral são dirigidos por uma Mesa, constituída por um Presidente, um Vice-Presidente e um Secretário, a eleger pela Assembleia-Geral de entre os seus membros.

2 – O Presidente é substituído, nas suas faltas e impedimentos, pelo Vice-Presidente e, na falta deste, pelo Secretário.

3 – Na primeira reunião, até à eleição da Mesa da Assembleia-Geral, a Presidência é exercida por Presidente de Câmara Municipal, a designar de entre os presentes, por maioria simples, que indica um Secretário da sua escolha de entre os membros da Assembleia-Geral.

Artigo 29.º

Reuniões da Assembleia-Geral

1 – A Assembleia-Geral tem, anualmente, duas Reuniões Ordinárias, sendo a primeira, a realizar até ao dia 31 de março, destinada à apreciação e votação dos documentos de prestação de contas do ano anterior e a segunda, a realizar até ao dia 30 de novembro, destinada à aprovação do plano de atividades e do orçamento para o ano seguinte e para a realização de eleições, quando for caso disso.

2 – Nos casos em que as eleições para os órgãos municipais ocorram entre 30 de julho e 15 de dezembro, a proposta de plano de atividades e de orçamento para o ano económico seguinte é apresentada no prazo de três meses a contar da data da respetiva tomada de posse, em reunião ordinária ou extraordinária.

3 – A Assembleia-Geral pode, ainda, reunir-se, extraordinariamente, mediante convocação do Presidente da Mesa, por sua iniciativa ou a requerimento de qualquer dos membros da AMPC, desde que cumpridos os seguintes aspetos:

a) Pelo Presidente da Direção, em execução de deliberação deste;
b) Por, pelo menos, 10% dos Associados no pleno gozo dos seus direitos.

4 – As reuniões, ordinárias ou extraordinárias, realizam-se na sede da AMPC ou, alternadamente, no domicílio social dos Associados.

5 – A Assembleia-Geral é convocada com, pelo menos, 15 dias úteis de antecedência pelo Presidente da Mesa ou substituto, e com, pelo menos, 8 dias úteis de antecedência no caso de extraordinária.

6 – No caso previsto na alínea b) do número 2 deste artigo, a reunião extraordinária deve realizar-se no prazo máximo de 15 dias úteis a contar da data de receção do pedido ou requerimento e se estiverem presentes 75% dos requerentes.

7 – A convocatória é afixada na sede da AMPC e remetida a cada Associado através de correio postal eletrónico (e-mail), devendo constar o dia, a hora, o local e a ordem de trabalhos da reunião.

8 – Os documentos referentes aos diversos pontos da ordem de trabalhos devem ser disponibilizados aos Associados, por correio postal eletrónico, na sede e no sítio institucional da AMPC, até 8 dias úteis antes da realização da reunião da Assembleia-Geral.

9 – Independentemente da convocatória é obrigatório ser dada publicidade à realização da Assembleia-Geral nas edições da AMPC, no sítio institucional, através de comunicação para os contactos institucionais dos Associados e de aviso afixado em locais de acesso ao público, nas instalações e estabelecimentos da AMPC.

Artigo 30.º

Competências da Mesa da Assembleia-Geral

1 – Compete à Mesa da Assembleia-Geral dirigir, orientar e disciplinar os trabalhos da Assembleia-Geral, representá-la e designadamente:

a) Decidir sobre os protestos e reclamações respeitantes aos atos eleitorais, sem prejuízo de recurso nos termos legais;
b) Conferir posse aos membros dos órgãos sociais eleitos.

Artigo 31.º

Competências da Assembleia-Geral

1 – Compete à Assembleia-Geral, através de deliberação:

a) Definir e aprovar as linhas gerais de atuação da AMPC;
b) Eleger e destituir a Mesa da Assembleia-Geral, a Direção e o Conselho Fiscal;
c) Aprovar, sob proposta da Direção, a nomeação do Secretário-Geral;
d) Aprovar, sob proposta da Direção, o plano de atividades e a proposta de orçamento e as suas revisões, bem como apreciar o inventário de todos os bens, direitos e obrigações patrimoniais e respetiva avaliação e, ainda, apreciar e votar os documentos de prestação de contas;
e) Aprovar, sob proposta da Direção, o mapa de pessoal da AMPC;

f) Acompanhar e fiscalizar a atividade da Direção, devendo ser apreciada, em cada reunião ordinária, uma informação escrita sobre a atividade da Associação, bem como da sua situação financeira;
g) Acompanhar a atividade da AMPC e os respetivos resultados, bem como os das pessoas coletivas em que esta tenha participação social;
h) Aprovar a celebração de protocolos;
i) Autorizar a AMPC, sob proposta da Direção, a associar-se com outras entidades públicas, privadas ou do setor social e cooperativo, a criar ou participar noutras pessoas coletivas;
j) Aprovar o seu Regimento e os Regulamentos, designadamente de Organização e Funcionamento;
k) Aprovar ou autorizar, sob proposta da Direção, a contratação de empréstimos nos termos da Lei;
l) Aprovar a admissão de Associados;
m) Fixar anualmente as contribuições dos Associados, ou outras que considerem relevantes para o bom funcionamento da Associação;
n) Aprovar os preços relativos a taxas, serviços e tarefas prestadas e bens fornecidos;
o) Aprovar e alterar os Estatutos;
p) Pronunciar-se e deliberar sobre todos os assuntos que visem a prossecução dos interesses próprios da AMPC que, por Lei ou no âmbito dos Estatutos, não sejam da competência de outros órgãos sociais;
q) Deliberar sobre a oneração e alienação de bens próprios da AMPC;
r) Deliberar sobre a dissolução da AMPC e nomear a respetiva Comissão Liquidatária, determinando os procedimentos a adotar.

2 – A Assembleia-Geral delibera sempre por maioria simples entre os seus membros e com respeito pelo princípio da paridade.

Artigo 32.º

Competências do Presidente da Assembleia-Geral

Compete ao Presidente da Assembleia-Geral:

a) Dirigir os trabalhos da Assembleia-Geral;
b) Convocar as reuniões ordinárias e extraordinárias;
c) Elaborar a ordem do dia das reuniões e proceder à sua distribuição;
d) Abrir e encerrar os trabalhos das reuniões;
e) Proceder à marcação e justificação de faltas dos membros da Assembleia-Geral;
f) Exercer os demais poderes que lhe sejam conferidos por Lei, pelos Estatutos, pelo Regimento ou pela Assembleia-Geral.

Secção III

Da Direção

Artigo 33.º

Natureza e Composição

1 – A Direção é o órgão executivo da AMPC e é constituída por cinco membros, os quais serão os presidentes dos órgãos executivos das autarquias que constituem a AMPC, com a faculdade de delegação em vereador, ou pelos respetivos substitutos legais, sendo um Presidente, um Vice-Presidente, um Secretário, um Tesoureiro e um Vogal.

2 – A adoção de decisões pela Direção deve ser por unanimidade e com respeito pelo princípio da paridade.

Artigo 34.º

Competências da Direção

1 – Compete à Direção dirigir a AMPC e representá-la, incumbindo-lhe, designadamente:

a) Assegurar o cumprimento das deliberações da Assembleia-Geral;
b) Administrar os bens da AMPC e dirigir a sua atividade;
c) Administrar o património, zelando pela sua manutenção;
d) Celebrar contratos para a realização das finalidades da AMPC;
e) Propor à Assembleia-Geral o regulamento de organização e de funcionamento dos serviços;
f) Designar os representantes da AMPC em quaisquer entidades ou órgãos previstos na Lei ou para que seja convidada a fazer-se representar, sem prejuízo da competência prevista na alínea f) do n.º 1 do artigo 34.º;
g) Elaborar o relatório anual e as contas do exercício, plano de atividades e orçamento anual e outros documentos de idêntica natureza que se mostrem necessários a uma adequada gestão económica e financeira;
h) Executar o plano de atividades e o orçamento, bem como aprovar as suas alterações;
i) Propor à Assembleia-Geral o valor das quotas;
j) Propor à Assembleia-Geral a nomeação do Secretário-Geral e dos funcionários que se reveem necessários ao funcionamento da AMPC, fixando as respetivas condições de trabalho;
k) Apresentar à Assembleia-Geral o pedido de alteração de contratação de empréstimo devidamente instruído;
l) Apresentar à Assembleia-Geral as propostas de associação com outras entidades públicas, privadas ou do setor social ou cooperativo, a criação ou participação noutras pessoas coletivas;
m) Exercer os demais poderes que lhe sejam conferidos ou impostos por Lei, pelos Estatutos ou por deliberação da Assembleia-Geral, nomeadamente o poder de delegar as suas competências.

2 – A Direção poderá delegar poderes de representação e administração para a prática de certos atos ou de certas categorias de atos em qualquer dos seus membros ou em profissionais qualificados ao serviço da AMPC.

Artigo 35.º

Competências do Presidente

1 – Compete ao Presidente:

a) Convocar as reuniões ordinárias e extraordinárias e dirigir os respetivos trabalhos;
b) Executar as deliberações da Assembleia-Geral e da Direção e coordenar a respetiva atividade;
c) Dirigir os serviços da AMPC e assegurar a gestão do seu pessoal;
d) Autorizar a realização de despesas orçamentadas até ao limite estipulado por Lei ou por delegação da Direção;
e) Autorizar o pagamento de despesas realizadas, nos termos da Lei;
f) Assinar e visar a correspondência da Direção com destino a quaisquer entidades ou Organismos Públicos;
g) Representar a AMPC em juízo e fora dele e outorgar os contratos em que esta seja parte;
h) Remeter ao Tribunal de Contas os documentos que eventualmente careçam da respetiva apreciação;
i) Exercer os demais poderes estabelecidos por Lei ou por deliberação da Direção.

2 – O Presidente da Direção pode delegar ou subdelegar o exercício das suas competências nos demais membros deste órgão ou no Secretário-Geral, à exceção das previstas nas alíneas d) e e) do número anterior.

3 – O Presidente da direção é substituído nas suas faltas e impedimentos pelo Vice-Presidente do mesmo órgão.

4 – A todos os membros da Direção compete coadjuvar o Presidente na sua ação.

Artigo 36.º

Competências do Vice-presidente

1 – Compete ao Vice-Presidente coadjuvar o Presidente no exercício das suas atribuições e substituí-lo nas suas faltas e impedimentos.

2 – Na ausência do Presidente e do Vice-Presidente, as funções devem ser exercidas por um membro que a Direção indicar.

Artigo 37.º

Competências do Secretário

Compete ao Secretário:

a) Lavrar as atas das reuniões da Direção e superentender os serviços de expediente;
b) Preparar a agenda de trabalhos para as reuniões da Direção, organizando os processos dos assuntos a serem tratados.

Artigo 38.º

Competências do Tesoureiro

Compete ao Tesoureiro:

a) Promover a arrecadação de todas as receitas da AMPC;
b) Promover a escrituração de todos os livros de receita e despesa da AMPC;
c) Superintender a contabilidade e tesouraria da AMPC;
d) Assinar as autorizações de pagamentos e as guias de receitas conjuntamente com o Presidente;
e) Apresentar mensalmente à Direção o balancete onde se discriminam as receitas e despesas do mês anterior, bem como o balanço anual.

Artigo 39.º

Competências do Vogal

Compete ao Vogal coadjuvar os restantes membros da Direção nas respetivas atribuições e exercer as funções que a Direção lhe atribuir.

Artigo 40.º

Reuniões da Direção

1 – A Direção reúne ordinariamente uma vez por mês, mediante convocatória do Presidente.

2 – A Direção reúne extraordinariamente sempre que convocada com tal natureza pelo Presidente ou mediante solicitação de, pelo menos, três elementos da Direção.

3 – A reunião extraordinária é marcada com, pelo menos, 2 dias úteis de antecedência, pelo meio de comunicação escrita, privilegiando os meios digitais, dirigida aos membros da Direção.

4 – Extraordinariamente, por decisão do Presidente, as reuniões podem ter lugar na sede do Município que preside.

5 – As deliberações da Direção recaem somente sobre os assuntos que justificam a sua convocação, admitindo-lhes aditamentos que sejam da concordância de todos os membros presentes.

6 – A Direção só pode deliberar com a presença da maioria dos seus titulares.

7 – Salvo disposição legal ou estatutária em contrário, as deliberações são tomadas por maioria de votos dos titulares presentes, tendo o Presidente, além do seu voto, direito a voto de desempate.

Artigo 41.º

Forma de Obrigar

1 – Para obrigar a AMPC são necessárias e bastantes as assinaturas conjuntas de dois membros da Direção, dos quais um seja o Presidente ou Vice-Presidente.

2 – A Direção poderá constituir mandatários, delegando-lhes competências específicas para a prática de certos atos correntes, obrigando-se a Associação, neste caso, pela assinatura conjunta de um membro da Direção e de um mandatário.

Secção IV

Do Conselho Fiscal

Artigo 42.º

Natureza e Composição

1 – O Conselho Fiscal é o órgão de fiscalização da AMPC e é constituído por três membros, sendo um Presidente e dois vogais efetivos, os quais, pela natureza das funções, possuem, preferencialmente, habilitações académicas e profissionais adequadas, sendo os mesmos nomeados pela Assembleia-Geral, de entre os Associados com capacidade eleitoral.

2 – Os três membros do Conselho Fiscal elegem, entre si, o respetivo Presidente.

Artigo 43.º

Competências

1 – Compete ao Conselho Fiscal o controlo e fiscalização da Associação, podendo, neste âmbito, efetuar aos restantes órgãos as recomendações que entenda adequadas com vista ao cumprimento da Lei, destes Estatutos e dos regulamentos internos da Associação, e designadamente:

a) Verificar periodicamente a regularidade das contas;
b) Comunicar ao Presidente da Mesa da Assembleia-Geral a existência de abusos ou irregularidades graves em matéria de gestão económica e financeira;

c) Dar parecer sobre os projetos de orçamento e das suas revisões, bem como sobre o relatório de contas;
d) Fiscalizar os atos dos órgãos e serviços da AMPC, nos domínios financeiro e patrimonial, podendo, para o efeito, consultar a documentação necessária;
e) Pronunciar-se sobre quaisquer assuntos que os outros órgãos submetam à sua apreciação.

2 – Os membros do Conselho Fiscal podem assistir às reuniões da Direção quando para tal forem convocados pelo Presidente deste órgão.

3 – De acordo com o previsto na Lei, o Conselho Fiscal pode ser assessorado por um revisor oficial de contas ou por uma sociedade de revisores oficiais de contas.

Artigo 44.º

Reuniões

1 – O Conselho Fiscal tem, pelo menos, uma reunião quadrimestral, podendo efetuar as reuniões extraordinárias que considerar necessárias.

2 – As reuniões extraordinárias são convocadas pelo Presidente, por sua iniciativa, a requerimento da maioria dos seus titulares ou por solicitação da Direção.

3 – Das suas reuniões são lavradas as respetivas atas, em livro próprio ou outro meio, que são obrigatoriamente assinadas por todos os membros presentes na reunião.

4 – O Conselho Fiscal só pode deliberar com a presença da maioria dos seus titulares.

5 – Salvo disposição legal ou estatutária em contrário, as deliberações são tomadas por maioria de votos dos titulares presentes, tendo o Presidente, além do seu voto, direito a voto de desempate.

CAPÍTULO III

ESTRUTURA E FUNCIONAMENTO

Artigo 45.º

Secretário-Geral

1 – A gestão corrente dos assuntos da AMPC e a direção dos serviços dela dependente cabe a um Secretário-Geral, cujas funções e estatuto remuneratório são fixados no regulamento e mapa de pessoal aprovado pela Assembleia-Geral, sob proposta da Direção.

2 – O Presidente da Direção pode delegar as suas competências no Secretário-Geral, nos termos dos presentes Estatutos.

3 – O Secretário-Geral tem assento nas reuniões da Direção e da Assembleia-Geral, sem direito a voto.

4 – Compete ao Secretário-Geral apresentar à Direção, nos meses de junho e dezembro, um relatório sobre a gestão e execução dos assuntos que lhe foram confiados.

Artigo 46.º

Serviços de Apoio Técnico e Administrativo

1 – A AMPC é dotada de Serviços de Apoio Técnico e Administrativo, cuja cedência ou recrutamento se concretizará nos termos da Lei Geral do Trabalho em Funções Publicas.

2 – A natureza, a estrutura e o funcionamento dos serviços previstos no número anterior são definidos em regulamento aprovado pela Assembleia-Geral, sob proposta da Direção.

3 – Os serviços da AMPC podem funcionar em colaboração com serviços especializados dos seus membros ou serem por estes apoiados.

Artigo 47.º

Regime de Pessoal

1 – A AMPC dispõe de um mapa de pessoal próprio, aprovado pela Assembleia-Geral, sob proposta da Direção.

2 – O mapa de pessoal é preenchido através de mecanismos de mobilidade a realizar com trabalhadores pertencentes aos Municípios Associados, ou dos serviços da Administração Local a eles pertencentes, devendo consagrar, no seu orçamento, as necessárias dotações para o pagamento das respetivas despesas.

3 – Em casos de impossibilidade de preencher o mapa de pessoal fixado nos termos do número anterior com trabalhadores com vínculo aos Municípios Associados ou dos serviços da Administração Local a eles pertencentes, e para a implementação de projetos objeto de financiamento europeu, o recrutamento do pessoal rege-se pela lei portuguesa reguladora do contrato de trabalho em funções públicas ou pelo Código do Trabalho, conforme a natureza da atividade para que se recruta.

CAPÍTULO IV

DA GESTÃO FINANCEIRA E ORÇAMENTAL

Artigo 48.º

Ano Económico

O ano económico corresponde ao ano civil.

Artigo 49.º

Regime de Contabilidade

1 - A contabilidade da AMPC rege-se pelas regras previstas no Sistema de Normalização Contabilística (SNC) para as entidades do setor não lucrativo legalmente aplicável e são aprovadas pela Assembleia-Geral.

2 - As contas são obrigatoriamente acompanhadas de informação anual de gestão e de um relatório de auditoria, sendo obrigatória a sua publicação no sítio eletrónico da AMPC até ao dia 31 de maio do ano seguinte a que dizem respeito.

Artigo 50.º

Plano de Atividades e Orçamento

1 – O plano de atividades e o orçamento da AMPC são elaborados pela Direção e submetidos à aprovação da Assembleia-Geral.

2 – O plano de atividades e o orçamento são remetidos pela Direção às Assembleias Municipais dos Municípios Associados, para seu conhecimento, no prazo de um mês após a sua aprovação e votação pela Assembleia-Geral.

Artigo 51.º

Documentos de Prestação de Contas

1 – A Direção elabora, com referência a 31 de dezembro de cada ano, e apresenta à Assembleia-Geral, no decurso do mês de fevereiro, os documentos de prestação de contas para apreciação e aprovação no prazo de 30 dias úteis a contar da data da sua receção.

2 – No relatório de atividades, a Direção expõe e justifica a ação desenvolvida, demonstra a regularidade orçamental da efetivação das despesas, discrimina os financiamentos obtidos através do mapa de origem e aplicação de fundos e presta todos os esclarecimentos necessários à interpretação das contas apresentadas.

Artigo 52.º

Auditoria Externa das Contas

1 - A AMPC deve submeter-se a uma auditoria externa independente.

2 - A AMPC designa o auditor externo segundo os critérios mais exigentes no âmbito da auditoria.

3 - As contas anuais da AMPC, quando detentora de participações de capital social em fundações ou entidades do setor empresarial local, são verificadas por um auditor externo, designado pela Assembleia-Geral, sob proposta da Direção, de entre revisores oficiais de contas ou sociedades de revisores oficiais de contas.

Artigo 53.º

Apreciação e Julgamento das Contas

1 – As contas da AMPC estão sujeitas a apreciação e julgamento pelo Tribunal de Contas, nos termos da respetiva lei de organização e processo.

2 – Para efeitos do número anterior, devem as mesmas ser enviadas pela Direção ao Tribunal de Contas, dentro dos prazos estabelecidos para as Autarquias Locais.

3 – As contas são, ainda, enviadas às Assembleias Municipais dos Municípios Associados, para conhecimentos destas, no prazo de um mês após a deliberação de apreciação e votação pela Assembleia-Geral.

Artigo 54.º

Património e Finanças

1 – A AMPC tem património e finanças próprios.

2 – O património da AMPC é constituído pelos bens e direitos para ela transferidos ou adquiridos a qualquer título.

3 – Os bens transferidos pelos Municípios Associados para a AMPC são objeto de inventário, a constar de ata de acordo mútuo, subscrita pelas partes interessadas, com menção das atividades a que ficam afetos.

4 – Os bens e direitos afetos pelos Municípios Associados da AMPC são transferidos a título gratuito, ficando os Municípios isentos de qualquer encargo que resulte de tais bens ou direitos, designadamente dos encargos com a sua conservação e utilização.

5 – Os bens e direitos referidos no número anterior são transferidos sob condição resolutiva, regressando à esfera jurídica do Município respetivo aquando da extinção da Associação.

6 – São receitas da AMPC, a aplicar exclusivamente na prossecução dos seus fins estatutários:

a) O produto das contribuições dos Municípios Associados;
b) As transferências dos Municípios, no caso de competências delegadas por estes;
c) As transferências resultantes de contratualização com a Administração Central e outras entidades públicas ou privadas;
d) Os montantes de cofinanciamentos comunitários que lhe sejam atribuídos;

e) As dotações, subsídios ou comparticipações de que venha a beneficiar;
f) Os preços relativos a serviços prestados e bens fornecidos;
g) O rendimento de bens próprios, o produto da sua alienação ou da atribuição de direitos sobre eles;
h) O rendimento de depósitos efetuados ou fundo de reserva;
i) Quaisquer acréscimos patrimoniais, fixos ou periódicos, que a título gratuito ou oneroso lhe sejam atribuídos por Lei, contrato ou outro ato jurídico;
j) O produto de empréstimos;
k) Subvenções, doações, legados ou heranças que venha a receber a qualquer título;
l) Quaisquer outras receitas permitidas por Lei e que se enquadrem no objeto da Associação.

7 – Constituem despesas da AMPC os encargos decorrentes do exercício das suas atividades em cumprimento destes Estatutos e das disposições legalmente impostas.

Artigo 55.º

Realização de Obras, Alienação e Arrendamento de Imóveis

1 – Os procedimentos pré-contratuais relativos a empreitadas de obras de construção ou grande reparação de imóveis pertencentes à AMPC devem observar o estabelecido no Código dos Contratos Públicos, com exceção das obras realizadas por administração direta até ao montante máximo estipulado na legislação em vigor.

2 – Podem ser efetuadas vendas ou arrendamentos por negociação direta, quando seja previsível que daí decorram vantagens para a Associação ou por motivo de urgência, fundamentado em ata.

3 – Em qualquer caso, os preços e rendas aceites não podem ser inferiores aos que vigorarem no mercado normal de imóveis e arrendamento, de harmonia com os valores estabelecidos em peritagem oficial.

4 – Excetuam-se do disposto nos números anteriores os arrendamentos para habitação, que seguem o regime geral sobre arrendamentos.

Artigo 56.º

Contribuições Financeiras

1 – As contribuições financeiras dos Municípios Associados são fixadas pela Assembleia-Geral, sob proposta da Direção.

2 – As contribuições financeiras dos Municípios Associados são exigíveis a partir da aprovação do orçamento da AMPC, constituindo os Municípios em mora, quando não seja efetuada a transferência no prazo fixado pela Assembleia-Geral.

Artigo 57.º

Endividamento

1 – A AMPC pode contrair empréstimos, a curto, médio e longo prazo, junto de quaisquer instituições autorizadas por Lei a conceder crédito e celebrar contratos de locação financeira, em termos idênticos ao dos Municípios.

2 – Os Municípios Associados são exclusivamente responsáveis pelo pagamento das dívidas contraídas pela AMPC, apenas e só no valor correspondente, calculado por afetação real, ao investimento executado no seu concelho.

3 – A AMPC não pode contrair empréstimos a favor de qualquer dos Municípios Associados, nem conceder empréstimos a entidades públicas ou privadas, salvo nos casos expressamente previstos na Lei.

4 – É vedada à AMPC a celebração de contratos com entidades financeiras com a finalidade de consolidar dívida de curto prazo, bem como a cedência de créditos não vencidos.

Artigo 58.º

Cooperação Financeira

A AMPC pode beneficiar dos sistemas e programas específicos, legalmente previstos, de apoio financeiro aos Municípios, nomeadamente no quadro de cooperação técnica e financeira entre o Estado e as Autarquias Locais.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 59.º

Alterações Estatutárias

1 – Os presentes Estatutos podem ser alterados por deliberação da Assembleia-Geral, convocada por iniciativa de um terço dos seus membros ou por proposta da Direção.

2 – A deliberação referida no número anterior só pode ser tomada com a presença da maioria de três quartos dos Associados, por maioria de três quartos dos membros presentes na reunião.

3 – As alterações estatutárias devem ser aprovadas pelas Assembleias Municipais dos Municípios Associados.

Artigo 60.º

Extinção da Associação de Municípios

1 – A AMPC extingue-se por dissolução, cisão ou fusão com outra associação, nos termos gerais da Lei.

2 – A AMPC pode ser dissolvida pela Assembleia-Geral, expressamente convocada para o efeito, por voto favorável de três quartos do número de todos os Municípios Associados.

3 – Dissolvida a Associação, a Assembleia-Geral deve nomear imediatamente a Comissão Liquidatária, definindo o seu estatuto e indicando o destino do ativo líquido, se o houver.

4 – No caso de dissolução da Associação, sem prejuízo do disposto no n.º 5 do artigo 53.º, o ativo líquido é repartido pelos membros da Associação na data de dissolução, mediante critério a estabelecer pela Assembleia-Geral).

5 – Para efeitos do número anterior, podem ser liquidatários a Direção e o Secretário-Geral, de acordo com a deliberação da Assembleia-Geral.

6 – Se um ou mais Associados se propuser a continuar o exercício das atividades da AMPC, devem ser-lhe, preferencialmente, adjudicados os bens móveis e imóveis, sem prejuízo dos direitos dos demais Associados.

Artigo 61.º

Regime Jurídico Aplicável

A AMPC rege-se pelo disposto no Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, e demais legislação aplicável às pessoas coletivas públicas, bem como pelos respetivos Estatutos e regulamentos internos, estando nomeadamente sujeita a:

a) Princípios constitucionais de direito administrativo;
b) Princípios gerais da atividade administrativa;
c) Código do Procedimento Administrativo;
d) Código dos Contratos Públicos;
e) Leis do contencioso administrativo;
f) Lei de organização e processo do Tribunal de Contas e ao regime de jurisdição e controlo financeiro do Tribunal de Contas e da Inspeção-Geral de Finanças;
g) Regime Jurídico da Administração Financeira e Patrimonial do Estado;
h) Regime Jurídico das Incompatibilidades e Impedimentos de Cargos Públicos e dos Trabalhadores em Funções Públicas, incluindo as incompatibilidades previstas nos artigos 78.º e 79.º do Estatuto da Aposentação, aprovado pelo Decreto-lei n.º 498/72, de 9 de dezembro, com as alterações posteriormente introduzidas;
i) Princípios da publicidade, da concorrência e da não discriminação em matéria de recrutamento de pessoal e regime jurídico aplicável aos trabalhadores que exercem funções públicas;

j) Regime da realização das despesas públicas;
k) Regime da responsabilidade civil do estado e das demais entidades públicas.

Artigo 62.º

Casos Omissos

1 – Em tudo o que os presentes Estatutos forem omissos aplica-se os eventuais regulamentos da AMPC, o Decreto-Lei n.º 376/2007, de 8 de novembro, na sua redação atual, e os princípios e as disposições legais aplicáveis às associações públicas portuguesas.

2 – Os casos omissos são resolvidos pela Assembleia-Geral, de acordo com a legislação em vigor.

Pelo Município de Ponte de Lima

O Presidente da Câmara Municipal

_____

(Vasco Nuno Magalhães Velho de Almeida Ferraz)

Pelo Município da Golegã

O Presidente da Câmara Municipal

_____

(António Carlos da Costa Camilo)

Pelo Município de Alter do Chão

O Presidente da Câmara Municipal

_____

(Francisco José Cordeiro Miranda)

Pelo Município de *[NNNNN]*

O Presidente da Câmara Municipal

_____

[NNNNN]

Pelo Cartório Notarial de *[NNNNN]*

O Notário

_____

[NNNNN]

DELIBERAÇÃO N.º 425/AML/2025

Proposta n.º 283/CM/2025 - Autorizar a constituição de um direito de superfície a favor do CENTRO DESPORTIVO UNIVERSITÁRIO DE LISBOA (CDUL), sobre o prédio municipal sito no Lumiar, nos termos da proposta.
Subscrita pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal e Senhor Vereador Rui Cordeiro

Aprovada por maioria, com a seguinte votação: **Favor:** PS / PSD / CDS-PP / PCP / BE / IL / CHEGA / PEV / PAN / PPM / MPT / ALIANÇA / Deputados(as) não inscritos(as) Daniela Serralha, Margarida Penedo e Miguel Graça - **Abstenção**: LIVRE

(Ausência da Deputada não inscrita Ana Crista nesta votação)

PROPOSTA N.º 283 / 2025

Assunto: Aprovar submeter à apreciação da Assembleia Municipal a constituição de um direito de superfície a favor do CENTRO DESPORTIVO UNIVERSITÁRIO DE LISBOA (CDUL), sobre o prédio municipal sito no Lumiar, nos termos da proposta.

Pelouro: Gestão Patrimonial
Serviço: Direção Municipal de Gestão Patrimonial (DMGP)

Considerando que:

a) O CENTRO DESPORTIVO UNIVERSITÁRIO DE LISBOA (doravante designado por "CDUL"), fundado em 3 de março de 1952, em Lisboa, teve como primeira preocupação proporcionar aos jovens e à comunidade em geral, mas em particular aos estudantes universitários, os meios para a sua valorização pessoal, cultural e integração social através da educação física, da prática de ginástica, jogos e desportos;

b) O CDUL é uma associação de natureza jurídica de direito privado sem fins lucrativos, tendo obtido o seu estatuto de utilidade pública em 1993;

c) Desde 1956, o clube tem como morada o Estádio Universitário de Lisboa, lugar icónico da cidade, onde desenvolve a sua atividade desportiva contando com cerca de 4 (quatro) centenas de atletas na área da competição e da formação;

d) O CDUL iniciou as suas atividades com a modalidade de atletismo, complementando, posteriormente, com as modalidades de voleibol, badminton e rugby;

e) Não obstante o ecletismo desportivo que marca o clube, foi na modalidade de Rugby que se veio a distinguir, com mais de 20 títulos nacionais, que fazem dele uma referência no Rugby nacional e internacional;

f) O CDUL encontra-se na Divisão de Honra, com uma grande lista de vitórias, títulos e prémios, a saber: 8 Taças de Portugal, 3 Taças Ibérias, contribuindo, forma contínua e permanente, com atletas para representarem Portugal internacionalmente, sendo o atual Capitão da Seleção Nacional um jogador do clube;

g) Em 2015 foi assinado um Protocolo entre a Câmara de Lisboa, a Universidade de Lisboa e o CDUL, com vista à realização de obras de beneficiação do Campo 2 do Estádio Universitário, que vieram a beneficiar a população estudantil e os Munícipes que usufruem das instalações, e que não existem referências de incumprimentos face ao histórico de apoios financeiros atribuídos ao clube, ao longo dos anos, conforme referido pelo Departamento da Atividade Física e do Desporto - DAFD (**ANEXO I**);

h) Ao longo da sua existência o CDUL tem colaborado com a Câmara Municipal de Lisboa em vários eventos nacionais e internacionais e programas desportivos municipais, entre eles as Olisipíadas, o Dia Mundial da Atividade Física e a Semana Europeia do Desporto;

i) Atualmente o clube conta com cerca de 400 inscritos na Federação Portuguesa de Rugby, desde o escalão sub-08 aos seniores, tendo cerca de 330 atletas nos escalões de formação (sub-08 a sub-18), e dá apoio às escolas de formação e equipa sénior, com mais de 50 pessoas entre voluntários e treinadores;

j) O CDUL veio solicitar ao Município a cedência de um terreno municipal na zona do Alto do Lumiar, entre a Avenida Santos e Castro e o Eixo Central, com área de cerca de 41.700,00 m^2, para ali construir um equipamento desportivo;

k) No âmbito de tal pedido a Direção Municipal de Gestão Patrimonial (DMGP), verificou que, em termos de gestão patrimonial, o terreno pretendido integra o regime de disponibilidade, não estando afeto ao cumprimento de nenhum programa municipal;

l) Ponderada a natureza jurídica do CDUL, as características e o volume das obras necessárias, afigura-se adequado constituir a seu favor um direito de superfície ao abrigo do disposto na alínea b) do n.º 3 e do n.º 5 do artigo 126.º do Regulamento do Património Imobiliário Municipal (RPIML), publicado no Diário da República, 2.ª Série, n.º 126, 1.º Suplemento, de 1 de julho de 2020 - Aviso n.º 9897-A/2020;

m) A DMGP, para a área indicada e prevendo a construção de uma edificação com uma superfície de pavimento, aproximada, de 2.800,00 m^2, e instalação de campos de Rugby e Padel, efetuou uma avaliação preliminar para um período de 50 e 60 anos, sem aplicação de bonificação, estimando o valor do direito de superfície em, respetivamente, 888.888,89 € e 1.066.666,67 € (**ANEXO II**);

n) Em cumprimento do n.º 2 do artigo 127.º do RPIML, o CDUL apresentou um Pedido de Informação Prévia (PIP) - Processo n.º e-EDI/2024/298 - para a parcela municipal, onde se prevê a construção de um complexo desportivo com dois campos de Rugby apoiados por um edifício, que alberga todas as funcionalidades de apoio à prática desportiva e desenvolvimento social agregado ao desporto, bem como a implantação de campos para a prática de Padel e respetivas áreas de apoio, e uma pequena área comercial;

o) A Câmara Municipal, na sua reunião de 30 de abril de 2025, a coberto da Proposta n.º 207/2025, aprovou, condicionado, o PIP, entre outras condições, à regularização patrimonial, designadamente pela constituição do direito de superfície a favor do CDUL (**ANEXO III**);

p) O Município tem vindo a apoiar instituições que, pelos revelantes fins de interesse público prosseguidos, assumem expressão e importância na Cidade;

q) Neste âmbito, o Município pretende continuar a apoiar o CDUL, estando disponível para autorizar a constituição de um direito de superfície sobre a parcela municipal com a área total de 41.754,75 m^2;

r) O direito de superfície a constituir terá o prazo inicial de 60 (sessenta) anos, inscrito no intervalo temporal previsto no n.º 1 do artigo 130.º do RPIML, que estabelece os prazos mínimos de 10 (dez) anos e máximo de 90 (noventa) anos, e reputado adequado às finalidades a prosseguir no imóvel municipal pela futura superficiária;

s) Atendendo à natureza da perspetivada superficiária, ao relevante interesse público da atividade que desenvolve e ao parecer emitido pelo Departamento da Atividade Física e do Desporto (DAFD), onde fixa algumas Condições e Contrapartidas de Interesse Público a prestar pelo CDUL ao Município, designadamente quanto à colaboração em eventos desportivos e acesso gratuito as instalações para atividades enquadradas no âmbito dos Programas Desportivos Municipais e no Desporto Escolar, foi proposto bonificar o valor do direito de superfície, em 95 %, nos termos previstos na alínea a) do n.º 3 do artigo 129.º do RPIML (**ANEXO IV**);

t) De acordo com os parâmetros urbanísticos fixados no PIP, homologado favoravelmente, a DMGP procedeu ao recálculo do valor de mercado do terreno municipal, fixando-o em 1.530.000,00 € (um milhão, quinhentos e trinta mil euros), apurando, em cumprimento do artigo 129.º do RPIML, para um prazo de vigência inicial de 60 (sessenta) anos e para uma bonificação de 95%, fixou o valor do direito de superfície em 51.000,00 € (cinquenta e um mil euros) (**ANEXO V**);

u) O preço do direito de superfície será pago em prestações anuais, vencendo-se a primeira, no valor de 1.150,00 € (mil cento e cinquenta euros), no ato da celebração do contrato, por escritura pública, e as restantes nas anualidades do mesmo, de acordo com o previsto na alínea b) do n.º 1 do artigo 132.º do RPIML;

v) A oneração de bens imóveis municipais deve obedecer ao disposto no Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação atual, devendo a Câmara Municipal, sempre que o valor dos bens imóveis a onerar seja superior a 870.000,00€ (oitocentos e setenta mil euros), correspondente a 1000 (mil) vezes a remuneração mínima mensal garantida, obter a autorização da Assembleia Municipal.

Nos termos das disposições conjugadas da alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º e da alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º, ambos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação atual, tenho a honra de propor que a Câmara delibere submeter à apreciação e votação da Assembleia Municipal:

1. **A constituição, a favor do CENTRO DESPORTIVO UNIVERSITÁRIO DE LISBOA, do direito de superfície sobre uma parcela de terreno com a área total de 41.754,75 m^2, sito no Alto do Lumiar, identificada a tracejado azul na Planta n.º 25/015/DMGP, pelo prazo de 60 (sessenta) anos, destinado às instalações da superficiária e à prossecução dos respetivos fins estatutários (ANEXO VI), formada pelas sete (7) parcelas de terreno que se discriminam:**
    a. **Parcela de terreno com a área de 1.235,40 m^2, a desanexar do prédio descrito em sede de registo predial sob o n.º 1809, da freguesia do Lumiar;**
    b. **Parcela de terreno com a área de 35,80 m^2, a desanexar do prédio descrito em sede de registo predial sob o n.º 2466, da freguesia do Lumiar;**
    c. **Parcela de terreno com a área de 13.398,07 m^2, a desanexar do prédio descrito em sede de registo predial sob o n.º 196, da freguesia do Lumiar;**
    d. **Parcela de terreno com a área de 14.157,72 m^2, a desanexar do prédio descrito em sede de registo predial sob o n.º 2881, da freguesia do Lumiar;**

e. **Parcela de terreno com a área de 12.741,45 m^2, a desanexar do prédio descrito em sede de registo predial sob o n.º 3149, da freguesia do Lumiar;**
f. **Parcela de terreno com a área de 78,80 m^2, a desanexar do prédio descrito em sede de registo predial sob o n.º 3248, da freguesia do Lumiar;**
g. **Parcela de terreno com a área de 107,51 m^2, a desanexar do prédio descrito em sede de registo predial sob o n.º 197, da freguesia do Lumiar.**

2. **Fixar o preço do direito de superfície em 51.000,00 € (cinquenta e um mil euros), a pagar em prestações anuais, a primeira das quais no valor de 1.150,00 € (mil cento e cinquenta euros), atualizadas anualmente de acordo com o coeficiente de atualização anual de renda dos arrendamentos não habitacionais, fixado e publicitado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P., ao qual se atribui, apenas para efeitos contratuais e fiscais, o valor de 1.150,00 € (mil cento e cinquenta euros), correspondente ao valor da primeira prestação anual;**

3. **Sujeitar o direito de superfície às condições de acordo constantes da presente proposta.**

CONFRONTAÇÕES DA PARCELA TOTAL DE TERRENO COM ÁREA DE 41.754,75 M^2 SOBRE A QUAL SE CONSTITUI O DIREITO DE SUPERFICIE

Norte e Sul - CML
Nascente - Av. Santos e Castro
Poente - Eixo Central

CONDIÇÕES DE ACORDO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

A. OBJETO

1. O direito de superfície a constituir a favor do CENTRO DESPORTIVO UNIVERSITÁRIO DE LISBOA (CDUL ou Superficiária) incide sobre uma parcela de terreno municipal sita no Alto do Lumiar, com a área total de 41.754,75 m^2 e identificada a tracejado azul na Planta n.º 25/015/DMGP, formada por sete parcelas de terreno:

a) Parcela de terreno com a área de 1.235,40 m^2, a desanexar do prédio descrito em sede de registo predial sob o n.º 1809, da freguesia do Lumiar;

b) Parcela de terreno com a área de 35,80 m^2, a desanexar do prédio descrito em sede de registo predial sob o n.º 2466, da freguesia do Lumiar;

c) Parcela de terreno com a área de 13.398,07 m^2, a desanexar do prédio descrito em sede de registo predial sob o n.º 196, da freguesia do Lumiar;

d) Parcela de terreno com a área de 14.157,72 m^2, a desanexar do prédio descrito em sede de registo predial sob o n.º 2881, da freguesia do Lumiar;

e) Parcela de terreno com a área de 12.741,45 m^2, a desanexar do prédio descrito em sede de registo predial sob o n.º 3149, da freguesia do Lumiar;

f) Parcela de terreno com a área de 78,80 m^2, a desanexar do prédio descrito em sede de registo predial sob o n.º 3248, da freguesia do Lumiar;

g) Parcela de terreno com a área de 107,51 m^2, a desanexar do prédio descrito em sede de registo predial sob o n.º 197, da freguesia do Lumiar.

2. A parcela de terreno municipal é cedida em direito de superfície, no estado em que se encontra, livre de quaisquer ónus.

3. O direito de superfície destina-se às instalações do CDUL e à prossecução da sua atividade de acordo com os seus fins estatuários.

4. A Superficiária é responsável pela realização de todas as obras e trabalhos necessários à conservação, manutenção e reabilitação das construções erigidas ou a erigir, devida e previamente autorizadas pelo Município, na parcela de terreno cedida podendo, nesse âmbito, candidatar-se a apoios financeiros específicos, nos termos dos Regulamentos Municipais, a Programas do Instituto Português do Desporto e Juventude (IPDJ) ou fundos internacionais, cumprindo para o efeito as normas legais e regulamentares aplicáveis, nada podendo vir a ser reclamado a esse respeito ao Município de Lisboa.

B. PRAZOS E DEMAIS CONDIÇÕES

5. O direito de superfície é constituído pelo prazo de 60 (sessenta) anos, contados a partir da data da outorga da escritura, renovando-se automaticamente por períodos de 10 (dez) anos caso nenhuma das partes se oponha mediante comunicação escrita com a antecedência mínima de um ano (*cf.* n.º 1 do artigo 130.º do RPIML).

6. A renovação do prazo do direito de superfície obriga a Superficiária ao pagamento do valor do direito de superfície que vier então a ser apurado (*cf.* n.ºs 2 a 4 do artigo 129.º do RPIML).

7. O Município de Lisboa pode acordar com a Superficiária a antecipação do termo do prazo inicial do direito de superfície, mediante o pagamento de compensação relativa ao período não cumprido do contrato, no valor a determinar por aplicação da fórmula de cálculo do valor de direito de superfície conforme previsto no n.º 7 do artigo 130.º do RPIML.

8. Sempre que, no decurso do contrato, a Superficiária venha a beneficiar de aumento de área bruta de construção ou mudança de uso face ao inicialmente previsto e que foi tido em conta para a determinação do preço do direito de superfície, há lugar à atualização deste, mesmo que tenha sido integralmente pago no momento da celebração do contrato de constituição do direito de superfície, nos termos de avaliação a realizar para o efeito, de acordo com os critérios estabelecidos nos artigos 32.º e seguintes do RPIML (*cf.* n.º 1 do artigo 133.º do mesmo Regulamento).

9. Alterações às áreas, quantidades ou polígono de implantação do direito de superfície podem ser autorizadas por despacho do Presidente da Câmara Municipal ou de Vereador com competências delegadas, desde que não representem acréscimos superiores a 10% (dez por cento) face ao previsto na presente proposta e sejam compatíveis com as condições urbanísticas e patrimoniais existentes para o local (*cf.* n.º 5 do artigo 133.º do RPIML).

10. Operada a extinção do direito de superfície, por qualquer causa, o prédio com todas as benfeitorias, reverterá para o Município de Lisboa, livre de quaisquer ónus ou encargos, sem que seja devido à Superficiária qualquer indemnização (*cf.* n.º 8 do artigo 133.º do RPIML).

C. CÂNON SUPERFICIÁRIO

11. O CDUL pagará ao Município, a título de preço do direito de superfície, o valor de 51.000,00 € (cinquenta e um mil euros), em prestações anuais no valor inicial de 1.150,00 € (mil cento e cinquenta euros), atualizado anualmente de acordo com o coeficiente de atualização anual de renda dos arrendamentos não habitacionais, fixado e publicitado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P., sendo o primeiro pagamento devido no ato da celebração do contrato e os restantes na anualidade do mesmo [*cf.* alínea b) do n.º 1 e n.º 3 do artigo 132.º do RPIML].

12. Em caso de mora no pagamento do preço do direito de superfície, o Município de Lisboa tem o direito de exigir o triplo das prestações em dívida (*cf.* n.º 1 do artigo 201.º do RPIML), salvo se estiverem reunidas as condições cumulativas previstas no n.º 2 do citado artigo 201.º do RPIML.

D. ENCARGOS DO SUPERFICIÁRIO

13. No âmbito geral, o CDUL obriga-se a:

a) Requerer e instruir, a expensas suas, todos os pedidos necessários ao cumprimento dos direitos e obrigações decorrentes da constituição do direito de superfície;

b) Assegurar a manutenção e os encargos de funcionamento das suas instalações, no imóvel objeto do direito de superfície, nomeadamente, os relacionados com o consumo de eletricidade, água, gás e telecomunicações, bem como com a limpeza e quaisquer equipamentos de segurança;

c) Manter o prédio em perfeito estado de conservação, segurança, limpeza e salubridade, cabendo-lhe executar todas as reparações necessárias e suportar os respetivos custos;

d) Manter a vigilância que considere necessária nas suas instalações;

e) Avisar imediatamente o Município sempre que tenha conhecimento de algum perigo ou ameaça relativamente ao bem ou que terceiros se arrogam direitos sobre o prédio objeto do direito de superfície;

f) Reconstruir as construções existentes, caso as mesmas sejam total ou parcialmente destruídas, no prazo máximo de 3 (três) anos a contar da data da respetiva ocorrência, sob pena de reversão;

g) Permitir ao Município a fiscalização periódica do bem, para verificação das condições das respetivas instalações e do respetivo funcionamento;

h) Contratar e manter um seguro que garanta o risco de incêndio e de destruição do bem por causas naturais ou ação humana.

14. O CDUL obriga-se, ainda, a dar cumprimento às condições impostas pelo DAFD constantes na informação n.º 204/DAFD/CML/23, que constitui o **ANEXO V** à presente proposta e que da mesma faz parte integrante.

15. O CDUL obriga-se, também, a cumprir com as Contrapartidas de Interesse Público impostas pelo DAFD constantes na informação n.º 204/DAFD/CML/23, que constitui o **ANEXO V** à presente proposta e que da mesma faz parte integrante, designadamente:

a) Durante o período de dez (10) anos, após a entrada em funcionamento do equipamento desportivo, o CDUL deve:

i. Colaborar com a Câmara Municipal de Lisboa na realização de eventos desportivos e de programas desportivos de interesse municipal, concedendo apoio técnico e logístico;

ii. Informar, por escrito, o Município sempre que ocorram situações anómalas respeitantes ao funcionamento da instalação desportiva nos períodos de participação dos programas desportivos municipais;

iii. Facultar o acesso e a frequência gratuita destas instalações desportivas às atividades desportivas dinamizadas no âmbito dos Programas Desportivos Municipais e às escolas da rede pública de Lisboa, para atividades dos alunos enquadradas pelo Desporto Escolar, desde que solicitado com uma antecedência mínima de 90 (noventa) dias;

iv. Facultar o acesso e frequência gratuita destas instalações aos clubes desportivos e outras entidades sem fins lucrativos, desde que filiados nas federações desportivas com utilidade pública desportiva, para as suas atividades desportivas de natureza competitiva oficial, através de um mapa de programação horária anual, a determinar no início de cada época desportiva.

b) O valor estimado das contrapartidas de interesse público deve atingir 10% do valor total calculado de acordo com o n.º 2 do artigo 129.º do RPIML, podendo ser atingido no período de 10 anos, ou ser alargado ao período necessário à sua execução integral;

c) O valor referido na alínea anterior deve ter como referência os preços de cedência onerosa de instalações desportivas da mesma tipologia definidos no Regulamento de Taxas, Preços e Outras Receitas do Município (TPORM) e respetivas Tabelas anexas aprovadas para cada ano civil;

d) Anualmente, e até 31 de janeiro de cada ano civil, o CDUL deve fazer prova, junto da Câmara Municipal de Lisboa, da execução das contrapartidas referidas na alínea anterior, por meio de um relatório detalhado com a discriminação dos serviços prestados e respetivos custos unitários, que deverá ser analisado e objeto de parecer pelos serviços municipais competentes (DAFD);

e) Publicitar o apoio da Câmara Municipal de Lisboa, concretizado na atribuição do direito de superfície, através da menção expressa *"Com o apoio da Câmara Municipal de Lisboa"* e inclusão do respetivo logotipo em todos os suportes gráficos de promoção ou divulgação das atividades, bem como em toda a informação difundida nos diversos meios de comunicação, sem prejuízo da livre e plana utilização do emblema e identificação do CDUL nesses mesmos suportes gráficos e outros.

E. TRANSMISSÃO OU ONERAÇÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

16. O direito de superfície é constituído *intuito personae* ao CENTRO DESPORTIVO UNIVERSITÁRIO DE LISBOA, não podendo ser transmitido, total ou parcialmente, nem onerado, sem autorização expressa e prévia da Assembleia Municipal de Lisboa, sob proposta da Câmara Municipal (*cf.* n.º 2 do artigo 133.º do RPIML).

17. O disposto no número anterior aplica-se à transmissão de 75% ou mais das participações sociais da entidade superficiária (*cf.* n.º 3 do artigo 133.º do RPIML).

F. EXTINÇÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

18. Sem prejuízo da resolução unilateral por razões de interesse público, tal como prevê o n.º 8 do artigo 130.º do RPIML, o direito de superfície extinguir-se-á, ainda, pelo decurso do respetivo prazo ou pela verificação das seguintes situações, com a consequente desocupação imediata do imóvel municipal e dos respetivos equipamentos aí construídos e instalados:

a) Alteração superveniente da natureza jurídica da Superficiária (*cf.* ponto i) da alínea c) do n.º 3 do artigo 126.º do RPIML);

b) Afetação do prédio a fim diverso do estabelecido sem consentimento prévio e expresso do Município de Lisboa (*cf.* ponto ii) da alínea c) do n.º 3 do artigo 126.º do RPIML); utilização do imóvel para fins diversos do objeto da cedência;

c) O incumprimento definitivo, pela Superficiária, de qualquer uma das obrigações emergentes do contrato de constituição do direito de superfície.

19. Operada a resolução do direito de superfície por razões de interesse público, a propriedade plena reverte para o Município mediante ressarcimento à Superficiária, neste caso se aplicando, com as devidas adaptações, o regime previsto para o resgate da concessão, nos termos da lei (*cf.* n.º 10 do artigo 130.º do RPIML).

20. Operada a extinção do direito de superfície, por qualquer outra causa:

a) A Superficiária obriga-se a entregar o imóvel ao Município no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data da ocorrência do facto que determinou a extinção de tal direito;

b) O prédio, com todas as benfeitorias, reverterá para o Município de Lisboa, livre de quaisquer ónus ou encargos, sem que seja devida à Superficiária qualquer indemnização (*cf.* n.º 8 do artigo 133.º do RPIML);

c) Extinguem-se todos os direitos reais de gozo ou de garantia que eventualmente tenham sido constituídos pela Superficiária em benefício de terceiros, ainda que com autorização do Município.

21. Verificada a extinção do direito de superfície, por qualquer causa, antes do termo do prazo inicial ou de renovação em curso, fica a Superficiária obrigada a comparecer na outorga do contrato que para o efeito tenha de ser celebrado, no prazo que para o efeito lhe for fixado em comunicação escrita do Município de Lisboa, sendo que se o não fizer fica desde já expressamente reconhecido o direito à execução específica, nos termos do disposto no artigo 830.º do Código Civil.

22. O incumprimento do contrato por causa imputável à Superficiária pode constituir impedimento para a constituição de novo direito de superfície pelo Município, pelo prazo de dez anos a contar da data da reversão e extinção do primitivo direito (*cf.* n.º 9 do artigo 133.º do RPIML).

23. Nos termos e para os efeitos previstos nos n.os 10, 11, 12 e 14, todos do artigo 133.º do RPIML, em caso de incumprimento grave dos termos e condições do direito de superfície o Município pode recorrer à ação direta para reaver a posse do prédio municipal objeto do direito de superfície, imputando à Superficiária todos os encargos associados, sendo este ónus de natureza contratual levado a registo.

G. RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS

24. A resolução de todo e qualquer litígio emergente da interpretação, aplicação ou execução de qualquer uma das presentes condições de acordo e ou cláusulas contratuais, fica sujeita ao tribunal judicial da comarca de Lisboa.

JUSTIFICAÇÃO DO VALOR

Remete-se para as Informações n.º 47/DEAI/DMGP/CML/23, n.º 204/DAFD/CML/23 e n.º 72/DEAI/DMGP/CML/25 que constituem os **Anexos II, IV e V** à presente proposta e que da mesma fazem parte integrante.

ANEXOS:

I - INF/183/DAFD/CML/23;
II - INF/47/DEAI/DMGP/CML/23;
III - Proposta n.º 206/2025 (PIP);
IV - INF/204/DAFD/CML/23;
V - INF/72/DEAI/DMGP/CML/25;
VI - Planta n.º 25/015/DMGP.

Nota: Os restantes anexos encontram-se arquivados na DACM.

Exmo. Sr. Diretor da Direção Municipal
de Gestão Patrimonial
Eng.º Bernardo Alabaça

Informação nº
INF/47/DEAI/DMGP/CML/23

Data
2023-05-15

Assunto: Avaliação preliminar de uma parcela de terreno municipal destinada a equipamento desportivo para eventual constituição de Direito de Superfície, localizada na Alta de Lisboa.

Informação

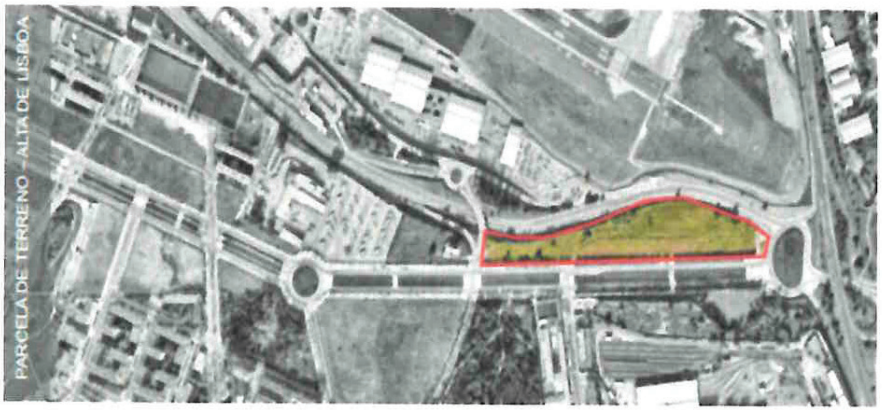
1. Âmbito

Avaliação preliminar de uma parcela de terreno municipal destinada a equipamento desportivo para constituição de Direito de Superfície, localizado na Alta de Lisboa.

Foi efetuado a simulação por um período de 50 e 60 anos, sem qualquer bonificação.

2. Património

A parcela em estudo tem uma área de terreno com 41.700 m2.



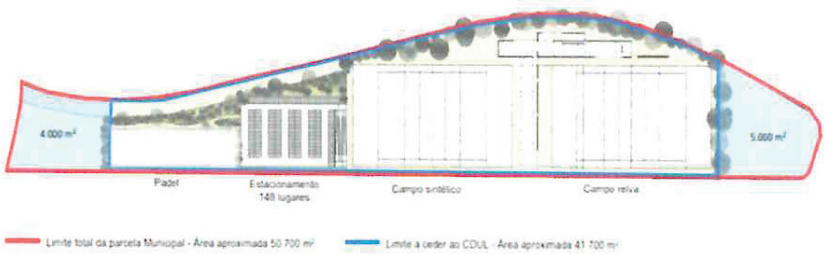
Despacho

Anuncio o
enfoque e respetivas
conclusões.

Bernardo Alabaça
Diretor Municipal de Gestão Patrimonial
2023-05-17

3. Projeto de desenvolvimento

Terreno com uma área aproximada de 41.700 m2, estando previsto a construção de edificação com uma superfície de pavimento aproximada de 2.800 m2 e campos de rugby e campos de paddel



4. Metodologia de cálculo

Valor do direito de superfície determinado de acordo com o disposto no Regulamento do Património Imobiliário do Município de Lisboa (RPIM), publicado em Boletim Municipal em Suplemento do dia 30 de Junho e em DR a 1 de Julho de 2020, tendo entrado em vigor no dia 1 de Julho.
Para determinar o valor de mercado atual do imóvel, recorreu-se ao método comparativo de mercado e ao método do valor residual – discounted cash-flows.

5. Valor de mercado atual

Com base nas metodologias de avaliação reconhecidas, o valor de mercado do terreno, tal como se encontra na presente data, é de:

VM = 1 600 000 € (Um milhão e seiscentos mil euros)

6. Valor do direito de superfície

Aplicando o normativo do novo Regulamento do Património Imobiliário do Município de Lisboa (RPIM), nomeadamente o artigo 129º - critérios valorimétricos relativos a direitos de superfície, o valor do direito de superfície, considerando o período de 50 e 60 anos, sem bonificação, é de:

a)Valor do Direito de Superfície (período de 50 anos, s/bonificação):

VS = 888 888,89 €

Em caso de pagamento por rendas anuais, o valor da primeira renda anual é de:

R1 = 29 673,68 €

b) Valor do Direito de Superfície (período de 60 anos, s/bonificação):

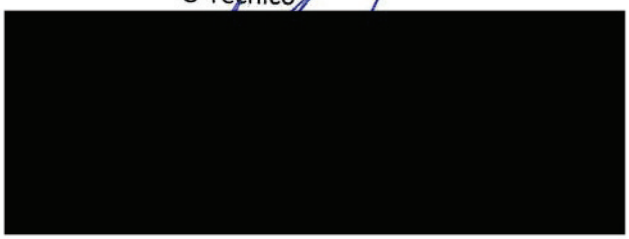
VS = 1 066 666,67 €

Em caso de pagamento por rendas anuais, o valor da primeira renda anual é de:

R1 = 32 325,63 €

Anexa-se relatório de avaliação imobiliária preliminar dos Serviços.

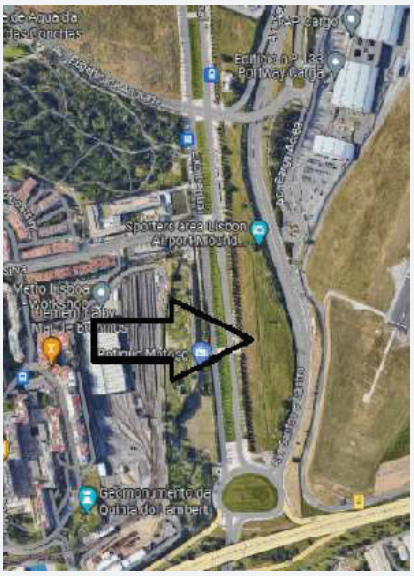
O Técnico



RELATÓRIO PRELIMINAR
AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Propriedade Municipal
Localizada na Alta de Lisboa

Direito de Superfície



Data de referência:
Maio de 2023

DMGP/DEAI
Direção Municipal de Gestão Patrimonial/ Divisão de Estudos e Avaliações Imobiliárias

Índice

Sumário executivo .....
1. Âmbito .....
2. Localização e descrição .....
3. Situação Legal .....
4. Metodologia de avaliação .....
5. Avaliação .....
   5.1. Pressupostos .....
   5.2. Cálculos .....
   5.3. Valor do direito de superfície .....
   5.4. Canon superficiário .....
6. Conclusão .....

Sumário executivo

Âmbito	Avaliação preliminar de uma parcela de terreno municipal destinada a equipamento desportivo para constituição de Direito de Superfície, localizado na Alta de Lisboa. Foi efetuado a simulação por um período de 50 e 60 anos.
Património	A parcela em estudo tem uma área de terreno com 41.700 m2.
Localização	Alta de Lisboa
Projeto de desenvolvimento	Terreno com uma área aproximada de 41.700 m2, estando previsto a construção de edificação com uma superfície de pavimento aproximada de 2.800 m2 e campos de rugby e campos de paddel
Data de referência	Maio de 2023
Ónus ou encargos	Não existem, além das condicionantes e restrições de ordem urbanística, e das condições específicas a vigorar na constituição do Direito de Superfície, concretamente o prazo e a possibilidade da sua renovação.
Metodologia	Valor do direito de superfície determinado de acordo com o disposto no Regulamento do Património Imobiliário do Município de Lisboa (RPIM), publicado em Boletim Municipal em Suplemento do dia 30 de Junho e em DR a 1 de Julho de 2020, tendo entrado em vigor no dia 1 de Julho. Para determinar o valor de mercado atual do imóvel, recorreu-se ao método comparativo de mercado e ao método do valor residual – discounted cash-flows.

Valor de mercado atual

Com base nas metodologias de avaliação reconhecidas, o valor de mercado do terreno, tal como se encontra na presente data, é de:

VM = 1 600 000 €

Valor do direito de superfície

Aplicando o normativo do novo Regulamento do Património Imobiliário do Município de Lisboa (RPIM), nomeadamente o artigo 129º - critérios valorimétricos relativos a direitos de superfície, o valor do direito de superfície, considerando o período de 50 e 60 anos, sem bonificação, é de:

a)Valor do Direito de Superfície (período de 50 anos, s/bonificação):

VS = 888 888,89 €

Em caso de pagamento por rendas anuais, o valor da primeira renda anual é de:

R_1 = 29 673,68 €

b) Valor do Direito de Superfície (período de 60 anos, s/bonificação):

VS = 1 066 666,67 €

Em caso de pagamento por rendas anuais, o valor da primeira renda anual é de:

R_1 = 32 325,63 €

1. Âmbito

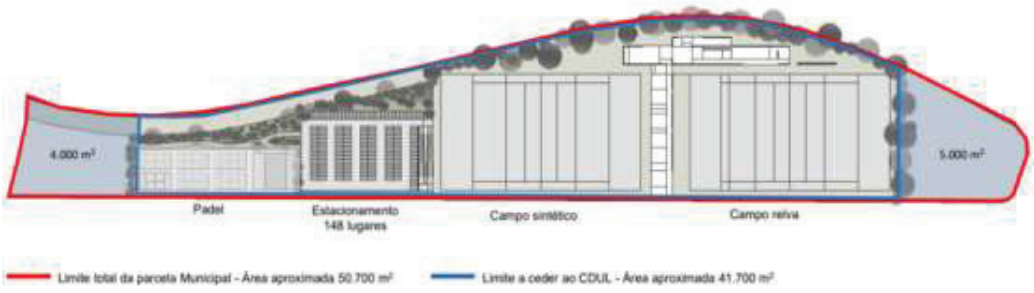
O objetivo desta avaliação é a determinação do valor a liquidar com a constituição de Direito de Superfície relativo a uma parcela de terreno destinado a equipamento localizada na Alta de Lisboa.
Está prevista a constituição do Direito de Superfície e por determinar o horizonte temporal e uma eventual bonificação a atribuir, nos termos do Regulamento do Património Imobiliário do Município de Lisboa (RPIM).

2. Localização e descrição

Localização:

Descrição A parcela em estudo tem uma área de terreno com 41.700 m2.

Projeto De acordo com o estudo urbanístico preliminar efetuado pela DMG, temos:



3. Situação Legal

Ónus ou encargos	Os valores calculados consideram que à data da constituição do direito de superfície, não incide sobre a propriedade quaisquer ónus ou encargos, que pudessem eventualmente limitar o seu valor.
Potencialidade de construção	Baseou-se no estudo preliminar efetuado pela DMGP
Alterações ao projeto	Um cenário de alterações ao projeto, com mudança na natureza da utilização, ou com diferenças nas áreas construção, implica uma revisão dos valores face ao novo projeto.

4. Metodologia de avaliação

Critérios de avaliação

Valor do direito de superfície determinado de acordo com o disposto no Regulamento do Património Imobiliário do Município de Lisboa (RPIM), publicado em Boletim Municipal em Suplemento do dia 30 de Junho e em DR a 1 de Julho de 2020, tendo entrado em vigor no dia 1 de Julho.

Para determinar o valor de mercado atual do imóvel recorreu-se ao método comparativo e ao método residual – discounted cash-flows.

Metodologia

O valor do direito de superfície foi estimado tendo em consideração um período de n=50 anos e 60 anos, e portanto o seu valor é dado por: VS = VM x n / 90 x (1-b), sendo VS o valor do direito de superfície, VM o valor de mercado do imóvel, n o nº de anos do período a constituir o direito de superfície e b é uma eventual bonificação por razões sociais ou afins.
Neste caso, VM é o valor de mercado da propriedade no estado atual em que se encontra, e tendo em consideração o seu potencial de construção.
O Valor de Mercado foi determinado pelo Método comparativo de Mercado e Método de Custos.

5. Avaliação

5.1. Pressupostos

No apuramento do valor do Direito de superficie, consideram-se os seguintes pressupostos:

- Para o cálculo da superficie de pavimento construída, o valor do terreno vai ser calculado tendo como base o custo total do empreendimento, o valor da receita para o segmento habitacional, e através do DCF, no sentido de ser retirado a margem do promotor, é considerado uma TIR de 15 % , a fim de o valor final ser corrigido para o uso de equipamento desportivo;

- Os valores considerados como custos e receitas foram unitários;

- De acordo com o conhecimento do mercado imobiliário local, o valor dos terrenos a serem transacionados na zona da Alta de Lisboa, rondam os 600 €/m2 a 700 €/m2 para o uso habitacional e para superfícies de pavimento superiores a 3.000 m2;

- Em termos de custos consideramos razóavel um custo de construção directo de 950 €/m2 acrecido de 9% para custos indirectos (incluindo Projectos, Gestão e Fiscalização) o que conduz a um custo total unitàrio de 1035,50 €/m2;

-Para a determinação do valor de terreno em espaços verdes ,ie, a área afecta à prática desportiva que gere rendimento para o proprietário/ concessionário foi utilizado o método de avaliação de terrenos rústicos periurbanos.

5.2. Cálculos

a) Assumindo os pressupostos acima referenciados e atendendo que a finalidade é a construção de um equipamento desportivo temos:

	Ano		
	0	1	2
Custo (Unit/€/m2)		3 106 500 €	
Receita (Unit/€/m2)			4 906 500 €
TIR =	15%		
Vt (€/m2) para Habitação	650		
Valor do Terreno A =		1 008 715 €	
(Valor Unit/€/m2) =		360	

O valor de terreno unitário apurado na ordem dos 360 €/m2/sp, corresponde a uma redução de 40% ao limite inferior dos terrenos transcionados para a Alta de Lisboa (600€/m2/sp) e encontra-se em linha à correção dos valores habitacionais para equipamentos desportivos, na prática da avaliação imobiliária.

b) Espaços Verdes

Para este efeito, temos como partida o valor base pela Avaliação de prédios espécie "Outros" sem capacidade construtiva (n.º 3 do art.º 46.º do CIMI)

Nos terrenos, o seu valor unitário corresponde ao que resulta da aplicação do coeficiente de 0,005 ao produto do valor base dos prédios edificados pelo coeficiente de localização.

Vt = Vc x A terr x Cl x 0,005

Vc – Valor base dos prédios edificados

A terr – Área do terreno

Cl – Coeficiente de localização correspondente à utilização dominante da zona, a identificar pelo avaliador.

Para efeitos de CL, vamos assumir, não obstante do equipamento aeroportuário adjacente, a utilização habitação, atendendo as construções localizadas a este, pelo que o CL será de 2,35

(Extrato do mapo de zonamento do CIMI)

Neste enquadramento, temos:

Vt = Vc x A terr x Cl x 0,005

Vt= 665 * 41.750 m2 * 2,35 *0,005

Vt= 325.224 €

Reflecte assim um valor unitário de 7,79 €/m2/ATerreno.

Atendendo que os terrenos localizados nos principais centros urbanos, mormente a Cidade de Lisboa e que estão adstritas a espaços verdes, podendo-se equiparar a áreas rusticas, na verdade o valor intrínseco é claramente superior às áreas rurais fora do perímetro urbano, podendo-se designar tais como periurbanas, dado que se encontram numa posição de transição entre espaços estritamente rurais e áreas urbanas.

As áreas periurbanas são áreas que se encontram numa posição de transição entre espaços estritamente rurais e áreas urbanas. As áreas periurbanas garantem, em geral, uma articulação urbano-rural de proximidade e podem eventualmente tornar-se totalmente urbanas. As pessoas representam uma componente essencial das áreas periurbanas, dado que estas se encontram num processo de progressiva urbanização.

A maioria das áreas periurbanas localiza-se na proximidade imediata das áreas urbanas consolidadas, mas podem também corresponder a aglomerados residenciais localizados em paisagens rurais.

Neste enquramento e para efeitos de avaliação temos:

QUADRO DE AVALIAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO - AVALIAÇÃO DE TERRENOS PERIURBANOS

		Prémio urbano					n	Valor actual			
Designação/zona	área (m2)	Valor rústico	Custos para passar a urbano	Prémio urbano	Valor urbano	Valor do Premio urbano actualizado ou seja valor expectável		Valor rustico	Valor expectável	Valor unitário	Valor actual
		a	b	c	d	Pu = d-(a+b) / (1+t)^n	anos	a	e = pu/(1+0,1)^n		a+ e
		7,8 €/m2	7,5 €/m2	134,7 €/m2	150,0 €/m2			7,8 €/m2			
Terreno periurbano (*)	38 900	303 420	291 750	5 239 830	5 835 000	290 388	40	303 420,00	290 388	15	593 808
Total	38 900	303 420		7,465	74650	290 388		15,27	15,27		594 000

(*) excluindo a área construida possivel na parcela de terreno

Assim o valor do terreno vem:

Valor do Terreno	
Valor Total (A+ B) =	1 600 000 €

Valor de Mercado total:

VM = 1.600.000 €

5.3. Valor do direito de superfície

A fórmula de cálculo para o direito de superfície por um período de n anos é VS = VM x n /90 x (1-b), sendo VS o valor do direito de superfície, VM o valor de mercado do imóvel, n o nº de anos pelo qual é constituído o direito de superfície e b é uma eventual bonificação por razões sociais ou afins.

. Para um prazo de 50 anos, sem bonificação, o valor do direito de superfície fica:

VS = VM x n / 90 = VM x 50 / 90 = 1.600.000 € x 50 / 90 = 888 888,89 €

Valor do Direito de Superfície (período de 50 anos, s/bonificação):

VS = 805 555,56 €

. Para um prazo de 60 anos, sem bonificação, o valor do direito de superfície fica:

VS = VM x n / 90 = VM x 60 / 90 = 1.600.000 € x 60 / 90 = 1 066 666,67 €

Valor do Direito de Superfície (período de 50 anos, s/bonificação):

VS = 1 066 666,67 €

5.4. Canon superficiário

Aplicando o normativo do Regulamento do Património Imobiliário do Município de Lisboa (RPIM), nomeadamente o artigo 129º - critérios valorimétricos relativos a direitos de superfície, temos:

$$R1 = Vs \times \frac{1-C}{C-C^{n+1}} \times (1+r)$$

em que:

R1: Primeira renda anual devida;
Vs: Corresponde ao valor do direito de superfície;
$C = \frac{1+r}{1+i}$

em que:

r: Coeficiente de atualização anual dos arrendamentos comerciais;
i: Taxa Euribor a três meses, acrescida de um ponto percentual;
n: Corresponde ao prazo do direito de superfície.

Sendo:

r = 2 % » Correspondente à atualização de rendas comerciais (Artigo 2.º da Lei n.º 19/2022, de 21 de outubro)

i = 4,18 % » Presentemente atendendo à atual conjuntura considera-se para a taxa i a taxa indexante Euribor a 3 meses com um spread de 1%, ficando i = 3,177 % + 1,00 % = 4,18 %

Em caso de pagamento por rendas anuais, o valor da primeira renda anual é de:

Para período de 50 anos, s/bonificação:

R_1 = 29 673,68 €

Para período de 60 anos, s/bonificação:

R_1 = 32 325,63 €

VALOR DO DIREITO DE SUPERFÍCIE / CANON SUPERFICIÁRIO		
Prazo (anos)	50	60
Bonificação	0%	0%
Valor do direito de superfície - VS =	888 888,89 €	1 066 666,67 €
Canon superficiário (renda anuais):		
Coeficiente de actualização anual das rendas, r (%)	2,00%	2,00%
Taxa euribor a 3 meses, acrescida de um ponto percentual, i (%)	4,18%	4,18%
C=(1+r)/(1+i) =	0,979102873	0,979102873
R1 (renda do 1º ano) =	29 673,68 €	32 325,63 €
Renda Mensal (1º ano)	2 500,00 €	2 700,00 €

Quadro – Valor do Direito de Superfície e Valor da 1ª Renda Anual (extrato excel)

6. Conclusão

Tendo em consideração a área de construção da zona de intervenção, as normas do cálculo do direito de superfície previstas no Regulamento do Património Imobiliário do Município de Lisboa (RPIM), e a metodologia universalmente aceite para a estimativa do valor de mercado, o valor do direito de superfície para o terreno em estudo é:

. Valor do Direito de Superfície (período de 50 anos, s/bonificação):

VS = 888 888,89 €

Em caso de pagamento por rendas anuais, o valor da primeira renda anual é de:

Para período de 50 anos, s/bonificação:

R_1 = 29 673,68 €

. Valor do Direito de Superfície (período de 60 anos, s/bonificação):

VS = 1 066 666,67 €

Em caso de pagamento por rendas anuais, o valor da primeira renda anual é de:

Para período de 60 anos, s/bonificação:

R_1 = 32 325,63 €

Nota: O presente relatório de avaliação imobiliária deve ser encarado como uma simples estimativa valoritiva em face aos pressupostos e condicionantes presentes.

Lisboa, Maio de 2023

Ao Sr. Diretor de DMGP
18.09.2023

Câmara Municipal de Lisboa
Departamento da Atividade Física e do Desporto

Exmo. Senhor
Diretor de Departamento
Atividade Física e Desporto
Dr. Rafael Luís Salgueiro

Informação nº
INF/204/DAFD/CML/23
Proc/9698/CML/23

Data
2023-07-19

Assunto: Constituição de direito de superfície de parcela de propriedade municipal a favor do Centro Desportivo Universitário de Lisboa (CDUL) – Condições de atribuição e contrapartidas de interesse público.

Informação

Exmo. Senhor Diretor
Dr. Rafael Luís Salgueiro:

I - No que concerne ao assunto identificado na epígrafe da presente comunicação e na sequência da informação n.º 183/DAFD/CML/23, de 28 de junho, cujo desiderato pretendeu, por uma banda, dar cabal satisfação à alínea a) do n.º 2 do artigo 127.º do *Regulamento do Património Imobiliário do Município de Lisboa*, (RPIML), publicado na 2.ª série do Diário da República n.º 126, parte H, de 1 de julho de 2020 e, por outra, referenciar e descrever de forma tão exaustiva quanto possível, os fundamentos e pressupostos que permitem excecionar a regra prevista no n.º 2 do artigo 126.º do Regulamento em questão e, considerando ainda o despacho nela aposto, por parte do Diretor Municipal de Gestão Patrimonial, Eng.º Bernardo Alabaça, que se transcreve: *"Uma vez que da presente informação não consta proposta de contrapartidas a aplicar à disponibilização do imóvel, solicita-se que o DFAD proponha condições tendo presente a avaliação do imóvel e o cumprimento dos regulamentos em vigor, nomeadamente o RPIML e o RAAML"*, cumpre, em observância ao solicitado, informar e propor:

1. Consideram-se **condições** prévias de atribuição do Direito de Superfície de parcela de propriedade Municipal a atribuir ao Centro Desportivo Universitário de Lisboa, doravante abreviadamente identificado por CDUL, localizada no Alto do Lumiar para construção de um equipamento desportivo constituído por dois grandes campos de jogos e respetivas áreas de apoio (vestiário, balneários, posto médico, arrecadação de materiais, áreas técnicas e administrativas), as seguintes:

Despacho

Concordo
À consideração do Exmo Sr. Vereador Dr. Ângelo Pereira, propondo-se a sua concordância

O Diretor do Departamento da Atividade Física e do Desporto
25/7/23
Rafael Luis Salgueiro

À consideração do Sr. Presidente
Câmara Municipal de Lisboa
Concordo com o Proposto
11/09/2023
O Vereador
Ângelo Pereira

[redacted]

a) Construir o equipamento desportivo de acordo com a legislação aplicável, tendo em consideração nomeadamente a instrução dos procedimentos de licenciamento junto dos serviços competentes da Câmara Municipal de Lisboa, submetidos aos pareceres obrigatórios e vinculativos dos serviços com competências nas diversas matérias, nomeadamente no que ao desporto diz respeito;

b) Manter o programa funcional aprovado pela CML do equipamento construído, salvo nas situações de prévio conhecimento e expressa autorização do Município;

c) Obter todos os licenciamentos especiais necessários ao funcionamento do equipamento desportivo;

d) Quaisquer obras supervenientes de beneficiação ou reabilitação carecem de autorização prévia do Município, no termos do *Regime Jurídico do Urbanismo e Edificação, Decreto-Lei n.º 555/99, 16 de dezembro*, independentemente da observância das disposições legais aplicáveis;

e) Devem ficar ainda a cargo do CDUL as obras cuja necessidade resulte de um uso anormal ou não prudente da instalação desportiva, devendo a realização das mesmas ser submetida ao prévio conhecimento e autorização do Município nos termos dos Regulamentos Municipais aplicáveis;

f) Responsabilizar-se pelo pagamento de todas as despesas do equipamento desportivo, nomeadamente água, eletricidade, gás, comunicação, e outras, necessárias ao seu normal durante o período de vigência do instrumento jurídico aplicável ao caso concreto – protocolo de cedência de direito de superfície;

g) Responsabilizar-se por todas as despesas de manutenção ordinária e extraordinária do equipamento desportivo;

h) Assumir diretamente a responsabilidade e a gestão do equipamento desportivo no âmbito da natureza jurídica do contrato outorgado, *in casu,* Protocolo de Cedência de direito de superfície, suportando todas as despesas inerentes à sua gestão e equipamentos de suporte à atividade desportiva a desenvolver, nomeadamente sistemas de comunicação, alarmes, redes de dados, sistemas informáticos, etc.;

i) Efetuar a manutenção corrente de todas as áreas de todo do equipamento desportivo, incluindo os de natureza eletromecânica, conservação, limpeza, segurança,

aquisição de todos os produtos e materiais afetos ao seu funcionamento;

j) Responsabilizar-se pelo controlo da qualidade do ar, temperatura da instalação desportiva, efetuando as necessárias análises periódicas através de entidade externa, nos termos da legislação em vigor nesta matéria;

k) Respeitar a legislação aplicável aos espaços de restauração e bebidas equipamentos de *vending* (venda automática) e aos espaços de estacionamento, quer estes sejam objeto de gestão direta, quer sejam objeto de exploração por terceiros com a prévia autorização do Município;

l) Contratar e manter, durante a vigência do instrumento juridicamente aplicável – Protocolo de cedência de Direito de Superfície - todas as apólices de seguros aplicáveis (responsabilidade civil, acidentes pessoais e seguro desportivo), bem como apólice especial que garanta o risco de incêndio e destruição do edifício por causas naturais ou ação humana;

m) Assegurar que todas as entidades utilizadoras da instalação desportiva prestem prova que detêm apólice de seguro obrigatório de acidentes pessoais dos utentes, nos termos da legislação em vigor;

n) Assegurar que todos os utentes conheçam e respeitem o estipulado no número 2 do artigo 40.º da Lei de Bases da Atividade Física e do Desporto, Lei n.º 5/2007, de 16 de janeiro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 74/2013, de 6 de setembro;

o) Comprometer-se a que toda e qualquer inscrição ou afixação de publicidade institucional no interior e/ou exterior da instalação desportiva respeite a legislação em vigor nesta matéria, bem como o «Regulamento Geral de Taxas, Preços e Outras Receitas Municipais» e respetivas tabelas anexas;

p) Disponibilizar o Livro de Reclamações a todos os utentes que o solicitarem, nos termos da legislação em vigor;

q) Ter a sua situação regularizada no que toca à relação fiscal e contributiva para com o Estado português (fisco e segurança social) e para com o Município de Lisboa;

r) Manter abertas e em funcionamento a instalação desportiva 7 (sete) dias por semana, à exceção de alguns dias do ano civil, nos termos do Regulamento Interno da instalação;

s) Ceder o uso da instalação desportiva tendo em conta as regras estabelecidas no Regulamento Interno;

t) Assegurar outras contrapartidas consideradas necessárias e que se mostrem adequadas, no âmbito do Protocolo de Direito de Superfície outorgado com o município, nomeadamente através de Patrocínios ou de Mecenato, nos termos da Lei do Orçamento de Estado e Estatuto dos Benefícios Fiscais, em vigor;

u) Respeitar, no que diz respeito ao funcionamento da instalação desportiva o disposto na Lei n.º 5/2007, de 16 de janeiro (Lei de Bases da Atividade Física e do Desporto), alterada pela Lei n.º 74/2013, de 6 de setembro, no Decreto-Lei n.º 141/2009, de 16 de junho (Regime Jurídico das Instalações de Uso Público), alterado pelos Decretos-Leis n.º 110/2012, de 21 de maio e n.º 9/2021, de 29 de janeiro, Lei n.º 39/2012, de 28 de agosto (Regime Jurídico da Responsabilidade Técnica pela direção e orientação de atividades desportivas nas instalações desportivas), alterada pelos Decretos-Leis n.º 102/2017, de 23 de agosto e 9/2021, de 29 de janeiro, Decreto-Lei n.º 10/2009, de 12 de janeiro (Seguros Desportivo), alterado pela Lei n.º 27/2011, de 16 de junho, Decreto-Lei n.º 100/2003, de 23 de maio (Regulamento das condições técnicas e de segurança a observar na conceção, instalação e manutenção das balizas de futebol, andebol, hóquei e pólo aquático e dos equipamentos de basquetebol existentes nas instalações desportivas de uso público), alterado pelos Decretos-Leis n.º 82/2004, de 14 de abril e n.º 9/2021, de 29 de janeiro, Lei n.º 39/2009 de 30 de julho (Regime Jurídico do combate à violência, ao racismo, à xenofobia e à intolerância nos espetáculos desportivos), alterada pelo Decreto-Lei n.º 114/2011, de 30 de novembro e pelas Leis n.º 52/2013, de 25 de julho, n.º 113/2019, de 11 de setembro e n.º 92/2021, de 17 de dezembro, e respetiva regulamentação aplicável, Decreto-Lei n.º 216/2012, de 9 de outubro (Regime de policiamento e da satisfação dos encargos daí decorrentes no que se refere aos espetáculos desportivos realizados em recintos desportivos), alterado pelo Decreto-Lei n.º 52/2013, de 17 de abril, Lei n.º 40/2012, de 28 de agosto (Regime de acesso e de exercício da atividade de treinador de desporto), alterada pela Lei n.º 106/2019, de 6 de setembro e pelo Decreto-Lei n.º 9/2021, de 29 de janeiro, Lei n.º 81/2021, de 30 de novembro (Lei antidopagem no desporto), alterada pelo Decreto-Lei n.º 35/2022, de 20 de maio, Portaria n.º 436/2022, de 1 de abril (Regulamenta a Lei n.º 81/2021, de 30 de novembro), Portaria n.º 9/2014, de 17 de janeiro (Lista de substâncias e métodos proibidos em competição e fora de competição

desportiva), bem como toda a legislação que supervenientemente se venha a aplicar em matéria desportiva e cuja previsão de aplicação considere a tipologia da instalação desportiva objeto do Protocolo de cedência precária.

v) Em matéria de Proteção de Dados Pessoais, o CDUL compromete-se a respeitar o disposto no Regulamento (EU) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho Europeu de 27 de abril de 2016 – Regulamento Geral de Proteção de Dados (RGPD), e Lei n.º 58/2019, de 8 de agosto, no que concerne à proteção de pessoas singulares, ao tratamento de dados pessoais e à circulação desses dados, e compromete-se a celebrar Acordos de Tratamento de Dados ou Acordos de responsabilidade conjunta sempre que tais situações ocorram e legalmente se justifique, nos termos da legislação supra referenciada;

w) Cumprir e fazer cumprir, por qualquer entidade terceira que usufrua do uso deste equipamento, o princípio constitucional da igualdade e não discriminação determinado pela legislação nacional e pelas Convenções internacionais que obrigam o Estado Português no âmbito do Desporto e, particularmente, os princípios fundamentais do olimpismo inscritos na Carta Olímpica e no Código de Ética do Comité Olímpico Internacional;

x) Findo o período de concessão do Direito de Superfície, o CDUL deverá ou repor o local no estado em que se encontrava à data do início da concessão, ou o equipamento desportivo reverte para o município no estado em que se encontra ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização ou poderá ser negociado outro instrumento jurídico aplicável, sem que por tal facto o CDUL, possa exigir qualquer indemnização ao Município ou exercer direito de retenção, nos termos do artigo 130.º e seguintes do *Regulamento do Património Imobiliário do Município (RPIM).*

2. Face à tipologia do equipamento desportivo a construir, consideram-se e propõem-se **como contrapartidas de interesse público** com vista à atribuição do Direito de Superfície de parcela de propriedade Municipal a ceder ao Centro Desportivo Universitário de Lisboa (CDUL) para construção de um equipamento desportivo constituído por

dois Grandes Campos de Jogos e respetivas áreas de apoio (vestiário, balneários, posto médico, arrecadação de materiais, áreas técnicas e administrativas, etc.), as seguintes:

a) Durante o período de dez anos, após a entrada em funcionamento do equipamento desportivo, o Centro Desportivo Universitário de Lisboa (CDUL) deve:

i. Colaborar com a Câmara Municipal de Lisboa na realização de eventos desportivos e de programas desportivos de interesse municipal, concedendo apoio técnico e logístico;

ii. Informar por escrito o Município sempre que ocorram situações anómalas respeitantes ao funcionamento da instalação desportiva nos períodos de participação dos programas desportivos municipais;

iii. Facultar o acesso e frequência gratuita destas instalações às escolas da rede pública de Lisboa para as atividades dos alunos enquadradas pelo Desporto Escolar, desde que solicitado com uma antecedência mínima de 90 (noventa) dias;

iv. Facultar o acesso e frequência gratuita destas instalações aos clubes desportivos e outras entidades sem fins lucrativos, desde que filiados nas federações desportivas com utilidade pública desportiva, para as suas atividades desportiva de natureza competitiva oficial, através de um mapa de programação horária anual, a determinar no início de cada época desportiva;

b) O valor estimado das contrapartidas de interesse público deve atingir 10% do valor total calculado de acordo com o n.º 2 do artigo 129.º do RPIML. Este valor pode ser atingido no período de dez anos, ou ser alargado ao período necessário à sua execução integral;

c) O valor referido na alínea anterior deve ter como referência os preços de cedência onerosa de instalações desportivas da mesma tipologia definidos na Regulamento de Taxas, Preços e Outras Receitas do Município de Lisboa e respetivas Tabelas Anexas aprovada para cada ao civil;

d) Anualmente, e até 31 de janeiro de cada ano civil, o Centro Desportivo Universitário de Lisboa (CDUL) comprova, junto da Câmara Municipal de Lisboa, a execução destas contrapartidas de interesse público por meio de um relatório detalhado com a discriminação dos serviços prestados e respetivos custos unitários, que deverá ser analisado e objeto de parecer a apresentar superiormente pelos serviços municipais competentes;

e) Publicitar o apoio da CML concretizado na atribuição do Direito de Superfície através da menção expressa *«Com o apoio da Câmara Municipal de Lisboa»* e inclusão do respetivo logótipo em todos os suportes gráficos de promoção ou divulgação das atividades, bem como em toda a informação difundida nos diversos meios de comunicação, sem prejuízo da livre e plana utilização do emblema e identificação do CDUL nesses mesmos suportes gráficos ou outros;

3. Fica desde já consignado que o Centro Desportivo Universitário (CDUL) deve entregar à CML o pedido de constituição de direito de superfície da fração em causa de acordo com a listagem do n.º 2 do artigo 127.º do *Regulamento do Património Imobiliário do Município de Lisboa*, (RPIML) de que se anexa cópia, por mera economia processual.

4. Considera-se como premissa fundamental e obrigatória que após a entrega do Projeto por parte do CDUL, o mesmo seja previamente colocado à apreciação da Direção Municipal do Urbanismo com vista à obtenção do competente parecer de viabilidade urbanística.

5. Face ao disposto no n.º 1 do artigo 129.º *Regulamento do Património Imobiliário do Município de Lisboa*, (RPIML) a constituição do direito de superfície tem caráter oneroso, salvo deliberação em contrário da Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal, fundamentada em motivos de relevante interesse público municipal.

6. O valor do direito de superfície é calculado de acordo com o n.º 2 do artigo 129.º do *Regulamento do Património Imobiliário do Município de Lisboa*, (RPIML). Tal cálculo já foi formalizado por via da Inf. N.º 48/DEAI/DMGP/CML/23, de 15 de maio, pelo técnico daquela unidade orgânica, Gonçalo Lencastre.

7. O n.º 3 do artigo 129.º do RPIML que vimos compulsando, admite que o valor da alienação do direito de superfície possa ser ponderado no sentido de a entidade, neste caso, uma pessoa coletiva de utilidade pública, sem fins lucrativos, e para a prossecução de atividades não mercantis de relevante interesse público, beneficiar de uma redução que pode atingir até 75% e excecionalmente 95%, com especial dever de fundamentação.

8. Em função do propugnado no RPIML, julga-se que na informação n.º 182/DAFD/CML/23, de 28 de junho, cujo conteúdo aqui se dá por integralmente reproduzido, por mera economia processual, já se ofereceram de forma cabal e desenvolvida os motivos e fundamentos que convergem para que se considere a construção deste equipamento desportivo

como de relevante interesse público municipal face ao definido no Diagnóstico Estratégico no processo de Revisão da Carta Desportiva do Município de Lisboa em curso.

9. Interesse Público em sentido Jurídico-Administrativo é aquele que é qualificado a nível normativo superior, como manifestação direta ou instrumental das necessidades de uma comunidade política e cuja realização é atribuída ainda que não em exclusivo, a entidades públicas;

10. Na esteira da maioria qualificada da doutrina administrativa, mormente, Vieira de Andrade, o conceito de interesse público não se evidencia em função de um resultado empírico ou de uma definição ontológica das necessidades sociais. Ao invés, numa comunidade politicamente organizada, um interesse de grupo só vai ser considerado como interesse público se for reconhecido ou qualificado por uma autoridade dotada de poder normativo;

11. De acordo com os ensinamentos do mestre: *«Essa qualificação implica uma opção de caráter político, que se entende, em regra, reservada aos órgãos supremos de uma coletividade. Na realidade está em causa a concretização e a escolha formal daquelas necessidades sociais, de natureza material ou espiritual, cuja satisfação se considera relevante para a comunidade em termos de dever ser assegurada em maior ou menor grau, através de meios públicos normativos e práticos»*;

12. Incumbe, pois, à Câmara Municipal de Lisboa, enquanto órgão executivo do município o reconhecimento de que nesta situação, em particular, se manifesta o interesse público por via da necessidade de construção deste equipamento desportivo face à enorme carência de pavilhões na cidade de Lisboa, quer para a realização de treinos, quer para a realização de competições das modalidades desportivas que este tipo de instalação desportiva - Grande Campos de Jogos pode comportar, sendo também importante a ressalva de que a instituição Centro Desportivo Universitário de Lisboa (CDUL) desempenha e cumpre um importante e meritório papel no desenvolvimento desportivo da cidade, tendo sido reconhecido como instituição de utilidade pública, em 23 de março de 1993 e agraciado com a medalha de mérito desportivo pela CML, por via da proposta n.º 433/2021, na reunião de 17 de junho de 2021

13. Assim, face ao exposto nos números antecedentes, é nosso entendimento que existem argumentos e fundamentos bastantes para que de forma excecional se aplique uma redução de 95% do valor de alienação do direito de superfície da parcela de propriedade municipal no Alto do Lumiar para que o CDUL possa, por via de celebração de Protocolo aí

que o CDUL possa, por via de celebração de Protocolo aí construir um equipamento desportivo composto por dois Grandes Campos de Jogos e respetivas áreas de apoio (vestiário, balneários, posto médico, arrecadação de materiais, áreas técnicas e administrativas),

O Núcleo Jurídico e de Contratação Pública (NJCP) e a signatária, em particular, encontram-se ao dispor para qualquer esclarecimento eventual e superveniente que entenda solicitar.

,À consideração superior e provimento de V.ª Ex.ª.

A Técnica Superior (Jurista)

[redacted]

Exmo. Sr.
Chefe da Divisão de Estudos e Avaliação Imobiliária
Eng.º Luis Nunes

Informação nº
INF/72/DEAI/DMGP/CML/25

Data
2025-05-19

Assunto: Constituição de direito de superfície a favor do Centro Desportivo Universitário de Lisboa – CDUL sobre parcela de terreno municipal sita na Alta de Lisboa

Informação Técnica elaborada no âmbito do processo e-EDI/2024/298 – CDUL – Alta de Lisboa

Referência: INF/47/DEAI/DMGP/CML/2025

Informação

1.Enquadramento

Na sequência da deliberação da Câmara Municipal de Lisboa tomada em 30/04/2025, através da Proposta n.º 206/2025 (RCML n.º 211/2025), relativa ao processo n.º e-EDI/2024/298, foi aprovada, entre outras condições, a constituição de um direito de superfície a favor do CDUL sobre uma parcela de terreno municipal sita na Alta do Lumiar, com uma área total de 41.754,75 m^2.

A referida operação insere-se no âmbito do apoio municipal à dinamização da prática desportiva e à requalificação urbana do território, permitindo a afetação de um solo municipal ao desenvolvimento de um projeto de interesse público com múltiplas valências, numa zona consolidada da cidade de Lisboa.

Despacho

Concordo o exposto e respetivas conclusões.

2025-05-19

Bernardo Alabaça
Diretor Municipal de Gestão Patrimonial

2. Avaliação Preliminar (Maio de 2023)

Em 15/05/2023, a DEAI elaborou, através da INF/47/DEAI/DMGP/CML/2023, uma avaliação preliminar considerando a afetação do terreno a equipamento desportivo, com uma superfície de pavimento estimada de 2.800 m^2. Para a componente edificada, foi considerado um valor unitário de 360 €/m^2 SP. Adicionalmente, a restante área do terreno, destinada a espaços desportivos exteriores e zonas verdes, foi avaliada com base na metodologia do CIMI (coeficiente de localização 2,35), conforme aplicável a terrenos periurbanos. A soma dos valores obtidos para ambas as componentes resultou num Valor de Mercado total de 1.600.000 €, utilizado como base para cálculo do valor do direito de superfície (VS) para 50 e 60 anos, sem aplicação de bonificação.

3. Projeto Aprovado e Atualização das Áreas

No seguimento do desenvolvimento do processo, foi homologado o quadro sinótico referente ao projeto definitivo, que estabelece uma superfície de pavimento efetiva de 2.326,75 m^2, com afetação a diferentes usos, nomeadamente desportivo, habitacional e comercial. O remanescente do terreno mantém-se afeto a campos desportivos, zonas verdes e espaços exteriores de apoio.

Face à redução da área edificada e à definição concreta das utilizações do espaço, procedeu-se à atualização do Valor de Mercado (VM), com segmentação por tipologia de uso na componente edificada e aplicação da mesma metodologia anteriormente adotada para os espaços exteriores. Esta abordagem visa assegurar uma maior correspondência entre o valor atribuído e a afetação funcional efetiva do projeto aprovado, mantendo, contudo, uma lógica prudente e coerente com os pressupostos previamente assumidos.

4. Novo Valor de Mercado e Cálculo do Direito de Superfície

Com base nos pressupostos atualizados, o novo Valor de Mercado do terreno é de 1.530.000 €.

Nos termos do artigo 129.º do Regulamento do Património Imobiliário do Município de Lisboa (RPIM), e conforme despacho do Diretor Municipal exarado na INF/22/DOP/DMGP/CML/25, de 08/05/2025, deve aplicar-se uma bonificação de 95% ao valor do direito de superfície, conforme fundamentado pela DAFD nas INF/183/DAFD/CML/23 e INF/204/DAFD/CML/23.

Aplicando a fórmula prevista: $VS = VM \times n / 90 \times (1 - b)$

Com:

- VM = 1.530.000 €
- b = 0,95 (bonificação)

Obtemos:

- Para 50 anos: VS = 42.500 €
- Para 60 anos: VS = 51.000 €

5. Renda anual do direito de superfície

Para efeitos de valorização do encargo anual associado ao direito de superfície, calcula-se a respetiva renda anual com base na fórmula financeira usual, considerando os seguintes pressupostos:

- r = 2,160% (coeficiente de atualização anual das rendas)
- i = 3,139% (taxa de referência: Euribor 3 meses + 1 p.p.)
- $C = (1 + r) / (1 + i) \approx 0,991$

Obtemos:

- Para 50 anos: Renda anual ≈ 1.100 €
- Para 60 anos: Renda anual ≈ 1.150 €

Estes valores correspondem ao esforço financeiro anual equivalente, de natureza meramente indicativa, associável à compensação económica pela constituição do direito de superfície.

6. Consideração Final

A presente informação técnica reflete a atualização da avaliação inicial à luz das áreas efetivamente aprovadas no quadro sinótico, em conformidade com os elementos constantes do projeto aprovado e os despachos emitidos no âmbito do processo.

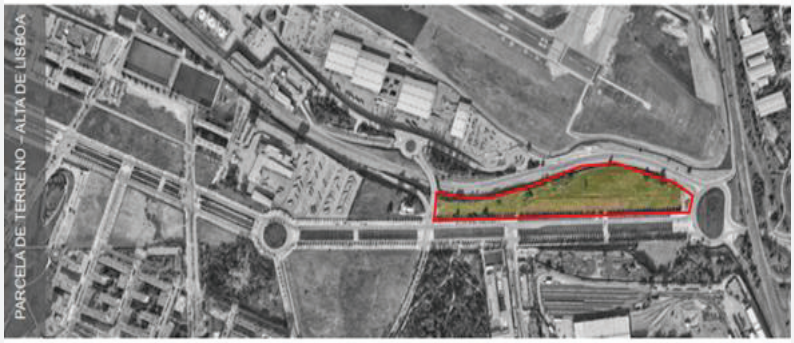
O relatório de avaliação atualizado será anexo à presente informação para efeitos de formalização.

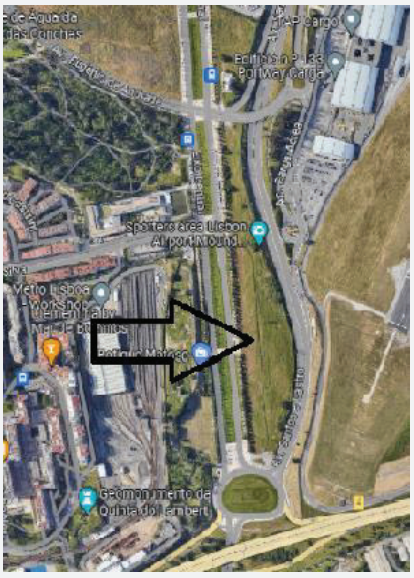
O Técnico

RELATÓRIO
AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Propriedade Municipal
Localizada na Alta de Lisboa

Direito de Superfície





Data de referência:
Maio de 2025

DMGP/DEAI
Direção Municipal de Gestão Patrimonial/ Divisão de Estudos e Avaliações Imobiliárias

Índice

Sumário executivo .....

1. Âmbito .....

2. Localização e descrição .....

3. Situação Legal .....

4. Metodologia de avaliação .....

5. Avaliação .....

5.1. Pressupostos .....

5.2. Cálculos .....

5.3. Valor do direito de superfície .....

5.4. Fundamentação da Bonificação .....

5.5. Canon superficiário .....

6. Conclusão .....

Anexos Documentais .....

Sumário executivo

Âmbito	Avaliação técnica de uma parcela de terreno municipal destinada a equipamentos e serviços de interesse público, no âmbito do apoio à prática desportiva e usos complementares, tendo em vista a constituição de um direito de superfície a favor do CDUL, na Alta de Lisboa. Foi efetuada a simulação para um período de 50 e 60 anos, com e sem bonificação.
Património	A parcela em estudo tem uma área de terreno de 41.754,75 m².
Localização	Alta de Lisboa (entre a Alameda da Música e a Rua Manuel Teixeira Gomes).
Projeto de desenvolvimento	A superfície de pavimento aprovada, de 2.326,75 m², está afeta a três usos distintos: habitacional (99,3 m²), comercial (300,7 m²) e equipamento desportivo (1.742,2 m²). O remanescente da área do terreno destina-se a campos exteriores, zonas verdes, logradouros e estacionamento público.
Data de referência	Maio de 2025
Ónus ou encargos	Não existem, além das condicionantes e restrições de ordem urbanística, e das condições específicas a vigorar na constituição do Direito de Superfície, concretamente o prazo e a possibilidade da sua renovação.
Metodologia	A avaliação foi realizada com base no Regulamento do Património Imobiliário do Município de Lisboa (RPIM), aplicando o método do valor residual (DCF) à componente edificada e o método comparativo para os espaços exteriores, assumindo usos distintos e valores de mercado coerentes com o contexto urbano da Alta de Lisboa.

Valor de mercado atual

Com base nas metodologias de avaliação reconhecidas, o valor de mercado do terreno, tal como se encontra na presente data, é de:

VM = 1 530 000 €

Valor do direito de superfície

Aplicando o normativo do novo Regulamento do Património Imobiliário do Município de Lisboa (RPIM), nomeadamente o artigo 129º - critérios valorimétricos relativos a direitos de superfície, o valor do direito de superfície, aplicando a fórmula:

VS = VM × n / 90 × (1 – b)
com bonificação de 95% (b = 0,95), obtemos:

a) **Para 50 anos**

VS = 1.530.000 × 50 / 90 × (1 – 0,95) = **42.500 €**

Primeira renda anual estimada (R_1):
$R_1 \approx$ 1.100 €

b) Para 60 anos:

VS = 1.530.000 × 60 / 90 × (1 – 0,95) = **51.000 €**

Primeira renda anual estimada (R_1):
$R_1 \approx$ 1.150 €

1. Âmbito

O presente relatório tem por objetivo a determinação do valor a liquidar com a constituição de um direito de superfície relativo a uma parcela de terreno municipal, localizada na Alta de Lisboa, afeta a equipamento e objeto de projeto promovido pelo Centro Desportivo Universitário de Lisboa (CDUL).

Esta avaliação constitui uma atualização técnica da análise previamente realizada pela DEAI em 15/05/2023, através da INF/47/DEAI/DMGP/CML/2023, considerando os elementos constantes do projeto definitivo e do quadro sinótico entretanto homologado, que define uma superfície de pavimento efetiva com afetações distintas (desportiva, habitacional e comercial).

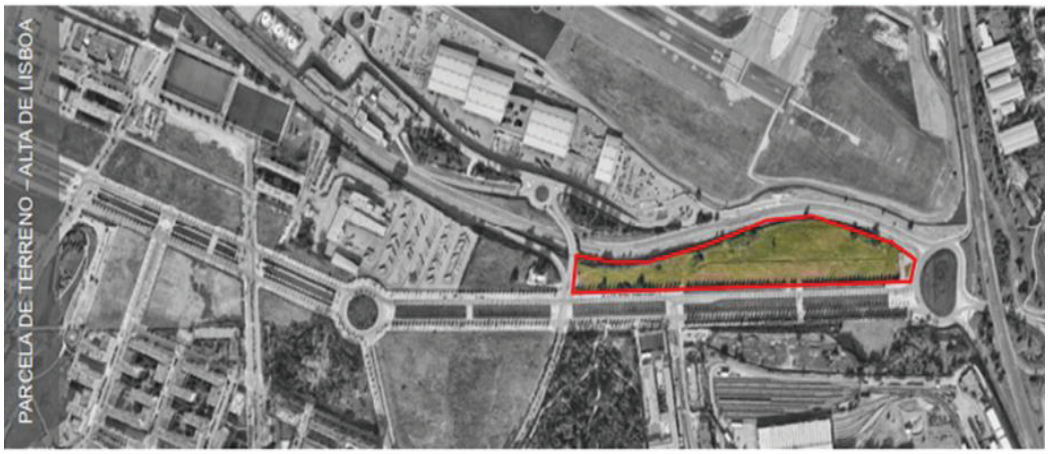
Nos termos do Regulamento do Património Imobiliário do Município de Lisboa (RPIM), está prevista a constituição do direito de superfície por um prazo de 50 ou 60 anos, com aplicação de uma bonificação de 95%, conforme despacho do Diretor Municipal e parecer favorável dos serviços competentes.

2. Localização e descrição

Localização:

A parcela objeto da presente avaliação localiza-se na Alta de Lisboa, entre a Alameda da Música e a Rua Manuel Teixeira Gomes, freguesia do Lumiar. Trata-se de uma zona consolidada em termos urbanísticos, com presença de habitação, equipamentos públicos e áreas verdes, enquadrada no plano de urbanização da Alta de Lisboa.

A parcela em estudo tem uma área total de 41.754,75 m², conforme identificado no quadro sinótico aprovado. A sua configuração longitudinal acompanha o eixo viário da zona nascente do plano, delimitada por dois arruamentos estruturantes.



Descrição

A parcela em estudo tem uma área de terreno com 41.700 m2 (41.754,75 m², conforme identificado no quadro sinótico aprovado no âmbito do processo n.º e-EDI/2024/298, tendo sido esta a área considerada para efeitos da presente)

Projeto

Nos termos do quadro sinótico homologado, encontra-se prevista uma ocupação com uma área de implantação de 2.781,95 m², correspondente a uma superfície de pavimento de 2.326,75 m², repartida pelos seguintes usos:

- Habitação coletiva: 99,30 m²

- Comércio (outro): 300,70 m²

- Equipamento desportivo: 1.742,20 m²

O restante da parcela manter-se-á afeto a logradouros, campos desportivos exteriores, estacionamento público (158 lugares) e zonas verdes, sem construção acima da cota de soleira.

3. Situação Legal

Ónus ou encargos

Os valores calculados consideram que à data da constituição do direito de superfície, não incide sobre a propriedade quaisquer ónus ou encargos, que pudessem eventualmente limitar o seu valor.

Potencialidade de construção

A avaliação baseia-se nos elementos constantes do quadro sinótico aprovado no âmbito do processo n.º e-EDI/2024/298, que fixa a superfície de pavimento e os usos admitidos. O potencial construtivo considerado corresponde à área de pavimento efetiva aprovada: 2.326,75 m².

Alterações ao projeto

Qualquer alteração posterior ao projeto aprovado, seja ao nível da natureza dos usos, do dimensionamento das áreas edificadas, ou de outros parâmetros urbanísticos, poderá implicar a necessidade de revisão do presente relatório e dos valores nele constantes.

4. Metodologia de avaliação

Critérios de avaliação

.O valor do direito de superfície é determinado de acordo com o disposto no Regulamento do Património Imobiliário do Município de Lisboa (RPIM), aprovado pela Câmara Municipal e publicado no Boletim Municipal em suplemento de 30 de junho e no Diário da República a 1 de julho de 2020, tendo entrado em vigor nessa mesma data.

Para a determinação do valor de mercado atual do imóvel recorreu-se ao método comparativo de mercado e, para a componente edificada, ao método residual com base em cash-flows descontados. Para a componente de solo não edificável, aplicou-se o modelo do prémio urbano, por analogia com a metodologia do CIMI.

Metodologia

O valor do direito de superfície (VS) foi estimado tendo em consideração dois horizontes temporais distintos: n = 50 anos e n = 60 anos. A fórmula aplicada foi:

$$VS = VM \times n / 90 \times (1 - b)$$

Em que:

VS é o valor do direito de superfície

VM é o valor de mercado da propriedade

n é o número de anos de duração do direito

b é o coeficiente de bonificação aplicável

No presente caso, o valor de mercado do imóvel (VM) foi apurado com base na segmentação funcional da superfície de pavimento (usos habitacional, comercial e desportivo) e na valorização da área remanescente não edificada enquanto solo urbano com uso limitado, adotando-se para tal o método do prémio urbano.

5. Avaliação

5.1. Pressupostos

No apuramento do Valor de Mercado (VM) do terreno — que serve de base ao cálculo do valor do direito de superfície (VS) — consideraram-se os seguintes pressupostos:

Para a componente edificada, foi adotada a segmentação por uso da superfície de pavimento prevista no quadro sinótico aprovado, com afetação aos usos habitacional, comercial e desportivo;

O valor unitário aplicável à componente desportiva construída foi mantido nos 360 €/m², por coerência com a versão preliminar do relatório. Este valor resulta de uma simulação simplificada de discounted cash-flows (DCF), assumindo uma TIR de 15% e um valor de referência habitacional de 650 €/m², com correção de 40%;

Para os restantes usos edificados, foram considerados os seguintes valores unitários:
• Habitação – 650 €/m²
• Comércio (outro) – 550 €/m²

Os valores considerados como custos e receitas foram unitários, não integrando margem de promoção;

Para a determinação do valor do terreno afeto a espaços exteriores, nomeadamente logradouros, campos desportivos e zonas verdes, foi utilizado o método de avaliação de terrenos rústicos periurbanos, por analogia ao modelo de cálculo do CIMI, com ponderação do respetivo coeficiente de localização;

A superfície total do terreno considerada é de 41.754,75 m², conforme consta do quadro sinótico aprovado no âmbito do processo e-EDI/2024/298.

5.2. Cálculos

a) Componente edificada

A superfície de pavimento prevista no quadro sinótico aprovado é de 2.326,75 m², repartida entre três utilizações distintas: habitação, comércio e equipamento desportivo. O valor de mercado da componente edificada foi apurado com base na aplicação de valores unitários diferenciados por tipo de uso, de acordo com as características funcionais do projeto, a sua localização e os valores de referência do mercado imobiliário da Alta de Lisboa.

Para a componente habitacional, foi considerado um valor de 650 €/m², em linha com o limite inferior das transações observadas para habitação nova na zona e coerente com o valor utilizado na versão preliminar da presente avaliação. Este valor foi igualmente utilizado como base de referência para a simulação do valor aplicável à componente desportiva.

No caso da componente comercial, foi adotado o valor de 550 €/m², refletindo uma depreciação técnica de cerca de 15% face à habitação. Esta diferença é suportada pelos coeficientes de localização e afetação da Portaria n.º 420-A/2015 (CIMI), onde a ponderação final para comércio (2,04) é cerca de 13% inferior à de habitação (2,35).

Para o uso desportivo, foi mantido o valor de 360 €/m², determinado através de uma simulação simplificada de cash-flows descontados (DCF), assumindo uma TIR de 15% e uma correção de 40% face ao valor mínimo para o uso habitacional (600 €/m²), à semelhança da metodologia anteriormente aplicada na versão preliminar.

Segue o quadro de cálculo da componente edificada:

Uso	Área (m²)	Valor unitário (€/m²)	Valor total (€)
Habitação	99,30	650	64.545,00
Comércio (outro)	300,70	550	165.385,00
Equipamento desportivo	1.926,75	360	693.630,00
Total	**2.326,75**		**923.560,00**

b) Espaços Verdes

Para este efeito, toma-se como partida o valor base pela avaliação de prédios da espécie "Outros", sem capacidade construtiva (n.º 3 do art.º 46.º do CIMI).

Nos terrenos, o seu valor unitário corresponde ao que resulta da aplicação do coeficiente de 0,005 ao produto do valor base dos prédios edificados pelo coeficiente de localização:

Vt = Vc x A terr x Cl x 0,005

Vc – Valor base dos prédios edificados

A terr – Área do terreno

Cl – Coeficiente de localização correspondente à utilização dominante da zona, a identificar pelo avaliador.

Para efeitos de CL, vamos assumir, não obstante do equipamento aeroportuário adjacente, a utilização habitação, atendendo as construções localizadas a este, pelo que o CL será de 2,35

(Extrato do mapo de zonamento do CIMI)

Neste enquadramento, temos:

Vt = Vc x A terr x Cl x 0,005

Vt= 665 * 41.750 m2 * 2,35 *0,005

Vt= 325.224 €

Reflecte assim um valor unitário de 7,79 €/m2/ATerreno.

Contextualização

Atendendo que os terrenos localizados nos principais centros urbanos, mormente na Cidade de Lisboa, e que estão afetos a espaços verdes, podem ser equiparados a áreas rústicas, o seu valor intrínseco é claramente superior ao das áreas rurais situadas fora do perímetro urbano, podendo estas ser designadas como áreas periurbanas, dada a sua posição de transição entre espaços estritamente rurais e áreas urbanas.

As áreas periurbanas correspondem a zonas que se encontram numa posição intermédia entre territórios rurais e urbanos. Estas áreas garantem, em geral, uma articulação próxima entre o urbano

e o rural, podendo eventualmente evoluir para zonas totalmente urbanizadas. As pessoas constituem um elemento essencial nestas áreas, dado que estas se encontram num processo contínuo e progressivo de urbanização.

A maioria das áreas periurbanas localiza-se nas imediações imediatas das áreas urbanas consolidadas, embora possam também corresponder a aglomerados residenciais inseridos em paisagens rurais.

Neste enquramento e para efeitos de avaliação temos:

QUADRO DE AVALIAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO - AVALIAÇÃO DE TERRENOS PERIURBANOS

		Prémio urbano					n	Valor actual			
Designação/zona	área (m2)	Valor rústico	Custos para passar a urbano	Prémio urbano	Valor urbano	Valor do Premio urbano actualizado ou seja valor expectável		Valor rustico	Valor expectável	Valor unitário	Valor actual
		a	b	c	d	Pu = d-(a+b) / (1+t)^n	anos	a	e = pu/(1+0,1)^n		a+ e
		7,8 €/m2	7,5 €/m2	134,7 €/m2	150,0 €/m2			7,8 €/m2			
Terreno periurbano (*)	39 428	307 538	295 710	5 310 952	5 914 200	294 329	40	307 538,40	294 329	15	601 868
Total	39 428	307 538		7,465	74650	294 329		15,27	15,27		602 000

(*) excluindo a área construída possível na parcela de terreno

Obs:: Valores calculados com base na Portaria n.º 420-A/2015 e metodologia do CIMI para terrenos periurbanos.

c) Valor de Mercado Total

O Valor de Mercado (VM) total da parcela em avaliação resulta da soma dos valores apurados para as componentes edificada e não edificada, conforme detalhado anteriormente:

Componente edificada: 923.560 €

Componente espaços verdes / terreno periurbano: 602.000 €

Assim, o valor de mercado total da parcela situa-se na ordem dos 1.525.560 €, mas para efeitos de arredondamento e apresentação, assume-se o valor de **1.530.000 €.**

Esta estimativa reflete o valor atual do imóvel no seu estado e condições urbanísticas vigentes, servindo de base para o cálculo do valor do direito de superfície.

5.3. Valor do direito de superfície

A fórmula de cálculo para o direito de superfície por um período de n anos é

$$VS = VM \times \frac{n}{90} \times (1 - b)$$

onde:

VS é o valor do direito de superfície,

VM é o valor de mercado do imóvel,

n é o número de anos pelo qual é constituído o direito de superfície,

b é a bonificação a aplicar.

Para um prazo de 50 anos, o valor do direito de superfície, sem bonificação, é calculado por:

VS = 1.530.000 × 50 / 90 = 850.000 €

Com a bonificação de 95% (b = 0,95), o valor a liquidar será:

VS = 850.000 × (1 - 0,95) = 42.500 €

Para um prazo de 60 anos, o valor sem bonificação é:

VS = 1.530.000 × 60 / 90 = 1.020.000 €

Com a bonificação de 95%, o valor final é:

VS = 1.020.000 × (1 - 0,95) = 51.000 €

5.4. Fundamentação da Bonificação

Nos termos do artigo 129.º do Regulamento do Património Imobiliário do Município de Lisboa (RPIM), e conforme despacho do Diretor Municipal exarado na INF/22/DOP/DMGP/CML/25, de 08/05/2025, deve aplicar-se uma bonificação de 95% ao valor do direito de superfície, conforme fundamentado pelo Departamentode Atividade Fisica e Desporto (DAFD) nas INF/183/DAFD/CML/23, INF/204/DAFD/CML/23 e INF/204/DAFD/CML/23.

Esta bonificação justifica-se por razões sociais e políticas municipais, visando facilitar o desenvolvimento do projeto em causa, garantindo a sua viabilidade económica e o interesse público associado.

5.5. Canon superficiário

Aplicando o normativo do Regulamento do Património Imobiliário do Município de Lisboa (RPIM), nomeadamente o artigo 129º - critérios valorimétricos relativos a direitos de superfície, temos:

$$\boldsymbol{R1 = Vs \times \frac{1-C}{C-C^{n+1}} \times (1+r)}$$

em que:

R1: Primeira renda anual devida;
Vs: Corresponde ao valor do direito de superfície;
$C = \frac{1+r}{1+i}$

em que:

r: Coeficiente de atualização anual dos arrendamentos comerciais;
i: Taxa Euribor a três meses, acrescida de um ponto percentual;
n: Corresponde ao prazo do direito de superfície.

onde:

R1 é a primeira renda anual devida;

VS é o valor do direito de superfície;

C = (1 + r) / (1 + i), sendo:

onde:

.R1 é a primeira renda anual devida;

.VS é o valor do direito de superfície;

.C = (1 + r) / (1 + i), sendo:

.r o coeficiente de atualização anual das rendas comerciais;

.i a taxa Euribor a 3 meses acrescida de 1 ponto percentual;

.n o prazo do direito de superfície em anos.

Para este caso, os valores considerados são:

.r = 2,16%

.i = 3,139% + 1,00% = 4,139%

.n = 50 ou 60 anos

.VS = 42.500 € (para 50 anos)

.VS = 51.000 € (para 60 anos)

Cálculo para 50 anos:

R1 = **1.100 €**

Valor do Direito de Superfície	
Valor de Mercado, Vm (€)	1 530 000 €
Prazo do direito de superfície, n (anos)	50
Bonificação (%)	95%
Valor do Direito de Superfície, Vs = Vm x n/90 x (1-b) (€)	**42 500 €**

Canon Superficiário (renda anual):	
Coeficiente de actualização anual das rendas, r (%)	2,160%
Taxa euribor a 3 meses, acrescida de um ponto percentual, i (%)	3,139%
C=(1+r)/(1+i)	0,991
Renda do 1º ano, R1 (€) (*)	**1 100 €**

Extrato do cálculo em excel

Cálculo para 60 anos:

R1 =**1.150 €**

Valor do Direito de Superfície	
Valor de Mercado, Vm (€)	1 530 000 €
Prazo do direito de superfície, n (anos)	60
Bonificação (%)	95%
Valor do Direito de Superfície, Vs = Vm x n/90 x (1-b) (€)	**51 000 €**

Canon Superficiário (renda anual):	
Coeficiente de actualização anual das rendas, r (%)	2,160%
Taxa euribor a 3 meses, acrescida de um ponto percentual, i (%)	3,139%
C=(1+r)/(1+i)	0,991
Renda do 1º ano, R1 (€) (*)	**1 150 €**

Extrato do cálculo em excel

6. Conclusão

onsiderando a área de construção da zona de intervenção, que foi definida e aprovada no âmbito do processo urbanístico n.º e-EDI/2024/298, bem como as normas de cálculo do direito de superfície previstas no Regulamento do Património Imobiliário do Município de Lisboa (RPIM), e adotando a metodologia universalmente aceite para a estimativa do valor de mercado, procede-se à avaliação do valor do direito de superfície da parcela em análise.

Com base nos pressupostos adotados, apurou-se um **Valor de Mercado (VM) de 1.530.000 €**, o qual serve de base para o cálculo do valor do direito de superfície, nos termos do artigo 129.º do RPIM.

Para um período de **50 anos**, o valor do direito de superfície, antes da aplicação da bonificação, é estimado em **850.000 €**. Este valor representa a quantia de mercado correspondente ao direito concedido para utilização do terreno durante o referido prazo, sem quaisquer benefícios ou reduções aplicáveis. Após aplicação da **bonificação social de 95%**, aprovada nos termos do despacho do Diretor Municipal, e devidamente fundamentada nos pareceres da Direção de Administração e Finanças Diretas (DAFD), o valor efetivo a liquidar pela constituição do direito é de 42.500 €. A primeira renda anual correspondente, calculada com base no valor bonificado, utilizando os critérios financeiros previstos no RPIM, com as taxas de atualização atualmente em vigor, é de aproximadamente **1.100 €.**

Para um período de 60 anos, o valor bruto do direito de superfície é de **1.020.000 €**, que reflete a extensão temporal mais alargada do direito concedido. Com a aplicação da mesma bonificação de 95%, o valor final a liquidar é reduzido para **51.000 €**. A renda anual estimada para este prazo, igualmente calculada com base no valor bonificado, situa-se em torno dos **1.150 €**, correspondendo ao pagamento anual devido ao longo da duração do direito.

Esta avaliação foi realizada com rigor técnico, utilizando dados atualizados do mercado imobiliário e considerando as áreas detalhadas no processo aprovado, garantindo assim a precisão e fiabilidade dos valores apurados. A aplicação da bonificação prevista demonstra o compromisso da autarquia em promover políticas sociais e urbanísticas que conciliem o desenvolvimento do território com a acessibilidade económica, assegurando a viabilidade do projeto e a maximização do interesse público.

Anexos Documentais

- Anexo I – Quadro Sinótico Carimbado (DMU/DPU/DPT)
- Anexo II – Parecer Urbanístico: e-REG NOT 2025 18162 (PIP e-EDI/2024/298)

Lisboa, Maio de 2025

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
HOMOLOGADO na data de 30/04/2025,em Reunião de Câmara, por maioria em RCML nº 211, nos termos da proposta nº 206/2025 .

QUADRO SINÓPTICO OBRAS DE EDIFICAÇÃO/INFORMAÇÃO PRÉVIA (Revisão Dez/2

A Obras de edificação

Caracterização da obra

1 Tipo de obra:
- ☐ Alteração
- ☐ Ampliação
- ☒ Construção nova
- ☐ Reconstrução

Caracterização da edificação proposta

		Existente	Proposto
2 Área do lote ou parcela (m²)	2	41.754,75	
3 Área de implantação (m²)	3		2.781,95
4 Área total de logradouro (m²)	4		38.972,80
5 Área de cedência (m²)	5		
6 Área de construção (m²)	6		2.326,75
7 Número de pisos acima da cota de soleira	7		2
8 Número de pisos abaixo da cota de soleira	8		0
9 Altura da fachada (ml)	9		8,00
10 Altura da edificação (ml)	10		8,00
11 Número de lugares de estacionamento privado	11		
12 Número de lugares de estacionamento público	12		158

Caracterização dos usos propostos

		Fracções (Un)	Superfície de pavimento (m²)	Fracções (Un)	Superfície de pavimento (m²)
Habitação:					
13 Unifamiliar ou colectiva ***Nota:*** *preencher igualmente as linhas 42-47, de acordo com a intervenção preconizada*	13			1	99,30
14 Alojamento local ***Nota:*** *preencher igualmente as linhas 48-51, de acordo com a intervenção preconizada*	14				
15 Residência estudantes	15				
16 Residência destinada a idosos	16				
17 Outro.	17				
Terciário:					
18 Comércio (Restauração e bebidas)	18				
19 Comércio (Outro)	19			1	300,70
20 Serviços	20				
21 Parque de estacionamento	21				
22 Outro	22				
Turismo:					
23 Hotel ***Nota:*** *preencher igualmente a linha 52*	23				
24 Pousada ***Nota:*** *preencher igualmente a linha 53*	24				
25 Turismo de habitação ***Nota:*** *preencher igualmente a linha 54*	25				
26 Hotel-apartamento ***Nota:*** *preencher igualmente a linha 55*	26				
27 Apartamentos turísticos ***Nota:*** *preencher igualmente a linha 56*	27				
28 Equipamento	28				
29 Outro	29				
Equipamento:					
30 Saúde	30				
31 Educação	31				
32 Cultura	32				
33 Desporto	33			2	1.742,20
34 Justiça	34				
35 Segurança social	35				
36 Segurança pública	36				
37 Proteção civil	37				
38 Outro	38				
39 Logística	39				
40 Industrial	40				

41 Produção agrícola	41							
Caracterização do uso Habitação								
Habitação unifamiliar ou colectiva		Fracções (Un)			Fracções (Un)			
42 Tipologia T0	42							
43 Tipologia T1	43							
44 Tipologia T2	44							1
45 Tipologia T3	45							
46 Tipologia T4	46							
47 Tipologia ≥T5	47							
Alojamento local		Quartos	Camas	Capacidade	Quartos	Camas	Capacidade	
48 Moradia	48							
49 Apartamento (Número)	49							
50 Estabelecimento de hospedagem	50							
51 Hostel	51							
Caraterização do uso de Turismo		Quartos individuais	Quartos duplos	Suites	Quartos individuais	Quartos duplos	Suites	
52 Hotel (Classificação (Estrelas))	52							
53 Pousada (Classificação (Estrelas))	53							
54 Turismo de habitação (Classificação (Estrelas))	54							
		T0	T1	≥T2	T0	T1	≥T2	
55 Hotel-apartamento (Classificação (Estrelas))	55							
56 Apartamentos turísticos (Classificação (Estrelas))	56							

B Campos adicionais

Campos adicionais para demonstração do cumprimento de outros parâmetros constantes de normas legais e regulamentares aplicáveis		Existente	Proposto
57 Campo 1 ▶	57		
58 Campo 2 ▶	58		
59 Campo 3 ▶	59		
60 Campo 4 ▶	60		
61 Campo 5 ▶	61		
62 Campo 6 ▶	62		
63 Campo 7 ▶	63		
64 Campo 8 ▶	64		
65 Campo 9 ▶	65		
66 Campo 10 ▶	66		
67 Campo 11 ▶	67		
68 Campo 12 ▶	68		
69 Campo 13 ▶	69		
70 Campo 14 ▶	70		
71 Campo 15 ▶	71		
72 Campo 16 ▶	72		
73 Campo 17 ▶	73		
74 Campo 18 ▶	74		
75 Campo 19 ▶	75		
76 Campo 20 ▶	76		

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
HOMOLOGADO na data de 30/04/2025, em Reunião de Câmara, por maioria em RCML nº 211, nos termos da proposta nº 206/2025 .

Data:

O(A) Técnico(a)

<Assinatura digital> [Assinatura Qualificada] Frederico Raul Tojal de Valsassina Heitor
Assinado de forma digital por [Assinatura Qualificada] Frederico Raul Tojal de Valsassina Heitor
Dados: 2024.09.24 17:51:46 +01'00'

Exmo. Senhor
Representante de
CDUL Centro Desportivo Universitário de Lisboa
Avenida Professor Egas Moniz, 1
1600-160 Lisboa
coordenacao@cdul.pt

Sua referência	Sua data	Nossa referência	Data
		e-REG/NOT/2025/18162	07/05/2025

Assunto: Resposta ao pedido de informação prévia de obras de Construção Nova n.º e-EDI/2024/298

Nos termos do artigo 4.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, é emitida informação prévia favorável relativa às obras de Construção Nova, apresentadas em nome de CDUL - Centro Desportivo Universitário de Lisboa, portador do cartão de identificação de pessoa coletiva n.º 501 693 831, que incidem sobre um terreno propriedade municipal, sito entre o Eixo Central e a Av. Santos e Castro, da freguesia de Lumiar.

Conforme atestado pelo(s) autor(es) do projeto de arquitetura, as obras respeitam o disposto no Plano de Urbanização do Alto do Lumiar (PUAL), e apresentam as seguintes características:

- Obra de construção
- Área total de construção – 2.326,75 m²
- Área de superfície de pavimento – 2.142,20 m²
- Área de implantação – 2.781,95 m²
- N.º pisos acima da cota de soleira – 2
- N.º pisos abaixo da cota de soleira - 0
- Uso – equipamento desportivo, Terciário (comércio) e habitacional (1 fogo)
- Altura de fachada - 8,00 m
- Altura da construção – 8,00 m
- N.º de lugares de estacionamento - 158.

No processo de controlo prévio subsequente, deverá ser salvaguardado o cumprimento dos condicionamentos indicados, designadamente:

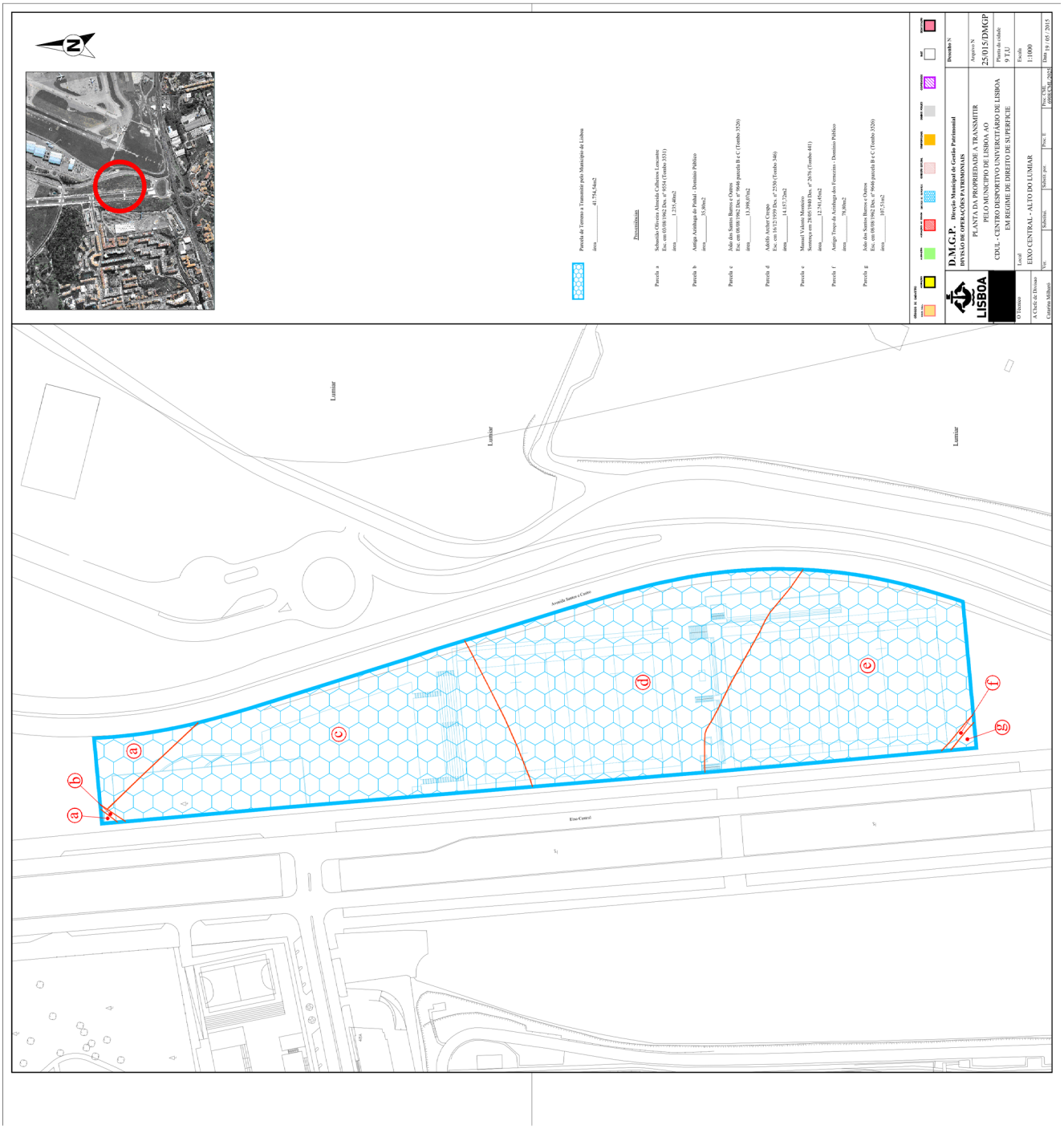
a. A elaboração de Projeto de Arranjos Exteriores, que garanta o cumprimento do artigo 7.º/6 do PUAL;
b. O cumprimento do disposto nos artigos 39.º e 57.º do RMUEL;
c. O cumprimento do disposto nos pareceres emitidos pelo DEP, pela DGM e pela DMAEVCE;
d. Da regularização patrimonial.

Pela dispensa, total ou parcial, de cedências para as finalidades previstas no artigo 43.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, será devida uma compensação ao município, nos termos definidos em regulamento municipal.

A futura realização da operação urbanística ficará sujeita a licenciamento, no âmbito do qual será apurada a totalidade dos encargos financeiros (taxa pela realização, manutenção e reforço das infraestruturas urbanísticas, nos termos definidos em regulamento municipal, bem como, as compensações urbanísticas apuradas).

Com os melhores cumprimentos,

O Diretor de Departamento,
Assinado por: **MIGUEL DA FONSECA RIBEIRO PIMENTA**
Data: 2025.05.07 18:03:26+01'00'
Miguel Pimenta (DMU/DLPE)


Parcela de Terreno a Transmitir pelo Município de Lisboa
área _____ 41.754,54m2
Descriminação
Parcela a
Sabrosita Oliveira Almeida Calheiros Lencastre
Esc. em 03/08/1962 Des. nº 9554 (Tombo 5331)
área _____ 1.235,48m2
Parcela b
Antiga Azinhaga do Pinhal - Domínio Público
área _____ 5.858m2
Parcela c
João dos Santos Barros e Outros
Esc. em 09/01/1952 e Sec. Geral parcela B e C (Tombo 3320)
área _____ 13.308,05m2
Parcela d
Adolfo Ambet Crespo
Esc. em 16/12/1959 Des. nº 2350 (Tombo 5346)
área _____ 14.135,72m2
Parcela e
Manuel Valente Monteiro
Sentença em 29/05/1940 Des. nº 2676 (Tombo 441)
área _____ 12.741,45m2
Parcela f
Antigo Troço da Azinhaga dos Ferreiros - Domínio Público
área _____ 76,80m2
Parcela g
João dos Santos Barros e Outros
Esc. em 09/01/1952 e Sec. Geral parcela B e C (Tombo 3320)
área _____ 107,51m2
D.M.G.P. - Divisão Municipal de Gestão Patrimonial
DIVISÃO DE OPERAÇÕES PATRIMONIAIS
PLANTA DA PROPRIEDADE A TRANSMITIR
PELO MUNICÍPIO DE LISBOA AO
CDUL - CENTRO DESPORTIVO UNIVERSITÁRIO DE LISBOA
EM REGIME DE DIREITO DE SUPERFICIE
Local
EIXO CENTRAL - ALTO DO LUMIAR
Arquivo N.
25/015/DMGP
Planta de cidade
n.º 117
Escala
1:1000
Data 19 / 05 / 2015
Desenho N.
Vist.
Submiss.
Subst. por
Proc. E
Proc. SAC
Ano 2024 Mês 06
Lumiar
Avenida Santos e Castro
Eixo Central
a
b
c
d
e
f
g

DELIBERAÇÃO N.º 426/AML/2025

Proposta n.º 345/CM/2025 - Aprovar a delegação de competências na Junta de Freguesia de Carnide, no âmbito da implementação do projeto "O Barracão - Uma Ludoteca de regresso à Horta Nova", bem como a respetiva minuta de contrato, nos termos da proposta.
Subscrita pela Senhora Vereadora Sofia Athayde

Aprovada por unanimidade

(Ausência do Grupo Municipal do MPT e das Deputadas não inscritas Ana Crista e Daniela Serralha nesta votação)

Proposta n.º 345/2025

Aprovar e submeter à Assembleia Municipal, para aprovação, a delegação de competências na Junta de Freguesia de Carnide, no âmbito da implementação do projeto "O Barracão - Uma Ludoteca de regresso à Horta Nova", bem como a respetiva minuta de contrato, nos termos da proposta

Pelouro: Direitos Humanos e Sociais
Serviço: Departamento para os Direitos Sociais

Considerando que:

1. Em 1985, a Junta Freguesia de Carnide, com a ajuda voluntária de um grupo de pessoas, criou uma Ludoteca de Verão num barracão da Horta Nova, espaço que obteve total adesão por parte da comunidade, proporcionando atividades lúdicas para crianças e jovens que garantiram a ocupação dos seus tempos livres, de forma saudável;

2. O Barracão da Horta Nova assegurou uma resposta, até então inexistente neste bairro, tendo-se tornado uma referência ao longo várias gerações;

3. Com a requalificação do bairro, nomeadamente através da construção de habitações, o barracão utilizado como espaço para a ludoteca foi demolido, tendo sido extinta esta resposta à população;

4. Em 2019, no âmbito do Orçamento Participativo, foi construído um novo espaço designado por "O Barracão - Uma Ludoteca de regresso à Horta Nova", que permitiu recuperar a memória do antigo espaço, no bairro que servia de ponto de encontro para as crianças e jovens;

5. Atualmente, as respostas na área infantojuvenil, existentes no Bairro da Horta Nova são asseguradas através de Atividades de Animação e Apoio à Família (AAAF) para crianças entre os 3 e os 6 anos, e da Componente de Apoio à Família (CAF), para crianças entre os 6 e os 10 anos, encontrando-se os equipamentos sob gestão da Junta de Freguesia de Carnide;

6. As crianças a partir do 2.º ciclo do ensino básico não possuem, neste território, uma resposta equiparada, que promova, com intencionalidade formativa e de forma lúdica, a autonomia e o desenvolvimento ao nível pessoal, cívico e social de uma população identificada como estando em situação de vulnerabilidade;

7. É premente a ativação da Ludoteca, de forma a garantir o acompanhamento, orientação e apoio às crianças e jovens dos 2.º e 3.º ciclos e secundário, do Bairro da Horta Nova, na ocupação de tempos livres, reduzindo, assim, a vulnerabilidade social e promovendo o desenvolvimento de competências essenciais para a vida adulta;

8. Nos termos do artigo 23.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que aprovou o Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL), constituem atribuições dos municípios, em articulação com as respetivas freguesias, a promoção e salvaguarda dos interesses próprios das respetivas populações, designadamente no domínio da ação social, podendo, para a sua concretização, recorrer-se à delegação de competências;

9. Efetivamente as Câmaras Municipais dispõem, em concreto, de competências para apoiar projetos e atividades de natureza social e outras de interesse municipal [*cf.* alínea u) do n.º 1do artigo 33.º do RAJL];

10. De acordo com o estabelecido no artigo 116.º e seguintes do mesmo diploma legal, a delegação de competências dos órgãos dos municípios nos órgãos das freguesias, concretiza-se através da celebração de contratos interadministrativos, que devem prever os recursos patrimoniais e financeiros necessários e adequados ao exercício das competências delegadas (n.ºs 1, 2 e 5 do artigo 115.º, por remissão do n.º 1 do artigo 122.º do RAJL);

11. No âmbito das competências que se lhe encontram legalmente acometidas no RJAL, e após autorização dos órgãos deliberativos competentes, nomeadamente a Assembleia Municipal e Assembleia de Freguesia, a Câmara Municipal de Lisboa e a Junta de Freguesia de Carnide pretendem contratualizar a delegação de competências para a implementação do projeto "O Barracão - Uma Ludoteca de regresso à Horta Nova", por referência à minuta constante no Anexo I à presente proposta e que a integra;

12. A presente proposta de contratualização, respeita os princípios gerais consagrados no artigo 121.º do RJAL e é instruída com o estudo previsto no n.º 3 do seu artigo 115.º, que se junta como anexo II e que aqui se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos;

13. O período e vigência do contrato de delegação de competências, ora proposto, comporta o tempo adequado ao exercício da competência até ao final do corrente ano, de modo a garantir-se a reativação efetiva da resposta social em causa;

14. A Câmara Municipal pode submeter à Assembleia Municipal, para efeitos de autorização, propostas de celebração de contratos de delegação de competências, nos termos previstos a alínea m) do n.º 1 do artigo 33.º do RJAL;

15. Incumbe à Assembleia Municipal, nos termos da alínea k) do n.º 1 do artigo 25.º daquele diploma legal, autorizar a celebração de contratos de delegação de competências entre a Câmara Municipal e as Juntas de Freguesia, bem como a assunção de compromissos plurianuais (alínea c) do n.º 1 do artigo 6.º da Lei n.º 8/2012, de 21 de fevereiro, na sua redação atual).

Assim, ao abrigo da alínea h) do n.º 2 artigo 23.º, da alínea m) do n.º 1 do artigo 33.º, e do artigo 116.º e seguintes, todos do Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL), aprovado e publicado como Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, tenho a honra de propor que a Câmara Municipal delibere aprovar e submeter à Assembleia Municipal, para que este órgão aprove:

a) A delegação de competências da Câmara Municipal na Junta de Freguesia de Carnide, no âmbito da implementação do projeto "O Barracão - Uma Ludoteca de regresso à Horta Nova", concretamente a prevista na alínea u) do n.º 1 do artigo 33.º do RJAL,

com base na minuta de contrato que se junta à presente proposta como Anexo I e que dela faz parte integrante;

b) A transferência para a Freguesia de Carnide, dos recursos financeiros constantes na minuta de contrato mencionada na alínea/ponto deliberativo anterior, no valor total de 69.288,00€ (sessenta e nove mil, duzentos e oitenta e oito euros), nos termos e com a seguinte repartição de encargos:

2025 - 62.359,20€
2026 - 6.928,80€

A despesa constitui um encargo para os anos económicos de 2025 e 2026 e tem cabimento na rubrica orçamental com a classificação económica D.04.05.01.02 - Freguesias, do Plano de Atividades com o código 43944 - D4.P003 -Intervenção na Juventude, no índice da orgânica 10051 (18.00) - DDS, Centro de Custos - Q01C02 e a categoria da despesa/Código SAP - 301

Anexos:
Anexo I - Minuta de Contrato de Delegação de Competência na Junta de Freguesia de Carnide;
Anexo II - Projeto "O Barracão- uma Ludoteca de regresso à Horta Nova.

ANEXO I

Contrato de Delegação de Competências da Câmara Municipal de Lisboa na Junta de Freguesia de Carnide, no âmbito da implementação do projeto "O Barracão - Uma Ludoteca de regresso à Horta Nova"

(minuta)

Entre:
A **Câmara Municipal de Lisboa**, órgão executivo do Município de Lisboa, sediado na Praça do Município, em Lisboa, pessoa coletiva n.º 500051070, adiante designado por CML ou Primeiro Outorgante, aqui representado pela Sra. Vereadora Sofia Athayde, com competências delegadas e subdelegadas na área dos Direitos Humanos e Sociais nos termos do Despacho n.º 166/P/2021, publicado no 1.º Suplemento do Boletim Municipal n.º 1446, de 4 de novembro, alterado e republicado pelo Despacho n.º 199/P/2021 no Boletim Municipal n.º 1453, de 23 de

dezembro, pelo Despacho n.º 137/P/2022, publicado no Boletim Municipal n.º 1483, de 21 de julho, pelo Despacho n.º 229/P/2022, publicado no 2.º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 1505, de 22 de dezembro de 2022, pelo Despacho n.º 81/P/2024, publicado no 5.º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 1578, de 16 de maio de 2024, pelo Despacho n.º 7/P/2025, publicado no 2.º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 1612, de 9 de janeiro, e pelo Despacho n.º 27/P/2025, publicado no 1.º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 1617, de 13 de fevereiro;

E

A Junta de Freguesia de Carnide, com sede no Largo das Pimenteiras. n.º 6, 1600-576 Lisboa, pessoa coletiva n.º 505207117, representada pelo Senhor Presidente da Junta, Fábio Martins de Sousa

É celebrado, nos termos e para os efeitos dos artigos 116.º e seguintes do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, que estabelece o Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL), o presente Contrato de Delegação de Competências, que se rege pelas cláusulas seguintes:

Cláusula 1.ª

Objeto do contrato

O presente Contrato tem por objeto a delegação de competências do Município na Freguesia de Carnide, no âmbito da implementação do projeto **"O Barracão - Uma Ludoteca de regresso à Horta Nova"**, concretamente da prevista na alínea u) do n.º 1 do artigo 33.º do RJAL.

Cláusula 2.ª

Âmbito da delegação

A delegação da competência referida no número anterior compreende os meios e recursos necessários para que a Junta de Freguesia assegure a concretização do projeto, reativando a resposta social de Ludoteca, nos termos da proposta de dinamização que apresentou e que constitui parte integrante do presente contrato.

Cláusula 3.ª

Transferência de Verbas

Para a execução da competência ora delegada, a CML transfere para a Junta de Freguesia, o montante total de 69.288,00 € (sessenta e nove mil, duzentos e oitenta e oito euros), fracionado em duas parcelas, nos termos e com a seguinte repartição de encargos:

a) Primeira tranche, em 2025, após outorga do presente contrato, no valor de 62.359,20€.
b) Segunda tranche, em 2026, após a entrega e validação do relatório final referido na cláusula seguinte, até ao valor de 6.928,80€.

Cláusula 4.ª

Demonstração da execução

1 - A Junta de Freguesia apresenta à Vereadora com o Pelouro dos Direitos Humanos e Sociais um relatório final que demonstre a execução física e financeira da competência delegada e da verba transferida ao abrigo do presente Contrato, no prazo de 30 dias a contar da conclusão efetiva do projeto, ocorrendo esta previsivelmente em dezembro de 2025.

2 - A Junta de Freguesia mantém atualizado um dossier técnico e financeiro com os elementos e relatórios referidos no número anterior, o qual está disponível para consulta pela CML a qualquer momento.

3 - A Junta de Freguesia obriga-se a divulgar, pelos meios mais adequados a cada caso, que as atividades e/ou investimentos em curso decorrem de Contrato de delegação de competências da CML.

Cláusula 5.ª

Avaliação da execução

A Vereadora com o Pelouro dos Direitos Humanos e Sociais coordena e acompanha o relacionamento entre a CML e a Junta de Freguesia em todas as questões emergentes do presente Contrato.

Cláusula 6.ª

Incumprimento do contrato

1 - O incumprimento das obrigações resultantes do presente Contrato por qualquer das partes, confere à outra parte o direito de o resolver total ou parcialmente.

2 - No caso de verificação de incumprimento pela Junta de Freguesia é elaborada pelos serviços da CML informação a esse respeito, submetendo-se a mesma a deliberação dos respetivos órgãos executivo e deliberativo para manutenção ou revogação total ou parcial do presente Contrato.

3 - A CML pode optar por, em situações que justifiquem a resolução, proceder à mera suspensão temporária da transferência das verbas previstas na Cláusula 3.ª até que aquelas se encontrem regularizadas.

Cláusula 7.ª

Aditamentos ao contrato

O presente Contrato pode ser objeto de aditamentos, a aprovar pela Câmara Municipal, sempre que haja necessidade de alargar ou restringir o seu objeto, designadamente quanto à tipologia dos encargos a abranger e aos montantes a transferir, ficando tais aditamentos a fazer parte integrante do mesmo.

Cláusula 8.ª

Vigência do contrato

1 - O presente contrato, produz efeitos a partir da data da sua assinatura e vigora até à conclusão da execução efetiva da competência ora delegada, o que sucederá, previsivelmente, em dezembro de 2025, sem prejuízo das obrigações que devam persistir após essa data e do disposto no número seguinte.

2 - Em casos excecionais, devidamente fundamentados, o período de vigência pode ser prorrogado por deliberação da Câmara Municipal, salvo se o contrato for denunciado por qualquer das partes no prazo de seis meses após a instalação dos respetivos órgãos autárquicos.

Cláusula 9.ª

Lacunas e dúvidas

Na verificação de lacunas e na resolução de dúvidas eventualmente emergentes do clausulado do presente contrato aplicam-se as disposições vigentes na Lei da Reforma Administrativa de Lisboa (Lei n.º 56/2012, de 8 de novembro), no Regime Jurídico das Autarquias Locais (Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual), no Código da Contratação Pública, no Código do Procedimento Administrativo e na demais legislação aplicável.

Feito em Lisboa, a … de … de 2025, em três exemplares, ficando dois na posse do Primeiro Outorgante e um na posse do Segundo Outorgante.

Pela Câmara Municipal de Lisboa

A Vereadora

Pela Junta de Freguesia

O Presidente da Junta

ANEXO II

Estudo ao abrigo do artigo 122.º conjugado com o n.º 3 do artigo 115.º, ambos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, no âmbito do Contrato de Delegação de Competências entre o Município de Lisboa e a Freguesia de Carnide

Âmbito do estudo: **Implementação do projeto "O Barracão - Uma Ludoteca de regresso à Horta Nova"**

Preâmbulo:

No âmbito da Recomendação n.º 1/54, aprovada em Assembleia Municipal em 27 de janeiro de 2015, as propostas de delegação de competências nas freguesias são instruídas com os estudos previstos no n.º 3 do artigo 115.º, do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual. Assim, considerando que:

- Em 1985, a Junta Freguesia de Carnide, com a ajuda voluntária de um grupo de pessoas, criou uma Ludoteca de Verão num barracão da Horta Nova, espaço que obteve total adesão por parte da comunidade, proporcionando atividades lúdicas para crianças e jovens que garantiram a ocupação dos seus tempos livres, de forma saudável;

- O Barracão da Horta Nova assegurou uma resposta inexistente neste bairro, tendo-se tornado uma referência ao longo várias gerações;

- Com a requalificação do bairro, nomeadamente através da construção de habitações, o barracão utilizado como espaço para a ludoteca foi demolido, tendo sido extinta esta resposta à população;

- Em 2019, no âmbito do Orçamento Participativo, foi construído um novo espaço designado por "O Barracão - Uma Ludoteca de regresso à Horta Nova", que permitiu recuperar a memória do antigo espaço no bairro que servia de ponto de encontro para as crianças e jovens;

- Atualmente, as respostas na área infantojuvenil existentes no Bairro da Horta Nova, são asseguradas através de Atividades de Animação e Apoio à Família (AAAF) para crianças entre os 3 e os 6 anos, e da Componente de Apoio à Família (CAF), para crianças entre os 6 e os 10 anos, encontrando-se os equipamentos sob gestão da Junta de Freguesia de Carnide;

- As crianças a partir do 2.º ciclo do ensino básico não possuem, neste território, uma resposta equiparada que promova, com intencionalidade formativa, de forma lúdica, a autonomia e o desenvolvimento ao nível pessoal, cívico e social de uma população identificada em situação de vulnerabilidade;

- É premente a reativação da Ludoteca, de forma a garantir o acompanhamento, orientação e apoio às crianças e jovens do 2.º, 3.º ciclos e secundário, do Bairro da Horta Nova, na ocupação de tempos livres, reduzindo, assim, a sua vulnerabilidade social e promovendo o desenvolvimento de competências essenciais para a vida adulta;

- Nos termos do artigo 23.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que aprovou o Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL), constituem atribuições dos municípios, em articulação com as respetivas freguesias, a promoção e salvaguarda dos interesses próprios das respetivas populações, designadamente no domínio da ação social, podendo, para a sua concretização, recorrer-se à delegação de competências;

- Efetivamente as Câmaras Municipais dispõem, em concreto, de competência para apoiar projetos e atividades de natureza social e outras de interesse municipal [alínea u) do n.º 1do artigo 33.º do RAJL];

- De acordo com o estabelecido no artigo 116.º e seguintes do mesmo diploma legal, a delegação de competências dos órgãos dos municípios nos órgãos das freguesias, concretiza-se através da celebração de contratos interadministativos, que devem prever os recursos patrimoniais e financeiros necessários e adequados ao exercício das competências delegadas (n.ºs 1, 2 e 5 do artigo 115.º, por remissão do n.º 1 do artigo 122.º do RAJL).

Pelo vertido, importa concretizar, neste momento, até por questões de proximidade, apoio direto e racionalização dos recursos, a delegação de competências da Câmara Municipal na Junta de Freguesia de Carnide, concretamente da prevista na alínea u) do n.º 1 do artigo 33.º do RJAL, com a consequente transferência de **69.288,00€ (sessenta e nove mil, duzentos e oitenta e oito euros)**, montante a aplicar integralmente no seu efetivo exercício e sem qualquer componente de remuneração.

Relativamente aos requisitos estabelecidos no n.º 3 do artigo 115.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, importa referir o seguinte:

Não aumento da despesa pública global

A delegação prevista para viabilização do projeto "**O Barracão - Uma Ludoteca de regresso à Horta Nova",** a concretizar pela Freguesia de Carnide, designadamente no que concerne à operacionalização dos meios necessários ao seu funcionamento inicial, não importa qualquer aumento da despesa pública global, sendo o valor a transferir integralmente correspondente, sem qualquer desvio, ao custo estimado para o exercício da competência delegada, i.e., não acresce qualquer compensação ou remuneração, nem está prevista a assunção de quaisquer outras despesas que ultrapassem as que decorrem diretamente do exercício da competência delegada.

Aumento da eficiência da gestão dos recursos

A delegação de competências em vista permitirá, como permitem as demais que lhe são análogas, não só tirar partido dos meios já existentes na Freguesia, mas também da sua proximidade natural, para efeitos de acompanhamento diário das necessidades do projeto, o que resultará seguramente em ganhos de eficiência, obtendo-se o máximo rendimento com o mínimo de recursos (humanos, materiais, tempo).

Ganhos de eficácia do exercício das competências

Prevê-se que o acompanhamento diário do projeto "**O Barracão - Uma Ludoteca de regresso à Horta Nova"** pela Freguesia, até por efeito da sua proximidade, se traduza num incremento real de eficácia na obtenção dos resultados previstos, permitindo detetar e suprir com maior rapidez quaisquer necessidades sentidas.

Cumprimento dos objetivos do artigo 112.º

A concretização da delegação de competências em vista, pelas razões já referidas, promove os interesses próprios das populações da Freguesia, em especial, e do Município, em geral, nos termos do preâmbulo.

Articulação entre os diversos níveis da administração pública

Através da delegação de competências em vista, a Freguesia de Carnide garantirá a concretização do projeto "**O Barracão - Uma Ludoteca de regresso à Horta Nova"**, suprindo as necessidades quotidianas concernentes ao seu funcionamento, sempre em estreita articulação com a Câmara Municipal de Lisboa e suas orgânicas, designadamente com o Departamento para os Direitos Sociais. Essa articulação será assegurada nos termos já mencionados e terá enquadramento em contrato de delegação no qual constarão, naturalmente, tanto as obrigações das partes como os meios e recursos necessários à sua concretização.

Lisboa, 28 de maio de 2025

O Diretor do Departamento para os Direitos Sociais

Miguel Soares"

DELIBERAÇÃO N.º 427/AML/2025

Proposta n.º 358/CM/2025 - Autorizar a repartição de encargos plurianuais para os anos económicos de 2025, 2026, 2027 e 2028 e a emissão de autorização prévia para assunção de compromissos para os mesmos anos, no âmbito da abertura do procedimento por concurso público com publicação de anúncio no Jornal Oficial da União Europeia, **para "Assistência técnica autorizada a viaturas da frota municipal da marca IVECO", (Processo n.º 6398/CML/25),** nos termos da proposta.
Subscrita pelo Senhor Vereador Rui Cordeiro

Aprovada por maioria, com a seguinte votação: **Favor:** PS / PSD / CDS-PP / PCP / BE / IL / PEV / LIVRE / PAN / PPM / ALIANÇA / Deputados(as) não inscritos(as) Margarida Penedo e Miguel Graça - **Contra:** CHEGA

(Ausência do Grupo Municipal do MPT e das Deputadas não inscritas Ana Crista e Daniela Serralha nesta votação)

PROPOSTA N.º. 358/2025

ASSUNTO: Aprovar submeter à Assembleia Municipal a autorização para a repartição de encargos plurianuais para os anos económicos de 2025, 2026, 2027 e 2028 e a emissão de autorização prévia para assunção de compromissos para os mesmos anos, no âmbito da abertura do procedimento por concurso público com publicação de anúncio no Jornal Oficial da União Europeia, para "Assistência técnica autorizada a viaturas da frota municipal da marca IVECO", nos termos da proposta. (Processo n.º 6398/CML/25)

PELOURO: Frota - Vereador Rui Cordeiro

SERVIÇO: DMHU / DRMM

Considerando que:

1. A Divisão de Manutenção de Frota, no âmbito da Orgânica dos Serviços Municipais, tem como competências a manutenção e reparação dos veículos, máquinas e equipamentos que integram a frota municipal, bem como propor e acompanhar os procedimentos de contratação, entre os quais, a assistência técnica em entidades externas quando necessário.
2. A frota municipal possui atualmente 186 veículos da marca IVECO, na maioria do tipo pesadas pesados especiais, que integram o segmento afeto à remoção de resíduos urbanos, limpeza urbana e Regimento de Sapadores Bombeiros.

3. Várias destas viaturas ainda se encontram no prazo de garantian da marca, na sequência da respetiva aquisição por este Município, sendo assim necessário recorrer aos serviços de assistência técnica prestados pelos concessionários da marca, mantendo a mesma em conformidade com as regras do mercado automóvel.

4. Os meios humanos e técnicos ao nível das oficinas mecânicas municipais são, por vezes, insuficientes para responder aos pedidos de assistência técnica, tornando-se necessário o recurso a oficinas externas da marca, sempre que não seja possível a intervenção interna atempada.

5. Existe a necessidade de garantir a operacionalidade de toda a frota municipal, no sentido de existirem os meios de transporte adequados aos diversos serviços municipais para cumprimento das respetivas competências e atribuições.

6. O contrato com o mesmo objeto, vai cessar os seus efeitos durante o 2.º semestre do corrente ano, sendo imprescindível assegurar a continuidade na prestação deste tipo de serviços, pelos motivos já explanados, evitando a inoperacionalidade dos veículos da frota municipal da marca Iveco.

7. O preço base de 720.000,00€ (setecentos e vinte mil euros), IVA não incluído, é sustentado na média dos custos ocorridos nos últimos três anos em sede de execução do contrato com o mesmo objeto, no montante de 230.000,00€ (duzentos e trinta mil euros) por ano, sem IVA, acrescido do valor previsível das eventuais revisões de preço que ocorrerão durante a execução do contrato a celebrar na sequência do presente procedimento pré-contratual.

8. A decisão da não adjudicação por lotes, resulta de estarmos perante a assistência técnica autorizada a concessionários da IVECO, sendo que a celebração de contrato único, permite a obtenção de maior desconto sobre a tabela de preços de venda ao público das peças originais da marca e um melhor controlo da gestão financeira em função dos pedidos de assistência técnica.

9. «A despesa inerente a este procedimento de formação contratual dá lugar a um encargo orçamental em mais de um ano económico, não estando prevista em Plano Plurianual, por se tratar de despesa corrente.

10. A abertura de procedimento relativo a despesa que der lugar a encargo orçamental em mais de um ano económico, que exceda o limite anual de 99.759,58€, como é o caso deste procedimento, está sujeita a prévia autorização da Assembleia Municipal, nos termos das disposições conjugadas dos n.ºs 1 e 6 do artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 197/99, de 8 de junho, que se mantém em vigor por força do disposto no artigo 14.º n.º 1 alínea f) do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na sua redação atual.

11. A competência para autorizar a repartição de encargos e a assunção de compromissos plurianuais cabe à Assembleia Municipal, nos termos conjugados dos n.ºs 1 e 6 do artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 197/99, de 8 de junho, e da alínea c) do n.º 1, do artigo 6.º, ambos da Lei n.º 8/2012, de 21 de fevereiro, na redação atual.

12. A autorização para a repartição de encargos propostas para os anos económicos de 2025, 2026, 2027 e 2028, inclui a necessidade de efetuar eventuais ajustamentos quanto aos valores anuais, em função das despesas ocorridas, não podendo, todavia, ultrapassar o montante global indicado nem o ano do fim do contrato.

TENHO A HONRA DE PROPOR QUE A CÂMARA DELIBERE:

Nos termos das disposições conjugadas do artigo 24.º e nas alíneas dd) e ccc) do n.º 1 do artigo 33.º, ambos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual dada pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, dos n.ºs 1 e 6 do artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 197/99, de 8 de junho, e em cumprimento dos disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 6.º, ambos da Lei n.º 8/2012, de 21 de fevereiro, na versão em vigor, dado que a despesa a realizar não está coberta pelo ponto 7.3 da parte deliberativa da Proposta n.º 744/CM/2024, aprovada pela Deliberação n.º 675/AML/2024, na 148.ª reunião da Assembleia Municipal de 10 de dezembro de 2024, publicada no 4.º suplemento ao Boletim Municipal n.º 1609, de 19 de dezembro de 2024.

Submeter à Assembleia Municipal, a autorização da repartição dos encargos e a emissão da autorização prévia para assunção de compromissos plurianuais, para os anos económicos de 2025, 2026, 2027 e 2028, bem como a autorização para que, sem ultrapassar o montante global indicado nem o ano do termo do contrato, se possam fazer ajustamentos aos valores anuais em função dos consumos verificados, no âmbito da abertura do procedimento por concurso público com publicação de anúncio no Jornal Oficial da União Europeia para “Assistência técnica autorizada a viaturas da frota municipal da marca Iveco ”, pelo prazo máximo de três anos ou até ao valor máximo de 720.000,00€

(setecentos e vinte mil euros), acrescido de IVA à taxa legal em vigor de 23% no valor de 165.600,00€ (cento e sessenta e cinco mil e seiscentos euros), totalizando 885.600,00€ (oitocentos e oitenta e cinco mil e seiscentos euros) para os seguintes anos económicos e da seguinte forma:

Ano	Valor s / IVA (€)	IVA 23% (€)	Valor c / IVA (€)
2025	20.000,00	4.600,00	24.600,00
2026	240.000,00	55.200,00	295.200,00
2027	240.000,00	55.200,00	295.200,00
2028	220.000,00	50.600,00	270.600,00
Total	**720.000,00**	**165.600,00**	**885.600,00**

A despesa irá integrar a rubrica orçamental D.02.02.19 (assistência técnica) - do Extraplano, da Orgânica 20.02 / 10034 - Departamento de Reparação e Manutenção Mecânica.

DELIBERAÇÃO N.º 428/AML/2025

Proposta n.º 382/CM/2025 - Apreciação do **Ponto 1** da parte deliberativa - **Autorizar a repartição de encargos com a consequente alteração dos correlacionados compromissos plurianuais da nominada Empreitada n.º 321/DMMC/DIOA/DGI/22 - "Reabilitação de infraestruturas do loteamento de reconversão da A.U.G.I. da Quinta do Grafanil" - Processo n.º 0071/CP/DGES/ND/2023,** nos termos da proposta.
Subscrita pela Senhora Vereadora Filipa Roseta

Votação CML
Aprovado por maioria, com a seguinte votação: **Favor:** 14 (3 PPD/PSD, 3 CDS/PP, 1 Ind. NTL, 3 PS, 2 PCP, 1 L, 1 BE) - **Abstenção**: 3 (1 Ver. Paula Marques, 1 Ver. Floresbela Pinto e 1 Ver. Rui Franco)

Votação AML
Aprovado por maioria, com a seguinte votação: **Favor:** PS / PSD / CDS-PP / PCP / BE / PEV / LIVRE / PPM / ALIANÇA / Deputados(as) não inscritos(as) Margarida Penedo e Miguel Graça - **Contra:** CHEGA - **Abstenção**: IL / PAN

(Ausência do Grupo Municipal do MPT e das Deputadas não inscritas Ana Crista e Daniela Serralha nesta votação)

"PROPOSTA N.º 382/2025

Assunto: Deliberar, aprovando:

a) Submeter à Assembleia Municipal a alteração à repartição de encargos com a consequente alteração dos correlacionados compromissos plurianuais da nominada Empreitada n.º 321/DMMC/DIOA/DGI/22 - "Reabilitação de infraestruturas do loteamento de reconversão da A.U.G.I. da Quinta do Grafanil" - Processo n.º 0071/CP/DGES/ND/2023, nos termos da presente Proposta.

Uma vez aprovada a alteração à repartição de encargos, delibere, aprovando:

b) A caducidade da adjudicação da nominada Empreitada n.º 321/DMMC/DIOA/DGI/22 - "Reabilitação de infraestruturas do loteamento de reconversão da A.U.G.I. da Quinta do Grafanil" - Processo n.º 0071/CP/DGES/ND/2023, adjudicada à firma "SUBMERCI-CONSTRUÇÃO E URBANIZAÇÕES, LDA";

c) A adjudicação da nominada Empreitada n.º 321/DMMC/DIOA/DGI/22 - "Reabilitação de infraestruturas do loteamento de reconversão da A.U.G.I. da Quinta do Grafanil" - Processo n.º 0071/CP/DGES/ND/2023, à proposta ordenada em lugar subsequente, apresentada pela firma **"**PROTECNIL - SOCIEDADE TÉCNICA DE CONSTRUÇÕES, S.A.**"**, a minuta do contrato e a realização da notificação de adjudicação.

Pelouro: Habitação e Obras Municipais
Serviços: DMMC/DGES

Considerando que:

I. Por Deliberação da Câmara Municipal, datada de 9 de abril de 2025, exarada na Proposta n.º 159/2025, publicada no 3.º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 1626, datado de 17 de abril de 2025, foi autorizada a adjudicação da nominada Empreitada n.º 321/DMMC/DIOA/DGI/22 - "Reabilitação de infraestruturas do loteamento de reconversão da A.U.G.I. da Quinta do Grafanil" - Processo n.º 0071/CP/DGES/ND/2023, à firma

"SUBMERCI-CONSTRUÇÃO E URBANIZAÇÕES, LDA", pelo valor corrigido da sua proposta de € 2.090.000,02 (dois milhões e noventa mil euros e dois cêntimos), que acrescido do IVA à taxa em vigor de 6%, no valor de € 125.400,00 (cento e vinte e cinco mil e quatrocentos euros), perfaz o encargo total de € 2.215.400,02 (dois milhões duzentos e quinze mil quatrocentos euros e dois cêntimos) e com um prazo contratual de execução de 450 dias acrescidos de 365 dias para a manutenção totalizando 815 dias.

II. Na mesma data, foi igualmente autorizada a designação do gestor do contrato, nos termos do artigo 290.º-A, n.º 1, do Código dos Contratos Públicos (CCP), bem como a alteração da repartição de encargos, com a consequente assunção do compromisso plurianual, nos seguintes termos:

Repartição Encargos Inicial com a Decisão de Contratar	Repartição de Encargos com a Adjudicação
2023: € 0,00	-----
2024: € 930.000,00	-----
2025: € 1.826.000,00	2025: € 40.000,00
-----	2026: € 1.825.400,02
-----	2027: € 350.000,00

III. Da decisão de adjudicação, da habilitação, da minuta do contrato e da prestação de caução, foi o adjudicatário notificado, via plataforma eletrónica, em 22 de maio de 2025, através do OF/186/DGES/2025, nos termos e para os efeitos dos n.ºs 1 e 2 do artigo 77.º do CCP.

IV. Após a notificação da decisão de adjudicação, o adjudicatário SUBMERCI-CONSTRUÇÃO E URBANIZAÇÕES, LDA., comunicou à entidade adjudicante, via plataforma eletrónica, que não mantinha as condições da sua proposta, decorrido que estava o prazo de manutenção das propostas previsto no programa do procedimento (180 dias), nos seguintes termos:

1- *(…) vem ao abrigo do disposto no Art.76.º do Código dos Contratos Públicos informar que recusa a adjudicação, não pretendo manter a sua proposta apresentada no âmbito do processo de concurso supramencionado, por se encontrar ultrapassado o prazo de*

manutenção da proposta de 180 dias, definido no ponto 6.2 do Programa de Procedimento.

Efetivamente, estabelece este artigo do programa de procedimento que "O prazo para a manutenção das propostas é de 180 dias, contados da data do termo do prazo fixado para a apresentação das propostas."

O último dia para a apresentação de propostas foi o dia 11 de fevereiro de 2024, pelo que a obrigação de manutenção da sua proposta terminou em 09 de agosto de 2024.

Por se turno dispõe o art.º 76.º do Código dos Contratos Públicos que "1 - Sem prejuízo do disposto no n.º 1 do artigo 79.º, o órgão competente para a decisão de contratar deve tomar a decisão de adjudicação e notificá-la aos concorrentes até ao termo do prazo da obrigação de manutenção das propostas.

2- Por motivo devidamente justificado, a decisão de adjudicação pode ser tomada e notificada aos concorrentes após o termo do prazo referido no número anterior, ***sem prejuízo do direito de recusa da adjudicação pelo concorrente cuja proposta foi a escolhida.***

3- Quando a decisão de adjudicação seja tomada e notificada aos concorrentes após o termo do prazo referido no n.º 1, a entidade adjudicante deve indemnizar o concorrente que recuse a adjudicação pelos encargos em que comprovadamente incorreu com a elaboração da respetiva proposta."

Deste modo, encontrando-se ultrapassado o prazo de obrigação de manutenção da proposta, vem a Submerci - Construção e Urbanizações, Lda. informar recusa a adjudicação que lhe foi dirigida, por não pretender manter a mesma, o que já havia sido comunicado a V. Exas. no passado dia 11 de novembro de 2024, após solicitação de V. Exas. para o efeito. (…)

V. Tendo o adjudicatário exercido o direito de recusa da adjudicação, revestindo esta decisão a natureza de um direito potestativo, o mesmo produz efeitos imediatos não necessitando de aceitação por parte da entidade adjudicante.

VI. *In casu*, ocorreu, superveniente, uma circunstância que inviabiliza a celebração do contrato com o adjudicatário, o que determina, à luz do n.º 1 do artigo 87.º-A do CCP, a caducidade da adjudicação, que opera *ex lege*, por impossibilidade superveniente e objetiva de contratar com o adjudicatário em questão.

VII. Atento o exposto, e considerando que a entidade adjudicante mantém o interesse na execução da obra, revela-se necessário que o órgão competente para a decisão de contratar reconheça a caducidade da adjudicação, a qual opera por efeito automático da lei e proceda à adjudicação da proposta imediatamente subsequente na ordenação, nos termos do n.º 2 do artigo 87.º-A, do Código dos Contratos Públicos, assegurando-se a prossecução do interesse público e a continuidade do procedimento.

VIII. De acordo com o relatório preliminar de análise de propostas, a proposta classificada em 2.º lugar foi a apresentada pelo Concorrente n.º 10 - "PROTECNIL - SOCIEDADE TÉCNICA DE CONSTRUÇÕES, S.A.", pelo valor, corrigido, da sua proposta de € 2.292.038,99 (dois milhões duzentos e noventa e dois mil e trinta e oito euros e noventa e nove cêntimos), acrescido do IVA à taxa legal em vigor de 6% e com um prazo de execução de 450 dias, acrescidos de 365 dias para a manutenção, totalizando 815 dias.

IX. Em face do valor da proposta a ser agora adjudicada, haverá que se proceder a uma alteração à repartição de encargos com a consequente alteração dos correlacionados compromissos plurianuais.

X. Tal ajuste implica um acréscimo na despesa, previamente aprovada por ocasião da decisão de adjudicação ao concorrente classificado em 1.º lugar, uma vez que o valor ora proposto para adjudicação é superior ao inicialmente autorizado, nos seguintes montantes:

Repartição Encargos aprovada com a adjudicação	Atual Repartição de Encargos
2025: € 40.000,00	2025: € 90.000,00
2026: € 1.825.400,02	2026: € 1.989.561,33
2027: € 350.000,00	2027: € 350.000,00

XI. Para efeitos da decisão de adjudicação, foram emitidos os documentos de cabimento plurianual n.º 5325002244 e n.º 5325003385, em anexo ao processo, encontrando-se a despesa enquadrada nos seguintes códigos: Ação do Plano: 44293 B4.P003.18; Orgânica 10150 e Económica D. 07.01.04.01.

XII. Para cumprimento da Lei dos Compromissos e Pagamentos em Atraso, (LCPA), aprovada pela Lei n.º 8/2012 de 21 de fevereiro e regulamentada pelo Decreto-Lei n.º 127/2012 de 21 de junho, ambos na sua redação atual, foi emitida a declaração de fundos disponíveis (DFD), a qual encontra-se junta ao processo.

XIII. O Plano Plurianual de Investimentos 2025-2029 foi objeto de Alteração Orçamental e contempla, nas rubricas supra indicadas, dotação suficiente para a proposta de repartição de encargos aqui formulada.

XIV. No caso vertente, a assunção do compromisso plurianual aqui proposta deverá ser previamente autorizada pela Assembleia Municipal, para cumprimento do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 6.º da Lei n.º 8/2012, de 21 de fevereiro, e do artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 127/2012 de 21 de junho, na sua redação atual, uma vez que os encargos a assumir não se encontram a coberto do ponto 7 e 8 da parte deliberativa da Proposta n.º 744/2024, aprovada em Assembleia Municipal pela Deliberação n.º 675/AML/2024, realizada em 10 de dezembro de 2024, relativamente à autorização prévia para assunção de compromissos plurianuais e publicada no 4.º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 1609 de 19 de dezembro de 2024.

XV. Nos termos conjugados dos artigos 88.º e 89.º, ambos do CCP, é devida caução no valor de 5% do preço contratual, no montante de € 114.601,95.

XVI. A minuta do contrato é aprovada pelo órgão competente para a decisão de contratar em simultâneo com a decisão de adjudicação, ao abrigo do disposto no artigo 98.º do CCP, pelo que se anexa a mesma, para aprovação.

XVII. A Câmara Municipal é o órgão competente para todas estas decisões, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 197/99, de 8 de Junho, na sua redação atual, aplicável aos procedimentos de formação de contratos públicos e, ainda, da alínea f) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, com exceção da aprovação da alteração à repartição de encargos e consequente alteração dos correlacionados compromissos plurianuais, que competem à Assembleia Municipal, tal como anteriormente explicitado.

Face ao exposto, tenho a honra de propor que a Câmara Municipal de Lisboa delibere, aprovar:

1. **Submeter à Assembleia Municipal** a aprovação da alteração à repartição de encargos com a consequente alteração dos correlacionados compromissos plurianuais, nos termos descritos no Considerando X, de acordo com os valores que abaixo se indicam, com IVA incluído à taxa legal em vigor de 6%:

Repartição Encargos aprovada com a adjudicação	Atual Repartição de Encargos
2025: € 40.000,00	2025: € 90.000,00
2026: € 1.825.400,02	2026: € 1.989.561,33
2027: € 350.000,00	2027: € 350.000,00

Uma vez aprovada a alteração à repartição de encargos, delibere, aprovando:

2. A **caducidade da adjudicação** da nominada Empreitada n.º 321/DMMC/DIOA/DGI/22 - "Reabilitação de infraestruturas do loteamento de reconversão da A.U.G.I. da Quinta do Grafanil" - Processo n.º 0071/CP/DGES/ND/2023, adjudicada, por Deliberação da Câmara Municipal (Proposta n.º 159/2025), datada de 9 de abril de 2025, à firma SUBMERCI-CONSTRUÇÃO E URBANIZAÇÕES, LDA, pelo valor corrigido da sua proposta de € 2.090.000,02 (dois milhões e noventa mil euros e dois cêntimos), que acrescido do IVA à taxa em vigor de 6%, no valor de € 125.400,00 (cento e vinte e cinco mil e quatrocentos euros), perfaz o valor total de € 2.215.400,02 (dois milhões duzentos e quinze mil quatrocentos euros e dois cêntimos), nos termos do n.º 1 do artigo 87.º-A do CCP.

3. A **adjudicação** da nominada Empreitada n.º 321/DMMC/DIOA/DGI/22 - "Reabilitação de infraestruturas do loteamento de reconversão da A.U.G.I. da Quinta do Grafanil" - Processo n.º 0071/CP/DGES/ND/2023, à proposta ordenada em lugar subsequente, apresentada pela firma **"**PROTECNIL - SOCIEDADE TÉCNICA DE CONSTRUÇÕES, S.A.**"**, pelo valor, corrigido, da sua proposta de € 2.292.038,99 (dois milhões duzentos e noventa e dois mil e trinta e oito euros e noventa e nove cêntimos), que acrescido do IVA à taxa em vigor de 6%, no valor de € 137.522,34 (cento e trinta e sete mil quinhentos e vinte e dois euros e trinta e quatro cêntimos), perfaz o encargo total de

€ 2.429.561,33 (dois milhões quatrocentos e vinte e nove mil quinhentos e sessenta e um euros e trinta e três cêntimos) e com um prazo de execução da obra de 450 dias acrescidos de 365 dias para a manutenção, totalizando 815 dias, nos termos do n.º 2 do artigo 87.º-A do CCP.

4. A **minuta do contrato**, nos termos do artigo 98.º do CCP, conforme documento que se junta em anexo.

5. A **realização da notificação** da decisão de adjudicação nos termos e para efeitos do disposto no artigo 77.º do CCP.

MINUTA

Câmara Municipal de Lisboa

CONTRATO N.º ----------

Empreitada n.º 321/DMMC/DIOA/DGI/22 –

"Reabilitação de infraestruturas do loteamento de reconversão da A.U.G.I. da Quinta do Grafanil" –

(Processo n.º 0071/CP/DGES/ND/2023)

[redacted], licenciada em Administração Pública, exercendo funções de Oficial Público na Direção Municipal de Manutenção e Conservação, Departamento de Gestão de Empreitadas e Segurança, Divisão de Lançamento de Empreitadas, sita no Campo Grande, número treze, sexto andar, 1700-087 em Lisboa, ao abrigo do disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 35º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e para o efeito designada, por despacho da Excelentíssima Senhora Vereadora Filipa Roseta, n.º 174/P/2021, de 15 de novembro de 2021, publicado no Boletim Municipal n.º 1448, de 18 de novembro de 2021, vem redigir e celebrar o presente contrato de empreitada entre os seguintes outorgantes:----------

Primeiro Outorgante – O Excelentíssimo Senhor Arquiteto Manuel Abílio Fernandes Ferreira, com domicílio profissional sito no Campo Grande n.º 13, 9º andar, 1700-087 em Lisboa, Diretora da Direção Municipal de Manutenção e Conservação da Câmara Municipal de Lisboa, que outorga em representação desta, entidade equiparada a pessoa coletiva número 500 051 070 e de harmonia com a subdelegação de competências conferida pelo Despacho da Excelentíssima Senhora Vereadora Filipa Roseta, n.º 152/P/2023, de 15 de setembro de 2023, publicado no Boletim Municipal n.º 1544, de 21 setembro de 2023.----------

Segundo Outorgante – O Excelentíssimo Senhor ....., com domicilio profissional em ....., portador do cartão de cidadão número …… da República Portuguesa e válido até……., que outorga como ……. e em representação da sociedade anónima, denominada **"**PROTECNIL - SOCIEDADE TÉCNICA DE CONSTRUÇÕES, S.A.**",** com sede em …., matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o número ….. e titular do alvará de empreiteiro de obras públicas n.º …….. ----------

O oficial público verificou a identidade, qualidade e poderes dos outorgantes para intervirem neste ato, por seu conhecimento pessoal quanto ao Primeiro e, quanto ao Segundo, pelo cartão de cidadão atrás referido, e por uma Certidão subscrita em ….. e válida até ……., pela Conservatória do Registo

Comercial/Certidão Permanente Online de……, bem como pela procuração datada de …….., documentos que declaro arquivados. ----------

Pelo primeiro outorgante, na qualidade em que intervém, foi dito que, mediante Concurso Público, a Câmara Municipal de Lisboa, por Deliberação datada de …. 2025, exarada na Proposta nº …./2025, adjudicou ao Segundo outorgante a Empreitada n.º 321/DMMC/DIOA/DGI/22 – "Reabilitação de infraestruturas do loteamento de reconversão da A.U.G.I. da Quinta do Grafanil" - (Processo n.º 0071/CP/DGES/ND/2023), com as condições técnicas e jurídicas constantes do Caderno de Encargos e da Proposta subscrita e submetida pelo Segundo Outorgante, documentos que declaro arquivados e que fazem parte integrante do presente contrato. ----------

Pelo Primeiro Outorgante foi, ainda, dito que a aprovação da minuta do presente instrumento contratual, que ora declaro arquivada, teve lugar em simultâneo com a adjudicação, aceite pelo adjudicatário, do correlativo procedimento. ----------

Em conformidade com a adjudicação, o Primeiro e Segundo Outorgantes contratam a identificada empreitada nos termos das suas peças relevantes e ainda das cláusulas seguintes: ----------

Primeira – O presente contrato tem por objeto a "Reabilitação de infraestruturas do loteamento de reconversão da A.U.G.I. da Quinta do Grafanil". ----------

Segunda – Pelo integral, exato e pontual cumprimento do objeto do presente contrato, o Município de Lisboa pagará ao Segundo Outorgante o preço contratual de € 2.292.038,99 (dois milhões, duzentos e noventa e dois mil, e trinta e oito euros e noventa e nove cêntimos), ao qual acresce o IVA à taxa legal de 6%, no montante de € 137.522,34 (cento e trinta e sete mil, quinhentos e vinte e dois euros e trinta e quatro cêntimos) perfazendo o total de € 2.429.561,33 (dois milhões, quatrocentos e vinte e nove mil, quinhentos e sessenta e um euros e trinta e três cêntimos) tendo este encargo financeiro assunção plurianual, com a consequente repartição de encargos conforme os valores abaixo indicados (IVA incluído)**:** ----------

Ano de 2025: € 90.000,00; ----------

Ano de 2026: € 1.989.561,33; ----------

Ano de 2027: € 350.000,00. ----------

Terceira – O prazo de execução da presente empreitada é de 450 dias acrescidos de 365 dias para a manutenção totalizando 815 dias, iniciando-se a sua contagem nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 362º do Código dos Contratos Públicos. ----------

Quarta – Porque o presente contrato está sujeito à fiscalização prévia do Tribunal de Contas, a vigência e produção de todos os efeitos tem início apenas na data em que, nos termos do n.º 4 do artigo 45º da Lei de Organização e Processo do Tribunal de Contas, aprovada pela Lei n.º 98/97, de 26 de agosto, na sua redação atual, for notificada ao Primeiro Outorgante a decisão contendo a aprovação do Visto do Tribunal de Contas. ----------

Quinta – O Segundo outorgante prestou caução no valor de 5% do preço contratual, no montante de € € 114.601,95, através de garantia bancária/seguro caução/depósito em numerário, assumida pelo …----

Sexta – O Segundo Outorgante obriga-se, sob pena de devolução das mesmas, a emitir todas as faturas exclusivamente em nome da Câmara Municipal de Lisboa, ao cuidado da Direção Municipal de Finanças – Departamento de Contabilidade, sito no Edifício Central do Município – Campo Grande, número vinte e cinco – oitavo – Bloco A, 1749-099 Lisboa, onde tem de constar o Número de Compromisso ….., bem como o número do auto de medição de trabalhos e respetiva data. Nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 123/2018, de 28 de dezembro, e com o Decreto-Lei n.º 111-B/2017, de 31 de agosto, as empresas são obrigadas a enviar documentos em formato eletrónico (EDI) para as entidades da administração pública, no âmbito dos contratos públicos; Admitindo-se para as entidades ainda não aderentes o envio das faturas em PDF para dmf.dc@cm-lisboa.pt, nos termos do disposto no n.º 3 e 4 art.º 9.º do Decreto-lei n.º 111-B/2017, de 31 de agosto, na sua redação atual desde que cumpridos os requisitos legais, designadamente a emissão da fatura com certificação pela Autoridade Tributária e Aduaneira..----------

Sétima - Nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 290º-A do Código dos Contratos Públicos, com a função de acompanhar a sua execução, a entidade adjudicante designou como gestor do presente contrato, a Senhora Engenheira Elisabete Carvalho Portalegre, Diretora do Departamento de Infraestruturas e Obras de Arte (DIOA), da Direção Municipal de Manutenção e Conservação (DMMC). -

Oitava – A fase de execução do presente contrato rege-se pelo disposto no respetivo Caderno de Encargos. ----------

Nona – A assunção de compromissos plurianuais, à data da abertura do procedimento, encontra-se a coberto da Deliberação da Câmara Municipal, datada de 15 de dezembro de 2023, exarada na Proposta nº 777/2023, no âmbito da decisão de contratar da presente empreitada. ----------

Décima – O Plano Plurianual de Investimentos 2025-2029 contempla, nas rubricas indicadas no presente contrato, dotação suficiente para a repartição de encargos aprovada por Deliberação da Câmara Municipal, exarada na Proposta nº ….., em….. ----------

Décima Primeira – Em tudo o que for omisso aplicar-se-ão as disposições do Código dos Contratos Públicos, na redação vigente à data da decisão de contratar e demais legislação cogente aplicável. -----

Décima Segunda – Para todas as questões emergentes da vigência e execução do presente contrato, as partes acordam e fazem constar que é exclusivamente competente o Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa. ----------

Seguidamente pelo Segundo Outorgante, na qualidade em que intervém, é aceite o presente contrato nas condições atrás exaradas, as quais são do seu perfeito conhecimento. ----------

Verifiquei que o encargo total que resulta para a Câmara, no montante de € 2.429.561,33 (dois milhões, quatrocentos e vinte e nove mil, quinhentos e sessenta e um euros e trinta e três cêntimos) com IVA, tem

Seguidamente pelo Segundo Outorgante, na qualidade em que intervém, é aceite o presente contrato nas condições atrás exaradas, as quais são do seu perfeito conhecimento. ----------

Verifiquei que o encargo total que resulta para a Câmara, no montante de € 2.429.561,33 (dois milhões, quatrocentos e vinte e nove mil, quinhentos e sessenta e um euros e trinta e três cêntimos) com IVA, tem cabimento na rubrica 10150/ D. 07.01.04.01 do Orçamento em vigor, no âmbito da ação de plano 44293 (B4.P003.18) do Plano Plurianual de Investimentos 2025-2029, com o número de cabimento plurianual n.º 5325002244 e n.º 5325003385, que declaro arquivado. ----------

Verifiquei que o Segundo outorgante tem a sua situação contributiva regularizada perante a Segurança Social por uma declaração emitida em …….., pela Segurança Social - Instituto da Segurança Social, I.P e a sua situação tributária regularizada perante a AT - Autoridade Tributária e Aduaneira, por uma certidão emitida em …….., pelo Serviço de Finanças de ……, documentos que declaro arquivados.---

Mais declaro arquivado: Informação de lançamento do Serviço Promotor …….., Informação Decisão Contratar n.º ……, Proposta da decisão de contratar n.º ……, de …….., publicado no Boletim Municipal n.º … de ….., Cabimento nº 5323006400, programa do procedimento, Relatório Preliminar de análise de propostas, relatório final, declaração de fundos disponíveis n.º …., comprovativo de registo no RCBE (Registo Central de Beneficiário Efetivo), registos criminais do adjudicatário e dos seus administradores e o ofício de aceite da garantia prestada ….. ----------

E para constar se lavrou, num único original, o presente contrato, por todos assinado mediante o uso de certificado de assinatura digital, nos termos e para efeitos do n.º 1 do artigo 94º do Código dos Contratos Públicos, em sinal de plena conformidade e de aceitação sem reservas do seu conteúdo, considerando-se e válido com a aposição da última assinatura. ----------

O Primeiro Outorgante,

O Segundo Outorgante,

O Oficial Público,

Tema 6: Direitos Humanos e Sociais, Cidadania e Transparência e Combate à Corrupção

Subtema: Direitos Humanos

DELIBERAÇÃO N.º 429/AML/2025

Voto n.º 185/01 (PS) - *Saudação Dia Internacional de Combate ao Discurso de Ódio*
Subscrito pelo Grupo Municipal do PS

Aprovado por maioria, com a seguinte votação: **Favor:** PS / PSD / CDS-PP / PCP / BE / IL / PEV / LIVRE / PAN / PPM / MPT / ALIANÇA / Deputado não inscrito Miguel Graça - **Contra**: CHEGA / Deputada não inscrita Margarida Penedo

(Ausência das Deputadas não inscritas Ana Crista e Daniela Serralha nesta votação)

Teor da Deliberação:

A Assembleia deliberou:

"1. Saudar o Dia Internacional de Combate ao Discurso de Ódio".

O Documento encontra-se disponível, para consulta, no *site* da AML (https://www.am-lisboa.pt/documentos/1751626528K9rZU9fd7Ph25BH8.pdf).

Subtema: Direitos Humanos

DELIBERAÇÃO N.º 430/AML/2025

Voto n.º 185/02 (PEV) - "Solidariedade com os atores da Companhia A Barraca"
Subscrito pelos Grupos Municipais do PEV e do PAN

Deliberado por pontos:

Ponto 1
Aprovado por maioria, com a seguinte votação: **Favor:** PS / PSD / CDS-PP / PCP / BE / IL / PEV / LIVRE / PAN / PPM / MPT / ALIANÇA / Deputado não inscrito Miguel Graça - **Contra:** Deputada não inscrita Margarida Penedo - **Abstenção**: CHEGA

Ponto 2
Aprovado por maioria, com a seguinte votação: **Favor:** PS / PSD / CDS-PP / PCP / BE / IL / PEV / LIVRE / PAN / PPM / MPT / ALIANÇA / Deputado não inscrito Miguel Graça - **Contra:** Deputada não inscrita Margarida Penedo - **Abstenção**: CHEGA

(Ausência das Deputadas não inscritas Ana Crista e Daniela Serralha nestas votações)

Teor da Deliberação:

A Assembleia deliberou:

"1 - Manifestar a sua consternação e solidariedade com os atores da Companhia A Barraca, pelos acontecimentos ocorridos no dia 10 de junho;
2 - Condenar veementemente os atos de violência e ataques de intolerância (ódio, nazi-fascista, racial ou xenófobo), à integridade física e à cultura, apelando à intransigente defesa da liberdade de expressão e do direito à criação.".

O Documento encontra-se disponível, para consulta, no *site* da AML (https://www.am-lisboa.pt/documentos/1751626495N9oXW3mo1Qi62HM2.pdf).

Subtema: Direitos Humanos

DELIBERAÇÃO N.º 431/AML/2025

Voto n.º 185/03 (LIVRE) - *Repúdio Pelas agressões por um grupo de extrema-direita a Adérito Lopes e a atores e atrizes da Companhia de Teatro A Barraca*
Subscrito pelos Grupos Municipais do LIVRE e PAN

Aprovado por maioria, com a seguinte votação: **Favor:** PS/CDS-PP / PCP / BE / IL / PEV / LIVRE / PAN / PPM / MPT / Deputado não inscrito Miguel Graça - **Contra:** Deputada não inscrita Margarida Penedo - **Abstenção**: PSD / CHEGA / ALIANÇA

(Ausência das Deputadas não inscritas Ana Crista e Daniela Serralha nestas votações)

Teor da Deliberação:

A Assembleia deliberou repudiar:

"As provocações e agressões contra os atores e atrizes da companhia de teatro A Barraca, nomeadamente ao ator Adérito Lopes, e manifesta a sua solidariedade com todos os profissionais da cultura e cidadãos e cidadãs alvo destes ataques, cada vez mais frequentes, e apelando à tomada de medidas firmes e integradas que impossibilitem a repetição destas agressões.".

O Documento encontra-se disponível, para consulta, no *site* da AML (https://www.am-lisboa.pt/documentos/1751626410L4kXV4rn2Po14QA6.pdf).

Subtema: Direitos Humanos

DELIBERAÇÃO N.º 432/AML/2025

Moção n.º 185/06 (PS) - Anterior Voto n.º 185/04 (PS) - Alterada - *Repúdio pelos ataques a adeptos do Futebol Clube do Porto após evento desportivo na cidade de Lisboa*
Subscrita pelo Grupo Municipal do PS

Deliberada por pontos:

Ponto 1
Aprovado por unanimidade

Ponto 2
Aprovado por maioria, com a seguinte votação: **Favor:** PS / PSD / CDS-PP / PCP / BE / CHEGA / PEV / LIVRE / PAN / PPM / MPT / Deputado não inscrito Miguel Graça - **Contra**: IL / Deputada não inscrita Margarida Penedo - **Abstenção**: ALIANÇA

(Ausência das Deputadas não inscritas Ana Crista e Daniela Serralha nestas votações)

Teor da Deliberação:

A Assembleia deliberou:

"1. Repudiar e condenar as bárbaras agressões contra os adeptos do FCP;
2. Apelar à criação de uma plataforma de entendimentos entre os Clubes e as entidades desportivas e governamentais de forma a erradicar a violência no desporto.".

O Documento encontra-se disponível, para consulta, no *site* da AML (https://am-lisboa.pt/documentos/1751976290X2cBT3xc8Tq73RV5.pdf).

Subtema: Direitos Humanos

DELIBERAÇÃO N.º 433/AML/2025

Moção n.º 185/07 (PS) - Anterior Voto n.º 185/05 (PS) - *Repúdio Pelos ataques de ódio neonazis a atores de teatro do Grupo "A Barraca"*
Subscrita pelo Grupo Municipal do PS

Deliberada por pontos:

Ponto 1
Aprovado por maioria, com a seguinte votação: **Favor:** PS / PSD / CDS-PP / PCP / BE / IL / PEV / LIVRE / PAN / PPM / MPT / ALIANÇA / Deputado não inscrito Miguel Graça - **Contra:** Deputada não inscrita Margarida Penedo - **Abstenção**: CHEGA

Ponto 2
Aprovado por maioria, com a seguinte votação: **Favor:** PS / PSD / CDS-PP / PCP / BE / PEV / LIVRE / PAN / PPM / MPT / ALIANÇA / Deputado não inscrito Miguel Graça - **Contra:** CHEGA / Deputada não inscrita Margarida Penedo - **Abstenção**: IL

Ponto 3
Aprovado por maioria, com a seguinte votação: **Favor:** PS / PSD / CDS-PP / PCP / BE / IL / PEV / LIVRE / PAN / PPM / MPT / ALIANÇA / Deputado não inscrito Miguel Graça - **Contra:** Deputada não inscrita Margarida Penedo - **Abstenção**: CHEGA

(Ausência das Deputadas não inscritas Ana Crista e Daniela Serralha nestas votações)

Teor da Deliberação:

A Assembleia deliberou:

"1. Repudiar e condenar as bárbaras agressões contra os elementos do Grupo de Teatro "A Barraca";

2. Apelar ao reforço das medidas governamentais de forma a reforçar os programas de formação contra o Racismo, a Xenofobia e todas as formas de violência;

3. Manifestar a sua mais profunda solidariedade com todas as vítimas da discriminação e da violência, em especial com os elementos do Grupo" A Barraca".".

O Documento encontra-se disponível, para consulta, no *site* da AML (https://am-lisboa.pt/301500/1/026642,000721/index.htm).

Subtema: Direitos Humanos

DELIBERAÇÃO N.º 434/AML/2025

Recomendação n.º 185/08 (PCP) - *Lisboa, cidade de Abril, condena veementemente a agressão perpetrada por grupo fascista*
Subscrita pelo Grupo Municipal do PCP

Deliberada por pontos:

Ponto 1
Aprovado por maioria, com a seguinte votação: **Favor:** PS / CDS-PP / PCP / BE / IL / PEV / LIVRE / PAN / PPM / MPT / ALIANÇA / Deputado não inscrito Miguel Graça - **Contra:** CHEGA / Deputada não inscrita Margarida Penedo - **Abstenção**: PSD

Ponto 2
Aprovado por maioria, com a seguinte votação: **Favor:** PS / PCP / BE / IL / PEV / LIVRE / PAN / PPM / MPT / Deputado não inscrito Miguel Graça - **Contra:** CDS-PP / CHEGA / Deputada não inscrita Margarida Penedo - **Abstenção**: PSD / ALIANÇA

Ponto 3
Aprovado por maioria, com a seguinte votação: **Favor:** PS / CDS-PP / PCP / BE / IL / PEV / LIVRE / PAN / PPM / MPT / ALIANÇA / Deputado não inscrito Miguel Graça - **Contra:** CHEGA / Deputada não inscrita Margarida Penedo - **Abstenção:** PSD

(Ausência das Deputadas não inscritas Ana Crista e Daniela Serralha nestas votações)

Teor da Deliberação:

A Assembleia deliberou recomendar à CML:

"1. Condenar veementemente a agressão perpetrada por membros de uma organização fascista contra atores da Companhia de Teatro "A Barraca";
2. Exigir a identificação e atuação contra todos os responsáveis - indivíduos e organizações - por esta agressão e a sua punição;
3. Manifestar aos atores agredidos, à companhia e aos seus demais atores e trabalhadores, toda a sua solidariedade.".

O Documento encontra-se disponível, para consulta, no *site* da AML (https://www.am-lisboa.pt/documentos/1751905640X1vWC8ir2Ig85ZW7.pdf).

Tema 7: Cultura, Educação, Juventude e Desporto

Subtema: Cultura

DELIBERAÇÃO N.º 435/AML/2025

Voto n.º 185/06 (PS) - ***Saudação Marchas Populares de Lisboa***
Subscrito pelo Grupo Municipal do PS

Aprovado por unanimidade

(Ausência das Deputadas não inscritas Ana Crista e Daniela Serralha nesta votação)

Teor da Deliberação:

A Assembleia deliberou:

"1. Saudar, primeiramente, a Marcha de Alcântara e a Marcha do Bairro Alto pela vitória na edição deste ano do concurso das Marchas Populares de Lisboa, e enviar este voto às respetivas Coletividades organizadoras: a Sociedade Filarmónica Alunos Esperança e ao Lisboa Clube Rio de Janeiro;
2. Saudar todas as restantes Marchas Populares que participaram no concurso de 2025 e enviar este voto às Coletividades organizadoras.".

O Documento encontra-se disponível, para consulta, no *site* da AML (https://www.am-lisboa.pt/documentos/1751626300R4eLF5ep2Bo54YW2.pdf).

Subtema: Cultura

DELIBERAÇÃO N.º 436/AML/2025

Recomendação n.º 185/01 (PEV) - "Atribuição de homenagem toponímica a António Manuel Hespanha"
Subscrita pelo Grupo Municipal do PEV

Aprovada por maioria, com a seguinte votação: **Favor:** PS / PCP / BE / PEV / LIVRE / PAN / PPM / Deputado não inscrito Miguel Graça - **Contra:** CDS-PP / CHEGA / Deputada não inscrita Margarida Penedo - **Abstenção**: PSD / IL / MPT / ALIANÇA

(Ausência das Deputadas não inscritas Ana Crista e Daniela Serralha nesta votação)

Teor da Deliberação:

A Assembleia deliberou recomendar à CML que:

"1 - Reconheça os contributos para a cultura portuguesa no mundo e na cidade de Lisboa prestados por António Manuel Hespanha;
2 - Pondere a futura atribuição de uma justa homenagem toponímica a António Manuel Hespanha, considerando que este ano se celebram 8 décadas do seu nascimento.".

O Documento encontra-se disponível, para consulta, no *site* da AML (https://www.am-lisboa.pt/documentos/1751626576P4bDU7xa0Ka07YZ8.pdf).

Subtema: Cultura

DELIBERAÇÃO N.º 437/AML/2025

Recomendação n.º 185/02 (PEV) - "Atribuição de homenagem toponímica a Vasco Granja"
Subscrita pelo grupo Municipal do PEV

Aprovada por maioria, com a seguinte votação: **Favor:** PS / PCP / BE / PEV / LIVRE / PAN / PPM / Deputado não inscrito Miguel Graça - **Contra:** CHEGA / Deputada não inscrita Margarida Penedo - **Abstenção**: PSD / CDS-PP / IL / MPT / ALIANÇA

(Ausência das Deputadas não inscritas Ana Crista e Daniela Serralha nesta votação)

Teor da Deliberação:

A Assembleia deliberou recomendar à CML que:

"1 - Reconheça os contributos para a cultura, no País e em Lisboa, em particular no cinema de animação, prestados por Vasco Granja;
2 - Pondere a futura atribuição de uma justa homenagem toponímica a Vasco Granja, considerando que em julho deste ano, se assinala o centenário do seu nascimento.".

O Documento encontra-se disponível, para consulta, no *site* da AML (https://www.am-lisboa.pt/documentos/1751626610V2oMT4df9Jv42VQ3.pdf).

Publica-se às 5.as-feiras
ISSN: 0873-0296 **Depósito Legal n.º** 76 213/94 **Tiragem** 11
O *Boletim Municipal* está disponível no sítio da Internet oficial da Câmara Municipal de Lisboa (http://www.cm-lisboa.pt/municipio/boletim-municipal)
O *Boletim Municipal* pode ser adquirido nos Serviços Municipais através de impressão/fotocópia e pago de acordo com o preço definido na Tabela de Taxas, Preços e Outras Receitas Municipais
[Deliberação n.º 35/CM/2008 (Proposta n.º 35/2008) - Aprovada na Reunião de Câmara de 30 de janeiro de 2008]
Composto e Impresso na Imprensa Municipal
Toda a correspondência relativa ao Boletim Municipal deve ser dirigida à CML – Imprensa Municipal
Estrada de Chelas, 101 – 1900-150 Lisboa **Telef.** 218 171 350 **E-mail:** boletim.municipal@cm-lisboa.pt