



PROPOSTA N.º 278/2016

Assunto: Aprovar submeter à apreciação da Assembleia Municipal a autorização para a cedência de utilização ao Município pelo Estado Português do imóvel designado PM 164/Lisboa - Manutenção Militar - Ala Sul, localizado na Rua do Grilo, freguesia do Beato, pelo prazo de 50 anos, bem como aprovar a respetiva minuta do Auto de Cedência e de Aceitação e a autorização prévia para a repartição de encargos e assunção de compromissos plurianuais.

Pelouros: Vereador Manuel Salgado

Serviços: DMGP

Considerando que:

- a) A cidade de Lisboa irá acolher no triénio 2016-2018 a sexta edição da WebSummit;
- b) A WebSummit é reconhecidamente o maior evento europeu de empreendedorismo e tecnologia e um dos mais importantes da economia do século XXI;
- c) Em 2016 são esperados mais de 40 000 participantes e 2 000 jornalistas, oportunidade única para melhorar o ecossistema tecnológico, colocar Lisboa e Portugal no centro do mundo da internet, das novas tecnologias, das empresas mais competitivas e do empreendedorismo;
- d) O Município pretende que aquele evento internacional se assuma como verdadeiro catalisador e âncora de um mais amplo e profundo processo de regeneração e revitalização da zona oriental da Cidade, mais concretamente no eixo compreendido entre Santa Apolónia e o Parque das Nações, dando continuidade às intervenções já realizadas e em curso de reabilitação da frente ribeirinha;
- e) O Estado é proprietário do designado PM 164/Lisboa, - Manutenção Militar – Ala Sul, localizado na Rua do Grilo, freguesia do Beato, concelho de Lisboa, com as construções ali existentes, com a área de terreno total de 32.195 m², e bruta de construção de 34.075 m², conforme Planta n.º 16/057/DMGP, (cf. **Anexo I**), inscrito na matriz predial urbana da freguesia do Beato sob os artigos 180, 182, 227 e 409;



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E D O V E R E A D O R M A N U E L S A L G A D O

- f) Pela localização, dimensão e características, as instalações até agora afetas ao Ministério da Defesa Nacional e que têm vindo a ser utilizadas pelo Exército/Manutenção Militar, designadas PM 164/Lisboa – Manutenção Militar- Ala Sul, apresentam condições únicas para a concretização dos referidos objetivos;
- g) Parte substancial do imóvel se encontra devoluta e degradada e que a utilização pelo Município constitui uma grande oportunidade para a sua reabilitação, elemento âncora para a requalificação da zona oriental de Lisboa;
- h) Por carta de 8 de fevereiro de 2016 dirigida ao Senhor Ministro da Defesa Nacional, (**cf. Anexo II**), o Município solicitou ao Estado a cedência de utilização do referido “PM 164”, com o terreno, todas as construções e infraestruturas ali existentes, porque condição fundamental para a concretização dos objetivos anteriormente apresentados;
- i) O Município está na disposição de integrar no seu projeto a preservação e dinamização do Núcleo de Arqueologia Industrial existente no “PM 164”, concretamente nos edifícios designados por Fábrica do Pão, Fábrica das Bolachas e Moagem, conforme identificado na Planta de Síntese com o n.º 16/052/DMGP (**cf. Anexo III**), criando condições para que esse acervo possa ser aberto à Cidade e funcione como dinamizador das demais ações, ao mesmo tempo que preserva a memória da utilização daquele espaço pelo Exército Português;
- j) Foi possível consensualizar entre o Município, os Ministérios das Finanças e da Defesa Nacional as condições da cedência, salvaguardando integralmente os interesses de cada uma das partes;
- k) A figura da cedência de utilização, tal como prevista nos artigos 53º e seguintes do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, é a que juridicamente melhor se adequa à realidade existente e aos objetivos a prosseguir;
- l) Para ponderação do equilíbrio económico do contrato a celebrar, o Município solicitou a realização de três avaliações de mercado a empresas certificadas (**cf. Anexo IV**), que submeteu à Direção Geral de Tesouro e Finanças para cálculo da contrapartida financeira devida pela cedência de utilização;
- m) Com base naquelas avaliações, e nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 54º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, a Direção Geral do Tesouro e Finanças procedeu à determinação da contrapartida devida pela cedência de utilização do designado “PM 164”, pelo



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E D O V E R E A D O R M A N U E L S A L G A D O

prazo de 50 anos, tendo apurado o valor de € 7.131.703,00 (sete milhões cento e trinta e um mil setecentos e três euros), conforme Informação n.º 40/DSAVP/2016, de 1 de março **(cf. Anexo V)**;

n) Nos termos da Justificação de Valor que integra a presente Proposta, o Município entende que o valor fixado pela DGTF é justo e adequado à natureza, ao prazo e às características do imóvel;

o) Por despacho dos Senhores Secretários de Estado Adjunto do Tesouro e Finanças e da Defesa Nacional, de 29 de março e 07 de abril de 2016, respetivamente, publicado no Diário da República, 2.ª série N.º76, de 19 de abril de 2016, **(cf. Anexo VI)**, foi autorizada, a cedência de utilização ao Município de Lisboa do imóvel designado por PM 164/Lisboa, - Manutenção Militar – Ala Sul, pelo prazo máximo de 50 anos, mediante a compensação financeira de € 7.131.703,00 (sete milhões cento e trinta e um mil setecentos e três euros), homologada pela Direcção-Geral do Tesouro e Finanças nos termos do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto;

p) As partes já consensualizaram todos os termos e condições da cedência de utilização do “PM 164” – Ala Sul da Manutenção Militar, conforme Auto de Cedência de Utilização e de Aceitação, que agora se submete a aprovação **(cf. Anexo VII)**;

q) Está assegurado o devido enquadramento orçamental, Cabimento e Declaração de Fundos Disponíveis. **(cf. Anexo VIII)**

Tenho a honra de propor que a Câmara delibere, ao abrigo do disposto nas alíneas r), ff) e ccc) do n.º 1 do artigo 33.º e alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º, todos da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, bem como da alínea c) do n.º 1 do artigo 6.º da Lei n.º 8/2012, de 21 de fevereiro, submeter à apreciação e aprovação da Assembleia Municipal:

1. A aceitação da cedência pelo Estado Português, por um período de 50 anos, do Imóvel designado por PM 164/Lisboa, - Manutenção Militar – Ala Sul, localizado na Rua do Grilo, freguesia do Beato, concelho de Lisboa, com a área total de terreno de 32.195,00 m² e bruta de construção de 34.075,00 m², inscrito na matriz predial urbana da freguesia do Beato sob os artigos 180, 182, 227 e 409, delimitado a tracejado vermelho na Planta n.º 16/057/DMGP **(cf. Anexo I)**;



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E D O V E R E A D O R M A N U E L S A L G A D O

2. A autorização para o pagamento pelo Município da contrapartida financeira devida pela cedência do Imóvel designado PM 164/Lisboa – Manutenção Militar- Ala Sul, para o período de 50 anos, no valor global € 7.131.703,00 (sete milhões cento e trinta e um mil setecentos e três euros), a pagar ao Estado Português da seguinte forma:
 - a) Até 30 (trinta) dias após a emissão do Visto Prévio pelo Tribunal de Contas, e com a entrega material do Imóvel, o montante de € 4.131.703,00 (quatro milhões cento e trinta e um mil setecentos e três euros);
 - b) Até 31/12/2031, o montante € 3.000.000,00 (três milhões de euros), com as atualizações decorrentes do disposto na Portaria n.º 602/98, de 16 de junho;
3. Aprovar a minuta do Auto de Cedência de Utilização e de Aceitação para o “ PM 164 – Ala Sul da Manutenção Militar” (**cf. Anexo VII**);
4. Aprovar a repartição dos encargos contratualmente previstos nos termos e para efeito do disposto no artigo 6.º n.º 1 alínea c) da Lei n.º 8/2012, de 21 de fevereiro, na sua redação atual, no valor total de € 3.000.000,00 (três milhões de euros), acrescido do pagamento anual do valor dos juros devidos, à taxa legal em vigor, conforme disposto na Portaria n.º 602/98, de 16 de junho, através da assunção de compromissos plurianuais.

A presente proposta tem cabimento na rubrica orgânica e económica do Orçamento em vigor. (**cf. Anexo VIII**).

ANEXOS:

I. Planta de Localização n.º 16/057/DMGP

II. Carta do Presidente da CML ao Ministro da Defesa Nacional

III. Planta Síntese n.º 16/052/DMGP



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E D O V E R E A D O R M A N U E L S A L G A D O

IV. Avaliações de Mercado solicitadas pela CML

V. Informação n.º 40/DSAVP/2016 (Avaliação DGTF)

VI. Despacho dos Senhores Secretários de Estado Adjunto do Tesouro e Finanças e da Defesa Nacional;

VII. Minuta do Auto de Cedência de Utilização e de Aceitação;

VIII. Cabimento e Declaração de Fundos Disponíveis.

JUSTIFICAÇÃO DE VALOR

1. Introdução:

O objetivo desta informação é fazer uma apreciação técnica sobre as condições financeiras apresentadas pela DGTF – Direção Geral de Tesouro e Finanças, relativas à cedência de utilização do Património identificado como Posto Militar nº 164 – PM164, e que constitui a Ala Sul da Manutenção Militar.

Essas condições financeiras têm como base de referência o Valor de Mercado das propriedades, o qual foi determinado com a realização de 3 (três) avaliações imobiliárias independentes, por entidades externas, certificadas pela CMVM – Comissão de Mercado de Valores Mobiliários. Essas empresas foram selecionadas por acordo entre a DGTF e a CML.

Ao valor de mercado apurado para os imóveis, são aplicáveis as regras do Decreto-lei nº 280/2007, de 7 de Agosto – regime do património imobiliário público.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E D O V E R E A D O R M A N U E L S A L G A D O

2. Descrição:

O património objeto das avaliações e da cedência de utilização, consiste nas antigas instalações da "Manutenção Militar – Ala Sul", localizadas na Travessa do Grilo, zona do Beato, em Lisboa.

As construções estão implantadas entre a Avenida Infante D. Henrique e a Rua do Grilo, constituindo uma zona ribeirinha. O terreno tem uma área total de 32.195,00 m², e as construções existentes uma área bruta de construção total de 34.262,00 m².

As construções no geral consistem em edifícios de características industriais, armazéns, e edifícios de escritórios, constituindo exceção, o edifício com a denominação do Convento das Grilas, identificado na planta síntese com o nº 4, o qual tem acesso direto independente pela Rua do Grilo, tendo este edifício utilização habitacional.

Os espaços são avaliados e cedidos na condição de devolutos, com exceção do denominado museu arqueológico industrial, que é para manter e preservar.

Com base nos levantamentos efetuados no local, foi estimada a área bruta total, e a área bruta deduzida das áreas que estão afetas a estes equipamentos, conforme quadro que se segue:



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E D O V E R E A D O R M A N U E L S A L G A D O

MANUTENÇÃO MILITAR ALA SUL - PM164 - RESUMO DAS ÁREAS

Nº	Descrição	Áreas de construção a considerar (m2)	Áreas de Implantação (m2)	Nº de pisos	Áreas de construção (m2)	
					Acima Solo	Caves
1	Supermercado	3.628,00	2.613,00	2	3.628,00	-
1A	Pastelaria	443,00		2	443,00	-
2	Bombeiros	288,00	288,00	1	288,00	-
3	Residências	-	315,00	2	630,00	-
4	Convento das Grilas	-	1.462,00	3	4.008,00	-
5	Central Eléctrica	368,00	736,00	1	736,00	-
6	Oficina Auto	377,00	377,00	1	377,00	-
7	Depósito de Água	-	130,00	1	130,00	-
8	Serviços industriais	309,00	309,00	1	309,00	-
9	Serviços administrativos	355,00	128,00	3	355,00	-
10	Frio	627,90	897,00	1	897,00	-
11	Tipografia	358,00	275,00	3	358,00	250,00
11A	Tipografia		-		-	-
		250,00				250,00
		250,00			250,00	
		108,00			108,00	
		608,00				
12	Massas		930,00	3+cave	1.728,00	678,00
		-				678,00
		536,00			670,00	
		101,80			1.018,00	
		40,00			40,00	
		677,80				
12A	Bolachas		860,00	3+cave	2.796,00	860,00
		860,00				860,00
		800,00			800,00	
		40,00			800,00	
		396,00			396,00	
		800,00			800,00	
		2.896,00				
13	Serviços informáticos	1.422,00	589,00	3	1.422,00	186,00
14	Silos (h=30 mts)	-	429,00	1	429,00	-
15	Armazéns gerais	3.490,00	3.490,00	1	3.490,00	-
15A	Armazéns gerais	-	-	1	-	-
15B	Armazéns gerais	-	-	1	-	-
15C	Armazéns gerais	-	-	1	-	-
15D	Armazéns gerais	-	-	1	-	-
16	Fábrica de Pão	2.654,40	1.659,00	2	3.318,00	-
16A	Confeitaria	-	-	3	-	-
17	Confeitaria	1.935,00	968,00	2	1.935,00	-
18	Moagem	3.624,00	1.208,00	3	3.624,00	-
		120,80			1.208,00	
		-			1.208,00	
		-			1.208,00	
		120,80				
19	Silo	-	214,00	1	214,00	-
20	Silo	1.616,00	202,00	8	1.616,00	-
Totais =		25.797,90	18.079,00		32.288,00	1.974,00

Foi efetuada a visita propriedade, acompanhando as entidades avaliadoras independentes, tendo tirado algumas fotografias:



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
GABINETE DO VEREADOR MANUEL SALGADO



3. Avaliações imobiliárias:

Depois de corrigidas as avaliações, através da compatibilização dos pressupostos de base em que são fundamentadas, os valores finais de avaliação das três entidades avaliadoras, tal como está a propriedade, são:



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E D O V E R E A D O R M A N U E L S A L G A D O

EMPRESA	METODOLOGIA		CONCLUSÃO
	COMPARATIVO	RENDIMENTO CUSTO	
PRIMEYIELD	11.215.623,00 €	11.086.911,00 €	11.151.267,00 €
UON CONSULTING		9.176.004,00 € 14.408.648,00 €	11.792.326,00 €
CPU		11.958.001,00 €	11.958.001,00 €
CONCLUSÃO DE VALOR =		Média aritmética =	11.633.864,67 €

Estes são os valores para o património imobiliário, valores de mercado, no caso de uma transação de compra e venda, e para os imóveis como devolutos.

O valor de mercado do património imobiliário, constitui uma referência essencial para os cálculos da contrapartida financeira devida pela cedência de utilização, que é a figura contratual prevista para a operação.

Análise das avaliações:

Foi efetuada pela DGTF uma análise detalhada dos trabalhos de avaliação apresentados, que em traços gerais coincide com a apreciação que tinha sido feita pelos nossos serviços da CML, e portanto, no que concerne ao valor de mercado dos imóveis, considera-se que os valores finais de avaliação são de aceitar, pois:

- ☐ São fundamentados nos mesmos pressupostos urbanísticos e legais;
- ☐ Recorre-se às mesmas metodologias de avaliação, que são as apropriadas para o tipo de imóvel, e tipo de ocupação em estudo;
- ☐ Existe coerência nos valores obtidos, permitindo um grau de confiança nas conclusões de valor.

Dos cálculos, e registando-se a existência de consistência entre os trabalhos, estimou-se um valor de 11.903.226,00€, o que arredondando resulta no valor final da propriedade tal como está de:



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E D O V E R E A D O R M A N U E L S A L G A D O

Valor da propriedade = 11.900.000,00€ (onze milhões e novecentos mil euros)

Embora sendo um valor que resulta de uma análise específica que tem por base os relatórios de avaliação, mas que estabelece cálculos próprios, verifica-se que constitui um valor de ordem de grandeza idêntica à média aritmética das três avaliações externas independentes, pelo que somos de opinião, e concordamos com o parecer expresso pelos serviços da DGTF, que corresponde a um valor justo de mercado.

Conclusão dos serviços da CML:

Verifica-se que as avaliações imobiliárias externas apresentam um elevado grau de consistência entre si, o que nos permite ter confiança nos valores apresentados.

Das conclusões de valor dos relatórios de avaliação, e da análise efetuada pelos serviços da DGTF, consideramos como justo o valor de mercado para o património de:

Valor de mercado atual = 11.900.000,00€ (onze milhões e novecentos mil euros)

4. Contrapartida financeira pela cedência:

O cálculo da contrapartida financeira pelo contrato de cedência de utilização, assenta nos seguintes critérios fundamentais, que são baseados no diploma D.L. 280/2007, de 7 de agosto:

- ☐ A base de partida é o valor de mercado do património;
- ☐ É feita uma simulação com 3 (três) cenários alternativos de prazo, concretamente para os prazos de 30, 40 ou 50 anos;
- ☐ O valor da contrapartida financeira é baseado na análise financeira através do cálculo do Valor Atualizado Líquido – VAL, resultando o valor de cedência na atualização dos cash-flows gerados para os anos do período do contrato;



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E D O V E R E A D O R M A N U E L S A L G A D O

- ☐ Os cash-flows gerados são estimados com base nas receitas potenciais, que constitui o valor das rendas que seriam liquidadas, e nos custos ou encargos, conforme artº do D.L.280/2007, de 7 de agosto;

Foi apresentado um quadro com os cálculos contendo as estimativas dos cash-flows gerados, relativamente ao qual se faz a análise:

4.1. Quanto ao valor da renda:

Proposta pela DGTF:

Da avaliação dos imóveis pelo estabelecimento de valores mensais de rendas no mercado livre, resulta um valor de renda mensal de 100.135,00€/mês, o que corresponde a um valor de renda anual de 1.201.615,00€/ano.

Este valor de renda anual é considerado constante ao longo do período do contrato, pois é feita uma análise a preços constantes.

Por outro lado, verifica-se que este valor é estimado, com base nos valores de arrendamento unitários constantes nos relatórios de avaliação, quando nestes trabalhos se estima o valor atual pelo método do rendimento.

Assim, foi estipulado um valor unitário global médio idêntico para todos os espaços de 3,75€/m2/mês (três euros e setenta e cinco cêntimos mensais por unidade de superfície de construção), e uma taxa de ocupação que se situa entre os 80,0% e os 100,0%, sendo na sua maioria de 80,0%, obtendo-se assim um valor de renda mensal de 100.135,00€/mês.

Análise da CML:

Os valores unitários de renda de mercado, para os diferentes edifícios que compõem o complexo, situam-se nos 3,00€/m2/mês a 6,00€/m2/mês, em função dos seguintes factores:



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E D O V E R E A D O R M A N U E L S A L G A D O

- ☐ Tipo de utilização, industrial, terciária ou residencial;
- ☐ Qualidade arquitetónica e qualidade de construção;
- ☐ Estado de conservação e profundidade de obras de remodelação que cada espaço carece.

Assim, considera-se que o valor médio global de renda unitária por unidade de superfície de 3,75€/m2/mês proposto para a fixação de uma renda de mercado, elemento auxiliar nos cálculos das contrapartidas financeiras da cedência, é ajustado e resulta da análise que estes serviços também já tinham efetuado.

Até porque este valor é atenuado pela adoção de uma taxa de ocupação predominantemente de 80,0%, e portanto, nos cálculos não é considerada uma taxa de ocupação de 100,0% que seria mais oneroso para o município.

Conclusão dos serviços da CML:

Atendendo às características e estado de conservação da propriedade, considera-se razoável a atribuição de um valor de renda mensal total de:

Valor de renda mensal = 100.135,00€/mês

Mais uma vez se refere que este valor apenas serve de base para o cálculo da contrapartida financeira global, e não como valor de renda a pagar efetivamente, até porque no âmbito do Decreto- Lei, existem encargos a considerar que são deduzidos a estes valores de renda.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E D O V E R E A D O R M A N U E L S A L G A D O

4.2. Quanto aos encargos a considerar:

Proposta da DGTF:

A avaliação da DGTF apresenta um montante anual total de encargos de manutenção e administração do Núcleo Arqueológico Industrial de 328.735,00€/ano.

Análise da CML:

Estes encargos correspondem aos encargos com a manutenção dos edifícios e infraestruturas, aos gastos previstos com recursos humanos afetos ao Museu Arqueológico Industrial, e à manutenção dos próprios equipamentos deste património, sendo a maior parcela correspondente à manutenção dos edifícios e infraestruturas.

O valor apresentado, é coerente com as estimativas que os nossos serviços da CML tinham previamente efetuado, pelo que se concorda com os valores.

4.3. Taxa de atualização:

Proposta da DGTF:

A avaliação da DGTF apresenta uma taxa de atualização para cálculo do valor atualizado líquido de 7,0% (sete por cento).

Análise da CML:

As taxas de atualização em operações imobiliárias adotadas para a estimativa dos valores atuais de cash-flows gerados para o futuro, tendem a variar em condições normais entre 6,5% a 9,0% em função da análise de risco da operação concreta.

Neste caso, constitui uma operação imobiliária com um nível de risco médio ou reduzido atendendo à natureza das entidades contratantes, entidades públicas, e à localização que se prevê que venha a sofrer grande desenvolvimento urbanístico e empresarial.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E D O V E R E A D O R M A N U E L S A L G A D O

Assim, para esta operação, aplicando a fórmula CAPM resulta num custo de capital a 7,38%, utilizando uma taxa "risk free" (taxa de remuneração de ativos sem risco) de 2,9 %, adicionado de um prémio de risco de mercado de 3,50 %, que consideramos ajustado à natureza e risco do projetos e ao perfil do investidor potencial.

$$\text{CAPM} = R_f + \text{Beta} * (\text{Prémio de Risco})$$

$$\text{CAPM} = 2.9\% + 1.28 * 3.5\% = 7.38\%$$

R_f = Taxa juro sem risco

Beta = 1,28 (Fonte: Damodaran Europe Construção)

Ficando alguns aspetos ressalvados no contrato de cedência, no que diz respeito à salvaguarda do retorno dos avultados investimentos a realizar, a exposição ao risco é mitigada, aceitando-se a taxa de atualização proposta de 7,0% (sete por cento).

4.4. Valores obtidos de VAL e prazos:

Proposta da DGTF:

Os cálculos financeiros apresentados apresentam os valores atualizados líquidos – VAL de 5.916.911,00€ para o prazo de 30 anos, de 6.722.290,00€ para o prazo de 40 anos e de 7.131.703,00€ para o prazo de 50 anos.

Análise da CML:

Em relação aos valores obtidos de VAL, não há lugar a qualquer comentário pois são os valores que resultam da fórmula reconhecida e aceite para a atualização de cash-flows futuros, com análise a preços constantes.

Face aos valores obtidos, para os diferentes prazos, verifica-se que a diferença relativa é relativamente reduzida. Por exemplo, a diferença relativa do valor para 40 anos (6.722.290,00€) e do valor para 50 anos (7.131.703,00€), é de 6,1% (seis vírgula um por cento).



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E D O V E R E A D O R M A N U E L S A L G A D O

Tendo presente a natureza e dimensão do programa a implementar que está alavancado num evento específico, precisamente datado no tempo, mas que se prevê potenciar o desenvolvimento de atividades que terão uma óptica de longo prazo, entende-se que existe vantagem financeira em contratar já de início o prazo máximo dos 50 (cinquenta) anos, prazo renovável.

Até porque este prazo de 50 anos estará em fase com o período de amortização esperado para as obras de remodelação, nalguns edifícios constituindo intervenções profundas, em que as obras são equiparáveis a obras de construção civil de edifícios.

4.5. Investimento em obras:

Está previsto para o local um avultado investimento em obras, em montantes totais que numa primeira estimativa se calculam em montantes totais não inferiores a 5.000.000,00€ (cinco milhões de euros), constituindo valores a apurar face à dimensão e natureza da intervenção a concretizar para o local.

Estas obras com programa e cadernos de encargos a definir com maior detalhe, prevêem-se que impliquem:

- ☐ Reabilitação da maioria dos edifícios, com intervenção profunda de trabalhos de construção civil;
- ☐ Esta reabilitação implica a reconstrução total de todas as instalações técnicas especiais, mormente redes de águas e esgotos, e rede de fornecimento e distribuição de energia elétrica;
- ☐ Adaptação dos edifícios para as atividades específicas a desenvolver, no âmbito do programa de desenvolvimento previsto;
- ☐ Reparação e investimento nas infraestruturas, incluindo arruamentos interiores.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E D O V E R E A D O R M A N U E L S A L G A D O

Estas obras nas infraestruturas, revestem-se de particular sensibilidade, atendendo à extensão da área ocupada, mas sobretudo à cota de implantação e relação de proximidade com o estuário do rio Tejo, em que se verifica o retorno de águas, com elevada pressão e salinidade.

Para esse efeito, e para salvaguardar a segurança, adequada utilização e salubridade das construções, será necessário executar algumas obras com características técnicas especiais de contenção e bombagem de águas, quer nos espaços interiores de infraestruturas quer nos espaços em cave, com especial observância para os edifícios implantados em primeira linha com a Avenida Infante D. Henrique.

Face a este caderno de encargos tão exigente, existem algumas estimativas valorativas que apontam para valores de investimento significativamente superiores, da ordem dos 8.000.000,00€ a 9.000.000,00€.

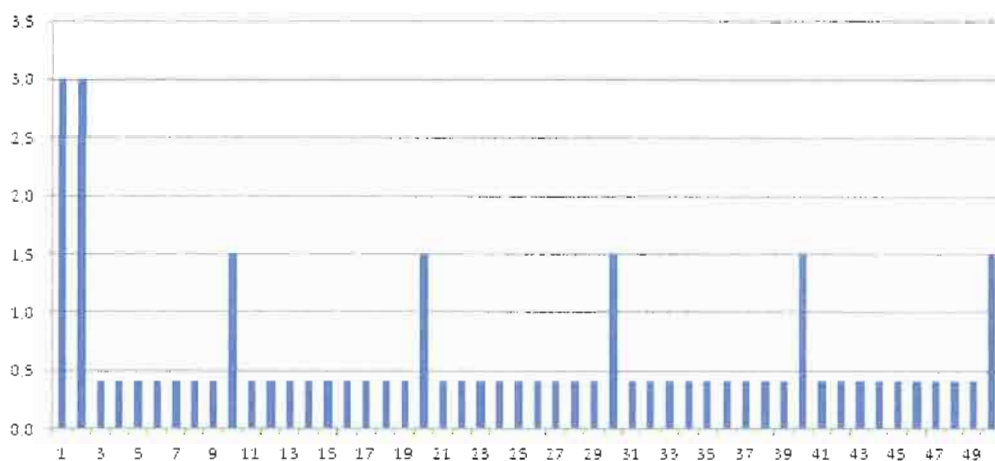
Ou seja, embora com aspetos por definir sobre o detalhe e calendarização dos investimentos a realizar no local, uma programação financeira adequada implica um horizonte de tempo alargado para viabilizar a amortização desses investimentos.

Refere-se ainda que além dos avultados investimentos na fase inicial, e dos encargos regulares de manutenção, é previsível a existência de picos cíclicos de investimento, que poderão ter uma periodicidade de 10 em 10 anos, por exemplo.

A calendarização dos investimentos poderá uma evolução aproximada da que se apresenta no gráfico, com montantes em milhões de euros, ao longo dos 50 anos:



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E D O V E R E A D O R M A N U E L S A L G A D O



5. Possibilidade de futura aquisição:

Decorrido parte ou no fim do prazo contratualmente previsto, poderá ser colocada a possibilidade de aquisição da propriedade plena do imóvel.

Nesse caso deverá ser realizada uma avaliação imobiliária à data em que essa aquisição ocorrer.

Na avaliação imobiliária, deverão ser tidos em consideração os ónus que incidem sobre a propriedade e que são dissociáveis destas, concretamente:

- ☐ A própria cedência de utilização, que implica a utilização da propriedade na sua totalidade;
- ☐ As obrigações contratuais de preservação do museu arqueológico industrial;
- ☐ O facto de todas as receitas que a exploração dos imóveis proporcionarem, estarem atribuídas ao município e ao programa.

Um potencial futuro proprietário, que seja uma terceira entidade, não poderá obter receitas da exploração do imóvel, constituindo portanto um ónus limitativo do valor dos imóveis.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E D O V E R E A D O R M A N U E L S A L G A D O

No caso de uma potencial alienação da propriedade plena ao município, deverão ser deduzidos os montantes relacionados com os investimentos de natureza extraordinária, que contribuem para um incremento do seu valor de mercado.

Atendendo ao programa a desenvolver, o município deverá ter sempre direito de preferência sobre uma operação de aquisição do imóvel.

6. Questões a acautelar:

Tendo em vista as condições financeiras, e o horizonte contratual, entende-se que deverão ser acauteladas as seguintes questões:

- ☐ Estabelecimento da contraprestação financeira, em caso de renovação do prazo, no fim do prazo contratual;
- ☐ Caso o prazo contratualmente previsto seja interrompido, por iniciativa da entidade cedente, atendendo ao elevado montante de investimento, estabelecer a devolução dos montantes investidos ainda não amortizados;
- ☐ Caso seja desafeto ao domínio público, fazer o registo deste ónus de cedência, na conservatória do registo predial;
- ☐ Estabelecer contratualmente o direito de preferência por parte do município;
- ☐ Atendendo ao extenso prazo previsto, e à imprevisibilidade das dinâmicas de desenvolvimento dos projetos, estabelecer como objeto da utilização, cedência de utilização, outros usos

que possam se revelar como estratégicos, incluindo os habitacionais e/ou turísticos;

- ☐ Será justa a disposição que preveja uma cláusula de atualização



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E D O V E R E A D O R M A N U E L S A L G A D O

do valor de cedência, em caso, de aumento futuro da edificabilidade.

7. Conclusões:

Atendendo ao exposto, e em resumo, somos de opinião que:

- ☐ O valor atual de mercado do imóvel é 11.900.000,00€;
- ☐ O valor de renda mensal para consideração nos cálculos da contrapartida financeira é 100.135,00€/mês;
- ☐ A taxa de atualização para estimativa do valor atual da contrapartida financeira é de 7,0%;
- ☐ Face aos valores atualizados obtidos para a cedência, e ao período adequado para a amortização dos investimentos, o prazo a contratar seria de **50 anos**;
- ☐ Os montantes de investimento programados para o local, são particularmente elevados, pelo que deverá ser acordada uma recuperação desses montantes de investimento, para a parte que não estiver amortizada, no caso de interrupção antes do término do contrato;
- ☐ No cenário hipotético de alienação da propriedade plena a terceiras entidades ou ao município, devem ser considerados os ónus que incidem sobre a mesma, bem como a valorização patrimonial originada pela iniciativa e investimento do município;
- ☐ Poderão ser reavaliados ou atualizados os valores da cedência, proporcionalmente a um eventual aumento de edificabilidade para o local.

(Processo n.º 12772/CML/2016)

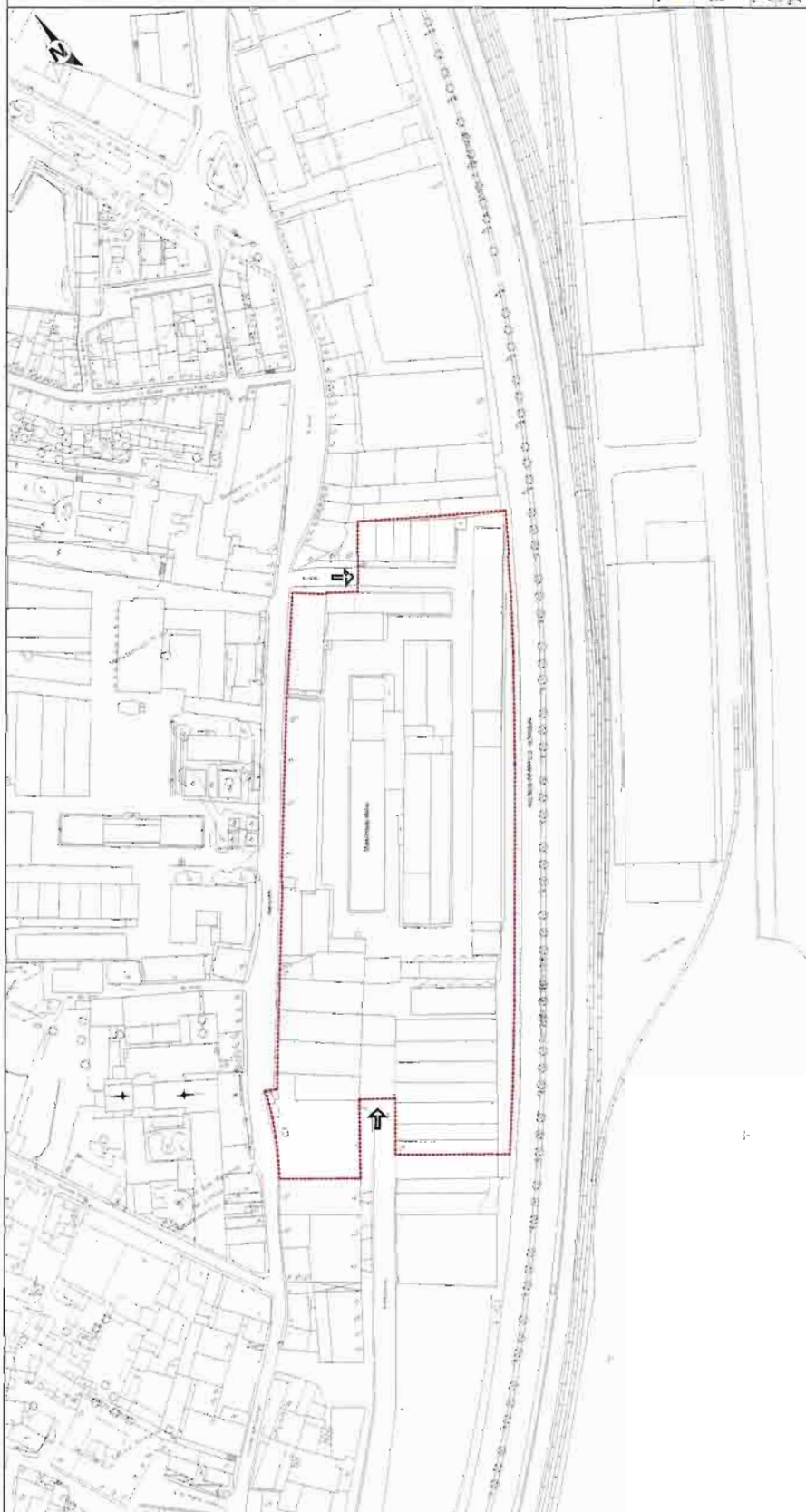
Sala de Reuniões da Câmara Municipal de Lisboa, 15 de junho de 2016

O Vereador

Manuel Salgado



Area a Ceder para El Estado Propaganda (32.168.000.00)



DMCP Dirección Militar de Control y Vigilancia DIVISION DE OPERACIONES Y TENDENCIAS		Hoja: 1 Total: 1
AREA A CEDER PARA EL ESTADO PROPAGANDA		Fecha: 10/05/2011
1. OBJETIVO 2. DESCRIPCION 3. JUSTIFICACION		4. FOLIO 5. TOTAL

DOC. I

DACM
 Prop. n.º 278/2011
 Fls.



Câmara Municipal de Lisboa
Presidência

DACM
Prop. n.º 278/2016
Fls. _____

de.n-II

A S.E.

o Ministro da Defesa Nacional

Assunto: Cedência de Utilização do Posto Militar n.º 164 – Instalações da Manutenção Militar.
Cedência de outras instalações (Terreiro do Paço e Convento de Chelas)

Senhor Ministro,

A cidade de Lisboa irá acolher no triénio 2016-2018 a sexta edição da Web Summit, reconhecidamente o maior evento europeu de empreendedorismo e tecnologia e um dos mais importantes da economia do século XXI.

Já em 2016 são esperados mais de 40.000 participantes e 2.000 jornalistas, numa oportunidade única para melhorarmos o ecossistema tecnológico, colocar Lisboa e Portugal no centro do mundo da Internet, das novas tecnologias, das empresas mais competitivas e do empreendedorismo.

Constitui um objetivo central para a CML aproveitar plenamente, as oportunidades criadas por este acontecimento para o desenvolvimento da cidade, da região e do país.

É neste contexto que, depois dos contatos exploratórios realizados com os Ministérios da Defesa e das Finanças, com o Estado-Maior do Exército e com a Manutenção Militar, EPE., venho formalizar junto de V. Exa o interesse da Câmara Municipal de Lisboa na cedência de todas as instalações da ala sul da Manutenção Militar, na Rua do Grilo, também designado por Posto Militar 164.



Câmara Municipal de Lisboa
Presidência

Pela sua localização, dimensão e características, e porque com parte substancial devoluta e em degradação do edificado, as referidas instalações adequam-se de forma perfeita aos objetivos, numa oportunidade única para abrir aquele espaço à Cidade e ao Mundo e para alavancar a requalificação de toda a zona oriental de Lisboa.

Pretende-se que a ala sul da Manutenção Militar seja reabilitada e qualificada, designadamente com adaptação do edificado existente e infraestruturação necessária para que possamos potenciar o evento, e que ali possam instalar-se novas startups, bem como um polo cultural e artístico que suporte os objetivos estratégicos anteriormente apresentados.

O Município assumirá a responsabilidade de preservar e valorizar o importante núcleo de arqueologia industrial ali existente, com grande significado para a história do exército e de Portugal, bem sabendo que a experiência acumulada na gestão do espaço público e de equipamentos coletivos poderá constituir uma mais-valia para aquele espólio identitário e para a população que a ele possa ter acesso.

Entendemos adequado que a cedência seja feita por um prazo de mínimo de 30 anos, com um encargo para o Município que não deixe de ter em conta que estamos perante uma parceria para a realização de um evento de escala nacional e com objetivos que se não esgotam nos três ou cinco anos da Web Summit, e que a Câmara Municipal de Lisboa terá de suportar o investimento com a reabilitação e infraestruturação de todo aquele espaço e respetivas construções.

Tendo presente que a Web Summit terá início em setembro do corrente ano e que as obras de adaptação não se poderão iniciar depois de março, desde já agradeço a V. Excelência a maior celeridade na formalização desta cedência e disponibilização de todos os espaços que constituem o Posto Militar 164, colocando-me à disposição para tudo o que tenha por conveniente.



Câmara Municipal de Lisboa
Presidência

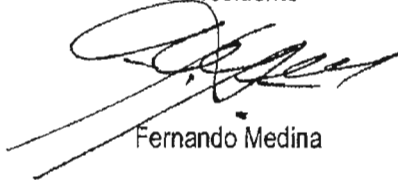
Aproveito a oportunidade para transmitir a V. Exa que, tendo presente o mesmo objetivo de requalificação da zona Oriental da cidade, e sabendo que o exército pretende a prazo deixar de utilizar o designado Posto Militar 50 – Convento de Chelas, a intenção do Município em poder vir a adquirir a propriedade do imóvel em causa, estabelecendo com o Estado as negociações necessárias para o efeito.

No mesmo sentido reafirmo o firme empenho da Câmara em prosseguir o importantíssimo trabalho de devolução à cidade dos espaços térreos do Terreiro do Paço, bem como dos andares superiores contínuos ao Torreão Poente.

Estando em vias de conclusão a desocupação dos referidos espaços pelo Exército Português, solicito a V. Exa. o maior empenho para que os mesmos possam transitar para a esfera do município com a maior brevidade, em termos análogos às já realizadas em vários locais da Praça.

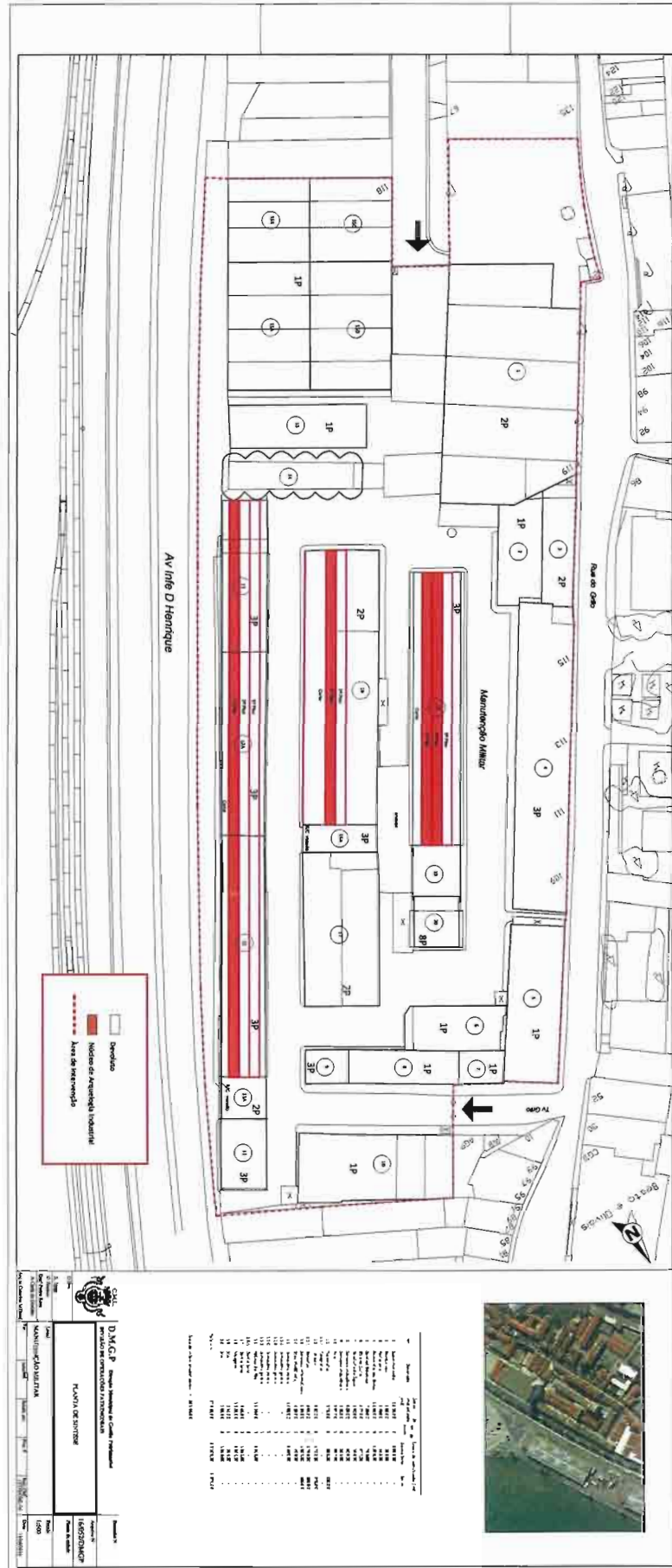
Com os meus melhores cumprimentos, *em sua honra,*

O Presidente



Fernando Medina

DACM
Prop. n.° 278/2016
Fls. _____





AUXO IV

DACM
Prop. n.º 2781/2016
Fls. _____

CAMARA MUNICIPAL DE LISBOA

At. Exmo. Senhor
Engº Pedro Rosa
Campo Grande nº 25-3º A
Lisboa

Camara Municipal de Lisboa

AVALIAÇÃO DE UM CONJUNTO DE edifícios, denominado
"MANUTENÇÃO MILITAR-ALA SUL PM 164"

T 9124

Fevereiro de 2016

Tº 9124

Lisboa, 02 de Fevereiro de 2016

1. Âmbito e Objecto da Avaliação

Conforme solicitação de V. Exas., procedemos ao estudo de avaliação de um conjunto de imóveis, localizados em Lisboa.

Trata-se de um Complexo misto (Habitação, serviços e armazéns), situado na Avenida Infante Dom Henrique em Lisboa, denominado por "Manutenção Militar", composto pelas seguintes construções:

1 – Supermercado Edifício de 2 pisos destinado a **armazém**, com 2.613m² de área de implantação e 3.628m² de área bruta de construção total.

2 – Bombeiros Edifício de piso térreo destinado a **armazém**, com 288m² de área de implantação e bruta de construção total.

3 – Pastelaria Edifício de 2 pisos destinado a **armazém**, com 349m² de área de implantação e 443m² de área bruta de construção total.

4 – Residências e Convento das Grilas Conjunto de 2 edifícios contíguos destinados a **habitação**.

a) Um dos edifícios, designado por residências, é composto por 2 pisos com **4 fogos** de habitação **arrendados**, com 315m² de área de implantação e 630m² de área bruta de construção total.

b) O outro edifício, designado por Convento das Grilas, é composto por 3 pisos com **19 fogos** de habitação totalmente **arrendados**, com 1.462m² de área de implantação e 4.008m² de área bruta de construção total.

5 – Central Elétrica Edifício de piso térreo com pé direito duplo, destinado a **armazém**, com 736m² de área de implantação e bruta de construção total.

6 – Oficina Auto Edifício de piso térreo com pé direito duplo, destinado a **armazém**, com 377m² de área de implantação e bruta de construção total.

7 – Depósito de Água Construção em betão destinada a depósito de água, com uma área bruta total de 130m². A utilização desta construção é muito específica e de difícil reconversão, não se considerando viável qualquer rentabilidade direta desta construção.

8 – Serviços Industriais Edifício de piso térreo com pé direito duplo, destinado a **armazém**, com 309m² de área de implantação e bruta de construção total.

9 – Serviços Administrativos Edifício de 3 pisos destinados a serviços, com 128m² de área de implantação e 355m² de área bruta de construção total.

10 – Frio Edifício de piso térreo com pé direito duplo, destinado a **armazém**, com 897m² de área de implantação e bruta de construção total.

11 – Tipografia Edifício de 3 pisos destinado a **armazém**, com 275m² de área de implantação e 358m² de área bruta de construção acima do solo, e um piso em cave com 250m² de área bruta.

12 – Massas Edifício de 4 pisos destinado a **armazém**, com 930m² de área de implantação e 1.728m² de área bruta de construção acima do solo, e um piso em cave com 678m² de área bruta.

12A – Bolachas Edifício de 4 pisos destinado a **armazém**, com 860m² de área de implantação e 2.796m² de área bruta de construção acima do solo, e um piso em cave com 860m² de área bruta.

13 – Serviços Informáticos Edifício de 3 pisos destinado a **armazém**, com 589m² de área de implantação e 1.422m² de área bruta de construção acima do solo, e um piso em cave com 186m² de área bruta.

14 – Silos Construção em betão destinada a depósito de cereais e/ou outros ingredientes secos, com uma área bruta total de 429m² e uma altura de 30 metros.

15 – Armazéns Gerais Edifício de piso térreo com pé direito duplo, destinado a **armazém**, com 3.490m² de área de implantação e bruta de construção total.

16 – Fábrica de Pão Edifício de 2 pisos destinado a **armazém**, com 1.659m² de área de implantação e 3.318m² de área bruta de construção total.

17 – Confeitaria Edifício de 2 pisos destinado a **armazém**, com 968m² de área de implantação e 1.935m² de área bruta de construção total.

18 – Moagem Edifício de 3 pisos destinado a **armazém**, com 968m² de área de implantação e 3.624m² de área bruta de construção total.

19 – Silos Construção em betão destinada a depósito de cereais e/ou outros ingredientes secos, com uma área bruta total de 214m².

20 – Silos Construção em betão destinada a depósito de cereais e/ou outros ingredientes secos, com uma área de implantação de 202m².

O trabalho de avaliação consistiu na determinação do **Valor de Mercado dos imóveis tal como se encontram à data de Fevereiro de 2016**, no pressuposto de os mesmos se encontrarem livres e disponíveis.

Define-se como **Valor de Mercado** como sendo “O montante estimado, pelo qual um bem pode ser transaccionado à data da avaliação, entre um comprador e um vendedor com interesses equivalentes na operação, após apropriada exposição no mercado, onde cada uma das partes tenha agido com conhecimento, de forma prudente e sem coacção.”

Salientamos que a presente avaliação foi elaborada em conformidade com os standards e orientações expressas pelos European Valuation Standards da TEGoVA (Blue Book), standards considerados internacionalmente aceites.

2. Conclusão de Valores

De acordo com os pressupostos e condicionantes a descrever seguidamente e conforme quadros de avaliação apresentado em anexo, somos de opinião que o **Valor de Mercado dos imóveis, tal como se encontram à data de Fevereiro de 2016**, é em nossa opinião razoavelmente representado pelo montante global de :

Valor de Mercado dos imóveis tal como
se encontram


13.000.000 EUROS

(Treze milhões de euros)

Declara-se que a presente avaliação foi efetuada por perito avaliador habilitado para o efeito, não existindo qualquer interesse direto ou indireto relativo ao imóvel em avaliação, inexistindo portanto, qualquer conflito de interesse na elaboração do presente trabalho.

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.



Isabel Araújo Ferreira
(Partner)
AVFII/03/014/015

3. Localização, Enquadramento e Descrição dos Imóveis

O complexo da Manutenção Militar situa-se na zona ribeirinha da cidade de Lisboa, considerada ainda a zona ocidental da cidade, contígua a Avenida Infante Dom Henrique e Rua Grilo.

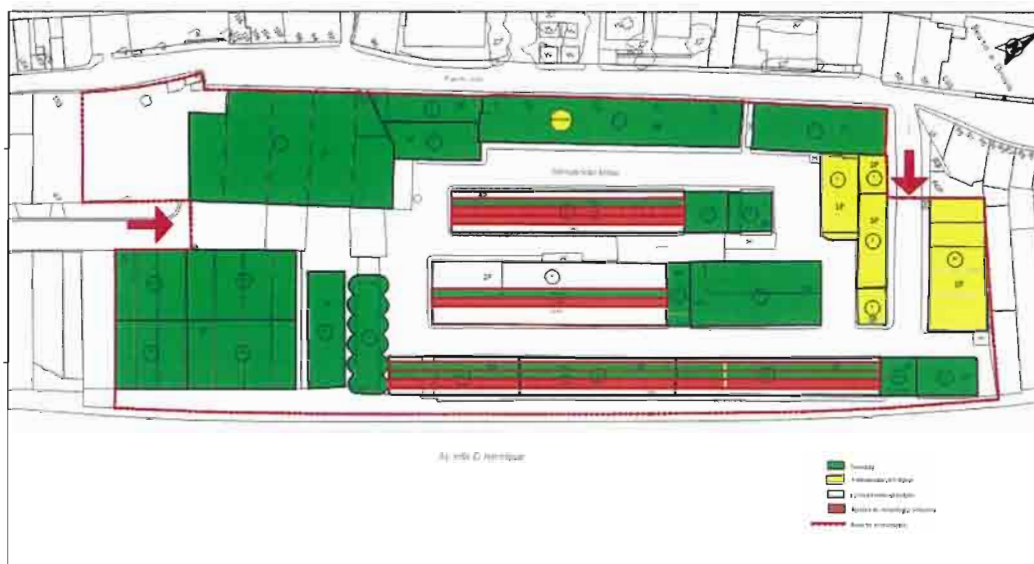
A localização específica, embora situada nas imediações da estação de Santa Apolónia, encontra-se ainda descaracterizada, situando-se numa zona ainda com carácter industrial e portuário, embora próximo de zonas residenciais. A génese desta zona é francamente industrial, tendo sido utilizada durante várias décadas como instalações de apoio a material de guerra e apoio alfandegário, possuindo ainda diversas instalações dessa altura, ainda que algumas já convertidas e utilizadas para outros fins.

A sua localização geográfica e proximidade ao rio constituem um aliciente para habitação e/ou serviços, mas a fraca qualidade urbanística local e sobretudo a utilização de toda a margem do rio pelo porto de Lisboa, tornam uma barreira impeditiva de promoção imobiliária com sucesso.

As acessibilidades viárias locais são boas, com destaque para a Avenida Infante Dom Henrique, que proporciona uma rápida e eficiente fluidez do trânsito, sem grande problemas de tráfego, permitindo a ligação viária a vários pontos da cidade e até à 2ª circular e autoestrada A1. A restante malha urbana local é razoável, encontrando-se mantida, permitindo a ligação viária ao centro de Lisboa e bairros limítrofes, possuindo ainda um razoável estacionamento exterior público, sendo este no entanto pago nos dias úteis.

Os transportes públicos são bons, com destaque para o transporte público rodoviário, por ser aquele que é imediato e mais acessível, contando no entanto com a presença de comboio na estação de Santa Apolónia a cerca de 1,5Km, e metro nessas imediações. A ancoragem do transporte rodoviário em zonas mais centrais, acaba por proporcionar uma boa ligação a toda a cidade de Lisboa.

Imóveis que integram o complexo da "Manutenção Militar"



Planta síntese do complexo

1 – Supermercado

Edifício de 2 pisos com cerca de 50/60 anos, com 2.613m² de área de implantação e 3.628m² de área bruta de construção total, conta com uma estrutura principal em alvenaria mista paredes rebocadas e pintadas, contando com pavimento em betonilha e cobertura em fibrocimento sobre asnas de madeira. O estado de conservação global é medíocre, com diversos sinais de depreciação física, que indiciam a necessidade de manutenção geral, com principal destaque para a substituição da cobertura e eventual estrutura de madeira.

2 – Bombeiros

Edifício de piso térreo com 288m² de área de implantação e bruta de construção total, conta com uma estrutura principal em alvenaria mista .O estado de conservação global é medíocre, com diversos sinais de depreciação física, que indiciam a necessidade de manutenção geral, com principal destaque para a substituição da cobertura e eventual estrutura de madeira.

3 – Pastelaria

Edifício de 2 pisos com cerca de 50/60 anos, com 349m² de área de implantação e 443m² de área bruta de construção total, conta com uma estrutura principal em alvenaria mista ,paredes rebocadas e pintadas, contando com pavimento em betonilha e cobertura em fibrocimento sobre asnas de madeira. O estado de conservação global é medíocre, com diversos sinais de depreciação física, que indiciam a necessidade de manutenção geral, com principal destaque para a substituição da cobertura e eventual estrutura de madeira. A

utilização potencial é enquanto **armazém**, face às características específicas da construção existente.

4 – Residências e Convento das Grilas

Conjunto de 2 edifícios contíguos destinados a **habitação**.

- a) Um dos edifícios, designado por residências, é composto por 2 pisos com 315m² de área de implantação e 630m² de área bruta de construção total, com **4 fogos** de habitação **arrendados**. Possui uma estrutura principal em alvenaria mista, paredes rebocadas e pintadas, contando com pavimento em madeira e cobertura em telha cerâmica sobre eventual estrutura de madeira. O estado de conservação global é razoável, com alguns sinais de depreciação física, que indiciam a necessidade de manutenção geral. Não foi possível a visita ao interior, presumindo-se que se encontram habitáveis e em estado razoável, ainda que com as depreciações decorrentes da idade da construção e utilização continuada.
- b) O outro edifício, designado por Convento das Grilas, é composto por 3 pisos com 1.462m² de área de implantação e 4.008m² de área bruta de construção total, com **19 fogos** de habitação totalmente **arrendados**. Possui uma estrutura principal em alvenaria mista, paredes rebocadas e pintadas, contando com pavimento em madeira e cobertura em telha cerâmica sobre eventual estrutura de madeira. O estado de conservação global é razoável, com alguns sinais de depreciação física, que indiciam a necessidade de manutenção geral. Não foi possível a visita ao interior, presumindo-se que se encontram habitáveis e em estado razoável, ainda que com as depreciações decorrentes da idade da construção e utilização continuada.

5 – Central Elétrica

Edifício de piso térreo com pé direito duplo, com 736m² de área de implantação e bruta de construção total, conta com uma estrutura principal em alvenaria mista paredes rebocadas e pintadas, contando com pavimento em betonilha e cobertura em fibrocimento sobre asnas de madeira. O estado de conservação global é medíocre, com diversos sinais de depreciação física, que indiciam a necessidade de manutenção geral, com principal destaque para a substituição da cobertura e eventual estrutura de madeira.

6 – Oficina Auto

Edifício de piso térreo com pé direito duplo, cerca de 50/60 anos, com 377m² de área de implantação e bruta de construção total, conta com uma estrutura principal em alvenaria mista, paredes rebocadas e pintadas, contando com pavimento em betonilha e cobertura sobre asnas metálicas. O estado de conservação global é medíocre a mau, com diversos

sinais de depreciação física, que indiciam a necessidade de manutenção geral, com principal destaque para a substituição da cobertura e eventual estrutura de madeira.

7 – Depósito de Água

Construção em betão destinada a depósito de água, com uma área bruta total de 130m². O estado de conservação global é razoável, com alguns sinais de depreciação física, que indiciam a necessidade de manutenção geral. A utilização desta construção é muito específica e de difícil reconversão, não se considerando viável qualquer rentabilidade direta desta construção.

8 – Serviços Industriais

Edifício de piso térreo com pé direito duplo, com 309m² de área de implantação e bruta de construção total, conta com uma estrutura principal em alvenaria, paredes rebocadas e pintadas, contando com pavimento em betonilha e cobertura em fibrocimento sobre asnas de madeira. O estado de conservação global é medíocre, com diversos sinais de depreciação física, que indiciam a necessidade de manutenção geral, com principal destaque para a substituição da cobertura e eventual estrutura de madeira.

9 – Serviços Administrativos

Edifício de 3 pisos ,, com 128m² de área de implantação e 355m² de área bruta de construção total, conta com uma estrutura principal em alvenaria mista, paredes rebocadas e pintadas, contando com pavimento em madeira e cobertura em telha cerâmica sobre eventual estrutura de madeira. O estado de conservação global é razoável, com alguns sinais de depreciação física, que indiciam a necessidade de manutenção geral.

10 – Frio

Edifício de piso térreo com pé direito duplo, com 897m² de área de implantação e bruta de construção total, conta com uma estrutura principal em alvenaria mista paredes rebocadas e pintadas, contando com pavimento em betonilha e cobertura em fibrocimento sobre asnas de madeira. O estado de conservação global é medíocre, com diversos sinais de depreciação física, que indiciam a necessidade de manutenção geral, com principal destaque para a substituição da cobertura e eventual estrutura de madeira.

11 – Tipografia

Edifício de 3 pisos , com 275m² de área de implantação e 358m² de área bruta de construção acima do solo, e um piso em cave com 250m² de área bruta. Conta com uma estrutura principal em alvenaria mista , paredes rebocadas e pintadas, contando com pavimento em betonilha e cobertura em fibrocimento sobre asnas de madeira. O estado de conservação global é medíocre, com diversos sinais de depreciação física, que indiciam a necessidade de

manutenção geral, com principal destaque para a substituição da cobertura e eventual estrutura de madeira.

12 – Massas

Edifício de 4 pisos com 930m² de área de implantação e 1.728m² de área bruta de construção acima do solo, e um piso em cave com 678m² de área bruta. Conta com uma estrutura principal em alvenaria mista, paredes rebocadas e pintadas, contando com pavimento em betonilha e cobertura em fibrocimento sobre asnas de madeira. O estado de conservação global é medíocre, com diversos sinais de depreciação física, que indiciam a necessidade de manutenção geral, com principal destaque para a substituição da cobertura e eventual estrutura de madeira.

12A – Bolachas

Edifício de 4 pisos, com 860m² de área de implantação e 2.796m² de área bruta de construção acima do solo, e um piso em cave com 860m² de área bruta. Conta com uma estrutura principal em alvenaria mista, paredes rebocadas e pintadas, contando com pavimento em betonilha e cobertura em fibrocimento sobre asnas de madeira. O estado de conservação global é medíocre, com diversos sinais de depreciação física, que indiciam a necessidade de manutenção geral, com principal destaque para a substituição da cobertura e eventual estrutura de madeira.

13 – Serviços Informáticos

Edifício de 3 pisos, com 589m² de área de implantação e 1.422m² de área bruta de construção acima do solo, e um piso em cave com 186m² de área bruta. Conta com uma estrutura principal em alvenaria mista, paredes rebocadas e pintadas, contando com pavimento em madeira e cobertura em telha cerâmica sobre eventual estrutura de madeira. O estado de conservação global é razoável, com alguns sinais de depreciação física, que indiciam a necessidade de manutenção geral.

14 – Silos

Construção em betão destinada a depósito de cereais e/ou outros ingredientes secos, com uma área bruta total de 429m² e uma altura de 30metros. O estado de conservação global é razoável, com alguns sinais de depreciação física, que indiciam a necessidade de manutenção geral. A utilização desta construção é muito específica e de difícil reconversão ou aproveitamento, não se considerando viável qualquer rentabilidade direta desta construção.

15 – Armazéns Gerais

Edifício de piso térreo com pé direito duplo, cerca de 50/60 anos, com 3.490m² de área de implantação e bruta de construção total, conta com uma estrutura principal em alvenaria mista paredes rebocadas e pintadas, contando com pavimento em betonilha e cobertura em fibrocimento sobre asnas metálicas. O estado de conservação global é medíocre a mau, com diversos sinais de depreciação física, que indiciam a necessidade de manutenção geral, com principal destaque para a substituição da cobertura e eventual estrutura de madeira.

16 – Fábrica de Pão

Edifício de 2 pisos com cerca de 50/60 anos, com 1.659m² de área de implantação e 3.318m² de área bruta de construção total, conta com uma estrutura principal em alvenaria mista, paredes rebocadas e pintadas e/ou revestidas a materiais cerâmicos, contando com pavimento em cerâmico e/ou pedra, e cobertura em telha cerâmica sobre eventual estrutura de madeira. O estado de conservação global é bom, embora com alguns sinais de depreciação física, sobretudo pelo exterior, que indiciam a necessidade de manutenção geral.

17 – Confeitaria

Edifício de 2 pisos com cerca de 50/60 anos, com 968m² de área de implantação e 1.935m² de área bruta de construção total, conta com uma estrutura principal em alvenaria mista e betão, paredes rebocadas e pintadas e/ou revestidas a materiais cerâmicos, contando com pavimento em cerâmico e/ou pedra, e cobertura em telha cerâmica sobre eventual estrutura de madeira. O estado de conservação global é bom, embora com alguns sinais de depreciação física, sobretudo pelo exterior, que indiciam a necessidade de manutenção geral.

18 – Moagem

Edifício de 3 pisos com cerca de 30/40 anos, com 968m² de área de implantação e 3.624m² de área bruta de construção total, conta com uma estrutura principal betão armado, paredes rebocadas e pintadas, contando com pavimento em betonilha e cobertura em fibrocimento sobre asnas metálicas. O estado de conservação global é razoável, com alguns sinais de depreciação física, que indiciam a necessidade de manutenção geral, com principal destaque para a substituição da cobertura e eventual estrutura de madeira.

19 – Silos

Construção em betão destinada a depósito de cereais e/ou outros ingredientes secos, com uma área bruta total de 214m² . O estado de conservação global é razoável, com alguns sinais de depreciação física, que indiciam a necessidade de manutenção geral.

20 – Silos

Construção em betão destinada a depósito de cereais e/ou outros ingredientes secos, com uma área de implantação de 202m² .O estado de conservação global é razoável, com alguns sinais de depreciação física, que indiciam a necessidade de manutenção geral. A utilização desta construção é muito específica e de difícil reconversão ou aproveitamento, não se considerando viável qualquer rentabilidade direta desta construção.

Concluimos assim que os usos alternativos possíveis são sobretudo armazéns para a maioria dos edifícios, habitação para as residências e Convento das Grilas, e ainda serviços para os edifícios administrativos, embora estes em menor escala.

Contudo importa ressaltar a fraca capacidade de aproveitamento de alguns dos edifícios, face à instalação de equipamentos específicos instalados, bem como da forte necessidade de obras gerais, bem como o correto licenciamento e livre acessos, autónomo e independente, de cada unidade.

4. Análise de Mercado Imobiliário

Para a avaliação dos imóveis, procedemos a uma análise do mercado imobiliário em Lisboa, relativamente aos segmentos de mercado que consideramos viáveis, tendo em vista o desenvolvimento imobiliário para os usos alternativos permitidos, tendo igualmente em atenção as características construtivas dos edifícios e seu enquadramento urbanístico.

4.1 Mercado Residencial

Da nossa prospeção, verificamos que na envolvente ao imóvel e concelho os valores de venda se situam entre **1100 €/m² e 1600 €/m²** para apartamentos com características e localizações similares.

Relativamente a terrenos verifica-se que oferta é muito mais diversificada, encontrando-se terrenos com capacidades de construção desde **300 €/m² a 1100 €/m²**.

Quanto a valores de renda observados eles variam entre **6 e 7€/m²/mês**.

4.2 Mercado de Armazéns

Da nossa prospeção, verificamos que na envolvente ao imóvel e concelho os valores de venda se situam entre **500 €/m² e 900 €/m²** para armazéns com características e localizações similares, embora na sua maioria apresentem melhores estados de conservação. Para arrendamento os valores de renda observados variam entre **2 e 6€/m²/mês**.

4.3 Mercado de Serviços

Da nossa prospeção, verifica-se que na envolvente ao imóvel e concelho os valores de venda se situam entre **600 €/m² e 1.500 €/m²** para escritórios com características e localizações similares. Quanto a valores de renda observados eles variam entre **8 e 9€/m²/mês**.

Apresentamos em anexo quadro resumo com os preços observados.

5. Pressupostos e Considerações Gerais da Avaliação

Na determinação do Valor de Mercado dos imóveis foram considerados como fatores determinantes a sua localização, o enquadramento urbano, as acessibilidades, as características dos imóveis, estado de conservação, dos usos previstos, bem como dos seguintes pressupostos de avaliação:

- a) A presente avaliação tem por base a informação fornecida pelo cliente, designadamente, planta síntese do complexo e mapa de áreas das construções existentes, não se tendo conhecido quaisquer plantas dos edifícios e/ou documentos legais, para confirmação das mesmas;
- b) O estudo apresentado visa a determinação do valor de mercado do conjunto de imóveis tal como se encontram, no seu estado de conservação e caracterização atual, não sendo efetuado qualquer análise e/ou estudo aos planos de ordenamento do território em vigor de forma a compreender e analisar a potencialidade máxima de utilização do solo;
- c) Os usos considerados na avaliação foram deduzidos e assumidos em função da especificidade de cada um dos edifícios, que consideramos como passíveis de virem a ser desenvolvidos, embora com a eventual necessidade de obras de manutenção/remodelação gerais;
- d) Os edifícios/construções de utilização específica e de difícil reconversão, quer pelas características tipológicas, quer pelos custos associados, foram considerados sem valor comercial, face à inexistência de mercado ativo e aberto que permita a sua rentabilidade;
- e) Relativamente às residências e Convento das Grilas, foram assumidos os pressupostos facultados e considerados como corretos, nomeadamente os rendimentos auferidos e

número de unidades existentes, desconhecendo-se o seu real estado de conservação, tipologias e outras características que poderão influenciar o valor atribuído;

- f) Na presente avaliação foi ainda assumido que todo o equipamento fixo existente no interior de cada edifício, manter-se-á, ainda que reduzindo de forma significativa a rentabilidade potencial do imóvel, procedendo-se ao ajuste de valor em função da área/espço disponível e restante;
- g) Que os imóveis se encontram livres de qualquer ónus ou encargo que impeça a sua transação;
- h) Para efeitos de valor, e de forma a permitir uma melhor rentabilização do complexo e ajuste às necessidades de mercado, foram consideradas obras de manutenção em função dos estados de conservação e características de cada um dos edifícios, tornando-se como premissa principal a substituição das coberturas em fibrocimento, por conteres amianto, por coberturas leves similares. Face à necessidade de remoção destas coberturas por equipas especializadas ao abrigo de legislação específica, e escala total existente, as estimativas indicadas na presente avaliação poderão oscilar significativamente, devendo para o efeito ser orçamentadas;
- i) Qualquer interpretação de documentos ou pressupostos de carácter legal foi efetuada enquanto consultores de avaliação, devendo qualquer questão legal que influencie a avaliação dos imóveis ser verificada por um profissional qualificado na respetiva matéria;

6. Avaliação

Na determinação do **Valor de Mercado dos imóveis à data de Fevereiro de 2016**, utilizaram-se os seguintes critérios:

- Critérios da Comparação Direta de Mercado
- Critério do Rendimento – Método capitalização direta

Parâmetros de Avaliação assumidos:

a) Áreas:

As áreas assumidas foram fornecidas pelo cliente e constam dos quadros em anexo. Visto que assume-se que não serão removidos os equipamentos existentes apenas se considerou, em alguns imóveis a área livre .

b) Renda Potencial de Mercado :

Assumiu-se os seguintes intervalos de áreas:

- | | |
|-------------|------------------------------|
| • Serviços: | 7€/m ² /mês |
| • Armazéns | entre 2 e 3 €/m ² |
| • Habitação | 6,0€/m ² |

c) Custo de Obras :

Foram considerados custos de remodelação, contemplando a remoção de coberturas de amianto existentes em alguns imóveis.

Dependendo do tipo de intervenção em cada construção considerou-se um custo para obras variando entre **40€ e 125€/m²**.

Dos pressupostos assumidos resulta um valor de mercado para a propriedade tal como se encontra no montante global de 13.000.000€

Critérios de Avaliação

Método Comparativo

Comparação Directa de mercado

O Método Comparativo consiste na avaliação do imóvel por comparação, ou seja, em função de transacções e/ou propostas efectivas de aquisição em relação a terrenos ou edifícios que possuam idênticas características físicas e funcionais, e cuja localização se insira numa mesma área de mercado imobiliário.

A utilização deste método requer a existência de uma amostra representativa e credível em termos de transacções e/ou propostas efectivas de aquisição que não se apresentem desfasadas relativamente ao momento de avaliação.

Método do Rendimento

*Análise dos Discounted Cash
Flows*

O Valor de Mercado do imóvel 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 de tempo 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.

QUADROS DE AVALIAÇÃO

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

Manutenção Militar Ala Sul

Valor Actual do Imóvel, tal como se encontra

Quadro de Análise Baseado no critério do rendimento; no critério da comparação de mercado; no critério dos custos



POTENCIAL										VALOR ACTUAL DO IMÓVEL					
CRITÉRIO DO RENDIMENTO										CUSTO DE OBRAS					
VALOR POTENCIAL DO IMÓVEL (RENDA DE MERCADO)										VALOR BASEADO NA RENDA POTENCIAL LÍQUIDA DO IMÓVEL					
Identificação	Artº	Nº pisos	Uso	Área de Terreno (m²)	Área de Implantação (m²)	Área descoberta (m²)	Área bruta construção (m²)	Área bruta privativa (m²)	Área bruta dependente (m²)	Custos de manutenção (insustentável)		Valor de Imóvel tal como se encontra a data em referência			
										2.5% Sp Ab	Cm	Unidade	Valor		
VALOR POTENCIAL DO IMÓVEL (RENDA DE MERCADO)										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido		Obra de beneficiação do Imóvel (iva incluído)			
										Unidade	Valor	Unidade	Valor		
										Rendimento Mensal potencial líquido					

ANEXO IV



DACM
Prop. n.º 2781/2016
Hs. _____



Relatório de Avaliação

Instalação Industrial

Travessa do Grilo
Lisboa

ELABORADO PARA:

CML - Câmara Municipal de Lisboa

Ref.º Cliente: AIM 2016-0008-PT

N/ Ref.º: 1567091

29 de janeiro de 2016



Avaliação para:	CML - Câmara Municipal de Lisboa	Ref. Interna:	1567091
Cliente:	-	Ref. Cliente:	AIM 2016-0008-PT
Tipo de Avaliação:	Avaliação, com visita interior	Data da Avaliação:	29 de janeiro de 2016

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Imóvel:	Instalação Industrial	Valorização do Imóvel no Estado Atual:
Concelho:	Lisboa	
Valor de Mercado:	(nove milhões e nove mil Euros)	9.009.000 €

CERTIFICADO DO PERITO AVALIADOR

Certificamos que:

1. O presente relatório foi elaborado com respeito pelos requisitos de conteúdo e de estrutura constantes no Anexo da Lei 153/2015 de 14 de Setembro e de acordo com as Normas Profissionais presentes no "Avaliação RICS, Normas Profissionais, Janeiro de 2014, incorporando as Normas Internacionais de Avaliação do IVSC", publicadas pelo RICS ("The Royal Institution of Chartered Surveyors"), por avaliadores que correspondem aos requisitos exigidos por esta entidade, atuando na qualidade de avaliadores externos;
2. A avaliação foi realizada por perito avaliador inscrito na CMVM pela UON Consulting, SA, com registo AVFII/03/23, e cuja atividade está coberta pelo Seguro de Responsabilidade Civil contratado na Companhia de Seguros Fidelidade sob a apólice nº 9251942 válido até 03 de Julho de 2016;
3. O perito não está abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no art. 19.º da Lei 153/2015;
4. O perito avaliador possui as competências e experiência profissional adequadas ao desempenho das respetivas funções;
5. Procedemos a uma inspeção do imóvel e da sua envolvente específica;
6. Não foi realizado ou obtido qualquer ensaio estrutural e não foram confirmadas a estanquidade e continuidade das redes de gás, eletricidade, águas e saneamento. Também não investigámos as condições ou a estabilidade do solo;
7. Os nossos honorários não estão dependentes das conclusões do presente relatório;
8. As análises e conclusões estão limitadas pelos pressupostos considerados;
9. Não nos responsabilizamos pela veracidade das informações técnicas e legais fornecidas para a execução do presente relatório;
10. O relatório foi elaborado para uso exclusivo do cliente, sendo a sua publicação ou reprodução interdita sem autorização;
11. A presente avaliação foi efetuada no pressuposto que o imóvel se encontra livre de quaisquer ónus, encargos ou compromissos, para além dos indicados no presente relatório, que está licenciado para o uso a que se destina e que o mesmo reúne condições para ser transacionado;
12. Todos os pressupostos e condições do presente trabalho foram acordados previamente com o cliente;
13. Todos os procedimentos inerentes à avaliação estão em conformidade com a legislação nacional aplicável e com as IVS – International Valuation Standards.

Lisboa, 29 de janeiro de 2016

Pela UON Consulting, S.A.

Vitor Soares, MRICS
Registo na CMVM n.º AVFII/03/23

Avaliação para: CML - Câmara Municipal de Lisboa **Ref. Interna:** 1567091
Cliente: - **Ref. Cliente:** AIM 2016-0008-PT
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 29 de janeiro de 2016

1. Finalidade da Avaliação

É objetivo do presente relatório fornecer informação objetiva e rigorosa relativamente ao melhor valor que poderia ser obtido, caso o imóvel fosse alienado ou arrendado no momento da avaliação, em condições normais de mercado.

2. Identificação do Imóvel

Imóvel: Instalação Industrial **Estado:** Usado **Tipologia:** Várias
Distrito: Lisboa **Concelho:** Lisboa
Freguesia: Beato
Morada: Travessa do Grilo
Localidade: Lisboa **Código Postal:** 1950 - 144

Letra(s) "PH": N/A
Matriz(es): Desconhecido
Descrição CRP: Desconhecido
Lic. Utilização: Desconhecido
Ent. Detentora: Desconhecido
Coordenadas: Latit.: 38.731097 ; Long.: -9.106569

Foto:



3. Descrição do Imóvel

Descrição geral:

O imóvel em avaliação, a Manutenção Militar, foi criada por aprovação do Plano de Organização Militar a 11 de junho de 1897, sendo instalada no antigo Convento das Grilas em Lisboa por se tratar de uma construção vasta, sólida, com amplos, armazéns abobados, colocado sobre a estrada ordinária por um lado e banhado do outro pelas águas do Tejo, que permitiam a aproximação dos grandes navios. A sua origem, contudo, remonta a 1772, altura em que é atribuída ao Estado a responsabilidade pela alimentação militar. Mais tarde, em 1861, é iniciado a título experimental, o fabrico e fornecimento de pão ao Exército por administração direta do Estado. Em 1862 é criada a Padaria Militar, que viria a ser transformada na Manutenção Militar em 1897. Entretanto, a partir de 1961, são criados os supermercados militares destinados a apoiar as famílias dos militares.

A Arquitetura e design industrial do melhor que se fez na Europa a partir dos finais do séc. XIX até aos anos 70 do séc. XX. Com as suas fábricas e serviços em circuito fechado, a Manutenção Militar - uma extensão de 80 mil metros quadrados na zona oriental de Lisboa - já foi um Estado dentro do Estado. Desenhada para alimentar os nossos exércitos, a MM cumpriu exemplarmente durante cerca de 100 anos. Hoje, a integridade de alguns dos seus equipamentos fazem desta "cidade fantasma" um caso raro do património industrial europeu.

Edificado

Situação: Construído **Ocupação:** Outro (Ver obs.) **N.º Pisos:** Depende do edifício
Ano da Construção: **Ano do Restauro:** **Conservação:**
Estrutura: Betão armado **Cobertura:** Cerâmica / Fibrocimento
Revestimentos Exteriores: Reboco / Pintura



Avaliação para: CML - Câmara Municipal de Lisboa
Ref. Interna: 1567091
Cliente: -
Ref. Cliente: AIM 2016-0008-PT
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior
Data da Avaliação: 29 de janeiro de 2016

4. Características da Envolvente

Caracterização da Zona: Centro Urbano
Infra-estruturas Urb.: Todas
Possibilidade de Desenvolvimento Urbanístico: Fraco
Facilidade de Acesso: Boa
Transportes Públicos: Zona razoavelmente servida
Facilidade Estacionamento: Fraca
Serviços na Proximidade: Zona razoavelmente servida
Enquadramento Paisagístico: Razoável
Valor Comercial: Razoável

Breve Caracterização e Fatores de Valorização e Desvalorização:

Fatores de valorização: Localização no centro da cidade de Lisboa.

Fatores de desvalorização: Dimensão e especificidade do edificado

5. Áreas do Imóvel

Áreas baseadas em: Quadro de Áreas em anexo

Avaliação para: CML - Câmara Municipal de Lisboa
Ref. Interna: 1567091
Cliente: -
Ref. Cliente: AIM 2016-0008-PT
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior
Data da Avaliação: 29 de janeiro de 2016

6. Análise de Mercado

Procedeu-se à análise dos valores da oferta mais comparável com o imóvel em apreço, situada na envolvente do mesmo.

Imóvel	Localização e Descrição	Área (m²)	V. Oferta - Venda (€)	V. Unitário (€/m²)
Armazém	Marvila. Avenida Infante D. Henrique. Espaço para cargas e descargas. Bom estado de conservação. REMAX 963687321	1.433	5.000	3,5
Armazém	Marvila. Armazém com área de serviços ou comércio. Razoável estado de conservação. Hall City 218027933	1.550	7.000	4,5
Armazém	Beato, armazém amplo com mezzanine - 961220218	464	1.500	3,2
Armazém	Marvila. Avenida Infante Dom Henrique. Dois pisos: r/ch com 500m2 (preparado para escritórios, possui ar condicionado) e cave com 700m2. Dispõe de monta cargas. Renda efetiva. REMAX 21 833239	1.200	2.895	2,4
Armazém	Marvila. Avenida Infante Dom Henrique. Bom estado de conservação. Com espaço para cargas e descargas. 213514260	1.234	4.500	3,6
Armazém	Lisboa, Matinha, perto Expo e da Pte Vasco Gama. Armazém c/ implantação de 700 m2 e Escritórios c/160 m2 com vários gabinetes. Tem uma sala de exposição Showroom c/montras Rua. Pé-dto 7 m. Tem 1 Portão entrada camiões TIR - ANP - 962093770	880	4.000	4,5

Média: 3,6 **Máximo:** 4,5 **Mínimo:** 2,4 **Coef. de Variação:** 22,3%

Imóvel	Localização e Descrição	Área (m²)	V. Oferta - Venda (€)	V. Unitário (€/m²)
Armazém	Marvila. Zona de armazém com 2974m2, área de escritórios com 435m2, preparação para armazenagem 1408m2, arquivo 140m2, anexo 180m2, alpendre coberto 313 m2 e rampa de acesso 70m2. REMAX 216095326	5.520	2.800.000	507
Armazém	Marvila. Avenida Infante D. Henrique. Espaço para cargas e descargas. Bom estado de conservação. REMAX 963687321	1.433	990.000	691
Armazém	Marvila. Avenida Infante Dom Henrique. Dois pisos: r/ch com 500m2 (preparado para escritórios, possui ar condicionado) e cave com 700m2. Dispõe de monta cargas. De momento encontra-se arrendado. REMAX 21 833239	1.200	695.000	579
Armazém	Armazém inserido em zona industrial junto ao rio Tejo e em Condomínio Industrial privado.3 Portões de acesso a TIR e com porta homem.Luz trifásica, em openspace com wcs.Pé direito de 7,5m2. Sistema de detecção de incêndios, espaço exterior para cargas e descargas - Justopção - 214455736	4.100	2.700.000	659
Armazém	Armazém em open-space/escritório/atelier/show-room (535m2) com 5,6mts de pé direito e na parte mais alta 9,5mts e 1 wc completo - Espaço Aberto - 213939790	535	490.000	916

Média: 670 **Máximo:** 916 **Mínimo:** 507 **Coef. de Variação:** 23,1%

Avaliação para: CML - Câmara Municipal de Lisboa Ref. Interna: 1567091
 Cliente: - Ref. Cliente: AIM 2016-0008-PT
 Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior Data da Avaliação: 29 de janeiro de 2016

Imóvel	Localização e Descrição	Área (m²)	V. Oferta - Venda (€)	V. Unitário (€/m²)
Loja	Marvila. Usado. Bom estado de conservação e acabamentos. Possui ar condicionado. Wc adaptado a utentes de mobilidade reduzida. Medipred 219349080	200	650	3,3
Loja	Marvila. Dividida em gabinetes, zona de arrumos e um Wc. Possui ar condicionado, gradeamento de segurança. Pavimento em soalho flutuante e mosaico. Perto de diverso comércio, transportes públicos e bons acessos à rede viária. Reilar 21880 7160	105	750	7,1
Loja	Marvila. Rua Fernando Palha (transversal à Av. Dom Infante Henrique). Ar condicionado em todas as salas. Duas casas de banho. 3 lugares de estacionamento. REMAX 218939110	301	1.800	6,0
Loja	Marvila. Bairro dos Loios. Um wc, alarme. Rch com montras para a rua principal. Facilidade de estacionamento. Century21 218938020	125	1.000	8,0
Loja	Loja com 270 m2 de área distribuídos por zona ampla, instalações sanitárias, montra e pé direito de 3,3 metros. Entre Santa Apolónia e Alto de São José - Kasa 24 - 212 592 275	270	1.000	3,7

Média: 5,6 Máximo: 8,0 Mínimo: 3,3 Coef. de Variação: 37,1%

Imóvel	Localização e Descrição	Área (m²)	V. Oferta - Venda (€)	V. Unitário (€/m²)
Loja	Loja com 270 m2 de área distribuídos por zona ampla, instalações sanitárias, montra e pé direito de 3,3 metros. Entre Santa Apolónia e Alto de São José - Kasa 24 - 212 592 275	270	160.000	592,6
Loja	Loja/armazém com 195m2 de área útil, em 2 pisos e 2 wc - Lugar Impar - 917 468 569	214	114.000	532,7
Loja	Marvila. Usado. Bom estado de conservação e acabamentos. Possui ar condicionado. Wc adaptado a utentes de mobilidade reduzida. Medipred 219349080	200	120.000	600,0

Média: 575,1 Máximo: 600,0 Mínimo: 532,7 Coef. de Variação: 6,4%

Procedeu-se à análise dos valores da oferta mais comparável com o imóvel em apreço, situada na envolvente do mesmo. As amostras e respetiva homogeneização são apresentadas em quadro anexo.

Análise do Mercado Imobiliário - Procura Vs Oferta:

Os recentes anos de estagnação económica em Portugal tiveram impacto tanto no sector residencial como no terciário, mas o recente moderado aumento das expectativas de melhoria económica tiveram algum efeito neste sector.

Assim, verificou-se um ligeiro aumento dos valores de venda tanto no decurso de 2014 como em 2015, mais sensível em Lisboa e no setor habitacional mas também apreciável na área da Grande Lisboa.

É possível antever uma expectativa moderadamente optimista para 2016, tanto ao nível dos valores de venda como do tempo médio de escoamento, em linha com crescimento do PIB português de 1,7% em 2015 e da mesma ordem de grandeza conforme as previsões para 2016.

Facilidade de Comercialização do Imóvel: Fraca Capacidade de Manter o Valor: Boa

Avaliação para:	CML - Câmara Municipal de Lisboa	Ref. Interna:	1567091
Cliente:	-	Ref. Cliente:	AIM 2016-0008-PT
Tipo de Avaliação:	Avaliação, com visita interior	Data da Avaliação:	29 de janeiro de 2016

7. Metodologia

Documentação fornecida que serviu de base para a avaliação:

Planta(s)

Bases de Valor:

Valor de Mercado: Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo, 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 (IVS).

Renda de Mercado: Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, o direito real de uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser arrendado entre um senhorio e um arrendatário decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida, prudente, e sem coação (IVS).

Metodologias usadas:

Fundamentação da Escolha:

O imóvel gera ou é passível de gerar rendimentos, pelo que usámos o método do rendimento.

Tratando-se de um imóvel edificado, utilizámos o método do custo.

Método do Custo - O valor do imóvel obtém-se adicionando ao valor de mercado do terreno (obtido com base na utilização do "Método Comparativo") e respetivos encargos com a sua aquisição, o custo direto e indireto com a construção existente, eventualmente depreciado em função da obsolescência física e/ou funcional e/ou ambiental e/ou económica detetadas, e/ou apreciado em função de singularidades arquitetónicas, históricas, ou outras verificadas. A Aplicação deste método tem duas variantes: 1) Custo de Reposição: Quando se consideram os custos dos materiais e tecnologias aplicados no imóvel em apreço; 2) Custo de Substituição: Quando se consideram os custos de materiais e tecnologias recentes, que substituem os do imóvel em apreço. Utilizou-se uma abordagem estática: não se consideram a inflação nem a atualização dos valores, ou seja, considera-se que todas as despesas e receitas se processam à data da avaliação, pelo que os seus valores são estimados a preços atuais.

Método do Rendimento - Nesta metodologia determina-se o valor de um imóvel a partir da relação entre o rendimento possível de ser obtido e a remuneração que o investidor pretende e consegue obter no mercado. Utilizou-se uma Capitalização Direta, onde o valor do imóvel é traduzido pelo quociente entre o rendimento efetivo ou potencial (considerado constante e perpétuo) e uma taxa ou "yield" adequada, determinada em função da relação entre os valores de renda e venda verificados no mercado imobiliário em que o imóvel se insere.

Definição de Áreas:

Considera-se a seguinte definição de áreas, para cada tipologia de uso dos imóveis:

Habituação:

Área Bruta Privativa (Abp) – é a superfície total, medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores dos edifícios ou da fracção, inclui varandas privativas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fracção.

Escritórios:

Área bruta locável (Abl) – As áreas são calculadas incluindo as paredes externas e metade das paredes divisórias. A quota-parte das áreas comuns do piso, as instalações sanitárias e copas para uso exclusivo do utilizador são também incluídas. Excluímos escadas, elevadores e coretes.

Loja:

Área útil (Au) – As áreas são calculadas tendo por base sempre as paredes interiores, incluindo instalações sanitárias. Excluem-se escadas e pilares.

Armazém:

Área bruta (Ab) – As áreas são calculadas tendo por base as paredes externas. As instalações sanitárias, copas e escritórios são também incluídos.

Avaliação para:	CML - Câmara Municipal de Lisboa	Ref. Interna:	1567091
Cliente:	-	Ref. Cliente:	AIM 2016-0008-PT
Tipo de Avaliação:	Avaliação, com visita interior	Data da Avaliação:	29 de janeiro de 2016

8. Avaliação

Método do Rendimento

Todos os pressupostos utilizados e cálculos efetuados na execução deste método de avaliação encontram-se discriminados em quadro anexo, parte integrante do presente Relatório de Avaliação.

Valor total: 9.009.000 €

Método do Custo

Todos os pressupostos utilizados e cálculos efetuados na execução deste método de avaliação encontram-se discriminados em quadro anexo, parte integrante do presente Relatório de Avaliação.

Valor total: 14.409.000 €

9. Pressupostos Especiais / Observações

O edifício principal da Manutenção assenta onde foi o Convento das freiras "Grilãs". Este convento sofreu pouco com o Terramoto de 1755. Do antigo convento nada resta e a antiga igreja, interior, é actualmente um laboratório. Encontram-se alguns vestígios dispersos e as moradias de oficiais ocupam o espaço das antigas celas, restauradas e ampliadas. A Manutenção Militar, um estabelecimento do Exército, sucedeu à antiga Padaria Militar e em 1888 decidiu-se adaptar a Casa a fábrica de moagem, bolacha e padaria, assim como a armazém e depósitos da Padaria Militar. Houve a necessidade de reedificar todo o antigo edifício, tendo sido ampliado em 1897. A criação definitiva da Manutenção Militar data de 11 de Junho de 1897. Desde essa época, e sobretudo após 1911, a Manutenção não deixou de beneficiar de obras, ampliações, e construção de pavilhões do lado norte da Rua do Grilo.

10. Reservas / Condicionantes do Valor e Advertências

Apresentação da documentação matricial e predial dos imóveis e de recibos comprovativos das rendas efectivas consideradas.



Avaliação para:	CML - Câmara Municipal de Lisboa	Ref. Interna:	1567091
Cliente:	-	Ref. Cliente:	AIM 2016-0008-PT
Tipo de Avaliação:	Avaliação, com visita interior	Data da Avaliação:	29 de janeiro de 2016

11. Conclusão

De acordo com os pressupostos e cálculos efetuados, atribui-se a seguinte valorização do imóvel no estado atual:

Valor de Mercado:
(nove milhões e nove mil Euros) 9.009.000 €

Anexos à presente avaliação:

Aplicação do Método de Mercado / Rendimento	Aplicação do Método do Custo
Quadro de Homogeneização das Amostras Mercado	Planta de Localização e Fotografias

Validação:

Datas

Contrato Prest. Serv.:	15-01-2016
Pedido de Avaliação:	15-01-2016
Término do trabalho de avaliação - visita:	19-01-2016

Lisboa, 29 de janeiro de 2016
Pela UON Consulting, S.A.
O Perito Avaliador:

Vitor Soares, MRICS
Registo na CMVM n.º AVFII/03/23

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				ÁREAS DO IMÓVEL				MÉTODOS DO RENDIMENTO							VALORES DO IMÓVEL								
Tipo de Imóvel	Descrição Predial	Arquit. Material	Tipol. Impl. ogia	Alt. / Piso	Área Bruta de Construção (m²)	Cavos	Área a considerar (m²)	Valor Unit. Efectiva	Potencial Valor Unit.	Taxa de Ocupação 60.0%	Valor de Investim. - Obras a executar (R)	Encargos %	Período de construção (anos)	Yield %	Valor de Mercado (R x 12 / 100)	Valor de Mercado (R)	Valor Unitário (C)	Valor em condições especiais de Venda (C)	Valor para Seguro (C)				
Comércio	Supermercado	1			3.628		3.628	5,00	18.140	18.140 * Ocupação 100%	272.100	3,0%		7,5%	2.543.228	2.543.228	701	1.730.878	979.560				
Comércio	Parafiteira	1A			443		443	5,00	2.215	2215 * Ocupação 100%	44.300	3,0%		7,5%	299.468	299.468	676	203.813	155.493				
Serviços?	Bombas	2			288		288	6,00	1.278	1.037	28.800	3,0%		8,0%	122.054	122.054	424	81.068	108.864				
Habituação	Residência	3			630		630	-	500	500 ** Refere-se a fogos arrendados		3,0%		5,0%	116.400	116.400	185	79.220	408.240				
Habituação	Convento das Grilhas	4			4.008		4.008	-	2.375	2375 ** Refere-se a fogos arrendados		3,0%		5,0%	552.900	552.900	138	376.294	2.813.616				
Serviços?	Central Eléctrica	5			736		736	6,00	2.205	1.325	73.600	3,0%		8,0%	119.158	119.158	162	81.097	278.208				
Serviços?	Oficina Auto	6			377		377		0	0	15.080	3,0%		8,0%	-15.080	-15.080	-40	-10.263	61.974				
..	Depósito de Água	7			130					VALORIZADO PELO MÉTODO DO CUSTO										28.080	216	19.111	28.080
Serviços?	Serviços Industriais	8			309		309	6,00	1.854	1.112	46.350	3,0%		8,0%	115.504	115.504	374	78.610	116.802				
Serviços?	Serviços Administrativos	9			355		355	6,00	2.130	1.278	42.900	3,0%		8,0%	141.153	141.153	403	97.428	134.100				
Serviços?	Frio	10			897		897	6,00	3.768	2.851	89.700	3,0%		8,0%	239.246	239.246	267	162.827	339.056				
Serviços?	Tipografia	11			358	250	358	6,00	2.598	1.559	108.179	3,0%		8,0%	119.930	119.930	335	81.623	225.990				
Serviços?	Máscas	12			1.728	678	678	6,00	4.068	2.441	279.320	3,0%		8,0%	128.326	128.326	75	88.017	872.856				
Serviços?	Bolsas	12A			2.796	860	2.036	6,00	11.764	8.258	211.230	3,0%		8,0%	969.777	969.777	347	660.014	1.335.528				
Serviços?	Serviços informáticos	13			1.422	186	1.422	6,00	8.532	5.119	196.171	3,0%		8,0%	569.071	569.071	400	382.280	937.780				
..	Silos (trigo)	14			429		0			VALORIZADO PELO MÉTODO DO CUSTO										92.664	216	63.666	138.996
Armazéns	Armazém geral	15			3.490		3.490	3,00	10.470	6.332	347.380	3,0%		8,0%	366.101	366.101	105	249.162	753.840				
Serviços?	Fábrica de Pão	16			3.318		2.654	6,00	15.224	9.554	165.900	3,0%		8,0%	1.224.265	1.224.265	369	833.214	0				
Serviços?	Confitearia	17			1.935		1.935	6,00	11.610	6.966	145.125	3,0%		8,0%	868.428	868.428	449	591.038	0				
Serviços?	Mosagem	18			3.024		121	6,00	726	436	141.336	3,0%		8,0%	-77.956	-77.956	-22	-53.056	0				
Serviços?	Silo	19			214		0			VALORIZADO PELO MÉTODO DO CUSTO										46.224	216	31.459	0
Serviços?	Silo	20			1.616		1.616	6,00	9.696	5.818	242.400	3,0%		8,0%	604.061	604.061	374	411.114	0				
Logradouro					12.465																		
TOTALS					85.136	7.774	23.344	0	112.398	79.876	2.335.885				8.179.018	8.179.018		8.145.314	8.145.314				

OBSERVAÇÕES

Foram consideradas as áreas indicadas no resumo de áreas de Manutenção Militar Alta Sul - PM164.	Calculo V. Cond. Esp. Venda
Para os edifícios "Residência" e "Convento das Grilhas" considerou-se a renda efectiva indicada (125€/mês), para o nº de fogos indicados (4 + 19). Considerou-se a capitalização directa das rendas a uma taxa de 5%, que se considera ser um valor enquadrado com o mercado de habitação na zona em questão.	Taxa Anual: 8,0%
Os valores de investimento com cor amarela estão associados aos edifícios que, para além da necessidade geral de obras, têm um acréscimo de valor de investimento devido a remoção e substituição da cobertura de fibrocimento.	Comercializ.: 5,0 anos
Os edifícios que se consideram não terem apurado de rendimento foram avaliados pelo método do custo.	

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL										ÁREAS DO IMÓVEL										MÉTODOS DE CUSTO									
Tipo de Imóvel	Descrição Predial	Antigo Matricial	Fração	Tipologia	M² / Piso	Área Bruta de Construção ativa do solo	Cover	Área a considerar	Área a considerar Cover	Total do Custo Direto de Construção (€)	%	Total (€)	Depreciação (D)	%	Total (€)	Área (m²)	Valor Unitário (€/m²)	Valor (€)	Enc. Aquisição Terreno (ET)	%	Total (€)	%	Total (€)	Valor de Mercado V = (T+ENC-EC-D+EVC+EC)					
Contribuição	Supermercado		1			3628	0	3628	0	907.000	8,0%	72.560	30,0%	30,0%	293.868	2.613	200	522.600	41.808	2,0%	25.512	2,0%	0	1.275.612					
Contribuição	Passearia		1A			443	0	443	0	143.975	8,0%	11.518	30,0%	30,0%	46.648	222	200	44.300	3.544	2,0%	3.198	2,0%	0	159.887					
Serviços?	Bombitos		2			288	0	288	0	100.800	8,0%	8.064	30,0%	30,0%	32.659	288	200	57.600	4.608	2,0%	2.825	2,0%	0	141.258					
Habituação	Residências		3			650	0	650	0	378.000	8,0%	30.240	45,0%	45,0%	183.708	315	200	63.000	5.040	2,0%	0	0	0	292.572					
Habituação	Convento das Grutas		4			4008	0	4008	0	2.605.200	8,0%	208.416	45,0%	60,0%	1.266.127	1.462	200	292.400	23.392	2,0%	0	0	0	1.863.281					
Serviços?	Central Elétrica		5			736	0	368	0	257.600	8,0%	20.608	60,0%	100,0%	166.925	736	200	147.200	11.776	2,0%	5.515	2,0%	0	275.775					
Serviços?	Oficina Auto		6			377	0	377	0	56.550	8,0%	4.524	100,0%	100,0%	61.074	377	200	75.400	6.032	2,0%	0	0	0	81.432					
--	Depósito de Água		7			130	0	0	0	26.000	8,0%	2.080	100,0%	100,0%	28.080	130	200	26.000	2.080	2,0%	0	0	0	28.080					
Serviços?	Serviços Industriais		8			309	0	309	0	108.150	8,0%	8.652	40,0%	40,0%	46.721	309	200	61.800	4.944	2,0%	2.792	2,0%	0	139.818					
Serviços?	Serviços Administrativos		9			355	0	355	0	124.250	8,0%	9.940	40,0%	40,0%	53.676	128	200	25.600	2.048	2,0%	2.207	2,0%	0	110.369					
Serviços?	Frio		10			897	0	638	0	313.950	8,0%	25.116	90,0%	90,0%	189.533	897	200	179.400	14.352	2,0%	7.414	2,0%	0	370.699					
Serviços?	Tipografia		11			338	350	358	250	209.250	8,0%	16.740	40,0%	40,0%	90.396	275	200	55.000	4.400	2,0%	3.979	2,0%	0	198.973					
Serviços?	Maisas		12			1728	678	678	0	808.200	8,0%	64.656	70,0%	70,0%	610.999	930	200	186.000	14.880	2,0%	9.444	2,0%	0	472.180					
Serviços?	Bolachas		12A			2796	860	2036	860	1.236.600	8,0%	98.928	30,0%	30,0%	400.658	860	200	172.000	13.760	2,0%	22.870	2,0%	0	1.143.500					
Serviços?	Serviços Informáticos		13			1422	186	1422	0	553.500	8,0%	44.280	20,0%	20,0%	119.556	589	200	117.800	9.424	2,0%	12.356	2,0%	0	617.804					
--	Sites (p-10m)		14			429	0	0	0	128.700	8,0%	10.296	100,0%	100,0%	138.996	429	200	85.800	6.864	2,0%	0	0	0	92.664					
Armazém	Armazém geral		15			3490	0	3490	0	698.000	8,0%	55.840	80,0%	80,0%	603.072	3.490	200	698.000	55.840	2,0%	18.461	2,0%	0	932.069					
Serviços?	Fábrica de Pó		16			3318	0	2654	0	1.327.200	8,0%	106.176	30,0%	30,0%	430.013	1.659	200	331.800	26.544	2,0%	27.790	2,0%	0	1.389.497					
Serviços?	Confiteira		17			1935	0	1935	0	677.250	8,0%	54.180	30,0%	30,0%	219.429	988	200	193.600	15.488	2,0%	14.716	2,0%	0	735.805					
Serviços?	Mougen		18			3624	0	121	0	1.268.400	8,0%	101.472	90,0%	90,0%	1.232.885	1.208	200	241.600	19.328	2,0%	8.121	2,0%	0	406.036					
Serviços?	Silo		19			214	0	0	0	74.900	8,0%	5.992	100,0%	100,0%	80.892	214	200	42.800	3.424	2,0%	0	0	0	46.224					
Serviços?	Silo		20			1616	0	1616	0	565.600	8,0%	45.248	30,0%	30,0%	183.254	202	200	40.400	3.232	2,0%	9.617	2,0%	0	480.342					
Logradouro						12464,5	0	0	0	622.225	8,0%	49.958	30,0%	30,0%	201.925	12.465	200	2.492.300	199.432	2,0%	0	0	0	3.163.490					
TOTALS						95.139	1.974	25.544	1.110	13.182.300		1.055.388			8.961.094	30.765		6.119.000	492.240			178.818		0	14.808.444				

OBSERVAÇÕES

Depreciações atribuídas com fundo amarelo consideram, para além da depreciação física, uma componente funcional, em função do potencial de utilização considerado

MÉTODO DE MERCADO - QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Localização e Descrição do Imóvel	Fonte	Áreas		Valor de Oferta			PVT (€/m²)	Fatores de Homogeneização			Fator de Homogeneização Total	Valor Unitário Homogeneizado (€/m²)
		Terreno (m²)		Valor		Uni. (€/m²)		Área	Localização	Análise		
				(€)								
Qualificação do Imóvel em apreço, em cada um dos fatores de homogeneização:												
								30765	Beato	Equipamentos		
Terreno para construção de habitação e serviços	Habita - 210053120	3.000		1.500.000	500	450			Beato	Habitação	0,28	126
Terreno para venda inserido no Plano Pormenor da Matinha. Permite uma edificabilidade bruta de 6.827 m2 para serviços.	Portemedia - 219 206 908	5.199		4.500.000	866	779			Matinha	Serviços	0,36	280
Lote de terreno, com 2.651 m2, urbano, situado a poucos metros do rio (Av. Infante D. Henrique). Já teve projecto aprovado para construção de edifício de apartamentos.	A Predial Liz - 217816920	2.651		4.000.000	1.509	1.358				Habitação	0,18	244
Terreno com 3.097 m2 para desenvolvimento de projecto imobiliário residencial, comercial ou serviços. Possibilidade de construção de 9 pisos acima do solo e 2 pisos abaixo do solo com uma área de implantação de 2.044 m2	Cobertura - 213121520	3.097		4.900.000	1.582	1.424			Penha de França	Habitação	0,17	244
Terreno junto à linha férrea do Norte, composto por 5 frações urbanas e uma rústica, destinado fundamentalmente a construção, junto a Av. Infante D. Henrique e a 5 minutos da estação Braço de Prata	Imóvel - 214182665	6.350		1.350.000	213	191			Marvila	Serviços	0,55	105
								0,50	1,10	1,00		
Observações		Valor Máximo da Amostra (€)		1.424		Valor Homogeneizado Médio (€)		200				
		Valor Mínimo da Amostra (€)		191		Coeficiente de Variação		39,4%				
						Valor Adotado (€)		200				

Avaliação para: CML - Câmara Municipal de Lisboa

Ref. Interna: 1567091

Cliente: -

Ref. Cliente: AIM 2016-0008-PT

Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Data da Avaliação: 29 de janeiro de 2016

Localização e Fotografias

Planta de Localização / Fotografia aérea



Fotografias



Avaliação para: Câmara Municipal de Lisboa

Ref. Interna: 1567091

Cliente:

Ref. Cliente:

Tipo de Avaliação:

Data da Avaliação:

Localização e Fotografias

Fotografia aérea



Avaliação para: Câmara Municipal de Lisboa

Ref. Interna: 1567091

Cliente:

Ref. Cliente:

Tipo de Avaliação:

Data da Avaliação:

Fotografias (cont.)



Passagem sob Ed. 11 - visibilidade para a entrada



Exterior Ed. 11



Exterior Ed. 11, 12 e 13



Pilares Ed. 11, 12 e 13, situações de armaduras à vista



Exterior Ed. 13 - Serviços informáticos



Exterior Ed. 15 - Armazéns

Avaliação para: Câmara Municipal de Lisboa

Ref. Interna: 1567091

Cliente:

Ref. Cliente:

Tipo de Avaliação:

Data da Avaliação:

Fotografias (cont.)



Exterior Ed. 14 - Silos



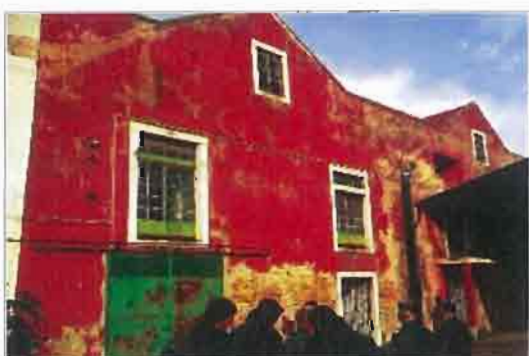
Coberturas metálicas entre Ed. 14/15 e Ed. 1



Exterior Ed. 15 - Traseiras Armazéns



Exterior Ed. 1



Exterior Ed. 1



Exterior Ed. 16 - Fábrica do Pão

Avaliação para: Câmara Municipal de Lisboa

Cliente:

Tipo de Avaliação:

Ref. Interna: 1567091

Ref. Cliente:

Data da Avaliação:

Fotografias (cont.)



Exterior Ed. 4 - Convento das Grilas



Exterior Ed. 18 - Moagem



Exterior Ed. 20 - Silo de Farinha



Exterior Ed. 6 e 7 - Entrada da Oficina e Depósito de Água



Exterior Ed. 11 - Tipografia



Exterior Ed. 9 - Serviços administrativos

Avaliação para: Câmara Municipal de Lisboa

Ref. Interna: 1567091

Cliente:

Ref. Cliente:

Tipo de Avaliação:

Data da Avaliação:

Fotografias (cont.)



Exterior Ed. 12 - Entrada



Interior Ed. 12 - Equipamentos



Interior Ed. 12 - Equipamentos



Interior Ed. 12 - Equipamentos



Interior Ed. 12 - Zona de Armazenagem



Interior Ed. 12 - Circulação e elevador

Avaliação para: Câmara Municipal de Lisboa

Ref. Interna: 1567091

Cliente:

Ref. Cliente:

Tipo de Avaliação:

Data da Avaliação:

Fotografias (cont.)



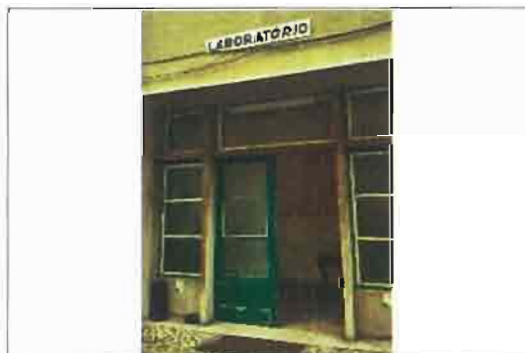
Interior Ed. 12 - Máquina de Massas



Exterior Ed. 12A - Entrada



Exterior Ed. 12A - Problemas no recobrimento de armaduras



Exterior Ed. 12A -Entrada Laboratório



Interior Ed. 12A - Laboratório



Exterior Ed. 16 - Fábrica do Pão

Avaliação para: Câmara Municipal de Lisboa

Cliente:

Tipo de Avaliação:

Ref. Interna: 1567091

Ref. Cliente:

Data da Avaliação:

Fotografias (cont.)



Interior Ed. 16 - Fábrica do Pão



Interior Ed. 16 - Fábrica do Pão



Interior Ed. 16 - Fábrica do Pão



Exterior Ed. 14 - Silos de trigo



Interior Ed. 14 - Silos de trigo



Interior Ed. 14 - Silos de trigo

Avaliação para: Câmara Municipal de Lisboa

Cliente:

Tipo de Avaliação:

Ref. Interna: 1567091

Ref. Cliente:

Data da Avaliação:

Fotografias (cont.)



Exterior Ed. 14 - Cobertura dos silos de trigo



Exterior Ed. 1 e 1A - Supermercado e Pastelaria



Interior Ed. 1 - Supermercado



Interior Ed. 1 - Supermercado



Interior Ed. 1 - Supermercado



Interior Ed. 1A - Pastelaria

Avaliação para: Câmara Municipal de Lisboa

Cliente:

Tipo de Avaliação:

Ref. Interna: 1567091

Ref. Cliente:

Data da Avaliação:

Fotografias (cont.)



Interior Ed. 18 - Equipamentos de moagem



Interior Ed. 18 - Equipamentos de moagem



Interior Ed. 18 - Equipamentos de moagem



Interior Ed. 18 - Equipamentos de moagem



Exterior Ed. 11 e 11A - Entrada da Tipografia



Interior Ed. 11 e 11A - Equipamentos da Tipografia

Avaliação para: Câmara Municipal de Lisboa

Ref. Interna: 1567091

Cliente:

Ref. Cliente:

Tipo de Avaliação:

Data da Avaliação:

Fotografias (cont.)



Interior Ed. 11 e 11A - Equipamentos da Tipografia



Exterior Ed. 4 - Convento das Grilas (Residências)



Interior Ed. 4 - Entrada da fração visitada



Interior Ed. 4 - circulação interior da fração



Interior Ed. 4 - Quarto



Interior Ed. 4 - Presença de humidade nas paredes

ANEXO IV



Conjunto de edifícios

PM 164 - Manutenção Militar (Ala Sul)

Travessa do Grilo

Lisboa

DACM
Prop. n.º 278/2016
Fis. _____

26 de janeiro de 2016

Preparado para



SUMÁRIO

Identificação do cliente e instrução

A Prime Yield – Consultoria e Avaliação Imobiliária, Lda. (“Prime Yield”), foi instruída pelo cliente (Câmara Municipal de Lisboa) no sentido de estimar o valor de mercado do imóvel identificado no ponto seguinte.

Identificação do imóvel

Tipo de imóvel: Conjunto de edifícios afetos a atividade e utilização militar, no âmbito industrial.

Nº artigo matricial: Não facultado

Tipologia: Não aplicável

Nº da CRP: Não facultado

Distrito: Lisboa

Concelho: Lisboa

Código DISCONFRE:

Freguesia: Beato

Código Postal:

Tipo de Prédio: Urbano

Endereço: Travessa do Grilo, Lisboa

Referência do processo Prime Yield

31132

Identificação dos peritos avaliadores que elaboraram o relatório e declaração

Eu, José Manuel Velez, licenciado em Gestão Imobiliária, na qualidade de perito avaliador de imóveis, a atuar em nome da Sociedade - “Prime Yield - Consultoria e Avaliação Imobiliária, Lda.”, registada na CMVM com o nº AVFII/05/013 declaro ter efetuado a presente avaliação em rigorosa observância das exigências legais vigentes, designadamente em estrito cumprimento da Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro, pelo Regulamento 2/2015 da CMVM e pela Lei 16/2015, de 24 de fevereiro, bem como pela demais legislação nacional e internacional que seja em cada momento aplicável.

Seguro de Responsabilidade Civil

O perito avaliador dispõe de um seguro de Responsabilidade Civil Profissional (José Manuel Velez, Apólice n.º 0002332977), do qual se apresentam as condições de validade pela anexação do recibo de pagamento de prémio de Seguro, no Apêndice I (comprovativos e certificados). A pedido do cliente poderemos enviar o documento de condições particulares associadas à apólice de Seguro em vigor.

Data do Relatório de avaliação

26 de janeiro de 2016

Valor atual do imóvel

(a atual estimativa de valor é válida à data da avaliação e enquanto se mantiver a situação económica em geral e do mercado imobiliário em particular)

11.151.267 €

(onze milhões e cento e cinquenta e um mil duzentos e sessenta e sete Euros)



Conjunto de edifícios

PM 164 - Manutenção Militar (Ala Sul)

Travessa do Grilo

Lisboa

RELATÓRIO

INTRODUÇÃO

Normas legais aplicáveis

A Prime Yield é uma empresa regulada pelo RICS e sob a supervisão da CMVM, seguindo as normas e as recomendações emitidas por estas entidades, bem como as disposições legais aplicáveis. Nesse sentido, o presente relatório segue as normas profissionais promovidas pelo RICS, definidas pelo *RICS RED BOOK*, edição de 2014 que incorpora as normas internacionais de avaliação determinadas pelo IVSC. Para além das normas definidas pelo IVSC, a Prime Yield segue também as orientações definidas pelo EVS.

Concomitantemente, a Prime Yield produziu este relatório de acordo com as normas legais aplicáveis à atividade de avaliação de imóveis definidas pela publicação do Regulamento da CMVM nº 2/2015 publicado em DR nº 138, 2ª série de 17 de julho e pela Lei nº 153/2015 de 14 de setembro, publicada em DR nº 179, 1ª série.

Finalidade e âmbito

O presente relatório foi elaborado para efeitos de gestão interna por parte do cliente, pelo que apenas poderá ser utilizado tendo em vista os referidos fins e no âmbito de projetos ou negócios relativos ou que envolvam o ou os imóveis avaliados, podendo ser divulgado a terceiros para essa finalidade.

Quaisquer serviços complementares ou cenários extraordinários de avaliação, que não estejam previstos no âmbito dos termos de contratação ou regime contratual aplicável na relação entre a Prime Yield e o seu cliente, deverão ser alvo de apresentação de uma proposta ou termos de contratação separados.

Restrições ao uso, distribuição ou publicação

A utilização do presente relatório para fins distintos das finalidades contratadas carecerá sempre de autorização prévia da Prime Yield, nomeadamente para efeitos de processos de financiamento.

A Prime Yield responderá apenas perante a entidade contratante e perante as entidades definidas no artigo 16ª da Lei n.º 153/2015, de 14 de Setembro por danos decorrentes de erros ou omissões que lhe sejam diretamente imputáveis a título de dolo (sem prejuízo da responsabilidade solidária da entidade contratante) e desde que o relatório não tenha sido utilizado para um fim diverso àquele a que se destina e que se encontra acima identificado. Nesse sentido, a Prime Yield não se responsabilizará por quaisquer danos decorrentes da utilização do relatório para quaisquer outros fins.

A Prime Yield informa também que, antes da realização de quaisquer transações financeiras, seja verificada pelo cliente a validade dos pressupostos adotados.

Para qualquer dúvida sobre o cumprimento e obrigações de níveis de serviço no âmbito do atual relatório de avaliação deverão ser consultados no apêndice I dos anexos que constam no atual relatório de avaliação.

RELATÓRIO

A - ELEMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO

Identificação da entidade detentora do imóvel

De acordo com a informação no local, o atual proprietário do conjunto de edifícios é o Estado Português, através do Ministério da Defesa.

b) Identificação dos peritos avaliadores que elaboraram o relatório de avaliação

José Manuel Velez, licenciado em Gestão Imobiliária, na qualidade de perito avaliador de imóveis, a atuar em nome da Sociedade - "Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.", pessoa coletiva a quem foi concedido por deliberação do Conselho Diretivo da CMVM nos termos das leis vigentes, o registo de perito avaliador de imóveis de organismos de investimento imobiliário sob o número AVFII/05/013, registo esse que foi oficiosamente convertido pela CMVM nos termos do artigo 29º da Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro, para a prestação de serviços a entidades do sistema financeiro da área bancária, mobiliária, seguradora e resseguradora e dos fundos de pensões.

Estatuto do perito avaliador:

Relatório realizado por um técnico da Prime Yield, e como tal, independente do cliente não tendo qualquer tipo de ligação ou interesse direto com este.

Os técnicos da Prime Yield envolvidos no presente processo de avaliação declaram que não existem quaisquer incompatibilidades suscetíveis de afetar a sua imparcialidade de análise que obstem à elaboração do presente relatório de avaliação, nos termos e para os efeitos do artigo 19º da Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro e declaram a inexistência de qualquer tipo de interesse específico no imóvel objeto de avaliação ou qualquer tipo de relação, comercial ou pessoal, com as entidades envolvidas

c) Identificação completa do imóvel em avaliação

Tipo de imóvel: Conjunto de edifícios afetos a atividade e utilização militar, no âmbito industrial.

Nº artigo matricial: Não facultado

Tipologia: Não aplicável

Nº da CRP: Não facultado

Distrito: Lisboa

Concelho: Lisboa

Código DISCONFRE:

Freguesia: Beato

Código Postal:

Tipo de Prédio: Urbano

Endereço: Travessa do Grilo, Lisboa

RELATÓRIO

d) Identificação da entidade que solicitou a avaliação (cliente)

Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Gestão Patrimonial

e) Identificação das seguintes datas

i) do contrato de prestação de serviços, ou da proposta apresentada	ii) do pedido de avaliação pelo cliente	iii) do término do trabalho de avaliação	iv) de conclusão da avaliação e do relatório	v) da avaliação anterior efetuada ao Imóvel (se aplicável)
14/01/2016	15/01/2016	19/01/2016	26/01/2016	

RELATÓRIO

B - ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

a) Descrição do imóvel, sua localização, direito ou título e estado de ocupação

a.1) Características do imóvel e da localização

O imóvel caracteriza-se por um conjunto de edifícios destinados a uso industrial no âmbito do seu atual proprietário que é o Ministério da Defesa Nacional. No complexo industrial existem áreas de produção, áreas de armazenagem, áreas administrativas, oficinas e também algumas unidades residenciais.

Este conjunto de edifícios tinha o propósito de fornecimento de farinhas e cereais para as zonas ultramarinas e também para as unidades militares em território nacional e também tinha área de produção e controle.

Os diversos edifícios, em função da sua utilização apresentam estados de conservação e características de construção que são diferenciadas para cada edifício.

As unidades industriais ainda apresentam alguns conjuntos de equipamentos e maquinaria que se encontram em grande parte acopladas a própria estrutura dos edifícios e as zonas de armazenagem apresentam características de estado de conservação mais deficitário. Atualmente ainda estão em uso uma unidade laboratorial de controle de qualidade e organolética e uma oficina de veículos automóveis. Nas unidades residências, que apresentam de uma forma geral bom estado de conservação, existem algumas unidades que se encontram arrendadas a militares e outras unidades que estão devolutas mas que, de acordo com o apartamento que foi visitado, apresentam estado de conservação apto para utilização imediata.

As áreas consideradas tiveram por base o documento facultado pelo cliente através das medições que foram efetuadas, e teve por base a quantificação de áreas uteis, descontando as áreas de implantação das máquinas e equipamentos instalados.

O complexo Industrial localiza-se na zona do Beato, em Lisboa, junto as margens do Rio Tejo e corresponde à Ala Sul das Instalações da Manutenção Militar. Uma das entradas para o complexo é feita pela Travessa do Grilo.

RELATÓRIO

B - ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

a) Descrição do imóvel, sua localização, direito ou título e estado de ocupação

a.2) Estado de conservação

a.2.1) Estado de conservação exterior

Em termos gerais os edifícios apresentam estado de conservação exterior razoável, excetuando a área de armazéns onde o estado geral de conservação exterior é pior.

a.2.2) Estado de conservação interior

Em termos gerais os edifícios apresentam estado de conservação interior razoável, excetuando a área de armazéns onde o estado geral de conservação interior é pior.

a.3) Tipo de construção

Os edifícios apresentam características de conservação diferenciadas em função dos usos próprios de cada edifício, nomeadamente, os edifícios de utilização industrial, de serviços e residencial apresentam estrutura em betão e paredes em alvenaria, os armazéns da zona Sul têm estrutura em alvenaria e coberturas em telha de amianto do tipo Lusalite. O Silo tem estrutura em betão armado.

a.4) Tipo de utilização atual do imóvel

O conjunto de imóveis têm utilização específica na área industrial, com unidades de apoio para serviços e de armazenagem de produtos. Tem também uma área residencial associada.

a.5) Tipo de ocupação atual do imóvel

Atualmente as unidades industriais, de armazenagem e serviços encontram-se desativadas muito embora toda a maquinaria e equipamentos ainda persistam no interior dos edifícios. À data da visita, o complexo tinha controlo de acessos através da "Porta de Armas" situada na Travessa do Grilo e tinha ainda em uso algumas áreas: um laboratório de controlo de qualidade e de análises organoléticas; uma oficina de reparação de veículos automóveis; um salão para a realização de eventos; a zona de armazéns que por vezes é disponibilizada para a realização de trabalhos na área da Moda. Também as unidades residenciais se encontram disponíveis estando arrendadas quase na sua totalidade a militares no ativo.

RELATÓRIO

a) Descrição do imóvel, sua localização, direito ou título e estado de ocupação (continuação)

a.6) Registo de informação recolhida sobre serviços associados ao imóvel:

Os tipos de serviços associados aos imóveis encontram-se geralmente invisíveis, o que impossibilita uma aprofundada inspeção das características e estado de conservação dos mesmos. No âmbito do atual relatório de avaliação não foram efetuados quaisquer tipos de testes ou verificações que possibilitem um aprofundado conhecimento de características estruturais dos imóveis ou do estado dos serviços, como sejam as canalizações de água e gás e rede elétrica interior. A verificação que foi efetuada pelo exterior não dispensa um estudo mais aprofundado para se concluir sobre o nível de eficiência e de segurança dos serviços associados ao imóvel, bem como da sua estrutura.

a.7) Registo de informação recolhida sobre as áreas acessórias:

Título:

- Imóvel em regime de propriedade total

A Prime Yield elaborou o presente relatório com base nos elementos e nos documentos disponibilizados ou entregues pela Entidade Contratante, ainda que emitidos ou facultados por quaisquer entidades públicas ou privadas, não recaindo sobre a Prime Yield qualquer responsabilidade por eventuais erros ou omissões que constem nos relatórios de avaliação decorrentes da inexatidão, falsidade ou incoerência dos elementos ou documentos disponibilizados tanto pela Entidade Contratante, como por quaisquer entidades, públicas ou privadas.

RELATÓRIO

a) Descrição do imóvel, sua localização, direito ou título e estado de ocupação (continuação)

Não caberá à Prime Yield investigar sobre a posse do ativo, sendo que a informação referida no relatório é da responsabilidade do cliente através da documentação que nos seja facultada no âmbito da avaliação. Assumimos que a informação fornecida pelo cliente é completa e verdadeira, sendo que, na ausência de elementos em contrário, presumiremos e teremos como pressuposto central que os ativos objeto de avaliação são propriedade da entidade contratante ou que esta solicitou a presente avaliação com conhecimento do respetivo proprietário e que os mesmos se encontram livres de ónus ou encargos.

Indicação de Classificação Energética do Imóvel (informação disponibilizada pelo cliente)



Nota: a indicação de classe energética apresentada resulta da informação disponibilizada pelo cliente, não podendo ser considerada como certificação efetuada pela Prime Yield. A indicação será apresentada através da localização da seta a negro, sendo que se a mesma não for colocada na imagem deve entender-se que essa informação não nos foi disponibilizada.

b) Identificação do âmbito da inspeção efetuada ao imóvel em avaliação

A Prime Yield inspecionou o imóvel de acordo com VPS 2 inscrita no RICS Valuation - Professional Standards. A Prime Yield teve em conta os critérios definidos no European Valuation Standards (EVS 2012 – 7th edition), nomeadamente no que respeita aos critérios e procedimentos de inspeção dos imóveis definidos no ponto 6 da EVS4.

Tipo de visita efetuada ao imóvel: Pelo interior

Na data da visita ao imóvel foram efetuados registos e preenchida a ficha de visita, que se encontra arquivada digitalmente no nosso sistema interno, na pasta ou associada ao respetivo processo.

RELATÓRIO

c) Fundamentação da escolha dos métodos utilizados e descrição da sua aplicação

A presente avaliação foi realizada através do método do custo, mediante a aplicação de um valor unitário de custo de construção que consideramos ajustado às características do imóvel, descontando uma percentagem que consideramos apropriada e que reflete uma depreciação económica, física e funcional das áreas edificadas. Por forma a cumprir os requisitos que consta no Reg 2/2015 da CMVM, bem como a Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro, o valor do bem imóvel foi validado pelo método comparativo de mercado.

A descrição pormenorizada da aplicação do método escolhido encontra-se no Apêndice F ao presente relatório.

d) Valor de Renda à data da avaliação

2.875 €

(dois mil oitocentos e setenta e cinco Euros)

O valor de renda indicado é um valor efetivo ou potencial?
valor efetivo

Se o valor for efetivo, indicar o nome do(s) arrendatário(s)

O valor indicado como renda efetiva resulta da informação que nos foi facultada pelo cliente, em que existem 23 unidades residenciais atualmente arrendadas por valores de 125 € por mês para cada unidade residencial. Não foi facultado o nome dos atuais inquilinos.

e) Estimativa das despesas de conservação, manutenção e outros encargos indispensáveis à adequada exploração económica do imóvel

Foi considerada uma percentagem de 2% para estimativa de custos não recuperáveis.

RELATÓRIO

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 mercado onde se integra o imóvel é caracterizado pela existência de edifícios residenciais de características construtivas antigas e alguns em mau estado de conservação. É também uma zona com alguma atividade industrial e de armazenagem pela proximidade com a margem Norte do Rio Tejo.

g) Descrição de diligências efetuadas, de estudos e dados sectoriais utilizados e de outras informações relevantes para a determinação do valor do imóvel

A ponderação que foi feita para atribuição de valor teve em conta a estimativa de custos de construção associadas a uma taxa de depreciação que reflete o estado atual de conservação das diversas unidades e que transmite um valor estimado como necessário enquanto custo de obras para reposição. No caso das zonas residenciais, a taxa de depreciação utilizada tem também em linha de conta a depreciação funcional e económica dos espaços uma vez que apesar de se encontrarem em aparente bom estado de conservação, as características de construção dos espaços refletem uma idade avançada na idealização e construção.

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;

Como foi referido anteriormente, as unidades que compõem o complexo têm características de utilização e estados de conservação diferenciados, o que implica que a análise e consideração de taxas de depreciação também são ajustadas às características individuais de cada edifício tendo sido indicada a respetiva taxa de depreciação no mapa de cálculos apresentado.

i) Indicação de eventuais transações, ou propostas efetivas de aquisição utilizadas na avaliação, relativas a imóveis de idênticas características;

Apresentamos no apêndice B dos anexos do presente relatório exemplos de mercado para imóveis com características similares, que serviram de referência para a atribuição e estimativa de valor para o imóvel em avaliação. Os valores apresentados têm por base os valores pedidos para efeitos de comercialização e poderão não ter relação com o valor efetivo da transação.

j) Identificação e justificação de outras variáveis utilizadas no método de avaliação e que contribuam para o seu resultado;

As áreas de construção utilizadas foram indicadas pelo cliente e validadas pela verificação no local.

k) Identificação do(s) valor(es) de avaliação para cada uma das frações autónomas

Não aplicável

l) Indicação do valor atribuído ao imóvel

(a atual estimativa de valor é válida à data da avaliação e enquanto se mantiver a situação económica em geral e do mercado imobiliário em particular)

11.151.267€

(onze milhões e cento e cinquenta e um mil duzentos e sessenta e sete Euros)

m) Pressupostos, reservas ou assunções especiais

Pressupostos:

- O imóvel encontra-se livre, disponível e sem quaisquer ónus ou encargos;
- As áreas consideradas foram aferidas a partir da documentação facultada no pressuposto das mesmas estarem corretas e legalizadas;

RELATÓRIO

m) Pressupostos, reservas ou assunções especiais (continuação)

A Prime Yield não fez qualquer inspeção à estabilidade dos solos nem a realizou testes que determinem a presença de qualquer tipo de contaminação. Pelo que, se o cliente considerar determinante esta verificação, deverá encomendar esses testes a empresas especializadas e informar-nos de modo a podermos, com esses resultados, reformular a nossa avaliação.

Pressupostos Especiais de acordo com ponto 3 da VPS 4 do RICS Valuation: Não foi considerado nenhum pressuposto especial aplicável à presente avaliação

n) Natureza e fonte da informação

Todo o relatório está preparado tendo por base as informações fornecidas pelo cliente as quais são da sua exclusiva responsabilidade.

Foram apresentados, para a realização da avaliação, os seguintes documentos:

- i) Plantas;
- ii) Quadro de áreas;
- iii) pressupostos para avaliação

As áreas indicadas na presente avaliação e que serviram de base ao cálculo de valor têm por base:

- a verificação em documentação facultada

RELATÓRIO

o) Base, ou bases de valor

Valor de mercado

Definição de valor de mercado:

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.

Moeda adotada: Euro (€)

p) Relatório elaborado de acordo com os critérios internacionais definidos pela IVS (International Valuation Standards) e EVS (European Valuation Standards)

O relatório de avaliação produzido pela Prime-Yield respeita os Standards internacionais definidos pelo IVS (International Valuation Standards), EVS (European Valuation Standards) e normas legais nacionais aplicáveis à atividade de avaliação de imóveis definidas pelo Regulamento da CMVM nº 2/2015 publicado em DR nº 138, 2ª série de 17 de julho e pela Lei nº 153/2015 de 14 de setembro, publicada em DR nº 179, 1ª Série.

A preparação e elaboração do presente relatório de avaliação preenchem os requisitos e cumprem os procedimentos exigidos pelo RICS, através do *RICS RED BOOK*, edição de 2014 que incorpora as normas internacionais de avaliação determinadas pelo IVSC, tendo sido o presente relatório acompanhado na sua execução por um membro RICS.

RELATÓRIO

C- ELEMENTOS DE RESPONSABILIZAÇÃO

a) Identificação de eventuais limitações ao valor determinado para o imóvel

O presente relatório teve por base a informação facultada e os pressupostos assumidos. Qualquer alteração aos mesmos implicará a revisão do relatório e dos valores neles apresentados.

b) Declaração do perito avaliador sobre regime de incompatibilidades

Eu, José Manuel Velez, licenciado em Gestão Imobiliária, na qualidade de perito avaliador de imóveis, a atuar em nome da Sociedade - "Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.", declaro não existirem quaisquer incompatibilidades suscetíveis de afetar a minha imparcialidade de análise e que obstem à elaboração do presente relatório de avaliação para o cliente, pelo facto de não me encontrar abrangido por qualquer uma das incompatibilidades previstas no artigo 19º do Regulamento CMVM nº 02/2015, nomeadamente por não ter qualquer interesse específico no imóvel objeto de avaliação, por não pertencer aos órgãos sociais da empresa ou de empresas que com esta se encontrem em relação de domínio ou de grupo, em virtude de não ter uma relação de trabalho subordinado com qualquer uma destas entidades e de não ter participações qualificadas no capital social das referidas empresas ou qualquer outra relação, comercial ou pessoal com as entidades envolvidas.

c) Declaração do perito avaliador sobre conformidade com exigências legais

Eu, José Manuel Velez, licenciado em Gestão Imobiliária, na qualidade de perito avaliador de imóveis, a atuar em nome da Sociedade - "Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.", declaro ter efetuado a presente avaliação em rigorosa observância das exigências legais vigentes, designadamente em estrito cumprimento da Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro e pelo Regulamento 2/2015 da CMVM, pela Lei 16/2015, de 24 de fevereiro, bem como pela demais legislação nacional e internacional que seja em cada momento aplicável

d) Indicação da apólice de seguro de responsabilidade civil, da seguradora, e da duração do contrato de seguro

O perito avaliador dispõe de um seguro de Responsabilidade Civil Profissional (José Manuel Velez, Apólice n.º 0002332977), do qual se apresentam as condições de validade pela anexação do recibo de pagamento de prémio de Seguro, no Apêndice I (comprovativos e certificados).

e) Assinatura e data de entrega à entidade contratante

Lisboa, 26 de janeiro de 2016

Documento assinado e certificado digitalmente por:
José Manuel Velez, MRICS



primeyield®

Verificação da assinatura digital: verifique o documento.

(assinatura digital)



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Conjunto de edifícios

PM 164 - Manutenção Militar (Ala Sul)

Travessa do Grilo

Lisboa

ANEXOS

APÊNDICE A
MAPA DE CÁLCULOS

APÊNDICE B
PROSPEÇÃO DE MERCADO

APÊNDICE C
MAPA DE LOCALIZAÇÃO

APÊNDICE D
REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

APÊNDICE E
DOCUMENTAÇÃO SUPORTE

APÊNDICE F
METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO

APÊNDICE G
GLOSSÁRIO

APÊNDICE H
DESCRIÇÃO DOS NÍVEIS DE SERVIÇO

APÊNDICE I
COMPROVATIVOS E CERTIFICADOS



Conjunto de edifícios

PM 164 - Manutenção Militar (Ala Sul)

Travessa do Grilo

Lisboa

APÊNDICE A

MAPA DE CÁLCULOS

ANEXOS

APÊNDICE A - MAPA DE CÁLCULOS

Áreas consideradas

A informação referente às áreas apresentadas foi recolhida tendo por base a informação facultada pelo cliente.

Mapa de Áreas - MANUTENÇÃO MILITAR (ALA SUL) - PM164 - LISBOA																			
Ordem	Descrição	Área (m²)	Área (m²)	Cave (m²)		1ª planta (m²)		2ª planta (m²)		3ª planta (m²)		4ª planta (m²)		5ª planta (m²)		6ª planta (m²)		7ª planta (m²)	
				Área (m²)	% Utilizada	Área (m²)	% Utilizada	Área (m²)	% Utilizada	Área (m²)	% Utilizada	Área (m²)	% Utilizada	Área (m²)	% Utilizada	Área (m²)	% Utilizada	Área (m²)	% Utilizada
1	TERRENO	2	2.613 m²			3.628 m²	100%												
1A	PASTELARIA	2				443 m²	100%												
2	BOMBEIROS	1	288 m²			288 m²	100%												
3	RESIDÊNCIAS	2	315 m²			630 m²	100%												
4	CONVENTO DAS GRILAS	3	1.462 m²			1.462 m²	100%	1.273 m²	100%	1.273 m²	100%								
5	CENTRAL ELÉTRICA	1	736 m²			736 m²	50%												
6	OFICINA AUTO	1	377 m²			377 m²	100%												
7	DEPÓSITO DE ÁGUA	1	130 m²			130 m²	100%												
8	SERVÇOS INDUSTRIAIS	1	309 m²			309 m²	100%												
9	SERVÇOS ADMINISTRATIVOS	3	128 m²			128 m²	100%	114 m²	100%	114 m²	100%								
10	FRIIO	1	897 m²			897 m²	70%												
11	TIPOGRAFIA	3	275 m²	250 m²	100%	250 m²	100%	108 m²	100%										
11A	TIPOGRAFIA																		
12	MASSAS	3+CV	930 m²	678 m²	0%	678 m²	80%	1.018 m²	100%	40 m²	100%								
12A	BOLACHAS	3+CV	860 m²	860 m²	100%	860 m²	100%	860 m²	5%	396 m²	100%	800 m²	100%						
13	SERVÇOS INFORMÁTICOS	3	589 m²	186 m²	0%	186 m²	100%	833 m²	100%										
14	SILOS	1	429 m²			429 m²	100%												
15	ARMAZENS GERAIS	1	3.490 m²			3.490 m²	100%												
16	FABRICA DE PAO	2	1.659 m²			1.659 m²	80%												
16A	CONFETARIA	3																	
17	CONFETARIA	2	968 m²			968 m²	100%	967 m²	100%										
18	MOAGEM	3	1.208 m²			1.208 m²	10%	1.208 m²	0%	1.208 m²	0%								
19	SILIO	1	214 m²			214 m²													
20	SILIO	8	202 m²			202 m²	100%	1.414 m²	100%										
Total																			

ANEXOS

APÊNDICE A - MAPA DE CÁLCULOS

Abordagem pelo método comparativo

Método Comparativo de Mercado - Cálculos				
Código	Descrição	Área (m2)	Valor unitário/m2 (€)	Total (€)
1	SUPERMERCADO	3.628 m2	375,00 €	1.360.500,00 €
1A	PASTELARIA	443 m2	475,00 €	210.425,00 €
2	BOMBEIROS	288 m2	475,00 €	136.800,00 €
3	RESIDENCIAS	630 m2	250,00 €	157.500,00 €
4	CONVENTO DAS GRILAS	4.008 m2	175,00 €	701.400,00 €
5	CENTRAL ELECTRICA	368 m2	350,00 €	128.800,00 €
6	OFICINA AUTO	377 m2	450,00 €	169.650,00 €
7	DEPOSITO DE ÁGUA	130 m2	400,00 €	52.000,00 €
8	SERVIÇOS INDUSTRIAIS	309 m2	450,00 €	139.050,00 €
9	SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS	355 m2	500,00 €	177.500,00 €
10	FRIIO	628 m2	475,00 €	298.252,50 €
11	TIPOGRAFIA	608 m2	475,00 €	288.800,00 €
12	MASSAS	678 m2	475,00 €	321.955,00 €
12A	BOLACHAS	2.896 m2	475,00 €	1.375.600,00 €
13	SERVIÇOS INFORMATICOS	1.422 m2	475,00 €	675.450,00 €
14	SILOS	12.870 m3	100,00 €	1.287.000,00 €
15	ARMAZENS GERAIS	3.490 m2	300,00 €	1.047.000,00 €
16	FABRICA DE PÃO	2.654 m2	450,00 €	1.194.480,00 €
17	CONFEITARIA	1.935 m2	450,00 €	870.750,00 €
18	MOAGEM	121 m2	450,00 €	54.360,00 €
20	SILO	1.616 m2	375,00 €	606.000,00 €
Valor total (€)		27.013 m2		11.253.273
Valor por m2 (€)				

ANEXOS

APÊNDICE A - MAPA DE CÁLCULOS

Abordagem pelo método do custo

Método do Custo - Cálculos						
Código	Área (m2)	Unitário/m2 (€)	Valor a novo	Tx depreciação	Valor depreciado	Total (€)
Terreno	32.195 m2	100,00 €				3.219.500
1 SUPERMERCADO	3.628 m2	550,00 €	1.995.400,00 €	70,00%	1.396.780	598.620
1A PASTELARIA	443 m2	550,00 €	243.650,00 €	50,00%	121.825	121.825
2 BOMBEIROS	288 m2	550,00 €	158.400,00 €	50,00%	79.200	79.200
3 RESIDENCIAS	630 m2	600,00 €	378.000,00 €	60,00%	226.800	151.200
4 CONVENTO DAS GRILAS	4.008 m2	600,00 €	2.404.800,00 €	70,00%	1.683.360	721.440
5 CENTRAL ELECTRICA	368 m2	500,00 €	184.000,00 €	70,00%	128.800	55.200
6 OFICINA AUTO	377 m2	500,00 €	188.500,00 €	50,00%	94.250	94.250
7 DEPOSITO DE ÁGUA	130 m2	400,00 €	52.000,00 €	50,00%	26.000	26.000
8 SERVIÇOS INDUSTRIAIS	309 m2	400,00 €	123.600,00 €	40,00%	49.440	74.160
9 SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS	355 m2	500,00 €	177.500,00 €	40,00%	71.000	106.500
10 FRIO	628 m2	550,00 €	345.345,00 €	50,00%	172.673	172.673
11 TIPOGRAFIA	608 m2	550,00 €	334.400,00 €	50,00%	167.200	167.200
12 MASSAS	678 m2	550,00 €	372.790,00 €	50,00%	186.395	186.395
12A BOLACHAS	2.896 m2	550,00 €	1.592.800,00 €	50,00%	796.400	796.400
13 SERVIÇOS INFORMATICOS	1.422 m2	550,00 €	782.100,00 €	50,00%	391.050	391.050
14 SILOS	12.870 m3	50,00 €	643.500,00 €	50,00%	321.750	321.750
15 ARMAZENS GERAIS	3.490 m2	400,00 €	1.396.000,00 €	75,00%	1.047.000	349.000
16 FABRICA DE PÃO	2.654 m2	500,00 €	1.327.200,00 €	50,00%	663.600	663.600
17 CONFEITARIA	1.935 m2	500,00 €	967.500,00 €	50,00%	483.750	483.750
18 MOAGEM	121 m2	500,00 €	60.400,00 €	50,00%	30.200	30.200
20 SILO	1.616 m2	350,00 €	565.600,00 €	50,00%	282.800	282.800
Total - Custos de Construção (€)						5.873.213
Encargos de Promoção (€)					2,00%	285.870
Projectos e Fiscalização (€)					2,00%	285.870
Taxas e Licenças (€)					2,00%	285.870
Total - Custos Indirectos (€)						857.509
Margem de Promoção (€)					12%	1.098.940
Depreciação - Física, Funcional, Económica (€)					41,09%	8.420.273
Valor de Mercado (€)						11.049.262

ANEXOS

APÊNDICE A – MAPA DE CÁLCULOS

Abordagem pelo método do rendimento

Critério da capitalização direta

(Determinação do valor efectivo)

Tendo por base as rendas atuais e uma taxa de capitalização de 4%, que reflete a relação atual entre os valores de arrendamento e os valores de venda na zona envolvente ao bem. Para efeitos de cálculo foi ainda considerada uma taxa para custos não recuperáveis de 2% que na nossa opinião se ajusta aos custos indiretos de gestão, manutenção e obrigações fiscais a suportar pelo proprietário.

[illegible]



Conjunto de edifícios

PM 164 - Manutenção Militar (Ala Sul)

Travessa do Grilo

Lisboa

APÊNDICE B

PROSPEÇÃO DE MERCADO

ANEXOS

APÊNDICE B - PROSPECÇÃO DE MERCADO

Comparáveis de mercado

Prospecção de Mercado - Valores de Oferta de Venda									
ARMAZEM									
Designação	Informação	Localidade/Freguesia	Ano Construção	Est. Conservação	Área Terreno (m2)	Área (m2)	Preço Total (€)	Preço (m2) (€)	Análise estatística
Armazem	Justopção - Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda	Lisboa/Beato	1990	bom		1433	935.000	652,48	Valor mínimo: 428 Percentis: 651
Armazem	Justopção - Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda	Lisboa/Beato	2000	bom		1234	803.000	650,73	Valor Máximo: 707 Mediana: 652
Armazem	Justopção - Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda	Lisboa/Beato	1990	bom		4100	2.700.000	658,54	1º Quartil: 651 Média amostral: 619
Armazem	Engel & Völkers Lisboa	Lisboa/Marvila/Poço do Bispo	1950	Mau		2805	1.200.000	427,81	2º Quartil: 652 Desvio Padrão: 109
Armazem	RE/MAX ReOriente	Lisboa/marvila/Santa Apolonia	1950	Razoavel		5520	3.900.000	706,52	3º Quartil: 659 Área Média: 3.018



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Conjunto de edifícios

PM 164 - Manutenção Militar (Ala Sul)

Travessa do Grilo

Lisboa

APÊNDICE C

MAPA DE LOCALIZAÇÃO

ANEXOS

APÊNDICE C - MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Localização do Imóvel

Coordenadas GPS:

Latitude: 38°43'55.33"N

Longitude: 9° 6'21.84"W





RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Conjunto de edifícios

PM 164 - Manutenção Militar (Ala Sul)

Travessa do Grilo

Lisboa

APÊNDICE D

REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

ANEXOS

APÊNDICE D - REPORTAGEM FOTOGRÁFICA



ANEXOS

APÊNDICE D - REPORTAGEM FOTOGRÁFICA





Conjunto de edifícios

PM 164 - Manutenção Militar (Ala Sul)

Travessa do Grilo

Lisboa

APÊNDICE E
DOCUMENTAÇÃO SUPORTE



MANUTENÇÃO MILITAR ALA SUL - PM164 - RESUMO DAS ÁREAS

Nº	Descrição	Piso	Usos/Ocupações existentes/Observações	% de utilizável/Área total	Área de construção a considerar (m2)	de Áreas a Implantação (m2)	de Nº de pisos	Áreas de construção (m2)	Acima Solo	Caves
1	Supermercado		1 piso enterrado	100,00%	3.628,00	2.613,00	2	3.628,00	-	-
1A	Pastelaria		Fábrica de fritos	100,00%	443,00		2	443,00		
2	Bombefros			100,00%	288,00	288,00	1	288,00		-
3	Residências		Arrendado, 4 fogos		-	315,00	2	630,00		-
4	Convento das Grilas		Arrendado, 19 fogos		-	1.462,00	3	4.008,00		-
5	Central Eléctrica		Parte ocupada pelos geradores	50,00%	368,00	736,00	1	736,00		-
6	Oficina Auto				377,00	377,00	1	377,00		-
7	Depósito de Água				-	130,00	1	130,00		-
8	Serviços Industriais				309,00	309,00	1	309,00		-
9	Serviços administrativos				355,00	128,00	3	355,00		-
10	Frio			70,00%	627,90	897,00	1	897,00		-
11	Tipografia				358,00	275,00	3	358,00		250,00
11 A	Tipografia		Incluído no anterior			-		-		-
		Cave		100,00%	250,00					250,00
		Rc		100,00%	250,00			250,00		
		Piso intermédio		100,00%	108,00			108,00		
12	Massas				608,00					
		Cave		0,00%	-	930,00	3+cave	1.728,00		678,00
		Rc	Não aproveitável	80,00%	536,00			670,00		
		1º piso	Retirar a zona de moagem	10,00%	101,80			1.018,00		
		Piso intermédio	Máquina de massas	100,00%	40,00			40,00		
		Total =	Tem pequeno escritório		677,80					
12 A	Bolachas					860,00	3+cave	2.796,00		860,00
		Cave		100,00%	860,00					860,00
		Rc		100,00%	800,00			800,00		
		1º piso		5,00%	40,00			800,00		
		Piso intermédio		100,00%	396,00			396,00		
		2º piso		100,00%	800,00			800,00		
		Total =			2.896,00					
13	Serviços informáticos				1.422,00	589,00	3	1.422,00		186,00
14	Silos (h=30 mts)				-	429,00	1	429,00		-
15	Armazéns gerais			100,00%	3.490,00	3.490,00	1	3.490,00		-
15 A	Armazéns gerais				-	-	1	-		-
15 B	Armazéns gerais				-	-	1	-		-
15 C	Armazéns gerais				-	-	1	-		-
15 D	Armazéns gerais				-	-	1	-		-
16	Fábrica de Pão			80,00%	2.654,40	1.659,00	2	3.318,00		-
16 A	Confeitaria				-	-	3	-		-
17	Confeitaria			100,00%	1.935,00	968,00	2	1.935,00		-
18	Moagem			10,00%	3.624,00	1.208,00	3	3.624,00		-
		Rc		0,00%	120,80			1.208,00		
		1º piso		0,00%	-			1.208,00		
		2º piso		0,00%	-			1.208,00		
		Total =			120,80					
19	Silo				-	214,00	1	214,00		-
20	Silo				1.616,00	202,00	8	1.616,00		-
Totais =					25.797,90	18.079,00		32.288,00		1.974,00



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Conjunto de edifícios

PM 164 - Manutenção Militar (Ala Sul)

Travessa do Grilo

Lisboa

APÊNDICE F METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO

A) ATIVOS SEM DESENVOLVIMENTO
IMOBILIÁRIO FUTURO

Método Comparativo
Método do Rendimento
Método dos Custos

B) ATIVOS DE PROMOÇÃO DE MÉDIA
E GRANDE DIMENSÃO ASSOCIADOS
A UM DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO
FUTURO

Método do Valor Residual
Método do Rendimento - Critério de DCF

ANEXOS

APÊNDICE F - METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO

A) ATIVOS SEM DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUTURO

Método comparativo

O relatório inclui fundamentação teórica dos métodos de avaliação, quadros de prospeção, quadros de avaliação, descrição matricial e cadastral das propriedades que constituem o objeto de avaliação, anexo fotográfico e anexos com toda a documentação utilizada.

O critério de comparação de mercado tem por referência os valores de transação de imóveis semelhantes e comparáveis ao imóvel objeto de análise, obtidos através de prospeção de mercado realizada na zona.

Importa realçar que para que exista rigor na aplicação deste critério é necessário verificar a veracidade da informação recolhida, nomeadamente no que diz respeito à dicotomia valor pretendido/valor escriturado, e à questão das áreas.

Após a recolha da informação que sustentará a estimativa de valor, terá de existir uma classificação da mesma de acordo com os itens (localização, estado de conservação, nível de acabamentos, áreas, ...) que se coadunam com o tipo de propriedade a avaliar.

A utilização deste critério pode ser substancialmente melhorada se forem consideradas duas formas de aperfeiçoamento deste método, a saber:

a) Homogeneização

Permite comparar propriedades que apresentem características diferentes entre si.

b) Análise Estatística

Permite o tratamento da informação com maior precisão através da definição de certos parâmetros estatísticos (média, desvio padrão e variância).

Sintetizando, grande parte do "sucesso" da aplicabilidade deste critério é função da quantidade de informação obtida, isto é, do volume de transações de propriedades análogas à que se está a avaliar.

ANEXOS

APÊNDICE F - METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO

Método do rendimento

É o critério através do qual se estima o valor atual de benefícios futuros gerados pela propriedade, tendo por base o princípio da antecipação (saldo actualizado entre os benefícios e os custos futuros inerentes a determinada propriedade). Para tal são normalmente utilizados dois métodos de capitalização, a saber:

Capitalização direta

É método através do qual se estima o valor de um imóvel através da seguinte fórmula:

Valor do imóvel = (Rendimentos líquidos anuais/ Taxa de capitalização)

Deste modo podemos identificar 3 passos na aplicação deste método;

1º - Estimativa dos rendimentos líquidos médios gerados pelo imóvel em questão.
Estes rendimentos obtêm-se deduzindo ao rendimento bruto do período de tempo considerado todas as despesas e encargos que existirão nesse espaço temporal.

2º - Fixação de uma taxa de capitalização.
Trata-se de uma taxa que reflete a relação existente entre o mercado de venda e de arrendamento num determinado local. Parte-se do pressuposto que a renda será perpétua e de termos anuais constantes.

3º - Estimativa do valor do bem.
Resulta da aplicação da fórmula anteriormente apresentada.

Critério Discounted Cash Flow (DCF)

Este método baseia-se na ideia de que o valor de um ativo é determinado em função dos fluxos de rendimento que tal ativo consegue gerar.

Este método é utilizado principalmente nos casos de propriedades comerciais e propriedades de rendimento.

Deverão ser considerados todos os rendimentos e despesas, tendo em conta as condições de mercado à data da avaliação e considerar taxas de ocupação, despesas gerais de funcionamento e de investimento.

Como ferramenta principal de estimativa de valor, aquando da utilização do método do rendimento, na Prime Yield, utilizamos o software *Argus Valuation DCF* que nos permite uma abordagem integrada de portfolio.



ANEXOS

APÊNDICE F - METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO

Método dos custos

Este critério é baseado no princípio da substituição. O terreno é avaliado (face ao mercado) em separado das construções existentes face a orçamentos de custos correntes de substituição deduzidos de um fator de depreciação que traduza a obsolescência funcional, económica e o estado físico do imóvel.

Trata-se de um critério bastante utilizado quando o avaliador tem de estimar o valor para imóveis dificilmente comparáveis ou devido à inexistência de arrendamento.

Devem ser respeitados os seguintes passos na avaliação de um imóvel utilizando este critério.

- a) Estimar o valor do terreno onde se encontram implantadas as edificações. Tal é efectuado através do método comparativo de mercado, ou seja, o valor de mercado do terreno será aferido tendo em conta a prospeção de mercado.
- b) Determinar o custo de construção, em novo, de uma propriedade "semelhante" à que é objeto de avaliação.
- c) Afetar um coeficiente de depreciação, ao valor obtido no passo anterior, que traduza a deterioração física e a obsolescência funcional e económica do bem.

ANEXOS

APÊNDICE F - METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO

B) ATIVOS DE PROMOÇÃO DE MÉDIA E GRANDE DIMENSÃO ASSOCIADOS A UM DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUTURO

O relatório incluirá fundamentação teórica dos métodos de avaliação utilizados, quadros de prospecção, quadros de avaliação, mapa de fluxos de caixa, descrição matricial e cadastral das parcelas que constituem o projeto, anexo fotográfico e anexos com toda a informação utilizada.

Este grupo de imóveis será alvo de uma simulação de cenários no qual será ponderado o risco urbanístico, bem como o risco financeiro de cada um dos projetos imobiliários.

Método do valor residual

O Valor de Mercado da propriedade assim determinado é baseado na projecção das receitas a gerar pelo projeto de desenvolvimento considerado, bem como na projecção de custos a suportar.

Assim, o Valor de Mercado da propriedade é baseado numa análise de rentabilidade do projeto de desenvolvimento, consentâneo com as capacidades urbanísticas do local.

Método do rendimento: Critério Discounted Cash Flow (DCF)

O presente método é bastante utilizado na avaliação de terrenos e imóveis em que seja viável uma alteração ou maximização do uso. Uma avaliação que tenha por base este método em que se estudam as várias alternativas (usos possíveis e legalmente aceites) devem ser suportados por uma análise de cenários (Análises de Sensibilidade e/ou Simulação de Monte Carlo), em que são testadas as variáveis chave e em que está presente o princípio da antecipação (Estimar, aos dias de hoje, os benefícios e custos futuros do imóvel a adaptar, promover, ampliar, ...). A metodologia de avaliação de alternativas é extremamente utilizada na montagem de negócios imobiliários, uma vez que permite definir à partida qual o tipo de projeto mais adequado para o terreno em causa (valor residual mais elevado representa o melhor uso alternativo para a propriedade objeto de intervenção).

Para a estimativa do valor do bem através dos *cash flows* descontados a Prime Yield utiliza o Software *Argus Developer*, o que permite a realização de análises de sensibilidade com diversos cenários de custos e proveitos.





RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Conjunto de edifícios

PM 164 - Manutenção Militar (Ala Sul)

Travessa do Grilo

Lisboa

APÊNDICE G GLOSSÁRIO

GROSS EXTERNAL AREA (GEA)

GROSS INTERNAL AREA (GIA)

NET INTERNAL AREA (NIA)

ANEXOS

APÊNDICE G - GLOSSÁRIO

A Prime Yield fundamenta as definições das áreas com base no "Code of Measuring Practice - RICS".

Gross External Area (GEA)

Gross External Area is the area of a building measured externally at each floor level.

Including

- 1.1 Perimeter Wall thickness and external projections
- 1.2 Areas occupied by internal walls and partitions
- 1.3 Columns, piers, chimney breasts, stairwells, lift-wells, and the like
- 1.4 Atria and entrance halls, with clear height above, measured at base level only
- 1.5 Internal balconies
- 1.6 Structural, raked or stepped floors are to be treated as a level floor measured horizontally
- 1.7 Horizontal floors, whether accessible or not, below structural, raked or stepped floors
- 1.8 Mezzanine areas intended for use with permanent access
- 1.9 Lift rooms, plant rooms, fuel stores, tank rooms which are housed in a covered structure of a permanent nature, whether or not above the main roof level
- 1.10 Outbuildings which share at least one wall with the main building
- 1.11 Loading bays
- 1.12 Areas with a headroom of less than 1.5m
- 1.13 Pavement vaults
- 1.14 Garages
- 1.15 Conservatories

Excluding

- 1.16 External open-sided balconies, covered ways and fire escapes
- 1.17 Canopies
- 1.18 Open vehicle parking areas, roof terraces, and the like
- 1.19 Voids over or under structural, raked or stepped floors
- 1.20 Greenhouses, garden stores, fuel stores, and the like in residential property

ANEXOS

APÊNDICE G - GLOSSÁRIO

Gross Internal Area (GIA)

Gross Internal Area is the area of a building measured to the internal face of the perimeter walls at each floor level.

Including

- 2.1 Areas occupied by internal walls and partitions
- 2.2 Columns, piers, chimney breasts, stairwells, lift-wells, other internal projections, vertical ducts, and the like
- 2.3 Atria and entrance halls, with clear height above, measured at base level only
- 2.4 Internal open-sided balconies, walkways, and the like
- 2.5 Structural, raked or stepped floors are to be treated as a level floor measured horizontally
- 2.6 Horizontal floors, with permanent access, below structural, raked or stepped floors
- 2.7 Corridors of a permanent essential nature (e.g. fire corridors, smoke lobbies)
- 2.8 Mezzanine floor areas with permanent access
- 2.9 Lift rooms, plant rooms, fuel stores, tank rooms which are housed in a covered structure of a permanent nature, whether or not above the main roof level
- 2.10 Service accommodation such as toilets, toilet lobbies, bathrooms, showers, changing rooms, cleaners' rooms, and the like
- 2.11 Projection rooms
- 2.12 Voids over stairwells and lift shafts on upper floors
- 2.13 Loading bays
- 2.14 Areas with a headroom of less than 1.5m (see APP 6)
- 2.15 Pavement vaults
- 2.16 Garages
- 2.17 Conservatories

Excluding

- 2.18 Perimeter wall thicknesses and external projections
- 2.19 External open-sided balconies, covered ways and fire escapes
- 2.20 Canopies
- 2.21 Voids over or under structural, raked or stepped floors
- 2.22 Greenhouses, garden stores, fuel stores, and the like in residential property

ANEXOS

APÊNDICE G - GLOSSÁRIO

Net Internal Area (NIA)

Net Internal Area is the usable area within a building measured to the internal face of the perimeter walls at each floor level.

Including

- 3.1 Atria with clear height above, measured at base level only (but see 3.11)
- 3.2 Entrance halls (but see 3.11)
- 3.3 Notional lift lobbies and notional fire corridors
- 3.4 Kitchens
- 3.5 Built-in units, cupboards, and the like occupying usable areas
- 3.6 Ramps, sloping areas and steps within usable areas
- 3.7 Areas occupied by ventilation/heating grilles
- 3.8 Areas occupied by skirting and perimeter trunking
- 3.9 Areas occupied by non-structural walls subdividing accommodation in sole occupancy
- 3.10 Pavement vaults

Excluding

- 3.11 Those parts of entrance halls, atria, landings and balconies used in common (see 3.1 and 3.2)
- 3.12 Toilets, toilet lobbies, bathrooms, cleaners' rooms, and the like
- 3.13 Lift rooms, plant rooms, tank rooms (other than those of a trade process nature), fuel stores, and the like
- 3.14 Stairwells, lift-wells and permanent lift lobbies
- 3.15(a) Corridors and other circulation areas where used in common with other occupiers
- 3.15(b) Permanent circulation areas, corridors and thresholds/recesses associated with access, but not those parts that are usable areas
- 3.16 Areas under the control of service or other external authorities including meter cupboards and statutory service supply points
- 3.17 Internal structural walls, walls enclosing excluded areas, columns, piers, chimney breasts, other projections, vertical ducts, walls separating tenancies and the like
- 3.18(a) The space occupied by permanent and continuous air-conditioning, heating or cooling apparatus, and ducting in so far as the space it occupies is rendered substantially unusable
- 3.18(b) The space occupied by permanent, intermittent air-conditioning, heating or cooling apparatus protruding 0.25m or more into the usable area
- 3.19 Areas with a headroom of less than 1.5m
- 3.20 Areas rendered substantially unusable by virtue of having a dimension between opposite faces of less than 0.25m. See diagram E
- 3.21 Vehicle parking areas (the number and type of spaces noted)



Conjunto de edifícios

PM 164 - Manutenção Militar (Ala Sul)

Travessa do Grilo

Lisboa

APÊNDICE H

DESCRIÇÃO DOS NIVEIS DE SERVIÇO

ANEXOS

APÊNDICE H- NÍVEIS DE SERVIÇO

A Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda. ("Prime Yield"), sociedade por quotas, com sede na Avenida Columbano Bordalo Pinheiro, Edifício Pórtico, nº 75, 7º piso, fração 706, freguesia de Campolide, concelho de Lisboa, registada na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 507235452, registada na CMVM (Comissão do Mercado de Valores Mobiliários) como Perito Avaliador de Imóveis com o número AVFII/05/013, após verificação e avaliação da experiência, qualificações e idoneidade da sociedade e dos quatro técnicos que atuam em nome da mesma.

A Prime Yield possui ainda as seguintes certificações:

Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) - sociedade registada sob o número 042807;

Bureau Veritas - certificado em Qualidade e Ambiente, respetivamente, pela norma NP EN ISO 9001:2008 e norma NP EN ISO 14001:2004;

Associada da ASAVAL - Associação profissional das sociedades de avaliação (associada n.º4), que é membro da TEGOVA.

A Prime Yield e os peritos que atuam em seu nome encontram-se sujeitos à supervisão e à fiscalização da CMVM, bem como do Banco de Portugal e da Autoridade de Supervisão de Seguros e de Fundos de Pensões.

O exercício da atividade da Prime Yield encontra-se regulado pela Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro e pelo Regulamento 2/2015 da CMVM, pela Lei 16/2015, de 24 de fevereiro, bem como pela demais legislação aplicável, encontrando-se os peritos avaliadores de imóveis e os seus colaboradores submetidos a regras de conduta e de controlo nacionais e internacionais, nomeadamente no que respeita a padrões de ética, de qualificação profissional e de organização interna no exercício das suas funções, garantindo, através das metodologias e práticas profissionais utilizadas, a mais elevada qualidade dos seus serviços.

O capital social da Prime Yield não é detido por quaisquer entidades externas aos quadros da sociedade, sendo nessa medida uma empresa autónoma e independente de quaisquer grupos económicos.

A Prime Yield adota, pois, políticas de independência, não se coadunando a sua atividade com situações suscetíveis de afetar a sua imparcialidade de análise, em rigoroso cumprimento do artigo 19º da Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro, sendo as avaliações produzidas em estrita observância dos normativos legais acima referidos, bem como das regras internacionais adotadas pela RICS, assegurando o total cumprimento da VPS1 da edição de Janeiro do *RICS Valuation - Professional Standards 2014*.

O presente relatório apenas poderá ser utilizado para os fins contratados e no âmbito de projetos ou negócios relativos ou que envolvam o ou os imóveis avaliados, não podendo ser divulgado a terceiros fora do estritamente necessário para o cumprimento desses fins.

A utilização do presente relatório para fins distintos das finalidades contratadas carecerá sempre de autorização prévia da Prime Yield, nomeadamente para efeitos de processos de financiamento. Nos casos de portabilidade obrigatória dos relatórios de avaliação de imóveis para clientes bancários que eventualmente será prevista em regulamentação a aprovar pelo Banco de Portugal, conforme previsto no artigo 22º, n.º 1, alínea b) da Lei n.º 153/2015 de 14 de setembro de 2015, a utilização dos relatórios terá de ser precedida de uma comunicação prévia à Prime Yield.

Quaisquer serviços complementares ou cenários extraordinários de avaliação, que não estejam previstos no âmbito dos termos de contratação ou regime contratual aplicável na relação entre a Prime Yield e a Entidade Contratante, deverão ser alvo de apresentação de uma proposta ou termos de contratação separados.

A Prime Yield informa também que, antes da realização de quaisquer transações financeiras, seja verificada pela Entidade Contratante a validade dos pressupostos adotados.

Quaisquer danos decorrentes de erros ou omissões constantes dos relatórios de avaliação apenas serão da responsabilidade dos peritos avaliadores de imóveis caso estes lhe sejam imputáveis a título de dolo, desde que tais danos sejam causados à entidade contratante, aos acionistas ou participantes de organismos de investimento coletivo, aos clientes bancários, aos tomadores de seguros, segurados e beneficiários de contratos de seguro e aos associados, participantes e beneficiários de fundos de pensões e desde que os relatórios tenham sido utilizados para os fins a que os mesmos se destinam, nos termos previamente ajustados com a Prime Yield. A entidade contratante responderá solidariamente e independentemente da culpa, pelos danos causados aos acionistas ou participantes de organismos de investimento coletivo, aos clientes bancários, aos tomadores de seguros, segurados e beneficiários de contratos de seguro e aos associados, participantes e beneficiários de fundos de pensões.

A Prime Yield elabora os relatórios com base nos elementos e nos documentos disponibilizados ou entregues pela Entidade Contratante, ainda que emitidos ou facultados por quaisquer entidades públicas ou privadas. A Prime Yield assume que a informação fornecida pela entidade contratante é completa e verdadeira, não recaindo sobre a Prime Yield qualquer responsabilidade por eventuais erros ou omissões que constem nos relatórios de avaliação decorrentes da inexatidão, falsidade ou incoerência dos elementos ou documentos disponibilizados tanto pela Entidade Contratante, como por quaisquer entidades, públicas ou privadas.

Nos termos do disposto no artigo 7º da Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro, a Prime Yield é segurada por seguro de responsabilidade civil profissional, contratado a favor de terceiros lesados, cujo nº da apólice, companhia seguradora, capital seguro e validade é o que se encontra em anexo ao relatório no Apêndice de Comprovativos e Certificados.



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Conjunto de edifícios

PM 164 - Manutenção Militar (Ala Sul)

Travessa do Grilo

Lisboa

APÊNDICE I

COMPROVATIVOS E CERTIFICADOS

ANEXOS

APÊNDICE I - COMPROVATIVOS E CERTIFICADOS

Eu, José Manuel Velez, licenciado em Gestão Imobiliária na qualidade de perito avaliador de imóveis de fundos de investimento imobiliário, a atuar em nome da sociedade – “Prime Yield – Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.”, registada na CMVM sob o n.º AVFII/05/013, declaro não existirem quaisquer incompatibilidades suscetíveis de afetar a minha imparcialidade de análise e que obstem à elaboração do presente relatório de avaliação para o cliente identificado na alínea d) do relatório, pelo facto de não me encontrar abrangido por qualquer uma das incompatibilidades previstas no artigo 19.º do Regulamento CMVM nº 02/2015, nomeadamente por não ter qualquer interesse específico no imóvel objeto de avaliação, por não pertencer aos órgãos sociais da empresa ou de empresas que com esta se encontrem em relação de domínio ou de grupo, em virtude de não ter uma relação de trabalho subordinado com qualquer uma destas entidades e de não ter participações qualificadas no capital social das referidas empresas ou qualquer outra relação, comercial ou pessoal com as entidades envolvidas.

Mais declaro que o Conselho Diretivo da CMVM deliberou, nos termos do artigo 29.º/3 do RJFII, aprovado pelo Decreto-Lei n.º60/2002, de 20 de Março, e do artigo 19.º do Regulamento da CMVM n.º8/2002, após a verificação e avaliação da experiência e da idoneidade do requerente, conceder o registo como perito avaliador de imóveis de fundos de investimento imobiliário, a:

- “Prime Yield – Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.”


Como perito individual, a atuar em nome da sociedade supra referida:

- José Manuel Velez;

Tendo sido atribuído, respetivamente, o número AVFII/05/013.


Declaro ainda que a presente avaliação foi feita de acordo com em rigorosa observância das exigências legais vigentes, designadamente em estrito cumprimento da Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro e pelo Regulamento 2/2015 da CMVM, pela Lei 16/2015, de 24 de fevereiro, bem como pela demais legislação nacional e internacional aplicável.

O perito avaliador dispõe de um seguro de Responsabilidade Civil Profissional (José Manuel Velez, Apólice n.º 0002332977), do qual se apresentam as condições de validade pela anexação do recibo de pagamento de prémio de Seguro, no Apêndice I (comprovativos e certificados). A pedido do cliente poderemos enviar o documento de condições particulares associadas à apólice de Seguro em vigor.



Peritos avaliadores de imóveis

- Nome | Denominação: Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda
- N.º de registo: AVFII/05/013
- Tipo de entidade: Pessoa Colectiva
- Data de registo: 14/04/2005
- Endereço | Sede social: Avenida António Serpa, nº 3 - D 1050-026 LISBOA
- Pessoas que actuam em nome da sociedade:
 - Nelson Manuel da Silva Régio
 - Miguel Bernardo Serra Ribeiro
 - Mário Ricardo de Ornelas Neves
 - José Manuel Miranda Velez
 - Bruno Miguel Barata Mina
 - Jorge Alexandre Dias Gonçalves
 - Célia Manuela Costa Pereira Sampaio
 - Nuno Jorge Pimenta Mendes Ferreira
 - Joana Fieire Ferreira Silva Santos Pinha
 - João Pedro Marques das Neves Carneiro
 - Mariana Mendonça dos Santos
 - Lara Mendes Neves
 - Luis Miguel do Nascimento Madalena



CMVM
COMISSÃO DO MERCADO
DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Laura Alves, nº 4
Apartado 14253
1964-003 Lisboa
Telefone: +351 213 177 000
Fax: +351 213 537 077
Email: cmvm@cmvm.pt

Rua Dr. Alfredo Magalhães, 8 - 5.ª
4000-061 Porto
Telefone: +351 222 084 452
Fax: +351 222 084 301
Email: cmvm@cmvm.pt

ANEXOS

APÊNDICE I - COMPROVATIVOS E CERTIFICADOS

FIDELIDADE
SEGUROS DESDE 1808

RECIBO DE PRÉMIO Nº 0146034668

FM

FM

PRIME YIELD CONSULT A IMOBILIARIA LDA
AV COLUMBANO BORDALO PINHEIRO ED PORTICO
75 7 FR 706
1070-061 LISBOA

Estimado Cliente,

Por se encontrar pago o prémio abaixo indicado, enviamos o presente recibo.

RAMO / PRODUTO Responsabilidade Civil

RISCO / OBJECTO SEGURO / OUTRAS REFERÊNCIAS

PORTUGAL

APÓLICE RC79255677 NIF 507235452

DATA DE EMISSÃO 2015-11-13 DATA DO AVISO 2015-11-17

CLIENTE 0005643509

PERÍODO DO RECIBO 2015-01-01 a 2017-01-01 TIPO CONTINUADO

PRÉMIO COMERCIAL 2.250,00

SELO 202,50

VALOR A PAGAR 2.452,50

IVA Isento (n.º 28 do Art.º 9.º do CIVA) MOEDA: EUR

Pelo Segurador,

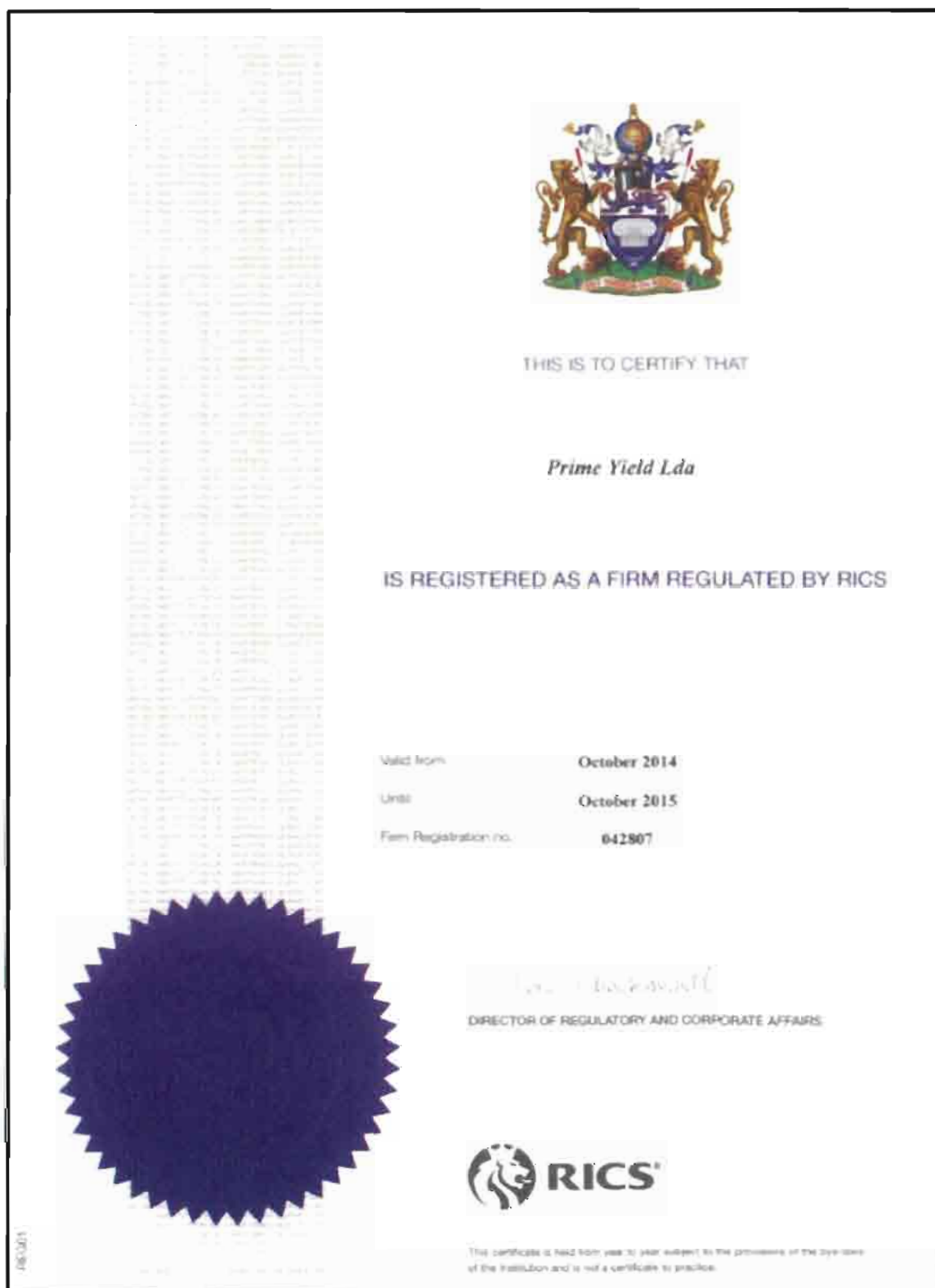
[Assinatura]

Fidelidade - Companhia de Seguros, S.A. - HIPC e Matricula 500 918 880, na C.R. Lisboa
Sede: Largo do Calhariz, 30 1249-001 Lisboa - Portugal - Capital Social € 381 150 000
www.fidelidade.pt
Linha de Apoio ao Cliente: Tel. 808 29 39 49 - Fax 21 323 78 09 - E-mail: apoiocliente@fidelidade.pt
Atendimento telefónico personalizado nos dias úteis das 8h30 às 20h

ESTE DOCUMENTO NÃO SERVE DE FATURA.

ANEXOS

APÊNDICE I - COMPROVATIVOS E CERTIFICADOS



ANEXOS

APÊNDICE I - COMPROVATIVOS E CERTIFICADOS

BUREAU VERITAS
Certification



Certificação
Certification

Concedida a / Awarded to

**PRIME YIELD – CONSULTADORIA E
AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA.**
EDIFÍCIO PÓRTICO - AVENIDA COLUMBANO BORDALO PINHEIRO Nº 75 - 7º PISO -
FRACÇÃO 7.06
1070-061 LISBOA
PORTUGAL

O Bureau Veritas Certification declara que o Sistema de Gestão da
Organização acima foi auditado e encontrado de acordo com os
requisitos da norma:
Bureau Veritas certify that the Management System has been audited and found to be in accordance
with the requirements of standard:

NORMA / STANDARD

ISO 14001:2004

Âmbito da Certificação
Scope of certification

**AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA E CONSULTORIA EM PORTUGAL E CABO
VERDE.**
**PROPERTY VALUATION AND CONSULTING IN PORTUGAL AND CABO
VERDE.**

Certificado Nº Certificate Number	PT003167-1	Director Geral / Managing Director
Data de Certificação Inicial: Original approval date	12/10/2011	
Data de Entrada em Vigor: Effective date	12/10/2014	
Data de Validade do Certificado: Certificate expiration date	11/10/2017	

Este certificado é válido, desde que se mantenham as normas e condições, gerais e específicas,
inerentes aos serviços de certificação.
This certificate is valid, subject to the general and specific terms and conditions of certification services.

Managing Office / Escritório Responsável: Bureau Veritas Certification Portugal, Lda
Issuing Office / Escritório Emissor: Bureau Veritas Certification Portugal, Lda
Rua Terrestre de Lisboa, Lote 330, 1400-485 Lisboa, PORTUGAL.

ANEXOS

APÊNDICE I - COMPROVATIVOS E CERTIFICADOS



BUREAU VERITAS
Certification

Certificação
Certification

Concedida a / Awarded to

**PRIME YIELD - CONSULTADORIA E
AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA.**

EDIFÍCIO PORTICO AVENIDA COLUMBANO BORDALO PINHEIRO N° 75 - 7º PISO -
FRACÇÃO 7.06
1070-061 LISBOA
PORTUGAL

O Bureau Veritas Certification declara que o Sistema de Gestão da
Organização acima foi auditado e encontrado de acordo com os
requisitos da norma:

Bureau Veritas certify that the Management System has been audited and found to be in accordance
with the requirements of standard:

NORMA / STANDARD

ISO 9001:2008

Âmbito da Certificação
Scope of certification

**AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA E CONSULTORIA EM PORTUGAL E CABO
VERDE**

**PROPERTY VALUATION AND CONSULTING IN PORTUGAL AND CABO
VERDE**

Certificado N° Certificate Number	PT003168-1	Director Geral / Managing Director
Data de Certificação Inicial: Original approval date	11/06/2011	 IPAC accreditação Instituto Lusitano de Normas de Certificação
Data de validade do Certificado anterior Last Certificate validity	10/06/2014	
Data de auditoria de Recertificação: Last recertification audit date	16/07/2014	
Data de Entrada em Vigor: Effective date	12/06/2014	
Data de Validade do Certificado: Certificate expiration date	10/06/2017	

Este certificado é válido, desde que se mantenham os termos e condições, gerais e específicas,
inerentes aos serviços de certificação

This certificate is valid, subject to the general and specific terms and conditions of certification services

Managing Office / Escritório Responsável: Bureau Veritas Certification Portugal, Lda
Issuing Office / Escritório Emissor: Bureau Veritas Certification Portugal, Lda
Rua Bernardino de Lisboa, Lote 331, 1600-080 Lisboa, PORTUGAL



DACM
Prop. n.º 278/2016
Fls. _____

Informação N.º:

Data:

Para: Subdirector-Geral do Tesouro e Finanças

PARECER

DESPACHO

Em anexo em a
análise de produtividade
e valores propostos.

A bem do Subdiretor.

2016.03.03

Isabel Fernandes
Directora de Serviços

Com a reunião em
neste ponto em
bem os pontos expostos.

2016-03-03
Bernardo Albuquerque
Subdirector

Assunto: Prédio Militar PM 164/Lisboa - "Manutenção Militar (Ala Sul)". Cedência de utilização à Câmara Municipal de Lisboa.

V/ Ref.º:

N/ Ref.º: Informação n.º40/DSAVP/2016 de 01 de Março,

Proc.26-LFA-B-10

N/ Ent.º:

1. Serve a presente informação para analisar a avaliação o Prédio Militar PM 164/Lisboa que corresponde às antigas instalações da "Manutenção Militar (Ala Sul)", localizadas na Travessa do Grilo, zona do Beato, em Lisboa.
2. A avaliação deste complexo tem como propósito a eventual cedência de utilização à Câmara Municipal de Lisboa.
3. As instalações foram no essencial construídas ao longo do século XX, junto do antigo Convento do Grilo, que de resto integra o complexo industrial avaliado ainda que com utilização de habitação.
4. O imóvel localiza-se entre a zona ribeirinha da Av. Infante D. Henrique e a Rua do Grilo, ocupando uma área de terreno com cerca de 3 ha. O património é constituído por edifícios de tipologia e época diversa⁵, desde Silos, Armazéns, Edifícios Industriais, Administrativos, Residenciais etc, totalizando uma área bruta de construção de aproximadamente 35.000 m². De uma forma geral, o estado de conservação é considerado fraco.

Edifício		Área bruta (m ²)
1	Supermercado	3.628
1A	Pastelaria	443
2	Bombelros	288
3	Residências	630
4	Convento das Grilas	4.008
5	Central Eléctrica	736
6	Oficina Auto	377
7	Depósito de Água	130
8	Serviços Industriais	309
9	Serviços Administrativos	355
10	Frio	897
11	Tipografia	608
12	Massas	2.406
12A	Bolachas	3.656
13	Serviços Informáticos	1.608
14	Silos	429
15	Armazéns Gerais	3.490
16	Fábrica de Pão	3.318
17	Confeitaria	1.935
18	Moagem	3.624
19	Silo	214
20	Silo	1.616
Total		34.705

5. O complexo industrial encontra-se praticamente desativado já há alguns anos sendo que a actividade meramente residual se resume ao laboratório de análises, oficina mecânica e armazenagem de frio. Relativamente ao Convento e edifício contíguo de residências estes encontram-se parcialmente ocupados como residências de militares ou funcionários da Manutenção Militar.
6. De assinalar que parte dos edifícios industriais estão ocupados com equipamentos fabris ligados à actividade que ali foi desenvolvida, nomeadamente no fabrico de massas, panificação e bolachas, que constituem hoje em dia um Património Arqueológico Industrial a preservar. Regista-se assim no imóvel também alguma actividade museológica.
7. Avaliação é no pressuposto do imóvel livre e devoluto, com excepção de que deve ser mantido o património Arqueológico Industrial, enquanto núcleo museológico, ficando a manutenção e administração a cargo do cessionário.
8. A avaliação tem ainda como pressuposto a manutenção, conservação e/ou reabilitação do edificado existente, ou seja, a manutenção da mesma capacidade construtiva instalada, ainda que com a possibilidade de usos alternativos que se adaptem ao edificado, naturalmente enquadráveis na legislação urbanística.
9. A avaliação foi realizada em finais de Janeiro de 2016 por três empresas de avaliação (Prime Yield – Consultoria e Avaliação Imobiliária; UON Consulting e CPU Consultores), solicitadas pela Câmara Municipal de Lisboa, tendo sido enviado para a DGTF as respetivas versões *draft* que aqui serão analisadas (relatórios em anexo).
10. No quadro a seguir apresenta-se o resultado das avaliações em função das várias metodologias de avaliação (Comparativo, Rendimento e Custo):

Empresa	Método					
	Comparativo	Unit. [€/m ² ABC acima do solo]	Rendimento	Unit. [€/m ² ABC acima do solo]	Custo	Unit. [€/m ² ABC acima do solo]
Prime Yield	11.215.623 €	343 €			11.086.911 €	339
UON			9.176.004 €	280 €	14.408.648 €	440
CPU			13.000.000 €	397 €		

11. Verificou-se entretanto que a avaliação da CPU, que aplicou exclusivamente o método do Rendimento, apresenta, salvo melhor opinião, um erro no cálculo. Corrigido esse lapso resulta o valor de 11.958.001 € para o imóvel e não os 13.000.000 €. A seguir apresenta-se o mesmo quadro corrigido com o novo valor:

Empresa	Método					
	Comparativo	Unit. [€/m ² ABC acima do solo]	Rendimento	Unit. [€/m ² ABC acima do solo]	Custo	Unit. [€/m ² ABC acima do solo]
Prime Yield	11.215.623 €	343 €			11.086.911 €	339
UON			9.176.004 €	280 €	14.408.648 €	440
CPU			11.958.001 €	365 €		

12. Observando os resultados, considera-se que a dispersão dos resultados não é muito significativa face ao que poderia ser expectável, atenta as características e dimensão do imóvel. Note-se que se trata de um imóvel de liquidez limitada. Naturalmente que as diferenças registadas serão explicadas pela adoção de diferentes pressupostos, mesmo que dentro dos limites do razoável.
13. No caso do Método do Custo, a diferença entre o resultado da avaliação da Prime Yield e da UON resulta não só pelos pressupostos: valorização do terreno, depreciação e margem de promoção, como pela circunstância da avaliação da Prime Yield excluir as áreas ocupadas pelos espaços passíveis de integrar o núcleo museológico, conforme se observa no seguinte quadro comparativo, em que a "área bruta locável" é cerca de 75% da área bruta.

	Método do Custo						
	Área bruta locável (m2)	Valor em Novo	Valor do Terreno	Custo de construção (Dir+Ind)	Depreciação	Margem de Promoção/Enca- rgos comercialização	Valor no estado atual
Prime Yield	27.013	20.559.794 €	3.219.500 €	15.151.163 €	8.420.305 €	1.136.589 €	11.086.911 €
UON	34.705	21.165.882 €	6.645.440 €	14.247.684 €	6.661.094 €	176.818 €	14.408.648 €

14. Assim, se considerarmos que as áreas museológicas não deverão gerar rendimento, pelo menos a curto/médio prazo, tem-se que o valor do método do Custo que "compara" com o Método do Rendimento é na ordem dos 11 M€. De resto, também com o Comparativo, onde a Prime Yield utilizou critério idêntico para as áreas.

15. Relativamente ao Método do Rendimento, e designadamente na questão das áreas ocupadas pelos equipamentos, verifica-se que a UON utilizou um critério idêntico ao adoptado pela Prime Yield¹ nos métodos Comparativo e do Custo, inclusivamente com uma área bruta locável (26.454 m²) semelhante. Já a CPU abordou esta questão de outra forma, fazendo refletir na renda unitária, neste caso inferior.
16. Assim, conforme se verifica no quadro a seguir a diferença de valores resulta essencialmente na *yield* admitida² e no custo de obras necessárias para que seja possível gerar o rendimento potencial admitido, já que em relação à renda potencial líquida a diferença é de apenas 5%.

Método do Rendimento				
Renda Potencial Líquida	Yield (%)	Valor do Imóvel após obras	Custo de Obras	Valor do Imóvel no estado atual
76.676 €	7,82%	11.771.699 €	2.595.695 €	9.176.004 €
80.981 €	6,90%	14.083.701 €	2.125.700 €	11.958.001 €

17. Esta comparação permite concluir que existe, de certa forma, uma contradição nos pressupostos se considerarmos cada avaliação como um cenário. Com efeito, uma renda potencial líquida inferior e um custo de obra superior deveriam vir acompanhados de uma *yield* inferior, situação contrária ao que se verifica.
18. Por outro lado, contrariamente ao indicado no início da informação de que a avaliação é no pressuposto do imóvel livre e devoluto, as duas empresas, UON e CPU, consideraram as ocupações registadas nas residências e respetiva renda (abaixo do mercado). No caso da UON foi considerado apenas a capitalização direta do atual rendimento, mesmo considerando que nem todas as residências estão ocupadas. Esta situação é no entanto compensada pelo facto de não se ter admitido qualquer investimento em obras e uma *yield* inferior (5%). No caso da CPU não é apresentado detalhe dos cálculos efetuados pelo que não é possível verificar qual a abordagem concreta com que esta questão foi tratada.

¹ Nos métodos Comparativo e do Custo.

² A *yield* indicada é a Yield deduzida dos encargos de manutenção, que são estimados pela UON e CPU respetivamente em 3% e 3,5% da renda potencial.

19. Ainda no caso da avaliação da UON, se retirarmos o rendimento considerado para as residências (116.400 € + 552.900 €) e incluirmos os valores estimados por estes no Método do Custo (292.572 € + 1863.281 €), resultaria o valor de 10.662.557 €, aproximando-se assim dos 11 M€ que resultou da análise anterior pelo Método do Custo e do Método Comparativo da Prime Yield.
20. Contudo observando com mais detalhe a estrutura de custos e receitas do modelo de avaliação da UON (Método do Rendimento), já que como se referiu o quadro de avaliação da CPU não apresenta detalhe suficiente. Assim, verificamos que alguns pressupostos podem ser discutíveis nomeadamente a renda unitária considerada genérica de 6 €/m² aplicada à área efectivamente ocupada tendo em conta o investimento minimalista que foi admitido para obras, mesmo considerando que não inclui as áreas ocupadas por equipamentos e foi admitido uma taxa de ocupação genérica de 60%.
21. Estas circunstâncias levam à necessidade que se introduza um terceiro cenário com base em outros pressupostos adoptados pela DGTF e tidos como razoáveis. Adoptando-se para o efeito o mesmo modelo ou estrutura de cálculo da avaliação da UON neste método do Rendimento e a mesma área bruta locável (26.454 m²).
22. Neste novo cenário as diferenças serão, por um lado, a questão das residências, que se vai considerar como devolutas aumentando assim a renda potencial para valores de mercado (7,50 €/m²)³. Esta renda potencial pressupõe no entanto a necessidade de um investimento em obras significativo (500 €/m²)⁴. Para o restante edificado é admitido uma renda unitária potencial inferior (renda média de 3,75 €/m²)⁵ mas uma taxa de ocupação genérica superior, 80%⁶. Por último, é

³ Da análise de mercado da CPU é referido que para o mercado residencial os valores de renda observados variam entre 6 e 7 €/m². Aqui adota-se um valor ligeiramente superior ao limite superior face ao investimento admitido para obras de reabilitação.

⁴ Valor que se considera ajustado para uma reabilitação à medida das necessidades de mercado.

⁵ Dado o tipo de edificado e o investimento minimalista admitido assume-se que o segmento de mercado que mais se assemelha ao imóvel, em termos genéricos, é o de Armazéns. Da análise de mercado da CPU é referido que para o mercado de armazéns os valores de renda observados variam entre 2 e 6 €/m². A UON indica ~~entre de~~ oferta de armazéns variam entre 2,4 €/m² e os 4,5 €/m², com uma média de 3,6 €/m². Apesar de uma área muito significativa adoptou-se uma renda unitária próxima dos valores médios por o edificado permitir flexibilidade para outros usos mais ligados ao segmento de serviços, ainda que sem a qualidade e qualificação dos vulgos edifícios de serviços tendo em conta o investimento minimalista admitido.

⁶ Excepto 100% para os edifícios “Supermercado” e “Pastelaria” à semelhança da UON e do edifício das “Residências”.

adoptado uma *yield* de 7%, tendo por referência a taxa utilizada pela CPU (6,9%), que se considera mais razoável.

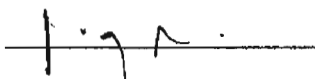
23. De acordo com os cálculos realizados em anexo, resultou para o imóvel o valor de 11.903.226 €, que se arredonda para **11.900.000 €**, valor esse que acaba por se enquadrar nos restantes valores de avaliação.
24. Adotando-se então este valor de 11.900.000 € importa agora determinar o valor de cedência de utilização do imóvel, tendo em conta aqui os encargos e as responsabilidades do cessionário com a conservação e manutenção do imóvel, que decorrem do D.L. 280/2007, de 7 de Agosto, e ainda da manutenção e administração do Núcleo Arqueológico Industrial, conforme pressuposto de avaliação.
25. O cálculo do valor de cedência será realizado para os prazos de 30, 40 e 50 anos, conforme orientação superior, sendo que o montante deverá ser pago numa prestação única e no momento inicial. Para o efeito, será utilizado o critério do VAL (Valor atualizado líquido) da teoria de análise financeira, em que o valor de cedência corresponderá ao valor actualizado das rendas futuras.
26. O ponto de partida é a renda bruta potencial à qual deve ser deduzido um montante para os encargos da responsabilidade do cessionário conforme referido no ponto anterior, e ainda do investimento inicial previsto para obras, já que a renda potencial bruta é na condição "após obras". A renda bruta e o investimento em obras resultam do cenário de avaliação da DGTF (ver quadro de avaliação em anexo), cujos valores são de 100.135 €/mês (ou 1.201.615 €/ano) e 4.914.695 €⁷ respetivamente.
27. Relativamente aos encargos com a conservação e manutenção do imóvel durante o período de cedência e a manutenção e administração do Núcleo Arqueológico Industrial nesse período, vai-se considerar a estimativa indicada pela CML, que é de 328.735 €/ano. A taxa de actualização admitida na análise foi de 7%, a preços constantes, tendo por referência a *yield* adoptada na avaliação.

⁷ Este montante em obras é substancialmente superior ao das avaliações da UON mas que é explicado pelo facto de considerar obras de reabilitação do Convento e Residências contrariamente à avaliação da UON que não considera qualquer investimento para estes edifícios já que admite o actual rendimento, conforme já referido. Assim, este montante é igual ao calculado pela UON (2.595.695 €) mais o custo que estima para as obras de reabilitação: $(4.632 \text{ m}^2 \times 500 \text{ €/m}^2 = 2.319.000 \text{ €})$.

28. Conforme cálculos realizados em anexo, resulta para cada um dos prazos: 30; 40 e 50 anos os seguintes montantes:

- Valor de cedência (30 anos): 5.916.911 €
- Valor de cedência (40 anos): 6.722.290 €
- Valor de cedência (50 anos): 7.131.703 €

À Consideração Superior,



01.Março.2016

(Miguel David)

Anexos:

Quadro de Avaliação (Método do Rendimento)

Método do Rendimento											
Edifício	Área bruta [m2]	Área Bruta locável [m2]	Renda Unit. [€/m2 ABU]	Renda [€/mês]	Taxa de ocupação [€] e [%]	Obras a realizar [€]	Encargos [€]		Yield [%]	Valor de Mercado [%]	Valor Unitário [€/m2]
1	3.628	3.628	3,75	13.605	100%	272.100	75	3%	408	1.990.217	549
1A	443	443	3,75	1.661	100%	44.300	100	3%	50	231.942	524
2	288	288	3,75	1.080	80%	28.800	100	3%	26	114.871	399
3	630	630	7,50	4.725	100%	315.000	500	3%	142	470.700	747
4	4.008	4.008	7,50	30.060	80%	2.004.000	500	3%	721	1.994.839	498
5	736	368	3,75	1.380	1.104	73.600	200	3%	33	109.979	149
6	377	377	3,75	1.414	100%	15.080	40	3%	42	220.006	584
7	130	-	-	Método do Custo	-	-	-	-	-	28.080	216
8	309	309	3,75	1.159	80%	46.350	150	3%	28	107.797	349
9	355	355	3,75	1.331	80%	42.796	121	3%	32	134.298	378
10	897	628	3,75	2.355	80%	89.700	143	3%	57	223.582	249
11	608	608	3,75	2.598	80%	106.875	176	3%	62	238.733	393
12	2.406	678	3,75	2.543	80%	225.810	333	3%	61	112.415	47
12A	3.656	2.896	3,75	13.764	80%	231.820	80	3%	330	1.599.185	437
13	1.608	1.422	3,75	5.333	80%	175.773	124	3%	128	533.602	332
14	429	-	-	Método do Custo	-	-	-	-	-	92.664	216
15	3.490	3.490	3,75	13.088	80%	547.930	157	3%	314	1.193.081	342
16	3.318	2.654	3,75	9.953	80%	165.900	63	3%	239	1.158.067	349
17	1.935	1.935	3,75	7.256	80%	145.125	75	3%	174	820.164	424
18	3.624	121	3,75	454	80%	141.336	1.168	3%	11	80.974	22
19	214	-	-	Método do Custo	-	-	-	-	-	46.224	216
20	1.616	1.616	3,75	6.060	80%	242.400	150	3%	145	563.753	349
Total	34.705	26.454	-	119.817	100.135	4.914.695	186	-	-	11.903.226	343

Cálculo dos valores de cedência

Área bruta acima do solo (m2)	32.731
Valor do imóvel	11.903.226 €
Investimento	4.914.695 €
Renda mensal	100.135 €
Renda anual bruta	1.201.615 €
Encargos manutenção/conservação anuais (CML)	328.735 €
Renda líquida anual	872.880 €
Renda líquida mensal	72.740 €
Prazo de Cedência (anos)	30
Taxa de atualização	7,00%

Análise de Sensibilidade	
Prazo de Cedência (anos)	
30	5.916.911 €
40	6.722.290 €
50	7.131.703 €

	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 30
14.910.893 €		1.201.615 €	1.201.615 €	1.201.615 €	1.201.615 €	1.201.615 €	1.201.615 €
- 8.993.981 €	- 4.914.695 €	- 328.735 €	- 328.735 €	- 328.735 €	- 328.735 €	- 328.735 €	- 328.735 €
5.916.911 €	- 4.914.695 €	872.880 €	872.880 €	872.880 €	872.880 €	872.880 €	872.880 €

do Orçamento; Designado representante da Direção-Geral do Orçamento para integrar grupos de trabalho em diversos domínios, e membro de júri de procedimentos concursais no âmbito da Administração Pública; É formador profissional, com particular incidência nas áreas da gestão de recursos humanos e jurídica, sendo autor de manuais de apoio.

209500266

Despacho n.º 5252/2016

Considerando que,

A técnica superior Célia Maria Mendes Soares requereu a alteração de posicionamento remuneratório, em virtude de ter concluído um módulo completo (três anos) em funções dirigentes, em 19 de abril de 2010;

O disposto nos n.ºs 1 e 5 do artigo 29.º da Lei n.º 2/2004, de 15 de janeiro, na redação conferida pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, conjugados com o n.º 3 do artigo 25.º da Lei n.º 3-B/2010, de 28 de abril;

A confirmação dos respetivos pressupostos pela Secretaria-Geral do Ministério das Finanças, de acordo com o previsto no n.º 5 do artigo 29.º da Lei n.º 2/2004, de 15 de janeiro, na redação conferida pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro;

Determino a alteração do seu posicionamento remuneratório da técnica superior Célia Maria Mendes Soares para a 8.ª posição remuneratória e o 39 nível remuneratório, da tabela remuneratória única, com efeitos a 19 de abril de 2010.

8 de abril de 2016. — A Diretora-Geral do Orçamento, *Manuela Proença*.

209500177

Direção-Geral da Qualificação dos Trabalhadores em Funções Públicas

Aviso n.º 5076/2016

Nos termos previstos na alínea b), do n.º 1, do artigo 4.º da Lei n.º 35/2014, de 20 de junho, torna-se público que, por Despachos de 18 de fevereiro e de 4 de março de 2016, respetivamente de S. Ex.ª a Secretária de Estado da Administração Pública e do Emprego Público e de S. Ex.ª o Ministro das Finanças, foi autorizada a consolidação da situação de mobilidade na modalidade de mobilidade intercarreiras da trabalhadora Ana Cristina Pereira Rodrigues, em posto de trabalho previsto no mapa de pessoal desta Direção-Geral. A trabalhadora é integrada na carreira e categoria de técnica superior mantendo a posição e nível remuneratório de acordo com o previsto no artigo 99.º da Lei Geral do Trabalho em Funções Públicas, aprovada pela Lei n.º 35/2014, de 20 de junho.

Foi celebrado contrato de trabalho em funções públicas por tempo indeterminado, com efeitos a 1 de abril de 2016.

11 de abril de 2016. — A Diretora-Geral, *Mafalda Lopes dos Santos*.

209500988

Aviso n.º 5077/2016

Nos termos previstos na alínea b), do n.º 1, do artigo 4.º da Lei n.º 35/2014, de 20 de junho, torna-se público que, pelos Despachos de 18 de fevereiro e de 4 de março de 2016, respetivamente de S. Ex.ª a Secretária de Estado da Administração Pública e do Emprego Público e de S. Ex.ª o Ministro das Finanças, foi autorizada a consolidação da situação de mobilidade na modalidade de intercarreiras da trabalhadora Paula Goreti Rodrigues Moura, em posto de trabalho previsto no mapa de pessoal desta Direção-Geral. A trabalhadora é integrada na carreira e categoria de técnica superior mantendo a posição e nível remuneratório de acordo com o previsto no artigo 99.º da Lei Geral do Trabalho em Funções Públicas, aprovada pela Lei n.º 35/2014, de 20 de junho.

Foi celebrado contrato de trabalho em funções públicas por tempo indeterminado, com efeitos a 1 de abril de 2016.

11 de abril de 2016. — A Diretora-Geral, *Mafalda Lopes dos Santos*.

209501246

Aviso n.º 5078/2016

Nos termos previstos na alínea b), do n.º 1, do artigo 4.º da Lei n.º 35/2014, de 20 de junho, torna-se público que, pelos Despachos de 18 de fevereiro e de 4 de março de 2016, respetivamente de S. Ex.ª a Secretária de Estado da Administração Pública e do Emprego Público e de S. Ex.ª o Ministro das Finanças, foi autorizada a consolidação da situação de mobilidade na modalidade de intercarreiras da trabalhadora Ana

Margarida Costa Gomes Lopes Bandeira de Melo, em posto de trabalho previsto no mapa de pessoal desta Direção-Geral. A trabalhadora é integrada na carreira e categoria de técnica superior mantendo a posição e nível remuneratório de acordo com o previsto no artigo 99.º da Lei Geral do Trabalho em Funções Públicas, aprovada pela Lei n.º 35/2014, de 20 de junho. Foi celebrado contrato de trabalho em funções públicas por tempo indeterminado, com efeitos a 1 de abril de 2016.

11 de abril de 2016. — A Diretora-Geral, *Mafalda Lopes dos Santos*.

209500947

FINANÇAS E DEFESA NACIONAL

Gabinetes dos Secretários de Estado Adjunto, do Tesouro e das Finanças e da Defesa Nacional

Despacho n.º 5253/2016

Considerando que a cidade de Lisboa irá acolher no triénio 2016-2018 a sexta edição da Web Summit, reconhecidamente o maior evento europeu de empreendedorismo e tecnologia e um dos mais importantes da economia do século XXI;

Considerando que já em 2016 são esperados mais de 40 000 participantes e 2 000 jornalistas, oportunidade única para melhorar o ecossistema tecnológico, colocar Lisboa e Portugal no centro do mundo da Internet, das novas tecnologias, das empresas mais competitivas e do empreendedorismo;

Considerando que o Município de Lisboa pretende aproveitar plenamente as oportunidades criadas por este acontecimento para o desenvolvimento da cidade, da região e do país;

Considerando que pela localização, dimensão e características, as instalações afetas ao Ministério da Defesa Nacional que têm vindo a ser utilizadas pelo Exército/Manutenção Militar, designadas «PM 164/Lisboa — Manutenção Militar — Ala Sul», são indicadas pelo Município de Lisboa como aquelas que melhor se adequam aos objetivos referidos;

Considerando que parte substancial do imóvel se encontra devoluta e degradada, a utilização pretendida pelo Município de Lisboa constitui uma oportunidade para a sua reabilitação, bem como para a requalificação da zona oriental de Lisboa;

Considerando que o Município de Lisboa assume o compromisso de preservar e valorizar o importante núcleo de arqueologia industrial existente no PM 164/Lisboa, que tem grande significado para a história do Exército e de Portugal;

Considerando que o Exército não antevê qualquer utilização futura para o imóvel designado «PM 164/Lisboa — Manutenção Militar — Ala Sul» disponibilizando-o para rentabilização, com os inerentes benefícios económicos para o País;

Considerando que a Lei das Infraestruturas Militares (LIM), aprovada pela Lei Orgânica n.º 6/2015, de 18 de maio, estabelece as disposições sobre a gestão dos bens imóveis afetos à defesa nacional disponibilizados para rentabilização;

Considerando que a Lei Orgânica n.º 6/2015, de 18 de maio, remete para despacho dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da defesa nacional a gestão dos imóveis afetos à defesa nacional disponibilizados para rentabilização;

Considerando que, conforme o disposto no n.º 3 do artigo 8.º da Lei Orgânica n.º 6/2015, de 18 de maio, a decisão sobre operações concretas e modelos de rentabilização é sempre objeto de despacho conjunto dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da defesa nacional;

Considerando, finalmente, que o PM 164/Lisboa — Manutenção Militar — Ala Sul, integra o domínio público militar e que a desafetação desse domínio é condição necessária à sua rentabilização;

Assim, ao abrigo do n.º 2 do artigo 1.º, do n.º 1 do artigo 7.º e do n.º 3 do artigo 8.º da Lei Orgânica n.º 6/2015, de 18 de maio, determina-se:

1 — Disponibilizar para rentabilização o PM 164/Lisboa — Manutenção Militar — Ala Sul.

2 — Desafetar do domínio público militar o PM 164/Lisboa — Manutenção Militar — Ala Sul, localizado na Rua do Grilo, Freguesia do Beato, concelho de Lisboa.

3 — Autorizar a cedência de utilização, ao Município de Lisboa, do imóvel designado PM 164/Lisboa — Manutenção Militar — Ala Sul, localizado na Rua do Grilo, Freguesia do Beato, concelho de Lisboa, pelo prazo máximo de 50 anos, mediante a contrapartida financeira de € 7 131 703,00 (sete milhões, cento e trinta e um mil, setecentos e três euros), homologada pela Direção-Geral do Tesouro e Finanças, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, com vista à reabilitação e adaptação do imóvel para acolher a sexta edição da Web Summit e potenciar este evento para que possam ser ali instaladas

novas startups, bem como um polo cultural e tecnológico ou outras atividades de interesse público.

4 — A afectação da receita proveniente da cedência de utilização prevista no número anterior é efetuada em conformidade com o disposto no artigo 15.º da Lei Orgânica n.º 6/2015, de 18 de maio.

5 — A formalização do procedimento respeitante à presente cedência de utilização cabe à Direção-Geral do Tesouro e Finanças, nos termos do n.º 2 do artigo 7.º da Lei Orgânica n.º 6/2015 de 18 de maio.

29 de março de 2016. — O Secretário de Estado Adjunto, do Tesouro e das Finanças, *Ricardo Emanuel Martins Mourinho Félix*. — 7 de abril de 2016. — O Secretário de Estado da Defesa Nacional, *Marcos da Cunha e Lorena Perestrello de Vasconcellos*.

209498729

DEFESA NACIONAL

Autoridade Marítima Nacional

Direção-Geral da Autoridade Marítima

Declaração de retificação n.º 407/2016

Nos termos das disposições da alínea h) do n.º 1 do artigo 4.º e do artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 4/2012, de 16 de janeiro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 41/2013, de 21 de março, declara-se que o edital n.º 185/2016, da Capitania do Porto de Cascais, de 5 de fevereiro, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 42, de 1 de março de 2016, saiu com a seguinte inexactidão, que, mediante declaração da entidade emitente, assim se retifica:

No ponto 3, onde se lê:

«d) Pilotos

O embarque e desembarque de Pilotos far-se-á por intermédio de embarcação de pilotos, devendo o navio pairar a Sul da Baía de Cascais, não podendo ultrapassar a batimétrica correspondente a duas vezes o calado do navio, fazendo a sua aproximação a velocidade reduzida e sem interferir com os navios fundeados, não sendo permitido, para o efeito, cruzar o paralelo 38.º40.9N.»

deve ler-se:

«d) Pilotos

O embarque e desembarque de pilotos far-se-á por intermédio de embarcação de pilotos ou helicóptero, a Sul da Baía de Cascais, não podendo o navio ultrapassar batimétricas inferiores a 1,5 vezes o seu calado, cruzar o paralelo 38º41.3N, nem aproximar-se a menos de 0,6 milhas náuticas da linha de costa. A aproximação do navio deve ser feita a velocidade reduzida e sem interferir com os navios fundeados.»

11 de abril de 2016. — O Capitão do Porto de Cascais, *Mário António Fonte Domingues*, capitão-tenente.

209501035

Despacho n.º 5254/2016

Considerando que no âmbito do processo de certificação das entidades formadoras dos nadadores-salvadores profissionais, designadas por escolas de formação de nadadores-salvadores profissionais (EFNSP), o n.º 4 do artigo 16.º da Portaria n.º 373/2015, de 20 de outubro, determina que as auditorias são realizadas por três auditores, sendo que dois deverão ser técnicos do Instituto de Socorros a Náufragos (ISN).

Considerando que os auditores são técnicos com competências técnico-pedagógicas e competências técnicas específicas para a realização de auditorias à atividade, bem como à oferta formativa das EFNSP nos termos do disposto no artigo 16.º da Portaria n.º 373/2015, de 20 de outubro.

Determino:

1 — Que seja constituída no ISN uma bolsa de auditores que será composta por técnicos com as competências necessárias para o desempenho das funções inerentes à atividade de acordo com o seguinte perfil funcional:

a) Os auditores devem demonstrar a capacidade de assegurar objetividade e imparcialidade na análise e avaliação da conformidade da atuação das entidades requerentes da certificação e das já certificadas,

fazer aos requisitos, determinações e deveres estabelecidos no âmbito da assistência a banhistas;

b) Devem ainda demonstrar capacidade de trabalho em equipa, de análise, de crítica e de relacionamento, essenciais à obtenção da colaboração das entidades auditadas;

c) Os auditores devem assegurar que são prontamente desenvolvidas quaisquer correções e ações corretivas necessárias para eliminar as não conformidades detetadas e as suas causas. Se necessário, devem assegurar que são igualmente desenvolvidas as ações preventivas para eliminar as causas de potenciais não conformidades com o objetivo de prevenir a sua ocorrência;

d) Os auditores devem possuir comprovada experiência no âmbito do Sistema de Assistência a Banhistas, bem como na realização de atividade fiscalizadora ou de auditoria;

e) Os auditores devem possuir um curso que os certifique de acordo com o referencial ISO 9001:2008 ou equiparado.

2 — Que a gestão da bolsa de auditores seja da competência do ISN.

3 — No âmbito da criação da bolsa de auditores deverá ser realizada uma avaliação com periodicidade bienal que identifique o número global de auditores necessários para o biênio subsequente, bem como um diagnóstico de necessidades formativas para o mesmo período.

4 — A criação de um programa de auditorias anual que tenha em consideração o desenvolvimento e a importância dos processos a serem auditados, bem como os resultados de auditorias anteriores, estabelecendo os critérios, o âmbito, a frequência e os métodos de auditoria que devem ser utilizados.

5 — Que, para efeitos do n.º 4 do artigo 16.º da Portaria n.º 373/2015, de 20 de outubro, os auditores sejam nomeados por despacho do Diretor do ISN de entre os auditores presentes na bolsa de auditores do ISN, sendo o auditor nomeado mais antigo responsável pela coordenação do procedimento de auditoria, nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 16.º da Portaria n.º 373/2015, de 20 de outubro.

6 — Publique-se o presente despacho e o anexo que dele faz parte integrante na Ordem de Serviço do ISN e remeta-se para publicação na página oficial da Internet da Autoridade Marítima Nacional e no *Diário da República*.

7 — O presente despacho entra em vigor no dia seguinte à data da assinatura.

15 de fevereiro de 2016. — O Diretor do Instituto de Socorros a Náufragos, *Paulo Tomás de Sousa Costa*, Capitão-de-mar-e-guerra.

209499944

Despacho n.º 5255/2016

Na sequência do estatuído na alínea a) e b) do n.º 1 do artigo 7.º da Lei n.º 68/2014, de 29 de agosto, o ISN assegura o reconhecimento e certificação no domínio da atividade de nadador-salvador e de entidades formadoras.

Conforme o estatuído no n.º 1 do artigo 13.º da Portaria n.º 373/2015, de 20 de outubro, a certificação das Escolas de Formação de Nadadores Salvadores Profissionais (EFNSP), bem como do respetivo âmbito, é comprovada mediante a emissão de certificado de acordo com o modelo aprovado pela entidade certificadora, e segundo o estatuído no n.º 1 do artigo 42.º da mesma portaria, a conclusão com aproveitamento de um curso de carreira de nadador-salvador é comprovada por certificado de formação profissional, nos termos da legislação em vigor, a emitir pelas EFNSP.

Nestes termos, compete ao ISN definir os modelos de Certificado de Escola de Formação de Nadadores-Salvadores Profissionais e de Certificado de Formação Profissional.

Assim, nos termos do estatuído nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 7.º da Lei n.º 68/2014, de 29 de agosto, no n.º 1 do artigo 13.º e no n.º 1 do artigo 42.º da Portaria n.º 373/2015, de 20 de outubro, determino o seguinte:

1 — É aprovado o modelo de Certificado de Escola de Formação de Nadadores-Salvadores Profissionais, em anexo I ao presente despacho.

2 — É aprovado o modelo de Certificado de Formação Profissional, em anexo II ao presente despacho.

3 — Publique-se o presente despacho e os anexos que dele fazem parte integrante na Ordem de Serviço do ISN e remeta-se para publicação na página oficial da internet da Autoridade Marítima Nacional e no *Diário da República*.

4 — O presente despacho entra em vigor no dia seguinte à data da sua assinatura.

4 de abril de 2016. — O Diretor do Instituto de Socorros a Náufragos, *Paulo Tomás de Sousa Costa*, capitão-de-mar-e-guerra.

MINUTA DE AUTO DE CEDÊNCIA DE UTILIZAÇÃO E ACEITAÇÃO

Considerando que:

- a) Por carta de 21 de janeiro de 2016 o Senhor Presidente da Câmara Municipal de Lisboa manifestou junto do Senhor Secretário de Estado da Defesa o interesse do Município na cedência de utilização do designado "PM 164", terreno com todas as construções e infra-estruturas existentes, tendo em vista a realização em Lisboa nos anos 2016 e seguintes da WebSummit, na sequência de candidatura para o efeito apresentada pelo Estado Português e pelo Município de Lisboa.
- b) Como se explicitou, a cidade de Lisboa irá acolher no triénio 2016-2018 a sexta edição da WebSummit, reconhecidamente o maior evento europeu de empreendedorismo e tecnologia e um dos mais importantes da economia do século XXI;
- c) Em 2016 são esperados mais de 40 000 participantes e 2 000 jornalistas, oportunidade única para melhorar o ecossistema tecnológico, colocar Lisboa e Portugal no centro do mundo da internet, das novas tecnologias, das empresas mais competitivas e do empreendedorismo;
- d) O Município pretende que aquele evento internacional se assuma como verdadeiro catalisador e âncora de um mais amplo e profundo processo de regeneração e revitalização da zona oriental da Cidade, mais concretamente no eixo compreendido entre Santa Apolónia e o Parque das Nações, dando continuidade às intervenções já realizadas e em curso na frente ribeirinha entre o Cais do Sodré e o Campo das Ceboias;
- c) O Estado é proprietário do designado "PM 164/Lisboa", com as construções ali existentes, com a área de terreno total de 32.195 m², e bruta de construção de 34.075 m², conforme Planta n.º 16/052/DMGP, em anexo;
- d) O Município de Lisboa pretende a cedência de utilização do referido "PM 164", com o terreno, todas as construções e infra-estruturas ali existentes, porque condição fundamental para a concretização dos objetivos anteriormente apresentados;
- e) O Município de Lisboa está na disposição de integrar no seu projeto a preservação e dinamização do Núcleo de Arqueologia Industrial existente no "PM 164", concretamente nos edifícios designados por Fábrica do Pão, Fábrica das Bolachas e Moagem, conforme identificado na mesma Planta anexa, criando condições para que esse acervo possa ser aberto à Cidade e funcione como dinamizador das demais ações, ao mesmo tempo que preserva a memória da utilização pelo Exército Português;
- f) Foi possível consensualizar entre o Município, os Ministérios das Finanças e da Defesa Nacional as condições da cedência, salvaguardando integralmente os interesses de cada uma das partes;
- g) A Direção Geral do Tesouro e Finanças procedeu à avaliação do designado "PM 164", tendo apurado o valor de € 7.131.703,00 (sete milhões cento e trinta e um mil setecentos e três euros), para uma cedência de utilização pelo prazo máximo de 50 anos;

i) Por despacho dos Senhores Secretário de Estado Adjunto do Tesouro e Finanças e da Defesa Nacional, de 29 de março e 07 de abril de 2016, respetivamente, publicado no Diário da República, 2.ª série N.º 76, de 19 de abril de 2016, foi autorizada, a cedência de utilização, ao Município de Lisboa, do imóvel designado por PM 164/Lisboa, - Manutenção Militar – Ala Sul, localizado na Rua do Grilo, freguesia do Beato, concelho de Lisboa, pelo prazo máximo de 50 anos, mediante a compensação financeira de € 7.131.703,00 (sete milhões cento e trinta e um mil setecentos e três euros), homologada pela Direção-Geral do Tesouro e Finanças;

Entre:

Estado Português, pessoa coletiva de direito público n.º 501 481 036, através da Direção-Geral do Tesouro e Finanças, entidade equiparada a pessoa coletiva, N.I.F.: 600 006 441, com sede na Rua da Alfândega, n.º 5, 1.º em Lisboa, neste ato representada pelo Engenheiro Bernardo Xavier Alabaça, na qualidade de Subdiretor-Geral do Tesouro e Finanças, e da Direção-Geral de Recursos da Defesa Nacional, entidade equiparada a pessoa coletiva, N.I.F.: 600 083 942, com sede na Av. Ilha da Madeira, 1 em Lisboa, representada pelo Dr. Alberto António Rodrigues Coelho, na qualidade de Diretor-Geral de Recursos da Defesa Nacional, doravante designado por **Primeiro Outorgante**;

e

Município de Lisboa, pessoa coletiva de direito público n.º 500 051 070, com sede na Praça do Município, Lisboa, neste ato representado pelo seu órgão executivo, Câmara Municipal de Lisboa, aqui representada pelo Diretor Municipal de Gestão do Património, Dr. António Inácio Carvalho Furtado, conforme despacho de subdelegação de competências n.º 932/P/2015, publicado no BM n.º 1104, de 16 de abril de 2015, doravante designado por **Segundo Outorgante**;

É celebrado o presente Auto de Cedência de Utilização e Aceitação do designado Prédio Militar n.º 164 (Ala Sul da Manutenção Militar), com a área total de terreno de 32.195,00 m² e bruta de construção de 34.075,00 m², conforme Planta n.º 16/052/DMGP, que se anexa e faz parte integrante deste Auto, inscrito na matriz predial urbana da freguesia do Beato sob os artigos 180, 182, 227 e 409, doravante designado por **Imóvel**.

Assim,

Pelo **Primeiro Outorgante** foi dito que, nos termos dos artigos 53.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto, com as subsequentes alterações, e de harmonia com o citado Despacho, faz a cedência de utilização, a título precário, ao Município de Lisboa, nas seguintes condições:

Condição Primeira

(Finalidade)

- 1- O **Imóvel** destina-se à instalação da sexta edição da Web Summit, à potenciação deste evento de modo a que possam ser ali instaladas novas startups, um espaço de empreendedorismo bem como à instalação de um polo cultural e tecnológico ou outras atividades de interesse público, que contribuam para o processo de regeneração e revitalização de toda a zona oriental de Lisboa, obrigando-se o Segundo Outorgante a promover a sua reabilitação e adaptação aos fins mencionados.
- 2- O **Imóvel** é entregue ao **Segundo Outorgante** livre de ónus ou encargos e completamente desocupado de pessoas bens, salvo o referido na Condição Sétima.

Condição Segunda

(Prazo)

A cedência do **Imóvel** é feita pelo prazo máximo de 50 anos.

Condição Terceira

(Compensação Financeira)

- 1- Pela cedência de utilização é devida a compensação financeira, de € 7.131.703,00 (sete milhões cento e trinta e um mil, setecentos e três euros)
- 2- Até 30 (trinta) dias após a emissão do Visto Prévio pelo Tribunal de Contas, e com a entrega material do **Imóvel**, o **Segundo Outorgante** procede ao pagamento do valor de € 4.131.703,00 (quatro milhões cento e trinta e um mil setecentos e três euros).
- 3- O valor remanescente da compensação financeira devida em 1, de € 3.000.000,00 (três milhões de euros, é pago pelo **Segundo Outorgante** em 31/12/2031.
- 4- O valor remanescente da compensação financeira devida é acrescido do pagamento anual do valor dos juros devidos, à taxa legal em vigor, conforme disposto na Portaria n.º 602/98, de 16 de junho.
- 5- O **Segundo Outorgante** pode a todo o tempo antecipar a totalidade ou parte do pagamento do valor remanescente, sendo o valor anual dos juros devidos recalculado em função da antecipação.
- 6- Os pagamentos previstos realizam-se através de transferência bancária para a conta da Direção-Geral do Tesouro e Finanças junto da Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública, EPE, com o IBAN PT 50 078101120112001263665, devendo indicar a referência LFA-B-10.

- 7- A despesa emergente deste contrato tem cabimento na dotação orçamental do Segundo Outorgante sob a rubrica e corresponde à Declaração de Fundos Disponíveis n.º.....

Condição Quarta

(Outros Encargos)

Para além da compensação financeira devida são também da responsabilidade do **Segundo Outorgante** a totalidade das despesas e dos encargos, a qualquer título, com a detenção, a utilização, a conservação e a manutenção do **Imóvel** e a totalidade dos consumos de eletricidade, água, gás, seguros, tarifas de conservação de esgotos e taxa municipal de proteção civil, bem como os encargos tributários, nos termos do disposto no artigo 56.º e no n.º 3 do artigo 45.º *in fine* do referido Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto.

Condição Quinta

(Gestão e Exploração)

1- O **Segundo Outorgante** poderá desenvolver o seu programa para o local de acordo com o modelo de negócio que entenda mais adequado, obrigando-se a respeitar os termos e condições da presente cedência de utilização, designadamente, cumprindo o estipulado na Condição Segunda e na Condição Oitava.

2- O **Segundo Outorgante** pode ceder a terceiros, a título gratuito ou oneroso, o uso no todo ou parte do **Imóvel**, nomeadamente para espaços empresariais, culturais, comerciais, turísticos, habitacionais ou quaisquer outros compreendidos no fim da cedência de utilização, devendo para o efeito remeter, no prazo de 60 (sessenta) dias, ao **Primeiro Outorgante**, através da Direção-Geral do Tesouro e Finanças, cópia dos documentos que titulam os atos que nesse âmbito vier a produzir.

3- Os proveitos gerados pela utilização e exploração do **Imóvel** cedido constituem, sem qualquer limitação, receita própria do **Segundo Outorgante**.

4- O presente Auto constitui título bastante para que o **Segundo Outorgante** possa desencadear os procedimentos que tenha por convenientes tendo em vista a adjudicação de espaços nos termos referidos no número 2.

Condição Sexta

(Obras)

1- Desde que funcionalmente ligadas ao objeto da cedência, e mediante comunicação prévia ao **Primeiro Outorgante**, através da Direção-Geral do Tesouro e Finanças, fica o Segundo Outorgante autorizado, desde a data da assinatura do presente Auto, a realizar no **Imóvel** todas as obras de restauro, reparação, conservação, reabilitação e modernização que considere adequadas para o desenvolvimento do seu programa.

2- Caso o **Segundo Outorgante** pretenda vir a executar obras no **Imóvel** cedido das quais venha a resultar um aumento da área bruta de construção face ao existente, é devida uma

correção ao valor de avaliação homologado pela Direção-Geral do Tesouro e Finanças, fixando-se novo valor, por aplicação do valor do metro quadrado.

3- O Segundo Outorgante obriga-se a comunicar por escrito ao **Primeiro Outorgante**, através da Direção-Geral do Tesouro e Finanças, a pretensão da realização das obras que determinem a aplicação do previsto no número anterior.

4- A realização de quaisquer benfeitorias no **Imóvel** objeto da cedência não confere ao **Segundo Outorgante** o direito ao recebimento de qualquer indemnização, pela cessação da cedência.

Condição Sétima

(Núcleo de Arqueologia Industrial)

- 1- O Segundo Outorgante obriga-se a manter no **Imóvel** um Núcleo de Arqueologia Industrial que integre o essencial do acervo da ex-Manutenção Militar, mais concretamente no que corresponde à Fábrica do Pão, Fábrica das Bolachas e Moagem, preservando o existente e permitindo a sua colocação ao serviço do seu programa e da cidade
- 2- O previsto no número anterior não impede que o Segundo Outorgante realize obras de restauro, reparação, conservação, reabilitação, modernização e adaptação nas instalações onde antes funcionaram as referidas valências industriais, nem que as venha a utilizar para a realização de eventos de natureza cultural, social ou artística.
- 3- A utilização pelo Exército Português do Núcleo de Arqueologia Industrial é regulada mediante protocolo a estabelecer entre o **Segundo Outorgante** e o Exército Português.

Condição Oitava

(Devolução e Restituição)

A Cedência de Utilização cessa numa das seguintes situações:

- a) Pelo decurso do prazo;
- b) Por acordo do cedente e do cessionário;
- c) Por incumprimento das condições;
- d) Por inconveniência na sua manutenção.

Condição Nona

(Incumprimento)

1- Em conformidade com o estabelecido no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, o **Imóvel** é restituído ao Primeiro Outorgante, através da Direção-Geral do Tesouro e Finanças, se lhe for dado destino diferente do estipulado neste Auto, bem como se não for utilizado, no todo ou em parte, ou se houver incumprimento de qualquer uma das demais condições estipuladas.

2- Para efeitos do disposto no número anterior, o **Primeiro Outorgante**, através da Direção-Geral do Tesouro e Finanças, notifica por escrito, o **Segundo Outorgante**, do incumprimento e do prazo da restituição.

Condição Décima

(Inconveniência)

1- O **Primeiro Outorgante**, através da Direção-Geral do Tesouro e Finanças, pode declarar a inconveniência da manutenção da presente cedência nos termos do disposto no n.º 2 e no nº3 do artigo 58.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto.

2- Declarada a inconveniência da manutenção da cedência nos termos do número anterior o **Segundo Outorgante** não tem direito a ser indemnizado pela restituição antecipada que tenha de fazer do **Imóvel**, sem prejuízo de ter direito a receber as quantias relativas à compensação financeira que possa ter antecipadamente pago relativa ao período de não utilização.

Condição Décima Primeira

(Produção de efeitos)

1- A presente cedência só produz efeitos após Deliberação favorável da Câmara Municipal de Lisboa e da Assembleia Municipal de Lisboa, e da emissão de Visto Prévio pelo Tribunal de Contas.

2- Verificado cumprimento do estabelecido no número anterior o Imóvel é materialmente entregue ao Segundo Outorgante, através de auto a outorgar pelo Exército Português em representação do Primeiro Outorgante.

Pelo **Segundo Outorgante** foi dito que, na qualidade que representa, aceita para o Município de Lisboa a cedência do **Imóvel**, a título precário e oneroso, e demais condições neste auto determinadas, que se obriga a cumprir, assim dando execução ao deliberado pela Câmara Municipal de Lisboa e pela Assembleia Municipal de Lisboa pela Proposta n.º....., aprovada em, e, respetivamente, que fica anexa ao presente Auto.

Do presente auto foram elaborados 3 originais e entregue um exemplar a cada entidade.



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

CML - Sede Social: Paços do Concelho - Praça do Município - 1149-014 Lisboa
Contribuinte Nº 500 051 070

ORÇAMENTO 2016

Data Lanç.: 06.06.2016

Data Doc.: 03.06.2016

Doc. Origem: INF/697/DMGP/16

Descrição: DMGP - Cedência utiliz. imóvel Man.Militar

Orgânica: L05.00

DIR. MUN. DE GESTÃO PATRIMONIAL

Nº Cabimento: 5316004625

NUP: 616003143

Funcional: _____

Moeda: EUR

Económica	Código do Plano	Orçamento Inicial	Refor./Anula.	Orçam. Corrigido	Despesas Pagas	Encar. Assumidos	Saldo Disponível	Desp. Emergente	Saldo Residual
06.02.03.03	D1.P007.03	0,00	4.131.703,00	4.131.703,00	0,00	0,00	4.131.703,00	4.131.703,00	0,00
	Totais	0,00	4.131.703,00	4.131.703,00	0,00	0,00	4.131.703,00	4.131.703,00	0,00

Total do Valor Cabimentado 4.131.703,00

Procedimento Adequado em Função do Valor _____

Procedimento Seguido _____ Doc. Justificativo _____

Competência P/ Autorização _____

Contrato Escrito _____

Visto Tribunal de Contas _____

Comunicação Adicional T. C. _____

Exigido ☐

Exigido ☐

Exigido ☐

Não Exigido ☐

Não Exigido ☐

Não Exigido ☐

DACM
Prop. n.º 278/2016
Fls. _____

DUE XO VIII

Data: 06.06.2016

Hora: 12:44:39

Pág: 1 / 1

Utili: RSANTOS

Visto _____

PROCESSADO POR COMPUTADOR



Câmara Municipal de Lisboa
Direcção Municipal de Finanças
Departamento de Contabilidade

DACM
Prop. n.º 278/2016
Fls. _____

Declaração de Fundos Disponíveis válida até 30.06.2016

Nº 888 /2016

O correspondente compromisso orçamental deve ser efectuado pelo serviço promotor até à data de validade.

Documento de suporte ao pedido:

INF/642/DMGP/DGC/15	5316004367	328.946,00€
INF/697/DMGP/16	5316004625	4.131.703,00€
		4.460.649,00€

Para cumprimento da Lei nº 8/2012 de 21 de Fevereiro, conjugada com o Decreto-Lei 127/2012, de 21 de Junho, declara-se o seguinte:

Valor a comprometer na L05.00 4.460.649,00€

Confirmo assim com base nestes pressupostos, a existência de fundos disponíveis nesta data.

Lisboa, 6 de Junho de 2016

O Director de Departamento de Contabilidade


Carlos Gabriel



Câmara Municipal de Lisboa
Direcção Municipal de Finanças
Departamento de Contabilidade

DACM
Prop. n.º 2781/2016
Fls. _____

Declaração de Fundos Disponíveis válida até 30.06.2016

Nº

888 /2016

O correspondente compromisso orçamental deve ser efectuado pelo serviço promotor até à data de validade.

Documento de suporte ao pedido:

INF/642/DMGP/DGC/15	5316004367	328.946,00€
INF/697/DMGP/16	5316004625	4.131.703,00€
		4.460.649,00€

Para cumprimento da Lei nº 8/2012 de 21 de Fevereiro, conjugada com o Decreto-Lei 127/2012, de 21 de Junho, declara-se o seguinte:

Valor a comprometer na L05.00

4.460.649,00€

Confirmo assim com base nestes pressupostos, a existência de fundos disponíveis nesta data.

Lisboa, 6 de Junho de 2016

O Director de Departamento de Contabilidade


Carlos Gabriel



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

ATA EM MINUTA

Nos termos e para os efeitos do artigo 57º da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, bem como o disposto no artigo 19º nº 2 do Regimento da CML, foram deliberadas na Reunião de Câmara Extraordinária de 15 de junho de 2016, a moção o voto de pesar e as propostas a seguir discriminadas, constituindo o presente documento, bem como os originais das referidas propostas, a ata em minuta:

Moção n.º 14/2016 (Subscrita pelos Srs. Vereadores do PCP)

Por uma Valorsul pública único garante do interesse das populações, nos termos da moção;

(Rejeitada)

	A favor	Contra	Abstenções
Rejeitada por maioria com a seguinte votação:	2(PCP)	14(7PS, 3Ind., 3PPD/PSD e 1CDS/PP)	-----

Voto de Pesar n.º 14/2016 (Subscrita pela Câmara)

Pelas vítimas dos atentados de Orlando, nos termos do voto;

(Aprovado por unanimidade)

Proposta n.º 294/2016 (Subscrita pelo Sr. Presidente)

Aprovar a celebração de Acordo Parassocial entre o Município de Lisboa e os restantes acionistas da Valorsul - Valorização e Tratamento de Resíduos Sólidos das Regiões de Lisboa e do Oeste, S. A., nos termos da proposta;

	A favor	Contra	Abstenções
Aprovada por maioria com a seguinte votação:	12(7PS, 3Ind. e 2PCP)	-----	4(3PPD/PSD e 1CDS/PP)



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

Proposta n.º 229/2016 (Subscrita pelo Sr. Vereador Manuel Salgado)

Aprovação condicionada do projeto de arquitetura de obras de alteração e ampliação no prédio sito na Avenida Almirante Reis n.ºs 36-40, freguesia de Arroios, que constitui o processo n.º 628/EDI/2015, nos termos da proposta;

Aprovada por maioria com a seguinte votação:	A favor	Contra	Abstenções
	10(7PS e 3Ind.)	-----	6(3PPD/PSD, 1CDS/PP e 2PCP)

Proposta n.º 231/2016 (Subscrita pelo Sr. Vereador Manuel Salgado)

Aprovar a homologação favorável condicionada, referente ao Pedido de Informação Prévia para a obra de construção e ampliação do projeto de requalificação urbana da área envolvente ao Estádio do Restelo, apresentado pelo Clube de Futebol "Os Belenenses", que constitui o processo n.º 958/EDI/2012, nos termos da proposta;

(Aprovada por unanimidade)

Proposta n.º 254/2016 (Subscrita pelo Sr. Vereador Manuel Salgado)

Aprovar a delimitação da Unidade de Execução da Praça de Espanha, nos termos do n.º 4 do Artigo 148.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, bem como os respetivos Termos de Referência e o Relatório de Ponderação, nos termos da proposta;

(Adiada)

Proposta n.º 278/2016 (Subscrita pelo Sr. Vereador Manuel Salgado)

Aprovar submeter à apreciação da Assembleia Municipal a autorização para a cedência de utilização ao Município pelo Estado Português do imóvel designado PM 164/Lisboa – Manutenção Militar – Ala Sul, localizado na Rua do Grilo, freguesia do Beato, pelo prazo de 50 anos, bem como aprovar a respetiva minuta do Auto de Cedência e de Aceitação e a autorização prévia para a repartição de encargos e assunção de compromissos plurianuais, nos termos da proposta;

Aprovada por maioria com a seguinte votação:	A favor	Contra	Abstenções
	13(8PS, 3Ind. e 2PCP)	1(CDS/PP)	3(PPD/PSD)



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

Nos termos do n.º 3 do Art. 57.º da supra citada Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro eu, *[assinatura]* Pela Diretora do Departamento de Apoio aos Órgãos e Serviços do Município mandei lavrar.

Paços do Concelho, em 15 de junho de 2016

O Presidente

[assinatura]
Fernando Medina

PROPOSTA N.º 278/2016 - APROVAR SUBMETER À APRECIACÃO DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL A AUTORIZAÇÃO PARA A CEDÊNCIA DE UTILIZAÇÃO AO MUNICÍPIO PELO ESTADO PORTUGUÊS DO IMÓVEL DESIGNADO PM 164/LISBOA – MANUTENÇÃO MILITAR – ALA SUL, LOCALIZADO NA RUA DO GRILO, FREGUESIA DO BEATO, PELO PRAZO DE 50 ANOS, BEM COMO APROVAR A RESPECTIVA MINUTA DO AUTO DE CEDÊNCIA E DE ACEITAÇÃO E A AUTORIZAÇÃO PRÉVIA PARA A REPARTIÇÃO DE ENCARGOS E ASSUNÇÃO DE COMPROMISSOS PLURIANUAIS, NOS TERMOS DA PROPOSTA;

O Sr. Presidente: - Vamos passar então agora para o ponto 5 da Ordem de Trabalhos, a Proposta 278/2016. Eu peço para fazer uma apresentação, ao Dr. António Furtado.

Bom, Srs. Vereadores, eu antes do Dr. António Furtado, gostava de uma forma muito telegráfica apresentar esta Proposta, que está subscrita pelo Vereador Manuel Salgado, mas eu próprio usurparei essa apresentação para expor, para apresentar a mesma e para começar por salientar a extrema importância que atribuímos a esta Proposta.

Se olharmos bem, esta Proposta tem dois, tem importância estratégica fundada em dois elementos, o primeiro dos quais é a possibilidade que se vai fazer a partir daqui, desta Proposta, de constituir um verdadeiro polo de desenvolvimento nesta zona Oriental da cidade que é, verdadeiramente, olhando para a configuração da cidade, uma zona carenciada, e a zona, no fundo, em falta de frente Ribeirinha com ascensão para Norte, com necessidade urgente de desenvolvimento. Trata-se de uma zona situada, estamos ali a falar entre a zona de Santa Apolónia, o final de Santa Apolónia e o Braço de Prata, precisamente a partir dos quais quer nos projetos de Braço de Prata, quer da Matinha, quando e oportunamente conhecerão a sua continuação, colam-se depois à Expo que é uma zona que já está totalmente consolidada. Por isso zona a consolidar da cidade é verdadeiramente esta zona entre basicamente Santa Apolónia e o Braço de Prata. A grande questão é como é que se acelera esse processo de consolidação e de desenvolvimento urbano, e durante muito tempo procuramos aqui na Câmara encontrar uma solução que fosse um elemento de aceleração do processo de desenvolvimento desta zona.

Ainda no tempo da vigência do anterior Governo, chegamos a ter um diálogo com a Secretária de Estado da Defesa sobre várias infraestruturas Militares,

uma das quais era esta precisamente, que se encontrava em fase de desocupação, e chegou até a ser equacionado nestas instalações ser aqui uma parte importante dos serviços da Câmara das partes oficiais da Câmara, retiradas da zona dos Olivais. Entretanto isso não foi possível por questões associadas com a Defesa, havia ainda vários obstáculos do lado da Defesa relativamente à disponibilidade do património; entretanto surgiu a possibilidade de consolidarmos com mais rapidez através da aquisição do terreno entreposto a zona dos Olivais, e optou-se por ... esse processo, não foi possível ter seguimento, mas manteve-se sempre a atenção relativamente ao edifício, e manteve-se sempre a questão da necessidade de estratégica.

Posteriormente, viemos a ter a notícia de que Lisboa tinha sido escolhida para a sede do *"web summit"*. E o fato de Lisboa ir acolher a *"web summit"*, que é o maior evento de *"startups"* tecnológicas que mobilizará cerca de 50 mil pessoas em Lisboa, entre *"startups"*, financiadores e investidores e grandes empresas. A questão estratégica que se colocou à Câmara é, como é que se aproveita um evento que vamos acolher durante três anos para criar raízes, para deixar raízes o mais fundas possíveis na cidade e, para acelerar o processo de modernização da cidade. Isto é, como criar um espaço, como criar, não é, aproveitar o que é um evento transformando em benefícios perenes para a vida da cidade.

Bom, subitamente casam-se as duas coisas, e surgiu a ideia de se fazer um grande espaço de incubação de empresas. Há quem diga que incubação é no sentido amplo, tem várias variantes de entidades e de formas de utilização do espaço, de aceleração, de incubação, de espaço *"coworking"*. Bom, um sem número de siglas inglesas que não sei bem até distingui-las mas, criar aqui uma grande polaridade.

Essa ideia foi apresentada ainda na vigência do Governo anterior, precisamente a transição. Foi possível começar aí o trabalho, e depois concluiu-se o trabalho com o Exército e com a Manutenção Militar, tendo-se chegado a uma solução que é esta solução que aqui temos.

Eu reputo este projeto, um projeto dos mais importantes que a cidade tem entre mãos, e terá entre mãos nos próximos anos, por que nós criaremos nesta zona, que é uma zona deprimida da cidade, uma polaridade de modernização enorme e, capaz de agregar aqui elementos de desenvolvimento futuro que são estratégicos.

O que temos feito, aliás, até agora é dar a conhecer o espaço e ouvir a opinião de todos aqueles quanto no Mundo do empreendedorismo já trabalharam, trabalham, operam, em instituições e em espaços desta dimensão e aprender,

no fundo, como é que isto se organiza tendo em vista fazer disto um enorme caso de sucesso. E é, no fundo, no ponto em que estamos, um ponto de audição das várias entidades, grande parte delas são estrangeiras que têm procurado Lisboa, que vêm da “*web summit*”, que ouviram falar do projeto, que estão a ouvir falar do projeto, e que no fundo estão a contribuir e a receber, estamos a receber ideias para, no fundo, a construção dum “*masterplan*” de todo este espaço.

O acordo que foi celebrado com o Estado é um ótimo acordo, do ponto de vista das condições que a Câmara obteve, que assegura vários aspetos importantes: Em primeiro lugar a total, no fundo, a gestão completa da Câmara sobre esta parte muito importante do edificado.

Em segundo lugar a Câmara Municipal pagará uma renda, por um valor, por um período muito significativo de tempo, mas é propriedade da Câmara, será da Câmara Municipal ou da entidade que a Câmara designe para isso, todas as receitas que venham a ser geradas pela gestão dum espaço desta dimensão. Isto é, toda, e o investimento também, o investimento é responsabilidade da Câmara, e as receitas são responsabilidade da Câmara.

O que nos dá relativamente ao espaço desta dimensão, a Câmara não tem nenhum objetivo lucrativo com esta operação, mas não tem nenhuma perspetiva de vir a ter qualquer, ou vir a ter prejuízo significativo, ou até algum que venha a ser com a gestão deste espaço. Pelo contrário, por que o modelo que está previsto é do pagamento duma renda, que é uma renda, diria eu, modesta face aos metros quadrados disponíveis que, com probabilidade irão ser multiplicados, face aos planos que estão a ser estabelecidos para o desenvolvimento da zona. Multiplicados não por construção, porque esta zona, não é intenção da Câmara haver qualquer tipo de construção adicional aqui, mas pelo simples fato de numa parte importante de edifícios, o que é provável que venha a ser previsto a instalação de mezanines que, para quem conhece o edifício, não sei se todos os Srs. Vereadores já tiveram oportunidade de ver, vários daqueles edifícios têm pés direitos muito altos, que com razoabilidade serão partidos para permitir duas coisas: por um lado aumentar a área disponível, mas por outro lado manter, e esse é um compromisso que nós assumimos no acordo, manter intocado e preservar toda a dimensão Museológica que este edificado contém.

Por isso, isto, era um complexo de antigas fábricas do Exército, que estão em muito bom estado, que foram preservadas ao longo de várias décadas, em particular, creio eu, da última década e meia quando cessaram por completo as atividades naquele espaço. É um conjunto que está, não creio que tenha

nenhuma classificação, mas está reconhecido como um conjunto com importância do ponto de vista da arqueologia Industrial, e é nosso compromisso mantê-lo e desenvolver a parte Museológica associada a todo o complexo da Manutenção Militar.

E em síntese é isto, a importância que o projeto tem do ponto de vista do desenvolvimento da zona, do ponto de vista do desenvolvimento do empreendedorismo e de aproveitamento das oportunidades da “*web summit*”, e também um modelo que permite uma gestão que não sendo intenção da Câmara nas condições que se pretendem colocar às várias incubadoras que venham a ocupar este espaço ter uma atuação de caráter lucrativo, que possa assegurar o que não é um projeto que requeira da Câmara um investimento significativo.

Gostava, aliás, de salientar este ponto. Em vários Países que nós seguimos, houve intenção e estou-me a lembrar por exemplo em Paris, várias cidades que se seguiram, há várias cidades que estão a desenvolver infraestruturas para o empreendedorismo de grande dimensão, recuperando, ou antigas estações ferroviárias, ou antigas zonas Industriais, e algumas delas estão a adotar um modelo de ser o próprio Município a entidade pública a fazer o esforço de requalificação dessa zona.

Eu acho que essa decisão, no nosso caso não era uma boa decisão, quer porque as verbas necessárias à requalificação dum espaço desta natureza são muito avultadas, mas também porque todo o processo tenderia a ser muito mais lento. E por isso a intenção que temos de orientação para a gestão deste espaço é uma vez estabelecido um “*masterplan*” de como é que este espaço se organiza. Isto é, saber que espaços é que vão para incubadoras de empresas, que espaços é que vão para alugueres por parte de grandes empresas, que espaços é que vão para restauração, para serviços, etc., etc., assumir que isto vai ter um desenvolvimento orgânico em que a parte fundamental do investimento é de natureza privada que será naturalmente depois feito o encontro de contas com as rendas a pagar ao Município.

Isto vai permitir duas coisas, é, por um lado acelerar muito o desenvolvimento do projeto, que é o ponto fundamental, mas em segundo lugar não exigir um esforço financeiro ao Município, que seria muito pesado, poderia ser muito significativo, e delongaria a entrada em funcionamento desta infraestrutura.

E por isso, Srs. Vereadores em síntese, é esta a apresentação que queria fazer, pedia talvez ao Dr. António Furtado que apresentasse os aspetos mais técnicos de forma sintética antes do debate.

Muito obrigado.

O Sr. Dr. António Furtado: - Bom dia Sr. Presidente, Srs. Vereadores.

A apresentação está feita pelo Sr. Presidente, de forma muito mais eloquente do que eu poderia fazer, portanto eu vou-me limitar, de fato, a muito rapidamente passar sobre alguns dos aspetos mais técnicos que foram falados e depois fico à disposição para algum esclarecimento que tenham por conveniente.

O que estamos a falar é o chamado, designado posto Militar 164, que é a ala Sul da Manutenção Militar que corresponde a esta planta que aqui temos, e que, basicamente, estamos a falar dum terreno com 32 mil metros quadrados, um pouco mais, uma área de implantação que é a mesma, e uma área bruta de construção atual de 32 mil 262 metros quadrados.

O que vêm ali assinalado a cor de laranja, corresponde às zonas que se pretende vir a afetar à preservação do núcleo de arqueologia Industrial, que o Sr. Presidente acabou de referir e onde em tempos funcionou a fábrica do pão, a fábrica, moagem e outras instalações.

E portanto é isto que estamos a ver aqui agora em algumas imagens, estamos a falar de cerca de 20 edifícios, inclui também o chamado Convento das Grilas, que é este edifício que fica aqui, e os silos que estão aqui identificados.

A dita zona da moagem, e da padaria que está associado, os silos que tínhamos visto nas outras imagens, e depois um conjunto de outras instalações de natureza industrial com aquele potencial de adaptação que o Sr. Presidente acabou de referir. Estamos aqui, apenas algumas imagens a título exemplificativo.

Quanto aos objetivos, estão aqui, o Sr. Presidente já falou neles. Portanto o carácter estruturante do projeto para a regeneração de toda aquela zona da cidade, o apoio ao “*web summit*”, como ponto de partida para a criação de um Web criativo e empreendedor de Lisboa, com um investimento que tenha um carácter multiplicador, depois relativamente aos termos do contrato, são estes que temos aqui basicamente.

A negociação foi feita, tendo por base o disposto no Decreto-Lei 280/2007, e é um contrato de cedência de utilização com prazo de 50 anos. O Município fica com amplos poderes de atuação sobre aquele território, incluindo a possibilidade de desenvolver o projeto por si próprio ou de poder no todo, ou em parte delegar entidades terceiras essa prossecução. O modelo de negócio é também completamente disponível do ponto de vista da sua modelagem por parte do Município e o Município assume a obrigação de preservar o referido

Núcleo de Arqueologia Industrial e de o enquadrar numa lógica de desenvolvimento deste projeto.

Quanto às condições financeiras, eu já explicarei a seguir um pouco melhor como é que isto foi calculado, por aplicação das regras do referido Decreto-Lei 280/2007, mas, basicamente, no total para o período dos 50 anos, a contrapartida financeira devida pelo Município ao Estado é de 7 milhões 131 mil euros, 703 para sermos mais exatos, como ali está, dos quais 4 milhões 131 serão pagos com a celebração do contrato após o visto do Tribunal de Contas, nos termos da Lei, e 3 milhões a pagar até 2031, nos termos da Portaria 602/1998.

Como é que se chegou a estes valores, também muito rapidamente. Foram feitas avaliações de mercado, por empresas independentes, que estão aqui, todas as que foram feitas, 3 com diferentes métodos aplicados; houve grande convergência dos valores, que apontaram para um valor atual daquele espaço tal como se encontra, de 11 milhões e 900 mil euros, em média. Portanto 11.500, 11.700, 13. E depois a Direção Geral do tesouro e Finanças procedeu também às suas próprias avaliações, tendo fixado o valor do terreno em 11, do terreno, perdão, do Posto Militar 164 em 11 milhões e 900 mil euros.

A partir deste valor consensualizado pelas partes, seguiu-se a metodologia prevista no Decreto-Lei 280/2007. Portanto foi estabelecida uma renda mensal ilíquida, que é aquela que ali vêm, de 100 mil euros, 135, depois foram deduzidos os encargos anuais a suportar, com a manutenção do Património, com a administração do Núcleo de Arqueologia Industrial, avaliados em 328 mil euros por ano, também obtendo assim o rendimento anual líquido, e depois foram feitos cenários a 30, 40 e 50 anos, e verificámos que o cenário mais vantajoso era o dos 50 anos, tal como ali se refere, chegando portanto ao dito valor de 7 milhões, 131.

Isto significa o quê? Significa um valor atual para o PM 164 de 350€/m², julgo que não deixa dúvidas, da mesma maneira que não deixa dúvidas, um valor de cedência por metro quadrado de 210€, e uma renda mensal de 2 euros. Portanto se nós distribuirmos este valor pelo período de 50 anos, e pela área existente, chegamos a um valor de renda mensal de 2€/m², é isto que aqui temos, que poderíamos comparar com os valores do mercado neste momento, que aqui também estão representados, com valores de arrendamento mesmo muito conservadores, de 7 euros, e com valores na zona com armazéns e para escritórios entre 600 e 1200€/m² para habitação, portanto julgo que estes indicadores dão bem a noção da vantagem para o interesse Municipal, nos termos como esta operação está a ser feita, e que aqui também se revela.

Sim...tanto o valor de mercado à data de hoje, o valor da contrapartida, e um valor potencial depois das referidas obras de adaptação que o Sr. Presidente falou, estamos a falar de valores unitários de 347 euros para a contrapartida de 208, e depois 900€/m2, não é, contra os 347 de hoje.

(Diálogos fora do microfone)

O Sr. Dr. António Furtado (Cont.): - ...neste? Isto é o valor/m2 tendo por base o valor da contrapartida financeira a pagar para os 50 anos, portanto os 7 milhões. Este valor de 347.32 sim, sim, exatamente, exatamente.

Só em termos de projeção trabalhámos 3 cenários, um com o arrendamento do espaço na sua totalidade tal como ele se encontra hoje, não realizando obra nenhuma; outra arrendando apenas metade do espaço, igualmente sem obras; e um terceiro cenário do arrendamento do espaço com obras. E portanto também aqui se percebe bem do que é que estamos a falar, é que em qualquer um destes cenários já estamos acima daquilo que são os valores que estamos a pagar nos termos da cedência, mesmo no caso do cenário número dois, de sem obra nenhuma arrendar apenas metade do espaço.

Pronto, exatamente para os mesmos cenários projetando aqui um bocadinho o que é que podia ser a rentabilidade em função, obviamente, e ajustável do modelo de negócio que se venha a fazer, mas estamos sempre a falar de percentagens bem simpáticas para o Município em função daquilo que se venha a fazer, podendo até aos 25% amortizar a totalidade do investimento no final do 4º ano. Portanto, no final do 4º ano poderá estar amortizada a totalidade do investimento. Pronto e depois quanto o mais eu...

(Intervenção imperceptível fora do microfone)

O Sr. Dr. António Furtado (cont.): - Obrigado.

O Sr. Presidente: - Vereador João Gonçalves Pereira.

O Sr. Vereador João Gonçalves Pereira: - Muito obrigado Sr. Presidente. Fazer aqui 3 notas sobre esta proposta.

A primeira delas é que, em relação ao negócio em si que a Câmara e que eu classifiquei já publicamente como um negócio, a meu ver ruinoso para o próprio Município. Não entrarei aqui em debate, deixarei apenas expresso na minha

declaração de voto, aquilo que já o disse também publicamente sobre esta matéria.

A segunda nota que queria deixar era de importância do evento do “*web summit*”, para a cidade de Lisboa e que não deve ser confundido com esta iniciativa e esta proposta da Câmara. Iniciativa essa que teve o empenho e, o Sr. Presidente já o sublinhou por mais do que uma vez, do Ex. Vice-Primeiro-Ministro de Portugal que contribuiu e muito, para que o “*web summit*”, fosse uma realidade aqui na cidade de Lisboa.

A terceira nota, que é mais uma pergunta, até porque, evidentemente dos “*web summit's*”, pela sua importância para a cidade, as “*startups*” pela importância que tem, mas também não podemos esconder que está um bocadinho na moda a questão das “*startups*”. Eu tinha uma pergunta em concreto, mas já percebi que o Sr. Presidente se calhar não me sabe responder. E a pergunta que eu lhe ia perguntar é se nós vamos ter e, se está previsto neste projeto ter as chamadas aceleradoras de empresas?

E eu digo que o Sr. Presidente se calhar não me vai saber responder porque não sabia a diferença entre uma incubadora e aceleradoras, e mais não sei o quê. Mas era importante, uma vez que o Sr. Presidente diz que é um projeto tão importante para a cidade, uma vez que estão aqui qualquer coisa como, 17 milhões de euros, isso é que seria o fator diferenciador para aquilo que não temos atualmente em Portugal. Nós temos incubadoras, não temos aceleradoras de empresas. E as aceleradoras de empresas, quando é preciso têm que ir lá fora, porque cá dentro não têm. E portanto, um projeto desta dimensão, com esta importância para a cidade, que é reconhecido por todos. Sr. Presidente, eu sugeria eventualmente, que até falasse, ou com o Ex-Presidente das “*startups*” e de Lisboa, e hoje Secretário do Estado ou com o atual Presidente da “*startups*” em Lisboa, para perceber a importância de ter uma aceleradora de empresas em Lisboa e ser a primeira em Portugal.

Muito obrigado.

O Sr. Presidente: - Muito obrigado Sr. Vereador. A ignorância é uma coisa muito, como é que eu hei de dizer? Às vezes muito arrogante.

O Sr. Vereador não encontrará ninguém, que perceba de alguma coisa do que é que está a falar, que consiga hoje estabelecer uma distinção clara, segmentada entre o que se são processos de incubação, de aceleração, de articulação com o investidor. É apenas para ficar gravado que depois até lhe ofereço a Ata para encaixilhar, para guardar como título e com carimbo e tudo, certificada. Porque a verdade, é que nada na realidade empresarial hoje, se

compagina com nenhuma divisão estanque entre fases de desenvolvimento de empresa porque isso hoje, não funciona assim, em nenhum lado funciona assim. Não há fases estanques do desenvolvimento, não há fases estanques do desenvolvimento das empresas. E qualquer pessoa que conheça o meio e trabalhe no meio, essas que referiu e todas as outras, lhe dirão que, tentar inventar uma separação terminológica escrita, não faz exatamente qualquer tipo de sentido, porque não é assim que a realidade funciona. O que lhe posso dizer é o que estamos a fazer sobre o conceito do espaço. Nós assumimos, que não sabemos, não temos o “*now out*” suficiente, para saber como é que se estrutura um sistema desta dimensão em que não ficará e, não deve ficar única e exclusivamente adstrita uma entidade e onde se deve procurar um “*mix*” de várias entidades que fomentem e dinamizem um ecossistema da região. E o que nós estamos a fazer é exatamente falar com todos e com os melhores, ouvindo-os, ouvindo-os, do ponto de vista daquilo que são os seus contributos, para a realização do “*masterplan*” para que ele possa ser depois concursado e desenvolvido. E neste processo temos ouvido as mais variadas entidades, fundamentalmente estrangeiras que, umas que já estão instaladas em Lisboa, outras que já estavam a procurar instalação em Lisboa mesmo sem qualquer contacto com a Câmara Municipal e, outras até que já estão a vir para Lisboa atraídas pelo projeto e em ligação com o “*web summit*”.

Conto, quando essa reflexão estiver feita e estiver ponderada, em que todos, aliás, têm salientado a importância de que isto não seja um espaço, diria eu, de armazenagem, em que pura e simplesmente estão alugados espaços independentemente da titularidade e de quem venha, mas que haja articulação entre as entidades que para lá vão e que haja complementaridade entre as entidades que para lá vão. É este, no fundo o sentido do “*masterplan*” que estamos a desenvolver.

O Sr. Vereador hoje, não repetiu aqui aquilo que disse fora, mas eu respondo-lhe aqui. Eu acho que este negócio é um bom negócio para a cidade, não consegui aliás, retirar da argumentação que expôs e que tive a oportunidade de ver, qualquer argumento que sustente a sua afirmação, na medida em que o que a Câmara fica é com o total poder da gestão e disponibilidade do espaço, incluindo, ou fundamentalmente com as receitas. Isto é, não há qualquer partilha das receitas com o Estado. O que há é a Câmara paga uma renda e é responsável pela rentabilização completa do espaço. Não custa, aliás fazer contas, também isto com uma simples conta de dividir é capaz de se fazer. Se se compara o que é o custo, por metro quadrado que a Câmara paga com o custo simples do que é o aluguer, por metro quadrado de qualquer edificado

escritórios, para perceber que nunca estaríamos perante nenhum mau negócio, ou pelo contrário, até poderíamos estar perante um negócio que, se filosofia de desenvolvimento fosse outra, poderia ser muito lucrativo para a Câmara de Lisboa. Mas, como o objetivo da Câmara de Lisboa com este projeto não é que ele seja muito lucrativo, é normal que as condições que venham a ser aplicadas a todas as entidades que aqui se venham a instalar e é provável aliás e, é espetável, é desejável que uma parte aliás, venham ser instaladas por entidades com fins culturais, que não com fins económicos, que esse excesso que o Município poderia receber, essa rentabilidade que o Município poderia receber, que não exhibirá em existir. Mas põe essa opção, porque é uma opção de não ter, não necessitamos, não é ambição da Câmara ter rentabilidade com este projeto. O papel da Câmara Municipal de Lisboa não é alugar espaços para escritórios, mas o que este acordo permite fazer é isso mesmo, podemos alugar para escritórios, podemos alugar para Hotéis, podemos alugar para restaurantes, podemos alugar para serviços. É natural aliás, que uma parte dos espaços tenham que ter esse fim, por que, para sustentar um conjunto tão grande de pessoas que vão estar neste local, é evidente que uma parte terá que ter como bens, terá que ter serviços de restauração, de equipamentos de serviços essenciais à manutenção de todo esse espaço, daí virá uma parte das receitas para o investimento. É normal também, porque é útil ao desenvolvimento que uma parte seja arrendada a grandes empresas de base tecnológica que sejam pilares de sustentação também ao desenvolvimento da zona e em que, naturalmente as condições que são aplicadas são condições que permitem rentabilizar os ativos que estão colocados e, depois também é normal que na parte destinada às “startups” e a todo o sistema empreendedor, que o que vigore é um atrativo de maior atratividade e não um princípio de atividade do espaço. O que é normal, como aliás temos feito nos espaços de incubação que são espaços da Câmara de Lisboa.

E por isso, no global, o acordo feito permitiria que esta fosse uma operação altamente rentável, se fosse essa a operação do Município, basta ver os preços de renda, metro quadrado, basta mesmo ver os preços de renda, mesmo depois de obras de investimento de recuperação do edificado, não será uma operação altamente rentável para o património do Município, para do pondo de vista da gestão Municipal porque a nossa opção, do ponto de vista do desenvolvimento não é essa. Mas também não o será, em nenhuma circunstância, uma operação que seja altamente consumidora de recursos, ou de ativos do Município porque não é assim que ela está a ser pensada nem é assim que ela vai ser desenvolvida.

Sr. Vereador Carlos Moura.

O Sr. Vereador Carlos Moura: - Muito obrigado Sr. Presidente. Bom, daquilo que o Sr. Presidente apresentou e daquilo que o Dr. António Furtado também apresentou, o que podemos verificar é que esta cedência é realizada mas, as obras depois a existirem serão da responsabilidade da Câmara Municipal de Lisboa.

É importante saber isto, porque de facto temos a clara visão de que esta cedência, enfim, é uma cedência que terá os seus custos para a Câmara Municipal de Lisboa; não acompanhamos a ideia de que seja ruínosa, não acompanhamos esta ideia de que seja ruínosa, mas que de facto tem custos que têm que ser devidamente ponderados e tidos em conta.

Nós, por princípio, até pela própria necessidade da reabilitação do espaço, de acolher, enfim, todas estas estruturas, que depois darão corpo ao “*web summit*”, não nos colocaríamos contra esta Proposta, até porque ela tem situações que nós achamos meritórias mas, de facto, esta questão dos custos seria bem mais procedente para a Câmara Municipal de Lisboa se, de facto, esta cedência fosse feita pelas obras realizadas; não o sendo, é um custo, é um fator de preocupação e de risco mas, enfim, não deixaremos de acompanhar esta situação. Obrigado.

O Sr. Presidente: - Muito obrigado. Sr. Vereador, muito obrigado pela questão que me permite esclarecer um ponto que não terá ficado suficientemente claro. O Acordo que é feito, no fundo, a Câmara paga uma Renda ficando com a total possibilidade de gestão. Total possibilidade significa que todas as obras ficarão ao cargo da Câmara, todas as Receitas ficarão ao cargo da Câmara.

A visão que temos para o desenvolvimento, que eu acabei de referir, não é que isto seja um desenvolvimento orgânico central feito a partir, que seja um desenvolvimento orgânico central feito a partir da Câmara, isto é: a intenção sobre este espaço, não é chegarmos aqui, desenvolvermos um Projeto de Requalificação do Espaço ou um investimento nas Infraestruturas, no edificado, com as obras, com isso tudo que apresentamos aqui, lançamos um Concurso, lançamos uma mega empreitada, ficamos aqui 3 ou 4 anos, e isto depois começa a nascer. Não é essa a intenção. A intenção é fazer um processo muito mais orgânico de desenvolvimento, que neste momento está a ser feito que é, no fundo, identificar para cada um daqueles espaços quais sejam os usos; estabelecer que dentro dos usos estabelecer quais vão ser as Zonas que hão-de ter que ser serviços, que hão-de ser restauração, comércio, imagino

que possa haver ginásio, que possa haver lavandaria, que possa haver restaurantes, quer dizer, que possa haver o que vá haver. Que haja depois os espaços dedicados, o que é que se venha a determinar que sejam os espaços dedicados para grandes empresas de base tecnológica, que já manifestaram intenção de vir, para estruturar, no fundo, esta dimensão das “startups”, depois, e que haja relativamente aos espaços destinados a “startups”, que no fundo sejam identificadas. Imaginemos, por exemplo, na ala, naquele grande edifício da Ala Sul, aquilo são 4 lotes autónomos. Admitamos em tese, que aquilo será autonomizado em 4 espaços de natureza diferente; a ideia é que cada entidade à qual venha a ser atribuído esse espaço, seja calculado as Rendas que essa entidade terá que pagar, e que sejam deduzidas essas Rendas nos investimentos que venham a ser realizados no edifício.

E por isso, a intenção não é fazermos um desenvolvimento orgânico nosso com custos elevados e depois posteriormente fazermos uma Operação no Mercado; acho que isso seria um erro, porque atrasaria muito o desenvolvimento do Projeto, acho que seria até um pouco, há outras Cidades que o têm feito, por exemplo, Paris neste momento está a fazer uma grande unidade na base da recuperação de uma Estação, em que está com um investimento de cerca de 200 milhões de euros. Por isso é um modelo de desenvolvimento, não o questiono, é a opção do Município. Mas acho que este é um modelo muito mais próximo da boa experiência que nós tivemos, diria eu, de certa forma inspirada num desenvolvimento orgânico mais tipo *Lx Factory*, não é, no sentido em que cada entidade que fica com um determinado espaço, realiza as suas obras e desenvolve-o à sua forma, à sua vontade, com o seu objetivo, e no fundo suportam eles próprios esse investimento e são essas entidades que suportam a realização desse investimento.

E por isso não haverá, é evidente que haverá uma parte de infraestruturas comuns, quer dizer, o geral do espaço está com muito boas infraestruturas, tem todas as infraestruturas de água, de saneamento, de eletricidade, tem postes de média tensão, está, tudo isto é infraestruturado. Isto era uma antiga, como é que eu hei de dizer, era uma cidade fabril, não é, o que aqui está colocado, com todas as infraestruturas. Esteve a funcionar até à relativamente pouco tempo, até há uma década atrás, com atividade. Não tem infraestruturas tecnológicas, por isso não tem infraestruturas de redes, acho que é grande falha do ponto de vista infraestrutural que vai ser preciso suprir, mas que admito até que com interesse dos Operadores em poderem-se associar a este Projeto, que isso venha a ser feito em boas condições ou em condições pouco onerosas, se é que onerosas de todo.

E depois da realização desse investimento, contaremos muito com aquilo que venha a ser feito pelos privados que venham a ficar, ou pelas entidades públicas, privadas ou de outra natureza que venham a assumir a gestão de cada um destes espaços, porque isso, é esse modelo que parece que, é esse o modelo que nos parece que assegura maior rapidez na sua disponibilização à Cidade, e também um menor consumo de verbas do município, que seriam de facto muito elevadas se tudo ficasse às contas do município.

Sr. Vereador João Gonçalves Pereira.

O Sr. Vereador João Gonçalves Pereira: - Muito obrigado, Sr. Presidente. Dizer apenas e deixar aqui só uma nota, face àquilo que o Sr. Presidente aqui disse e que denominou de ignorância.

Oh Sr. Presidente, eu guardarei a Ata para memória futura, nem a divulgo, porque acho que um Presidente da Câmara fazer uma afirmação nos termos em que o Sr. Presidente fez, alguma humildade não lhe ficaria mal, principalmente quando fala sobre matérias que não sabe, já se percebeu que não sabe, nem conhece.

Eu sugiro-lhe, Sr. Presidente, e digo isto com toda a calma, que tente indagar da importância que é a questão que eu coloquei, da Aceleradora de Empresas. Verá que isso é importante para a Cidade, que isso será importante para o País, não há em Portugal, Sr. Vereador. Sabe tão bem como eu, não há em Portugal, oh Sr. Vereador. Então traga-me na próxima Sessão de Câmara, oh Sr. Presidente, Sr. Vereador, marcamos uma reunião para ouvir, sim senhor, para acelerar, exatamente, e vão perceber que o acelerador, onde é que ele existe e em que geografias é que existe. E portanto, mas há muita matéria, e tem pessoas qualificadas na “*Startup Lisboa*”, por exemplo, que sabem muito bem do que é que estou a falar. Muito obrigado.

O Sr. Presidente: - Muito obrigado. Sr. Vereador. Nós de facto estamos a falar com todas as pessoas relevantes sobre a matéria, e todas as pessoas relevantes que eu conheço em Portugal, com conhecimento sobre a matéria, todas, todas as pessoas relevantes sobre a matéria. E todas as pessoas relevantes que eu conheço em Portugal com conhecimento sobre a matéria e que hoje no estrangeiro com conhecimento dessa matéria, não conseguem, e quem lida com empresas percebe bem, fazer hoje identificar hoje distinções muito claras entre infraestruturas que são construídas para apoio a uma realidade que é cada vez mais viva, dinâmica e que se desenvolve de forma diferente do que era no passado.

Hoje é possível ter uma empresa, e é esta a diferença do mundo tecnológico em que nós vivemos, que ao contrário do passado que nascia pequena, que trabalhava numa base nacional e que passado umas décadas com determinado tamanho se internacionalizava. Hoje é possível ter uma empresa que em dois ou três anos passou para mil milhões de vendas no mercado internacional. Oh Sr. Vereador, das mais diversas formas e feitios.

(Intervenção imperceptível fora do microfone)

O Sr. Presidente (cont.): - Oh Sr. Vereador, muitos destes casos, Sr. Vereador, muitos destes casos, aliás, não passaram por nenhuma incubadora, não passaram por nenhuma aceleradora. Foram desenvolvidos alguns dos casos conhecidos em empresas de vão de escada. São desenvolvidos em espaços que nós nem sequer conhecemos, desde que tenham, e esta é que é uma condição em que todas estas bem-sucedidas são desenvolvidas, isso é que faz a diferença do chamado ecossistema. O ecossistema não é um espaço físico, não é um casulo, não é uma casa. É uma comunidade, é um local onde há recursos, onde há “now out”, onde há talentos, onde há investidores, onde há espaços onde as pessoas partilham inovação. E o que Lisboa é neste momento é precisamente um desses espaços. Não é um problema dum espaço físico, não é um problema de um edificado, não é um problema numa gaiola. É um problema numa comunidade toda. Como é que depois as entidades se organizam, como é que depois isto é o que é essencial para as empresas nascerem, singrarem e grande parte delas acontece passarem para qualquer tipo de infraestrutura pública de apoio a este tipo de iniciativas. Aliás, estanho seria que passassem. O que nós podemos fazer, e é o papel da política pública no empreendedorismo, é tentar aumentar o número de entidades eu podem, e de pessoas que aceitam correr o risco do empreendedorismo reduzindo os riscos e reduzindo os custos para que possamos aumentar o número, possamos ter mais probabilidades numa outra acontecer. É só isto, quanto ao resto, discriminações terminológicas precisas sobre coisas não são precisas. No meu entender é algo sem sentido e sem qualquer utilidade.

Muito bem Srs. Vereadores, vamos então avançar na nossa reunião com a votação do ponto 5 da Ordem de Trabalhos, a Proposta 278/2016. Quem vota contra? Quem se abstém aprovada com os votos contra do CDS, a abstenção do PSD e o voto a favor dos restantes Vereadores.

O Sr. Presidente pôs à votação a Proposta n.º 278/2016, a qual foi aprovada por maioria com 13 votos a favor (8PS, 3IND. e 2 PCP), 1 voto contra (CDS/PP) e 3 abstenções (PPD/PSD)

O Sr. Vereador do CDS/PP apresentou declaração de voto.