



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

CLIENTE:

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA



LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

EDIFÍCIO DESTINADO A SERVIÇOS SITO NA RUA FERREIRA BORGES, Nº 122, FREGUESIA DE CAMPO DE OURIQUE (EX SANTA ISABEL), CONCELHO DE LISBOA

N/REFERÊNCIA INTERNA:

T 3019/13

REFª CML:

REQUISIÇÃO Nº 006/RIGHTVALUE/AJD/001/DMPRGU/DPSVP/13

DATA:

03/12/13



RightValue is registered as a firm regulated by RICS

Right Value, Lda - Consultoria e Avaliação Imobiliária
LISBOA - Av. da República, Nº 6-7ºEsq. 1050-191 Lisboa | Tlf: 213104168 | Fax: 213195609
PORTO - Pç. Mouzinho de Albuquerque, 113, 5º 4100-359 Porto | Tlf: 221201442 | Fax: 221201311

SUMÁRIO EXECUTIVO

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERÍSTICAS:

IMÓVEL	EDIFÍCIO DESTINADO A SERVIÇOS
MORADA	RUA FERREIRA BORGES, Nº 122
FREGUESIA	CAMPO DE OURIQUE (ANTERIORMENTE PERTENCIA À EXTINTA FREGUESIA DE SANTA ISABEL)
CONCELHO	LISBOA
ARTIGO MATRICIAL	1629
CONSERVATÓRIA DO REGISTO PREDIAL	N/D
TIPO DE PROPRIEDADE	PROPRIEDADE TOTAL SEM ANDARES OU DIVISÕES SUSCEPTÍVEIS DE UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE
ÁREA TOTAL DO TERRENO	361,69 M2
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO	259 M2
LOGRADOURO	102,69 M2
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL	1.571 M2
NÚMERO TOTAL DE PISOS ACIMA DO SOLO	5 PISOS
NÚMERO TOTAL DE PISOS ABAIXO DO SOLO	1 PISO
IDADE DA CONSTRUÇÃO	7 ANOS
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	RAZOÁVEL A FRACO – NECESSITA DE OBRAS DE BENEFICIAÇÃO – EDIFÍCIO FOI VANDALIZADO
UTILIZAÇÃO ACTUAL	SERVIÇOS
ABORDAGEM TÉCNICA	UTILIZOU-SE O MÉTODO DO RENDIMENTO E MERCADO PARACÁLCULO DO VALOR APÓS OBRAS E O METODO DO CUSTO PARA CALCULO DO VALOR ACTUAL

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 (ATENDENDO À ACTUAL INSTABILIDADE DOS MERCADOS CONSIDERA-SE QUE O VALOR DE MERCADO ATRIBUÍDO TERÁ UMA VALIDADE DE UM PERÍODO DE SEIS MESES, AO FIM DO QUAL OS VALORES PODEM SOFRER ALTERAÇÕES SIGNIFICATIVAS):

IMÓVEL	VALOR DE MERCADO	VALOR UNITÁRIO
EDIFÍCIO DESTINADO A SERVIÇOS	2.007.000 €	1.270 €/M2/AB

Nuno Agostinho, *MRICS, ASA*



Director /Perito Avaliador

Perito Avaliador Inscrito na Lista Oficial do Ministério da Justiça
Licenciado em Engenharia, Licenciado em Gestão Imobiliária, Pós-graduado em Engenharia da Avaliação Imobiliária (Universidade Católica Portuguesa), P.G. em Gestão Imobiliária pela Harvard Business School – Harvard University, Doutorando em Engenharia e Gestão no Instituto Superior Técnico, RICS Member nº 1256578 (UK), Certificação como Perito Avaliador na CMVM com o nº AVFI/09/044 pela empresa RightValue, Lda., Perito Avaliador Permanente em Serviços de Finanças, Perito Avaliador com aprovação no curso do Centro de Estudos Judiciários e respectivo concurso público para Peritos do Tribunal, inscrito no Instituto de Seguros de Portugal para efectuar avaliações para Fundos de Pensões, Membro da Associação Nacional de Avaliadores, Membro da APAE (Associação Portuguesa dos Avaliadores de Engenharia), Acreditado como Avaliador Sénior de Imobiliário e Maquinaria pela ASA American Society of Appraisers

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 CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS, CARACTERÍSTICAS 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 E MÉTODO DO VALOR RESIDUAL

V | ANEXO B CÁLCULOS

VI | ANEXO C PLANTAS E REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

VII | ANEXO D DADOS ESTATÍSTICOS DO INE E CERTIFICAÇÃO RICS

VIII | 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 constantes no quadro de áreas e plantas enviadas pelo Exmo. Cliente.

OBJECTIVO DA AVALIAÇÃO

Obtenção do Valor de Mercado

PRESSUPOSTOS PRINCIPAIS

- 1) 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) As áreas de construção consideradas para efeitos de avaliação estão de acordo com o existente e podem ser legalizadas com projecto de reconstrução/reabilitação;
- 3) Os aspectos construtivos não verificados estão de acordo com as características consideradas na avaliação ou seja em fraco estado de conservação;
- 4) O imóvel está livre de ónus e ou encargos, para além dos conhecidos e/ou considerados na presente avaliação;
- 5) As áreas, uso e composição dos imóveis considerados para efeitos de avaliação estão correctos;
- 6) Não foi verificada a titularidade do imóvel pelo que a presente avaliação tem como pressuposto que não existe reclamação de título de propriedade;
- 7) Não foram efectuados estudos ambientais ou de sustentabilidade de relação do imóvel com o meio em que se insere.

II | INTRODUÇÃO

DATA DO RELATÓRIO	03/12//2013
DATA DA VISITA	27/11/2013
FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	Avaliação para efeitos de análise interna pelo Exmo. Cliente
SEGMENTO DO IMÓVEL	Serviços
MOEDA	Euros €
PUBLICAÇÃO E RESPONSABILIDADE	<p>O presente relatório foi realizado para o objectivo já referido pelo que a RightValue não se responsabiliza pela utilização para outro uso.</p> <p>Deve ser solicitado ao Avaliador a permissão para se efectuar qualquer publicação do presente documento no seu todo ou apenas em parte do mesmo.</p>
NORMAS DA AVALIAÇÃO	<p>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), Uniform Standards of Professional Appraisal Practice – USPAP- normas exigias pela American Society of Appraisers, norma 16/99 de 29 de Dezembro, do Instituto de Seguros de Portugal (ISP), regulamento 11/97 da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (CMVM)., normas éticas exigidas pela Associação Nacional dos Avaliadores Imobiliários e restantes organizações anteriormente mencionadas.</p> <p>O avaliador seguirá as normas referidas em virtude de estar certificado e acreditado pelos respectivos organismos nacionais e internacionais.</p>
DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA	Caderneta Predial, Plantas, Boletim Municipal e Deliberação 940/2012
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.
TIPO DE INSPECÇÃO	Visita à totalidade do Imóvel

METODOLOGIA UTILIZADA	Critério da Comparação de Mercado, Critério dos Custos, Critério do Rendimento e Critério do Valor Residual – “DCF”.
DEFINIÇÃO DOS PRINCIPAIS CONCEITOS UTILIZADOS	<p>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:</p> <p><i>“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 um comprador decididos, em que ambas as partes actuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação.”</i></p> <p>No curso e concurso do Centro de Estudos Judiciários para Perito Avaliador do Tribunal efectuado com aprovação pelo signatário da presente proposta foi apresentada a seguinte tradução para o Valor de Mercado:</p> <p><i>“ Valor de Mercado é o valor estimado, referido à 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”.</i></p> <p>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”.</p> <p>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.</p> <p>De acordo com o Code of Measuring Practice da 6ª edição (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.</p>
INSCRIÇÃO NA CMVM	O Perito Avaliador está inscrito na CMVM em nome da sociedade RightValue, Lda, com o nº AVFII/09/044 – 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.

III | RELATÓRIO

COMPOSIÇÃO E CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel em avaliação corresponde a um edifício em propriedade total sem andares ou divisões susceptíveis de utilização independente composto por cave, r/c e 4 andares destinado a serviços.

O imóvel foi construído há cerca de 7 anos para equipamento municipal, mais precisamente para Creche (35 utentes), Centro de Dia (100 Utentes) e Serviço Domiciliário.

No entanto, em virtude de contenciosos existentes com o empreiteiro do edifício, a obra foi suspensa e rescindida a empreitada.

O edifício não foi totalmente finalizado, sofreu inúmeras infiltrações que provocaram danos ao nível da cobertura, pisos superiores e instalações eléctricas e simultaneamente foi vandalizado, pelo que necessita de obras gerais de beneficiação - o valor da empreitada inicial foi de € 944.363,03.

Através da deliberação municipal 940/2012 estimou-se que seriam necessários € 500.000 para concluir as obras de reconstrução/reabilitação do imóvel por forma a adequá-lo ao uso para o qual foi construído (Equipamento Municipal de Creche, Centro de Dia e Apoio Domiciliário).

Ao nível de principais características construtivas verifica-se: estrutura em betão, paredes em alvenaria estucadas e pintadas, pavimentos cerâmicos/ madeira/ vinil, pé-direito de 3 m, caixilharia em alumínio com vidro duplo, exposição solar nascente-poente, dois elevadores, escada de serviço exterior em estrutura metálica no logradouro, sistema de prevenção e combate de incêndios (com carretéis), cozinha industrial parcialmente equipada.

CARACTERÍSTICAS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel localiza-se no lado sul da Rua Ferreira Borges, muito próximo das Amoreiras no bairro de Campo de Ourique.

A envolvente imediata caracteriza-se pela existência de diversos edifícios habitacionais com comércio ao nível dos pisos inferiores, coexistindo edifícios reabilitados com edifícios por reabilitar.

O edifício localiza-se fora das zonas de escritórios mais significativas da grande Lisboa, embora beneficie de uma boa localização atenta a sua proximidade às Amoreiras, boa exposição

comercial, numa zona mista vocacionada para habitação e comércio, com bom enquadramento urbano, comercial e paisagístico, com bons acessos ao equipamento social e boa oferta de transportes públicos mas com dificuldade de estacionamento - a zona tem bom fluxo rodoviário e pedonal.

O Bairro de Campo de Ourique trata-se de um Bairro residencial com uma antiga e forte vocação comercial, e com um tipo de vida muito característico e próprio que o distinguem de outros bairros, predominando a classe média a média-alta.

A recém criada freguesia de Campo de Ourique resulta da agregação das freguesias de Santa Isabel e Santo Condestável.

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 após obras foi obtido pelo Método Comparativo de Mercado e Método do rendimento, sendo que o valor actual foi obtido pelo Método do Custo.

No método comparativo comparou-se o imóvel em avaliação após obras com os comparáveis da amostra de mercado.

De forma muito resumida a abordagem técnica segue os seguintes passos:

- Analisou-se os valores de oferta de venda de edifícios, apartamentos e escritórios. Nesta análise tiveram-se em consideração os valores médios unitários obtidos na zona do imóvel em estudo essencialmente para serviços,
- O Valor de Mercado actual foi obtido pelo Método do Custo através da dedução do valor de obras a realizar
- O valor do terreno foi ainda aferido pelo método do valor residual através da análise de "*DCF- Discounted Cash Flow*" considerando o cenário potencial habitacional,
- 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.

ANÁLISE AO SECTOR IMOBILIÁRIO

Foi efectuado uma análise a alguns factores estatísticos registados pelo INE por forma, a caracterizar o mercado imobiliário habitacional da cidade de Lisboa, nomeadamente (os dados são apresentados sob forma de quadros e gráficos em anexo):

Nos valores médios de habitação em avaliação bancária (apartamentos) verifica-se uma tendência de subida dos valores com Setembro de 2013 a registar um valor de 1.784 € quando em igual período de 2012 o valor foi de 1.699 €;

- Nos contratos de compra e venda de prédios urbanos verifica-se uma descida acentuada dos 10.427 contratos em 2009 para os 11.174 em 2010 e os 8.160 contratos em 2011;

- No número total de edifícios concluídos para habitação familiar e outros fins verificou-se em 2012 um número de 458, em 2011 de 331 e em 2010 de 277 edifícios concluídos;

- Relativamente ao número de edifícios licenciados a tendência de foi semelhante, com um registo de 685 edifícios licenciados em 2012, um total de 498 edifícios licenciados em 2011 e um número de 200 em 2010;

- A População do concelho de Lisboa tem registado um decréscimo populacional registando-se em 2001 um total de 564.657 indivíduos e em 2011 esse número desceu para os 547.733 indivíduos .

- A “curva” do crédito hipotecário concedido a singulares na zona de Lisboa acompanha a mesma tendência de todo o continente em geral, com uma clara tendência decrescente desde 2007.

Considera-se que actualmente existe fraca procura para a oferta existente, pelo que será necessário que exista uma diminuição da oferta (facto que já se comprova) para que o mercado retome o equilíbrio.

O segmento de escritórios, à semelhança do segmento habitacional e restantes segmentos, apresenta uma tendência de estagnação essencialmente pelo lado da procura.

A taxa de desocupação (actualmente a rondar os 13%) tem subido, existindo uma pressão negativa sobre os valores das rendas, principalmente devido ao desinvestimento das empresas/utilizadores, que cada vez mais ponderam quais as melhores estratégias de ocupação, reduzindo áreas de ocupação e renegociando rendas.

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.

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 escritórios, obteve-se um valor médio unitário de 2.449 €/m2/Ab para uma área média de 150 m2 e valor absoluto de venda de 344.417 €;
- Nos valores de oferta de renda de escritórios obteve-se um valor médio unitário de 12 €/m2/Ab para uma área média de 181 m2 e valor absoluto de renda de 2.135 €;
- Nos valores de oferta de venda de apartamentos T3 novos, obteve-se um valor médio unitário de 3.059 €/m2/Ab para uma área média de 158 m2 e valor absoluto de venda de 480.000 €;
- Nos valores de oferta de venda de apartamentos T4 novos, obteve-se um valor médio unitário de 3.316 €/m2/Ab para uma área média de 183 m2 e valor absoluto de venda de 596.000 €;
- Nos valores de oferta de venda de apartamentos T3 usados/reabilitados, obteve-se um valor médio unitário de 2.396 €/m2/Ab para uma área média de 134 m2 e valor absoluto de venda de 312.857 €;
- Nos valores de oferta de venda de apartamentos T4 usados/reabilitados obteve-se um valor médio unitário de 2.464 €/m2/Ab para uma área média de 139 m2 e valor absoluto de venda de 337.000 €;
- Nos valores de oferta de venda de apartamentos T3 usados/para reabilitar, obteve-se um valor médio unitário de 1.885 €/m2/Ab para uma área média de 106 m2 e valor absoluto de venda de 203.750 €;
- Nos valores de oferta de venda de apartamentos T4 usados/para reabilitar, obteve-se um valor médio unitário de 1.896 €/m2/Ab para uma área média de 166 m2 e valor absoluto de venda de 315.625 €;
- Nos valores de oferta de renda de apartamentos T3, obteve-se um valor médio unitário de 9,3 €/m2/Ab para uma área média de

**VALORES ATRIBUÍDOS VERSUS
PROSPECÇÃO (CONTINUAÇÃO)**

139 m2 e valor absoluto de renda de 1.310 €;

- Nos valores de oferta de renda de apartamentos T4, obteve-se um valor médio unitário de 9,8 €/m2/Ab para uma área média de 168 m2 e valor absoluto de renda de 1.650 €;
- Nos valores de oferta de venda de edifícios usados/reabilitados obteve-se um valor médio unitário de 1.591 €/m2/Ab para uma área bruta média de 1.216 m2 e valor absoluto de venda de 1.933.333 €;
- Nos valores de oferta de venda de edifícios usados/para reabilitar obteve-se um valor médio unitário de 1.150 €/m2/Ab para uma área bruta média de 1.195 m2 e valor absoluto de venda de 1.376.667 €;
- Nos valores de oferta de renda de edifícios obteve-se um valor médio unitário de 9 €/m2/Ab para uma área bruta média de 1.117 m2 e valor absoluto de renda de 10.051€.

Para efeitos de avaliação consideraram-se as seguintes principais variáveis:

Valor unitário actual do terreno de 700 €/m2/Ab potencial acima do solo (35% de "peso" no valor final a novo),

- Valor unitário de renda potencial de 12 €/m2/Ab para serviços novo com taxa de actualização de 8% para cálculo do valor após obras;
- Taxa de depreciação física de 45 % para calculo do valor actual,
- Valor unitário actual de 1.270 €/m2/ab.

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 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 discriminar 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 V_p :

- i) Determinação do Custo de construção de uma propriedade de características análogas às do imóvel que se pretende avaliar (C_c);
- ii) Diminuição do custo de construção calculado em i) do valor da depreciação (física e funcional) (D) do bem que está a ser avaliado ($C_c - D$);

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 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 do 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. Capitalisation 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 ($tc = \text{rendimento/valor}$);

- 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 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” – Discounted 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)."

V | ANEXO B CÁLCULOS

QUADRO Nº 1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel	Área Total do Terreno (Constante na Caderneta Predial)	Área de Implantação (Constante no quadro de áreas enviado pelo Exmo. Cliente)	Logradouro (Constante no quadro de áreas enviado pelo Exmo. Cliente)	Área Bruta Privativa Total (Constante no quadro de áreas enviado pelo Exmo. Cliente)	Área Bruta Dependente Total	Número Total de Pisos total	Tipo de Propriedade	Utilização	Valor Patrimonial do terreno (Simulação)	Valor Patrimonial (Constante na Caderneta Predial)	Valor Patrimonial (simulação)	Valor de Mercado
	m2	m2	m2							€		€
Edifício	361,69 m2	259 m2	102,69 m2	1 312 m2	267 m2	6	Total sem Andares ou Divisões susceptíveis de Utilização Independente	Serviços	555 000 €	149 680 €	1 635 000 €	2 007 000,0 €

QUADRO Nº 1.1. - QUADRO DE ÁREAS - EDIFÍCIO

Piso	Utilização	Área Bruta de Construção	Área Bruta de Privativa - Varandas
		m2	m2
Cave	Serviços	259 m2	
Rés do Chão	Serviços	256 m2	
1º Andar	Serviços	242 m2	
2º Andar	Serviços	274 m2	
3º Andar	Serviços	274 m2	
4º Andar	Serviços	266 m2	8 m2
Total		1 571 m2	8 m2

QUADRO Nº 2 - QUADRO DE AVALIAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO E MÉTODO DO RENDIMENTO- VALOR COM OBRAS DE BENEFICIAÇÃO REALIZADAS

Imóvel	Utilização	Área Total de Terreno	Área Bruta de Construção Total	Yield Bruta	Yield Liquida	Valor da Renda Liquida Deduzida de Encargos Potenciais	Valor Unitário da Renda Bruta Potencial	Valor da Renda Potencial (devoluto)	Valor Unitário/m2 - Valor Potencial (VP)	Valor de Mercado (VM)
		m2	m2	t						
Edifício	Serviços	362 m2	1 571 m2	8,0%	6%	13 196 €	x 12,0 €/m2/Ab	18 852 €	x 1 795 €/m2/Ab	2 819 500 €
Total		362 m2	1 571 m2	8,0%	6%	13 196 €	x 12,0 €/m2/Ab	18 852 €	x 1 795 €/m2/Ab	2 819 500 €

QUADRO Nº 3 - MÉTODO DO CUSTO - ANÁLISE ESTÁTICA

Tipo de Imóvel: Serviços

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	Custos Unitários de Construção a Novo V/Unit	Coeficientes	Valor Unitário	Valor de Mercado do Imóvel Considerado Livre e Disponível	total
			(m2) Ab		(%) T			
Terreno								
Terreno afecto às construções	361,69 m2		1 312,00 m2			x 700 €/m2/Ab	945 000 €	
IMT					6,5%		61 425 €	
Imposto de selo					0,5%		4 725 €	
Valor total do terreno							1 011 150 €	36%
Valor unitário de terreno por m2 de construção					770,7			
% de Valor para o Terreno pelo CIMI					30%			
relação entre valor do terreno/valor total					50%			
Custos de Construção								
Área Bruta			1 312 m2	700 €/m2			918 400 €	
Área Bruta Dependente			267 m2	470 €/m2			125 490 €	
Logradouro			103 m2	150 €/m2			15 404 €	
Sub-Total			1 681,69 m2	630 €/m2			1 059 294 €	53%
Encargos Administrativos e Financeiros								
Gestão e Projecto					2%	12,6 €/m2	21 186 €	
Licenças e Taxas (€/m2)					8%	50,4 €/m2	84 743 €	
Comercialização					2%	12,6 €/m2	21 186 €	
Total dos encargos indirectos com a construção					2,0%	75,6 €/m2	127 115 €	6%
Margem de Promoção					28%	371,1 €/m2	624 107 €	22%
Valor a Novo						1 787,0 €/m2	2 821 700 €	
Taxa de depreciação					45%	484,5 €/m2	814 732 €	
Valor de Mercado			1 681,69 m2			1 271,1 €/m2	2 007 000 €	
Resumo da Ponderação das rubricas de investimento no Market Value				Resumo dos Principais Indicadores de Avaliação				
Terreno	1 011 150	36%	Valor por m2 de área no estado actual		1 530 €/m2/Ab			
Construção	1 059 294	38%	Valor por m2 de área a novo		2 151 €/m2/Ab			
Custos Indirectos	127 115	5%	Valor do terreno por m2 de área de construção		771 €/m2/Ab			
Margem de Promotor	624 107	22%						
PVT a Novo	2 821 700	100%						

QUADRO Nº 4 - CÁLCULO DA YIELD DE SERVIÇOS ATRAVÉS DA COMPOSIÇÃO FINANCEIRA DA TAXA

Taxa de Juro de referência sem risco	4,00%
--------------------------------------	-------

Risco do Mercado Imobiliário

Falta de Liquidez	0,50%
-------------------	-------

Indivisibilidade	0,50%
------------------	-------

Elevada Tributação (Aquisição/Alienação)	0,50%
--	-------

A - Premio de Risco	1,50%
----------------------------	--------------

Risco do Mercado Português

Lei do Arrendamento	0,40%
---------------------	-------

B - Premio de Risco	0,40%
----------------------------	--------------

Taxa Referencia Imobiliário

II

Taxa de Capitalização (Perpetuidade)	5,90%
---	--------------

Risco do Imóvel

Localização	1,64%
-------------	-------

Estado de Conservação	1,64%
-----------------------	-------

Inquilinos	1,64%
------------	-------

Duração dos Contratos	1,64%
-----------------------	-------

C - Risco do Investimento	6,56%
----------------------------------	--------------

Resumo do cálculo

Taxa de juro sem risco	4,00%
------------------------	-------

Taxa de risco (A+B+C)	6,56%
-----------------------	-------

Inflação (IPC)	2,50%
----------------	-------

Taxa Iliquida	1,46%
---------------	-------

Taxa nominal	4,00%
--------------	-------

Taxa de Actualização Real	8,02%
----------------------------------	--------------

Fórmulas utilizadas

Taxa nominal = $(1 + T_{\text{liquida}}) * (1 + T_{\text{inf}}) * (1 + T_{\text{risco}})$

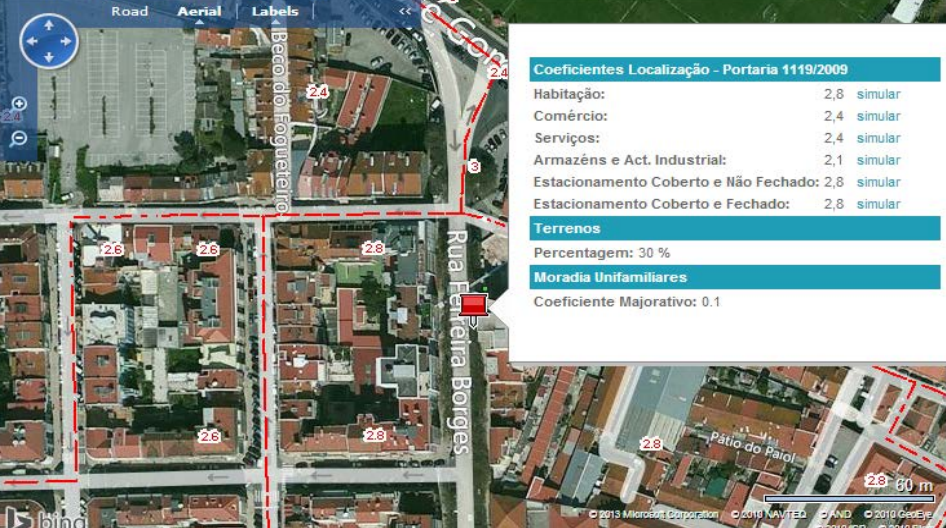
Taxa real = $(1 + T_{\text{liq}}) * (1 + T_{\text{risco}}) - 1 = T_{\text{liq}} + T_{\text{risco}}$

SIMULAÇÃO DO VALOR TRIBUTÁVEL COM ÁREA ESTIMADA

TRIBUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO
SIGIMI Sistema de Informação Geográfica do Imposto Municipal Sobre Imóveis

Clique no mapa para obter os coeficientes de localização atribuídos. [imprimir](#) [contactos](#)

Localizar endereço (Ex: Av. da Liberdade, Lisboa)



Coeficientes Localização - Portaria 1119/2009

Habitação:	2,8	simular
Comércio:	2,4	simular
Serviços:	2,4	simular
Armazéns e Act. Industrial:	2,1	simular
Estacionamento Coberto e Não Fechado:	2,8	simular
Estacionamento Coberto e Fechado:	2,8	simular

Terrenos

Percentagem: 30 %

Moradia Unifamiliares

Coeficiente Majorativo: 0.1

TRIBUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO SIGIMI Sistema de Informação Geográfica do Imposto Municipal Sobre Imóveis

[imprimir](#) [contactos](#)

Simulação Valor Patrimonial Tributário

Resumo

Tipo de Prédio:	Prédio Edificado, Propriedade total com ou sem divisões
Afectação:	Serviços
Coeficiente de afectação:	1,10
Coeficiente de localização:	2,4
Valor de construção:	603,00
Idade do prédio:	7
Coeficiente de vetustez:	0.9
Coeficiente de qualidade e conforto:	0.95
Área bruta privativa:	1312 m2
Área bruta dependente:	267 m2
Área total do terreno:	361,69 m2
Área de implantação:	259 m2
Área Ajustada:	1198.6799999999998 m2

Valor patrimonial Tributário

Valor patrimonial Tributário do prédio: 1.635.010,00 Euros

QUADRO Nº 2 - QUADRO BASE DE DCF - MÉTODO DO CUSTO INDIRECTO / MÉTODO DO VALOR RESIDUAL E MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO - AVALIAÇÃO DO TERRENO NO CENÁRIO POTENCIAL DE EDIFÍCIO MULTIFAMILIAR

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	Nº de Fracções potenciais	Área Bruta	Área comum	Área bruta vendável	Área média por fracção	Valor de Venda			Custos de Construção		Taxas Municipais	Encargos com Comercialização	Gestão e Projecto
							unit/m2	valor médio por fracção	Valor Total	Unit/m2/Ab	Valor	50 €	3%	2%
				16%					Vp		Vp			

Construção Acima do Solo

habitação - Apartamentos T3		6	1 056 m2	169 m2	887 m2	148 m2	2 700 €/m2	399 168 €	2 395 008 €	850 €	897 600 €
Lojas		2	256 m2	40 m2	216 m2	108 m2	2 700 €/m2	291 600 €	583 200 €	850 €	217 600 €

Construção Abaixo do Solo

Estacionamentos -109 le			600 m2
Total	2 518	6	1 312 m2

350 €	210 000 €
-------	-----------

2 978 208 €	1 010 €	1 325 200 €	65 600 €	89 346 €	19 878 €
--------------------	----------------	--------------------	-----------------	-----------------	-----------------

QUADRO Nº 3 - QUADRO FINAL DE DCF - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO NO ESTADO ACTUAL ATRAVÉS DA IMPLEMENTAÇÃO DO PROJECTO HABITACIONAL

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	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	TOTAIS
Custos										
. Custos de Construção				50,00%	50,00%					100,00%
.Taxas urbanísticas				50,00%	50,00%					100,00%
.Projectos e Gestão				50,00%	50,00%					100,00%
. Custos de Marketing				50,00%	50,00%					100,00%
Receitas										
Venda das Moradias				10,00%	50,00%	40,00%				100,00%

FLUXOS DE CAIXA DO PROJECTO			Momento 0	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	TOTAIS
Custos										
.Custos de Construção			1 214 806 €	662 600 €	662 600 €					1 325 200 €
.Taxas urbanísticas			60 135 €	32 800 €	32 800 €					65 600 €
. Encargos de comercialização			81 903 €	44 673 €	44 673 €					89 346 €
.Projectos e Gestão			18 222 €	9 939 €	9 939 €					19 878 €
Custos Totais			1 375 067 €	750 012 €	750 012 €					1 500 024 €
Receitas										
Venda			2 606 485 €	297 821 €	1 489 104 €	1 191 283 €				2 978 208 €
.Margem do promotor			10%	-260 648 €	-148 910 €	-119 128 €				-297 820 €
Receitas Líquidas			2 345 837 €	268 039 €	1 340 194 €	1 072 155 €				2 680 388 €
FLUXOS DE CAIXA DO PROJECTO			970 770 €	-481 973 €	590 182 €	1 072 155 €				1 180 364 €

MAPA FINANCEIRO




FLUXOS DE CAIXA DO PROMOTOR			Momento 0	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	TOTAIS
FLUXO DE CAIXA DO PROJECTO			970 770 €	-481 973 €	590 182 €	1 072 155 €				1 180 364 €
CUSTO BRUTO DO PROJECTO NO ESTADO ACTUAL			970 770 €							
CUSTO BRUTO DO PROJECTO C/ FINANCIAMENTO			945 033 €							
1. CAPITAL ALHEIO										
Juros do período			-25 737 €		-28 918 €					-28 918 €
Divida final do trimestre				481 973 €						481 973 €
2. CAPITAL PRÓPRIO										

VAL	:	945 033 €
VALOR DO TERENO NO ESTADO ACTUAL	:	945 000 €

% Cap.Próprio p/ PROJECTO:		100%
% Cap. Próprio p/projecto:		
Taxa Anual Juros		
Bancários:		6,00%
Taxa anual fluxos		
do Projecto:		6,00%

Area do Terreno total		2 518
valor por m2 de terreno		375
ABC (potencial) - acima do solo		1 312
Valor m2 acima do solo		720 €
Numero de Fogos		6
Valor por Fogo		157 500 €
Valor por m2 após conclusão da construção		2 270 €
relação entre valor unitário actual e após obras		32%
"peso" do terreno no valor final pelo CIMI		30%

QUADRO Nº 6 - PROSPECÇÃO DE MERCADO - SERVIÇOS


Valores de Oferta de Venda/Renda								
Designação	Morada	Estado/Idade	Área	Valor		Características da Localização	Fotografia	Vendedor
			Construção (ab)	Total(€)	€/m2/ab			
VALOR DE VENDA								
Escritório	Amoreiras	Usado	87 m2	320 000 €	3 678 €/m2/Ab	Opção de arrendamento. Edifício com segurança		913320505
Escritório	Campo de Ourique	Recente	80 m2	175 000 €	2 188 €/m2/Ab	Localizado próximo do cemitério. Edifício recente com estacionamento		961257502
Escritório	Amoreiras	Usado	65 m2	170 000 €	2 615 €/m2/Ab	Localizado mesmo em frente ao Liceu Francês		213021814
Escritório/Loja	Campo de Ourique	Usado	63 m2	210 000 €	3 333 €/m2/Ab			918878060
Escritório	Amoreiras	Usado	92 m2	225 000 €	2 446 €/m2/Ab	Escritório localizado entre Campo de Ourique e o Largo do Rato. Bom estado		213714260
Escritório	Amoreiras	Usado	116 m2	284 000 €	2 448 €/m2/Ab	Localizado mesmo em frente ao Liceu Francês		211990653
Escritório	Santa Isabel	Usado	269 m2	575 000 €	2 138 €/m2/Ab	Localizado entre Campo de Ourique e o Largo do Rato. R/C com 7 lugares de estacionamento. Bom estado		916950929
Escritório	Santa Isabel	Usado	248 m2	504 000 €	2 032 €/m2/Ab	R/C - Bom estado com boa visibilidade. Localizado entre a Rua Ferreira Borges e a Saraiva Carvalho. Ideal para Comércio e Serviços		217121960
Escritório	Amoreiras	Usado	279 m2	600 000 €	2 151 €/m2/Ab	2 Estacionamentos		217121960
Escritório/Atelier	Campo de Ourique	Recente	198 m2	450 000 €	2 273 €/m2/Ab			217920620
Escritório	Rua Silva Carvalho e Rua Almeida e Sousa	Usado	100 m2	200 000 €	2 000 €/m2/Ab	R/C + Cave. Excelente localização		213835122
Escritório	Campo de Ourique	Usado	201 m2	420 000 €	2 090 €/m2/Ab	Centro		213714260

QUADRO Nº 6 - PROSPECÇÃO DE MERCADO - SERVIÇOS

Valores de Oferta de Venda/Renda								
Designação	Morada	Estado/Idade	Área	Valor		Características da Localização	Fotografia	Vendedor
			Construção (ab)	Total(€)	€/m2/ab			
VALOR DE RENDA								
Escritório	Amoreiras	Usado	87 m2	1 750 €	20 €/m2/Ab	Opção de arrendamento. Edifício com segurança		913320505
Escritório	Amoreiras	Usado	100 m2	1 300 €	13 €/m2/Ab	Amoreiras - Torre II		213021814
Escritório	Rua Saraiva Carvalho	Usado	79 m2	850 €	11 €/m2/Ab	R/C inserido em edifício de traça antiga		913616404
Escritório	Campo de Ourique/Estrela	Recente	70 m2	700 €	10 €/m2/Ab			910990803
Escritório	Rua de Campo de Ourique	Usado	180 m2	1 500 €	8 €/m2/Ab	R/C a precisar de algumas obras. Fica entre a Rua de Campo de Ourique e a Rua Sampaio Bruno		937586427
Escritório	Torres das Amoreiras	Usado	105 m2	1 400 €	13 €/m2/Ab	Open Space. Ao valor de renda acresce o valor do condomínio de cerca de € 200		213142739
Escritório	Amoreiras/Campo de Ourique	Usado/Reabilitado	110 m2	1 400 €	13 €/m2/Ab	Escritório totalmente reabilitado localizado entre as Amoreiras e Campo de Ourique		913320505
Escritório	Campo de Ourique	Usado/Reabilitado	370 m2	4 070 €	11 €/m2/Ab	Escritório inserido num edifício de traça tradicional portuguesa, recentemente remodelado		933763981
Escritório	Santa Isabel	Usado	269 m2	2 500 €	9 €/m2/Ab	Localizado entre Campo de Ourique e o Largo do Rato. R/C com 7 lugares de estacionamento. Bom estado		916950929
Escritório	Amoreiras/Campo de Ourique	Recente	158 m2	2 212 €	14 €/m2/Ab	Edifício de prestígio localizado muito próximo das Amoreiras a poucos metros da Rua Ferreira Borges		913320505
Escritório	Largo da Estrela	Usado	128 m2	1 375 €	11 €/m2/Ab	1º Andar. Bom estado. 4 Parqueamentos		213569100
Escritório	Amoreiras, Avenida Conselheiro Fernando de Sousa	Usado	300 m2	3 900 €	13 €/m2/Ab	Edifício Conselheiro		213139000
Escritório	Estrela	Usado/Reabilitado	400 m2	4 800 €	12 €/m2/Ab	Palácio Condes de Sabrosa		213139000 27












QUADRO Nº 7 - PROSPECÇÃO DE MERCADO - HABITAÇÃO

Valores de Oferta de Venda/Renda

Imóvel	Morada	Estado/Idade	Tipologia	Valor			Características	Fotos	Mediador/Vendedor
				Construção (Ab)	Total(€)	€/m2/Ab			
VALORES DE VENDA - NOVO									
Apartamento	Campo de Ourique/Amoreiras	Novo-2012	T3	197 m2	580 000 €	2 944 €/m2/Ab	Parqueamento.Localizado a 2 minutos das Amoreiras		965809165
Apartamento	Campo de Ourique	Novo	T3	188 m2	595 000 €	3 165 €/m2/Ab	Fica a 1 minuto da Rua Ferreira Borges e a cerca de 3 minutos das Amoreiras		919079173
Apartamento	Amoreiras	Novo-2012	T3	160 m2	445 000 €	2 781 €/m2/Ab	Condomínio Amoreiras. 1 Parqueamento e arrecadação. 3º e último piso		927491229
Apartamento	Campo de Ourique/Amoreiras	Novo-2011	T3	130 m2	320 000 €	2 462 €/m2/Ab	Em Campo de Ourique, perto do Centro Comercial Amoreiras. Terceiro andar com vista privilegiada. Com 1 lugar de estacionamento		962526927
Apartamento	Jardim da Parada	Recente	T3	140 m2	420 000 €	3 000 €/m2/Ab	2 Parqueamentos e arrecadação		969832929
Apartamento	Campo de Ourique	Novo	T3	130 m2	520 000 €	4 000 €/m2/Ab	Edifício Cinema Europa		217971395
Apartamento	Campo de Ourique/Amoreiras	Novo	T4	182 m2	450 000 €	2 473 €/m2/Ab	Parqueamento. Fica a 2 minutos das Amoreiras		927491229
Apartamento	Campo de Ourique	Novo	T4	187 m2	626 000 €	3 348 €/m2/Ab	Edifício Cinema Europa		217971395
Apartamento	Campo de Ourique/Amoreiras	Novo-2012	T4	140 m2	590 000 €	4 214 €/m2/Ab	Campo de Ourique, numa zona nobre perto das Amoreiras; muito central. 2 Quartos com suite, sala 42 m2, arrecadação. Acabamentos qualidade, 2 lugares de garagem.		213801080
Apartamento	Campo de Ourique	Novo	T4	181 m2	664 000 €	3 669 €/m2/Ab	2 Parqueamentos e arrecadação		219228173
Apartamento	Campo de Ourique	Novo	T4	226 m2	650 000 €	2 876 €/m2/Ab	2 Parqueamentos e arrecadação. Amoreiras a 2 minutos		984451753


QUADRO Nº 7 - PROSPECÇÃO DE MERCADO - HABITAÇÃO

Valores de Oferta de Venda/Renda

Imóvel	Morada	Estado/Idade	Tipologia	Valor			Características	Fotos	Mediador/Vendedor
				Construção (Ab)	Total(€)	€/m2/Ab			
VALORES DE VENDA - USADO/REABILITADO									
Apartamento	Campo de Ourique/Amoreiras	Usado/Reabilitado	T3	130 m2	395 000 €	3 038 €/m2/Ab	Apartamento em excelente estado de conservação. Tem 1 jardim com 100 m2		213145572
Apartamento	Campo de Ourique	Usado/Reabilitado	T3	186 m2	300 000 €	1 613 €/m2/Ab	Totalmente reabilitado mantendo a traça antiga. 2º Andar de edifício sem elevador. Fica a cerca de 500 metros do Liceu Francês e Amoreiras		914855206
Apartamento	Campo de Ourique	Usado/Reabilitado	T3	140 m2	335 000 €	2 393 €/m2/Ab	Localizado a cerca de 2 minutos das Amoreiras. Recuperado. Edifício sem elevador		213145572
Apartamento	Campo de Ourique	Usado/Reabilitado	T3	120 m2	290 000 €	2 417 €/m2/Ab	Com dois lugares de estacionamento.3º Andar sem elevador. Edifício de placa dos anos 70 remodelado (fachadas) e infra-estruturas novas (gas /água/ electricidade). cobertura nova		914896020
Apartamento	Travessa de Cima dos Quarteis, campo de Ourique	Usado/Reabilitado	T3	100 m2	295 000 €	2 950 €/m2/Ab	Garagem para um carro. Totalmente remodelado. Estado novo		963667270
Apartamento	Campo de Ourique	Usado/Reabilitado	T3	129 m2	300 000 €	2 326 €/m2/Ab	Opção de arrendamento		213121520
Apartamento	Santa Isabel	Usado/Reabilitado	T3	135 m2	275 000 €	2 037 €/m2/Ab	Localizado junto à igreja de Santa Isabel.Parqueamento		213121520
Apartamento	Rua de Campo de Ourique	Usado/Reabilitado	T4	160 m2	300 000 €	1 875 €/m2/Ab	Edifício reconstruído. Sem elevador. Terraço com 20 m2		216089932
Apartamento	Jardim da Parada	Usado/Reabilitado	T4	150 m2	400 000 €	2 667 €/m2/Ab			916408039
Apartamento	Campo de Ourique	Usado/Reabilitado	T4	105 m2	290 000 €	2 762 €/m2/Ab	Fica junto ao Grémio de Instrução Liberal		217125260
Apartamento	Campo de Ourique	Usado/Reabilitado	T4	155 m2	350 000 €	2 258 €/m2/Ab	Último piso com terraço na cobertura. Fica próximo do início da Rua Ferreira Borges, próximo do cemitério		213801089
Apartamento	Campo de Ourique	Usado/Reabilitado	T4	125 m2	345 000 €	2 760 €/m2/Ab	Fica a cerca de 1 minuto da Rua Ferreira Borges		213829861







QUADRO Nº 7 - PROSPECÇÃO DE MERCADO - HABITAÇÃO

Valores de Oferta de Venda/Renda







Imóvel	Morada	Estado/Idade	Tipologia	Valor			Características	Fotos	Mediador/Vendedor
				Construção (Ab)	Total(€)	€/m2/Ab			
VALORES DE VENDA - USADO/PARA REABILITAR									
Apartamento	Campo de Ourique	Para Recuperar	T3	82 m2	160 000 €	1 951 €/m2/Ab	3º andar de edificio sem elevador		211828000
Apartamento	Campo de Ourique	Para Recuperar	T3	115 m2	185 000 €	1 609 €/m2/Ab	Prédio com elevador		213829862
Apartamento	Campo de Ourique	Para Recuperar	T3	135 m2	335 000 €	2 481 €/m2/Ab	Apartamento para remodelar, sito no 1º andar de edificio de placa com 2 elevadores. Terraço com 100m2, 2 lugares de estacionamento. Fica junto ao Jardim da Parada		218486066
Apartamento	Campo de Ourique	Para Recuperar	T3	90 m2	135 000 €	1 500 €/m2/Ab	Inserido no 1º andar de edificio de 3 pisos de placa. Próximo da Saraiva Carvalho		218411580
Apartamento	Campo de Ourique	Para Recuperar	T4	220 m2	480 000 €	2 182 €/m2/Ab			
Apartamento	Praça de Campo de Ourique	Para Recuperar	T4	120 m2	177 500 €	1 479 €/m2/Ab			965809165
Apartamento	Campo de Ourique	Para Recuperar	T4	200 m2	305 000 €	1 525 €/m2/Ab	3 Frentes. 1 Apartamento por piso. Sem elevador		910504433
Apartamento	Rua Ferreira Borges	Para Recuperar	T4	125 m2	300 000 €	2 400 €/m2/Ab	Prédio em betão armado com elevadores e porteira. Terraço		213844045

QUADRO Nº 7 - PROSPECÇÃO DE MERCADO - HABITAÇÃO





Valores de Oferta de Venda/Renda

Imóvel	Morada	Estado/Idade	Tipologia	Valor			Características	Fotos	Mediador/Vendedor
				Construção (Ab)	Total(€)	€/m2/Ab			
VALORES DE RENDA									
Apartamento	Campo de Ourique	Usado/Reabilitado	T3	129 m2	1 200 €	9 €/m2/Ab	Opção de arrendamento		213121520
Apartamento	Campo de Ourique	Usado/Reabilitado	T3	160 m2	1 500 €	9 €/m2/Ab	Zona nobre de Campo de Ourique. 1 Parqueamento		914954945
Apartamento	Campo de Ourique	Usado/Reabilitado	T3	110 m2	800 €	7 €/m2/Ab	Jardim da Parada. Excelente estado		912510209
Apartamento	Amoreiras	Usado/Reabilitado	T3	170 m2	1 800 €	11 €/m2/Ab	1 Parqueamento. 1 minuto das Amoreiras		912252250
Apartamento	Campo de Ourique/Amoreiras	Usado/Reabilitado	T3	125 m2	1 250 €	10 €/m2/Ab	Excelentes acabamentos. Fica junto à Ferreira Borges a cerca de 2 minutos das Amoreiras		912252250
Apartamento	Campo de Ourique	Usado/Reabilitado	T4	175 m2	1 500 €	9 €/m2/Ab	Excelentes acabamentos. Mobilado		912548390
Apartamento	Campo de Ourique/Amoreiras	Usado/Reabilitado	T4	135 m2	1 400 €	10 €/m2/Ab	Fica a 1 minuto da Ferreira Borges e das Amoreiras		213714260
Apartamento	Amoreiras	Usado/Reabilitado	T4	220 m2	2 300 €	10 €/m2/Ab			914015887
Apartamento	Campo de Ourique/Amoreiras	Usado/Reabilitado	T4	140 m2	1 400 €	10 €/m2/Ab			961706743

QUADRO Nº 8 - PROSPECÇÃO DE MERCADO - EDIFÍCIOS

Valores de Oferta de Venda/Renda										
Designação	Morada	Estado	Área (m2)		Valor			Características da Localização	Fotografia	Vendedor
			Terreno	Construção (ab)	Total(€)	€/m2/at	€/m2/ab			
VALOR DE VENDA - USADO/REABILITADO										
Edifício	Rua do Sol ao Rato	Usado/Reabilitado		1 092 m2	2 000 000 €		1 832 €/m2/Ab	Imóvel localizado entre o Largo do Rato e a zona de Campo de Ourique, com facilidade de acesso a partir da Rua do Sol ao Rato, Rua Saraiva de Carvalho ou Rua da Arrábida. Inserido numa zona residencial antiga, com edifícios de 3 e 4 pisos, de classe média. Trata-se de um edifício tipo Palacete dos anos 20 com 4 pisos de escritórios e logradouro, tendo sido restaurado em 1999		213139000
Edifício	Campo de Ourique	Usado/Reabilitado		1 142 m2	1 500 000 €		1 313 €/m2/Ab	Edifício de Escritórios com 3 pisos, totalmente reabilitado. Piso 0 composto por recepção, sala ampla, Wc Homens, Wc Mulheres, arrumos e cofre; piso 1 composto por hall, 2 salas amplas, 5 salas, Wc Homens, Wc Mulheres, 2 arrumos, sala servidor; Piso 2 composto por hall, 5 salas, sala ampla, Wc Homens, Wc Mulheres, 2 salas para arrumos. Pé direito na ordem dos 2,20 a 4,5 m, pavimento sobre-elevado com calhas técnicas revestido a placas de linóleo. Equipado com caixilharia em alumínio com vidro duplo, ar condicionado central, elevador, detecção de incêndios, iluminação de emergência, alarme, extracção/insuflação de ar	 	914319100
Edifício	Campo de Ourique	Usado/Reabilitado		1 414 m2	2 300 000 €		1 627 €/m2/Ab	Edificio dos anos 30 com 3 pisos totalmente reabilitado para serviços		217960225
VALOR DE VENDA - REABILITAR/RECONSTRUIR										
Edifício	Santa Isabel	Projecto em Apreciação		1 159 m2	1 250 000 €		1 079 €/m2/Ab	Prédio de 6 pisos com 1.159 m2 de área de construção e 210 m2 de implantação. Logradouro e estacionamento de 255 m2 (previsão para 12 lugares). Projecto de recuperação/ampliação em fase de aprovação na CML. Muito bem localizado, junto ao liceu francês e Centro Comercial das Amoreiras.		213121520
Edifício	Campo de Ourique	Licenças a Pagamento	260 m2	1 250 m2	1 500 000 €		1 200 €/m2/Ab	Licença a Pagamento. Número de pisos acima do solo: 6, Número de pisos abaixo do solo: 2. Área do lote: 260 m2, Área de implantação: 210 m2, Área de construção total: 1.750 m2. Pisos -2 / -1: estacionamento, Piso 0: T3, Pisos 1, 2 e 3: T4, Piso 4: T2 duplex, Piso 5: T3 duplex.		214826830
Edifício	Campo de Ourique	Licenças a Pagamento		1 177 m2	1 380 000 €		1 172 €/m2/Ab	Edifício para demolir com projecto aprovado e licença a pagamento. área bruta de construção 1.177 m2 .Tipologias dois T2, um T3 e três T4, 6 fracções c/ 2 estacionamentos cada		213844045

QUADRO Nº 8 - PROSPECÇÃO DE MERCADO - EDIFÍCIOS

Valores de Oferta de Venda/Renda										
Designação	Morada	Estado	Área (m2)		Valor			Características da Localização	Fotografia	Vendedor
			Terreno	Construção (ab)	Total(€)	€/m2/at	€/m2/ab			
VALOR DE RENDA										
Edifício	Rua do Sol ao Rato	Usado/Reabilitado		1 092 m2	9 830 €		9 €/m2/Ab	Imóvel localizado entre o Largo do Rato e a zona de Campo de Ourique, com facilidade de acesso a partir da Rua do Sol ao Rato, Rua Saraiva de Carvalho ou Rua da Arrábida. Inserido numa zona residencial antiga, com edifícios de 3 e 4 pisos, de classe média. Trata-se de um edifício tipo Palacete dos anos 20 com 4 pisos de escritórios e logradouro, tendo sido restaurado em 1999		213139000
Edifício	Campo de Ourique - Igreja Santo Condestável	Usado/Reabilitado		1 142 m2	10 272 €		9 €/m2/Ab	Edifício de Escritórios com 3 pisos, totalmente reabilitado. Piso 0 composto por recepção, sala ampla, Wc Homens, Wc Mulheres, arrumos e cofre; piso 1 composto por hall, 2 salas amplas, 5 salas, Wc Homens, Wc Mulheres, 2 arrumos, sala servidor; Piso 2 composto por hall, 5 salas, sala ampla, Wc Homens, Wc Mulheres, 2 salas para arrumos. Pé direito na ordem dos 2,20 a 4,5 m, pavimento sobre-elevado com calhas técnicas revestido a placas de linóleo. Equipado com caixilharia em alumínio com vidro duplo, ar condicionado central, elevador, detecção de incêndios, iluminação de emergência, alarme, extracção/insuflação de ar	  	914319100

QUADRO Nº 9 - ANÁLISE ESTATÍSTICA DA PROSPECÇÃO DE MERCADO - SERVIÇOS

Análise de Estatística Descritiva - Valor Médio de Oferta de Venda de Escritórios (€/m2/Ab)

Média	1869,95
Erro-padrão	147,99
Mediana	1835,96
Desvio-padrão	467,99
Variância da amostra	219014,40
Curtose	3,65
Assimetria	1,61
Intervalo	1625,00
Mínimo	1375,00
Máximo	3000,00
Soma	18699,46
Contagem	10,00
Maior(1)	3000,00
Menor(1)	1375,00
Nível de confiança (95%)	334,78

Análise de Estatística Descritiva - Valor Médio de Oferta de Renda de Escritórios (€/m2/Ab)

Média	10,74
Erro-padrão	0,58
Mediana	11,39
Desvio-padrão	1,85
Variância da amostra	3,41
Curtose	-0,57
Assimetria	-0,85
Intervalo	5,12
Mínimo	7,55
Máximo	12,67
Soma	107,38
Contagem	10,00
Maior(1)	12,67
Menor(1)	7,55
Nível de confiança (95%)	1,32

Média de Valores Unitários de Oferta de Venda	Média do Valor Unitário €/m2/Ab	Área Bruta Média Correspondente (m2)	Média do Valor Absoluto de Venda/Renda (€)
Escritórios - Oferta de Venda	2 449 €	150 m2	344 417 €
Escritórios - Oferta de Renda	12 €	181 m2	2 135 €

QUADRO Nº 9.1. - ANÁLISE ESTATÍSTICA DA PROSPECÇÃO DE MERCADO - HABITAÇÃO

Análise de Estatística Descritiva - Valor Médio de Oferta de Venda de Apartamentos T3 - Novos (€/m2/Ab)

Média	3058,64
Erro-padrão	211,93
Mediana	2972,08
Desvio-padrão	519,13
Variância da amostra	269493,54
Curtose	2,60
Assimetria	1,29
Intervalo	1538,46
Mínimo	2461,54
Máximo	4000,00
Soma	18351,84
Contagem	6,00
Maior(1)	4000,00
Menor(1)	2461,54
Nível de confiança (95%)	544,79

Análise de Estatística Descritiva - Valor Médio de Oferta de Venda de Apartamentos T3 - Usados/Para Reabilitar (€/m2/Ab)

Média	1885,35
Erro-padrão	220,75
Mediana	1779,96
Desvio-padrão	441,49
Variância da amostra	194914,60
Curtose	0,03
Assimetria	1,04
Intervalo	981,48
Mínimo	1500,00
Máximo	2481,48
Soma	7541,40
Contagem	4,00
Maior(1)	2481,48
Menor(1)	1500,00
Nível de confiança (95%)	702,51

Análise de Estatística Descritiva - Valor Médio de Oferta de Venda de Apartamentos T4 - Novos (€/m2/Ab)

Média	3315,80
Erro-padrão	303,08
Mediana	3347,59
Desvio-padrão	677,70
Variância da amostra	459282,44
Curtose	-0,83
Assimetria	0,11
Intervalo	1741,76
Mínimo	2472,53
Máximo	4214,29
Soma	16579,02
Contagem	5,00
Maior(1)	4214,29
Menor(1)	2472,53
Nível de confiança (95%)	841,48

Análise de Estatística Descritiva - Valor Médio de Oferta de Venda de Apartamentos T4 - Usados/Para Reabilitar (€/m2/Ab)

Média	1896,50
Erro-padrão	232,22
Mediana	1853,41
Desvio-padrão	464,43
Variância da amostra	215699,36
Curtose	-4,88
Assimetria	0,18
Intervalo	920,83
Mínimo	1479,17
Máximo	2400,00
Soma	7585,98
Contagem	4,00
Maior(1)	2400,00
Menor(1)	1479,17
Nível de confiança (95%)	739,02

Análise de Estatística Descritiva - Valor Médio de Oferta de Venda de Apartamentos T3 - Usados/Reabilitados (€/m2/Ab)

Média	2396,22
Erro-padrão	186,90
Mediana	2392,86
Desvio-padrão	494,50
Variância da amostra	244527,21
Curtose	-0,27
Assimetria	-0,18
Intervalo	1425,56
Mínimo	1612,90
Máximo	3038,46
Soma	16773,51
Contagem	7,00
Maior(1)	3038,46
Menor(1)	1612,90
Nível de confiança (95%)	457,33

Análise de Estatística Descritiva - Valor Médio de Oferta de Renda de Apartamentos T3 (€/m2/Ab)

Média	9,31
Erro-padrão	0,56
Mediana	9,38
Desvio-padrão	1,25
Variância da amostra	1,57
Curtose	2,23
Assimetria	-1,27
Intervalo	3,32
Mínimo	7,27
Máximo	10,59
Soma	46,54
Contagem	5,00
Maior(1)	10,59
Menor(1)	7,27
Nível de confiança (95%)	1,55

Análise de Estatística Descritiva - Valor Médio de Oferta de Venda de Apartamentos T4 - Usados/Reabilitados (€/m2/Ab)

Média	2464,33
Erro-padrão	174,18
Mediana	2666,67
Desvio-padrão	389,48
Variância da amostra	151691,73
Curtose	-0,42
Assimetria	-1,08
Intervalo	886,90
Mínimo	1875,00
Máximo	2761,90
Soma	12321,64
Contagem	5,00
Maior(1)	2761,90
Menor(1)	1875,00
Nível de confiança (95%)	483,60

Análise de Estatística Descritiva - Valor Médio de Oferta de Renda de Apartamentos T4 (€/m2/Ab)

Média	9,85
Erro-padrão	0,44
Mediana	10,19
Desvio-padrão	0,87
Variância da amostra	0,76
Curtose	2,89
Assimetria	-1,71
Intervalo	1,88
Mínimo	8,57
Máximo	10,45
Soma	39,40
Contagem	4,00
Maior(1)	10,45
Menor(1)	8,57
Nível de confiança (95%)	1,39

QUADRO Nº 9.1. - ANÁLISE ESTATÍSTICA DA PROSPECÇÃO DE MERCADO - HABITAÇÃO

Média de Valores Unitários de Oferta de Venda/Renda	Média do Valor Unitário €/m2/Ab	Área Bruta Média Correspondente (m2)	Média do Valor Absoluto de Venda/Renda (€)
Apartamentos T3 - Novos - Oferta de Venda	3 059 €	158 m2	480 000 €
Apartamentos T4 - Novos - Oferta de Venda	3 316 €	183 m2	596 000 €
Apartamentos T3 Usados/Reabilitados - Oferta de Venda	2 396 €	134 m2	312 857 €
Apartamentos T4 Usados/Reabilitados - Oferta de Venda	2 464 €	139 m2	337 000 €
Apartamentos T3 Usados/Para Reabilitar - Oferta de Venda	1 885 €	106 m2	203 750 €
Apartamentos T4 Usados/Para Reabilitar - Oferta de Venda	1 896 €	166 m2	315 625 €
Apartamentos T3 - Oferta de Renda	9,3 €	139 m2	1 310 €
Apartamentos T4 - Oferta de Renda	9,8 €	168 m2	1 650 €

QUADRO Nº 9.2. - ANÁLISE ESTATÍSTICA DA PROSPECÇÃO DE MERCADO - EDIFÍCIOS

Análise de Estatística Descritiva - Valor Médio de Venda de Edifícios Usados/Reabilitados(€/m2/Ab)		Análise de Estatística Descritiva - Valor Médio de Venda de Edifícios Para Reabilitar/Reconstruir (€/m2/Ab)		Análise de Estatística Descritiva - Valor Médio de Renda de Edifícios (€/m2/Ab)	
Média	1590,53	Média	1150,33	Média	9,00
Erro-padrão	150,62	Erro-padrão	36,78	Erro-padrão	0,00
Mediana	1626,59	Mediana	1172,47	Mediana	9,00
Desvio-padrão	260,88	Desvio-padrão	63,70	Desvio-padrão	0,01
Variância da amostra	68060,85	Variância da amostra	4057,33	Variância da amostra	0,00
Curtose	-	Curtose	-	Curtose	-
Assimetria	-0,61	Assimetria	-1,38	Assimetria	-
Intervalo	518,02	Intervalo	121,48	Intervalo	0,01
Mínimo	1313,49	Mínimo	1078,52	Mínimo	8,99
Máximo	1831,50	Máximo	1200,00	Máximo	9,00
Soma	4771,58	Soma	3450,99	Soma	18,00
Contagem	3,00	Contagem	3,00	Contagem	2,00
Maior(1)	1831,50	Maior(1)	1200,00	Maior(1)	9,00
Menor(1)	1313,49	Menor(1)	1078,52	Menor(1)	8,99
Nível de confiança (95%)	648,07	Nível de confiança (95%)	158,23	Nível de confiança (95%)	0,05

Média de Valores Unitários de Oferta de Venda/Renda	Média do Valor Unitário €/m2/Ab	Média do Valor Unitário €/m2/At	Área Bruta Média Correspondente (m2)	Área de Terreno Média Correspondente (m2)	Média do Valor Absoluto de Venda/Renda (€)
Edifícios Usados/Reabilitados - Oferta de Venda	1 591 €/m2/Ab		1 216 m2		1 933 333 €
Edifícios para Reabilitar/Reconstruir - Oferta de Venda	1 150 €/m2/Ab		1 195 m2		1 376 667 €
Edifícios - Oferta de Renda	9 €/m2/Ab		1 117 m2		10 051 €

QUADRO Nº 10 - ANÁLISE ESTATÍSTICA - REGRESSÃO LINEAR DO VALOR UNITÁRIO DE OFERTA DE VENDA DE ESCRITÓRIOS

Estatística de regressão

R múltiplo	0,346209
Quadrado de	0,119861
Quadrado de	-0,173519
Erro-padrão	117,0262
Observações	5

ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	Probabilidade de significância
Regressão	1	5595,174	5595,174	0,408552	0,568164
Residual	3	41085,36	13695,12		
Total	4	46680,53			

	Coefficientes	Erro-padrão	Stat t	valor P	95% inferior	95% superior	95,0% inferior	95,0% superior
Interceptar	1995,905	184,5375	10,81571	0,001691	1408,624	2583,186	1408,624	2583,186
Variável X 1	0,551218	0,862381	0,639181	0,568164	-2,19326	3,295701	-2,19326	3,295701

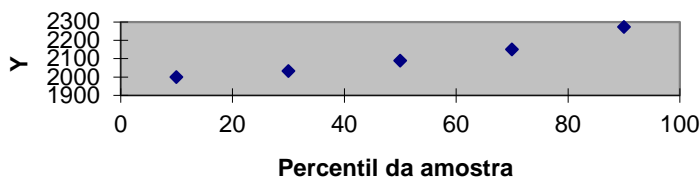
RESULTADO RESIDUAL

Observação	Y previsto	Residuais	Residuais-padrão
1	2132,607	-100,349	-0,99015
2	2149,695	0,842714	0,008315
3	2105,046	167,681	1,654513
4	2051,027	-51,0269	-0,50348
5	2106,7	-17,1477	-0,1692

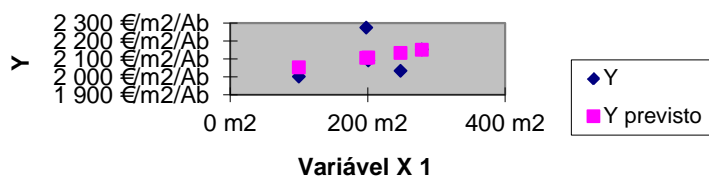
RESULTADOS DE PROBABILIDADE

Percentil	Y
10	2000
30	2032,258
50	2089,552
70	2150,538
90	2272,727

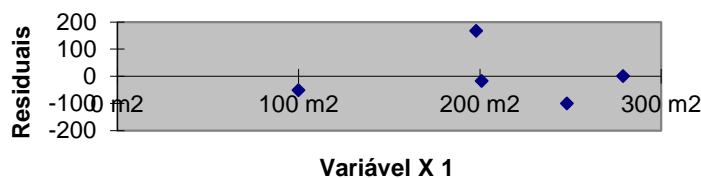
Desenho de probabilidade normal



Variável X 1 Desenho de linha ajustada



Variável X 1 Desenho de residuais



QUADRO Nº 10.1. - ANÁLISE ESTATÍSTICA - REGRESSÃO LINEAR DO VALOR UNITÁRIO DE OFERTA DE VENDA DE APARTAMENTOS T3 NOVOS

Estadística de regressão

R múltiplo	0,75067198
Quadrado de	0,56350843
Quadrado de	0,34526264
Erro-padrão	245,994881
Observações	4

ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	de significância
Regressão	1	156245,2024	156245,202	2,58198996	0,249328
Residual	2	121026,9634	60513,4817		
Total	3	277272,1658			

	Coefficientes	Erro-padrão	Stat t	valor P	95% inferior	15% superior	95,0% inferior	95,0% superior
Interceptar	1473,5319	866,589608	1,7003803	0,2311631	-2255,1022	5202,166	-2255,1	5202,166
Variável X 1	8,9216092	5,552210471	1,60685717	0,24932801	-14,967624	32,81084	-14,9676	32,81084

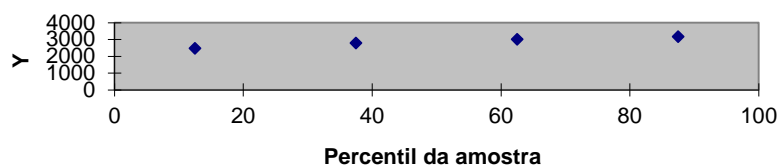
RESULTADO RESIDUAL

Observação	Y previsto	Residuais	Residuais-padrão
1	3150,79443	14,09918913	0,07019621
2	2900,98937	-119,7393702	-0,59615135
3	2633,34109	-171,8026327	-0,85536086
4	2722,55719	277,4428138	1,38131599

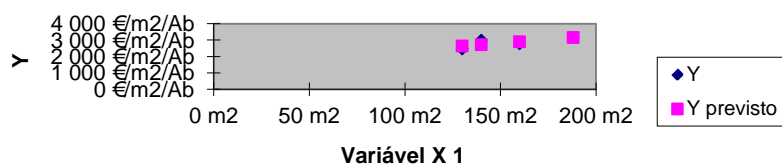
RESULTADOS DE PROBABILIDADE

Percentil	Y
12,5	2461,538
37,5	2781,25
62,5	3000
87,5	3164,894

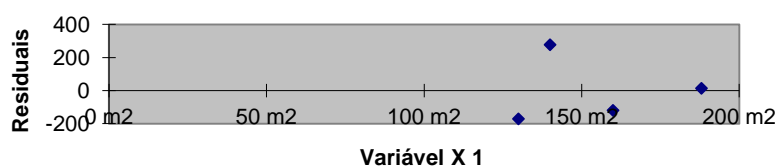
Desenho de probabilidade normal



Variável X 1 Desenho de linha ajustada



Variável X 1 Desenho de residuais



QUADRO Nº 10.2. - ANÁLISE ESTATÍSTICA - REGRESSÃO LINEAR DO VALOR UNITÁRIO DE OFERTA DE VENDA DE APARTAMENTOS T4 NOVOS

Estatística de regressão

R múltiplo 0,98607593
 Quadrado de 0,97234575
 Quadrado de 0,95851862
 Erro-padrão 114,504879
 Observação: 4

ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	significância
Regressão	1	922012,35	922012,355	70,321602	0,013924
Residual	2	26222,735	13111,3674		
Total	3	948235,09			

	Coeficientes	Erro-padrão	Stat t	valor P	95% inferior	5% superior	95,0% inferior	95,0% superior
Interceptar	6416,69209	349,36161	18,3669069	0,0029512	4913,51	7919,874	4913,51	7919,874
Variável X 1	-15,749693	1,8781389	-8,38579762	0,0139241	-23,8307	-7,66871	-23,8307	-7,66871

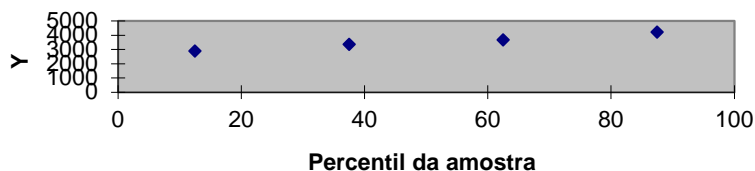
RESULTADO RESIDUAL

Observação	Y previsto	Residuais	Residuais-padrão
1	3471,49952	-123,90594	-1,32529864
2	4211,73509	2,5506287	0,02728154
3	3565,99768	102,51061	1,0964541
4	2857,2615	18,844698	0,201563

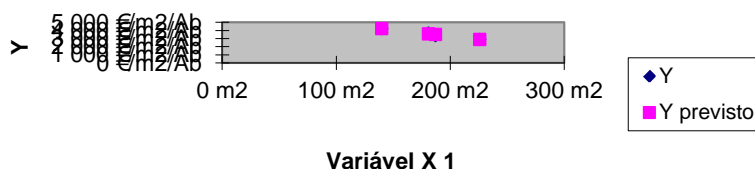
RESULTADOS DE PROBABILIDADE

Percentil	Y
12,5	2876,106
37,5	3347,594
62,5	3668,508
87,5	4214,286

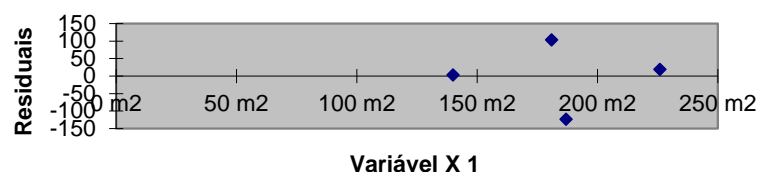
Desenho de probabilidade normal



Variável X 1 Desenho de linha ajustada



Variável X 1 Desenho de residuais



QUADRO Nº 10.3. - ANÁLISE ESTATÍSTICA - REGRESSÃO LINEAR DO VALOR UNITÁRIO DE OFERTA DE VENDA DE EDIFÍCIOS USADOS/REABILITADOS

estatística de regressão

R múltiplo	0,024764
Quadrado	0,000613
Quadrado	-0,99877
Erro-padrã	368,8336
Observaçõ	3

ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	le significância
Regressão	1	83,47872	83,47872	0,000614	0,984233
Residual	1	136038,2	136038,2		
Total	2	136121,7			

	Coefficiente	Erro-padrã	Stat t	valor P	95% inferior	5% superior	95,0% inferior	95,0%
Interceptar	1635,862	1842,493	0,887852	0,537774	-21775,2	25046,96	-21775,2	25046,96
Variável X	-0,03728	1,505055	-0,02477	0,984233	-19,1608	19,08625	-19,1608	19,08625

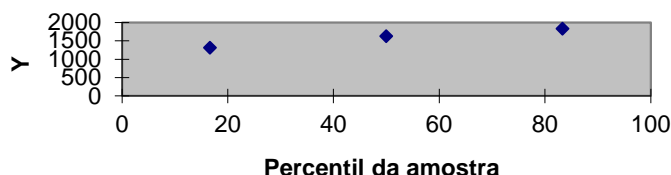
RESULTADO RESIDUAL

Observaçã	Y previsto	Residuais	siduais-padrão
1	1595,149	236,3527	0,906244
2	1593,285	-279,8	-1,07283
3	1583,144	43,44719	0,166589

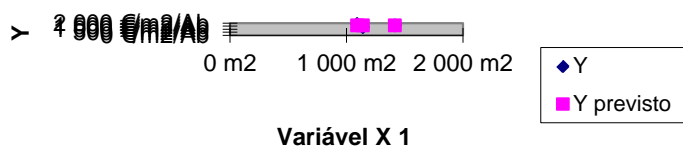
RESULTADOS DE PROBABILIDADE

Percentil	Y
16,66667	1313,485
50	1626,591
83,33333	1831,502

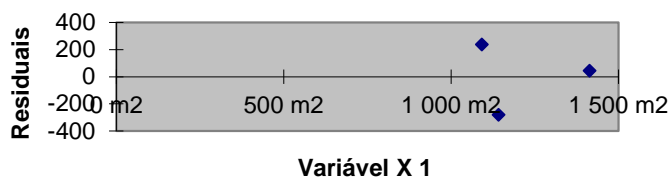
Desenho de probabilidade normal



Variável X 1 Desenho de linha ajustada

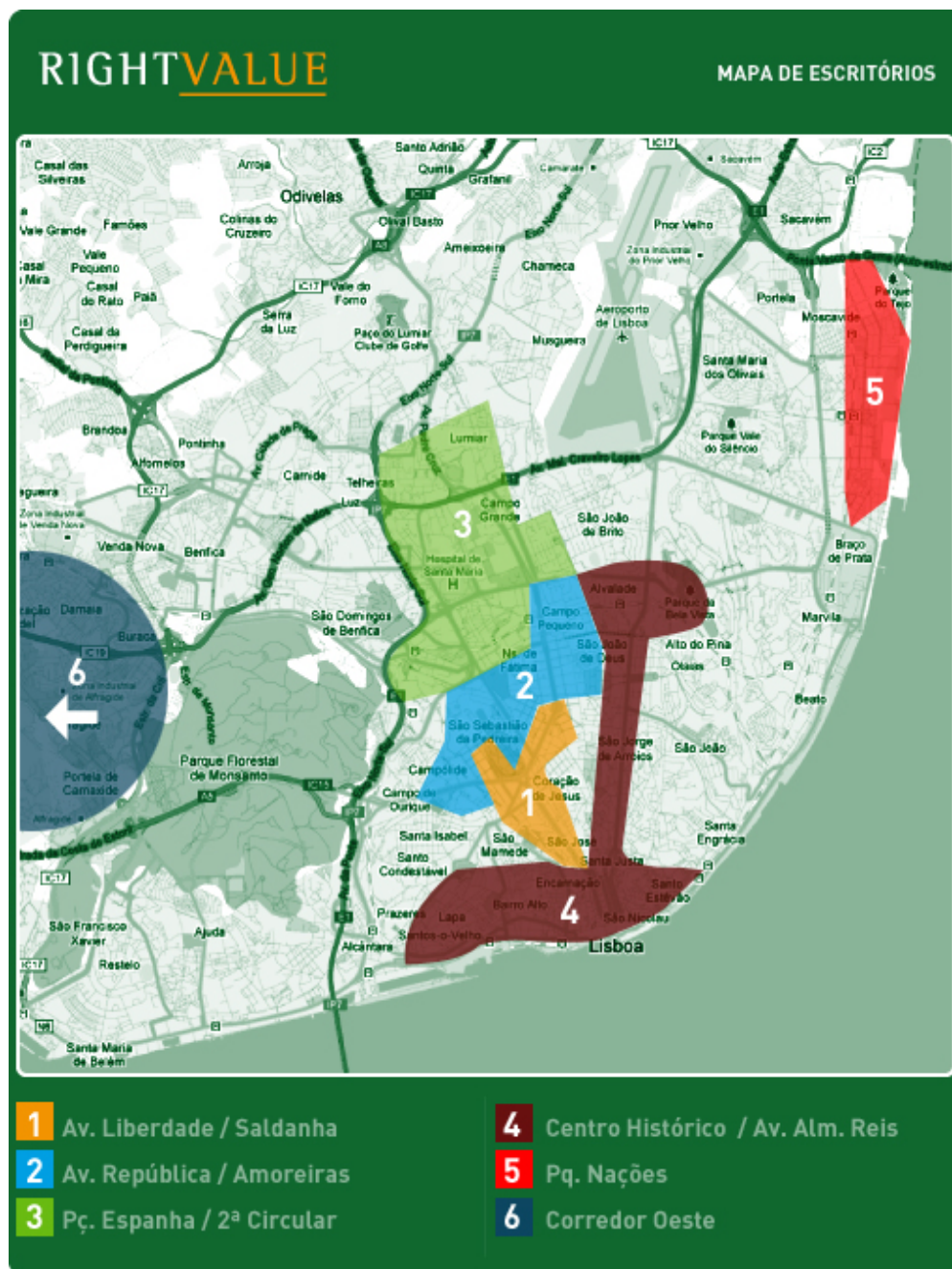


Variável X 1 Desenho de residuais



VI | ANEXO C PLANTAS E REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

MAPA DAS ZONAS MAIS SIGNIFICATIVAS DE ESCRITÓRIOS NA GRANDE LISBOA



MAPA DO CONCELHO E FREGUESIA

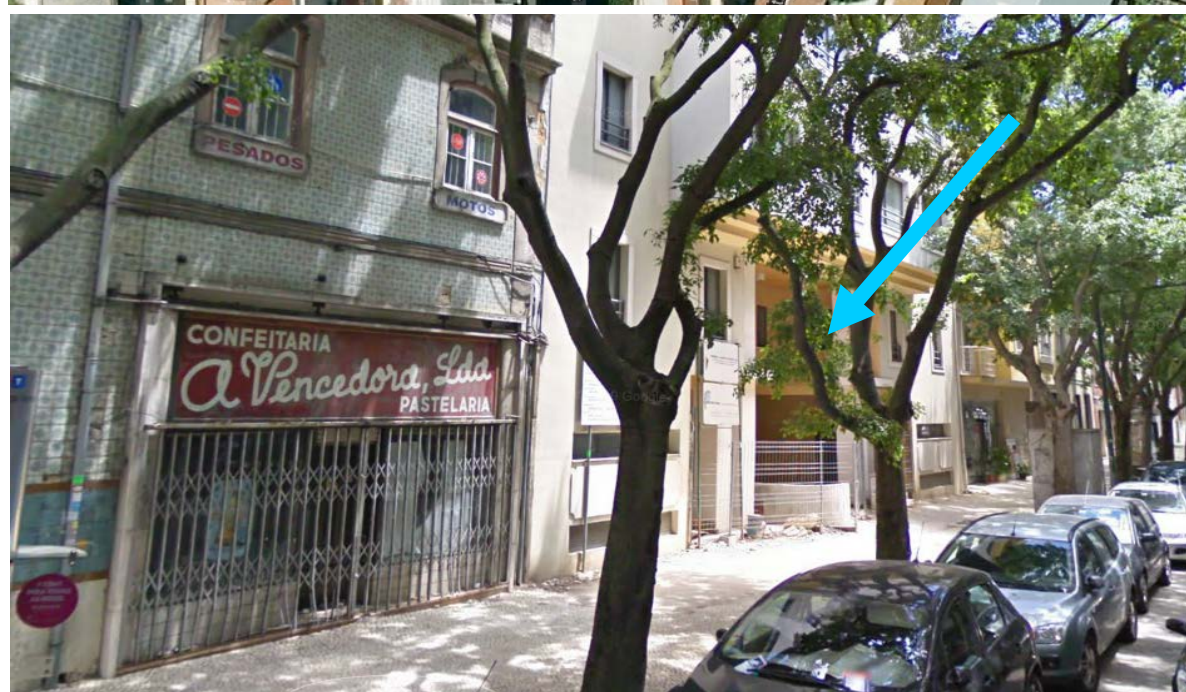
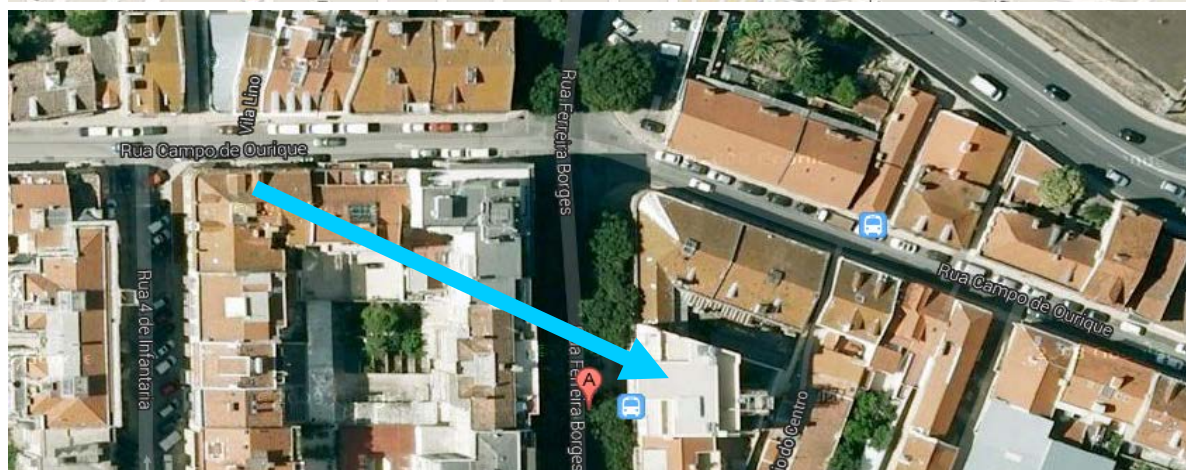
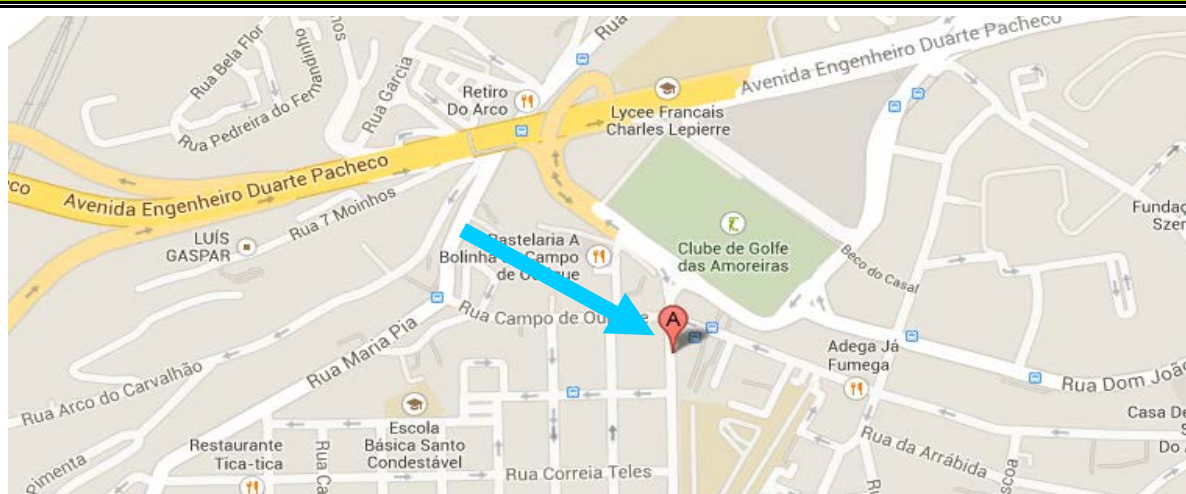


Freguesia de Campo de Ourique (anteriormente pertencia à já extinta freguesia de Santa Isabel - Freguesia onde se localiza o imóvel em avaliação)



1. Castelo
2. Ancarnação
3. Madalena
4. Mártires
5. S. Cristóvão e S. Lourenço
6. S. Miguel
7. S. Nicolau
8. Sacramento
9. Santa Justa
10. Santiago
11. Santo Estêvão
12. Sé
13. Socorro

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



REPORTAGEM FOTOGRÁFICA



REPORTAGEM FOTOGRÁFICA



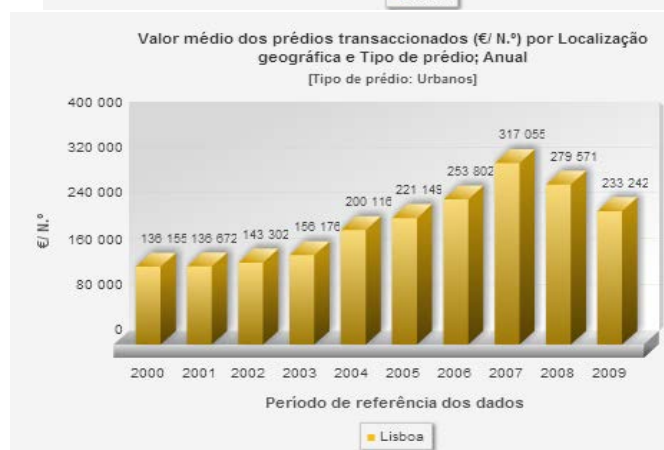
REPORTAGEM FOTOGRÁFICA



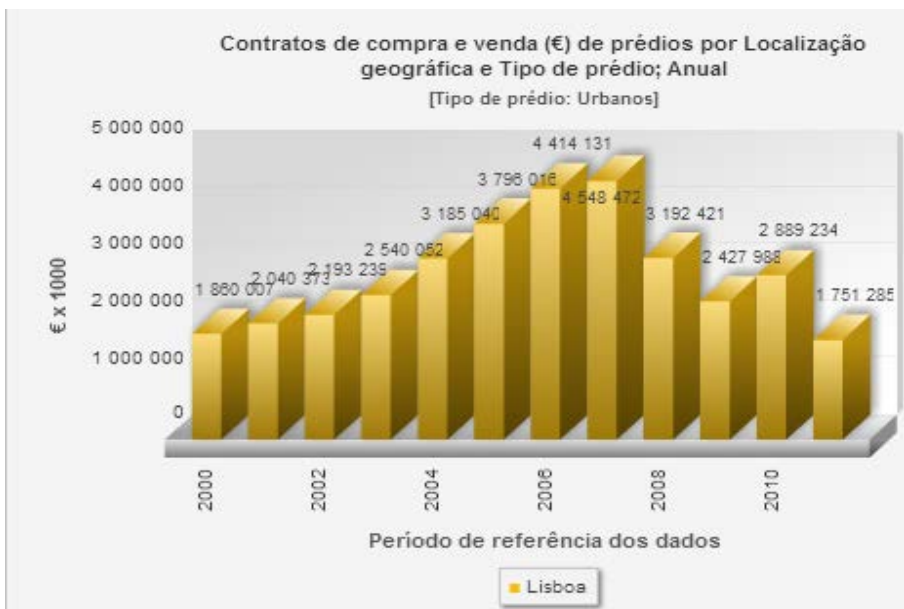
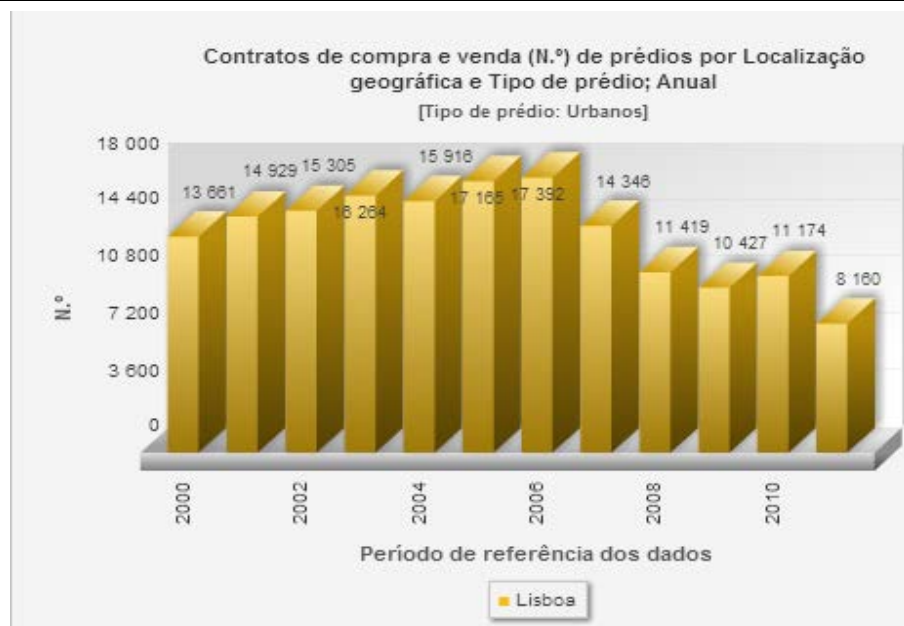
VII| ANEXO D

DADOS ESTATISTICOS DO INE

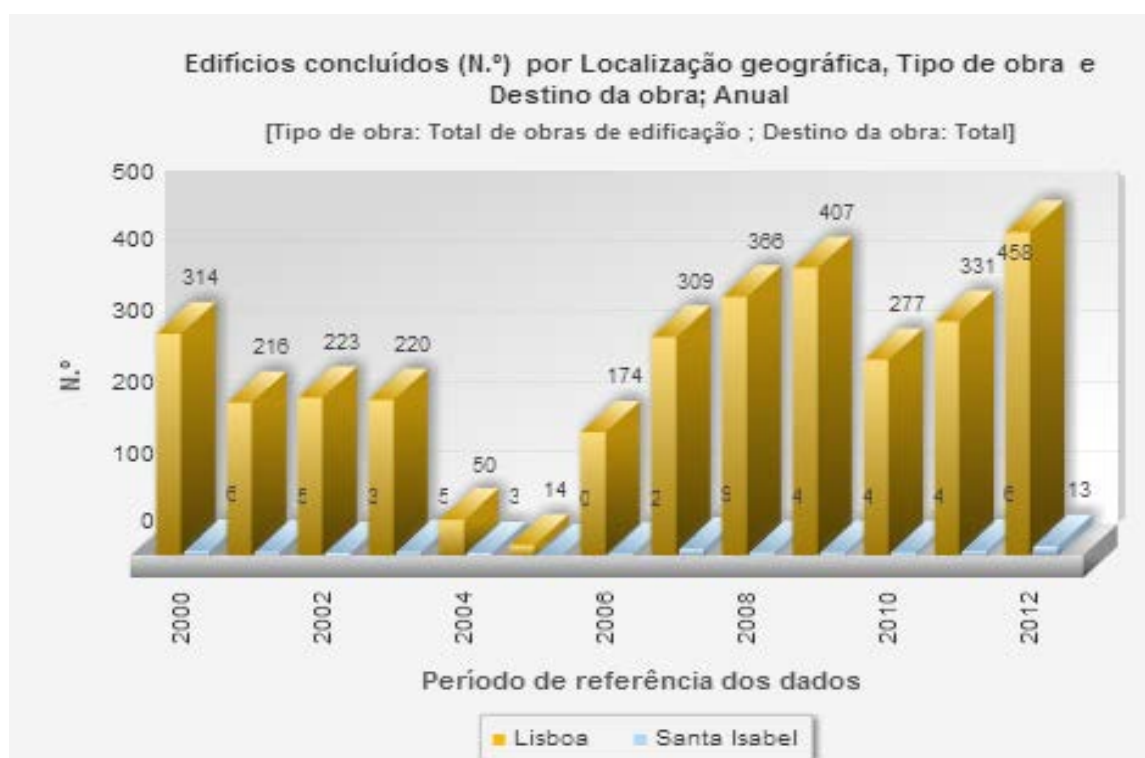
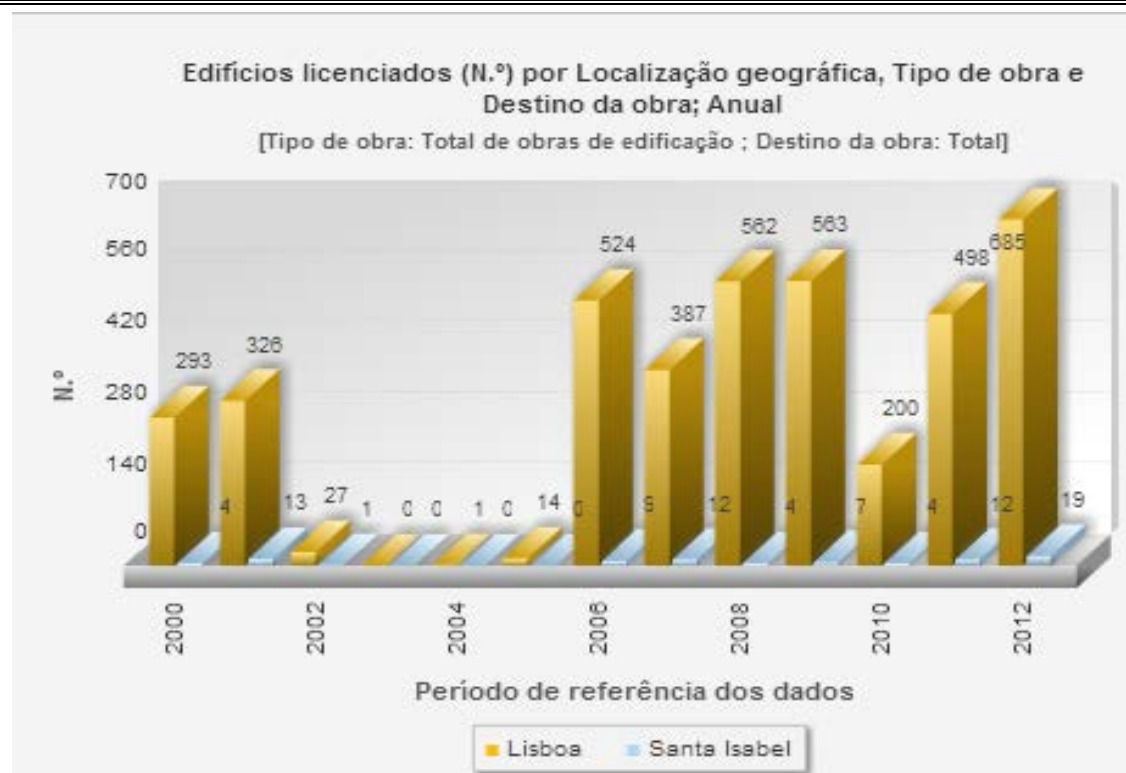
QUADRO Nº 11 - DADOS INE - VALORES MÉDIO DE AVALIAÇÃO BANCÁRIA, VALOR MÉDIO DOS PRÉDIOS TRANSACIONADOS E HIPOTECADOS



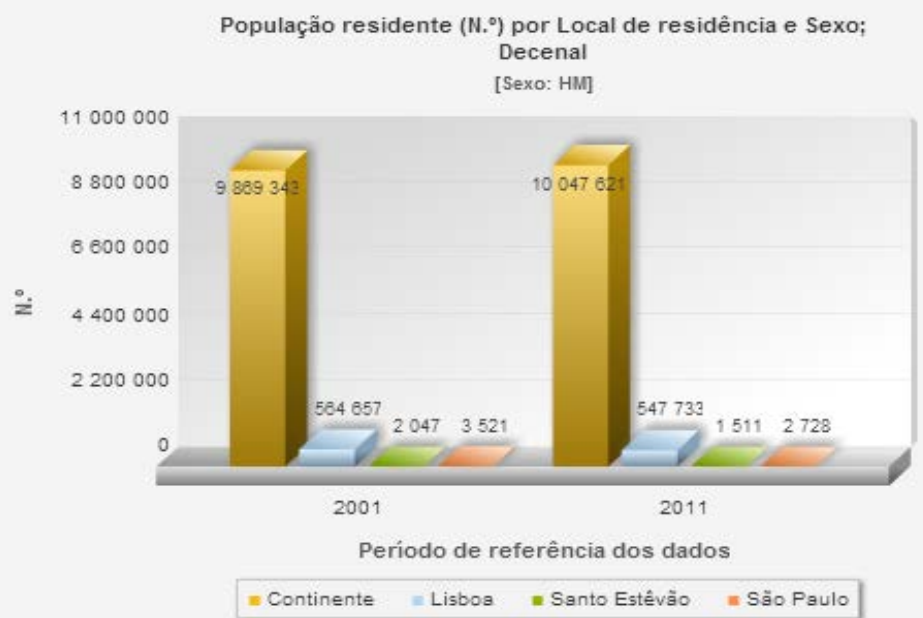
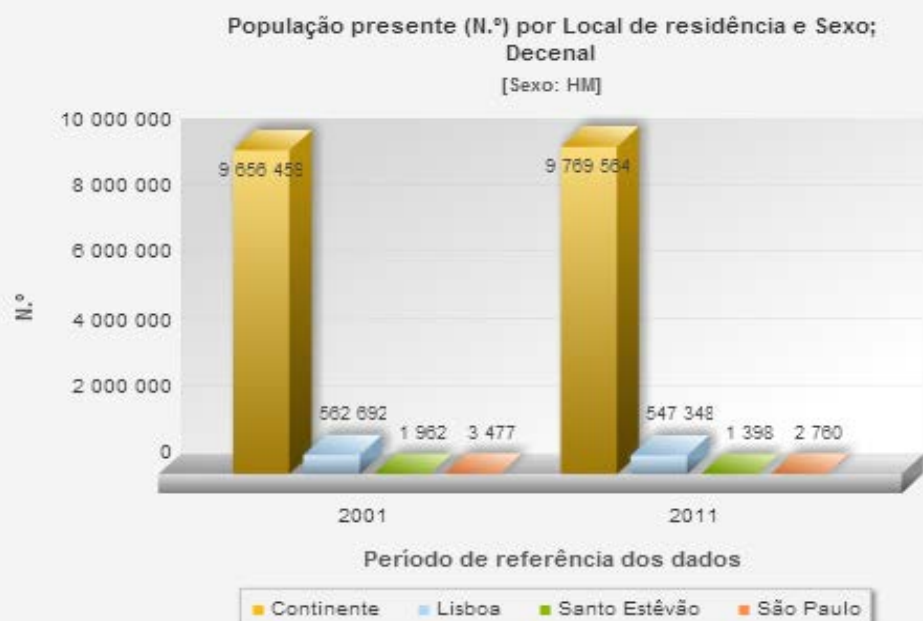
QUADRO Nº 12 - DADOS INE - NÚMERO TOTAL DE CONTRATOS DE COMPRA E VENDA EFECTUADOS E RESPECTIVO VALOR MÉDIO



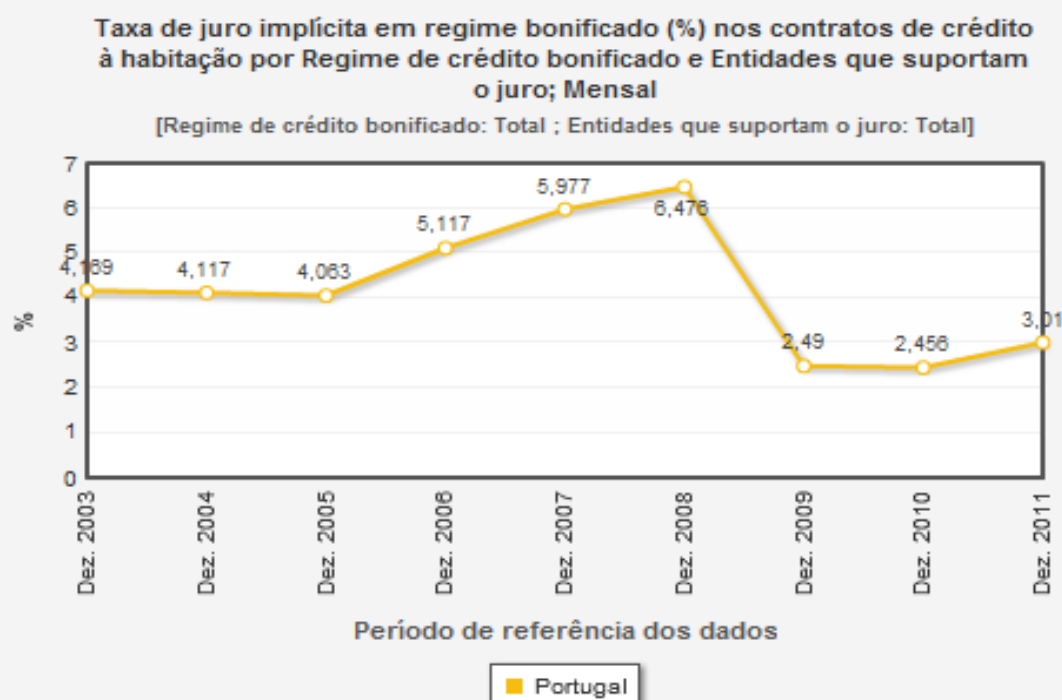
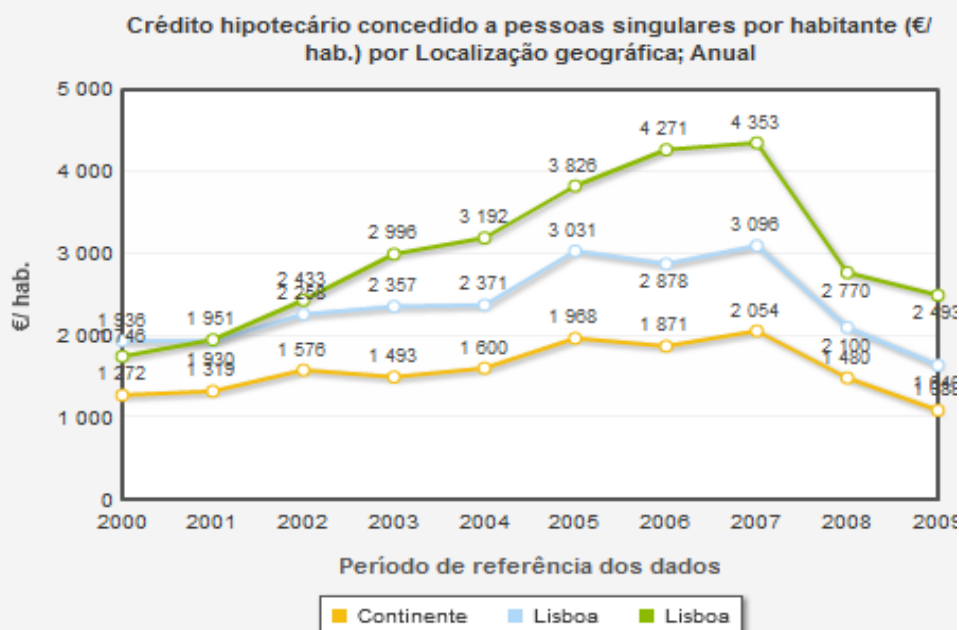
QUADRO Nº 13 - DADOS INE - NÚMERO TOTAL DE EDIFÍCIOS LICENCIADOS E CONCLUÍDOS PARA HABITAÇÃO FAMILIAR E OUTROS FINS - LISBOA



QUADRO Nº 14 - DADOS ESTATÍSTICOS INE - POPULAÇÃO RESIDENTE E PRESENTE



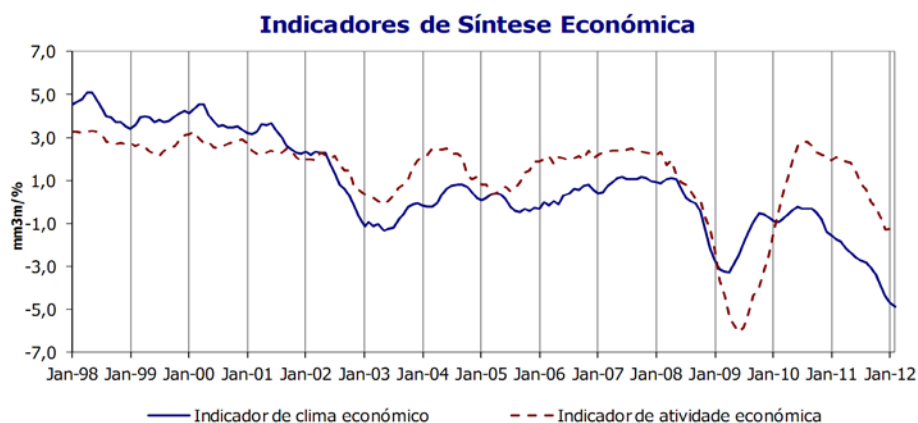
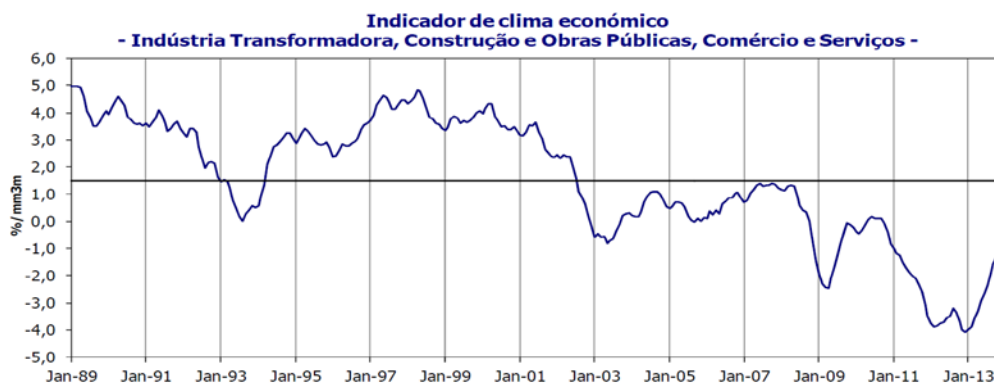
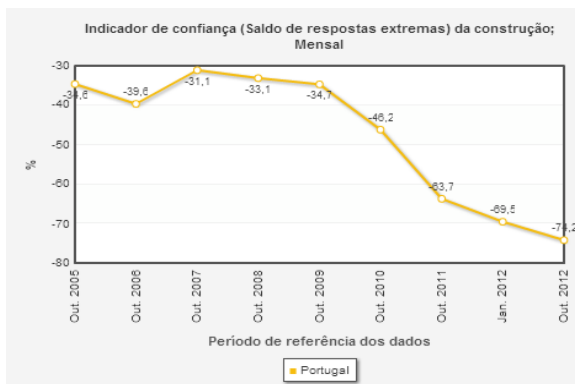
QUADRO Nº 15 - DADOS INE - CREDITO HIPOTECÁRIO CONCEDIDO E EVOLUÇÃO DA TAXA DE JURO



QUADRO Nº 16 - DADOS INE - TAXA DE DESEMPREGO



QUADRO Nº 17 - DADOS INE - INDICADORES DE SÍNTESE ECONÓMICA E INDICADOR DE CONFIANÇA (CONSTRUÇÃO)



CERTIFICAÇÃO RICS



THIS IS TO CERTIFY THAT

Rightvalue, Lda

IS REGISTERED AS A FIRM REGULATED BY RICS

Valid from: **November 2012**

Until: **November 2013**

Firm Registration no: **719781**



John Laid

DIRECTOR OF RICS REGULATION



RICS

the mark of
property
professionals
worldwide

Regulation

This certificate is valid from year to year subject to the provisions of the bye-laws of the Institution and is not a certificate to practice.

VIII| ANEXO E DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO
DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 59 - CAMPO DE OURIQUE

ARTIGO MATRICIAL: 1629 NIP:

Descrito na C.R.P. de : LISBOA sob o registo nº: 0

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS
DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 30 - SANTA ISABEL (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 1197

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO
Av./Rua/Praça: Rua Ferreira Borges, N.º 122 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1350-135 LISBOA

CONFRONTAÇÕES
Norte: Prédio n.º 126 da Rua Ferreira Borges **Sul:** Prédio n.º 120 da Rua Ferreira Borges **Nascente:** Pátio Centro/ Rua Campo de Ourique, n.º 93A **Poente:** Rua Ferreira Borges

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO
Tipo de Prédio: Outros

Nº de pisos: 1 **Tipologia/Divisões:** 1

ÁREAS (em m²)
Área total do terreno: 361,6900 m² **Área de implantação do edifício:** 40,0000 m² **Área bruta de construção:** 25,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 25,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO
Ano de inscrição na matriz: 2013 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €149.680,00

Determinado no ano: 2012 **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:** € 400,00 **Custo da construção por m²:** € 200,00 **Tipo de coeficiente de localização:** Serviços **Coordenada X:** 110.357,00 **Coordenada Y:** 195.292,00

V_t^*	=	$\frac{\text{Área Total Terreno}}{361,6900}$	x	$\frac{\text{Preço m}^2}{400,00}$	+	$\frac{\text{Área Bruta Construção}}{25,0000}$	x	$\frac{\text{Custo m}^2}{200,00}$
149.680,00	=		x		+		x	

V_t = valor patrimonial tributário, V_c = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, C_a = coeficiente de afectação, C_l = coeficiente de localização, C_q = coeficiente de qualidade e conforto, C_v = coeficiente de vetustez, sendo $A = A_a + A_b + A_c + A_d$, em que A_a representa a área bruta privativa, A_b representa as áreas brutas dependentes, A_c representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, A_d 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 A_b .

* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5680252 **Entregue em :** 2012/12/06 **Ficha de avaliação nº:** 8611219 **Avaliada em :** 2012/12/22

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:** MODELO 1 DO IMI **Entidade:** MODELO 1 DO IMI

- Deliberação n.º **940/CM/2012** (Proposta n.º 940/2012)
- Subscrita pelas Vereadoras Helena Roseta e Maria João Mendes e pelo Vereador Manuel Salgado;

Proposta de Estratégia de intervenção para a reabilitação e funcionamento do edifício municipal na Rua Ferreira Borges

Pelouros: Desenvolvimento Social, Reabilitação Urbana e Património.
Serviços: DMHDS, DMPRGU e DMF.

Considerandos:

1 - A construção do equipamento social municipal localizado na Rua Ferreira Borges, 122, em Campo de Ourique, no limite entre as freguesias de Santa Isabel e de Santo Condestável, resultou de um concurso cujo processo foi organizado pelo então Departamento de Ação Social, autorizado pela Proposta n.º 459/2001, aprovada por unanimidade em sessão de Câmara de 4 de outubro de 2001;

2 - Durante o processo de concurso ocorreram eleições municipais, tendo o novo executivo promovido uma reestruturação dos serviços, nomeadamente a criação da DMPO. Dadas as competências desta, todo o processo de concurso transitou para esta em junho de 2003 para concretização da adjudicação e construção do edifício;

3 - A obra foi adjudicada em 2003/09/24 à empresa Sobagogue - Sociedade de Construções, Ltd.ª, publicada no *Boletim Municipal* n.º 506, Deliberação n.º 522/CM/2003.

É um equipamento municipal construído de raiz para funcionamento das seguintes valências: Creche (35 utentes), Centro de Dia (100 utentes) e Serviço Domiciliário;

4 - Ao longo do tempo, manifestaram interesse pela gestão deste equipamento as seguintes entidades:

- Fundação D. Pedro IV - 2005;
- Associação Coração Amarelo - 2005;
- Santa Casa da Misericórdia de Lisboa - 2006;
- Junta de Freguesia de Santa Isabel (com a Cruz Vermelha Portuguesa) - 2006.

5 - Apesar das manifestações de interesse de algumas entidades em assumirem a gestão do equipamento, nunca foi concretizada a sua cedência por causa do contencioso entre o empreiteiro e a CML, tendo a obra ficado suspensa e o equipamento permanecido encerrado e na posse do empreiteiro;

6 - A relação litigiosa entre a CML e o adjudicatário levou este a solicitar a rescisão da empreitada em 2007, interpondo uma ação administrativa comum que foi resolvida através de transação judicial, tendo a CML recebido as chaves do imóvel em fevereiro de 2010, não estando no entanto a obra totalmente concluída;

7 - Foram detetadas pela DMPO anomalias originadas pela entrada de águas pluviais no edifício, a acrescentar às decorrentes da falta de manutenção e de atos de vandalismo entretanto ocorridos;

8 - Foi sempre manifestado pela DMPO, em reuniões de trabalho, não ser uma solução viável a continuidade dos trabalhos com a empresa adjudicatária, dado o contencioso existente. Uma das hipóteses analisada em 2010 foi a da Santa Casa de Misericórdia de Lisboa vir a assumir-se como gestora do equipamento, assumindo também a execução de todos os trabalhos em falta e a obtenção das respetivas certificações;

9 - Assim, em 2010, o equipamento municipal foi visitado pela SCML a quem foram facultados os projetos do edifício, a fim de o adaptar de acordo com as atualizações necessárias e pretendidas pela Santa Casa para a valência de Centro de Dia. Ainda em 2010, a SCML efetuou o estudo da viabilidade do projeto face às alterações necessárias, em conformidade com a nova legislação, com o fim de obter a certificação respetiva;

10 - No entanto, em ofício datado de 2011/01/31 dirigido ao Sr. Presidente da Câmara Municipal de Lisboa, a SCML informou que, devido a constrangimentos financeiros, não iria incluir o Equipamento da Ferreira Borges no seu Plano de Atividades nesse ano, optando pelo adiamento da análise e eventual inclusão no ano seguinte;

11 - Em março de 2011, as Juntas de Freguesia de Santa Isabel e de Santo Condestável assinaram um memorando de entendimento com a CML onde ambas se comprometeram a implementar no Equipamento da Ferreira Borges um projeto conjunto, com as valências de: centro de dia, apoio domiciliário, postos de cuidados de enfermagem e de saúde preventiva, atividades de ocupação de tempos livres para seniores e uma Universidade Sénior. Este memorando pressupunha a intervenção da CML para a reposição de condições funcionais no edifício, de acordo com as normas técnicas em vigor estabelecidas pela Segurança Social, suportando a CML os respetivos encargos;

12 - As Juntas de Freguesia de Santa Isabel e de Santo Condestável candidataram-se ao OP 2011/2012, não tendo no entanto o projeto sido selecionado;

13 - Entretanto a DMPO apresentou uma estimativa orçamental para a reconversão do edifício, incluindo a reparação da cobertura para evitar mais infiltrações, a reparação dos pisos superiores deteriorados na sequência daquelas e a reposição do edifício nas condições em que se encontrava antes das infiltrações e dos atos de vandalismo ocorridos, que danificaram seriamente todas as instalações relacionadas com eletricidade;

14 - A estimativa inicial do custo das obras apresentada pela DMPO, no início de fevereiro de 2012, no valor de 1,2 milhões de euros, surge majorada por carecer de um exame pericial detalhado, nomeadamente dos ascensores, das instalações elétricas, das instalações de águas e esgotos e dos equipamentos de cozinha instalados. Este valor foi considerado excessivo, pois, atendendo à área útil disponível, permitiria construir um edifício equivalente. Posteriormente a DMPO elaborou uma segunda estimativa, substancialmente inferior, da ordem dos 500.000 euros;

15 - Surgiu entretanto um pedido da APROS - Associação de Educação e Promoção Social de Santos-o-Velho, no sentido de lhe ser proporcionado um espaço municipal para a valência

de creche e jardim infantil, estando a associação na disposição de assumir uma parte do custo das obras, por se encontrar na iminência de despejo nas suas atuais instalações e poder vir a dispor de indemnização a investir num novo espaço. Esta associação tem Protocolo de financiamento pela Segurança Social em vigor para cerca de 100 utentes, sendo que atualmente a Segurança Social não está a aceitar novos Protocolos de financiamento;

16 - Também foram flexibilizadas pela Segurança Social as regras necessárias para os espaços destinados a algumas respostas sociais, tendo sido feitas diligências exploratórias pela CML no sentido de apurar a viabilidade do uso solicitado pela APROS, sendo apurado que os espaços propostos cumprem as exigências para manter cerca de 100 utentes, entre creche e jardim de infância. Os pisos a ceder à APROS seriam os dois pisos superiores e o terraço, sendo o principal condicionante a autorização da Autoridade Nacional de Proteção Civil para o uso do terraço como espaço de logradouro, tendo já sido diligenciado pela CML junto da ANPC o pedido de emissão do respetivo parecer;

17 - Foram sondadas a Cruz Vermelha e a Santa Casa da Misericórdia de Lisboa para a cedência dos restantes pisos para a valência de Centro de Dia e complementares. A Cruz Vermelha mostrou-se indisponível, mas a SCML admitiu avaliar essa possibilidade;

18 - Foram também ouvidas as Juntas de Freguesia de Santo Condestável e Santa Isabel, que não levantaram objeções de fundo à cedência à APROS e à SCML, que custearão no todo ou em parte as obras necessárias, desde que a APROS incluísse no seu público-alvo crianças das duas freguesias;

19 - Realizou-se em 28 de setembro de 2012 uma reunião com a presença da APROS, SCML e diversos serviços da CML da DMHDS, DMPO e DMPRGU para debater a metodologia a adotar para desencadear o processo de cedência, reabilitação e abertura do equipamento da Ferreira Borges. Desta reunião resultou a necessidade de definir duas etapas: numa primeira etapa, definição da estratégia geral de intervenção e das parcerias a estabelecer, com definição genérica dos compromissos das partes; numa segunda etapa, aprovação dos Protocolos de cedência com discriminação detalhada das obrigações das Partes, incluindo calendário e encargos;

20 - Posteriormente a Junta de Freguesia de Santa Isabel veio solicitar a cedência parcial do edifício à Associação Humanitária de Bombeiros Voluntários de Campo de Ourique, para instalação da sede e serviços à comunidade, nomeadamente posto médico. A AHBVCO estaria disponível para custear as obras na parte que lhe fosse atribuída, mas seria necessária uma alteração funcional de fundo, dado que as valências projetadas para o edifício foram creche e centro de dia. Nestas condições, o pelouro do Desenvolvimento Social assumiu o compromisso de encontrar outras instalações para a AHBVCO e manteve as negociações com a APROS e a SCML para a resolução definitiva do problema;

21 - Em 10 de novembro, reuniram os técnicos responsáveis dos vários serviços da CML intervenientes no processo a fim de definir com clareza as condicionantes técnicas da intervenção e a melhor forma de distribuir responsabilidades entre os vários parceiros. Desta reunião resultou o seguinte consenso:

- Conveniência de garantir que a totalidade dos projetos de adaptação sejam assegurados por um única equipa exterior à CML, para garantir coerência e rapidez;
- Necessidade de definição e separação das áreas comuns para o funcionamento das duas instituições no mesmo edifício;
- Reestruturação, adaptação e separação das redes, nomeadamente eletricidade, água, gás, segurança contra incêndios e ventilações, tendo em vista a instalação de contadores separados para os serviços comuns;
- Aceitação do projeto como de iniciativa municipal, isento de todas as taxas e licenças, sujeito no entanto a aprovação pelo Vereador do Pelouro do Urbanismo e Reabilitação Urbana;
- Os projetos a submeter a entidades externas ao município serão apresentados pela equipa projetista, sendo as despesas inerentes à sua aprovação e licenciamento da responsabilidade da APROS e da SCML;
- O estudo prévio de arquitetura a submeter à CML deverá ser simultaneamente submetido à Segurança Social para obtenção de parecer, bem como à ANPC. Os pareceres destas duas entidades são determinantes para a boa prossecução do projeto;
- Realização das obras por um único empreiteiro, através de enquadramento legal adequado, por exemplo concessão de obra pública, sendo as obras isentas de taxas e licenças mas sujeitas a fiscalização municipal;
- Definição de duas etapas no processo, sendo a primeira a aprovação de uma proposta de estratégia de intervenção para o edifício e a segunda a aprovação dos Protocolos de cedência com as respetivas condições;
- A segunda etapa deve integrar um acordo de gestão a celebrar entre as entidades parceiras, nomeadamente quanto à divisão de custos e manutenção dos serviços comuns, bem como a estabilização das áreas a afetar a cada entidade e as condições concretas da cedência.

22 - A presente proposta foi submetida às Juntas de Freguesia de Santo Condestável e de Santa Isabel, bem como à Santa Casa da Misericórdia de Lisboa e à APROS - Associação de Educação e Promoção Social de Santos-o-Velho.

Assim, ao abrigo do n.º 2, alínea f) e do n.º 4, alínea h) do artigo 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, na redação dada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de janeiro, proponho que a CML delibere aprovar a estratégia de intervenção no edifício municipal sito na Rua Ferreira Borges, 122, visando a futura atribuição à Santa Casa da Misericórdia de Lisboa e à APROS - Associação de Educação e Promoção Social de Santos-o-Velho, de acordo com a distribuição preliminar de áreas identificadas nas plantas anexas e assente nos seguintes princípios:

- Elaboração dos projetos de arquitetura e especialidades por uma única entidade, externa à CML, sendo os mesmos considerados de iniciativa municipal, com isenção de taxas e licenças, mas sujeitos à aprovação do Pelouro de Urbanismo e Reabilitação Urbana;

- Realização das obras por um único empreiteiro, através de enquadramento legal adequado, por exemplo concessão de obra pública, com isenção de taxas e licenças municipais mas sujeitas a fiscalização municipal;
- Repartição dos custos de projeto e obras entre a SCML e a APROS, proporcionalmente aos espaços a ceder, podendo a CML participar nos custos de obras nos espaços comuns, caso necessário, e até ao montante que venha a ser fixado nos acordos de cedência a celebrar;
- Obtenção de pareceres exigíveis por entidades externas, bem como pagamento das respetivas licenças, sob responsabilidade da SCML e da APROS, para as valências a instalar nos espaços a ceder a cada uma;
- Definição e separação das áreas comuns para o funcionamento das duas instituições no mesmo edifício;
- Reestruturação, adaptação e separação das redes, nomeadamente eletricidade, água, gás, segurança contra incêndios e ventilações, tendo em vista a instalação de contadores separados para os serviços comuns;
- Definição, em sede dos acordos de cedência a celebrar, de um período de carência de pagamento de renda à CML em função do investimento levado a cabo por cada uma das entidades, em que será estabilizada a área final a ceder a cada entidade;
- Preparação de um acordo de gestão entre a SCML e a APROS que deverá definir a repartição dos custos e manutenção dos serviços comuns, que deverá integrar os acordos de cedência a celebrar.

(Aprovada por maioria com 14 votos a favor e 1 abstenção.)

ANEXO 1

Plantas com delimitação preliminar dos espaços a atribuir à SCML e à APROS.