

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE SINTRA

Homologo

\_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_

O Presidente da CMS

(Basílio Horta)

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO-(*VERSÃO ATUAL*) – SM/40487/2015



**LOCALIZAÇÃO** –Rua Elias Garcia , Avenida dos Bons Amigos e R. Dr. António José de Almeida  
– UF. Agualva e Mirã Sintra (PARCELA "M " )



## INTRODUÇÃO:

Aos catorze dias do mês de Outubro de 2015, reuniu no edifício sito na rua Dr. Alfredo Costa nº33, Sintra, a **COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE SINTRA**, nomeada pelo Despacho nº 162-P/2014 de 19 de Novembro.-----

Foi solicitado a esta **COMISSÃO DE AVALIAÇÃO**, através de despacho superior exarado em 23/02/2015, presente no processo em anexo, a **avaliação do valor** do terreno, situado em *zona do plano de Pormenor da área Central do Cacém*.-----

## IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE-----

O terreno em avaliação, identificado nas peças escritas e desenhadas presentes no processo em anexo tem as seguintes características:-----

Um terreno, designado por *parcela M*, integrado no plano pormenor da “área central do Cacém”, confinante a norte e a poente com rua António José de Almeida, a nascente com linha de comboio, e a sul com rua Elias Garcia e praca Aquilino Sociedade, na zona baixa do aglomerado, sendo propriedade do Município de Sintra . A parcela tem a **área total de 8.604,00m<sup>2</sup>**, área de implantação de **7.893,00m<sup>2</sup>** , área bruta de construção acima do solo de **21.892,00m<sup>2</sup>** e abaixo do solo **7.615,00m<sup>2</sup>**, perfazendo um total **29.507,00m<sup>2</sup>** .Tem o artigo matricial nº 3378, de acordo com a certidão da CRP de Agualva- Cacem sob o nº 1973/ Agualva, da União de Freguesias Agualva e Mira Sintra.-----

## ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO-----

O terreno está localizado em zona de classe de espaço urbano, de acordo com carta de ordenamento do PDM e com os condicionamentos urbanísticos previstos na alteração do Plano de Pormenor da área Central do Cacem, publicado em DR, aviso 6275/2010, 2ªserie,nº 59 de 25 de Março.

**Parâmetros Urbanísticos-** Foram aplicados os parâmetros urbanísticos definidos nos termos da informação prévia, sendo os mesmos apresentados no Quadro I deste relatório.-----



## Quadro I - Áreas de Acordo com Informação Prévia

cota	104,0	107,0	110,0	116,0	119,7	123,4	127,1	130,8	134,5	138,2	Total
piso	-2	-1	0 (rua)	1 (praça)	1a (mezanino)	2	3	4	5	6	
Área de Construção	Comércio										2.765
	Comércio/Serviços										7.797
	Serviços										7.797
	Escritórios										3.018
	Átrio										6.030
Áreas Técnicas	Serviços CMS										227
	Centro Clínico										163
	Audatório										244
	Serviços Técnicos										436
	Refeitório										448
Áreas Técnicas	Áreas Técnicas										192
	Armazém e Cais										572
	Estacionamento										275
Área Bruta de Construção (m2) - Total Por Piso		7.615	7.615	0	0	0	0	0	0	0	15.505
		7.615	7.615	4.125	4.500	3.694	1.907	578	578	578	37.397

## Quadro II - Análise Económica do Investimento com Aplicação do Método do Custo (Involutivo)

Área Bruta de Construção (m2)	Custo da Área Bruta de Construção	Enc.Aq+Fi n	Lucro	PVT/m2 de A.B.C.	Valor de Construção	Rácio/Terreno	Valor Terreno	Valor do PVT construído por m2 de construção	Valor Global do Investimento (PVT)	Rácio Terreno - Situação aprovada antes da construção	Valor do Terreno com projecto aprovado antes da construção	Valor do Terreno após a Construção	Valor da Construção sem Lucro
2.765	636 €	1,15	1,20	877,68 €	2.426.785,20 €	0,33	289,63 €	1.167,31 €	3.227.612,15 €	0,277	672.219,50 €	800.826,95 €	2.022.321,00 €
7.797	635 €	1,15	1,20	876,30 €	6.832.111,10 €	0,33	289,18 €	1.165,48 €	9.087.247,56 €	0,277	1.892.605,57 €	2.254.736,46 €	5.693.759,25 €
3.018	638 €	1,15	1,20	880,44 €	2.657.167,92 €	0,33	290,55 €	1.170,99 €	3.534.047,82 €	0,277	736.035,51 €	876.879,90 €	2.214.306,60 €
6.030	610 €	1,15	1,20	841,80 €	5.076.054,00 €	0,33	277,79 €	1.119,59 €	6.751.127,70 €	0,277	1.406.066,96 €	1.675.073,70 €	4.730.045,00 €
227	500 €	1,15	1,20	690,00 €	156.630,00 €	0,33	227,70 €	917,70 €	208.317,90 €	0,277	43.386,51 €	51.687,90 €	130.525,00 €
163	700 €	1,15	1,20	966,00 €	157.458,00 €	0,33	318,78 €	1.289,78 €	209.419,14 €	0,277	43.615,87 €	51.961,14 €	131.215,00 €
244	708 €	1,15	1,20	977,04 €	238.397,76 €	0,33	322,42 €	1.299,46 €	317.068,24 €	0,277	66.036,18 €	78.670,48 €	198.664,80 €
436	580 €	1,15	1,20	800,40 €	348.974,40 €	0,33	264,13 €	1.064,53 €	464.135,08 €	0,277	96.665,91 €	115.160,68 €	290.812,00 €
448	650 €	1,15	1,20	897,00 €	401.856,00 €	0,33	296,01 €	1.193,01 €	534.468,48 €	0,277	111.314,11 €	132.612,48 €	334.880,00 €
192	550 €	1,15	1,20	759,00 €	145.728,00 €	0,33	250,47 €	1.009,47 €	193.818,24 €	0,277	40.366,66 €	48.090,24 €	121.440,00 €
572	490 €	1,15	1,20	676,20 €	386.786,40 €	0,33	223,15 €	899,35 €	514.428,20 €	0,277	107.139,83 €	127.641,80 €	322.322,00 €
7.615	300 €	1,15	1,20	414,00 €	3.152.610,00 €	0,33	136,62 €	550,62 €	4.192.971,30 €	0,277	873.272,97 €	1.040.361,30 €	2.627.175,00 €
29.507	583,08 €			804,66 €	21.980.958,78 €		265,54 €	1.070,19 €	29.234.661,81 €		6.088.725,58 €	7.253.703,03 €	18.317.465,65 €

## Quadro III - Área Bruta de Construção a Receber pela C.M.S.

Área Bruta de Construção (m2)	Valor Global do Investimento (PVT)
6.030	6.751.127,70 €
227	208.317,90 €
163	209.419,14 €
244	317.068,24 €
436	464.135,08 €
448	534.468,48 €
192	103.818,24 €
7.740	8.678.354,78 €
1.500	825.930,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>9.504.284,78 €</b>

Valor do Terreno com projecto aprovado antes da construção	Valor do Terreno após a Construção	Valorização do Terreno após a Construção
6.088.725,58 €	7.253.703,03 €	16,06%

Terreno	Investimento	Venda	Resultado Esperado
6.088.725,58 €	7.253.703,03 €	7.253.703,03 €	1.164.977,45 €
17.584.767,02 €	29.234.661,81 €	29.234.661,81 €	11.649.894,79 €
<b>Total</b>	<b>23.673.492,60 €</b>	<b>36.488.364,84 €</b>	<b>12.814.872,24 €</b>

(9.504.284,78-6.088.725,58)/9.504.284,78=0,16. Percentagem entre o valor de construção a receber pela Câmara e o valor do terreno (parcela M) -valor correspondente a 3.500.000,00 € (três milhões e meio de euros)

**NOTA:** Neste estudo foi considerada só uma cave para estacionamento. Dos 7.615,00m2 de estacionamento ficam aproximadamente 1500,00m2 para a C.M.S. (Cinquenta lugares de estacionamento)



#### **METODOLOGIA UTILIZADA**-----

Foram utilizados os métodos do custo (Involutivo) e comparativo directo de dados do mercado, apresentado no quadro de avaliação em anexo, os cálculos apurados para o edifício e respectivo valor do terreno no estado actual, com licença a pagamento de acordo com Informação Prévia junta em anexo-----

#### **ANÁLISE**-----

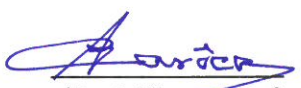
Para uma abordagem bem fundamentada do processo de avaliação foi efectuada visita ao local, na qual se verificou que a parcela do terreno, está servida por infra estruturas consolidadas e localizada na malha urbana de ligação entre o Cacém e Agualva.-----

#### **CONCLUSÃO**-----

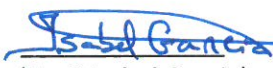
A **COMISSÃO** através da aplicação dos métodos do custo (Involutivo) e de dados do mercado, devidamente discriminados a fls 6, deliberou atribuir ao terreno em avaliação, designado por **parcela M**, o valor total de **6.088.726,00€ (seis milhões e oitenta e oito mil setecentos e vinte seis euros )**. Este valor tem como pressuposto a licença a pagamento do edifício projectado para o terreno, nos termos definidos na Informação Prévia junta em anexo.-----

Paços do Concelho da Câmara Municipal de Sintra, 14 de Outubro de 2015-----

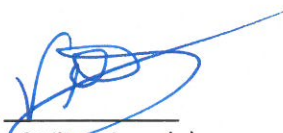
#### **A COMISSÃO**



(Engº Alberto Carôco)



(Engª Isabel Garcia)



(Engº Vitor Arruda)

## ANEXO

### DEFINIÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO -----

Consiste na avaliação do imóvel por comparação, ou seja, em função de transacções e/ou propostas efectivas de aquisição relativamente a imóveis com idênticas características físicas e funcionais, cuja localização se insira numa mesma área do mercado imobiliário.-----

A utilização deste método requer a existência duma 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 CUSTO INVOLUTIVO)-----

Neste Método, o valor do imóvel é estimado com base no estudo de viabilidade económica, realizado a partir da suposição de um hipotético investimento futuro ,que com ele seja compatível e que represente o melhor aproveitamento possível, de acordo com as condições próprias do mercado , considerando-se para o efeito ,cenários para a execução e comercialização do empreendimento.-----

Apresenta-se a seguir ,a fórmula genérica que sintetiza este Método;-----

$$V = (Vt + Cc + Cp + Ca + Ctx) X (1 + M)$$

V - valor de mercado do imóvel após conclusão;-----

Vt –valor do terreno;-----

Cc –custo de construção;-----

Cp –custos com projectos e fiscalização;-----

Ca –custos administrativos e comerciais;-----

Ctx –custos com taxas e licenças;-----

M – margem de promoção;-----



<b>Morada da obra:</b> Cacém					
<b>Área do terreno:</b>	8.604,00 m <sup>2</sup>	<b>Localidade:</b>	Cacém	<b>Freguesia:</b>	UF Agualva e Mira Sintra
<b>Conservatória:</b>	Agualva-Cacém	<b>N.º registo predial da Conservatória:</b>	1973	<b>N.º da matriz:</b> 3378 - P	Urbana

## 1. Caracterização da operação urbanística

☐ De acordo com o n.º 2 do artigo 4.º do Decreto-lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações vigentes, o processo reporta-se:

a) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área não abrangida por operação de loteamento ou por plano de pormenor;	<input type="checkbox"/>
b) As obras de conservação, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de imóveis classificados ou em vias de classificação, bem como de imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação, e as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração exterior ou demolição de imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação;	<input type="checkbox"/>
c) Obras de reconstrução das quais resulte um aumento da altura da fachada ou do número de pisos;	<input type="checkbox"/>
d) As obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de imóveis em áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, sem prejuízo do disposto em legislação especial;	<input type="checkbox"/>
e) As demais operações urbanísticas que não estejam sujeitas a comunicação prévia ou isentas de controlo prévio, nos termos do presente diploma.	<input type="checkbox"/>

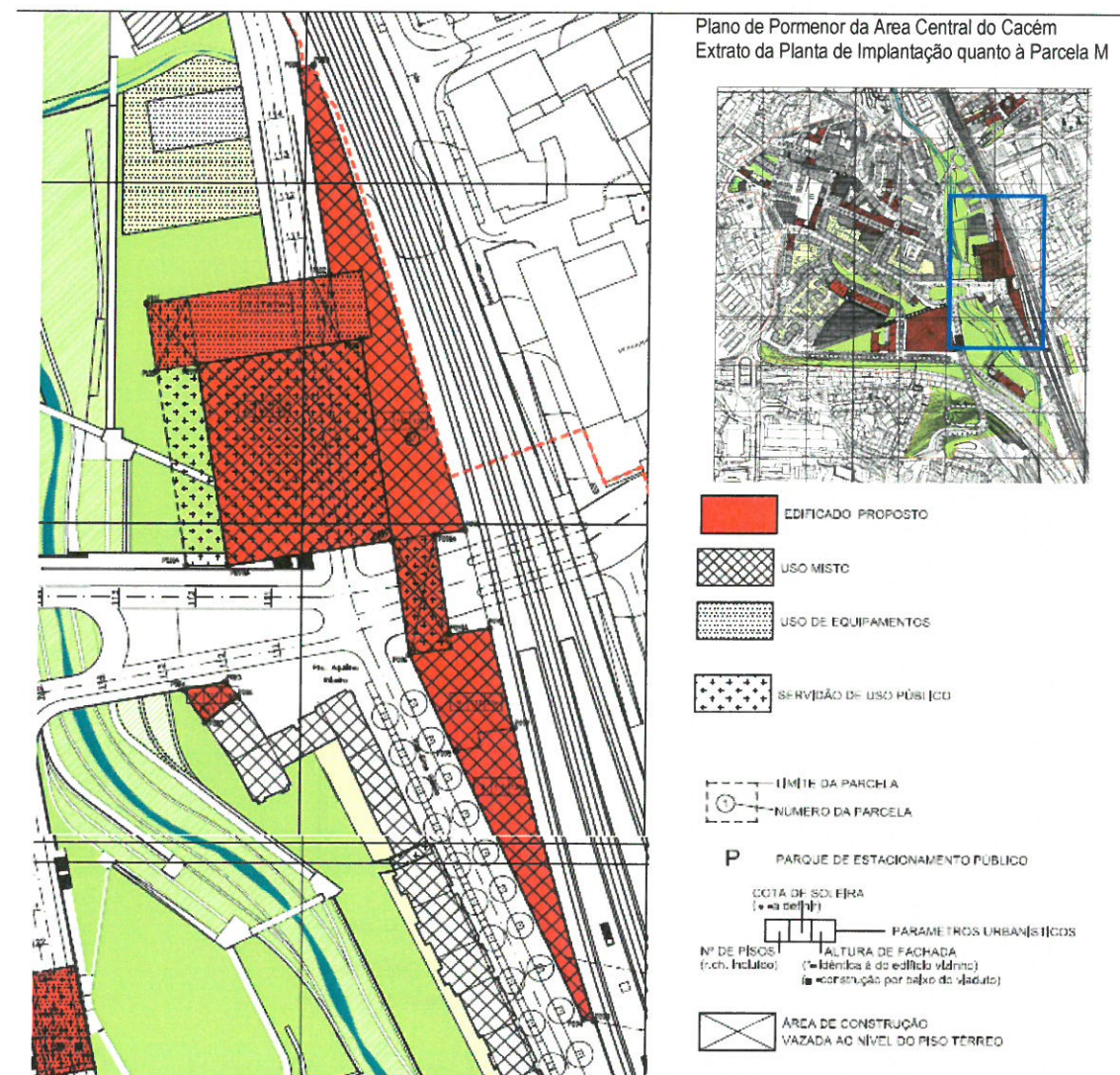
☒ De acordo com os n.ºs 4 e 6 do artigo 4.º do Decreto-lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações vigentes, o processo reporta-se:

a) As obras de reconstrução das quais não resulte um aumento da altura da fachada ou do número de pisos;	<input type="checkbox"/>
b) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área abrangida por operação de loteamento ou plano de pormenor;	<input checked="" type="checkbox"/>
c) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em zona urbana consolidada que respeitem os planos municipais ou intermunicipais e das quais não resulte edificação com cêrcea superior à altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado;	<input type="checkbox"/>
d) A edificação de piscinas associadas a edificação principal;	<input type="checkbox"/>
e) As operações urbanísticas precedidas de informação prévia favorável, nos termos dos nos 2 e 3 do artigo 14.º	<input type="checkbox"/>

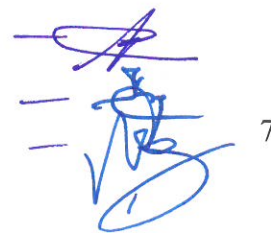
- a. Entende-se por uso misto, os destinados: " ... a habitação, a comércio, a serviços, a áreas técnicas, a indústria compatível com o uso habitacional nos termos da legislação em vigor, a estabelecimentos hoteleiros e de restauração e bebidas e a equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente escolares, hospitalares, desportivos e de recreio e lazer, estando sujeito às seguintes regras:



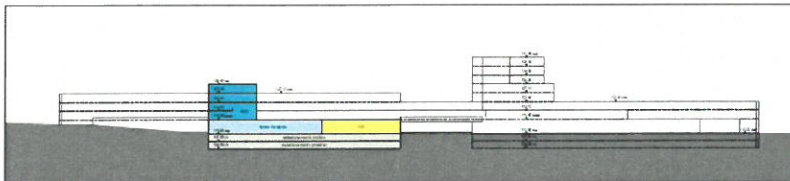
- a) Quando coexistir a habitação com qualquer dos outros usos, estes localizar-se-ão no rés-do-chão e pisos elevados com acesso independente a partir da rua;
- b) São permitidos edifícios destinados exclusivamente a comércio, a serviços e a estabelecimentos hoteleiros." (n.º 3 do artigo 12.º)
- b. O Uso de equipamento não é susceptível de alteração (n.º 4 do artigo 12.º)
- b) A contabilização da área bruta de construção (20.000 m²) e área de implantação do edifício (7.893 m²), deverá obedecer às definições constantes do artigo 5.º do regulamento;
- c) Constituição de servidões de uso público, conforme assinaladas na Planta de Implantação do Plano.
- d) Nos termos definidos no artigo 15.º n.º 3 do regulamento, deverá ser garantido um mínimo de 150 lugares de estacionamento público;
- e) A utilização do verde de uso público na parcela, com excepção do estacionamento previsto no n.º 3 do artigo 15.º, deverá ser restringida aos usos definidos no artigo 18.º do mesmo regulamento: "...instalação de quiosques, cafés e equipamento a céu aberto.";



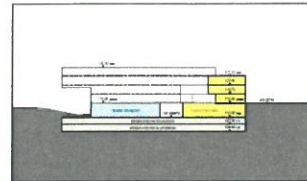
o lado do Cacém.", terá as características abaixo descritas, de acordo com desenho de trabalho (17/03/2015) e respetivo quadro de áreas anexo:



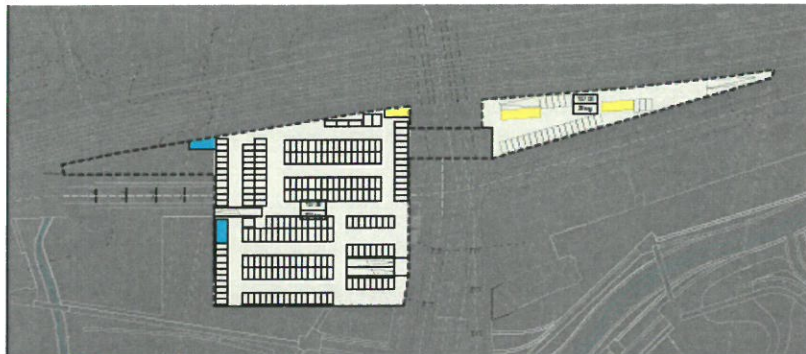
7



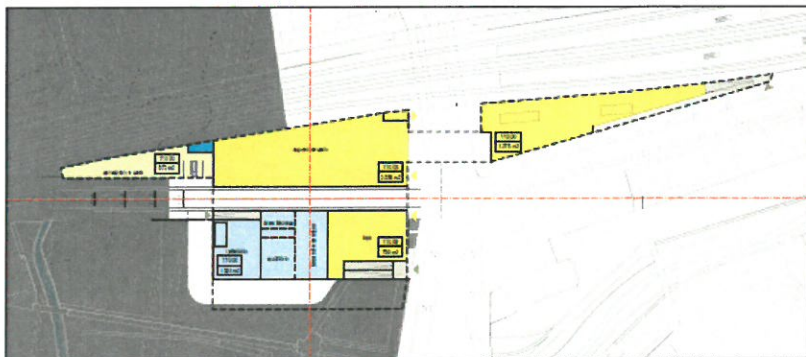
F. 01



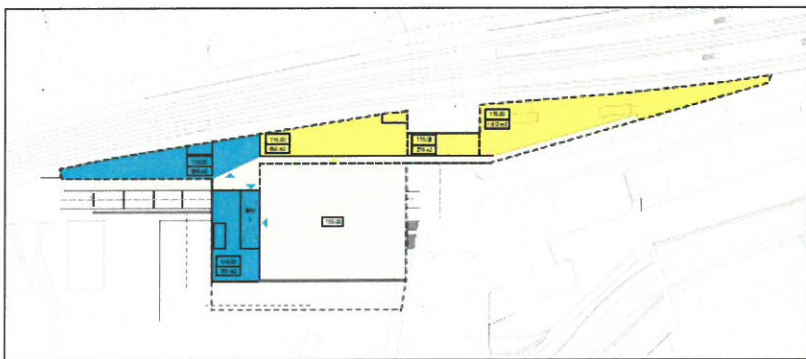
F. 02



Planta (cota 104,00) - n.º 1 (1:1000)



Planta (cota 107,00) - n.º 2 (1:1000)

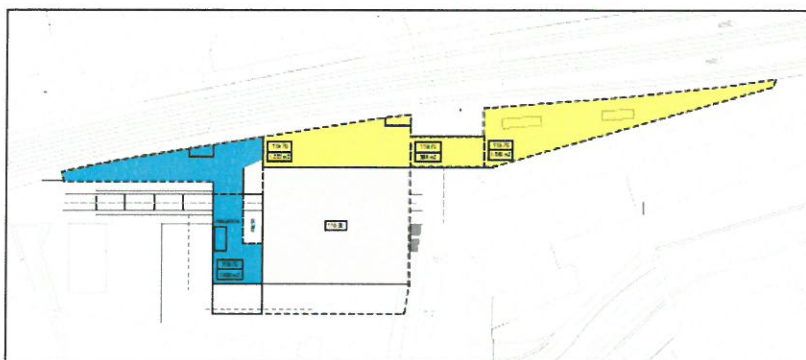


Planta (cota 110,00) - n.º 3 (1:1000)

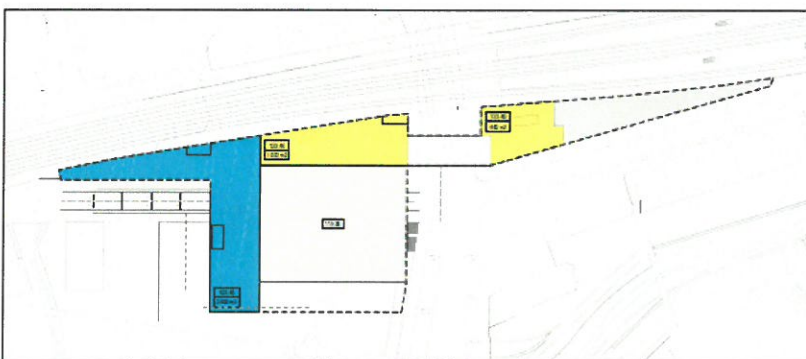
- **Piso cota 104,0**, área bruta de construção máxima de 7.615 m<sup>2</sup>, destinado a Estacionamento.
- **Piso cota 107,0**, área bruta de construção máxima de 7.615 m<sup>2</sup>, destinado a Estacionamento.
- **Piso cota 110,0**
  - Área bruta de construção máxima de 4.040 m<sup>2</sup>, destinada a uso misto
  - Área bruta de construção máxima de 1.892 m<sup>2</sup>, destinada a áreas técnicas
  - Área bruta de construção máxima de 275 m<sup>2</sup>, destinada a estacionamento

- **Piso cota 116,0**
  - Área bruta de construção máxima de 2.530 m<sup>2</sup>, destinada a uso misto
  - Área bruta de construção máxima de 1.595 m<sup>2</sup>, destinada a Equipamento, nomeadamente os destinados à prestação de serviços às coletividades, como proteção civil e administração.

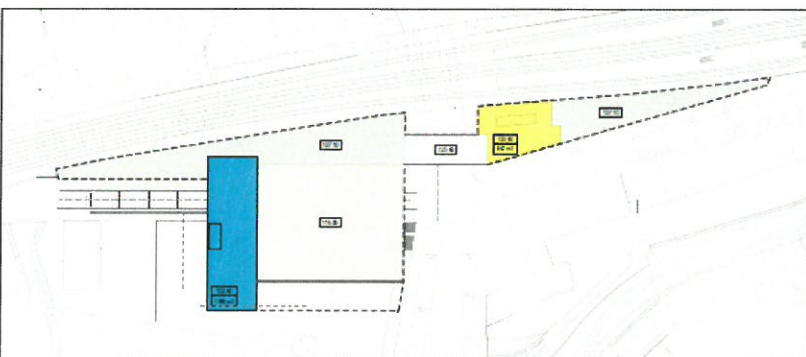




Piso cota 119,7 (1/100)



Piso cota 123,4 (1/100)



**- Piso cota 119,7**

- Área bruta de construção máxima de 2.970 m<sup>2</sup>, destinada a uso misto
- Área bruta de construção máxima de 1.530 m<sup>2</sup>, destinada a Equipamento, nomeadamente os destinados à prestação de serviços às coletividades, como proteção civil e administração.

**- Piso cota 123,4**

- Área bruta de construção máxima de 1.664 m<sup>2</sup>, destinada a uso misto
- Área bruta de construção máxima de 2.030 m<sup>2</sup>, destinada a Equipamento, nomeadamente os destinados à prestação de serviços às coletividades, como proteção civil e administração.

**- Piso cota 127,1**



**- Pisos cota 130.8, 134.5 e 138.2**

- Área bruta de construção máxima por piso de 578 m<sup>2</sup>, destinada a uso misto

Este volume mais alto que a restante composição, assinala o interface ferroviário e pretende traduzir-se numa referência espacial que se distinga na malha urbana e marque o território pela sua expressão inovadora. Desta forma a sua conceção deverá revestir-se de uma especial qualidade em termos de imagem e integração urbana, privilegiando a articulação da linguagem arquitetónica utilizada, o espaço público a criar, assim como os materiais e tecnologias a utilizar na sua construção.

			cota	104,0	107,0	110,0	116,0	119,7	123,4	127,1	130,8	134,5	138,2	TOTAL					
			piso	-2	-1	0 (rua)	1 (praça)	1a	2	3	4	5	6						
área de construção	Usos privados	comércio	(m2)	2.765										13.580					
		uso misto		1.275															
		serviços		1.022															
	Serviços C.M.Sintra	escritórios		642										642	578	578	578	6.420	
		átio		1.205										1.530	2.030	1.265			
		centro clínico		227															
	Total por pisos				0	0	4.040	4.125	4.500	3.694	1.907	578	578	578	20.000				
Postos de trabalho C.M.Sintra			9m2/posto	(un)	-	-	-	134	170	226	141	-	-	-	670				
áreas técnicas	Serviços C.M.Sintra áreas de apoio	auditório	(m2)	244										1.320					
		serviços técnicos		436															
		refeitório		448															
		áreas técnicas		192															
	Usos privados áreas de apoio	armazém e cais		572										572					
	Estacionamento				7.615	7.615	275											15.505	
	Total por pisos				7.615	7.615	2.167	0	0	0	0	0	0	0	0	17.397			
Lugares de estacionamento			(un)	245	245	-	-	-	-	-	-	-	-	-	490				

As áreas máximas de construção poderão ser redistribuídas pelos pisos conforme especificação do projeto de arquitetura e distribuição de usos, desde que não exceda a área bruta de construção máxima de 20.000,00 m<sup>2</sup> definida na Planta de Implantação do Plano de Pormenor da Área Central do Cacém, cuja alteração foi publicada em Aviso N.º 6275/2010, no DR em 25 de Março de 2010 e sujeita a retificação publicada através da Declaração de Retificação n.º 1811/2010, de 02 de Setembro de 2010.

De acordo com os conceitos definidos na Portaria n.º 216-B/2008, de 03/03/2008, "Equipamentos de utilização colectiva – áreas afectas às instalações (inclui as ocupadas pelas edificações e os terrenos envolventes afectos às instalações) destinadas à prestação de serviços às colectividades (saúde, ensino, administração, assistência social, segurança pública, protecção civil, etc.), à prestação de serviços de carácter económico (mercados, feiras, etc.) e à prática de actividades culturais, de recreio e lazer e de desporto."

Conforme disposto na alínea a) do n.º 2.8. do artigo 41.º do Regulamento do PDM de Sintra (Resolução de Conselho de Ministros n.º 116/1999 de 4 de outubro de 1999), deverá prever no mínimo 2 lugares de estacionamento privado por 25 pessoas de capacidade de uso do equipamento. Na impossibilidade de cumprir a dotação de lugares de estacionamento exigida no uso de equipamento, deverá ser acautelada a satisfação da necessidade na área de influência da presente operação.

De acordo com o n.º 2.2. do artigo 41.º do Regulamento do PDM de Sintra (Resolução de Conselho de Ministros n.º 116/1999 de 4 de outubro de 1999), caso a superfície útil total afeta ao uso misto for inferior ou igual a 500 m<sup>2</sup> deverão ser previstos dois lugares de estacionamento por cada 100 m<sup>2</sup> de área bruta, se pelo contrário a superfície útil total afeta ao uso misto for superior a 500 m<sup>2</sup> deverão ser previstos três lugares de estacionamento por cada 100 m<sup>2</sup> de área bruta.

Cumulativamente conforme dispõe o n.º 3 do artigo 15.º do Regulamento do Plano de Pormenor, deverá prever no mínimo de 150 lugares de estacionamento público subterrâneo mantendo-se o respectivo acesso a partir do novo troço viário a criar por baixo da praça, libertando-a da circulação automóvel.



### 3.1. Plano Diretor Municipal (Resolução do Concelho de Ministros n.º 116/99)

Classe de Espaço	Urbano (art.º 25.º)	<input type="checkbox"/>	Urbanizável (art.º 26.º)	<input type="checkbox"/>	Industrial (art.º 29.º)	<input type="checkbox"/>
	Indústria Extrativa (art.º 30.º)	<input type="checkbox"/>	Agrícola nível (art.º 31.º)	<input type="checkbox"/>	Florestal (art.º 32.º)	<input type="checkbox"/>
	Desenvolvimento Turístico (art.º 27.º)	<input type="checkbox"/>	Proteção e Enquadramento (art.º 33.º)	<input type="checkbox"/>	Espaço-Canal (art.º 35.º)	<input type="checkbox"/>
	Cultural-Natural nível (art.º 36.º)	<input type="checkbox"/>	Preferencial para Turismo e Recreio (art.º 37.º)	<input type="checkbox"/>	Desenvolvimento Estratégico e Específico (art.º 28.º)	<input type="checkbox"/>
Conclusão:		Não aplicável uma vez que a parcela M se integra no Plano de Pormenor da Área Central do Cacém, possuindo por isso os usos e parâmetros aí definidos				

### 3.2. Outros planos em vigor

Planos	POOC (Resolução do Concelho de Ministros n.º 86/2003, de 25 de junho)	<input type="checkbox"/>	PP da Área Central do Cacém (replicado por Aviso n.º 6275/2010, de 25 de março, e Declaração de Retificação n.º 1811/2010, de 02 de Setembro de 2010)	<input checked="" type="checkbox"/>
	POPNSC (Resolução do Concelho de Ministros n.º 1-A/2004, de 8 de janeiro)	<input type="checkbox"/>	ARUCHS (Aviso n.º 5432/2014 de 29 de abril)	<input type="checkbox"/>
	Plano de Urbanização de Sintra (Declaração de 8 de março de 1996)	<input type="checkbox"/>	Outros_____	<input type="checkbox"/>
	PP de Salvaguarda do Bairro Almeida Araújo (Portaria n.º 203/98, de 26 de março)	<input type="checkbox"/>	Outros_____	<input type="checkbox"/>
Conclusão:		<p>A 18/10/2002 foi aprovado o Plano de Pormenor da Área Central do Cacém, publicado por Resolução do Conselho de Ministros N.º 44 de 2003 no DR em 26 de Março de 2003, com o objectivo de reabilitar o Núcleo Urbano do Cacém, integrando-se no Programa POLIS.</p> <p>No decurso das obras, houve a necessidade de rever algumas das condições e projetos inicialmente definidos no Plano pelo que a 25/02/2010 foi aprovada alteração que viria a ser publicada em Aviso N.º 6275/2010, no DR em 25 de Março de 2010 e sujeita a retificação publicada através da Declaração de Retificação n.º 1811/2010, de 02 de Setembro de 2010.</p> <p>Na alteração ao Plano de Pormenor da Área Central do Cacém é constituída a Parcela M (antiga parcela 18), propriedade do Município</p>		

### 3.3. Servidões e restrições de utilidade pública

Restrições e/ou Servidões	Recursos Naturais	Recursos hídricos	Domínio público hídrico	<input type="checkbox"/>	Atividades perigosas	Estabelecimentos com produtos explosivos	<input type="checkbox"/>
			Albufeiras de águas públicas	<input type="checkbox"/>		Estabelecimentos com substâncias perigosas	<input type="checkbox"/>
			Captações de águas subterrâneas para abastecimento público	<input type="checkbox"/>		Estabelecimentos prisionais e tutelares de menores	<input type="checkbox"/>
		Recursos geológicos	Águas de nascente	<input type="checkbox"/>	Equipamentos	Instalações aduaneiras	<input type="checkbox"/>
			Águas minerais naturais	<input type="checkbox"/>		Defesa nacional	<input type="checkbox"/>
			Pedreiras	<input type="checkbox"/>		Abastecimento de água	<input type="checkbox"/>
		Recursos agrícolas e florestais	Reserva agrícola nacional	<input type="checkbox"/>	Infraestruturas	Drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>
			Obras de aproveitamento hidroagrícola	<input type="checkbox"/>		Rede eléctrica	<input type="checkbox"/>
			Oliveiras	<input type="checkbox"/>		Gasodutos e oleodutos	<input type="checkbox"/>
			Sobreiro e azinheira	<input type="checkbox"/>		Estradas e caminhos municipais	<input type="checkbox"/>
			Azevinho	<input type="checkbox"/>		Rede ferroviária	<input checked="" type="checkbox"/>
			Regime florestal	<input type="checkbox"/>		Rede rodoviária nacional e rede rodoviária regional	<input type="checkbox"/>
			Povoamentos florestais percorridos por incêndios	<input type="checkbox"/>		Aeroportos e aeródromos	<input type="checkbox"/>
			Árvores e arvoredos de interesse público	<input type="checkbox"/>		Telecomunicações	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Servidões e restrições de utilidade pública

	Recursos ecológicos	Reserva Ecológica Nacional	<input type="checkbox"/>		Faróis e outros sinais marítimos	<input type="checkbox"/>
		Áreas protegidas	<input type="checkbox"/>		Marcos geodésicos	<input type="checkbox"/>
		Rede natura 2000	<input type="checkbox"/>		Outras Servidões de Uso Público	<input checked="" type="checkbox"/>
Património edificado	Imóveis classificados	<input type="checkbox"/>	Outros _____		<input type="checkbox"/>	
	Edifícios públicos e outras construções de interesse público (inclui edifícios escolares)	<input type="checkbox"/>	Outros _____		<input type="checkbox"/>	
Conclusão:		<p>De acordo com a Planta de Implantação do Plano de Pormenor deverão ser constituídas sob o prédio as seguintes servidões de uso público:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Servidão com a área de 420,00 m<sup>2</sup> de atravessamento da Avenida dos Bons Amigos;</li> <li>- Servidão com a área de 770,00 m<sup>2</sup> ligação entre a Av. dos Missionários e a Rua Elias Garcia;</li> <li>- Servidão com a área de 3.500,00 m<sup>2</sup> praça cívica sobrelevada e passagem de ligação entre blocos;</li> <li>- Servidão com a área de 950,00 m<sup>2</sup> sobre parte do estacionamento, integrada no Parque Linear;</li> <li>- Servidão com a área de 6.020,00 m<sup>2</sup> de estacionamento.</li> </ul>				

## 2. Consultas

Entidades a consultar ou cujo parecer se encontre integrado no processo na sequência de consulta efetuada pelo requerente:

<input type="checkbox"/>	Ana – Aeroportos de Portugal	<input type="checkbox"/>	APA – Agência Portuguesa do Ambiente
<input type="checkbox"/>	ERRAN LVT – Entidade Regional da Reserva Agrícola Nacional de Lisboa e Vale do Tejo	<input type="checkbox"/>	CDOS Lisboa - Comando Distrital de Operações de Socorro de Lisboa
<input type="checkbox"/>	CDSSSL – Centro Distrital de Solidariedade e Segurança Social de Lisboa	<input type="checkbox"/>	DRE – Direção Regional de Economia
<input type="checkbox"/>	MDN – Direção Geral de Armamento e Infraestruturas de Defesa	<input checked="" type="checkbox"/>	REFER – Rede Ferroviária Nacional
<input type="checkbox"/>	REN – Rede Elétrica Nacional	<input type="checkbox"/>	Turismo de Portugal, IP
<input type="checkbox"/>	EP – Lisboa	<input type="checkbox"/>	CCDR-LVT
<input type="checkbox"/>	ICN, IP – Departamento de Conservação da Natureza e Florestas Centro	<input type="checkbox"/>	INAC – Inspeção Nacional de Aviação Civil
<input type="checkbox"/>	ISS, IP – Centro Distrital de Lisboa	<input type="checkbox"/>	Outros
<input type="checkbox"/>	DRE-LVT – Direção Regional de Educação de Lisboa e Vale do Tejo	<input type="checkbox"/>	Outros
<input type="checkbox"/>	DGS – Direção Geral de Saúde	<input type="checkbox"/>	Outros
Observações:		Não aplicável por se integrar no Plano de Pormenor da Área Central do Cacém.	

## 3. Caracterização da obra

Descrição de áreas	Existente (1)	Proposta			Total (5) = (1) + (4)
		A legalizar (2)	A construir (3)	Total da proposta (4) = (2) + (3)	
1. Área de terreno	m <sup>2</sup>			8.604 m <sup>2</sup>	8.604 m <sup>2</sup>
1.1 Área que transita (do)/(para o) domínio público					m <sup>2</sup>
2. Frações e/ou unidades de ocupação	un	un	un	un	un
3. Área total de implantação	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	7.893 m <sup>2</sup>	7.893 m <sup>2</sup>	7.893 m <sup>2</sup>
4. Área bruta de construção	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>
5. Área bruta de anexo(s)	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
6. Volume de construção	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>
7. N.º total de pisos	un	un	un	un	un
7.1 Acima da cota de soleira	un	un	1/3/9 un	1/3/9 un	1/3/9 un
7.2 Abaixo da cota de soleira	un	un	2 un	2 un	2 un

Descrição de áreas	Existente (1)	Proposta			Total (5) = (1) + (4)
		A legalizar (2)	A construir (3)	Total da proposta (4) = (2) + (3)	
8. Cércea	m	m	m	m	m
9. Altura de fachada	m	m	5/13/15/32 m	5/13/15/32 m	5/13/15/32 m
9. Altura de fachada	m	m	5/13/15/32 m	5/13/15/32 m	5/13/15/32 m
10. Área de impermeabilização	m²	m²	8.604 m²	8.604 m²	8.604 m²
11. N.º de lugares de estacionamento	un	un	490 un	490 un	490 un
<b>12. Elementos construtivos</b>					
12.1 Terraços descobertos e varandas	m²	m²	m²	m²	m²
12.2 Galerias exteriores de utilização pública	m²	m²	m²	m²	m²
12.3 Sótãos sem pé-direito regulamentar como área acessória habitacional	m²	m²	m²	m²	m²
12.4 Arrecadações em cave ou sótão (afetas aos fogos ou a espaços de atividades económicas, desde que separadas fisicamente daqueles, possuindo acesso autónomo, através de parte comum)	m²	m²	m²	m²	m²
12.5 Áreas técnicas, acima ou abaixo do solo	m²	m²	1.892 m²	1.892 m²	1.892 m²
12.6 Áreas de estacionamento em cave, incluindo zonas de acesso	m²	m²	15.505 m²	15.505 m²	15.505 m²
<b>13. Elementos especiais</b>					
13.1 Muros	ml	ml	ml	ml	ml
13.2 Construções ligeiras (hangares, tanques, depósitos não associadas à edificação principal)	m²	m²	m²	m²	m²
13.3 Piscinas	m³	m³	m³	m³	m³
13.4 Ascensores/monta-cargas	un	un	un	un	un
13.5 Corpos salientes da construção destinados a superfície útil da edificação, desde que projetados sobre solo público	m²	m²	m²	m²	m²
13.6 Fecho de varandas	m²	m²	m²	m²	m²
Observações:	Deverão ser respeitados os parâmetros indicados na Planta de Implantação da Área Central do Cacém, nomeadamente número máximo de pisos, cota de soleira e altura máxima de fachada.				

#### 4. Conformidade urbanística

<input type="checkbox"/> Alvará de Loteamento n.º	<input type="checkbox"/> Outros (por ex. Informação prévia, etc...)
<input checked="" type="checkbox"/> PMOT Plano de Pormenor da Área Central do Cacém	

Descrição	Na Proposta	Alvará/PMOT/IP	Diferença	Observações
Área do Lote (m²)	8.604 m²	8.604 m²	0	
Área de Implantação (m²)	7.893 m²	7.893 m²	0	
Área de Construção (m²)	20.000 m²	20.000 m²	0	
Número de Pisos (un)	1/3/9	1/3/9	0	
Acima da soleira (un)	1/3/9	1/3/9	0	
Abaixo da soleira (un)				
Cércea (ml)				
Volumetria (m³)				
Número de Fogos (un)				
N.º unidades de ocupação (un)				
N.º de estacionamento (un)				

Descrição	Na Proposta	Alvará/PMOT/IP	Diferença	Observações
Descrição:	O número exato de lugares de estacionamento será aferido aquando do projeto de arquitectura do edifício sendo sempre garantida a dotação prevista no n.º 3 do artigo 15.º do Regulamento do Plano de Pormenor e cumprida a dotação prevista no artigo 41.º do RPDM. Na impossibilidade de cumprir a dotação de lugares de estacionamento exigida no uso de equipamento, deverá ser acautelada a satisfação da necessidade na área de influência da presente operação.			

## 5. Outros elementos / condicionamentos

A execução da obra implica a demolição do prédio existente no local?	Não	<input checked="" type="checkbox"/>	Sim	<input type="checkbox"/>	n.º de Processo:
					registo Smartdocs:
A execução da obra implica obras de urbanização?	Não	<input type="checkbox"/>	Sim	<input checked="" type="checkbox"/>	n.º de Processo:
					registo Smartdocs:

## 6. Informação

9.1	<p>Face ao exposto emite-se informação prévia de edificação FAVORÁVEL nos termos e para os efeitos do artigo 14.º do D.L. 555/99, de 16/12, com as alterações vigentes, para o prédio descrito na CRP n.º 1973 da UF Aqualva e Mira Sintra, e inscrito na matriz predial urbana sob o n.º 3378 - P da mesma UF, designado Parcela M do Plano de Pormenor da Área Central do Cacém, devendo a realização da operação urbanística ser <u>sujeita a comunicação prévia de obra de edificação</u> nos termos da subsecção V do mesmo diploma legal, instruída de acordo com a Portaria 232/2008, de 11/03.</p> <p>A pretensão deverá cumprir os parâmetros urbanísticos e demais articulados aplicáveis, constantes do Regulamento do Plano de Pormenor da Área Central do Cacém, no omissio, o RPDM Sintra, assim como o RMUECS, RGEU e demais legislação aplicável.</p>
Descrição:	<p>Em sede de comunicação prévia das obras de urbanização deverá:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Executar os desvios e ligações das infraestruturas necessárias;</li> <li>- Efetuar a reposição e remate dos pavimentos e espaços verdes nas imediações da parcela;</li> <li>- Efetuar a ligação viária e das restantes infraestruturas, entre a Av.ª dos Bons Amigos e a Rua Elias Garcia</li> </ul>

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_, A Diretora Municipal de Ambiente, Planeamento e Gestão do Território,

(Ana Queiroz do Vale)

(Por delegação e subdelegação de competências do Exmo. Sr.º Presidente da Câmara Municipal de Sintra conferidas por despacho n.º 20 -P/2014, de 15 de janeiro, reiterado pelo despacho n.º 135 -P/2014, de 24 de setembro)

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_, O Presidente da Câmara,

(Basílio Horta)

(Por competências próprias e delegadas pela Câmara Municipal de Sintra conferidas por proposta n.º 1 -P/2013,





## Quadro I - Áreas de Acordo com Informação Prévia

			cota	104,0	107,0	110,0	116,0	119,7	123,4	127,1	130,8	134,5	138,2	Total
			piso	-2	-1	0 (rua)	1 (praça)	1a (mezanino)	2	3	4	5	6	
Área de Construção	Usos Privados	Comércio	(m2)			2.765								2.765
		Comércio/Serviços			1.275	2.530	2.970	1.022					7.797	
		Serviços					642	642	578	578	578		3.018	
	Serviços CMS	Escritórios				1.205	1.530	2.030	1.265				6.030	
		Átrio				227							227	
		Centro Clínico				163							163	
Áreas Técnicas	Serviços CMS áreas de apoio	Auditório			244									244
		Serviços Técnicos			436									436
		Refeitório			448									448
		Áreas Técnicas			192									192
	Usos privados áreas de apoio	Armazém e Cais			572									572
		Estacionamento			7.615	7.615	275	0	0	0	0	0	0	0
Área Bruta de Construção (m2) - Total Por Piso				7.615	7.615	6.207	4.125	4.500	3.694	1.907	578	578	578	37.397

## Quadro II- Análise Económica do Investimento com Aplicação do Método do Custo (Involutivo)

			Área Bruta de Construção (m2)	Custo da Área Bruta de Construção	Enc.Ad+Fin	Lucro	PVT/m2 de A.B.C.	Valor de Construção	Rácio/Terreno	Valor Terreno	Valor do PVT construído por m2 de construção	Valor Global do Investimento (PVT)	Rácio Terreno - Situação Actual	Valor do Terreno com projecto aprovado antes da construção	Valor do Terreno após a Construção	Valor da Construção sem Lucro
Área de Construção	Usos Privados	Comércio	2.765	636 €	1,15	1,20	877,68 €	2.426.785,20 €	0,33	289,63 €	1.167,31 €	3.227.612,15 €	0,277	672.219,50 €	800.826,95 €	2.022.321,00 €
		Comércio/Serviços	7.797	635 €	1,15	1,20	876,30 €	6.832.511,10 €	0,33	289,18 €	1.165,48 €	9.087.247,56 €	0,277	1.892.605,57 €	2.254.736,46 €	5.693.759,25 €
		Serviços	3.018	638 €	1,15	1,20	880,44 €	2.657.167,92 €	0,33	290,55 €	1.170,99 €	3.534.047,82 €	0,277	736.035,51 €	876.879,90 €	2.214.306,60 €
	Serviços CMS	Escritórios	6.030	610 €	1,15	1,20	841,80 €	5.076.054,00 €	0,33	277,79 €	1.119,59 €	6.751.127,70 €	0,277	1.406.066,96 €	1.675.073,70 €	4.230.045,00 €
		Átrio	227	500 €	1,15	1,20	690,00 €	156.630,00 €	0,33	227,70 €	917,70 €	208.317,90 €	0,277	43.386,51 €	51.687,90 €	130.525,00 €
		Centro Clínico	163	700 €	1,15	1,20	966,00 €	157.458,00 €	0,33	318,78 €	1.284,78 €	209.419,14 €	0,277	43.615,87 €	51.961,14 €	131.215,00 €
Áreas Técnicas	Serviços CMS áreas de apoio	Auditório	244	708 €	1,15	1,20	977,04 €	238.397,76 €	0,33	322,42 €	1.299,46 €	317.068,24 €	0,277	66.036,18 €	78.670,48 €	198.664,80 €
		Serviços Técnicos	436	580 €	1,15	1,20	800,40 €	348.974,40 €	0,33	264,13 €	1.064,53 €	464.135,08 €	0,277	96.665,91 €	115.160,68 €	290.812,00 €
		Refeitório	448	650 €	1,15	1,20	897,00 €	401.856,00 €	0,33	296,01 €	1.193,01 €	534.468,48 €	0,277	111.314,11 €	132.612,48 €	334.880,00 €
		Áreas Técnicas	192	550 €	1,15	1,20	759,00 €	145.728,00 €	0,33	250,47 €	1.009,47 €	193.818,24 €	0,277	40.366,66 €	48.090,24 €	121.440,00 €
	Usos privados (A.A.)	Armazém e Cais	572	490 €	1,15	1,20	676,20 €	386.786,40 €	0,33	223,15 €	899,35 €	514.428,20 €	0,277	107.139,83 €	127.641,80 €	322.322,00 €
	Estacionamento		7.615	300 €	1,15	1,20	414,00 €	3.152.610,00 €	0,33	136,62 €	550,62 €	4.192.971,30 €	0,277	873.272,97 €	1.040.361,30 €	2.627.175,00 €
Área Bruta de Construção (m2) - Total Por Piso			29.507	583,08 €			804,66 €	21.980.958,78 €		265,54 €	1.070,19 €	29.234.661,81 €		6.088.725,58 €	7.253.703,03 €	18.317.465,65 €

## Quadro III- Área Bruta de Construção a Receber pela C.M.S.

			Área Bruta de Construção (m2)	Valor Global do Investimento (PVT)
Área de Construção	Serviços CMS	Escritórios	6.030	6.751.127,70 €
		Átrio	227	208.317,90 €
		Centro Clínico	163	209.419,14 €
Áreas Técnicas	Serviços CMS áreas de apoio	Auditório	244	317.068,24 €
		Serviços Técnicos	436	464.135,08 €
		Refeitório	448	534.468,48 €
		Áreas Técnicas	192	193.818,24 €
Total (acima do solo)			7.740	8.678.354,78 €
Parqueamento/CMS(abaixo do solo)			1.500	825.930,00 €
TOTAL			9.240	9.504.284,78 €

Valor do Terreno com projecto aprovado antes da construção	Valor do Terreno após a Construção	Valorização do Terreno após a Construção
6.088.725,58 €	7.253.703,03 €	16,06%

	Investimento	Venda	Resultado Esperado
Terreno	6.088.725,58 €	7.253.703,03 €	1.164.977,45 €
Construção	17.584.767,02 €	29.234.661,81 €	11.649.894,79 €
Total	23.673.492,60 €	36.488.364,84 €	12.814.872,24 €

(9.504.284,78-6.088.725,58)/9.504.284,78=0,16. Percentagem entre o valor de construção a receber pela Câmara e o valor do terreno (parcela M) -valor correspondente a **3.500.000,00 € (três milhões e meio de euros)**

**NOTA:** Neste estudo foi considerada só uma cave para parqueamento. Dos 7.615,00m2 de parqueamento ficam aproximadamente 1500,00m2 para a C.M.S.(Cinquenta lugares de Estacionamento)