

- Deliberação n.º 85/CM/2025 (Proposta n.º 85/2025)
- Subscrita pelo Sr. Presidente:

Aprovar a alteração do direito de superfície em subsolo sobre a Parcela B3 - Estacionamento da Operação Integrada de Entrecampos e a constituição de servidões de passagem sobre a sua propriedade subjacente àquele direito de superfície, nos termos da proposta

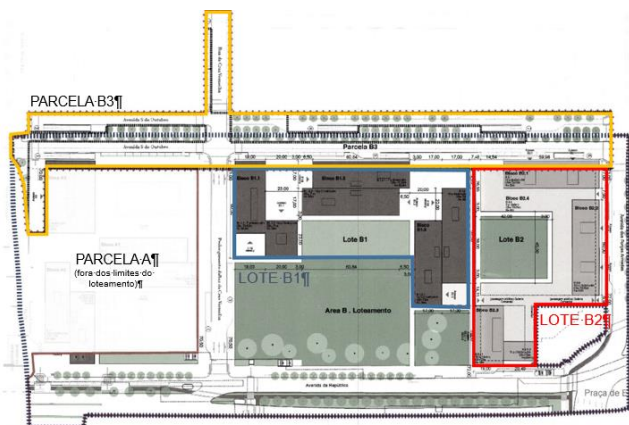
Pelouro: Gestão Patrimonial.

Serviço: Direção Municipal de Gestão Patrimonial (DMGP).

Considerando que:

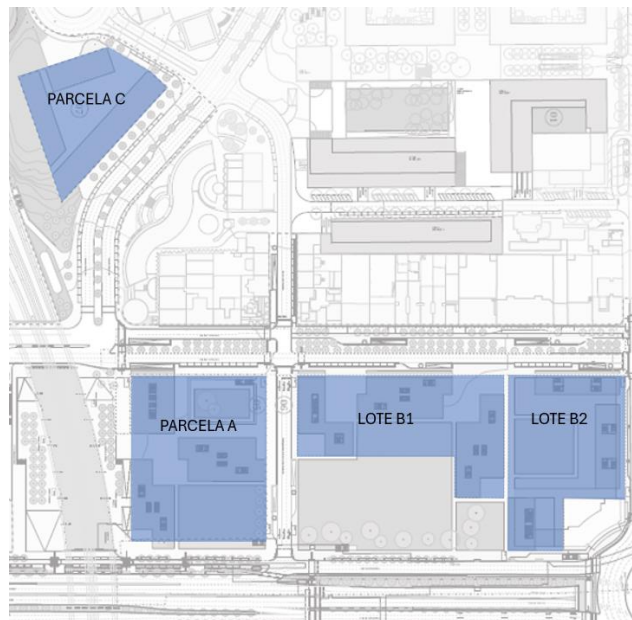
A - ANTECEDENTES

- a) Em reunião extraordinária de 12 de julho de 2018, a Câmara aprovou:
 - As Orientações Estratégicas para a Operação Integrada de Entrecampos (OIE), bem como a delimitação da Unidade de Execução de Entrecampos (UEE) (Deliberação n.º 419/CM/2018, sobre a Proposta n.º 419/2018, publicada no 4.º Suplemento ao *Boletim Municipal* n.º 1274, de 19 de julho de 2018);
 - A operação de Loteamento de Iniciativa Municipal a realizar nos terrenos localizados entre a Avenida 5 de Outubro, a Avenida das Forças Armadas, a Avenida da República e prolongamento da Rua da Cruz Vermelha (Loteamento de Entrecampos), que constituiu o Processo n.º 15/URB/2018 (Deliberação n.º 421/CM/2018, sobre a Proposta n.º 421/2018, publicada no 4.º Suplemento ao *Boletim Municipal* n.º 1274, de 19 de julho de 2018), cuja planta síntese se apresenta abaixo:



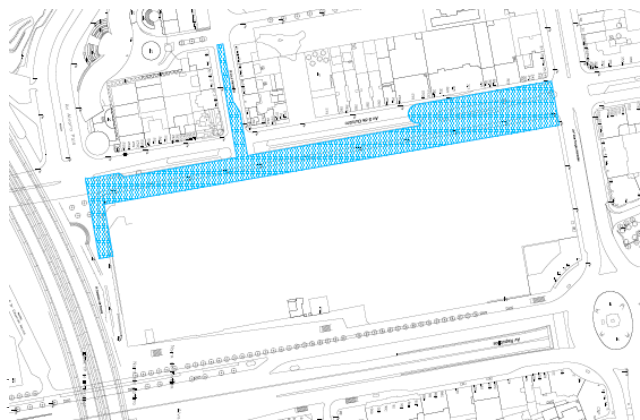
- b) A UEE contempla nos terrenos da antiga Feira Popular o Loteamento de Entrecampos, que inclui os Lotes B1 e B2, a Parcela B3 e áreas envolventes de fruição pública;
- c) Na zona Sul dos terrenos da antiga Feira Popular, junto à estação de Entrecampos, já fora dos limites do Loteamento, na Parcela A, está prevista uma operação de construção autónoma que inclui comércio, serviços e estacionamento privado;
- d) Entre a Parcela A e o Lote B1, será construída uma via pública no prolongamento da Rua da Cruz Vermelha, que permitirá a ligação entre a Avenida 5 de Outubro e a Avenida da República;

- e) Em reuniões extraordinárias de Câmara e Assembleia Municipal de 19 e 24 de julho de 2018, respetivamente, foi aprovada a Proposta n.º 469/2018, para alienação em hasta pública de dois Lotes (B1 e B2) e duas parcelas de terreno para construção (A e C), integrantes da OIE (Deliberações n.º 469/CM/2018 e n.º 344/AML/2018, respetivamente, publicadas no 3.º Suplemento ao *Boletim Municipal* n.º 1285, de 4 de outubro de 2018), identificados na planta abaixo:



- f) No âmbito da Hasta Pública n.º 1/DVP/DMGP/CML/18, foram aqueles quatro ativos adjudicados à Fidelidade - Property Europe, S.A., provisoriamente no ato público realizado em 12 de dezembro de 2018 e definitivamente em 4 de fevereiro de 2019, tendo a escritura de compra e venda sido outorgada em 24 de maio de 2019;
- g) Nos termos da alínea f) do número 25.1 do Programa do Procedimento da referida hasta pública de alienação, o Município assumiu como obrigação a promoção das ações necessárias e convenientes para que o parque de estacionamento público no subsolo da Avenida 5 de Outubro, possa estar em funcionamento no prazo necessário ao bom funcionamento de todos e cada um dos prédios a construir nos terrenos adquiridos;
- h) Nessa sequência, em reuniões de Câmara e Assembleia Municipal de 18 e 23 de julho de 2019, respetivamente, foi aprovada a Proposta n.º 507/2019, para lançamento de hasta pública para constituição de direito de superfície, em subsolo, sobre parte da Parcela B3 integrada na OIE, para a construção de um parque de estacionamento automóvel, sendo o seu piso -1 destinado a infraestrutura de apoio à logística urbana, incluindo uma área de tratamento e recolha de resíduos sólidos (Deliberação n.º 338/AML/2019, publicada no 4.º Suplemento ao *Boletim Municipal* n.º 1337, de 3 de outubro de 2019);
- i) No âmbito da Hasta Pública n.º 1/DEV/DMGP/CML/19, foi aquele direito de superfície adjudicado provisoriamente à Fidelidade - Property Europe, S.A. (FPE), no ato público realizado em 22 de novembro de 2019 e definitivamente em 21 de janeiro de 2020;

j) Nessa sequência, em 27 de novembro de 2020, foi outorgado o contrato de constituição de direito de superfície em subsolo (**Anexo I**), sobre uma parcela de terreno com a área de 9282,70 m², que é parte delimitada do prédio urbano correspondente à Parcela B3 com a área total de 14 605,54 m², sita na Avenida 5 de Outubro, demarcada a azul na planta abaixo, bem como na Planta n.º 19/041/DMGP (**Anexo II**), pelo prazo improrrogável de 90 anos.

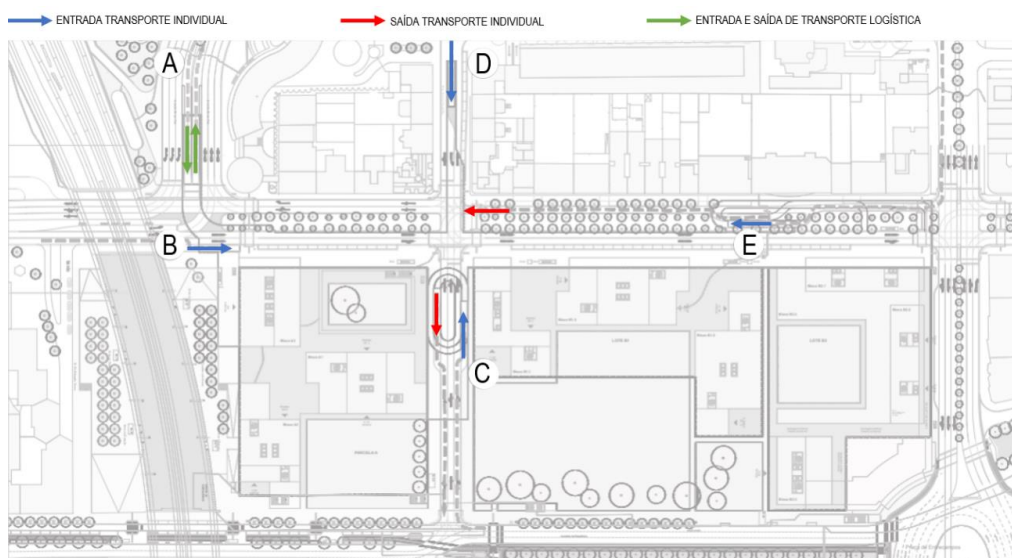


k) Posteriormente, a 28 de dezembro de 2020, a FPE solicitou a autorização do Município para transmitir a titularidade do direito de superfície constituído a seu favor à FPE (PT) 5 Park, S. A., indiretamente detida na totalidade pela FPE e presidida por um dos Vogais do Conselho de Administração;

l) Em reunião de 15 de abril de 2021, a coberto da Proposta n.º 191/2021, a Câmara aprovou a transmissão da titularidade do referido direito de superfície em subsolo à FPE (PT) 5 Park, S. A. (Deliberação n.º 191/CM/2021, publicada no 3.º Suplemento ao *Boletim Municipal* n.º 1418, de 22 de abril de 2021).

B - ALTERAÇÃO DA ÁREA DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

- m) Para efeitos de constituição do supra referido direito de superfície, foi desanexada uma parcela com a área de 9282,70 m², do prédio denominado Parcela B3, descrito em sede de registo predial sob o n.º 1637 da freguesia de Campo Grande, passando aquela parcela a constituir o prédio descrito em sede de registo predial sob o n.º 1646 da mesma freguesia, correspondente a parcela de terreno para estacionamento em subsolo, designado como «Parcela B3 - Parque de Estacionamento», na escritura de constituição de direito de superfície;
- n) O direito de superfície em causa destina-se à construção de um parque de estacionamento em subsolo, com três pisos, com a capacidade prevista de 428 lugares de estacionamento nos pisos -2 e -3 e uma infraestrutura de apoio logístico no piso -1, conforme Estudo Preliminar que constituiu o Anexo I da Proposta n.º 507/2019 e o Anexo IV do Programa de Procuremento da Hasta Pública n.º 1/DEV/DMGP/CML/19;
- o) No referido Estudo Preliminar ficaram definidas as bases técnicas a que teria de obedecer o projeto e a obra a levar a cabo pelo superficiário, ainda que sujeito a ajustes pontuais aos limites e à área da parcela a ceder em direito de superfície, resultantes dos projetos submetidos a licenciamento urbanístico, conforme previsto na alínea k) da Proposta n.º 507/2019;
- p) De acordo com o referido Estudo e expresso no Alvará do Loteamento n.º 04/2018 (**Anexo III**), o número de lugares de estacionamento não devia ser inferior a 363, sendo a localização dos acessos em rampa, núcleos de escadas e áreas técnicas referidas no Estudo Preliminar meramente indicativos;
- q) O sistema de acessos viários contemplado no Estudo Preliminar estava previsto ao longo da Avenida 5 de Outubro, na Rua da Cruz Vermelha e respetivo prolongamento da mesma, e na Avenida Álvaro Pais, conforme planta apresentada abaixo:



- A – Entrada e saída pela Av. Álvaro Pais (veículos pesados)
 B – Acesso Sul pela Av. 5 de Outubro
 C – Entrada e saída pelo novo arruamento/ Av. da República, acesso direto ao piso -2
 D – Entrada pela Rua da Cruz Vermelha acesso direto ao piso -1 e ao piso -2
 E – Entrada Norte pela Av. 5 de Outubro e sentido Poente-Nascente da Av. Forças Armadas

r) Foram também definidas no Estudo Preliminar, as seguintes premissas:

- A relação de nível entre os pisos do Parque de Estacionamento e logística da Parcela B3, e os pisos da área comercial (piso -1) e dos parques de estacionamento privados (piso -2 e -3) previstos nos Lotes B1, B2 e Parcela A;
- A mínima remoção das árvores (jacarandás) localizadas na Avenida 5 de Outubro.

s) Face ao desenvolvimento dos vários processos urbanísticos em curso para a Parcela A, Lote B1, Lote B2 e Parcela B3, foi identificado um conjunto de questões técnicas e funcionais, incluindo a redefinição dos limites da Parcela B3 e do polígono de implantação do direito de superfície, exigindo uma alteração ao Loteamento de Entrecampos;

t) Assim, em reunião extraordinária de 26 de julho de 2024, a Câmara aprovou o deferimento do pedido de alteração da licença do loteamento titulado pelo Alvará n.º 2018/04 e Aditamento n.º 1 (**Anexo IV**), que constitui o Processo n.º e LOT/2023/18 (doravante 2.ª alteração ao Loteamento de Entrecampos), a coberto das Propostas n.ºs 495/2024 e 495-A/2024 (cuja versão consolidada se encontra publicada no 3.º suplemento ao *Boletim Municipal* n.º 1590, de 8 de agosto de 2024);

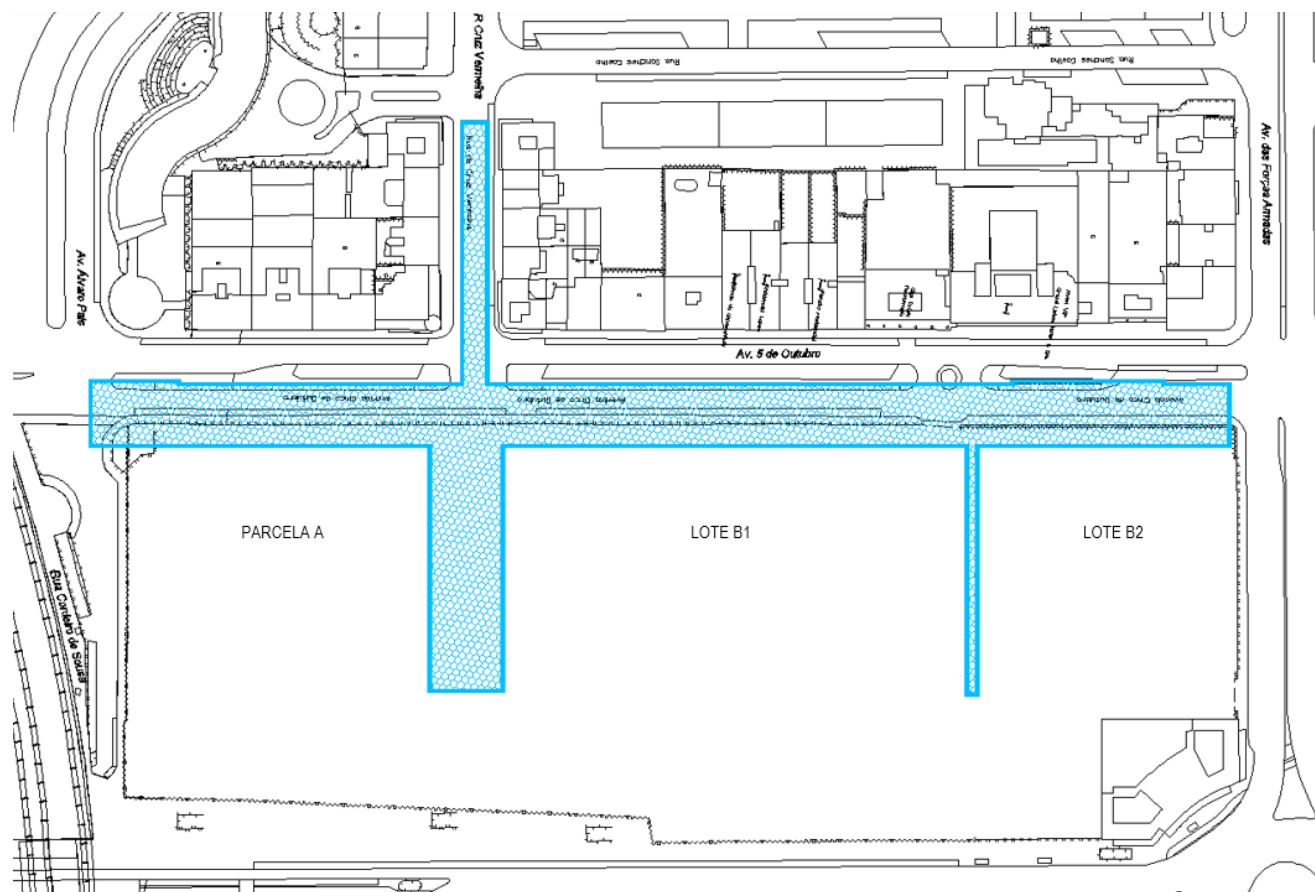
u) Com implicações patrimoniais, a 2.ª alteração ao Loteamento de Entrecampos incidiu sobre:

- A alteração do limite da Parcela B3 e direito de superfície, cujo aumento da área de implantação de 14 605,54 m² para 16 769,34 m², decorre, essencialmente:

- (i) Da necessidade de programação de acessos viários ao estacionamento público, no prolongamento da Rua da Cruz Vermelha, para viabilizar as entradas e saídas através da Avenida da República;
- (ii) Da integração das faixas previstas entre a Parcela A e o Lote B1 e entre os Lotes B1 e B2, para ligação pedonal entre as áreas comerciais, desenvolvidas ao nível do primeiro piso em cave, e ligação entre os estacionamentos privados ao nível da segunda e terceira caves.

- A constituição do direito de superfície sobre a área ocupada pelo parque, com vista à integração dos acessos viários através da Avenida Álvaro Pais, que se encontrava fora da Parcela B3.

v) Assim, por via da 2.ª alteração ao Loteamento de Entrecampos ficou definido um acréscimo de área do direito de superfície de 9282,70 m² para 9781,08 m², com a respetiva definição geométrica do polígono de implantação, passando o mesmo a apresentar o polígono preenchido a cor azul na planta abaixo, bem como na Planta n.º 19/041A/DMGP (**Anexo V**).



- w) Esta alteração corresponde a um acréscimo de área ao direito de superfície constituído de 5,37 % e é compatível com as condições urbanísticas e patrimoniais pré-existentis;
- x) Através da Deliberação n.º 338/AML/2019, que aprovou a Proposta n.º 507/2019, foi desde logo autorizado, nos termos do ponto 7 da sua parte deliberativa, que, *por razões de eficácia administrativa, e se necessário em razão do projeto que venha a ser licenciado, seja possível por despacho do Vereador com competências em matéria de gestão patrimonial ajustar a área e os limites do Direito de Superfície a constituir, até um máximo de 10 % face ao previsto no Estudo Preliminar, com o conseqüente ajuste financeiro caso daí resulte um aumento do número de lugares de estacionamento, nos exatos termos do previsto no Programa do Procedimento;*
- y) O aumento da área do direito de superfície, inferior a 10 %, acompanhado da alteração do seu polígono, não dá lugar ao aumento do número de lugares de estacionamento;
- z) Assim, nestas condições, não há lugar a ajuste financeiro, em cumprimento do disposto no ponto 7 da Deliberação n.º 338/AML/2019, no entanto, para efeitos notariais e fiscais, atribui-se o valor simbólico unitário de 5 euros (cinco euros) por m², ao referido aumento de área de direito de superfície.

C - CONSTITUIÇÃO DE SERVIDÕES DE PASSAGEM

- aa) O aumento de área do direito de superfície para construção do parque de estacionamento em subsolo e conseqüente alteração do seu polígono, nos termos constantes do ponto B, supra dos presentes considerandos, decorre da 2.ª alteração ao Loteamento de Entrecampos, conforme considerando 3 ii) da versão consolidada da Proposta n.º 495/2024:

- Revelou-se que haveria necessidade de garantir fluidez na circulação e acesso dos veículos aos lotes/parcelas, a par com a manutenção das funções de distribuição do arruamento da Avenida 5 de Outubro / Avenida das Forças Armadas, Avenida da República e Avenida Álvaro Pais, e salvaguardar a qualidade e a disponibilidade de áreas pedonais no espaço público de superfície;

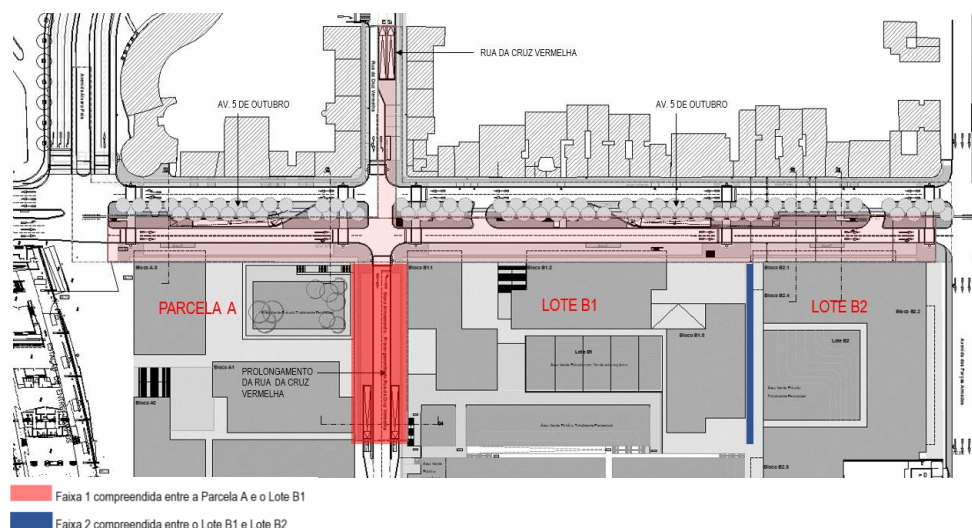
- A solução proposta implicou a revisão da localização dos acessos aos estacionamentos público/privado e a sua partilha entre os diversos parques (Lotes B1/B2, Parcela B3 e Parcela A), assim como a introdução de uma segunda via de circulação no sentido norte/sul da Avenida da República, mantendo as atuais duas vias em cada sentido, para promover uma mobilidade viária e pedonal adequada à área em causa.

bb) A possibilidade de revisão da localização dos acessos já se encontrava contemplada na Hasta Pública n.º 1/DVP/DMGP/CML/18, referente à alienação das Parcelas A e C e dos Lotes B1 e B2, constando das fichas urbanísticas juntas ao respetivo Programa do Procedimento que:

- O acesso ao estacionamento será assegurado por rampas localizadas no novo arruamento a construir no enfiamento da Rua da Cruz Vermelha e, se for considerado conveniente, pelo estacionamento público a construir na Avenida 5 de Outubro, no caso da Parcela A e do Lote B1;
- O acesso ao estacionamento será assegurado por rampas localizadas no novo estacionamento público a construir na Avenida 5 de Outubro, no caso do Lote B2.

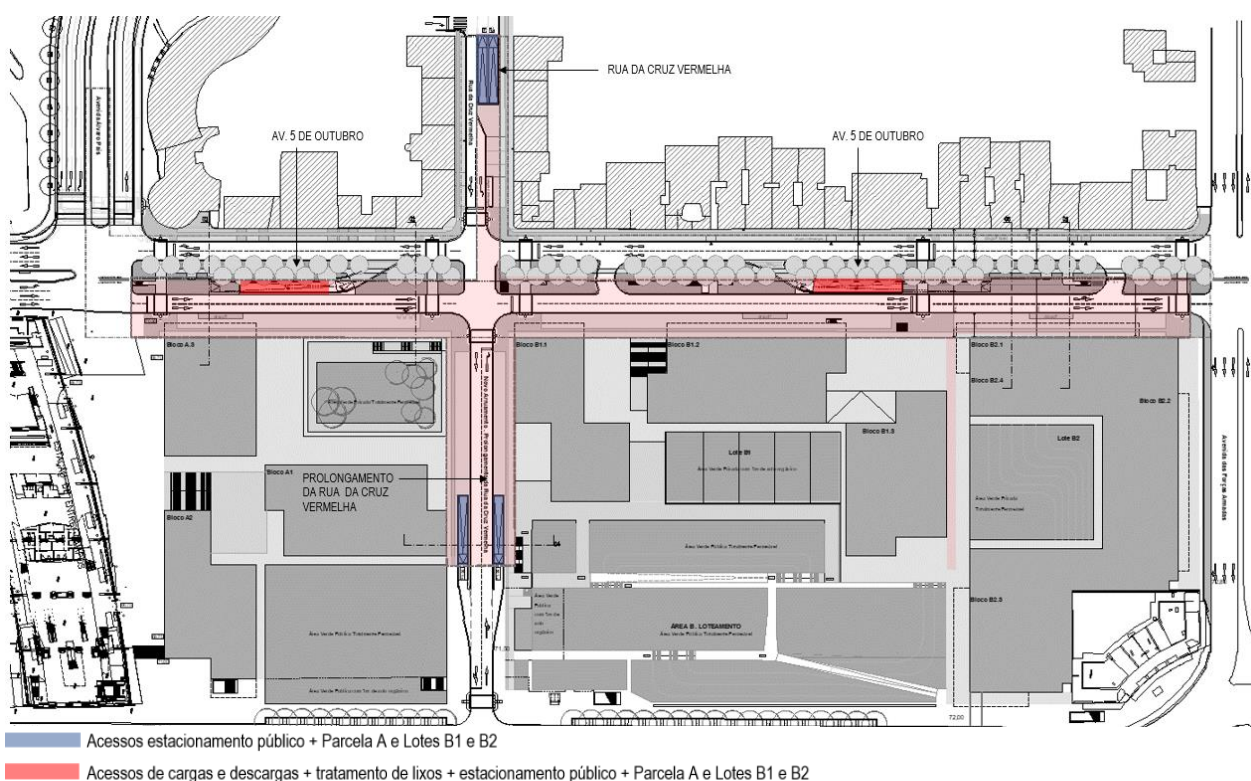
cc) Na sequência da aprovação da 2.ª alteração ao Loteamento de Entrecampos, em 10 de dezembro de 2024, foi emitido o Aditamento n.º 2 ao Alvará da operação de loteamento de iniciativa municipal n.º 2018/04, nos termos do qual é definido um conjunto de áreas com ónus de utilização pública e servidões de passagem, inscritos como Condições Especiais sobre a Parcela B3, necessárias para a articulação funcional entre a Parcela B3, a Parcela A e os Lotes B1 e B2 (**Anexo VI**);

dd) A nova geometria estabelecida para o direito de superfície mantém-se dentro da Parcela B3 passando a incorporar duas faixas perpendiculares ao corpo do parque de estacionamento público, projetado para o subsolo da Avenida 5 de Outubro, localizando-se a faixa 1 entre a Parcela A e o Lote B1, corresponde ao prolongamento da Rua da Cruz Vermelha (a cor tijolo), e a faixa 2 entre o Lote B1 e o Lote B2 corresponde a uma área de terreno que cumprirá à superfície a função de ligação pedonal entre a Avenida 5 de Outubro e a Avenida da República (a cor azul), conforme planta de implantação abaixo:



- ee)** Estas duas faixas estarão contempladas ao nível dos pisos -1, -2 e -3 da Parcela B3 - Estacionamento, permitindo, desta forma, uma ligação e um percurso fluido e contínuo ao longo das áreas comerciais (piso -1) e parques de estacionamento privados previstos para a Parcela A e Lotes B1 e B2 (pisos -2 e -3);
- ff)** A faixa 1 ao nível do piso -1, cumprirá ainda a função de ligação pedonal a ponte, com a zona logística, e a nascente com o acesso ao Metropolitano e ao futuro equipamento cultural a desenvolver na Parcela B4;
- gg)** Nesta mesma área está também projetado um sistema de rampas de acesso viário aos parques de estacionamento privados e públicos diretamente da superfície ao piso -2, isentando desta forma a necessidade funcional de acessos em rampa independentes, entre a superfície e os três parques privados previstos para a Parcela A e Lotes B1 e B2;

- hh)** Ao nível do piso -2 prevê-se uma utilização em parte desta área para o estacionamento de bicicletas, e no piso -3 um conjunto de áreas técnicas e de apoio;
- ii)** Na faixa 2, ao nível do piso -1, está prevista uma ligação pedonal, a ponte, com o piso de logística e uma área com ónus de utilização pública que ligará os espaços comerciais dos Lotes B1 e B2;
- jj)** Nos pisos -2 e -3, estão previstas áreas técnicas e, ainda, áreas pontuais de passagem viária entre os Lotes B1 e B2;
- kk)** De acordo com a planta síntese da 2.ª alteração ao Loteamento de Entrecampos, os acessos ao futuro parque de estacionamento público, estão previstos na Avenida 5 de outubro, no atual troço da Rua da Cruz Vermelha, e no novo arruamento a executar no seu prolongamento, conforme assinalado na planta seguinte:



- ll)** Com esta solução, os acessos aos parques de estacionamento da Parcela A e dos Lotes B1 e B2, irão processar-se exclusivamente pelas rampas previstas no prolongamento da Rua da Cruz Vermelha e por intermédio do parque de estacionamento público, com um ganho acrescido de lugares de estacionamento e áreas comerciais na Parcela A e Lotes B1 e B2, uma vez que não está previsto um acesso independente a partir da superfície a cada um dos parques de estacionamento, e dentro dos limites das propriedades privadas;
- mm)** Também no Aditamento n.º 2 ao Alvará da operação de loteamento de iniciativa municipal n.º 2018/04, ficou definido que as servidões de passagem previstas naquele Aditamento são constituídas nos exatos termos e condições a definir em título jurídico próprio a outorgar entre Município de Lisboa, superficiária e promotoras;

- nn)** Em reunião pública de 18 de dezembro de 2024, a Câmara aprovou a minuta do contrato de urbanização da UEE, submetida pela Proposta n.º 850/2024 (publicada no 9.º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 1609, de 19 de dezembro de 2024);
- oo)** Nos termos da cláusula 13 (servidões de passagem) do contrato de urbanização:

13.1 - Na Área de Intervenção abrangida por este Contrato, o 2.º Aditamento ao Alvará de Loteamento define as Áreas de Servidão e as Servidões de Passagem de peões, de veículos e/ou de infraestruturas técnicas estabelecidas entre Lotes, conforme consta do Anexo 8 a este Contrato, a fim de assegurar os atravessamentos e acessos previstos no âmbito dos Procedimentos de Hasta Pública n.º 01/DVP/DMGP/CML/18, para

«Alienação de parcelas e lotes de terreno resultantes da Operação Integrada de Entrecampos» e n.º HP/1/DEV/DMGP/CML/19, para «Constituição de Direito de Superfície, em subsolo, na Avenida 5 de Outubro, no âmbito da Operação Integrada de Entrecampos»;

13.2 - As Servidões de Passagem serão objeto de título jurídico próprio a outorgar entre o Município e a Superficiária e entre as Promotoras, nos termos legais e regulamentares aplicáveis;

13.3 - As Partes obrigam-se a observar as referidas Servidões de Passagem e as finalidades e utilidades que as mesmas servem, nos termos do título previsto na Cláusula 13.2;

13.4 - Compete às Promotoras a conservação, manutenção e reparação de infraestruturas privadas nas Áreas de Servidão, com respeito do disposto nos números anteriores sendo-lhe assegurado o acesso às referidas áreas para tais feitos.

pp) Embora as servidões de passagem estejam previstas na 2.ª alteração ao Loteamento de Entrecampos e Contrato de Urbanização da UEE, é necessário proceder à sua constituição formal através de título jurídico próprio, onde são definidos os respetivos termos e condições;

qq) As servidões terão início na data da celebração da escritura e termo em 26 de novembro de 2110, sendo este prazo prorrogado automaticamente por períodos iguais e sucessivos de cinco anos, salvo se o Município definir, implementar e custear solução alternativa, que satisfaça as utilidades de que gozam os prédios dominantes e da qual para estes não resulte incremento das respetivas responsabilidades operacionais, nas condições legais e regulamentares em vigor à data;

rr) De modo a assegurar, se necessário, a sua continuidade para lá do termo do direito de superfície e independentemente das suas vicissitudes, as servidões em causa serão constituídas sobre a nua propriedade da Parcela B3 - Parque de Estacionamento, com autorização da superficiária;

ss) Por se tratar de servidões constituídas sobre a nua propriedade da Parcela B3 - Estacionamento, a sua formalização e definição dos respetivos termos e condições será efetuada na escritura de alteração do direito de superfície, com a intervenção dos proprietários dos prédios dominantes - Parcela A e Lotes B1 e B2;

tt) As referidas servidões são, assim, voluntárias e temporárias, sujeitas a registo predial, regulando-se, no que respeita à sua extensão e exercício, pelo respetivo título e, supletivamente, pelos artigos 1564.º e seguintes do Código Civil (CC), conforme decorre das disposições conjugadas dos artigos 1547.º, n.º 1 e 1564.º do CC e do artigo 2.º, n.º 1, alínea a) do Código do Registo Predial;

uu) A constituição das servidões está, ainda, sujeita ao princípio da onerosidade, conforme previsto no artigo 6.º do RPIML, devendo o seu pagamento ser efetuado pelos proprietários dos prédios dominantes ao Município, enquanto nu proprietário do prédio serviente;

vv) Conforme avaliação patrimonial efetuada pela Divisão de Estudos e Avaliação Imobiliária, constante da Informação n.º INF/127/DEAI/DMGP/CML/24 (**Anexo VII**), os proprietários dos prédios dominantes terão de proceder ao pagamento ao Município do valor de 510 000 euros (quinhentos e dez mil euros), pelo conjunto das servidões de passagem a constituir sobre a nua propriedade da Parcela B3 - Parque de Estacionamento;

ww) Este valor mereceu a anuência do representante da superficiária e proprietárias da Parcela A e Lotes B1 e B2, conforme email de 18 de outubro de 2024 (**Anexo VIII**);

xx) O valor individualizado de cada servidão, as respetivas características e delimitações foram devidamente discriminadas e identificadas na Informação n.º INF/8/DPV/DMGP/CML/25 (**Anexo IX**), corrigidas de acordo com as indicações constantes da Informação n.º INF/4/DMU/CML/25 (**Anexo X**), emitida em resposta à Informação n.º INF/5/DPV/DMGP/CML/25 (**Anexo XI**).

D - RESÍDUOS SÓLIDOS URBANOS (RSU)

yy) No ponto 9.2.2 dos Termos de Referência da UEE, aprovados pela Deliberação de Câmara n.º 419/CM/18, foi prevista a criação da que seria a Parcela B3, destinada a satisfazer as necessidades de estacionamento público geradas pela globalidade das operações urbanísticas programadas para as Áreas A e B da unidade de execução, a qual também integrará instalações e serviços relativos a infraestruturas urbanas, incluindo uma área de tratamento e recolha de resíduos sólidos;

zz) De igual modo, foi proposto que a recolha de resíduos sólidos se efetuasse ao nível da 1.ª cave daquela parcela, libertando o espaço público de superfície de áreas específicas para aquele fim e não congestionando o trânsito local;

aaa) No que se refere às obras de urbanização, dispõe-se na alínea a) do ponto 9.8 dos Termos de Referência da UEE, que o primeiro piso será acessível por veículos pesados e albergará: os postos de transformação do complexo, as áreas de depósito de resíduos urbanos com um compactador e os órgãos do sistema pneumático de recolha;

bbb) Com a aprovação do Loteamento de Entrecampos foi criada a Parcela B3, destinada exclusivamente a estacionamento público, infraestruturas técnicas e infraestrutura de apoio à logística urbana;

ccc) Consta das fichas urbanísticas referentes à Parcela A ao Lote B1 e ao Lote B2, que o acesso para cargas e descargas e recolha de resíduos sólidos, será assegurado pela área de apoio à logística situada no piso (-1) do Parque Público;

ddd) Decorre dos Considerandos da Proposta n.º 507/2019 (lançamento de hasta pública para constituição do direito de superfície em subsolo sobre parte da Parcela B3), que uma infraestrutura de apoio à logística urbana no piso -1 do parque subterrâneo constituiria uma significativa mais-valia para as condições de circulação e operação naquela zona da cidade;

eee) Igualmente se refere no Estudo Preliminar do parque de estacionamento em subsolo (ponto 4), que será necessário efetuar alterações nos traçados de algumas infraestruturas afetadas pela construção do Parque de Estacionamento da Parcela B3, nomeadamente:

Recolha de Lixos - Está prevista implantação de recolha pneumática de lixos de modo a responder às novas necessidades de usos, nomeadamente no antigo terreno da Feira Popular. A conduta com pontos de entrega em cada lote ou parcela será implantada ao longo do passeio Nascente da Avenida 5 de Outubro. A conduta de lixos poderá ser integrada numa galeria técnica.

fff) No âmbito do Acordo Endoprocedimental da Unidade de Execução de Entrecampos, foi discutido logo na 1.ª reunião das equipas técnicas realizada em 2022/09/29, o tema da localização e dimensionamento dos acessos ao estacionamento da Parcela B3, às áreas logísticas e de recolha de RSU, preconizando-se solução diferente da inicialmente prevista recolha pneumática do lixo (**Anexo XII**);

ggg) A solução encontrada e o projeto técnico associado, desenvolvido pelas promotoras, implica que a recolha do lixo não possa ser efetuada pelos Serviços Municipais, mas por operadores privados, que utilizem veículos com as dimensões adequadas a acederem à central de RSU no interior da Parcela B3 - Estacionamento e proceder à recolha do lixo;

hhh) Atendendo à dimensão do projeto, a Parcela A e B3, assim como os Lotes B1 e B2 são considerados pela Direção Municipal de Higiene Urbana (DMHU) «Grandes Produtores», o que significa que a recolha dos RSU será da sua responsabilidade;

iii) Não obstante, considerando o disposto no Regulamento de Gestão de Resíduos, Limpeza e Higiene Urbana de Lisboa, há que acautelar inequivocamente que a recolha dos RSU, especialmente os de origem habitacional, é da responsabilidade dos seus produtores;

jjj) Nessa medida, no contrato de urbanização prevê-se na sua Cláusula 17, a recolha de resíduos urbanos do Lote B2 nos seguintes termos:

17.1 - Os proprietários do Lote B2, assumem a responsabilidade pela recolha, gestão e armazenamento dos resíduos urbanos habitacionais desse Lote, cuja execução é assumida pela Superficiária da Parcela B3, enquanto durar o respetivo Direito de Superfície;

17.2 - As condições de execução das obrigações identificadas no número 17.1, supra deverão obedecer ao parecer dos serviços municipais competentes, em sede do respetivo procedimento de controlo prévio e às normas regulamentares e legais em vigor à data.

kkk) Através da Informação n.º INF/2/DPV/DMGP/CML/25 (**Anexo XIII**), a Direção Municipal de Gestão Patrimonial (DMGP), solicitou à Direção Municipal de Urbanismo (DMU), clarificação sobre a forma de operacionalização,

gestão, armazenamento e recolha dos RSU na Parcela B3, bem como a forma de garantir futuras responsabilidades, encargos e obrigações das partes envolvidas, as quais foram definidas pela DMU nos termos constantes das Informações n.º INF/1/DMU/CML/25 e n.º INF/4/DMU/CML/25 e respetivos anexos (**Anexos XIV e X**);

III) Nesta sequência, a definição das responsabilidades, encargos e obrigações resultantes da operacionalização com a recolha, gestão, armazenamento e deposição dos RSU na Parcela B3, constarão como condições de acordo na escritura de alteração do direito de superfície a outorgar entre Município, superficiária e proprietários da Parcela A e dos Lotes B1 e B2.

Assim, tenho a honra de propor que a Câmara Municipal de Lisboa delibere, ao abrigo do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 35.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, aprovar:

1 - A alteração do contrato de constituição de direito de superfície celebrado com a Fidelidade - Property Europe, S.A., por escritura pública celebrada em 27 de novembro de 2020, e por esta transmitido, com a autorização do Município, à FPE (PT) 5 PARK, S. A., sobre o prédio composto por uma parcela de terreno para estacionamento em subsolo, sito na Avenida 5 de Outubro, descrito em sede de registo predial sob o n.º 1646 da freguesia do Campo Grande, nos seguintes termos:

- Alteração do limite da parcela cedida em direito de superfície em subsolo, traduzindo se essa alteração no aumento de 498,38 m², a transmitir à superficiária, a título gratuito e livre de ónus e encargos, área à qual se atribui, apenas para efeitos notariais e fiscais, o valor de 2491,90 euros (dois mil quatrocentos e noventa e um euros e noventa centésimos), correspondente ao valor simbólico unitário de 5,00 euros (cinco euros) por m², passando a área do direito de superfície de 9282,70 m² para 9781,08 m², com a respetiva alteração geométrica do polígono de implantação, conforme se encontra delimitado a cor azul na Planta n.º 19/041B/DMGP, que se junta como Anexo XV.

2 - A constituição de um conjunto de servidões de passagem sobre a nua propriedade da Parcela B3 - Parque de Estacionamento correspondente ao prédio urbano composto por parcela de terreno para estacionamento em subsolo, sito na Avenida 5 de Outubro, descrito em sede de registo predial sob o n.º 1646 da freguesia do Campo Grande (prédio serviente), após alteração decorrente da modificação aprovada no ponto 1:

a) Pelo valor global de 510 000 euros (quinhentos e dez mil euros), conforme avaliação constante da Informação n.º INF/127/DEAI/DMGP/24 (**Anexo VII**), com o valor individualizado, as características e delimitações devidamente discriminadas e identificadas na Informação

n.º INF/8/DPV/DMGP/CML/25 (**Anexo IX**) e Planta n.º ELT MAS ZZ 00 DR A 0026.0, que se junta como Anexo XVI, a favor dos prédios dominantes abaixo identificados:

- a.1) Parcela A - Prédio urbano descrito em sede de registo predial sob o n.º 1639 da freguesia do Campo Grande, atualmente detido em compropriedade pelas sociedades FPE (PT) OFFICE A, S. A., FPE (PT) 5 PARK, S. A., e FPE (PT) 4 RET, S. A.;
 - a.2) Lote B1 - Prédio urbano descrito em sede de registo predial sob o n.º 1635 da freguesia do Campo Grande, atualmente detido em compropriedade pelas sociedades FPE (PT) 2 OFFICE B, S. A., FPE (PT) 5 PARK, S. A., e FPE (PT) 4 RET, S. A.;
 - a.3) Lote B2 - Prédio urbano descrito em sede de registo predial sob o n.º 1636 da freguesia do Campo Grande, atualmente detido em compropriedade pelas sociedades FPE (PT) 3 RESIDENTIAL, S. A., e FPE (PT) 4 RET, S. A.
- b) A titular em sede de alteração do contrato de direito de superfície a outorgar entre o Município de Lisboa, superficiária e proprietárias dos prédios dominantes.

3 - A minuta de alteração do contrato de direito de superfície (**Anexo XVII**), cujas condições de acordo já se encontram consensualizadas com a superficiária e proprietárias dos prédios dominantes identificadas na alínea a) do ponto 2 da parte deliberativa supra, incluindo as condições de acordo referentes às servidões (primeira) e à alteração do contrato de direito de superfície (segunda e terceira) abaixo especificadas (**Anexo XVIII**), sem prejuízo de eventuais alterações decorrentes de exigências notariais ou registais que não alterem em substância o contrato.

CONFRONTAÇÕES

PARCELA DE TERRENO A ANEXAR AO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Norte - Lote B1
Sul - Parcela A
Nascente - Parcela B4
Poente - Parcela B3 - Estacionamento em direito de superfície

PARCELA DE TERRENO CONSTITUÍDA EM DIREITO DE SUPERFÍCIE APÓS AMPLIAÇÃO

Norte - Avenida das Forças Armadas
Sul - Avenida 5 de Outubro, Rua Cordeiro de Sousa
Nascente - Lote B1, Lote B2, prolongamento da Rua da Cruz Vermelha e terreno municipal / Área A da Unidade de Execução de Entrecampos e Parcela B4
Poente - Frente edificada da Avenida 5 de Outubro e Rua da Cruz Vermelha

CONDIÇÕES DE ACORDO

PRIMEIRA

- 1 - As servidões de passagem constituídas, no seu conjunto, têm início na data da outorga da escritura de alteração do direito de superfície e termo em 26 de novembro de 2110.
- 2 - O prazo acima referido será prorrogado automaticamente por períodos iguais e sucessivos de cinco anos, salvo se o Município definir, implementar e custear solução alternativa, que satisfaça as utilidades de que gozam os prédios dominantes e da qual para estes não resulte incremento das respetivas responsabilidades operacionais, nas condições legais e regulamentares em vigor à data.
- 3 - É da responsabilidade da superficiária proceder ao registo da constituição das diversas servidões e respetivas condições, sem prejuízo da prática pelo Município de todos os atos que se mostrem necessário a esses fins na qualidade de proprietário da Parcela B3.
- 4 - É, ainda, da responsabilidade da superficiária, enquanto durar o direito de superfície:
 - 4.1 - A manutenção em perfeito estado de conservação, funcionamento, limpeza e segurança de todas as servidões de passagem, incluindo todos os acessos viários à superfície dos diversos parques de estacionamento;
 - 4.2 - Garantir o acesso permanente pelo estacionamento público aos estacionamentos privados;
 - 4.3 - Garantir o acesso pelo estacionamento público às galerias comerciais durante todo o seu horário de funcionamento;
 - 4.4 - Garantir a vigilância e segurança permanente dos acessos aos estacionamentos privados, nos termos que vier a acordar com os proprietários dos prédios dominantes.

SEGUNDA

- 1 - A superficiária será responsável, enquanto durar o direito de superfície, pela recolha, gestão, armazenamento e deposição dos resíduos sólidos urbanos (RSU), produzidos no parque de estacionamento público na Parcela B3, e bem assim, dos produzidos nos edifícios da Parcela A e dos Lotes B1 e B2, de acordo com os seguintes princípios:
 - 1.1 - A gestão de RSU da Parcela B3, da Parcela A e dos Lotes B1 e B2 será comum, e, por determinação dos serviços municipais competentes, será feita com recurso a um sistema de recolha de resíduos tradicional (ao invés da solução inicialmente preconizada no Estudo Preliminar que constituiu o Anexo V ao programa do Procedimento de Hasta Pública n.º 1/DEV/DMGP/CML/19, que era um sistema pneumático, de responsabilidade municipal);
 - 1.2 - Para estes efeitos, a superficiária deverá criar na Parcela B3, ao nível do piso -1 (área de logística), uma central de armazenamento e compactação de resíduos, que constituirá o ponto de interface com o exterior do empreendimento e na qual serão colocados os equipamentos de deposição que vão receber os resíduos provenientes da Parcela A e dos Lotes B1 e B2;

1.3 - A gestão dos resíduos desde os compartimentos intermédios de deposição temporária, que existirão em cada um dos edifícios na Parcela A e nos Lotes B1 e B2, até à central de resíduos na Parcela B3, bem como o seu transporte para o exterior e encaminhamento a destino final adequado, serão assegurados sob responsabilidade da superficiária e executados por operador privado devidamente licenciado, a contratar por aquela.

2 - As condições de execução do sistema descrito no número anterior obedecerão ao parecer dos serviços municipais competentes, em sede dos respetivos procedimentos de controlo prévio, e às normas regulamentares e legais em vigor, assegurando-se, nomeadamente, o cumprimento dos requisitos de segurança e salubridade aplicáveis.

3 - Os custos com a implementação e o funcionamento do sistema de recolha, gestão, armazenamento e deposição de RSU, descrito nos números anteriores serão integralmente suportados pela superficiária (enquanto durar o direito de superfície) e pelos proprietários dos edifícios (ou de suas frações autónomas) da Parcela A e dos Lotes B1 e B2, devendo a repartição de tais custos e encargos ser regulada entre eles mediante título jurídico adequado, nomeadamente por via de instrumentos de gestão condominial ou outros que venham a ser estabelecidos de acordo com o quadro legal e regulamentar aplicável, e terá em conta, designadamente, os diferentes volumes e tipos de RSU produzidos e as localizações de origem (espaços de serviços, comércio, habitacional e espaços de estacionamento).

4 - Após a cessação do contrato de direito de superfície as responsabilidades e encargos da superficiária extinguir-se-ão, mantendo-se a recolha, gestão, armazenamento e deposição dos Resíduos Sólidos Urbanos (RSU), produzidos no parque de estacionamento público na Parcela B3, e dos produzidos nos edifícios da Parcela A e dos Lotes B1 e B2, a ser realizada na Parcela B3 ao nível do piso -1 (área de logística), através da central de armazenamento e compactação de resíduos, e a responsabilidade e encargos pela gestão dos RSU produzidos nos edifícios da Parcela A e dos Lotes B1 e B2, cometidos exclusivamente aos proprietários dos respetivos edifícios ou frações autónomas. Para estes fins, o Município garantirá o acesso dos proprietários dos edifícios ou frações autónomas da Parcela A e dos Lotes B1 e B2 à referida área de logística ao nível do piso -1 da Parcela B3, nomeadamente à central de armazenamento e compactação de resíduos, por via das servidões de passagem constituídas.

TERCEIRA

1 - Em tudo o mais que não contrarie o agora deliberado, mantem-se o previsto na Deliberação n.º 338/AML/2019, publicada no 4.º Suplemento ao *Boletim Municipal* n.º 1337,

de 3 de outubro de 2019, bem como na respetiva escritura de constituição de direito de superfície em subsolo, outorgada em 27 de novembro de 2020.

2 - Na falta ou omissões na deliberação e título constitutivo do direito de superfície mencionados no número anterior, aplicam-se as disposições constantes do RPIML.

3 - A superficiária FPE (PT) 5 PARK, S. A., tendo adquirido a titularidade do direito de superfície à Fidelidade - Property Europe, S. A., conforme autorização concedida pelo Município através da Deliberação n.º 191/CM/2021, da Câmara Municipal de Lisboa, obriga-se, para todos os efeitos legais e contratuais, ao cumprimento dos termos, condições, direitos e obrigações decorrentes do contrato de constituição do direito de superfície, tal como alterado nos termos da presente deliberação.

Anexos:

Anexo I - Escritura pública de constituição de direito de superfície de 2020/11/27;

Anexo II - Planta n.º 19/041/DMGP (Polígono original do direito de superfície);

Anexo III - Alvará de loteamento municipal n.º 2018/04;

Anexo IV - Aditamento n.º 1 ao alvará de loteamento municipal n.º 2018/04;

Anexo V - Planta n.º 19/041A/DMGP;

Anexo VI - Aditamento n.º 2 ao alvará de loteamento municipal n.º 2018/04;

Anexo VII - INF/127/DEAI/DMGP/CML/24;

Anexo VIII - Anuência quanto ao valor das servidões;

Anexo IX - INF/8/DPV/DMGP/CML/25;

Anexo X - INF/4/DMU/CML/25;

Anexo XI - INF/5/DPV/DMGP/CML/25;

Anexo XII - Minuta da Ata n.º 01/ET, de 2022/09/29 (Acordo Endoprocedimental da UEE);

Anexo XIII - INF/2/DPV/DMGP/CML/25;

Anexo XIV - INF/1/DMU/CML/25;

Anexo XV - Planta n.º 19/041B/DMGP;

Anexo XVI - Planta n.º ELT MAS ZZ 00 DR A 0026.0;

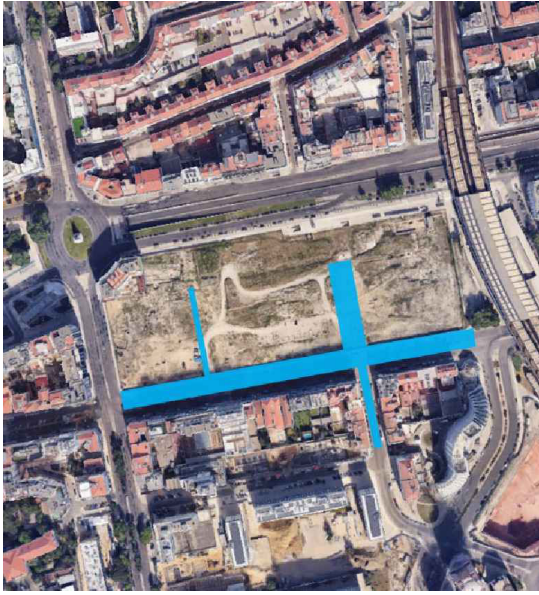
Anexo XVII - Minuta da escritura pública;

Anexo XVIII - Anuência quanto às condições de acordo e minuta.

(Processo n.º 15 834CML/24.)

[Aprovada por maioria, com 10 votos a favor (3 PPD/PSD, 3 CDS/PP, 1 Ind. NTL e 3 PS), 4 votos contra (1 BE, 1 Ver. Paula Marques, 1 Ver. Floresbela Pinto e 1 Ver. Rui Franco) e 3 abstenções (2 PCP e 1 L).]

Nota: Os Anexos I, II, III, IV, V, VI, VIII, X, XI, XII, XIII e XIV, encontram-se arquivados na DACM.



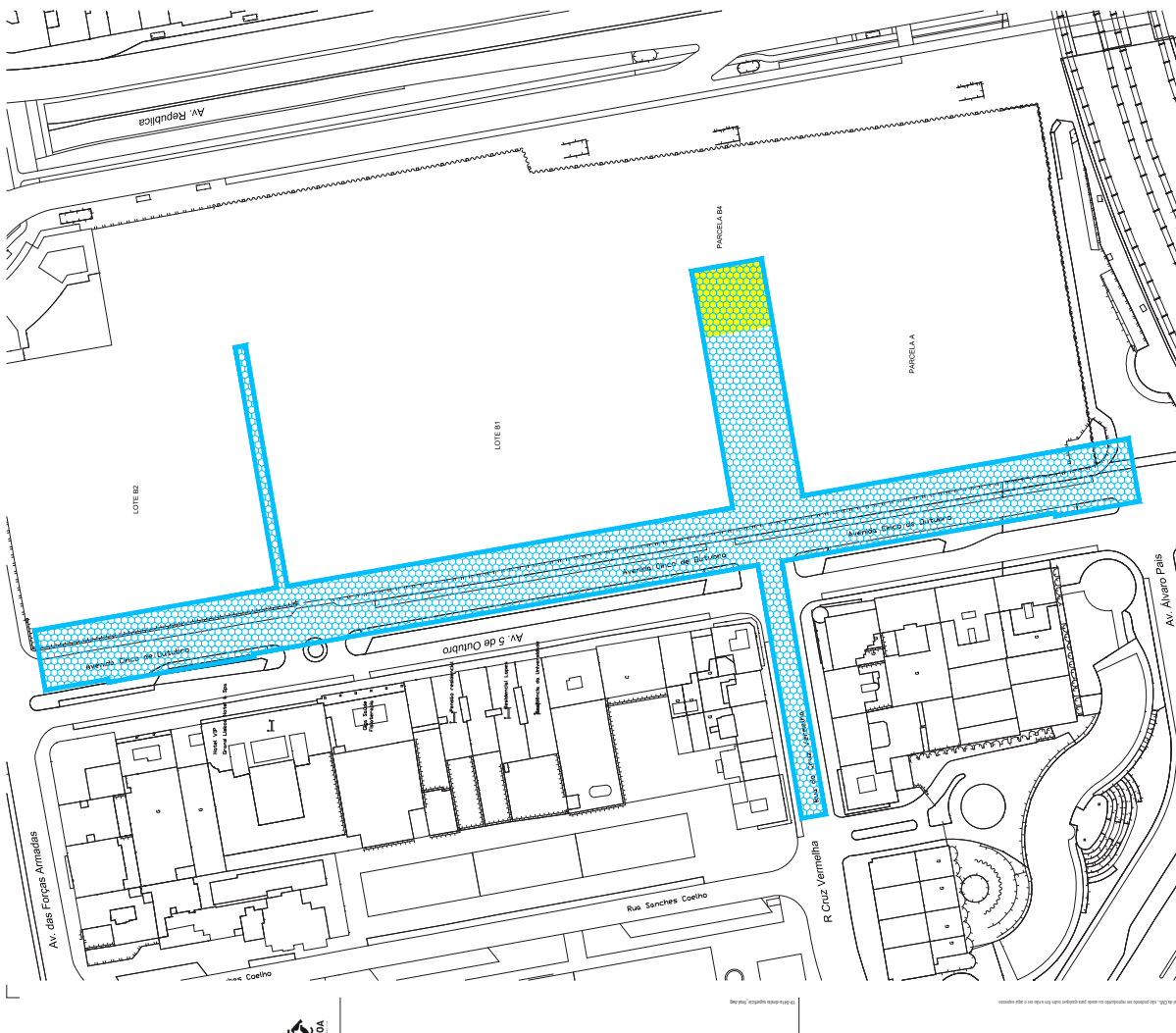
FOTOGRAFIA AÉREA COM A IDENTIFICAÇÃO DOS LIMITES DO DIREITO DE SUPERFÍCIE A CONSTITUIR



ÁREA PARA AMPLIAÇÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE: 498,38 m²

CONFRONTAÇÕES
NORTE: Lote B1
SUL: Parcela A
NASCENTE: Parcela B4
POENTE: Direito de Superfície

ÁREA DO DIREITO DE SUPERFÍCIE A CONSTITUIR: 9.781,08 m²



DRECAJ/AL/2024 DIREÇÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS DE PLANEJAMENTO E VALORIZAÇÃO	15836304/24 Nº AVISOS 5 DE OUTUBRO	PLANTA DE ALTERAÇÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE Nº 19/041B/DMGP Nº AVISOS 10 N	1:1.000 Nº 19/041B/DMGP Nº AVISOS 10 N	19/041B/DMGP Nº AVISOS 10 N Nº AVISOS 10 N
---	--	---	--	--



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Gestão Patrimonial
Divisão de Estudos e Avaliação Imobiliária

Seque
DUPE/DU.
09/12/2024
[Signature]
Diretor Municipal

Exmo. Sr. Chefe da Divisão de Estudos e
Avaliação Patrimonial **Paulo Diogo**
Eng.º Luis Nunes *Direção Municipal de Urbanismo*

Informação n.º
INF/127/DEAI/DMGP/CML/24

Data
2024-11-26

Assunto: Análise ao impacto económico nos Lotes B1 a B3 e parcela "A", fruto da segunda alteração ao Loteamento n.º 2018/04.

Informação

1. No âmbito do Processo Entrecampos, e de acordo com orientação superior, serve a presente informação para fundamentar a análise ao impacto económico nos Lotes B1/B2 e Parcelas A e B3, fruto da segunda alteração ao Loteamento n.º 2018/04.

Nesse sentido informa-se o seguinte:

2. Na sequência da 2ª Alteração ao Alvará de Loteamento, de iniciativa municipal n.º 2018/04, foram definidas um conjunto de adaptações, face ao Loteamento de Entrecampos, na versão resultante da 1ª Alteração, que se afiguraram pertinentes para a persecução dos projetos em curso nos antigos terrenos da Feira Popular.

2.1 Estes ajustamentos traduziram-se nas seguintes consequências patrimoniais:

- A redefinição geométrica da Parcela B3 e consequente alteração dos limites do Direito de Superfície, incidente sobre parte da mesma;
- A criação de um conjunto de áreas com ónus de utilização pública e servidões de passagem de peões, de veículos e/ou de infraestruturas técnicas, estabelecidas entre os Lotes e Parcelas previstos nos antigos terrenos da Feira Popular.

Despacho

Exmo. Sr. DMGP,
Resulta do estudo económico e imobiliário efetuado por entidade externa aos lotes B1 e B3 e parcela "A", fruto da segunda alteração ao loteamento n.º 2018/04 no âmbito do Processo Entrecampos, tendo-se apurado um valor final de 510 000€, a favor da CML.
A consideração.

DMGP
Divisão Estudos e Avaliação Imobiliária
[Signature]
Luis Nunes
Chefe de Divisão *06/12/24*

Com o efeito e respetiva evolução tendem em virtude a fixar a entrospeção pelo contributo de servidões no âmbito do processo em
17



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Gestão Patrimonial
Divisão de Estudos e Avaliação Imobiliária

11

3. Com base nas peças desenhadas constantes da 2ª Alteração ao Loteamento nº 2018/04, e de acordo com o estudo promovido DMGP/DPV (que se anexa), verifica-se o seguinte:

afirma. Reverte-se à
DMU.

Os acessos aos parques de estacionamento privados irão processar-se exclusivamente por intermédio do parque de estacionamento público, privilegiando-se desta forma a Parcela A e Lotes B1 e B2, com um ganho acrescido de lugares de estacionamento e áreas comerciais, uma vez que não está previsto um acesso independente, desde a superfície, a cada um dos parques de estacionamento privados.

2024-12-05

Bernardo Alabaça
Diretor Municipal de Gestão Patrimonial

Nesse sentido, a Parcela B3, onde vai ser construído o parque de estacionamento público, irá ser onerada com diversas servidões de passagem, a favor da Parcela A e dos Lotes B1 e B2.

De acordo com o exposto, e para efeitos da futura avaliação a realizar, foi solicitado superiormente à DPV que se estimasse:

- 1- Em termos abstratos, as áreas, ao nível dos pisos 0, -1 e -2, que seriam afetadas com rampas de acesso aos parques privados, se tivessem sido previstos acessos autónomos, desde a superfície, aos estacionamentos localizados na Parcela A, Lotes B1 e Lote B2;
- 2- Os lugares de estacionamento afetados no parque público (Parcela B3) devido à criação das diversas servidões de passagem nos pisos -2 e -3.

Para o cálculo das áreas em rampa considerou-se o estipulado no Regulamento da Construção dos Parques de Estacionamento do Município de Lisboa. Assim foi definido para cada imóvel (Parcela A, Lote B1 e Lote B2) um único acesso em rampa, com dois sentidos, com 6 m de largura e 17% de inclinação. Com base nas referidas premissas foi estimada uma perda de 468,57 m², para cada imóvel, conforme esquemas apresentados em anexo.



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Gestão Patrimonial
Divisão de Estudos e Avaliação Imobiliária

Quanto aos lugares de estacionamento afetados no parque público devido às servidões de passagem, foram estimados 19 lugares no piso -2 e 19 lugares no piso -3, conforme plantas em anexo."

3.1 Assim, verifica-se que a constituição de servidões sobre a Parcela B3 (Parcela serviente) permitem a passagem direta aos parques privados (lotes B1/B2 e Parcela A) e um ganho de área locável de 468,57 m², por cada imóvel, pela não execução de rampas independentes desde a superfície.

Por outro lado, as mesmas servidões vêm penalizar o futuro parque de estacionamento público pela perda de 38 lugares de estacionamento.

4. Neste enquadramento, foi solicitado estudo de avaliação imobiliária externa/ análise ao impacto económico nos Lotes B1/ B2 e Parcelas A e B3, fruto da 2ª Alteração ao Loteamento nº 2018/04.

4.1 Para o efeito foi selecionada a empresa Right Value, registada na CMVM e que se encontra integrada Bolsa de Avaliadores da Autarquia.

4.2 O estudo apresentado, tratou-se de uma análise da relação de potenciais ganhos e perdas entre os lotes envolvidos e não especificamente o valor intrínseco e per si das servidões.

Os valores foram obtidos pelo método de mercado, método do rendimento e método do custo, com a base na análise de mercado para valores de venda e renda.

Os principais impactos económicos, em resultado da 2ª Alteração ao Loteamento nº 2018/04 e que foram alvo de estudo são a (I) perda de valor na Parcela B3 e (II) ganho acrescido para os lotes dominantes (Parcela A, Lote B1 e B2).

O resultado apresentado no estudo é de cerca 0,5 M, mais em concretamente **509.400 €**, pelo que arredondado,



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Gestão Patrimonial
Divisão de Estudos e Avaliação Imobiliária

temos **510.000 € (quinhentos e dez mil euros)**.

Este estudo foi acompanhado pela DMGP/DEAI e as suas conclusões são equilibradas e tecnicamente defensáveis.

5. Apresenta-se, de seguida, um resumo aos pressupostos e valores apresentados no estudo externo promovido pela CML:

5.1 Impacto I: Perda de valor na Parcela B3 pela criação das servidões de passagem

Esta perda de valor deve-se à redefinição do projeto para dar acesso e servidões de passagem aos lotes confinantes dominante, tal como foi referido anteriormente.

O valor da perda na Parcela em questão, foi calculado em **1.490.600 €** e engloba 2 valores:

- O valor após obras de 1.140.000 €, consequência do valor dos 38 lugares de estacionamento perdidos na parcela B3;
- O valor de 350.600 €, referente à capitalização da estimativa de aumento dos custos de manutenção e conservação pelo aumento de passagem de veículos nas áreas das servidões.

De salientar que não se verificou uma segmentação dos valores apurados para o Superficiário e Proprietário do solo, dado a extensão de prazo de 90 anos do contrato, e considerando a fórmula de cálculo em vigor no regulamento municipal (art.º 129 do RPIML» $V=VM*n*b/90$), na qual resultam valores idênticos para direito de propriedade plena versus direito de superfície em 90 anos.

No presente caso, o cálculo incidiu essencialmente sobre ganhos e perdas pela constituição da servidão e não propriamente sobre o valor da servidão em si, além de que as servidões vão se extinguir na data de finalização do contrato do direito de superfície., cfr. indicação superior. De notar que, na regra do cálculo do DS para efeitos de IMT, o proprietário do solo terá um mínimo de 20% do valor total.



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Gestão Patrimonial
Divisão de Estudos e Avaliação Imobiliária

5.1.1 A parcela B3, sobre o qual foi constituído um direito de superfície com prazo de 90 anos, para construção de um parque de estacionamento subterrâneo, sob a Avenida 5 de Outubro, teria no projeto inicial um total de 410 lugares de estacionamento (Piso -3 com 208 lug est.; Piso -2 com 202 lug est. – no piso -1 serão constituídas áreas de apoio logístico/tratamento de resíduos aos lotes B1, B2 e Parcela A).

Considerando a referida perda de lugares (38), e potencial indemnização da CML ao Superficiário, de acordo com estudo externo, foi estimado um valor de mercado após obras de 30.000 €/lugar, com renda potencial de 150 €/le através da capitalização de uma cap rate de 6%.

5.1.2 No que concerne à componente custos de manutenção acrescidos, atente-se que irá existir um aumento significativo do fluxo rodoviário nas áreas de comuns e de circulação (áreas de servidão) da parcela B3, devido à passagem de veículos dos provenientes dos lotes dominantes (312 lug est. da Parcela A; 517 lug est. do lote B1; 460 lug est. do lote B2), ou seja nas áreas de servidão do lote B3., as quais totalizam 11.133 m², de acordo com a memória descritiva e n/ informação, pelo que existirá um total de 1699 lug est., dos quais 75% serão veículos dos lotes dominantes, considerando um acesso normal, de uso tradicional, sem rotação de lugares.

Este aumento do fluxo rodoviário, imputa naturalmente mais custos de conservação e manutenção, custos adicionais de segurança, seguros, imprevistos e de gestão, tendo sido estimado um agravamento de 38% (75% de aumento da passagem de veículos em 50% da área do lote) sobre os custos normais de exploração.

5.3 Impacto II: Ganho acrescido para os lotes dominantes (Parcela “A”, Lote B1 e B2)

De acordo com o estudo da DMGP/DVP, verifica-se um ganho de área bruta locável de 468,57 m² por lote (113,57 m² de estacionamento no piso -2, 208 m² de comércio no piso -1 e de 147 m² de comércio no piso 0).



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Gestão Patrimonial
Divisão de Estudos e Avaliação Imobiliária

Foi determinado um valor atual (terreno), de **2.006.400 €**.

O estudo externo efetuado pela RV, considerou que o valor atual representa 35% do valor após obras, verificando-se valor unitário após obras de 6.000 €/m²/ab para área comercial em piso 0, 4.400 €/m²/ab/com, em piso -1 e de 1.000 €/m²/ab para área de estacionamento, o que equivale, respetivamente, a um valor atual de 2.100 €/m²/ab, 1539 €/m²/ab e de 350 €/m²/ab.

De notar, que os lotes dominantes ganham estas áreas locáveis pela não execução de rampas dentro dos lotes, devido à utilização das áreas de circulação e de acesso da parcela serviente B3, ou seja, não existe aumento da área de construção, mas sim um aproveitamento para áreas vendáveis e diminuição respetivamente das áreas comuns.

6. Conclusão

Em face do exposto e de acordo com o estudo económico e imobiliário efetuado pela empresa de avaliação Right Value, o saldo das operações patrimoniais a favor do Município, em resultado da 2ª Alteração ao Alvará de Loteamento, de iniciativa municipal nº 2018/04 é de:

Valor Final (VF) = 2.006.400 € (*) - 1.490.600€ (**)

VF = 510.000 € (quinhentos e dez mil euros).

(*) Ponto 2

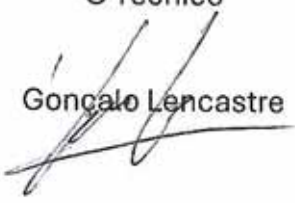
(**) Ponto 1

Anexa-se o estudo da DVP e o parecer da empresa de avaliação imobiliária Right Value.

Refere-se ainda que a presente informação, encontra-se, de acordo, com os antecedentes e comunicações com o requerente.

Coloca-se à consideração superior, o exposto, para os devidos efeitos.

O Técnico


Gonçalo Lencastre

PARECER TÉCNICO- SOBRE OPINIÃO DE VALOR SOBRE AS SERVIDÕES A CONSTITUIR SOBRE O LOTE B3 DO LOTEAMENTO DE ENTRECAMPOS

CLIENTE:

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA



LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

**CONJUNTO DE SERVIDÕES A CONSTITUIR NO LOTE B3 PARA BENEFICIAR A
PARCELA A, LOTE B1 E LOTE B2, QUE CONSTAM DA 2.ª ALTERAÇÃO AO
LOTEAMENTO DE INICIATIVA MUNICIPAL Nº 2018/04 OPERAÇÃO INTEGRADA DE
ENTRECAMPOS, LISBOA , QUE SERÁ EDIFICADO SOB A AVENIDA 5 DE OUTUBRO,
FREGUESIA AVENIDAS NOVAS, CONCELHO DE LISBOA**

N/REFERÊNCIA INTERNA:

T 9700/24

DATA:

21/10/2024



RightValue is registered as a firm regulated by RICS

SUMÁRIO EXECUTIVO

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERÍSTICAS:

NATUREZA DO IMÓVEL	LOTE B3, PARCELA A, LOTE B1, LOTE B2 (EM CONSTRUÇÃO)
MÉTODOS UTILIZADOS NA ANÁLISE ECONÓMICA	MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO, MÉTODO DO RENDIMENTO, MÉTODO DO CUSTO, -MÉTODO DO VALOR RESIDUAL ESTÁTICO
ARTIGOS MATRICIAIS E PREDIAIS	ND
FREGUESIA	AVENIDAS NOVAS
CONCELHO	LISBOA
TIPO DE PROPRIEDADES	PRÉDIO URBANO EM PROPRIEDADE TOTAL
UTILIZAÇÃO POTENCIAL DO LOTE B3	ESTACIONAMENTO, ÁREA DE LOGÍSTICA, ÁREA DE TRATAMENTO DE RESÍDUOS, COMÉRCIO
ÁREA TOTAL DE TERRENO (CPU'S)- LOTE B3	16.769,34 M2
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO POTENCIAL TOTAL (MD) – LOTE B3	10.890 M2 DE ESTACIONAMENTO +5458,67 M2 DE ÁREA DE INFRAESTRUTURA DE APOIO LOGÍSTICA+ ÁREA DE INFRAESTRUTURA TÉCNICA DE 1765,56 M2
Nº DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO TOTAL – LOTE B3	410
PRINCIPAIS PRESSUPOSTOS REFERIDOS PELO CLIENTE A CONSIDERAR NO PRESENTE ESTUDO ECONÓMICO	1- CONSIDERAR OS IMÓVEIS NO ESTADO DEVOLUTO; E SEM ÔNUS FUTUROS 2- CONSIDERAR 38 LE PERDIDOS NO LOTE B3 E CONSEQUENTEMENTE 468,57 M2 DE ÁREA GANHA EM CADA LOTE ADJACENTE (LOTES B1, B2 E PARCELA A)

OPINIÃO DE VALOR

DE ACORDO COM OS PRESSUPOSTOS DEFINIDOS PELO CLIENTE, CONSIDERANDO OS CONDICIONAMENTOS DOS PRESSUPOSTOS DESCRITOS E A INEXISTÊNCIA DE OUTRAS LIMITAÇÕES QUE NÃO TENHAMOS CONHECIMENTO, COMO OPINIÃO, NESTA ANÁLISE ECONÓMICA, COMO PARECER TÉCNICO, ESTIMA-SE O SEGUINTE VALOR (WORTH OU INVESTMENT VALUE) PARA OS IMÓVEIS (O PRESENTE ESTUDO NÃO CONSISTIU UMA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA):

1 – VALOR DE ESTACIONAMENTO PERDIDO NO LOTE B3, PELA CONSTITUIÇÃO DAS SERVIDÕES (VALOR APÓS OBRAS)	1.490.600 € (UM MILHÃO QUATROCENTOS E NOVENTA MIL E SEISCENTOS EUROS)
2 - VALORES DAS ÁREAS DE CONSTRUÇÃO LOCÁVEIS POTENCIAIS GANHAS NOS RESTANTES LOTES PELA NÃO EXECUÇÃO DE RAMPAS RODOVIÁRIAS (VALOR RESIDUAL DO SOLO ACTUAL- ANTES DE OBRAS)	2.006.400 € (DOIS MILHÕES E SEIS MIL E QUATROCENTOS EUROS)

Nuno Agostinho, MRICS



Director /Perito Avaliador

Perito Avaliador Inscrito na Lista Oficial do Ministério da Justiça
RICS Registered Valuer

Licenciado em Engenharia, Licenciado em Gestão Imobiliária, Pós-graduado em Engenharia da Avaliação Imobiliária e Gestão de Patrimónios Imobiliários (Universidade Católica Portuguesa), P.G. em Gestão Imobiliária pela Harvard Business School – Harvard University, Diplomado em Estudos Avançados em Engenharia Civil pelo IST (parte curricular do Doutoramento), RICS Member nº 1256578 (UK), Certificação como Perito Avaliador na CMVM com o nº AVFII/09/044 pela empresa RightValue, Lda., Perito Avaliador com aprovação no curso do Centro de Estudos Judiciários e respectivo concurso público para Peritos do Tribunal, Membro da APAE (Associação Portuguesa dos Avaliadores de Engenharia), realizou vários cursos de avaliação nos EUA para obter a certificação como avaliador Sénior em Imobiliário e Maquinaria pela ASA (American Society of Appraisers), Perito inscrito na Bolsa de Avaliadores da Câmara Municipal de Lisboa.

INDÍCE

I | PRESSUPOSTOS E PRINCIPAIS CONSIDERAÇÕES

TIPO DE IMÓVEL/LOCALIZAÇÃO; ÁREAS CONSIDERADAS NO ESTUDO; OBJECTIVO DO ESTUDO, PRESSUPOSTOS PRINCIPAIS, CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O PRODUTO IMOBILIÁRIO EM ESTUDO
VALOR

II | INTRODUÇÃO

DATA DO RELATÓRIO, DATA DA VISITA, FINALIDADE DA ESTUDO, SEGMENTO DO IMÓVEL, MOEDA, PUBLICAÇÃO E RESPONSABILIDADE, NORMAS DA ESTUDO, DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA, VERIFICAÇÃO, TIPO DE INSPECÇÃO
METODOLOGIA UTILIZADA, DEFINIÇÃO DOS VALORES UTILIZADOS, INSCRIÇÃO NA CMVM, REGRAS DE CONDUTA DEONTOLÓGICA

III | RELATÓRIO

COMPOSIÇÃO E CARACTERISTICAS CONSTRUTIVAS, CARACTERISTICAS DA LOCALIZAÇÃO, ABORDAGEM TÉCNICA DA ESTUDO, ANÁLISE AO SECTOR IMOBILIÁRIO, VALORES ATRIBUÍDOS

IV | ANEXO A

DESCRIÇÃO TEÓRICA DA METODOLOGIA UTILIZADA

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO, MÉTODO DO RENDIMENTO, MÉTODO DO CUSTO, DCF-MÉTODO DO VALOR RESIDUAL

V | ANEXO B

CÁLCULOS

VI | ANEXO C

PLANTAS E REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

VII | ANEXO D

DADOS ESTATÍSTICOS DO INE E DECLARAÇÃO DE IDONEIDADE DO PERITO

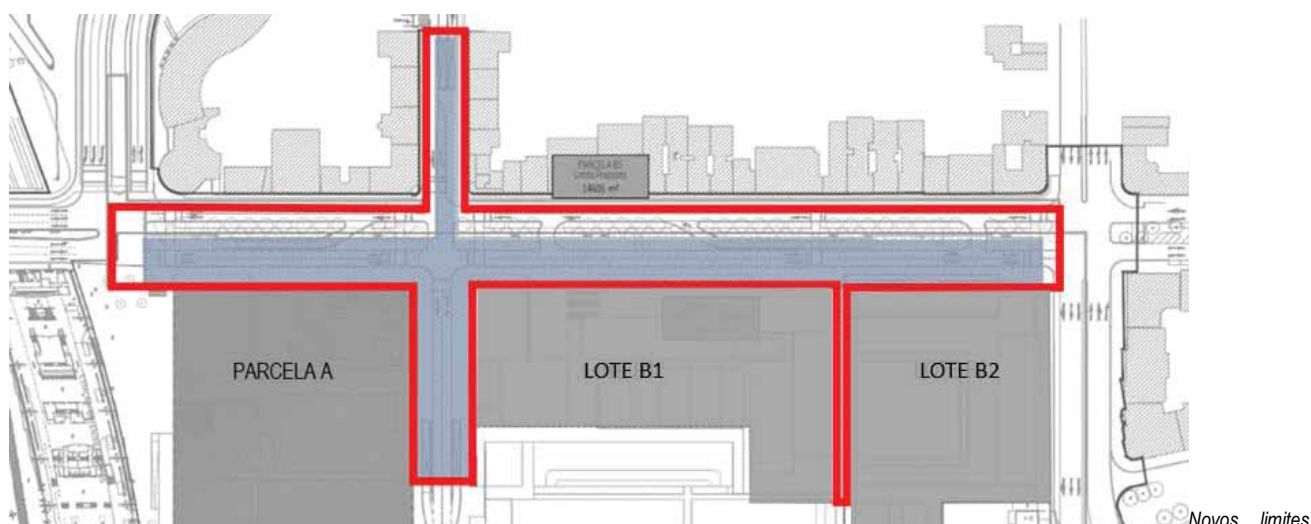
ENQUADRAMENTO REFERIDO PELO CLIENTE E INSTRUÇÃO DO TRABALHO EM CURSO

“Do conjunto de ajustes previstos na 2ª Alteração ao Loteamento de Entrecampos (2018/04) destacam-se, com implicações patrimoniais, os seguintes:

01. A redefinição geométrica da Parcela B3 e consequente alteração dos limites do Direito de Superfície, incidente sobre parte da mesma.
02. A criação na Parcela B3 de um conjunto de áreas com ónus de utilização pública e servidões de passagem de peões e veículos para acesso aos Lotes particulares B1 e B2, e à Parcela A, previstos nos antigos terrenos da Feira Popular.

Através do procedimento de Hasta Pública nº 1/DEV/DMGP/CML/19, foi constituído um Direito de Superfície sobre parte da Parcela B3, pelo prazo de 90 anos, improrrogáveis, com a área de 9.282,70 m², destinado à construção de um parque de estacionamento, com três pisos, com capacidade prevista para 428 lugares de estacionamento, nos pisos -2 e -3, incluindo uma infraestrutura de apoio à logística urbana e uma área para tratamento e recolha de resíduos sólidos no piso -1. A área destinada a logística foi definida com o objetivo de satisfazer as exigências necessárias aos espaços comerciais, previstos para os Lotes B1, B2 e Parcela A.

Face ao desenvolvimento dos vários processos urbanísticos em curso para a Parcela A, Lote B1, Lote B2 e Parcela B3, têm surgido um conjunto de questões técnicas e funcionais, no âmbito da mobilidade, espaços verdes, espaços públicos, saneamento e higiene urbana, as quais conduziram a uma 2ª Alteração ao Loteamento de Entrecampos, que incluiu a redefinição dos limites da Parcela B3 e Direito de Superfície, conforme imagem seguinte:



da Parcela B3 e Direito de Superfície resultantes da 2ª Alteração ao Loteamento de Entrecampos

- Limite do Direito de Superfície
- Limite da Parcela B3

Os acessos aos parques de estacionamento privados irão processar-se exclusivamente por intermédio do parque de estacionamento público, privilegiando-se desta forma a Parcela A e Lotes B1 e B2, com um ganho acrescido de lugares de estacionamento e áreas comerciais, uma vez que não está previsto um acesso independente a cada um dos parques de estacionamento privados.

Nesse sentido a Parcela B3 irá ser onerada com diversas servidões de passagem a favor da Parcela A e dos Lotes B1 e B2, bem como por ónus de utilização pública à superfície, os quais deverão vir a ser compensados financeiramente.

O objetivo da avaliação é precisamente apurar o valor das referidas servidões de passagem e áreas constituídas com ónus de utilização pública à superfície, as quais vão beneficiar os imóveis particulares.”

CONSIDERAÇÕES GERAIS DO ESTUDO IMOBILIÁRIO, SOBRE A OPINIÃO DE VALOR, DE GANHOS E PERDAS DIRECTAS NOS LOTES ENVOLVIDOS, PELA CONSTITUIÇÃO DAS SERVIDÕES DE PASSAGEM PEDONAL/RODOVIÁRIA NO LOTE B3, DO LOTEAMENTO DE ENTRECAMPOS, DE INICIATIVA MUNICIPAL, QUE CONSTITUI O PROCESSO Nº 15/URB/2018

No âmbito da alteração do loteamento, prevendo a constituição de servidões de passagem, principalmente sobre o lote B3 (lote serviente), para os lotes dominantes B1, B2 e Parcela “A”, principalmente para dar passagem aos parques privados destes lotes através do parque público do lote B3, provocando, em relação ao projecto inicial, uma diminuição do uso de 38 lugares de estacionamento no lote B3 pelo aumento de áreas de circulação e a possibilidade de utilização adicional de área bruta locável nos lotes dominantes, com um ganho inerente de 468,57 m² de ab por lote pela não execução de rampas de acesso rodoviário.

Os valores foram obtidos pelo método de mercado, método do rendimento e método do custo, com a base na análise de mercado para valores de venda e renda.

De salientar que apenas se analisou esta relação de potenciais ganhos e perdas entre os lotes envolvidos e não especificamente o valor intrínseco e *per si* das servidões.

PERDA DE VALOR NO LOTE B3 PELA REDEFINIÇÃO DO PROJECTO PARA DAR ACESSO E SERVIDÃO DE PASSAGEM AOS LOTES CONFINANTES DOMINANTES

Apurou-se o valor final de 1.490.600 €, o qual engloba o valor após obras de 1.140.000 € (valor dos 38 lugares de estacionamento perdidos no lote B3) somado do valor de 350.600 € (referente à capitalização da estimativa de aumento dos custos de manutenção e conservação pelo aumento de passagem de veículos nas áreas das servidões).

De salientar que não se segmentou os valores apurados para Superficiário e Proprietário do solo, dado o extenso de prazo de 90 anos do contrato, e considerando a fórmula de cálculo em vigor no regulamento municipal (art 129 do RPI $V=VM*n*b/90$), na qual resultam valores idênticos para direito de propriedade plena versus direito de superfície em 90 anos.

Na regra do cálculo do DS para efeitos de IMT, o proprietário do solo terá um mínimo de 20% do valor total (percentagem que também faz sentido numa análise de mercado), mas no presente caso, o cálculo incide essencialmente sobre ganhos e perdas pela constituição da servidão e não propriamente sobre o valor da servidão em si, além de que, segundo o Cliente, as servidões extinguem-se na data de finalização do contrato do direito de superfície.

Considera-se que no piso -1, não existe um prejuízo directo por perda de área no lote B3, dado que existe uma sobreposição, segundo o Cliente, das áreas de servidão apenas com áreas de uso comum, não afectando áreas vendáveis ou locáveis (pressuposto).

Segundo o Cliente, no piso -1, *a área destinada a logística foi definida com o objetivo de satisfazer as exigências necessárias aos espaços comerciais, previstos para os Lotes B1, B2 e Parcela A*, mas esta relação/sinergia entre os lotes não foi analisada no presente estudo.

O lote B3, sobre o qual foi constituído um direito de superfície com prazo de 90 anos, para construção de um parque de estacionamento subterrâneo, sob a Av 5 de Outubro, teria no projecto inicial um total de 410 lugares de estacionamento (Piso -3 com 208 le; Piso -2 com 202 le – no piso -1 serão constituídas áreas de apoio logístico/tratamento de resíduos aos lotes B1, B2 e Parcela A).

Considerando a referida perda de lugares, e potencial indemnização da CML ao Superficiário, estimou-se um valor de mercado após obras de 30.000 €/lugar, com renda potencial de 150 €/le através da capitalização de uma cap rate de 6%.

Por outro lado existe um aumento significativo do fluxo rodoviário nas áreas de comuns e de circulação (áreas de servidão) do lote B3, devido à passagem de veículos dos provenientes dos lotes dominantes (312 le da Parcela A; 517 le do lote B1; 460 Le do lote B2), ou seja nas áreas de servidão do lote B3, as quais totalizam 11.133 m² segundo memória descritiva e informação do Cliente (sendo que o lote terá uma área bruta de construção total de 25.549 m² distribuída em três pisos), existirá um total de 1699 le, dos quais 75% serão veículos dos lotes dominantes, considerando um acesso normal, de uso tradicional, sem rotação de lugares.

Este aumento do fluxo rodoviário, imputa naturalmente mais custos de conservação e manutenção, custos adicionais de segurança, seguros, imprevistos e de gestão, pelo que se estimou um agravamento de 38% (75% de aumento da passagem de veículos em 50% da área do lote) sobre os custos normais de exploração (8% sobre a renda mensal potencial).

Existirão outros custos de difícil apuramento, como a perda de “privacidade/titularidade total do uso” e de controlo da gestão do lote B3, sobre as áreas de circulação, dado que as mesmas estão na prática constituídas com o ônus da servidão de direito de passagem pelos outros lotes dominantes, existindo assim uma partilha desta mesma servidão com todo impacto de uso legal que estas servidões impõem ao lote serviente.

Não foi possível ter acesso às plantas do projecto inicial, mas pela análise dos documentos disponíveis, existirá um acréscimo de área bruta de construção no lote B3 com a 2ª alteração do projecto de loteamento, a qual se presume que passará de 19.727 m² para 25.549 m², ou seja existirá um acréscimo de 5.822 m² de área construída, a qual se presumo que estará maioritariamente nos “dentes” de acesso aos lotes dominantes.

Caso esteja correcta esta área, e a sua principal afectação ao uso de servidão de passagem de veículos e pessoas, sem possibilidade de acréscimo de rentabilização deste espaço para o Superficiário do lote B3, então pode existir um custo directo e indirecto de construção acrescido de 3.318.540 € (500 €/m²/ab+14% para encargos indirectos).

GANHO ACRESCIDO PARA OS LOTES DOMINANTES DENTRO DOS LOTES DOMINANTES

Segundo informação da CML, existe um ganho de área bruta locável de 468,57 m² por lote (113,57 m² de estacionamento no piso -2, 208 m² de comércio no piso -1 e de 147 m² de comércio no piso 0), pelo que se analisou o valor destas áreas, para as quais se verificou um valor actual (terreno), de 2.006.400 €.

Considerou-se que o valor actual representa 35% do valor após obras, verificando-se valor unitário após obras de 6.000 €/m²/ab para área comercial em piso 0, 4.400 €/m²/ab/com em piso -1 e de 1.000 €/m²/ab para área de estacionamento, o que equivale, respectivamente, a um valor actual de 2.100 €/m²/ab, 1539 €/m²/ab e de 350 €/m²/ab.

Os lotes dominantes ganham estas áreas locáveis pela não execução de rampas dentro dos lotes, devido à utilização das áreas de circulação e de acesso do lote serviente B3, ou seja não existe aumento da área de construção mas sim um aproveitamento para áreas vendáveis e diminuição respectivamente das áreas comuns.

I | PRESSUPOSTOS E PRINCIPAIS CONSIDERAÇÕES

ÁREAS CONSIDERADAS NO ESTUDO

Para efeitos do presente estudo consideraram-se, as áreas construção potencial referidas pelo Exmo. Cliente como servidões do lote B3, e área de construção ganha nos restantes lotes, no pressuposto de que as mesmas foram bem estimadas, se encontrem correctas, aprovadas, legalizadas ou passíveis de legalização.

Segundo documento do Cliente *“As Servidões serão objeto de título jurídico próprio a outorgar entre o Município e a Superficiária e entre as Promotoras, nos termos legais e regulamentares aplicáveis.”*

OBJECTIVO DO ESTUDO

Apurar uma opinião de valor de acordo com os pressupostos referidos pelo Cliente – o Valor apurado não constitui o valor de mercado – *“O objetivo da avaliação é precisamente apurar o valor das referidas servidões de passagem e áreas constituídas com ónus se utilização pública à superfície, as quais vão beneficiar os imóveis particulares.”*

Segundo a ficha de contratação o objecto consiste no *“Estudo imobiliário do impacto da criação de um conjunto de servidões de passagem”*

PRESSUPOSTOS PRINCIPAIS

- 1) De que não existem vestígios arqueológicos ou efeitos de contaminação que impossibilitem o normal desenvolvimento/utilização do uso actual e potencial do imóvel – não foi efectuado qualquer estudo a este nível não sendo dever do Avaliador realizar os mesmos;
- 2) De que as áreas de terreno e de construção potencial consideradas para efeitos de estudo estão correctas e podem ser aprovadas e desenvolvidas;
- 3) De que os imóveis estão livre de ónus e ou encargos e que existem infraestruturas urbanas na envolvente não sendo necessário encargos neste âmbito;
- 4) De que a potencialidade construtiva considerada para efeitos de estudo está correcta, de acordo com os planos existentes e pode ser desenvolvida/reabilitada no imediato;
- 5) Não foi verificada a titularidade dos imóveis pelo que a presente estudo tem como pressuposto que não existe reclamação de título de propriedade;
- 6) Não foram efectuados estudos ambientais ou de sustentabilidade de relação dos imóveis com o meio em que se insere;
- 7) De que o desenvolvimento do projecto aprovado terá custos normais de mercado sem trabalhos adicionais, sem custos de

**PRESSUPOSTOS PRINCIPAIS
(CONTINUAÇÃO)**

imponderáveis ou aumento do tempo normal de construção para este tipo de imóvel,

8) De que o solo permite efectuar a construção sem custos acrescidos ao considerado normal;

9) De que as infraestruturas existentes de apoio á construção encontram-se em bom estado ambiental;

10) Os imóveis foram bem identificados/ localizados e encontram-se devolutos;

11) De que a informação matricial e predial será actualizada com as áreas consideradas no presente estudo;

12) De que os custos directos e indirectos estimados para o projecto potencial de investimento estão correctos e aderentes com a realidade;

13) Pressupõe-se que a Parcela B3 será constituída em P.T.,

14) Para efeitos de análise não se considerou a situação do direito de superfície dada o prazo dilatado do mesmo de 90 anos (pela fórmula regulamentar não afecta o valor) e ao facto de se estar a avaliar apenas para o Proprietário (CML) independentemente do tipo de contrato de exploração que será efectuado,

15) Não se considerou prejuízo com área “perdida” com as servidões no piso – 1 do lote B3, considerando as indicações do Cliente e demonstração em planta que as servidões coincidem com áreas de passagem actuais no projecto,

16) Não se considerou o cálculo do valor actual e após obras das áreas das servidões *per si* que constam da memória descritiva de servidões de passagem e ónus de utilização pública por indicação do Cliente,

17) No valor dos lugares de estacionamento “perdido” no lote B3, considerou-se que o valor em propriedade plena será idêntico ao valor em direito de superfície dado que se prevê que o contrato a contratualizar com o superficiário será de 90 anos.

II | INTRODUÇÃO

DATA DA VISITA	O presente estudo foi realizado em drive-by sem visita interior ao local de acordo com indicação do Cliente
FINALIDADE DA ESTUDO	Estudo técnico para efeitos de análise interna pelo Exmo. Cliente
SEGMENTO DO IMÓVEL	Habitação
MOEDA	Euros €
IDENTIFICAÇÃO DE QUALQUER ENVOLVIMENTO MATERIAL	<p>O Perito Avaliador declara que não houve qualquer envolvimento material anterior com o activo em estudo ou com a entidade que o tutela.</p> <p>O Perito declara que actua com objectividade, integridade, independência, confidencialidade e que efectuou e verificou se existem possíveis conflitos interesse, não existindo anterior envolvimento com os imóveis em estudo.</p>
PUBLICAÇÃO E RESPONSABILIDADE	<p>O presente relatório foi realizado para o objectivo já referido pelo que a RightValue não se responsabiliza pela utilização para outro uso.</p> <p>Deve ser solicitado ao Avaliador a permissão para se efectuar qualquer publicação do presente documento no seu todo ou apenas em parte do mesmo.</p>
NORMAS DA ESTUDO	<p>Não foram seguidos os conteúdos mínimos de uma avaliação ou normas de avaliação do RICS Red Book ou de outras entidades que regulam a actividade do Perito, dado que o presente estudo tem como objectivo o apuramento da opinião de valor para os pressupostos de investimento acordados com o Cliente (cálculo do <i>Investment Value- worth</i>)</p> <p>Segundo o RICS red book: <i>Valor de investimento (valor de investimento) está definido na IVS 104, parágrafo 60.1, como: “o valor de um ativo para o seu proprietário, ou para um potencial proprietário, para investimento individual ou objetivos operacionais.” Como a própria definição indica, e ao contrário do que sucede com o valor de mercado, esta base de valor não prevê uma hipotética transação, mas é uma medida do valor dos benefícios da posse do ativo para o proprietário atual ou futuro, que pode divergir daquele dos participantes de mercado normais. É muitas vezes usado para medir o desempenho de um ativo em relação aos critérios de investimento do proprietário.”</i></p> <p><i>“it is important to note that bases of value are not necessarily mutually exclusive. For example, the worth of a property or asset to a specific party, or the equitable value of a property or asset in exchange between two specific parties, may match the market value even though different assessment criteria are used.”</i></p>

DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

Texto explicativo relativamente à avaliação pretendida; Parecer da DMGP/DPV relativa à aprovação do conjunto de servidões e área com ónus de utilização pública (INF/14/DPV/DMGP/CML/24); Escritura do Direito de Superfície; Memória Descritiva e plantas relativos aos ónus e servidões de passagem; Memória Descritiva e plantas relativos à 2ª alteração ao alvará de loteamento; Memória Descritiva relativa ao parque público Parcela B3; Plantas em formato DWG com desenhos e áreas afetadas pelas rampas de estacionamento na parcela A, B1 e B2; Regulamento de construção dos parques de estacionamento do Município de Lisboa; Plantas em formato DWF do projeto de execução da parcela B3

VERIFICAÇÃO

Não foi efectuada qualquer verificação da legalidade da documentação apresentada – recomenda-se a verificação dos pressupostos e de toda a documentação antes de se efectuar qualquer transacção.

O estudo considera os imóveis em propriedade plena (freehold).

INSCRIÇÃO NA CMVM

O Perito Avaliador está inscrito na CMVM em nome da sociedade RightValue, Lda, com o nº PAI/2009/0044

REGRAS DE CONDUTA DEONTOLÓGICA

Salienta-se a seguinte Regra de Conduta dos membros RICS:

“4- Os membros desempenharão o seu trabalho profissional com as devidas aptidões, seriedade e diligência e com o devido respeito pelos padrões técnicos que deles é esperado”

Segundo exigência RICS, o Avaliador confirma que tem suficientes conhecimentos actuais sobre o mercado específico local e nacional e aptidão e compreensão para levar a cabo a estudo de forma competente.

De salientar que o Perito segue igualmente os códigos de conduta e princípios deontológicos da APAE e da ASA.

CONFLITOS DE INTERESSE

Declara-se que o Perito Avaliador não tem conflitos de interesse em realizar o presente estudo

ESTRUTURA

Não foi realizada análise da estrutura do imóvel e não foram testados equipamentos, maquinaria ou redes de águas ou electricidade, pelo que não se pode emitir qualquer opinião sobre as condições estruturais ou o funcionamento dos equipamentos do imóvel. No entanto a nossa estudo considera toda a informação recebida, bem como patologias eventualmente detectados durante a nossa inspecção.

PRESSUPOSTOS

Foram efectuadas algumas suposições em relação a factos, condições ou situações que afectam o valor ou abordagem da estudo, os quais não foram verificados como parte do processo de estudo, mas sim, tal como referido no Glossário com as Normas de Estudo RICS (RICS Red Book), são tratadas no pressuposto de estarem correctas.

No caso em que alguns destes pressupostos se revelarem incorrectos, a nossa estudo terá de ser revista em conformidade.

INCERTEZA

Salienta-se que o presente parecer foi realizado numa altura de Pandemia Mundial, existindo incerteza quanto ao comportamento futuro dos mercados, pelo que se sugere ao Cliente, que o Valor seja acompanhado no curto prazo.

O parecer realizado pela RightValue, considera a caracterização do mercado imobiliário na data do estudo, nomeadamente a informação disponível, base de dados interna, documentação fornecida, contato com players do mercado, não existindo responsabilidade por oscilações subsequentes da economia que afecta o imobiliário.

Salienta-se que não deve existir confusão entre incerteza na avaliação com risco do mercado.

While risk may be thought of as a measure of future uncertainties that may result in an increase or decrease in the price or value of an asset, valuation uncertainty is concerned only with uncertainties that arise as part of the process of estimating value on a specific date.



III | RELATÓRIO

CARACTERÍSTICAS DA LOCALIZAÇÃO SUSCEPTIVEIS DE INFLUENCIAR O VALOR

O imóvel em estudo localiza-se na Avenida 5 de Outubro, muito próximo da Avenida da República, Campo Pequeno, Entrecampos, na considerada zona emergente de escritórios, zona de CBD, na Zona 2 - (eixo Avenida da República/Amoreiras) - designação adoptada ao nível de consultoria imobiliária), numa zona mista de edifícios de habitação multifamiliar, comércio e serviços.

Apresenta bom enquadramento urbano e paisagístico, bons acessos ao principal equipamento social e às principais vias de acesso rodoviário, boa oferta de transportes públicos e razoável disponibilidade de estacionamento.

A envolvente apresenta, de uma forma geral, as seguintes características:

	Caracterização
Tipo de Zona	Urbana – Habitação, Comércio e Serviços
Qualidade Arquitectónica dos Imóveis na Envolvente	Bom
Enquadramento Paisagístico	Bom
Facilidade de Estacionamento	Razoável a bom
Transportes Públicos	Bom
Acesso a Equipamento Social	Bom
Acessibilidades	Bom
Valor Comercial da Localização	Bom
Tendência do Desenvolvimento Urbanístico	Consolidada

ANÁLISE SWOT

Strengths – Acessibilidades, enquadramento urbano, fácil acesso a bons acessos rodoviários, localização; zona com procura imobiliária, fácil acesso a variado equipamento social, fácil acesso a transportes públicos, zona com boa apetência para habitação, zona com boa procura, boa consolidação comercial, boa sinergia comercial, zona com bom equilíbrio urbanístico,

Opportunities - Evolução do poder de compra, aumento da confiança do consumidor, aumento da procura imobiliária em vários segmentos de mercado; aumento da procura turística;

Threats – Actual situação de conflito militar internacional, incerteza quanto ao futuro do funcionamento dos mercados, ciclo económico com possível fraca sustentação a médio prazo.

ABORDAGEM TÉCNICA

O estudo tem como base o método comparativo de mercado e o método do rendimento, sendo aferido pelo método do custo (método do valor residual em análise estática).

Considerou-se que o tipo de imóvel em estudo é susceptível e deve ser analisado pelos métodos de avaliação referidos, dada sua natureza, aptidão, potencialidade, características, pelo que se enquadra na aplicação destes métodos (os quais tem a sua explicação teórica nos anexos).

Na prática e de forma sucinta, imóvel é susceptível de ser transaccionado (método comparativo de mercado), de ser arrendado (método do rendimento).

Apesar de se apresentarem valores de oferta na actual amostra de mercado, efectuámos o devido ajustamento de homogeneização por forma a apresentar valores unitários consistentes e dentro dos intervalos de confiança da amostra.

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

- Calculou-se o valor potencial de Lojas, Estacionamentos, e terrenos no estado devoluto. Neste cálculo tiveram-se em consideração os valores médios unitários de venda e renda obtidos na zona do imóvel para imóveis em estado semelhante – apresenta-se em anexo vários comparáveis com o devido tratamento estatístico,
- Os valores foram aferidos pelo método do custo através da análise da decomposição das várias rúbricas;
- A taxa de actualização real foi obtida pela comparação de valores de renda e venda para o mesmo imóvel e pela composição financeira da taxa através da fórmula $Taxa\ real = (1+Tiliq)*(1+Trisco)-1 \approx Tiliq+Trisco$,

DESCRIÇÃO E ENQUADRAMENTO DAS SERVIDÕES

Na notas introdutórias referidas pelo Cliente, destaca-se:

“No seguimento das transformações urbanísticas a consagrar na 2ª Alteração ao Loteamento de Entrecampos, encontra-se definido um acréscimo de área para o Direito de Superfície de 9.282,70 m² para 9.772,28 m². A nova geometria estabelecida para o Direito de Superfície mantém-se, na Parcela B3, e incorpora duas faixas perpendiculares ao corpo do parque de estacionamento público, projetado no subsolo da Av. 5 de Outubro. A faixa 1 localizada entre a Parcela A e o Lote B1, corresponde ao prolongamento da Rua da Cruz Vermelha, e a faixa 2 localizada entre o Lote B1 e o Lote B2 corresponde a uma área de terreno que cumprirá à superfície a função de ligação pedonal entre a Av. 5 de Outubro e a Av. da República.”

Conforme é referido na MEMORIA DESCRITIVA_2ªALTERACAO LOT ENTRECAMPOS 2 referente ao lote B3: *“Relativamente à parcela B3, os Termos de Referencia da Unidade de Execução referem especificamente que “Para dotar as futuras construções de acessos rodoviários e conexão às redes das diferentes concessionárias, recolhas de resíduos urbanos e ligação à rede de saneamento, o município, construirá a espinha dorsal deste sistema constituído por uma estrutura sob as vias nascente da Avenida 5 de Outubro, ao longo da maior dimensão do terreno a edificar. “*

Na MD anteriormente referida é descrita a seguinte composição de áreas:

“Por decorrência da Alteração de Loteamento ora preconizada, considerando o que resulta da planta de síntese no que toca à Parcela B3, deverão ser assim considerados e cumpridos na sua totalidade os seguintes parâmetros urbanísticos:

Área da Parcela: 16.769,34 m²

Área máxima de Estacionamento: 10.890,00 m²

Área máxima de Infraestrutura de apoio à Logística Urbana: 5.458,68m²

Área máxima de Infraestrutura técnica: 1.765,56 m²

Número mínimo de lugares de estacionamento: 363

Área do Direito de Superfície: 9.781,08 m²

Esta parcela tem uma parte sob o prolongamento da Rua da Cruz Vermelha. “

O Cliente referiu: *“Através do procedimento de Hasta Pública nº 1/DEV/DMGP/CML/19, foi constituído um Direito de Superfície sobre parte da Parcela B3, pelo prazo de 90 anos, improrrogáveis, com a área de 9.282,70 m², destinado à construção de um parque de estacionamento, com três pisos, com capacidade prevista para 428 lugares de estacionamento, nos pisos -2 e -3, incluindo uma infraestrutura de apoio à logística urbana e uma área para tratamento e recolha de resíduos sólidos no piso -1. A área destinada a logística foi definida com o objetivo de satisfazer as exigências necessárias aos espaços comerciais, previstos para os Lotes B1, B2 e Parcela A.”*

De salientar que apesar de solicitado ao Cliente não foram apresentados os seguintes documentos, sobre os quais se considerou pressupostos: contrato do direito de superfície efectuado sobre o lote B3; custo das obras de urbanização do loteamento, valor de taxas camarárias potencialmente devidas pela realização do loteamento.

VALORES ATRIBUÍDOS VERSUS PROSPECÇÃO

Foi efectuado um levantamento ao mercado imobiliário na zona do imóvel - para além dos valores anunciados nos locais foi efectuada pesquisa junto dos agentes de mercado, anúncios em outros meios de comunicação, base de dados da RightValue e análise a anteriores avaliações de imóveis similares.

Aos valores pedidos foram efectuados, os devidos ajustamentos por forma, a se estimar potenciais margens de negociação, diferenças na localização/áreas/estado de conservação e piso.

Em anexo apresentam-se quadros resumo com os comparáveis obtidos e com o devido tratamento estatístico do qual se salienta:

- Nos valores de oferta de venda de Escritórios obteve-se um valor médio unitário de 4.031 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção média de 201 m2 e um valor absoluto de venda de 772.600€;
- Nos valores de oferta de renda de Escritórios obteve-se um valor médio unitário de 18,6 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção média de 292 m2 e um valor absoluto de renda de 5.436€;
- Nos valores de oferta de venda de Lojas obteve-se um valor médio unitário de 4.123 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção média de 313 m2 e um valor absoluto de venda de 1.317.143€;
- Nos valores de oferta de renda de Lojas obteve-se um valor médio unitário de 19.6 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção média de 661 m2 e um valor absoluto de renda de 11.441€;
- Nos valores de oferta de venda de Armazéns, Arrecadações e Arrumos obteve-se um valor médio unitário de 1.844 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção média de 472 m2 e um valor absoluto de venda de 876.000€;
- Nos valores de oferta de renda de Armazéns, Arrecadações e Arrumos obteve-se um valor médio unitário de 7.2 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção média de 893 m2 e um valor absoluto de renda de 4.798€;
- Nos valores de oferta de estacionamento obteve-se um valor médio unitário de venda de 29.173 €/Le e um valor de renda de 153 €/Le/mês;
- Nos valores de oferta de venda de Terrenos para Construção – Habitação Multifamiliar obteve-se um valor médio unitário de 1.214€/m2/Ab, para uma área bruta de construção potencial média de 3788 m2, uma área de terreno de 1.275 m2 e um valor absoluto de venda de 4.185.714€ a que corresponde um valor médio de 190.417 €/Fogo;
- Nos valores de oferta de venda de Edifícios Usados de serviços obteve-se um valor médio unitário de 3.109 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção média de 2377 m2, e um valor absoluto de venda de 6.715.000€;
- Nos valores de oferta de renda de Edifícios obteve-se um valor médio unitário de 17.4 €/m2/Ab, para uma área bruta de construção média de 2.654 m2 e um valor absoluto de renda de 34.083 €.

JUSTIFICAÇÃO DOS VALORES ATRIBUIDOS

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

- Valor unitário médio de 30.000€/le e um valor unitário médio de renda de 150€/le para estacionamento e de 10.500 €/le para valor residual actual (350 €/m2/ab potencial) com um peso de 35% para respectivo valor do solo (% verificada pelo CIMI, por avaliações internas análogas, aferido pelo método do custo),
- Valor unitário médio de 4.400 €/m2/ab a 6.000 €/m2/ab e um valor unitário médio de renda de 22€/m2/ab a 30€/m2/ab para comércio e 1.500 €/m2/ab a 2.100 €/m2/ab para valor residual actual com um peso de 35% para respectivo valor do solo (% verificada pelo CIMI, por avaliações internas análogas, aferido pelo método do custo),
- No Método do Rendimento considerou-se uma taxa de actualização bruta de 6%, a qual se decompõe financeiramente, também aferida pelo conhecimento do Perito de transacções de imóveis similares, pelo acompanhamento das taxas praticadas/ exigidas no mercado, pelo contato com agentes de mercado, pelo conhecimento da evolução histórica das taxas de risco ao nível nacional e internacional, considerando-se assim a taxa adequada para relacionar as rendas efectivas/potenciais com o valor de mercado estimado no momento actual,
- Considera-se que a taxa de actualização real é igual à yield corrente de mercado, *cap rate* e custo de oportunidade do capital,
- Ao nível do método do custo, considerou-se um custo de construção unitário a novo médio de 500 €/m2/ab para estacionamento e de 1.900 €/m2/ab a 2.300 €/m2/ab para comércio, Custos indirectos médio de 7%, margem de promoção de 14% a 17%,

Considerou-se como método principal o método do rendimento, a qual tem por base prospecção de imóveis similares, aferido pelo método de mercado e método do custo, conhecimento do Perito dos valores correntes e históricos para este tipo de imóvel a nível nacional, contato com agentes de mercado, histórico interno de avaliações de imóveis similares, com bom grau de consolidação, alta densidade demográfica e de excelente dinâmica urbana. Salienta-se a boa localização nas várias vertentes, presumíveis boas características da construção final, com projecto atractivo e bem adaptado às exigências actuais do potencial utilizador.

ANÁLISE AO SECTOR IMOBILIÁRIO

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

- Nos valores médios de habitação (Apartamentos) em avaliação bancária verifica-se uma ligeira descida dos valores com Fevereiro de 2024 a registar um valor de 3.672€ quando em igual período de 2023 o valor era de 3.756€ (o Idealista apresenta um valor médio de 5.633 €/m², com uma variação homóloga de 5.8%, uma yield média em Lisboa de 4,6%)
- Yield média de habitação resultante de 3,5% (INE),
- Nos valores médios de rendas de habitação em Lisboa verifica-se um valor médio de 15,22 €/m²,
- Relativamente ao número total de edifícios concluídos para habitação familiar e outros fins verificou-se em 2022 um número de 87, em 2021 de 158 e em 2020 de 159 edifícios concluídos;
- Quanto ao número de edifícios licenciados para habitação familiar e outros fins registou-se um total de 604 edifícios licenciados 2020, 624 em 2021 e um número de 422 em 2022;
- A População deste concelho tem registado um decréscimo populacional registando-se em 2011 um total de 552.700 indivíduos e em 2021 esse número desceu para os 545.923 indivíduos residentes.

Salientam-se alguns dados de observação económica versus imobiliário, por forma a se caracterizar o mercado através de alguns *outputs*:

- Segundo o SIR em 2023, as casas aumentaram 11,8% (em 2022 subiram 18,7%) ou seja existiu um abrandamento no crescimento; em Março de 2024 existiu uma subida homóloga de 9,6%, uma subida trimestral de 2,2%, variação mensal de 0.7%,

Ao nível da oferta e procura nacional habitacional, segundo a CI, no 1º trimestre existe um *pipeline* nacional de 14.850 fogos; no 2º trimestre de 2024 foram transaccionados 33.350 fogos em que 12% dizem respeito a fogos novos (existindo um aumento homólogo de 4,9%), com um tempo de absorção de 6 meses, e com uma taxa de desconto de 6%.

Segundo o *Portuguese Housing Market Survey (PHMS)* a Procura perde dinamismo; Falta de oferta continua a ser crítica; Crescimento dos preços acelera ligeiramente.

Segundo o *Portuguese Investment Property Survey* a taxa de iva passou a ser o maior obstáculo à promoção imobiliária ; Expectativas de vendas e preços para os próximos três meses regressam a terreno positivo ; Fiscalidade, licenciamento e preços dos terrenos são os três principais obstáculos à atividade ; *Build-to-rent* mantém índice de atratividade em terreno negativo.

Segundo a Confidencial Imobiliário; a oferta de habitação nova apresenta um crescimento moderado, com 4.100 alojamentos novos, sendo que a AML apresenta um valor próximo dos 1000 fogos neste período, com um valor médio de 5171 €/m²; A base de dados de "Edifícios em Comercialização"⁽¹⁾ revela que os promotores estão mais cautelosos no lançamento de novos empreendimentos, comparando-se cerca de 60 projetos (2.900 fogos) a entrar no mercado no 1º semestre de 2024 com mais de uma centena lançados no semestre anterior (3.200 fogos)- Lisboa apresenta uma taxa de absorção de 30% de taxa de comercialização nos primeiros seis meses em empreendimentos novos na gama prime a qual intervala entre 7.000 € e 8.000 €, sendo que a média nacional ronda os 50%.

Em 2023, foram licenciados em Lisboa 124 projetos de habitação no total de 1.115 novos fogos, um número que representa uma quebra de 31% face às 1.623 habitações com licenciamento aprovado em 2022 (segundo a CI), mas no 1º semestre do ano existe um licenciamento de 44 projectos residenciais com 396 fogos, ainda longe dos dados homólogos- nos pedidos de licenciamento verifica-se um ritmo homólogo semelhante (1.252 fogos deste ano contra 1.092 no ano passado).

Ao nível da revisão de preços tabelados verifica-se na AM Lisboa, em linha com tendência nacional, aumentando o desconto praticado na venda de novos de -3,4% no 1o trimestre para -4,2% no 2o trimestre.

- Segundo o SIR, em Lisboa, na habitação, verifica-se um valor médio de venda a novo 6.518 €/m2 e a usado de 4.221€/m2;

- Em 2023 verificou-se 131.700 transacções de habitações, com 88% de habitação usada e 12% de habitação nova, 17% abaixo do ano anterior; no primeiro trimestre de 2024 existiram 34.327 transacções

- A taxa de desconto nas transacções situou-se nos -5%;

- O valor mediano de avaliação bancária na habitação foi 1 560 euros por metro quadrado em Fevereiro de 2024, mais 10 euros que o observado no mês precedente. Em termos homólogos, a taxa de variação fixou-se em 5,5% (4,4% em Janeiro de 2024) INE;

- OT a 10 anos de Portugal, situa-se com uma yield de 3% quando a 4/03/20 apresentavam o valor de 0,19%;

- A taxa de desemprego fixou-se em 6,8% no primeiro trimestre de 2024, mas mais 3 décimas do que em 2023 (INE);

- Segundo o INE, “Em Fevereiro de 2024, as exportações e as importações de bens registaram variações homólogas nominais de +2,3% e +1,5%”, no 1º trimestre de 2024, diminuíram 4,2% e 6,0%, respetivamente, em termos nominais;

- Nos custos de construção, “Em Dezembro de 2023, estima-se que os custos de construção de habitação nova tenham aumentado 1,8% em termos homólogos, menos 0,6 pontos percentuais (p.p.) que o observado no mês anterior. O preço dos materiais apresentou uma variação homóloga de -2,2% e o custo da mão de obra de 7,5%. O Índice de Custos de Construção de Habitação Nova (ICCHN) apresentou uma variação média de 3,9% em 2023, valor 8,3 p.p. inferior ao registado em 2022.”

- O Índice de Volume de Negócios nos Serviços (em valor absoluto) registou um valor de 125,4 pontos em Janeiro de 2024, diminuindo 15,9 pontos em relação ao mês precedente (141,3 pontos em Dezembro de 2023);

- Em Abril de 2024, a taxa de inflação foi de 2,2%; a taxa de inflação na zona euro está nos 2,4%;

- O índice de Volume de Negócios no Comércio registou uma variação homóloga positiva de 3,2% em março, superior em 2,5 pontos percentuais (p.p.) a fevereiro de 2024. As vendas no comércio a retalho aumentaram 0,4% (1,0% em fevereiro), enquanto o comércio por grosso aumentou 5,5% (-0,2% no mês anterior). (INE)

- Segundo o Banco de Portugal, O indicador de confiança dos Consumidores mantém tendência positiva, o indicador de sentimento económico mantém tendência positiva, e o indicador de confiança na indústria apresenta tendência ligeiramente negativa.

O Conselho de Finanças Públicas, prevê até 2028, a seguinte variação dos principais indicadores económicos: abrandamento do crescimento do PIB (1,6% em 2024 e 2,1% em 2026), abrandamento das exportações

(crescimento de 2,2% em 2027, em 2023 com 4,1%), abrandamento do consumo privado (1,7% em 2023 e 2 em 2028), estabilização da inflação (1,9 % em 2028, 2023 com 5,3%), tendência de redução da taxa de desemprego (6% em 2028, actualmente com 6,5%), formação bruta de capital fixo com também com estabilização (2.5% em 2023 e 2,6% em 2028).

No 1º trimestre de 2024, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) aumentou 7,0% em termos homólogos, taxa inferior em 0,8 pontos percentuais (p.p.) à observada no trimestre anterior. Neste período, os preços das habitações existentes aumentaram a um ritmo superior ao das habitações novas, 7,6% e 5,5%, respetivamente. (INE)

Em Maio de 2024, segundo o INE, O Índice de Volume de Negócios no Comércio apresentou uma variação homóloga de 4,1% em maio (2,9% no mês precedente). As vendas no comércio a retalho aumentaram 2,8% (1,8% em abril), enquanto o comércio por grosso aumentou 3,9% (4,5% no mês anterior). Os índices de emprego, remunerações e horas trabalhadas apresentaram variações homólogas de 1,3%, 7,4% e -0,2% em maio (2,0%, 7,0% e 1,7% no mês precedente), respetivamente.

No entanto verifica-se boa resiliência em geral no sector do retalho, nomeadamente nos Centros Comerciais, áreas de retail parks, e supermercados, existindo contracção no investimento e no mercado de serviços.

No mercado de retalho salienta-se as seguintes médias de valor unitário de renda prime: valor unitário de renda mensal em Centros Comerciais de 120 €/m²; lojas prime de rua de 70 €/m² no Porto e 130 €/m² em Lisboa, stand alone no retalho alimentar de 12 €/m² e de 10 €/m² para outros comércios em Stand Alone.

Nas prime-rents salienta-se: 6,5% em retails park, 6% em Lares, 5,9% nos Centros Comerciais, 5,75% em indústria, 5,5% no comércio de restauração e student housing, 4,75% em serviços, 4,5% no comércio de rua e multifamily.

Têm-se verificado um abrandamento da procura no segmento do retalho, destacando-se para o futuro, planos agressivos por diversos retalhistas, política de preços mais flexível, tendência para reforço da gestão ambiental e de ESG, mais convergência entre loja física e digital, maior customização dos espaços (concept store) e especificidade dos negócios, procura das sinergias comerciais e procura de vantagem competitiva mais acesa.

Existem novos conceitos de escritório em estudo e em implantação, existindo mudança de paradigma, muito fruto da tendência para o teletrabalho, com a introdução de espaços mais verdes e de lazer, dentro das novas políticas de ESG (*Environmental, social and corporate governance*), espaços mais *eco-friendly*, mais interactivos, virados para o *co-working*, maior flexibilidade e versatilidade, mais virados para a possibilidade do teletrabalho, com normas de segurança mais acuteladas, maior rotação dos lugares sentados de trabalho dos colaboradores, maior atenção ao *facility management* para redução de custos de manutenção e descarbonização, pelo que provavelmente o futuro passa pelo maior ajustamento do espaço às especificidades de cada empresa, existindo vários paradigmas em curso, com a incerteza sobre o efectivo impacto nas rendas e duração de contratos de arrendamento.

Ao nível de serviços em Lisboa salienta-se:

- 4,4 M de m² stock de espaços para serviços, taxa de desocupação de 10%, 276 mil m² em construção, 740 m² de área média transaccionada,

- zona 2 com uma *prime rent* de 22 €/m², renda média de 21€/m², *vacancy rate* de 3,5 %,

- As rendas prime aumentaram em várias zonas sendo que a renda prime ronda actualmente os 28€/m² na zona 1 (CBD1) e com uma renda média de 23 €/m², *prime-yield* de 5%,

- Na zona 5 (Parque das Nações), verifica-se no primeiro trimestre um *take-up* de perto de 30.000 m² (quanto a média dos últimos anos foi cerca de 10.000 m², com uma prime rent de 20 € e renda média de 18 €, *vacancy rate* de 12%,

Em 2022 verificou-se um *take-up* de 272k, uma área média de 1300 m² de transacção, *vacancy rate* de 6,9 %, 115.000 m² de novo edificado.

Em 2023 verificou-se um *take-up* de 112k, uma área média de 740 m² de transacção, *vacancy rate* de 6,3 %, 36.000 m² de novo edificado.

IV | ANEXO A DESCRIÇÃO TEÓRICA DA METODOLOGIA UTILIZADA

Método Comparativo de Mercado

Este método tem por base um conhecimento profundo do mercado envolvente do imóvel.

O uso de comparáveis permite obter valores médios os quais com os devidos ajustamentos são ajustados ao imóvel em avaliação.

Os comparáveis podem ser valores de oferta ou valores de transacção sendo importante definir as características que mais veiculam o preço da possível transacção.

Deverão ser esgotadas as possibilidades de existência ou não de imóveis com características similares ao avaliado.

O conhecimento da relação oferta procura permite “pesar” os devidos coeficientes de ajustamentos os quais farão a devida correlação para o imóvel em avaliação.

Pode-se concluir que este método será o mais confiável desde que reunidas uma amostra significativa e representativa do mercado em estudo.

Desta forma pode-se considerar que ao ser usado será na maioria das vezes como método principal.

Existem vários tipos de valor os quais tem por base as diversas finalidades na avaliação imobiliária mas o mercado será eternamente soberano o qual mesmo com o devido bom-senso para ponderar a inevitável subjectividade permite a obtenção de valores com maior acuidade.

No método do mercado são principalmente analisados os valores unitários, valores absolutos, nível de oferta e procura, tendências do mercado, micro mercados existentes, principais factores positivos e negativos da localização do imóvel.

Definição (IVS) – *“Sales Comparison Approach”* – *“This comparative approach considers the sales of similar or substitute properties and related market data, and establishes a value estimate by processes involving comparison. In general, a property being valued (a subject property) is compared with sales of similar properties that have been transacted in the market. Listings and offerings may also be considered.*

Segundo documentação apresentada no curso de Peritos Avaliadores do Tribunal este método baseia-se:

Processo:

Procedimentos Correntes:

- Analisar informação sobre transacções recentes de propriedades análogas e comparáveis.
- Analisar informação sobre ofertas.

Técnicas de Apoio a utilizar cada vez com maior frequência:

- Homogeneização (idade, estado de conservação, área, localização geográfica, data de transacção, nível de acabamentos e outras variáveis).
- Análise Estatística.

Vantagens e inconvenientes – é em geral considerado como o método que melhor reflecte o valor do bem em mercado livre; é fiável, desde que a informação seja suficiente e credível; a sua aplicação poderá envolver riscos associados à interferência de critérios subjectivos e à inexistência, raridade ou inconstância da informação;

Propriedades a que se aplica – a sua aplicação é mais adequada na avaliação de propriedades que são transaccionadas em maior número (habitações, escritórios e terrenos) e menos adequada nas situações em que as transacções são menos frequentes.

Segundo o RICS Red Book “método de mercado é baseado na comparação da informação disponível quanto ao preço do ativo em questão com a de outros ativos (ou passivos) semelhantes ou idênticos, comparando transacções de mercado do mesmo tipo de ativo (ou passivo), ou de ativos ou passivos muito semelhantes, num determinado período de tempo.”

Método do Rendimento

Através do método do rendimento o Valor de Mercado do Imóvel é estimado pela capacidade da propriedade gerar benefícios e pela conversão desses benefícios em valor actual.

O uso deste método depende essencialmente se o imóvel é susceptível de ser arrendado.

As rendas podem ser efectivas ou potenciais sendo estas capitalizadas através de uma taxa de capitalização calculada para o referido imóvel.

No cálculo da renda potencial pode-se aplicar o método do mercado por forma a se apurar o devido rendimento anual.

De forma muito simplista as taxas variam consoante o imóvel e a zona em que se inserem existindo formas de cálculo das taxas através da análise financeira ou através do apuramento em mercado sobre qual a taxa que correlaciona a venda com a renda para imóveis similares.

Definição (IVS): “Income capitalisation approach” – “This comparative approach considers income and expense data relating to the property being valued and estimates value through a capitalisation process. Capitalisation relates income (usually a net income figure) and a defined value type by converting an income amount into a value estimate. This process may consider direct relationships (known as capitalisation rates), yield or discount rates (reflecting measures of return on investment), or both. In general, the principle of substitution holds that the income stream which produces the highest return commensurate with a given level of risk leads to the most probable value figure.

Segundo documentação apresentada no curso de Peritos Avaliadores do Tribunal:

Estimativa de RI:

- A determinação de RI é feita, em cada período, pela diferença entre o rendimento bruto e as despesas ou encargos nesse período;

Taxa de capitalização:

- Esta taxa é obtida empiricamente, através do estudo das relações efectivas existentes entre os rendimentos líquidos periódicos e os valores de transacção de propriedades análogas à que está a ser objecto de avaliação ($tc = \text{rendimento/valor}$);

-a taxa de capitalização traduz assim a relação entre os mercados de arrendamento e de venda (numa mesma zona);

Valor da propriedade V_p : $V_p = Rl/tc$

Segundo o RICS Red Book “o método do rendimento é baseado na capitalização ou conversão de rendimentos correntes ou futuros (cash flows), que podem tomar variadas formas, de forma a produzir um único valor atual. Dentro das formas assumidas, tanto a capitalização de um rendimento convencional com base no mercado, como o desconto de uma determinada projeção de rendimento poderão ser ambos considerados apropriados, dependendo do tipo de ativo e se abordagem seria adotada por participantes de mercado.”

Método dos Custos

O método do custo é normalmente utilizado em situações em que o método do mercado não pode ser utilizado embora seja um bom método para aferir o método do mercado.

Através deste método é verificado qual o custo de substituição ou de reprodução do imóvel o qual pode ser depreciado em função da idade e do estado de conservação actual.

Neste método será necessário discriminar e calcular todas as rubricas inerentes ao processo da promoção imobiliária nomeadamente valor do terreno, custo directos e indirectos da construção, margem de promoção e impostos.

O Método do Custo possibilita dois tipos de abordagem: 1) estática e 2) dinâmica. Estas abordagens permitem ponderar no tempo as rubricas do investimento.

Definição (IVS) – “This comparative approach considers the possibility that, as a substitute for the purchase of a given property, one could construct another property that is either a replica of the original or one that could furnish equal utility. In a real estate context, one would normally not be justified in paying more for a given property than the cost of acquiring equivalent land and constructing an alternative structure, unless in due time, inconvenience, and risk are insolved. In practice, the approach also involves an estimate of depreciation for older and/or less functional properties where an estimate of cost new unreasonably exceeds the likely price that would be paid for the appraised property.”

Segundo apresentado no curso de Peritos Avaliadores do Tribunal o Método do Custo tem a seguinte designação e metodologia:

Método do custo de reprodução ou método do custo de substituição. O “custo de reprodução” corresponde ao custo de realização de uma obra idêntica à que se está a avaliar, ao passo que o “custo de substituição” é relativo ao custo de realização de uma obra análoga. Este último é particularmente adequado à estimação do valor de propriedades para as quais é impensável supor-se a sua construção com base nos mesmos materiais e processos de construção utilizados na altura da sua edificação.

Processo de aplicação do método do custo de substituição para determinação do Valor da propriedade V_p :

i) Determinação do Custo de construção de uma propriedade de características análogas às do imóvel que se pretende avaliar (C_c);

ii) Diminuição do custo de construção calculado em i) do valor da depreciação (física e funcional) (D) do bem que está a ser avaliado ($Cc - D$);

iii) Ao valor obtido na alínea anterior ($Cc - D$) é adicionado o Valor de mercado do terreno (Vmt), correspondente à parcela de terreno que suporta a edificação (e que é estimado com recurso ao método comparativo, através da análise e comparação de parcelas de terreno análogas e recentemente transaccionadas): **$Vp = (Cc - D) + Vmt$**

Segundo o RICS Redbook, *método do custo baseia-se no princípio económico de que um comprador não pagará mais por um ativo que o custo para obter um ativo de igual utilidade, seja por compra ou construção.*

V | ANEXO B CÁLCULOS

QUADRO Nº 1 - DESCRIÇÃO RESUMO- CONCLUSÃO DE VALORES

1 - VALORES DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO PERDIDOS NO LOTE B3 PELA CONSTITUIÇÃO DE SERVIÇOS NO LOTE SERVIDENTE B3+ VALOR DE DESVALORIZAÇÃO POTENCIAL PELO AUMENTO DE CUSTOS DE CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO PELO AUMENTO DA PASSAGEM DE MAIS VEÍCULOS NAS ZONAS DE CIRCULAÇÃO NO LOTE B3 PROVENIENTES DOS LOTES DOMINANTES

Lote	Pisos	nº de lugares perdidos	Valor por lugar de estacionamento - valor actual - residual- solo	Valor após obras	Valor actual- valor residual- terreno com potencialidade	Valor após obras	Valor de desvalorização pelos custos potenciais de manutenção e conservação adicional para o Lote B3 pela servidão concedida aos outros lotes	Valor total de indemnização para o lote B3 pela constituição das servidões
B3	-2 e -3	38	10.500 €/LE	1.140.000 €	399.000 €	1.140.000 €	350.600 €	1.490.600 €
Valor em direito de superfície (art 129 do RPI) $V=VM \cdot n \cdot b/90$				1.140.000 €	399.000 €	1.140.000 €	350.600 €	1.490.600 €

2 - VALORES DAS ÁREAS DE CONSTRUÇÃO LOCÁVEIS POTENCIAIS ADICIONAIS QUE EFECTIVAMENTE SÃO GANHAS COM A NÃO EXECUÇÃO DE RAMPAS NOS LOTES DOMINANTES DEVIDO À CONSTRUÇÃO DE SERVIÇOS NO LOTE SERVIDENTE B3

Lote	Pisos	Valor após obras	Valor actual- valor residual- terreno com potencialidade
PARCELA "A"	Piso -2, piso -1 e piso 0	1.910.800 €	668.800 €
LOTE B1	Piso -2, piso -1 e piso 0	1.910.800 €	668.800 €
LOTE B2	Piso -2, piso -1 e piso 0	1.910.800 €	668.800 €
VALOR TOTAL		5.732.400 €	2.006.400 €

QUADRO Nº 1.1. - ÁREAS TOTAIS DAS SERVIDÕES QUE CONSTAM DA MEMÓRIA DESCRITIVA DE SERVIDÕES DE PASSAGEM E ÔNUS DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA

Imóvel	TIPOS DE SERVIDÃO	SERVIENTE	SERVIDÃO A FAVOR DE	PISO	ÁREA BRUTA	ÁREA TOTAL DO PISO NO LOTE B3
				m2	m2	m2
LOTE B3	Áreas sujeitas a ónus de utilização pública (em castanho):	LOTE B3		PISO -1	1 087,26 m2	
LOTE B1	Áreas sujeitas a ónus de utilização pública (em castanho):	LOTE B1		PISO -1	1 460,52 m2	
LOTE B2	Áreas sujeitas a ónus de utilização pública (em castanho):	LOTE B2		PISO -1	395,74 m2	
LOTE B3	Área com servidão de passagem para acesso de pessoas e/ou veículos à Parcela A, ao Lote B1 e ao Lote B2 (em azul):	LOTE B3	PARCELA A, B1 E B2	PISO -1	3 127,91 m2	
LOTE B3	Área com servidão de passagem para acesso de pessoas e/ou veículos à Parcela A (em padrão circular vermelho): incidente	LOTE B3	PARCELA A	PISO -1	161,02 m2	
LOTE B3	Área com servidão de passagem para acesso de pessoas e/ou veículos ao Lote B1 (em amarelo):	LOTE B3	LOTE B1	PISO -1	253,84 m2	
LOTE B3	Área com servidão de passagem para acesso de pessoas e/ou veículos ao Lote B2 (roxo)	LOTE B3	LOTE B2	PISO -1	127,73 m2	
LOTE B3	Área com servidão de passagem para acesso de pessoas e/ou veículos ao Lote B1 (em padrão circular vermelho sobreposto ao amarelo):	LOTE B3	PARCELA A E B1	PISO -1	174,65 m2	
sub-total para lote B3				PISO -1	4 932,41 m2	6 650,70 m2
LOTE B3	Área com servidão de passagem para acesso de pessoas e/ou veículos à Parcela A, ao Lote B1 e ao Lote B2 (em azul):	LOTE B3	PARCELA A, B1 E B2	PISO -2	2 865,65 m2	
LOTE B3	Área com servidão de passagem para acesso de pessoas e/ou veículos à Parcela A (em padrão circular vermelho):	LOTE B3	PARCELA A	PISO -2	104,42 m2	
LOTE B3	Área com servidão de passagem para acesso de pessoas e/ou veículos ao Lote B1 (em amarelo):	LOTE B3	LOTE B1	PISO -2	46,58 m2	
LOTE B3	Área com servidão de passagem para acesso de pessoas e/ou veículos ao Lote B2 (em roxo):	LOTE B3	LOTE B2	PISO -2	105,55 m2	
LOTE B1	Área com servidão de passagem para acesso de pessoas e/ou veículos ao Lote B2 (em roxo):	LOTE B1	LOTE B2	PISO -2	2 021,86 m2	
LOTE B3	Área com servidão de passagem para acesso de pessoas e/ou veículos ao Lote B1 e ao Lote B2 (em verde):	LOTE B3	LOTE B1 E LOTE B2	PISO -2	72,17 m2	
sub-total para lote B3					3 194,37 m2	7 159,87 m2
LOTE B3	Área com servidão de passagem para acesso de pessoas e/ou veículos à Parcela A, ao Lote B1 e ao Lote B2 (em azul):	LOTE B3	PARCELA A, B1 E B2	PISO -3	2 680,73 m2	
LOTE B3	Área com servidão de passagem para acesso de pessoas e/ou veículos à Parcela A (em padrão circular vermelho):	LOTE B3	PARCELA A	PISO -3	103,67 m2	
LOTE B3	Área com servidão de passagem para acesso de pessoas e/ou veículos ao Lote B1 (em amarelo):	LOTE B3	LOTE B1	PISO -3	46,58 m2	
LOTE B3	Área com servidão de passagem para acesso de pessoas e/ou veículos ao Lote B2 (em roxo):	LOTE B3	LOTE B2	PISO -3	103,11 m2	
LOTE B1	Área com servidão de passagem para acesso de pessoas e/ou veículos ao Lote B1 (em roxo):	LOTE B1	LOTE B2	PISO -3	1 889,82 m2	
LOTE B3	Área com servidão de passagem para acesso de pessoas e/ou veículos ao Lote B1 e ao Lote B2 (em verde):	LOTE B3	LOTE B1	PISO -3	72,17 m2	
sub-total para lote B3					3 006,26 m2	5 916,20 m2
TOTAL					11 133 m2	19 727 m2

QUADRO Nº 2 - CÁLCULO DE OPINIÃO DE VALOR; MÉTODO DO RENDIMENTO, MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO- VALOR APÓS OBRAS E VALOR ACTUAL DA ÁREA DE ESTACIONAMENTO PERDIDA NOS PISOS -2 E -3 PELA CONSTITUIÇÃO DAS SERVIÇÕES NO LOTE B3

Servição	Lote serviente	piso	uso	Estimativa do nº de Lugares de Estacionamento perdidos com as servições	Área Bruta de Cobertura (Clientes Pressupostos)	Yield Bruta	Yield Líquida	Valor da Bruta Líquida Deduzida de Encargos Potenciais	Valor Unitário da Renda Bruta Potencial	Valor de renda por le	Valor da Renda Potencial mensal (devolução)	Valor da Renda Potencial anual (devolução)	Valor por le	Valor por m2/ab	Valor após obras (propriedade plena)	% para valor residual (cm)	valor unitário do Valor residual	Valor unitário por le-Valor actual	Valor residual valor do solo (propriedade plena)
	m2			30 m2/LE	m2	t	t	€	€/m2ab	150,00 €/le	2 850 €	34 200 €	30 000 €	1 000 €	570 000 €		350,00 €/m2/Ab	10 500,00 €/le	199 500 €
Nº de lugares perdidos devido às servições	LOTE B3	PISO -2	estacionamento	19	570,00 m2	6,0%	5,4%	2 565 €	5,00 €/m2/Ab	150,00 €/le	2 850 €	34 200 €	30 000 €	1 000 €	570 000 €	35%	350,00 €/m2/Ab	10 500,00 €/le	199 500 €
Nº de lugares perdidos devido às servições	LOTE B3	Piso -3	estacionamento	19	570,00 m2	6,0%	5,4%	2 565 €	5,00 €/m2/Ab	150,00 €/le	2 850 €	34 200 €	30 000 €	1 000 €	570 000 €	35%	350,00 €/m2/Ab	10 500,00 €/le	199 500 €
TOTAL				38 le	1 140 m2			68 400 €							1 140 000 €				399 000 €

QUADRONº 2.1 - MÉTODO DO CUSTO-ANÁLISE ESTÁTICA- E MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO VALOR APÓS OBRAS E VALOR ACTUAL- AFERIÇÃO DE VALORES DO QUADRO Nº 2

Lote	Afectação	piso	Área Bruta de Construção	Valor por m2 de Construção	Valor do Terreno	Relação Valor do Terreno - Valor Após Obras	Valor Unitário de Construção	Custo de Construção	Custos Indirectos	Margem de Promoção	Valor Por m2 de Construção	Valor para Seguro	Valor Total (Novo) (propriedade plena)
LOTE B3	estacionamento	PISO -2	570 m2	350 €/m2	199 500 €	33%	500,00 €	285 000 €	39 900 €	83 904 €	1 067 €	324 900 €	608 304 €
LOTE B3	estacionamento	Piso -3	570 m2	350 €/m2	199 500 €	33%	500,00 €	285 000 €	39 900 €	83 904 €	1 067 €	324 900 €	608 304 €
Valor			1 140 m2		399 000 €			570 000 €	79 800 €			649 800 €	1 216 608 €

QUADRO Nº 3- CÁLCULO DE OPINIÃO DE VALOR; MÉTODO DO RENDIMENTO, MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO- VALOR DA POTENCIAL DESVALORIZAÇÃO DO LOTE B3 PELA CEDÊNCIA DA SERVIDÃO RODOVIÁRIA AOS RESTANTES LOTES, ESTIMADO PELO POTENCIAL ACRÉSCIMO DE CUSTOS DE CONSERVAÇÃO, MANUTENÇÃO, CAPEX E OUTROS EM RELAÇÃO À SITUAÇÃO SEM SERVIDÃO

LOTE	Uso	nº de Lugares de Estacionamento previsto edificar em cada lote	Área Bruta de Construção (estimada - 30 m2/le)	Yield Bruta	Valor Unitário da Renda Bruta Potencial	Valor de renda por le	Valor da Renda mensal Potencial (devoluto)	% total sobre a renda mensal estimada para encargos de manutenção, conservação, capex, seguros em arrendamento tradicional	% total para a renda estimada para encargos de manutenção, conservação, capex, seguros por le	Capitalização dos encargos à perpetuidade	% estimada para impacto dos custos totais na servidão no lote B3 (38% = 75% do total dos veículos, de passagem de veículos para lotes dominantes no lote B3* em 50% da área do lote B3)	Valor mensal por le para encargos adicionais	Valor mensal de custos adicionais para o lote B3	Área de construção total do lote B3	Valor por m2 da desvalorização potencial no lote B3	Valor de desvalorização adicional para o Lote B3 pela servidão concedida aos outros lotes
PARCELA	Estacionamento	312	m2 9 380,00 m2	1 6,0%	6m2ab 5,00 €/m2/Ab	150,00 €/le	46 800 €	7,5% 3 510 €	11 €/le	702 000 €	38%	4 €/le	1 334 €			266 800 €
LOTE B1	Estacionamento	517	15 510,00 m2	6,0%	5,00 €/m2/Ab	150,00 €/le	77 550 €	5 816 €	11 €/le	1 163 250 €	38%	4 €/le	2 210 €			442 000 €
LOTE B2	Estacionamento	460	13 800,00 m2	6,0%	5,00 €/m2/Ab	150,00 €/le	69 000 €	5 175 €	11 €/le	1 035 000 €	38%	4 €/le	1 967 €			383 300 €
SUB-TOTAL		1 289														1 102 100 €
LOTE B3	Estacionamento	410	12 300,00 m2	6,0%	5,00 €/m2/Ab	150,00 €/le	61 500 €	4 613 €	11 €/le	922 500 €	38%	4 €/le	1 759 €	19 726 €	18 €	350 600 €

Estimativa dos encargos de conservação, manutenção e outros encargos indispensáveis à adequada exploração económica do imóvel

(estimativa através de percentagem da renda potencial)

Seguros	1,00%
Imposto	0,50%
Manutenção e Conservação	2,50%
Imponderabilidades	1,00%
Capex	1,00%
segurança	7,50%

QUADRO Nº 3.1 - DESCRIÇÃO DAS ÁREAS QUE SERIAM AFECTADAS COM AS RAMPAS NOS LOTES PRÉDIOS DOMINANTES, LOTE B1, B2 E PARCELA "A"

Imóvel	USO	Nº DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO ESTIMADOS EM FUNÇÃO DA AB (30 M2/LE)- VALOR /ESTIMATIVA ARREDONDADO E APROXIMADO	PISO	ÁREA BRUTA
			m2	m2
PARCELA "A"	ESTACIONAMENTO	4 LE	PISO -2	113,57 m2
PARCELA "A"	COMÉRCIO		PISO -1	208,00 m2
PARCELA "A"	COMÉRCIO		PISO 0	147,00 m2
Sub-total				468,57 m2
LOTE B1	ESTACIONAMENTO	4 LE	PISO -2	113,57 m2
LOTE B1	COMÉRCIO		PISO -1	208,00 m2
LOTE B1	COMÉRCIO		PISO 0	147,00 m2
				468,57 m2
LOTE B2	ESTACIONAMENTO	4 LE	PISO -2	113,57 m2
LOTE B2	COMÉRCIO		PISO -1	208,00 m2
LOTE B2	COMÉRCIO		PISO 0	147,00 m2
				468,57 m2

QUADRO Nº 3.2 - CÁLCULO DA OPINIÃO DE VALOR; MÉTODO DO RENDIMENTO; MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO- VALOR APÓS OBRAS- ÁREA QUE SERIAM AFECTADAS COM RAMPAS NOS PRÉDIOS DOMINANTES																
tipo de uso	Lote dominante	piso	Nº de Lugares de Estacionamento	Área Bruta de Construção (Cliente - Pressuposto)	Yield Bruta	Yield Líquida	Valor da Renda Líquida Deduzida de Encargos Potenciais	Valor Unitário de Renda Bruta Potencial	Valor de renda por le	Valor da Renda Potencial (devoluto)	Valor da Renda Potencial anual (devoluto)	Valor por m2/ab	Valor após obras	% para valor residual (cimi)	valor unitário do Valor residual	Valor residual valor do solo-
	m2		30 €/LE	m2	t	t	€	€/m2/ab	150,00 €/m2/Ab	€	€	€	€		€/m2/Ab	€
ESTACIONAMENTO	PARCELA "A"	PISO -2	4	113,57 m2	6,0%	5,4%	511 €	5,00 €/m2/Ab	150,00 €/m2/Ab	568 €	6 814 €	1 000 €	113 600 €	35%	350,44 €/m2/Ab	319 800 €
COMERCIO	PARCELA "A"	PISO -1		208,00 m2	6,0%	5,4%	4 118 €	22,00 €/m2/Ab		4 576 €	54 912 €	4 400 €	915 200 €	35%	1 539,90 €/m2/Ab	320 300 €
COMERCIO	PARCELA "A"	PISO 0		147,00 m2	6,0%	5,4%	3 969 €	30,00 €/m2/Ab		4 410 €	52 920 €	6 000 €	882 000 €	35%	2 100,00 €/m2/Ab	308 700 €
Sub-total													1 910 800 €			668 800 €
ESTACIONAMENTO	LOTE B1	PISO -2	4	113,57 m2	6,0%	5,4%	511 €	5,00 €/m2/Ab	150,00 €/m2/Ab	568 €	6 814 €	1 000 €	113 600 €	35%	350,44 €/m2/Ab	319 800 €
COMERCIO	LOTE B1	PISO -1		208,00 m2	6,0%	5,4%	4 118 €	22,00 €/m2/Ab		4 576 €	54 912 €	4 400 €	915 200 €	35%	1 539,90 €/m2/Ab	320 300 €
COMERCIO	LOTE B1	PISO 0		147,00 m2	6,0%	5,4%	3 969 €	30,00 €/m2/Ab		4 410 €	52 920 €	6 000 €	882 000 €	35%	2 100,00 €/m2/Ab	308 700 €
Sub-total													1 910 800 €			668 800 €
ESTACIONAMENTO	LOTE B2	PISO -2	4	113,57 m2	6,0%	5,4%	511 €	5,00 €/m2/Ab	150,00 €/m2/Ab	568 €	6 814 €	1 000 €	113 600 €	35%	350,44 €/m2/Ab	319 800 €
COMERCIO	LOTE B2	PISO -1		208,00 m2	6,0%	5,4%	4 118 €	22,00 €/m2/Ab		4 576 €	54 912 €	4 400 €	915 200 €	35%	1 539,90 €/m2/Ab	320 300 €
COMERCIO	LOTE B2	PISO 0		147,00 m2	6,0%	5,4%	3 969 €	30,00 €/m2/Ab		4 410 €	52 920 €	6 000 €	882 000 €	35%	2 100,00 €/m2/Ab	308 700 €
Sub-total													1 910 800 €			668 800 €
TOTAL				1 405,71 m2									5 732 400 €			2 006 400 €

QUADRO Nº 3.3 - MÉTODO DO CUSTO- ANÁLISE ESTÁTICA- E METODO COMPARATIVO DE MERCADO - ÁREA QUE SERIAM AFECTADAS COM RAMPAS NOS PRÉDIOS DOMINANTES

Lote	Afectação	piso	Área Bruta de Construção	Valor por m2 de Construção €/m2/Ab	Valor do Terreno	Relação Valor do Terreno - Valor Após Obras	Valor Unitário de Construção	Custo de Construção	Custos Indirectos	Margem de Promoção	Valor Por m2 de Construção	Valor para Seguro	Valor Total (Novo)
PARCELA "A"	ESTACIONAMENTO	PISO -2	114 m2	350 €/m2	39 800 €	32%	500,00 €	56 785 €	7 950 €	20 907 €	1 105 €	64 700 €	125 442 €
PARCELA "A"	COMÉRCIO	PISO -1	208 m2	1 000 €/m2	320 300 €	35%	1 900,00 €	395 200 €	55 328 €	154 166 €	4 447 €	450 500 €	924 994 €
PARCELA "A"	COMÉRCIO	PISO 0	147 m2	2 100 €/m2	308 700 €	37%	2 300,00 €	338 100 €	47 334 €	138 827 €	5 666 €	385 400 €	832 961 €
	Sub-total				668 800 €								1 883 396 €
LOTE B1	ESTACIONAMENTO	PISO -2	114 m2	350 €/m2	39 800 €	32%	500,00 €	56 785 €	7 950 €	20 907 €	1 105 €	64 700 €	125 442 €
LOTE B1	COMÉRCIO	PISO -1	208 m2	1 000 €/m2	320 300 €	35%	1 900,00 €	395 200 €	55 328 €	154 166 €	4 447 €	450 500 €	924 994 €
LOTE B1	COMÉRCIO	PISO 0	147 m2	2 100 €/m2	308 700 €	37%	2 300,00 €	338 100 €	47 334 €	138 827 €	5 666 €	385 400 €	832 961 €
	Sub-total				668 800 €								1 883 396 €
LOTE B2	ESTACIONAMENTO	PISO -2	114 m2	350 €/m2	39 800 €	32%	500,00 €	56 785 €	7 950 €	20 907 €	1 105 €	64 700 €	125 442 €
LOTE B2	COMÉRCIO	PISO -1	208 m2	1 000 €/m2	320 300 €	35%	1 900,00 €	395 200 €	55 328 €	154 166 €	4 447 €	450 500 €	924 994 €
LOTE B2	COMÉRCIO	PISO 0	147 m2	2 100 €/m2	308 700 €	37%	2 300,00 €	338 100 €	47 334 €	138 827 €	5 666 €	385 400 €	832 961 €
	Sub-total				668 800 €								1 883 396 €
Valor			1 406 m2		2 006 400 €								5 650 189 €














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

Taxa de Juro de referência sem risco	3,00%
Risco do Mercado Imobiliário	
Falta de Liquidez	0,50%
Indivisibilidade	0,50%
Elevada Tributação (Aquisição/Alienação)	0,50%
A - Premio de Risco	1,50%
Risco do Mercado Português	
Lei do Arrendamento	1,00%
B - Premio de Risco	1,00%
Taxa Referencia Imobiliário	II
Taxa de Capitalização (Perpetuidade)	5,50%
Risco do Imóvel	
Localização	0,51%
Estado de Conservação	0,51%
Inquilinos	0,51%
Duração dos Contratos	0,51%
C - Risco do Investimento	2,02%
Resumo do cálculo	
Taxa de juro sem risco	3,00%
Taxa de risco (A+B+C)	4,52%
Inflacção (IPC)	1,50%
Taxa Iliquida	1,48%
Taxa nominal	3,00%
Taxa de Actualização Real	6,00%
Fórmulas utilizadas	
Taxa nominal = $(1+T_{iliquida}) \cdot (1+T_{inf}) \cdot (1+T_{risco}) - 1$	
Taxa Iliquida = $(\text{Taxa de juro sem risco} - \text{IPC}) / (1+\text{IPC}) \approx \text{Tsem risco} - \text{IPC}$	
Taxa real = $(1+T_{ilic}) \cdot (1+T_{risco}) - 1 \approx T_{ilic} + T_{risco}$	

QUADRO Nº 5 - PROSPECÇÃO DE MERCADO - SERVIÇOS

Valores de Oferta de Venda/Renda									
Designação	Freguesia - Localização	Estado	Área		Observações	Links	Fotografia	Vendedor	
			Construção (ab)	Valor Total(€) €/m2/ab					
VALOR DE VENDA									
Escritório	Avenidas Novas	Usado-1980	425 m2	1 790 000 €	4 212 €/m2/Ab	No cruzamento da Avenida Miguel Bombarda com a Avenida 5 de Outubro	https://www.imovirtual.com/pt/annuncio/escritorio-para-venda-ID1bwYc.html#3cb70c5167		217520640
Escritório	Avenidas Novas	Usado	546 m2	1 550 000 €	2 839 €/m2/Ab	Localizado em frente aos Jardins da Gulbenkian e da renovada Praça de Espanha. 277 m2 no R/C e 80 m2 na Cave. 3,50m de pé direito. 14 lugares de estacionamento em cave. Rua Tenente Espanca. Opção de renda	https://www.idealista.pt/immovel/3214230/		211966284
Escritório	Avenidas Novas	Usado	155 m2	530 000 €	3 419 €/m2/Ab	Campo Pequeno - Escritório com 2 parqueamentos. Razoável estado de conservação. Inserido em edifício de comércio e serviços. 6º piso	https://www.idealista.pt/immovel/32169047/		218763876
Escritório	Avenidas Novas	Usado	143 m2	565 000 €	3 951 €/m2/Ab	Escritório com 1 parqueamento. Bom estado de conservação. Saldanha	https://www.imovirtual.com/pt/annuncio/escritorio-em-zona-premium-de-lisboa-suitable-for-golden-visa-ID1aSpS.htm#6050e038d2		969638904
Escritório	Avenidas Novas	Usado-1989	240 m2	1 200 000 €	5 000 €/m2/Ab	Avenida Fontes Pereira de Melo. 8º Piso. Razoável a bom estado de conservação	https://www.imovirtual.com/pt/annuncio/escritorio-15-para-venda-ID19d5.htm#49e492654e		923291209
Escritório	Avenidas Novas	Usado-1994	148 m2	590 000 €	3 986 €/m2/Ab	Avenida João Crisóstomo junto à Avenida 5 de Outubro	https://bpiexpressoimobiliario.pt/escritorio/lisboa/lisboa/avenidas-novas/a14631907		926337227
Escritório	Avenidas Novas	Usado	107 m2	510 000 €	4 766 €/m2/Ab	Razoável estado de conservação - 2º andar do edifício Aviz, na Av. Fontes Pereira de Melo, junto ao Hotel Sheraton Lisboa e à estação de metro de Ficosas.	https://www.imovirtual.com/pt/annuncio/escritorios-no-edificio-aviz-av-fontes-pereira-de-melo-35-ID1a29f.htm#fe81540884		915949470
Escritório	Avenidas Novas	Usado	60 m2	220 000 €	3 667 €/m2/Ab	Entrecampos junto à estação CP. 6º Piso de edifício de 15 andares	https://www.idealista.pt/immovel/32428355/		218740437
Escritório	Avenidas Novas	Usado	90 m2	375 000 €	4 167 €/m2/Ab	Rua Tenente Espanca - Praça de Espanha. Escritório com 3 parqueamentos. Arrendado	https://www.imovirtual.com/pt/annuncio/escritorio-10-para-venda-ID17dL.htm#fe81540884		213514260
Escritório	Avenidas Novas	Usado-2009	92 m2	396 000 €	4 304 €/m2/Ab	Escritório de 80 m2 + Parqueamento - Avenida Conde Valbom	https://bpiexpressoimobiliario.pt/escritorio/10/lisboa/lisboa/avenidas-novas/a15169426		217121920
VALOR DE RENDA									
Escritório	Alfacentes	Usado-1994	300 m2	5 500 €	18,3 €/m2/Ab	Av. Columbano Bordalo Pinheiro junto a Sete Rios. 3 parqueamentos. 2º andar	https://www.imovirtual.com/pt/annuncio/espaco-de-4-escritorios-com-300-m2-na-av-columbanobordalo-pinheiro-ID18x8Q.htm#838b73b5a2		913619304
Escritório	Avenida António Augusto de Aguiar	Usado - Reabilitado - 1997	190 m2	3 950 €	20,8 €/m2/Ab	1º Andar. Reabilitado. Junto ao Corte Inglês. 1 Parqueamento	https://www.imovirtual.com/pt/annuncio/escritorio-remodelado-para-arrendamento-nas-avenidas-novas-ID1cOAR.htm#77a2a4e84f		923299402
Escritório	Avenida da República - Saldanha	Usado	150 m2	3 200 €	21,3 €/m2/Ab	Edifício de Serviços. Bom estado de conservação	https://www.imovirtual.com/pt/annuncio/escritorio-10-para-arrendamento-ID1auNZ.htm#9a65dcb6a1		923291402
Escritório	Avenida da República - Saldanha	Usado-1986	137 m2	2 500 €	18,2 €/m2/Ab	Edifício de serviços com portaria. Junto ao Saldanha. Razoável estado de conservação	https://www.imovirtual.com/pt/annuncio/escritorio-10-para-arrendamento-ID18sym.htm#b939263b14		923291402
Escritório	Avenidas Novas	Usado-1994	117 m2	2 100 €	18,0 €/m2/Ab	Próximo do imóvel em avaliação. Avª 5 de Outubro	https://www.imovirtual.com/pt/annuncio/escritorio-na-avenida-cinco-de-outubro-ID1cCA3.html#b939263b14		926337227
Escritório	Avenida José Malhoa 16	Usado	454 m2	8 169 €	18,0 €/m2/Ab	Edifício Europa - constituído por 2 edifícios com 8 pisos de escritórios e 4 pisos subterrâneos para estacionamento e arrecadações	https://search.savills.com/pt/irmovel-pormenor/ptlis11s0007231		213139000
Escritório	Avenidas Novas	Usado	185 m2	3 145 €	17,0 €/m2/Ab	Edifício Primo - 1º andar	https://search.savills.com/pt/irmovel-pormenor/ptlis11s0000441		213139000
Escritório	Avenidas Novas	Usado	578 m2	10 982 €	19,0 €/m2/Ab	Edifício composto por 7 andares destinados a escritórios, R/Ch e 4 caves de estacionamento, sito Rua Dr. Eduardo das Neves, Nº 9 junto à Estação de Entrecampos - Superior	https://www.idealista.pt/immovel/32733989/		218763375
Escritório	Avenida José Malhoa 11	Usado	379 m2	7 586 €	20,0 €/m2/Ab	Escritório no piso 7 inserido em edifício constituído por 11 pisos acima do solo, destinados a escritórios, com 98 lugares de estacionamento.	https://search.savills.com/pt/irmovel-pormenor/ptlis11s0000441		213139000
Escritório	Avenida José Malhoa 14	Usado	422 m2	8 012 €	19,0 €/m2/Ab	Piso 4 - edifício com cerca de 16 anos composto de 9 andares e parque de estacionamento privado. Tem 4 Pisos abaixo do solo para estacionamento com 97 lugares e 3 elevadores comuns. As frações encontram-se preparadas para receber fit out dos inquilinos, sofreu uma remodelação e modernização a nível das zonas comuns, revisão de fachada e recepção, entre o final de 2019 e início de 2020	https://search.savills.com/pt/irmovel-pormenor/ptlis11s0000321		213139000
Escritório	Avenidas Novas	Usado	357 m2	6 415 €	18,0 €/m2/Ab	Rua Tenente Espanca - Praça de Espanha, em frente aos Jardins da Gulbenkian. 277m2 no R/C + 80m2 na Cave. 3,50m de pé direito. 14 lugares de estacionamento em cave	https://www.imovirtual.com/pt/annuncio/escritorio-para-arrendamento-ID19dBD.htm#838b73b5a2		211966284
Escritório	Avenidas Novas	Usado	240 m2	3 670 €	15,3 €/m2/Ab	Edifício Citizen. Localização semelhante. Imóvel inferior	https://www.imovirtual.com/pt/annuncio/escritorio-com-272m2-edificio-citizen-lisboa-ID15zyx.htm#9a65dcb6a1		923298152

QUADRO Nº 6 - PROSPECÇÃO DE MERCADO - COMÉRCIO

Valores de Oferta de Venda/Renda									
Designação	Freguesia - Localização	Estado	Área	Valor		Observações	Links	Fotografia	Vendedor
				Construção (ab)	Total(€)				
VALOR DE VENDA									
Loja	Avenidas Novas	Usado	507 m2	2 100 000 €	4 142 €/m2/Ab	Avª Conde Valbo m - R/C com 325 m2 + mezanino. Comércio ou serviços	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/loja-para-venda-ID1c1KM.html#ec8ac9		213514260
Loja	Avenida Duque D'Ávila	Recente	399 m2	1 990 000 €	4 987 €/m2/Ab	Loja de R/C para comércio ou serviços. Próxima do El Corte Inglés	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/espaco-comercial-com-380m2-num-so-bispo-https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/lojas-avenidas-novas-em-lisboa-ID1hwoV.html#e61cdc		919305206
Loja	Avenidas Novas	Usado	171 m2	580 000 €	3 402 €/m2/Ab	Rua Dr. António Cândido - R/C para comércio ou serviços e 3 parqueamentos - 133 m2 ab privativa	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/loja-na-av-de-berna-ID1bqTP.html#e61cdc		923299527
Loja	Avenida de Berna	Usado-2000	252 m2	850 000 €	3 373 €/m2/Ab	R/C com 190 m2 + cave + 2 parqueamentos. Junto ao Curry Cabral e Universidade	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/loja-na-av-de-berna-ID1bqTP.html#e61cdc		926337227
Loja	Avenidas Novas	Usado	415 m2	1 700 000 €	4 096 €/m2/Ab	Avenida João Crisóstomo - R/C com 265 m2 + mezanino e 3 lugares de estacionamento	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/loja-na-avenida-joao-crisostomo-ID15hU5.html#ec8ac9		912383847
Loja	Avenidas Novas	Recente	260 m2	1 250 000 €	4 808 €/m2/Ab	R/C , cave com 3 LE e arrecadação - Edifício Varino	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/loja-na-avenidas-novas-ID16npz.html#9677a25e2		923298082
Loja	Avenidas Novas	Usado	185 m2	750 000 €	4 054 €/m2/Ab	Loja com 1 arrecadação - Edifício Goya - Avenida João Crisóstomo	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/loja-para-venda-ID1b135.html#e61cdc9c92		217653410
VALOR DE RENDA									
Loja	Avenidas Novas	Usado	232 m2	4 000 €	17,2 €/m2/Ab	R/C e cave localizado a cerca de 150m da rotunda do Marquês de Pombal	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/loja-remodelada-rc-e-cave-232m2-av-duque-de-oultro-ID1h2oV.html#11e90		960497029
Loja	Avenidas Novas	Usado	265 m2	6 500 €	24,5 €/m2/Ab	Loja com frente na Avenida 5 de Outubro - A loja está situada no piso 0 de um edifício de escritórios, com frente virada para a rua principal	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/loja-para-arrendamento-ID1csPU.html#973180606c		217978189
Loja	Avenidas Novas	Usado-1994	265 m2	5 000 €	18,9 €/m2/Ab	Avenida João Crisóstomo	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/loja-com-saida-de-fumos-na-av-5-de-outubro-ID1c9z.html#973180		926337227
Loja	Avenidas Novas	Usado	492 m2	9 950 €	20,2 €/m2/Ab	Saldanha - Avenida Defensores de Chaves	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/loja-com-492m2-em-saldanha-ID1a7dS.html#24c2ce		926337227
Loja	Santo António	Usado - Reabilitado	168 m2	4 400 €	26,2 €/m2/Ab	Rua Braamcamp - Loja de 2 pisos, R/C e cave. 91 m2 no R/c e 77m2 na cave.	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/loja-para-arrendamento-em-zona-premium-na-rua-braamcamp-https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/loja-em-lisboa-marques-de-pombal-ID1hm7E.html#9b7a1		923299596
Loja	Santo António	Usado	329 m2	4 950 €	15,0 €/m2/Ab	Rua Rodrigo da Fonseca. Razoável estado de conservação	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/loja-para-arrendamento-na-av-5-de-outubro-ID1h9jD.html#24c2cef		933693144
Loja	Avenidas Novas	Usado-1987	2 608 m2	38 130 €	14,6 €/m2/Ab	Edifício Presidente - R/C e 2 caves - Health Clube	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/loja-em-entrecampos-ID1bJnR.html#222a8e151d		966868909
Loja	Avenidas Novas	Recente	930 m2	18 600 €	20,0 €/m2/Ab	Entrecampos - Loja com 4 estacionamentos	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/loja-em-entrecampos-ID1bJnR.html#222a8e151d		923298048

QUADRO Nº 7 - PROSPECÇÃO DE MERCADO - ESTACIONAMENTOS

Valores de Oferta de Venda/Renda											
Designação	Localização	Estado/Idade	Área		Valor			Observações	Links	Fotografia	Vendedor
			Número de Lugares de Estacionamento (Le)	Construção (ab)	Total(€)	€/m2/ab	€/Le				
VALOR DE VENDA											
Parqueamento	Avenidas Novas	Usado	70	1 350 m2	2 500 000 €	1 852 €/m2/Ab	35 714 €/Le	Parque de Estacionamento junto à Gulbenkian	https://www.idealista.pt/immovel/31800843/		21 876 3514
Parqueamento	Avenidas Novas	Usado	2	31 m2	60 000 €	1 935 €/m2/Ab	30 000 €/Le	Rua António Enes	https://www.imovirtual.com.pt/ anuncio/ venda-2-lugares-de-garagem-avenidas-novas-lisboa-ID1c1sB.html#11d835a6c4		966225822
Parqueamento	Santo António	Usado	1	12 m2	33 000 €	2 870 €/m2/Ab	33 000 €/Le	Rua Castilho - Altis	https://bpiexpressoimobiliario.pt/garagem-parqueamento/ lisboa/lisboa/santo-antonio/a15434659		213121520
Parqueamento	Avenidas Novas	Usado-2019	1	13 m2	30 000 €	2 308 €/m2/Ab	30 000 €/Le	Rua Soeiro Pereira Gomes - Jardins de S. Lourenço	https://www.imovirtual.com.pt/ anuncio/ lugar-de-estacionamento-para-venda-especifico-de-prestigio-ID17vKY.html#9514d63eba		213514260
Parqueamento	Avenidas Novas	Usado	1	19 m2	25 000 €	1 316 €/m2/Ab	25 000 €/Le	Rua Dr Eduardo Neves - O LINEA Residences	https://www.idealista.pt/immovel/32905146/		218740535
Parqueamento	Avenidas Novas	Usado	1	12 m2	29 000 €	2 417 €/m2/Ab	29 000 €/Le	Avenida José Malhoa	https://www.imovirtual.com.pt/ anuncio/ garagem-para-venda-ID1dg16.html#2fa4d4b6df		218807080
Parqueamento	Avenidas Novas	Usado	1	13	21 500 m2	1 720 €/m2/Ab	21 500 €/Le	Rua Soeiro Pereira Gomes - Jardins de S. Lourenço	https://www.imovirtual.com.pt/ anuncio/ avenidas-novas-parqueamento-condominio-fechado-seguro-ID19g04.html#330e4820f0		217121960
VALOR DE RENDA											
Parqueamento	Avenidas Novas	Usado	1	20 m2	190 €	10 €/m2/Ab	190 €/Le	Duque de Ávila	https://www.imovirtual.com.pt/ anuncio/ arrenda-se-parqueamento-na-duque-de-avila-lisboa-ID1cKzB.html#e535e94d13		923298177
Parqueamento	Avenidas Novas	Usado	1	13 m2	123 €	9 €/m2/Ab	123 €/Le	Rua Marquês Sá da Bandeira	https://www.imovirtual.com.pt/ anuncio/ para-um-carro-na-Rua-Marquês-Sá-da-Bandeira-Avenidas-Nov-Imovirtual		927917538
Parqueamento	Avenidas Novas	Usado	1	13 m2	150 €	12 €/m2/Ab	150 €/Le	Rua Soeiro Pereira Gomes	https://www.remax.pt/moveis/arrendamento-garagem-10-lisboa-avenidas-novas/120521073-895		213 514 260
Parqueamento	Avenidas Novas	Usado	1	16 m2	180 €	11 €/m2/Ab	180 €/Le	Avenida Conde Valbom	https://www.imovirtual.com.pt/ anuncio/ lugar-de-estacionamento-na-avenida-conde-valbom-ID15GVa.html#1183ce4ef5		962 060 904
Parqueamento	Avenidas Novas	Usado	1	15 m2	170 €	11 €/m2/Ab	170 €/Le	Duque de Ávila	https://www.imovirtual.com.pt/ anuncio/ arrenda-se-parqueamento-na-duque-de-avila-lisboa-ID1cKzH.html#bee4314bb9		923298177
Parqueamento	Avenidas Novas	Usado	1	12 m2	150 €	13 €/m2/Ab	150 €/Le	Avenida de Berna	https://www.imovirtual.com.pt/ anuncio/ lugar-de-garagem-nas-avenidas-novas-ID1bZcu.html#055e8d7f09		964 424 423
Parqueamento	Avenidas Novas	Usado	1	12 m2	120 €	10 €/m2/Ab	120 €/Le	Avenida Álvaro Pais	https://www.idealista.pt/immovel/31956338/		933267741
Parqueamento	Saldanha	Usado	1	10 m2	150 €	15 €/m2/Ab	150 €/Le	Saldanha Residence	https://www.imovirtual.com.pt/ anuncio/ garagem-para-arrendamento-ID19VBL.html#1168ce4ef5		218 807 090
Parqueamento	Avenidas Novas	Usado	1	13 m2	140 €	11 €/m2/Ab	140 €/Le	Avenida João Crisóstomo	https://www.imovirtual.com.pt/ anuncio/ estacionamento-aviso-crisostomo-av-5-de-outubro-ID1d1wP.html#5624591171		961836212

QUADRO N.º 7.1. - PROSPECCÃO DE MERCADO - ARMAZÉMS, ARRECADAÇÕES E ARRUMOS

Valores de Oferta de Venda/Renda

Designação	Localização - Freguesia	Estado/Idade	Área Construção (ab)	Valor		Observações	Links	Fotografia	Vendedor
				Total(€)	€/m2/ab				
VALOR DE VENDA									
Armazém	Avenidas Novas	Usado	1 331 m2	2 500 000 €	1 878 €/m2/Ab	Cave para estacionamento e arrumos. Próximo do El Corte Ingles. R/C + 2 Caves. Acessos por rampa	https://www.imovirtual.co.mpt/annuncio/armazem-para-venda-nas-avenidas-novas-ID15boY.html#bc3c2b7f2		92329116
Armazém	Arrotos	Usado	263 m2	342 500 €	1 302 €/m2/Ab	Localizado na Alameda - Cave - arrendado por 10 anos com uma renda mensal de 1600 €	https://www.imovirtual.co.mpt/annuncio/armazem-para-venda-na-alameda-ID18sqj.html#f83767a0547		923218875
Armazém	São Domingos de Benfica	Usado-1976	218 m2	300 000 €	1 376 €/m2/Ab	R/C junto ao Califa	https://www.imovirtual.co.mpt/annuncio/excelente-armazem-bem-localizado-com-escritorios-e-equipado-ID15EID.html#f83767a0547		300501541
Armazém	Avenidas Novas	Usado	690 m2	1 750 000 €	2 536 €/m2/Ab	Avenida 5 de Outubro - Terraço com 200 m2. Utilização para garagem	https://www.imovirtual.co.mpt/annuncio/garagem-stand-automovel-na-av-5-de-outubro-ID1arvu.html#f25780b1958		923298168
Armazém	São Domingos de Benfica	Usado-1998	320 m2	545 000 €	1 703 €/m2/Ab	Cave de edificio de habitação multifamiliar - Califa	https://www.imovirtual.co.mpt/annuncio/armazem-abo-320m2-entrada-para-veiculos-leigos-campolide-ser-ID1dx6.html#f83767a0547		968628708
Armazém	Santo António	Usado	463 m2	640 000 €	1 382 €/m2/Ab	100 Metros do Marquês de Pombal. Acesso directo para a rua. Possibilidade de utilização como galeia	https://www.imovirtual.co.mpt/annuncio/armazem-marques-de-pombal-lisboa-ID188TJ.html#f5b188799b		923298010
Armazém	Campo de Ourique	Usado	22 m2	60 000 €	2 727 €/m2/Ab	Dentro do Anoreiras Shopping Center - arrendado por €3600/ano (6.0% de rendimento bruto)	https://www.imovirtual.co.mpt/annuncio/recadacao-dentro-de-amoreiras-ID18PNH.html#382105ff6		925971507
VALOR DE RENDA									
Armazém	São Domingos de Benfica	Usado	2 949 m2	12 800 €	4,3 €/m2/Ab	Praca Silvestre Pimheiro Femeira, junto à Estrada de Benfica, a curta distância de Sete Rios - R/C - Inferior	https://www.imovirtual.co.mpt/annuncio/rendar-armazem-lisboa-2-949m2-sele-rios-ID14X5s.html#f8c0f04a83		215839360
Armazém	Avenidas Novas	Usado	715 m2	7 000 €	9,8 €/m2/Ab	Armazém com utilização para garagem - Bairro de Santos	https://www.imovirtual.co.mpt/annuncio/armazem-para-arrendamento-ID1a87Z.html#9ca5262b5b		923291424
Armazém	Arrotos	Usado	263 m2	1 600 €	6,1 €/m2/Ab	Localizado na Alameda - Cave - arrendado por 10 anos com uma renda mensal de 1600 €	https://www.imovirtual.co.mpt/annuncio/armazem-para-venda-na-alameda-ID18sqj.html#f83767a0547		923218875
Armazém	São Domingos de Benfica	Usado-1976	218 m2	2 500 €	11,5 €/m2/Ab	R/C junto ao Califa	https://www.imovirtual.co.mpt/annuncio/excelente-armazem-bem-localizado-com-escritorios-e-equipado-ID15EID.html#f83767a0547		300501541
Armazém	Lumiar	Usado	20 m2	90 €	4,5 €/m2/Ab	Cave - Calçada de Carriche	https://www.idealista.pt/moveis/32984361/		961703124

QUADRO Nº 8 - PROSPECÇÃO DE MERCADO - TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO

Valores de Oferta de Venda/Renda

Designação	Localização - Freguesia	Afectação	Número de Fogos	Área (m2)		Total(€)	€/Fogo	Valor			Observações	Links	Vendedor - Mediador
				Terreno	Construção (ab)			€/m2/at	€/m2/ab	€/m2/ab			
VALOR DE VENDA - TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO													
Terreno	Benfica	Habitação Multifamiliar e Comércio		1 170 m2	2 710 m2	2 880 000 €		2 462 €/m2/At	1 063 €/m2/Ab		Localização inferior - Arneiros	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-para-construcao-nos-arneiros-em-benfica-ID1axSU.html#87f5c5d063	923298424
Terreno	Campolide	Habitação Multifamiliar + Comércio	15	2 091 m2	4 004 m2	4 000 000 €	266 687 €	1 913 €/m2/At	999 €/m2/Ab		Projeto aprovado para construção de um prédio composto de 15 frações	https://www.idealista.pt/immov/el/31544043/	923299088
Terreno	Arrolos	Habitação Multifamiliar + Comércio		267 m2	630 m2	720 000 €		2 697 €/m2/At	1 143 €/m2/Ab		Próximo do campo Mártires da Pátria, a 600 metros dos principais eixos da cidade de Lisboa (Av. da Liberdade e Av. Almirante Reis)	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-para-construcao-no-centro-de-lisboa-ID10vR5.html#9f88ba786b	923299596
Terreno	Areiro	Habitação Multifamiliar + Comércio	40	1 988 m2	8 700 m2	7 000 000 €	175 000 €	3 521 €/m2/At	805 €/m2/Ab		Rua Sarmento de Beires	https://www.idealista.pt/immov/el/32944661/	218740480
Terreno	Benfica	Habitação Multifamiliar + Comércio	32	1 153 m2	4 050 m2	4 000 000 €	125 000 €	3 469 €/m2/At	988 €/m2/Ab		Terreno em Zona Premium de Benfica com PIP em fase final de aprovação. Implantação - 839, 42 m2.O PIP prevê uma superfície de pavimento total acima e abaixo da cota soleira de 6.997,77 m2, sendo o mesmo composto por: estacionamento (67 lugares) = 2439,71 m2; superfície de pavimento: comércio (piso 0, inclui 4 unidades) - 200 m2; - superfície de pavimento: superfícies de unidades) = 508,19 m2; superfície de pavimento: habitação = 3849,87 m2. 32 fogos dos quais: 10 unidades T1, 11 unidades T2 e 11 unidades T3 (6 pisos acima da cota de soleira e 3 pisos abaixo da cota de soleira).	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-em-zona-premium-de-benfica-ID19Vcb.html#46b5f4abee	923299799
Terreno	Rua Tomás Figueiredo	Habitação Multifamiliar + Comércio		476 m2	4 436 m2	6 800 000 €		14 286 €/m2/At	1 533 €/m2/Ab		Laranjeiras - Lote de terreno para construção: 11 pisos acima do solo + 3 pisos de estacionamento. 4436 m2 acima do solo + 1,428m2 abaixo do solo	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-a-venda-nas-laranjeiras-ID19Ddg.html#7c17be2541	923296545
Terreno	Carnide	Habitação Multifamiliar	20	1 782 m2	1 984 m2	3 900 000 €	195 000 €	2 189 €/m2/At	1 966 €/m2/Ab		Próximo ao Centro Comercial Colombo. Projeto conjuga a reabilitação de dois edifícios existentes e a construção de um novo edifício. 20 Fogos T1 e T2. Jardim coletivo com 730 m2. Área bruta de construção total: 2.444 m2. Área de construção acima do solo: 1.984m2. Pisos acima do solo: 3. Pisos abaixo do solo: 4.	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/projeto-aprovado-20-fracoes-proximo-ao-cc-colombo-ID15Pnx.html#b78997efb4	923299432

QUADRO Nº 8.1. - PROSPECÇÃO DE MERCADO - EDIFÍCIOS DE SERVIÇOS

Valores de Oferta de Venda									
Imóvel - Designação	Localização - Freguesia	Estado/Idade	Área Construção (ab)	Valor		Observações - Características da Localização	Links	Fotografia	Vendedor
				Total(€)	€/m2/ab				
VALOR DE VENDA - EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS									
Edifício	São Vicente	Reabilitado	493 m2	2 500 000 €	5 072 €/m2/Ab	Graça - Edifício de 3 pisos para serviços	https://www.imovirtual.com/pi/anuncio/predio-de-escritorios-com-493-m2-na-graca-lisboa-ID18INC.html#f79c83ca40		923299402
Edifício	Avenida da República, próximo da praça do Saldanha	Reabilitado	4 020 m2	12 000 000 €	2 985 €/m2/Ab	Edifício comercial na loja, actualmente arrendada, escritórios do 1º até ao 9º piso e habitação no 10º piso. 2 pisos abaixo do solo com área total de 1.200m2. 12 Pisos acima do solo, com área total de 2.820m2.	https://www.imovirtual.com/pi/anuncio/av-republica-predio-4020m2-excelente-localizacao-ID15B10.html#f29f873a61a		962 004 803
Edifício	Alvalade	Usado	940 m2	2 000 000 €	2 128 €/m2/Ab	Cave + 2 Pisos. Prédio de Três Andares de serviços em plena Avenida do Brasil. No momento a funcionar como escritórios. Inferior	https://www.remax.pt/moveis/venda-escritorio-lisboa-avalade12581034-25		265 244 020
Edifício	Alvalade	Usado	1 250 m2	1 790 000 €	1 432 €/m2/Ab	Avenida da Igreja. Serviços e Armazém. Razoável estado de conservação. Inferior	https://www.remax.pt/moveis/venda-armazem-7-lisboa-avalade124031163-261		219 362 991
Edifício	Alvalade	Usado	5 500 m2	12 000 000 €	2 182 €/m2/Ab	Cave para garagens. Possibilidade de reconversão em apartamentos. Bom estado de conservação	https://www.imovirtual.com/pi/anuncio/predio-placa-em-reconversao-em-apar-ID15NJZ.html#f6af100b85		969 779 749
Edifício	Avenidas Novas	Usado-1998	2 060 m2	10 000 000 €	4 854 €/m2/Ab	Prédio com 12 pisos (escritórios e 48 estacionamento) situado nas Avenidas Novas, em Lisboa - República	https://www.imovirtual.com/pi/anuncio/predio-para-venda-ID1bfF5.html#f6c8649c701		210 545 960
VALOR DE RENDA - EDIFÍCIOS									
Edifício	Rua das Musas, Parque das Nações	Recente	934 m2	18 680 €	20,0 €/m2/Ab	Edifício de arquitectura moderna de 4 pisos. Junto à marina do Parque das Nações	https://search.savills.com/pt/pi/imovel-pormenor/plis11is020541		213 139 000
Escritório	Rua da Malinha, Lisboa	Reabilitado	2 533 m2	31 660 €	12,5 €/m2/Ab	Zona Industrial central junto ao rio, perto de transportes. Inferior	https://www.idealista.pt/imovel/31875806/		218 763 653
Edifício	São Domingos de Benfica	Usado	1 433 m2	22 212 €	15,5 €/m2/Ab	Edifício de Serviços. Avenida dos Combatentes junto à Católica e Laranjeiras. 60 Lugares de estacionamento - Green Park. Inferior	https://www.imovirtual.com/pi/anuncio/escritorios-no-green-park-ID14C72.html#f94d7bee3a		923299371
Edifício	São Vicente	Reabilitado	493 m2	12 000 €	24,3 €/m2/Ab	Graça - Edifício de 3 pisos para serviços	https://www.imovirtual.com/pi/anuncio/predio-de-escritorios-para-arrendamento-na-graca-lisboa-ID18IOA.html#f7ed0c3413		923299402
Edifício	Areiro / Olatas	Usado	8 470 m2	71 985 €	8,5 €/m2/Ab	Avenida Afonso Costa - Edifício de 8 pisos em toco junto à Praça do Areiro - Segurança Social. Imóvel e Localização inferiores	https://search.savills.com/pt/pi/imovel-pormenor/plis11is048371		213139000
Edifício	Avenidas Novas	Usado-1998	2 060 m2	47 950 €	23,3 €/m2/Ab	Prédio com 12 pisos (escritórios e 48 estacionamento) situado nas Avenidas Novas, em Lisboa - República	https://www.imovirtual.com/pi/anuncio/predio-para-arrendamento-ID1cd2h.html#f24c2ef480		210 545 960

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

Análise de Estatística Descritiva Valor ESCRITÓRIOS (€/m ² /Ab)	
Média	4031,15
Erro-padrão	198,38
Mediana	4076,58
Desvio-padrão	627,34
Variância da amostra	393556,11
Curtose	0,39
Assimetria	-0,36
Intervalo	2161,17
Mínimo	2838,83
Máximo	5000,00
Soma	40311,52
Contagem	10,00
Maior(1)	5000,00
Menor(1)	2838,83
Nível de confiança(95,0%)	448,77

Análise de Estatística Descritiva Valor ESCRITÓRIOS (€/m ² /Ab)	
Média	18,58
Erro-padrão	0,47
Mediana	18,29
Desvio-padrão	1,63
Variância da amostra	2,67
Curtose	0,60
Assimetria	-0,14
Intervalo	6,04
Mínimo	15,29
Máximo	21,33
Soma	222,99
Contagem	12,00
Maior(1)	21,33
Menor(1)	15,29
Nível de confiança(95,0%)	1,04

Média de Valores Unitários	
Oferta de VENDA	ESCRITÓRIOS
Oferta de RENDA	

Média do Valor Unitário €/m ² /Ab	Área Bruta Média Correspondente (m ²)	Média do Valor Absoluto de Venda - Renda (€)	Média Ponderada (€/M ² /Ab)
4 031 €/m ² /Ab	201 m ²	772 600 €	3 851 €/m ² /Ab
18,6 €/m ² /Ab	292 m ²	5 436 €	18,6 €/m ² /Ab

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

Análise de Estatística Descritiva Valor

LOJAS

(€/m²/Ab)

Média	4123,20
Erro-padrão	234,25
Mediana	4096,39
Desvio-padrão	619,76
Variância da amostra	384099,45
Curtose	-1,08
Assimetria	0,16
Intervalo	1614,45
Mínimo	3373,02
Máximo	4987,47
Soma	28862,39
Contagem	7,00
Maior(1)	4987,47
Menor(1)	3373,02
Nível de confiança(95,0%)	573,18

Análise de Estatística Descritiva Valor

LOJAS

(€/m²/Ab)

Média	19,59
Erro-padrão	1,46
Mediana	19,43
Desvio-padrão	4,14
Variância da amostra	17,13
Curtose	-0,74
Assimetria	0,48
Intervalo	11,57
Mínimo	14,62
Máximo	26,19
Soma	156,71
Contagem	8,00
Maior(1)	26,19
Menor(1)	14,62
Nível de confiança(95,0%)	3,46

Média de Valores Unitários	
Oferta de VENDA	LOJAS
Oferta de RENDA	

Média do Valor Unitário €/m ² /Ab	Área Bruta Média Correspondente (m ²)	Média do Valor Absoluto de Venda - Renda (€)	Média Ponderada (€/m ² /Ab)
4 123 €/m ² /Ab	313 m ²	1 317 143 €	4 212,9 €/m ² /Ab
19,6 €/m ² /Ab	661 m ²	11 441 €	17,3 €/m ² /Ab

QUADRO Nº 10 - ANÁLISE ESTATÍSTICA DA PROSPECÇÃO DE MERCADO - ESTACIONAMENTOS

Análise de Estatística Descritiva Valor ESTACIONAMENTOS (€/Le)	
Média	29173,47
Erro-padrão	1793,65
Mediana	30000,00
Desvio-padrão	4745,54
Variância da amostra	22520165,21
Curtose	-0,05
Assimetria	-0,41
Intervalo	14214,29
Mínimo	21500,00
Máximo	35714,29
Soma	204214,29
Contagem	7,00
Maior(1)	35714,29
Menor(1)	21500,00
Nível de confiança(95,0%	4388,89

Análise de Estatística Descritiva Valor ESTACIONAMENTOS (€/Le/Mês)	
Média	152,56
Erro-padrão	7,97
Mediana	150,00
Desvio-padrão	23,90
Variância da amostra	571,28
Curtose	-0,85
Assimetria	0,19
Intervalo	70,00
Mínimo	120,00
Máximo	190,00
Soma	1373,00
Contagem	9,00
Maior(1)	190,00
Menor(1)	120,00
Nível de confiança(95,0%	18,37

Média de Valores Unitários	
Oferta de VENDA	ESTACIONAMENTOS
Oferta de RENDA	

Média do Valor Unitário €/m2/Ab	Área Bruta Média Correspondente (m2)	Média do Valor Absoluto de Venda - Renda (€/Le)	Média Ponderada
2 060 €/m2/Ab	207 m2	29 173 €	141 €/m2/Ab
11,3 €/m2/Ab	14 m2	153 €	11 €/m2/Ab

QUADRO Nº 10.1. - ANÁLISE ESTATÍSTICA DA PROSPECÇÃO DE MERCADO - ARMAZÉMS, ARRECADAÇÕES E ARRUMOS

Análise de Estatística Descritiva Valor ARMAZÉMS, ARRECADAÇÕES E
(€/M²/AB)

Média	1843,66
Erro-padrão	218,54
Mediana	1703,13
Desvio-padrão	578,20
Variância da amostra	334316,44
Curtose	-1,15
Assimetria	0,80
Intervalo	1424,99
Mínimo	1302,28
Máximo	2727,27
Soma	12905,63
Contagem	7,00
Maior(1)	2727,27
Menor(1)	1302,28
Nível de confiança(95,0%	534,75

Análise de Estatística Descritiva Valor ARMAZÉMS, ARRECADAÇÕES E
(€/M²/AB)

Média	7,24
Erro-padrão	1,44
Mediana	6,08
Desvio-padrão	3,23
Variância da amostra	10,41
Curtose	-2,33
Assimetria	0,57
Intervalo	7,13
Mínimo	4,34
Máximo	11,47
Soma	36,18
Contagem	5,00
Maior(1)	11,47
Menor(1)	4,34
Nível de confiança(95,0%	4,01

Média de Valores Unitários

Oferta de VENDA	ARMAZÉMS,
Oferta de RENDA	ARRECADAÇÕES E

Média do Valor Unitário €/m ² /Ab	Área Bruta Média Correspondente (m ²)	Média do Valor Absoluto de Venda - Renda (€)	Média Ponderada
1 844 €/m ² /Ab	472 m ²	876 786 €	1 855,9 €/m ² /Ab
7,2 €/m ² /Ab	833 m ²	4 798 €	5,8 €/m ² /Ab

QUADRO Nº 11 - ANÁLISE ESTATÍSTICA DA PROSPEÇÃO DE MERCADO - TERRENOS E EDIFÍCIOS

Análise de Estatística Descritiva Valor Médio de EDIFÍCIOS (€/M2/Ab)

Média	17,35	Média	3108,88	Média	1213,64
Erro-padrão	2,56	Erro-padrão	620,52	Erro-padrão	151,17
Mediana	17,75	Mediana	2583,45	Mediana	1062,73
Desvio-padrão	6,27	Desvio-padrão	1519,96	Desvio-padrão	399,96
Variância da amostra	39,28	Variância da amostra	2310272,93	Variância da amostra	159965,43
Curtose	-1,54	Curtose	-1,83	Curtose	1,23
Assimetria	-0,30	Assimetria	0,55	Assimetria	1,33
Intervalo	15,85	Intervalo	3640,33	Intervalo	1161,13
Mínimo	8,50	Mínimo	1432,00	Mínimo	804,60
Máximo	24,35	Máximo	5072,33	Máximo	1965,73
Soma	104,12	Soma	18653,25	Soma	8495,51
Contagem	6,00	Contagem	6,00	Contagem	7,00
Maior(1)	24,35	Maior(1)	5072,33	Maior(1)	1965,73
Menor(1)	8,50	Menor(1)	1432,00	Menor(1)	804,60
Nível de confiança(95,0%)	6,58	Nível de confiança(95,0%)	1595,10	Nível de confiança(95,0%)	369,90

Análise de Estatística Descritiva Valor TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO (€/M2/Ab, Potencial)

Média	1213,64
Erro-padrão	151,17
Mediana	1062,73
Desvio-padrão	399,96
Variância da amostra	159965,43
Curtose	1,23
Assimetria	1,33
Intervalo	1161,13
Mínimo	804,60
Máximo	1965,73
Soma	8495,51
Contagem	7,00
Maior(1)	1965,73
Menor(1)	804,60
Nível de confiança(95,0%)	369,90

Análise de Estatística Descritiva Valor EDIFÍCIOS - SERVIÇOS (€/M2/Ab)









Média	17,35	Média	3108,88	Média	1213,64
Erro-padrão	2,56	Erro-padrão	620,52	Erro-padrão	151,17
Mediana	17,75	Mediana	2583,45	Mediana	1062,73
Desvio-padrão	6,27	Desvio-padrão	1519,96	Desvio-padrão	399,96
Variância da amostra	39,28	Variância da amostra	2310272,93	Variância da amostra	159965,43
Curtose	-1,54	Curtose	-1,83	Curtose	1,23
Assimetria	-0,30	Assimetria	0,55	Assimetria	1,33
Intervalo	15,85	Intervalo	3640,33	Intervalo	1161,13
Mínimo	8,50	Mínimo	1432,00	Mínimo	804,60
Máximo	24,35	Máximo	5072,33	Máximo	1965,73
Soma	104,12	Soma	18653,25	Soma	8495,51
Contagem	6,00	Contagem	6,00	Contagem	7,00
Maior(1)	24,35	Maior(1)	5072,33	Maior(1)	1965,73
Menor(1)	8,50	Menor(1)	1432,00	Menor(1)	804,60
Nível de confiança(95,0%)	6,58	Nível de confiança(95,0%)	1595,10	Nível de confiança(95,0%)	369,90

Média de Valores Unitários		Média do Valor Unitário €/m2/Ab	Área Bruta Média Correspondente (m2)	Área de Terreno Média Correspondente (m2)	Média do Valor Absoluto de Venda (€/Fogo)	Média Ponderada (€/M2/Ab)	Média do Valor Absoluto de Venda (€)
Oferta de VENDA	TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO	1 214 €/m2/Ab	3 788 m2	1 275 m2	190 417 €	1 105 €/m2/Ab	4 185 714 €
Oferta de VENDA	EDIFÍCIOS - SERVIÇOS	3 109 €/m2/Ab	2 377 m2			2 825 €/m2/Ab	6 715 000 €
Oferta de RENDA	EDIFÍCIOS	17,4 €/m2/Ab	2 654 m2			13 €/m2/Ab	34 083 €

VI | ANEXO C PLANTAS E REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

PLANTA DAS SERVIDÕES POR PISO- (MEMÓRIA DESCRITIVA)

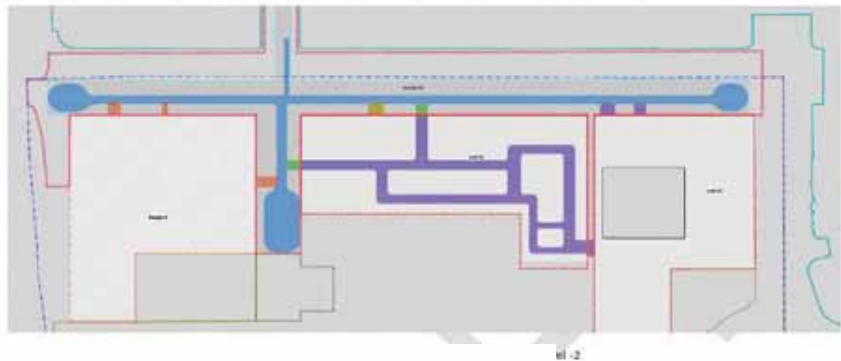
LEGENDA DE SERVIDÕES DE PASSAGEM / ÔNUS DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA

-  Área com ónus de utilização pública
-  Área com servidão de passagem para acesso de pessoas e/ou veículos à Parcela A
-  Área com servidão de passagem para acesso de pessoas e/ou veículos ao Lote B1
-  Área com servidão de passagem para acesso de pessoas e/ou veículos ao Lote B2
-  Área com servidão de passagem para acesso de pessoas e/ou veículos à Parcela A, ao Lote B1 e ao Lote B2
-  Área com servidão de passagem para acesso de pessoas e/ou veículos à Parcela A e ao Lote B1
-  Área com servidão de passagem para acesso de pessoas e/ou veículos à Parcela A e ao Lote B1 e ónus de utilização pública
-  Área com servidão de passagem para acesso de pessoas e/ou veículos ao Lote B1 e ao Lote B2

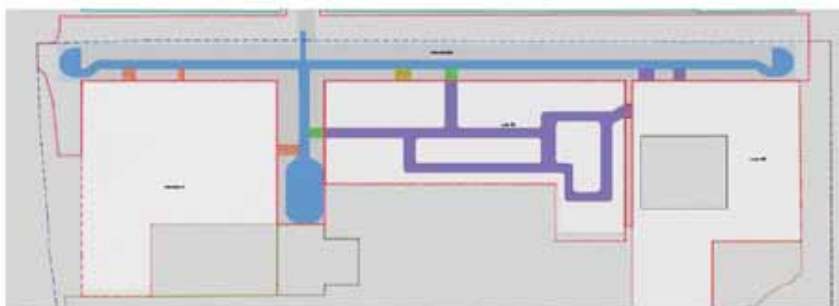
1.1 NÍVEL -1



1.2 NÍVEL -2



1.3 NÍVEL -3



Planta de Serviços de passagem – Nível -3

PLANTA IMPLANTAÇÃO (MEMÓRIA DESCRITIVA E CLIENTE)



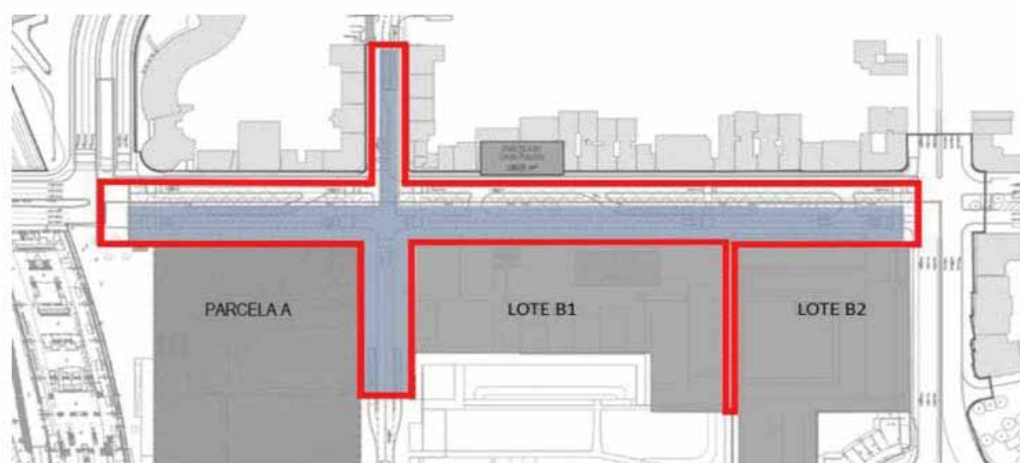
Planta site - Loteamento de Entrecarros

A coberto da Proposta n.º 469/2018 a Câmara e a Assembleia Municipal aprovaram o lançamento da Hasta Pública para a alienação dos dois Lotes (B1 e B2) e das duas Parcelas de terreno (A e C).



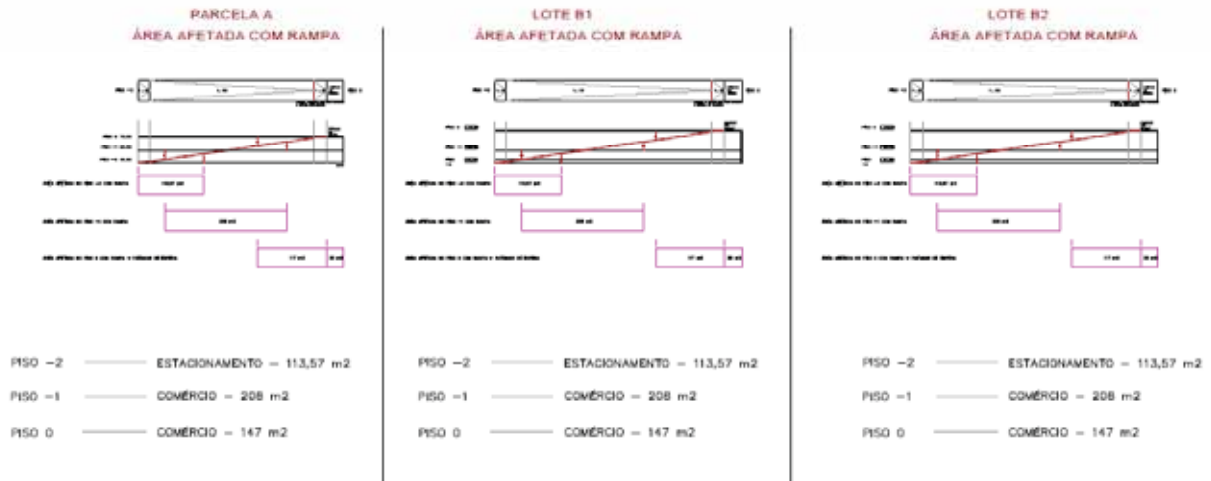
Identificação de Parcela C, Parcela A, Lote B1 e Lote B2

A 12 de Dezembro de 2011, concretizou-se a alienação da Hasta com a realização de 100% das vendas.



Novos limites da Parcela B3 e Direito de Superfície resultantes da 2.ª Alteração ao Loteamento de Entrecarros

PLANTAS (CLIENTE)



Áreas afectadas com as rampas nos lotes B1, B2 e Parcela A

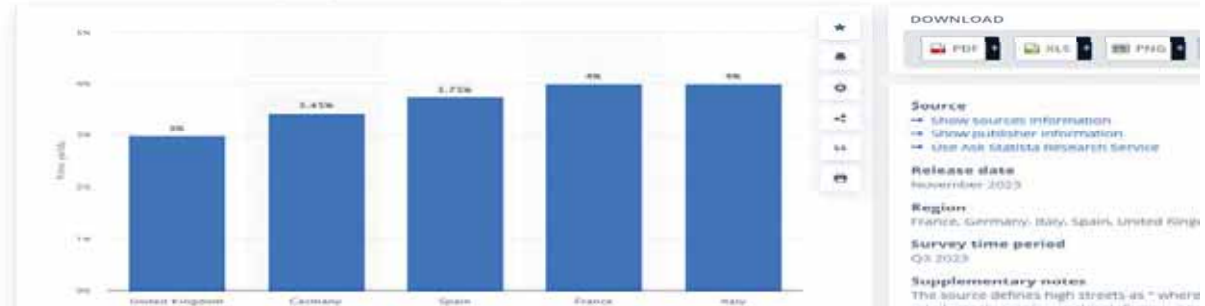
	rel	Piso	Uso	Área Bruta	Nº lugares estimado
<p>Áreas perdidas nos lotes B1 e B2 e Parcela A com a criação de rampas de acesso automóvel desde a superfície até piso -2, caso não dependessem do parque público (B3) para acesso</p> <p>Nota: Não se considerou área de rampa entre o piso -3 e piso -2 porque os imóveis privados já contemplam essas ligações nos respetivos projetos.</p> <p>Para o dimensionamento das rampas considerou-se o estipulado no Regulamento dos Parques de estacionamento em anexo. (inclinação de 17% + dois patamares de concordância com 8% e largura de 6m – dois sentidos de circulação. Ao nível do piso 0, no início de cada imóvel, considerou-se um patamar de espera de nível com 5m de comprimento).</p>	Parcela A	Piso -2	Estacionamento	113,57	4
		Piso -1	Comércio	208	
		Piso 0	Comércio	147	
	Lote B1	Piso -2	Estacionamento	113,57	4
		Piso -1	Comércio	208	
		Piso 0	Comércio	147	
	Lote B2	Piso -2	Estacionamento	113,57	4
		Piso -1	Comércio	208	
		Piso 0	Comércio	147	
TOTAL	Piso -2	Estacionamento		340,71	
	Piso -1	Comércio		624	
	Piso 0	Comércio		441	

VIII ANEXO D DADOS ESTADÍSTICOS

PRIME-YIELDS - MERCADO COMERCIAL EUROPEU (FONTE BNP PARIBAS, Statista.com, Savills)

Retail & Trade - General Merchandise

Prime yields of high street retail in selected European countries in 3rd quarter 2023



Discounters and luxury occupiers continue to expand



savills

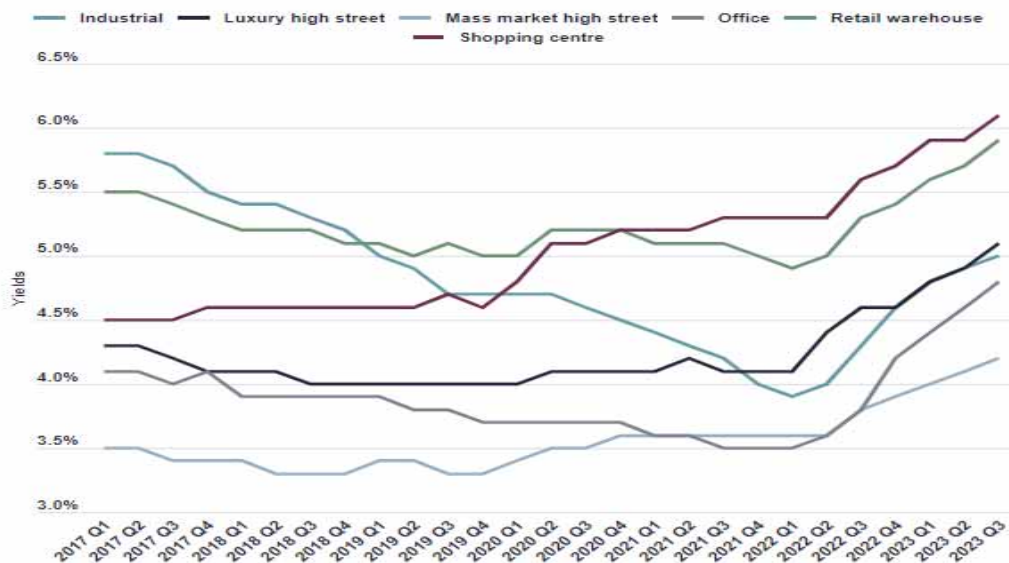
FIND A PROPERTY

FIND A SERVICE

INVESTOR RELATIONS

WI

European prime average yields



CERTIFICAÇÃO CMVM, RICS E APAE



The screenshot shows the CMVM website interface. At the top, there is a navigation menu with links: A CMVM, Comunicados, Sistema de difusão de informação, Legislação, Publicações, Estatísticas, Atividade internacional, and Área do investidor. Below the menu is a search bar and a banner for 'Sistema de difusão de informação'. A sidebar on the left contains a search box and two categories: 'Peritos avaliadores de imóveis registados na CMVM' and 'Peritos avaliadores de imóveis com registo suspenso'. The main content area is titled 'Peritos avaliadores de imóveis' and lists details for 'Right Value - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Ldª':

- Nome | Denominação: Right Value - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Ldª
- N.º de registo: PAI/2009/0044
- Tipo de entidade: Pessoa coletiva
- Data de registo: 03/09/2009
- Estado do registo: Ativo
- Endereço | Sede social: Av.ª da República, nº 6 - 7.ª Esq.ª 1050-191 LISBOA



The RICS card is dark purple with white text. It identifies 'Mr N M Agostinho - MRICS' with a registration number '256578'. The RICS logo, featuring a lion's head, is prominently displayed. The number '09051' is visible in the bottom right corner.



The APAE card has a green and blue background. It identifies 'Eng. Nuno Miguel da Silva Agostinho' as a 'Sócio Individual Singular' with registration number 'N.º 826'. The APAE logo, a stylized 'A' with a green circle, is at the top left. The text 'ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA DOS AVALIADORES DE ENGENHARIA' is below the logo. The word 'Validade' is partially visible at the bottom right.

CERTIFICAÇÃO RICS



THIS IS TO CERTIFY THAT

Rightvalue, Lda

IS REGISTERED AS A FIRM REGULATED BY RICS

Valid from: 10 January 2020

Unit: -

Firm Registration no. 719781

Richard Collins

EXECUTIVE DIRECTOR FOR THE PROFESSION



This certificate is valid from year to year subject to the provisions of the by-laws of the Institution and is not a certificate of practice. 10010200



RECICOT

CERTIFICAÇÃO RICS



RICS VALUER REGISTRATION

This is to certify that

Nuno Agostinho

is an RICS Registered Valuer

Valid from: 07 January 2020 Until: -

Membership no: 1256578

Roland Gillies

EXECUTIVE DIRECTOR FOR THE PROFESSION



This certificate is valid from year to year subject to RICS' bye-laws and scheme rules currently applicable and to not a certificate in operation



DECLARAÇÃO DE PERITO

Eu, Nuno Miguel da Silva Agostinho, inscrito na CMVM como Perito Avaliador para actuar em nome da Sociedade RightValue, Lda, com o nº PAI/2009/0044, venho por este meio referir que não estou em nenhuma das situações de incompatibilidade referidas na Lei Nº 153/2015.

O Perito:

Data: Outubro de 2024



Certificado CMVM



CMVM
COMISSÃO DO MERCADO DE VALORES IMOBILIÁRIOS

A CMVM Comunicados Sistema de difusão de informação Legislação Publicações Estatísticas Atividade internacional Área do investidor

Sistema de difusão de informação Peritos avaliadores de imóveis

Sistema de difusão de informação

A informação divulgada reproduz os dados remetidos à CMVM no cumprimento da legislação e regulamentação em vigor e é da exclusiva responsabilidade das entidades a que respeita.

PESQUISA >

Peritos avaliadores de imóveis

- Nome | Denominação: Right Value - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda
- N.º de registo: PAI/2009/0044
- Tipo de entidade: Pessoa coletiva
- Data de registo: 03/09/2009
- Estado do registo: Ativo
- Endereço | Sede social: Av. da República, nº 6 - 7.º Esq.º 1050-191 LISBOA

Processo Entrecampos - Avaliação das servidões de passagem - Parcela B3

Relativamente ao processo de Entrecampos informa-se o seguinte:

Os acessos aos parques de estacionamento privados irão processar-se exclusivamente por intermédio do parque de estacionamento público, privilegiando-se desta forma a Parcela A e Lotes B1 e B2, com um ganho acrescido de lugares de estacionamento e áreas comerciais, uma vez que não está previsto um acesso independente, desde a superfície, a cada um dos parques de estacionamento privados.

Nesse sentido, a Parcela B3, onde vai ser construído o parque de estacionamento público, irá ser onerada com diversas servidões de passagem, a favor da Parcela A e dos Lotes B1 e B2.

De acordo com o exposto, e para efeitos da futura avaliação a realizar, foi solicitado superiormente à DPV que se estimasse:

1. Em termos abstratos, as áreas, ao nível dos pisos 0, -1 e -2, que seriam afetadas com rampas de acesso aos parques privados, se tivessem sido previstos acessos autónomos, desde a superfície, aos estacionamentos localizados na Parcela A, Lotes B1 e Lote B2;
2. Os lugares de estacionamento afetados no parque público (Parcela B3) devido à criação das diversas servidões de passagem nos pisos -2 e -3.

Para o cálculo das áreas em rampa considerou-se o estipulado no Regulamento da Construção dos Parque de Estacionamento do Município de Lisboa. Assim foi definido para cada imóvel (Parcela A, Lote B1 e Lote B2) um único acesso em rampa, com dois sentidos, com 6 m de largura e 17% de inclinação. Com base nas referidas premissas foi estimada uma perda de 468,57 m², para cada imóvel, conforme esquemas apresentados no anexo I.

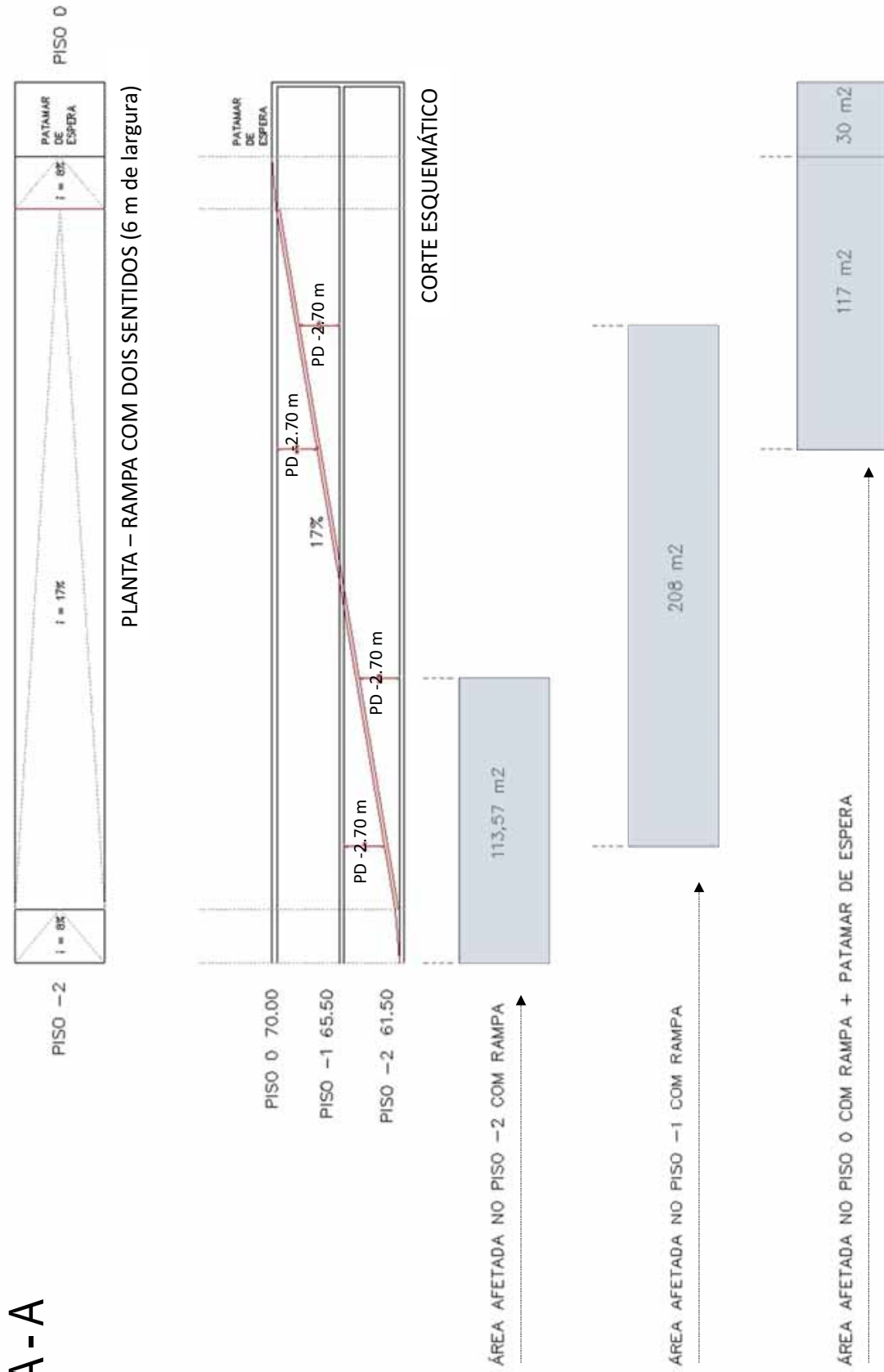
Quanto aos lugares de estacionamento afetados no parque público devido às servidões de passagem, foram estimados 19 lugares no piso -2 e 19 lugares no piso -3, conforme plantas apresentadas no anexo II.

ANEXO I

ESQUEMAS
CÁLCULO ABSTRATO DE
ÁREAS DE RAMPAS



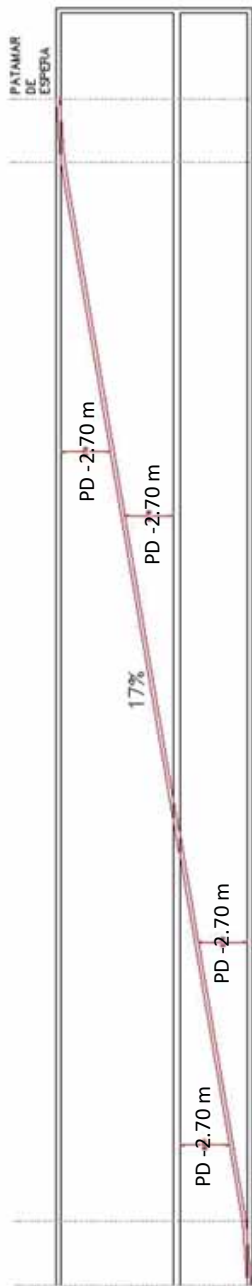
PARCELA - A



LOTE – B1



PLANTA – RAMPA COM DOIS SENTIDOS (6 m de largura)



CORTE ESQUEMÁTICO

ÁREA AFETADA NO PISO -2 COM RAMPA



ÁREA AFETADA NO PISO -1 COM RAMPA



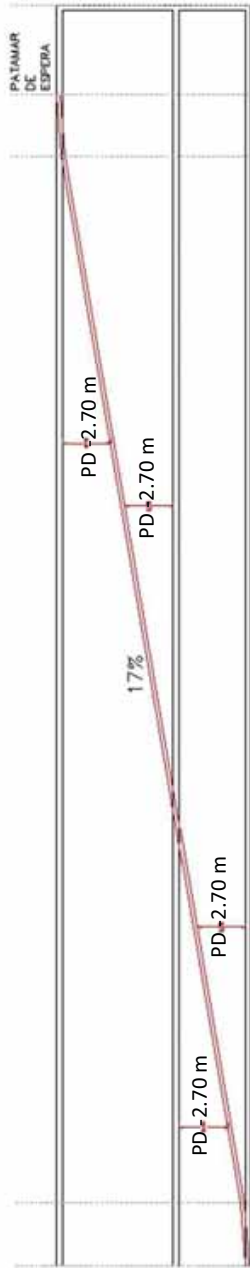
ÁREA AFETADA NO PISO 0 COM RAMPA + PATAMAR DE ESPERA



LOTE – B2



PLANTA – RAMPA COM DOIS SENTIDOS (6 m de largura)



CORTE ESQUEMÁTICO

PISO 0 72.00
PISO -1 65.50
PISO -2 61.50

ÁREA AFETADA NO PISO -2 COM RAMPA



ÁREA AFETADA NO PISO -1 COM RAMPA



ÁREA AFETADA NO PISO 0 COM RAMPA + PATAMAR DE ESPERA



ANEXO II

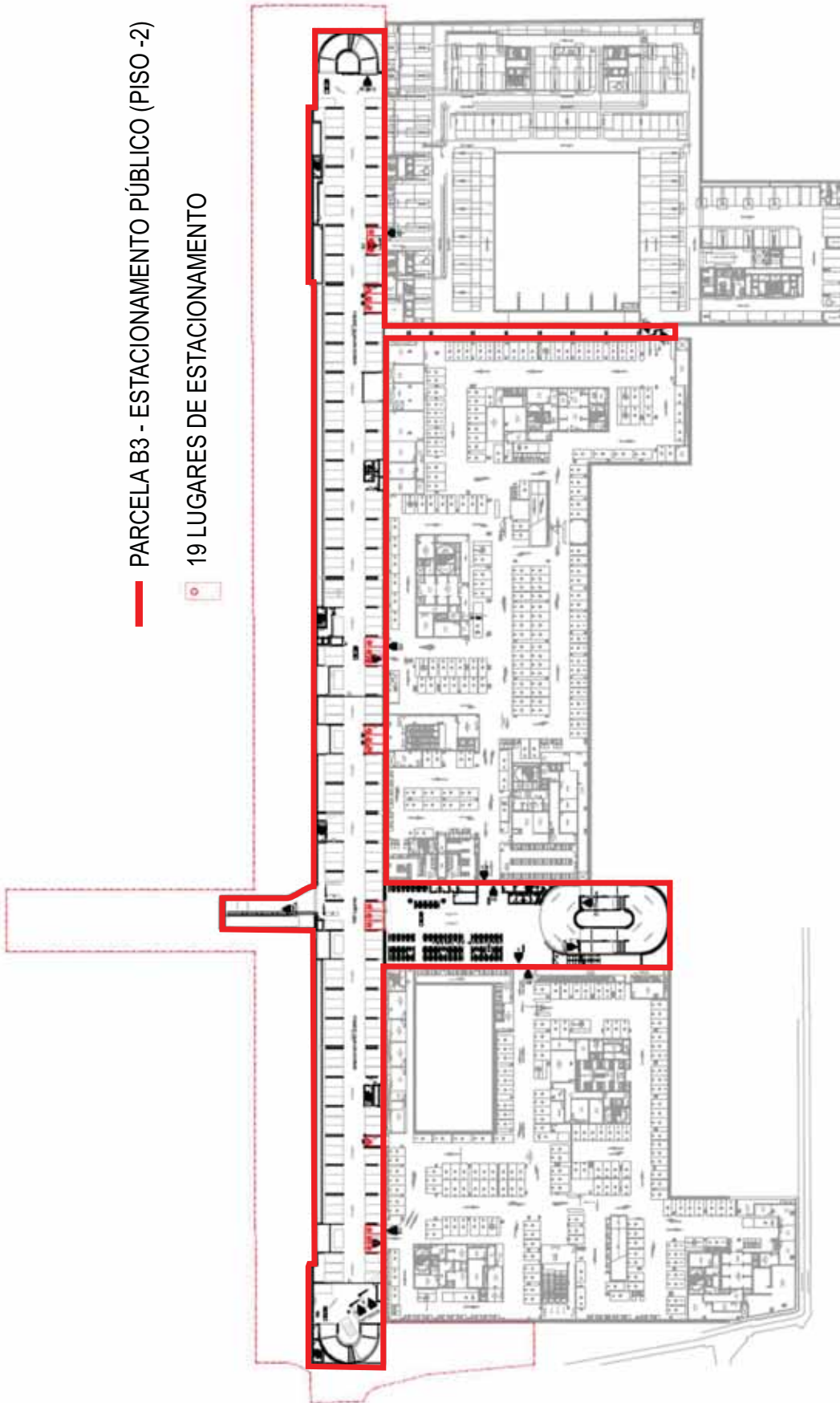
PARCELA B3
PARQUE DE ESTACIONAMENTO

PLANTAS DOS PISOS -2 e -3
LUGARES AFETADOS PELAS
SERVIDÕES DE PASSAGEM



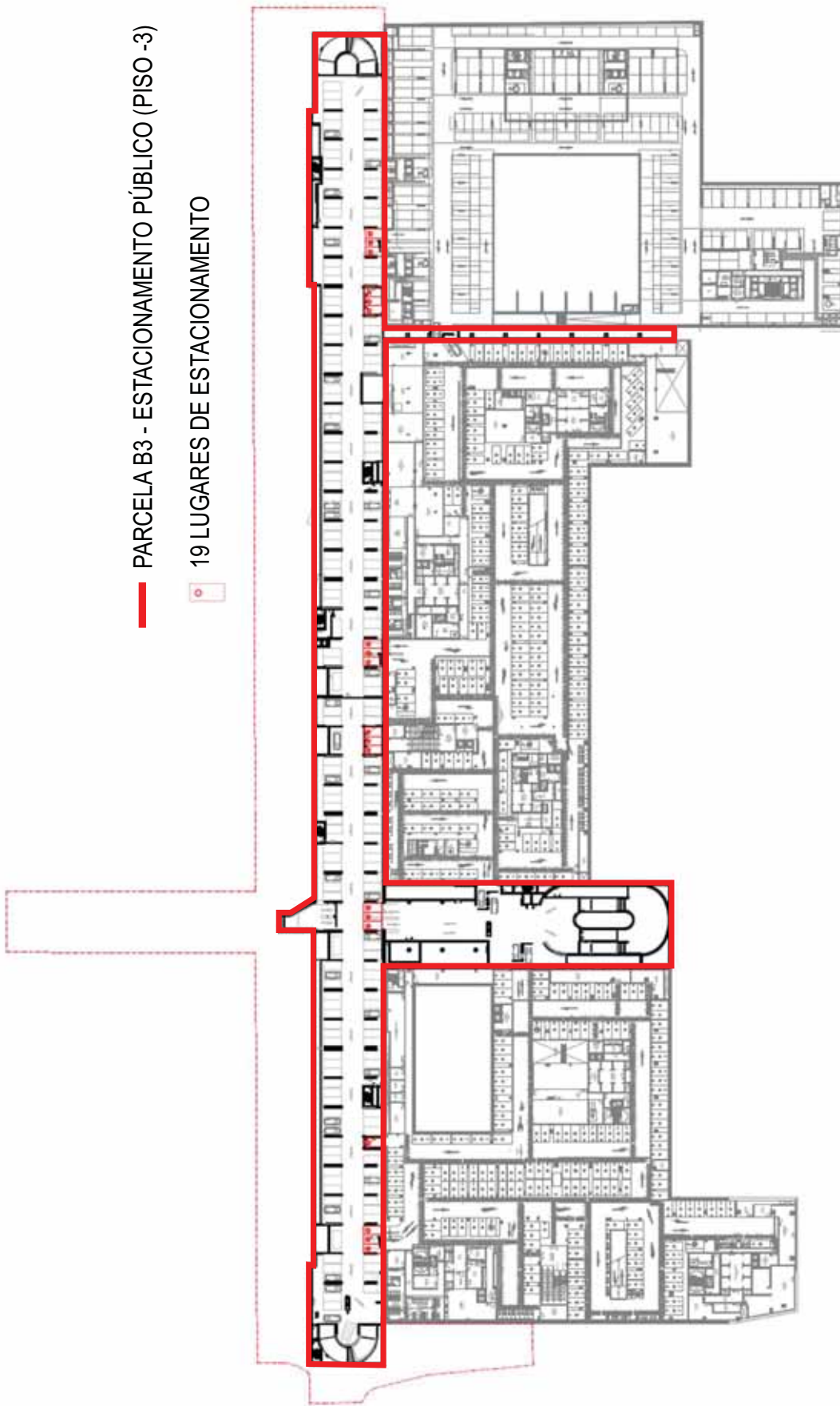
— PARCELA B3 - ESTACIONAMENTO PÚBLICO (PISO -2)

19 LUGARES DE ESTACIONAMENTO



— PARCELA B3 - ESTACIONAMENTO PÚBLICO (PISO -3)

□ 19 LUGARES DE ESTACIONAMENTO



Exmo. Senhor
Diretor Municipal de Gestão Patrimonial

Informação n.º
INF/8/DPV/DMGP/CML/25

Data
2025-02-10

Assunto: Processo de Entrecampos
Alteração ao Direito de Superfície

Informação

Enquadrado no processo de alteração ao Direito de Superfície do parque de estacionamento a construir no subsolo da Av. 5 de Outubro, foi solicitado à DMU a confirmação dos parâmetros urbanísticos presentes nas servidões de passagem e ónus de utilização pública, descritos nos números 3 e 4 da INF 5/DPV/DMGP/CML/25, face ao previsto na Operação de Loteamento de Iniciativa Municipal titulada pelo Alvará n.º 2018/04 (aditamento n.º 2), e no projeto de arquitetura do futuro parque de estacionamento público.

No seguimento do exposto, através da INF/4/DMU/CML/25 de 7 de fevereiro de 2025, com despacho do Senhor Diretor Municipal da Direção Municipal de Urbanismo (DMU), Arq. Paulo Diogo de 7 de fevereiro de 2025, foi esclarecido o seguinte:

“Tendo em conta a licença de alteração de operação de loteamento, que corresponde ao aditamento n.º 2 ao alvará de loteamento de iniciativa municipal n.º 2018/04 bem como a Certidão Permanente da Parcela B3, verificou-se que em relação aos números 2 e 3 da informação n.º INF/5/DPV/DMGP/CML/25, e apenas em relação às áreas de servidão e descrição funcional que consta do Alvará, que:

- a) A Condição especial CE09 descreve que a Parcela B3 integra uma área de domínio privado com servidão de passagem para acesso logístico de pessoas e não “para acesso de pessoas e/ou veículos” – Considera-se que a mesma deve ser alterada;
- b) A Condição especial CE08 descreve que a Parcela B3 integra uma área de domínio privado com servidão de passagem para acesso de pessoas e/ ou veículos à Parcela A de 208,09 m², 104,42 m² no piso -2 e 103,67 m² no piso -3 e não de 104,50 m² no piso -2 e 104,50 m² – considera-se que os valores das áreas da servidão de passagem P1.2 (P1.2.3) e P2.2 (P2.2.1, P2.2 e P2.3) devem ser alteradas.”

As alterações supra identificadas encontram-se corrigidas na listagem apresentada em seguida no que concerne às servidões de passagem R0.2, P1.2.3, P2.2.1, P2.2.2 e P2.2.3. Acresce ainda referir que as alterações introduzidas implicaram um recálculo do valor monetário de cada uma das servidões de passagem anteriormente definido na INF/5/DPV/DMGP/CML/25.

Despacho

Com o relatório.
A DW.

[Assinatura]
2025-02-10

Bernardo Alabaça
Diretor Municipal de Gestão Patrimonial

Nesse sentido e enquadrado na operação de Loteamento de iniciativa municipal, titulada pelo Alvará n.º 2018/04 (aditamento n.º 2), e na medida da operacionalização da alteração do Direito de Superfície relativo ao futuro parque de estacionamento público a construir no subsolo da Av. 5 de Outubro, serão constituídas as seguintes servidões de passagem no subsolo, com as seguintes descrições atualizadas:

I – A favor da Parcela A, que corresponde ao prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa (CRP de Lisboa) sob o n.º 1639, da freguesia do Campo Grande, com o valor global atribuído de 10.407,23 €:

- a) **Servidão de passagem assinalada a riscado vermelho com a referência R0.2** no desenho nº ELT-MSA-ZZ-00-DR-A-0026.0, para acesso de pessoas, no piso -1, à cota 65.50, com uma largura de 2,00 m, sobre uma parcela de terreno com a área 161,02 m², confronta do Norte com a servidão de passagem R0.3, do Sul com CML, do Poente com CML e servidão de passagem R0.1.1, e do Nascente com a Parcela A, e que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano descrito na CRP de Lisboa, sob o n.º1646 da freguesia do Campo Grande, com aquele confinante, com um valor atribuído de 805,10 €.
- b) **Servidão de passagem assinalada a pontilhado vermelho com a referência P1.2.1** no desenho nº ELT-MSA-ZZ-00-DR-A-0026.0, para acesso de pessoas e/ou veículos, no piso -2, da cota 64.50 até à cota 61.50, com uma largura de 5,90 m, sobre uma parcela de terreno com a área 36,70 m², confronta do Norte e Sul com CML, do Poente com a servidão de passagem P1.1, e do Nascente com parcela A, e que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano descrito na CRP de Lisboa, sob o n.º1646 da freguesia do Campo Grande, com aquele confinante, com um valor atribuído de 1.999,13 €.
- c) **Servidão de passagem assinalada a pontilhado vermelho com a referência P1.2.2** no desenho nº ELT-MSA-ZZ-00-DR-A-0026.0, para acesso de pessoas, no piso -2, à cota 61.50, com uma largura de 2,75 m, sobre uma parcela de terreno com a área 17,65 m², confronta do Norte e Sul com CML, do Poente com servidão de passagem P1.1, e do Nascente com parcela A, e que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano descrito na CRP de Lisboa, sob o n.º1646 da freguesia do Campo Grande, com aquele confinante, com um valor atribuído de 88,25 €.
- d) **Servidão de passagem assinalada a pontilhado vermelho com a referência P1.2.3** no desenho nº ELT-MSA-ZZ-00-DR-A-0026.0, para acesso de pessoas e/ou veículos, no piso -2, à cota 61.50, com uma largura de 5,00 m, sobre uma parcela de terreno com a área 50,07 m², confronta do Norte com a servidão de passagem P1.1, do Sul com a Parcela A, do Poente e Nascente com CML, e que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano descrito na CRP de Lisboa, sob o n.º1646 da freguesia do Campo Grande, com aquele confinante, com um valor atribuído de 2.727,43 €.

- e) **Servidão de passagem assinalada a pontilhado vermelho com a referência P2.2.1** no desenho nº ELT-MSA-ZZ-00-DR-A-0026.0, para acesso de pessoas e/ou veículos, no piso -3, à cota 58.50, com uma largura de 5,90 m, sobre uma parcela de terreno com a área 36,43 m², confronta do Norte e Sul com CML, do Poente com a servidão de passagem P2.1, e do Nascente com parcela A, e que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano descrito na CRP de Lisboa, sob o n.º1646 da freguesia do Campo Grande, com aquele confinante, com um valor atribuído de 1.984,43 €.
- f) **Servidão de passagem assinalada a pontilhado vermelho com a referência P2.2.2** no desenho nº ELT-MSA-ZZ-00-DR-A-0026.0, para acesso de pessoas, no piso -3, à cota 58.50, com uma largura de 2,75 m, sobre uma parcela de terreno com a área 17,38 m², confronta do Norte e Sul com CML, do Poente com a servidão de passagem P2.1, e do Nascente com parcela A, e que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano descrito na CRP de Lisboa, sob o n.º 1646 da freguesia do Campo Grande, com aquele confinante, com um valor atribuído de 86,90 €.
- g) **Servidão de passagem assinalada a pontilhado vermelho com a referência P2.2.3** no desenho nº ELT-MSA-ZZ-00-DR-A-0026.0, para acesso de pessoas e/ou veículos, no piso -3, à cota 58.50, com uma largura de 5,00 m, sobre uma parcela de terreno com a área 49,86 m², confronta do Norte com a servidão de passagem P2.1, do Sul com a Parcela A, do Poente e Nascente com CML, e que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano descrito na CRP de Lisboa, sob o n.º1646 da freguesia do Campo Grande, com aquele confinante, com um valor atribuído de 2.715,99 €.

II – A favor do Lote B1, que corresponde ao prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa (CRP de Lisboa) sob o n.º 1635, da freguesia do Campo Grande e pelo valor global de 14.206,36 €:

- a) **Servidão de passagem assinalada a riscado amarelo com a referência R0.4** no desenho nº ELT-MSA-ZZ-00-DR-A-0026.0, para acesso logístico de pessoas, no piso -1, à cota 65.50, com uma largura de 2,00 m, sobre uma parcela de terreno com a área 253,84 m², confronta do Norte com CML, do Sul com a servidão de passagem R0.3, do Poente com CML, e do Nascente com o Lote B1, e que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano descrito na CRP de Lisboa, sob o n.º1646 da freguesia do Campo Grande, com aquele confinante, com um valor atribuído de 1.269,20 €.
- b) **Servidão de passagem assinalada a amarelo com a referência P1.3** no desenho nº ELT-MSA-ZZ-00-DR-A-0026.0, para acesso de pessoas e/ou veículos, no piso -2, à cota 61.50, com uma largura de 7,50 m, sobre uma parcela de terreno com a área 46,58 m², confronta do Norte e Sul com CML, do Poente com servidão de passagem P1.1, e do

Nascente com o Lote B1, e que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano descrito na CRP de Lisboa, sob o n.º 1646 da freguesia do Campo Grande, com aquele confinante, com um valor atribuído de 2.537,32 €.

- c) **Servidão de passagem assinalada a verde com a referência P1.4.1** no desenho nº ELT-MSA-ZZ-00-DR-A-0026.0, para acesso de pessoas e/ou veículos, no piso -2, à cota 61.50, com uma largura de 5,00 m, sobre uma parcela de terreno com a área 35,43 m², confronta do Norte com o Lote B1, do Sul com a servidão de passagem P1.1, do Poente e Nascente com CML, e que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano descrito na CRP de Lisboa, sob o n.º1646 da freguesia do Campo Grande, com aquele confinante, com um valor atribuído de 1.929,95 €.
- d) **Servidão de passagem assinalada a verde com a referência P1.4.2** no desenho nº ELT-MSA-ZZ-00-DR-A-0026.0, para acesso de pessoas e/ou veículos, no piso -2, à cota 61.50, com uma largura de 5,90 m, sobre uma parcela de terreno com a área 36,74 m², confronta do Norte e Sul com CML, do Poente com a servidão de passagem P1.1, e do Nascente com Lote B1, e que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano descrito na CRP de Lisboa, sob o n.º 1646 da freguesia do Campo Grande, com aquele confinante, com um valor atribuído de 2.001,31 €.
- e) **Servidão de passagem assinalada a amarelo com a referência P2.3** no desenho nº ELT-MSA-ZZ-00-DR-A-0026.0, para acesso de pessoas e/ou veículos, no piso -3, à cota 58.50, com uma largura de 7,50 m, sobre uma parcela de terreno com a área 46,58 m², confronta do Norte e Sul com CML, do Poente com servidão de passagem P2.1, e do Nascente com Lote B1, e que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano descrito na CRP de Lisboa, sob o n.º 1646 da freguesia do Campo Grande, com aquele confinante, com um valor atribuído de 2.537,32 €.
- f) **Servidão de passagem assinalada a verde com a referência P2.4.1** no desenho nº ELT-MSA-ZZ-00-DR-A-0026.0, para acesso de pessoas e/ou veículos, no piso -3, à cota 58.50, com uma largura de 5,00 m, sobre uma parcela de terreno com a área 35,43 m², confronta do Norte com o Lote B1, do Sul com a servidão de passagem P2.1, do Poente e Nascente com CML, e que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano descrito na CRP de Lisboa, sob o n.º 1646 da freguesia do Campo Grande, com aquele confinante, com um valor atribuído de 1.929,95 €.
- g) **Servidão de passagem assinalada a verde com a referência P2.4.2** no desenho nº ELT-MSA-ZZ-00-DR-A-0026.0, para acesso de pessoas e/ou veículos, no piso -3, à cota 58.50, com uma largura de 5,90 m, sobre uma parcela de terreno com a área 36,74 m², confronta do Norte e

Sul com CML, do Poente com a servidão de passagem P2.1 e do Nascente com Lote B1, e que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano descrito na CRP de Lisboa, sob o n.º 1646 da freguesia do Campo Grande, com aquele confinante, com um valor atribuído de 2.001,31 €.

III – A favor do Lote B2, que corresponde ao prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa (CRP de Lisboa) n.º 1636, da freguesia do Campo Grande e pelo valor global de 9.501,28 €:

- a) **Servidão de passagem assinalada a riscado roxo com a referência R0.5** no desenho n.º ELT-MSA-ZZ-00-DR-A-0026.0, para acesso logístico de pessoas, no piso -1, à cota 65.50, com uma largura de 2,00 m, sobre uma parcela de terreno com a área 127,73 m², confronta do Norte e Sul com CML, do Poente com CML e com a servidão de passagem R0.1.1, e do Nascente com o Lote B2, e que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano descrito na CRP de Lisboa, sob o n.º1646 da freguesia do Campo Grande, com aquele confinante, com um valor atribuído de 638,65 €.
- b) **Servidão de passagem assinalada a roxo com a referência P1.5.2** no desenho n.º ELT-MSA-ZZ-00-DR-A-0026.0, para acesso de pessoas e/ou veículos, no piso -2, à cota 61.50, com uma largura de 7,30 m, sobre uma parcela de terreno com a área 45,21 m², confronta do Norte e Sul com CML, do Poente com a servidão de passagem P1.1, e do Nascente com o Lote B2, e que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano descrito na CRP de Lisboa, sob o n.º 1646 da freguesia do Campo Grande, com aquele confinante, com um valor atribuído de 2.462,69 €.
- c) **Servidão de passagem assinalada a roxo com a referência P1.5.3** no desenho n.º ELT-MSA-ZZ-00-DR-A-0026.0, para acesso de pessoas e/ou veículos, no piso -2, à cota 61.50, com uma largura de 5,90 m, sobre uma parcela de terreno com a área 36,14 m², confronta do Norte e Sul com CML, do Poente com a servidão de passagem P1.1, e do Nascente com o Lote B2, e que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano descrito na CRP de Lisboa, sob o n.º1646 da freguesia do Campo Grande, com aquele confinante, com um valor atribuído de 1.968,63 €.
- d) **Servidão de passagem assinalada a roxo com a referência P2.5.2** no desenho n.º ELT-MSA-ZZ-00-DR-A-0026.0, para acesso de pessoas e/ou veículos, no piso -3, à cota 58.50, com uma largura de 7,30 m, sobre uma parcela de terreno com a área 45,21 m², confronta do Norte e Sul com CML, do Poente com a servidão de passagem P2.1 e do Nascente com Lote B2, e que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano descrito na CRP de Lisboa, sob o n.º 1646 da freguesia do Campo Grande, com aquele confinante, com um valor atribuído de 2.462,69 €.
- e) **Servidão de passagem assinalada a roxo com a referência P2.5.3** no desenho n.º ELT-MSA-ZZ-00-DR-A-0026.0, para acesso de pessoas e/ou veículos, no piso -3, à cota 58.50, com uma largura de 5,90 m, sobre

uma parcela de terreno com a área 36,14 m², confronta do Norte e Sul com CML, do Poente com a servidão de passagem P2.1 e do Nascente com o Lote B2, e que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano descrito na CRP de Lisboa, sob o n.º1646 da freguesia do Campo Grande, com aquele confinante, com um valor atribuído de 1.968,62 €.

2.2 Ainda no âmbito da operação de Loteamento de iniciativa municipal, titulada pelo Alvará n.º 2018/04 (aditamento n.º 2), serão constituídas as seguintes servidões comuns de passagem no subsolo, com início na data da assinatura da escritura e termo a 26/11/2110, a saber:

I – Comuns à Parcela A, Lote B1 e Lote B2:

- a) **Servidão de passagem assinalada a azul com a referência R0.1.1** no desenho n.º ELT-MSA-ZZ-00-DR-A-0026.0, para acesso de pessoas e/ou veículos, no piso -1, com a cota de nível 64.50 e cotas variáveis de 64.50 e 61.50 (rampas), com uma largura máxima de 6,70 m e largura mínima de 3,60 m, sobre uma parcela de terreno com a área 2.339,02 m², confronta do Norte, Sul e Poente com CML, e do Nascente com CML e as servidões de passagem R0.2 e R0.5, e que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano descrito na CRP de Lisboa, sob o n.º1646 da freguesia do Campo Grande, com um valor atribuído de 127.411,75 €.
- b) **Servidão de passagem assinalada a azul com a referência P1.1** no desenho n.º ELT-MSA-ZZ-00-DR-A-0026.0, para acesso de pessoas e/ou veículos, no piso -2, à cota 61.50, com uma largura máxima de 18,40 m e largura mínima de 2,50 m, sobre uma parcela de terreno com a área 2.865,65 m², confronta do Norte com CML, Lote B1 e servidão P1.4.1, do Sul com CML e servidão de passagem P1.2.3, do Poente com CML, e do Nascente com CML, servidões de passagem P1.2.1, P1.2.2, P1.3, P1.4.2, P1.5.2, P1.5.3, e Parcela B4, e que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano descrito na CRP de Lisboa, sob o n.º1646 da freguesia do Campo Grande, com um valor atribuído de 156.098,48 €.
- c) **Servidão de passagem assinalada a azul com a referência P2.1** no desenho n.º ELT-MSA-ZZ-00-DR-A-0026.0, para acesso de pessoas e/ou veículos, no piso -3, à cota 61.50 até 58.50, com uma largura máxima de 18,40 m e largura mínima de 2,50 m, sobre uma parcela de terreno com a área 2.680,73 m², confronta do Norte com CML, Lote B1 e servidão P2.4.1, do Sul com CML e servidão de passagem P2.2.3, do Poente com CML, e do Nascente com CML, servidões de passagem P2.2.1, P2.2.2, P2.3, P2.4.2, P2.5.2, P2.5.3, e Parcela B4, e que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano descrito na CRP de Lisboa, sob o n.º1646 da freguesia do Campo Grande, com um valor atribuído de 146.025,47 €.

II – Comuns à Parcela A e Lote B1:

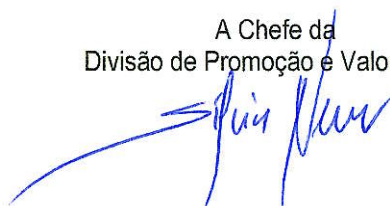
- a) **Servidão de passagem assinalada a riscado vermelho e amarelo com a referência R0.3** no desenho nº ELT-MSA-ZZ-00-DR-A-0026.0, para acesso logístico de pessoas, no piso -1, à cota 65.50, com uma largura de 7,70 m, sobre uma parcela de terreno com a área 174,65 m², confronta do Norte com a servidão de passagem R0.4 e Lote B1, do Sul com a servidão de passagem R0.2 e Parcela A, do Poente com CML, e do Nascente com o ónus de utilização pública R0.6a.1, e que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano descrito na CRP de Lisboa, sob o n.º1646 da freguesia do Campo Grande, com aqueles confinantes, com um valor atribuído de 873,25 €.
- b) **Servidão de passagem assinalada a azul com a referência R0.1.2** no desenho nº ELT-MSA-ZZ-00-DR-A-0026.0, para acesso de pessoas e/ou veículos, no piso -1, à cota desde a superfície até 64.50, com uma largura de 22,60 m, sobre uma parcela de terreno com a área 788,89 m², confronta do Norte com o Lote B1 e CML, do Sul com a Parcela A, do Poente com o ónus de utilização pública R0.6a.1, e do Nascente com a Parcela B4, e que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano descrito na CRP de Lisboa, sob o n.º1646 da freguesia do Campo Grande, com aqueles confinantes, com um valor atribuído de 42.972,63€.

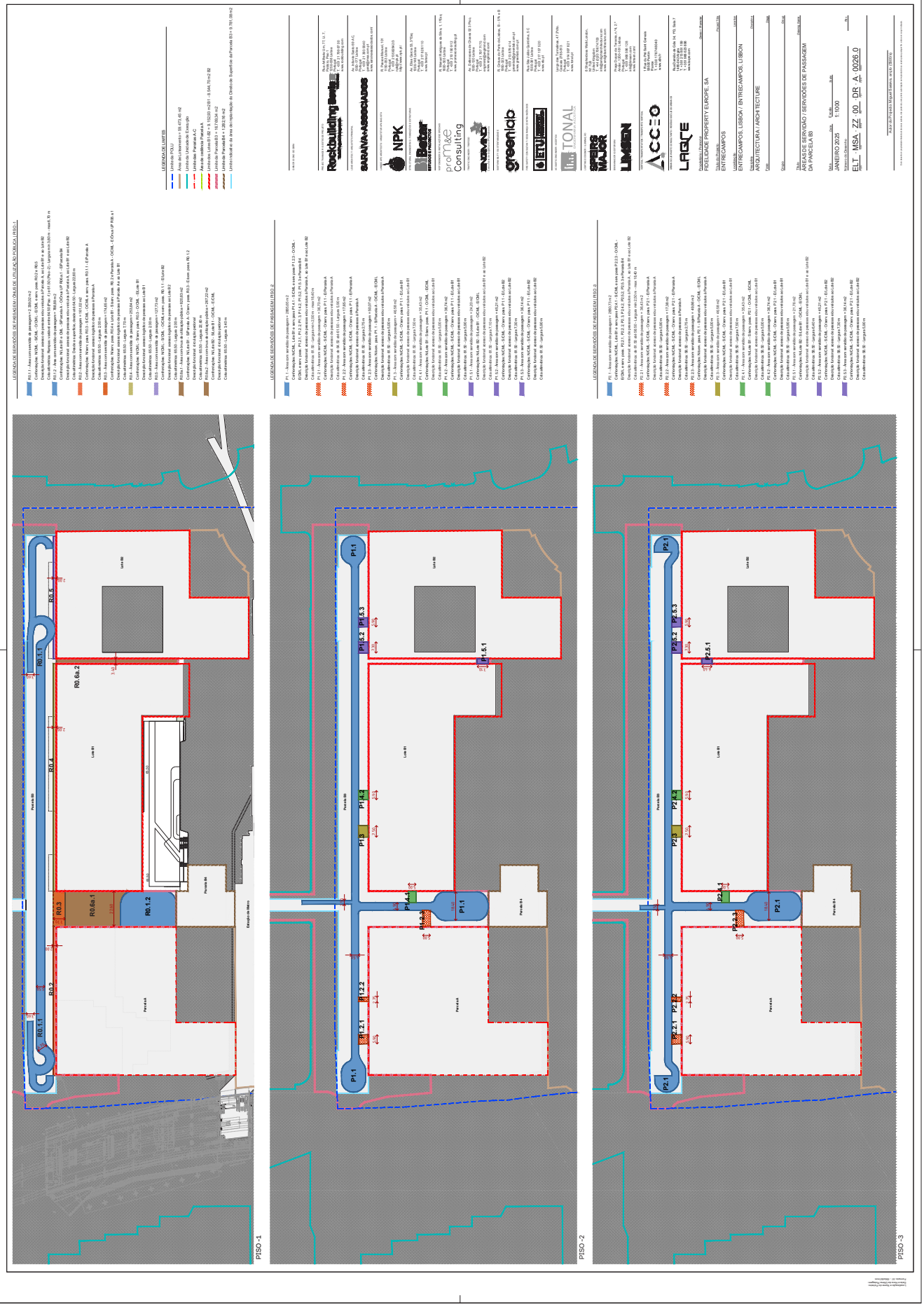
III – Comuns aos Lotes B1 e B2:

- a) **Servidão de passagem assinalada a roxo com a referência P1.5.1** no desenho nº ELT-MSA-ZZ-00-DR-A-0026.0, para acesso de pessoas e/ou veículos, no piso -2, à cota 61.50, com uma largura de 7,10 m, sobre uma parcela de terreno com a área 24,20 m², confronta do Norte com o Lote B2, do Sul com Lote B1, do Poente e Nascente com CML, e que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano descrito na CRP de Lisboa, sob o n.º 1646 da freguesia do Campo Grande, com aqueles confinantes, com um valor atribuído de 1.318,23 €.
- b) **Servidão de passagem assinalada a roxo com a referência P2.5.1** no desenho nº ELT-MSA-ZZ-00-DR-A-0026.0, para acesso de pessoas e/ou veículos, no piso -3, à cota 58.50, com uma largura de 6,40 m, sobre uma parcela de terreno com a área 21,76 m², confronta do Norte com o Lote B2, do Sul com o Lote B1, do Poente e Nascente com CML, e que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano descrito na CRP de Lisboa, sob o n.º 1646 da freguesia do Campo Grande, com aqueles confinantes, com um valor atribuído de 1.185,32 €.

Face ao exposto propõe-se o reencaminhamento da presente informação à Divisão de Notariado.

A Chefe da
Divisão de Promoção e Valorização





**Escritura Pública de Ampliação de Direito de Superfície e
Constituição de Servidões de Passagem**

_____ No dia de dois mil e vinte e cinco, no Cartório Notarial de, sito, perante mim,, Notária, compareceram como outorgantes: _____

PRIMEIRO

_____,, natural da freguesia de, concelho de, com domicílio profissional no Campo Grande 25 – 3º A, em Lisboa. _____

_____ o qual outorga na qualidade de, em representação do **MUNICÍPIO DE LISBOA**, adiante designado por Câmara Municipal de Lisboa ou Câmara ou CML ou **PRIMEIRO OUTORGANTE**, pessoa colectiva número 500.051.070, com sede no Edifício dos Paços do Concelho, Praça do Município, em Lisboa. _____

_____ qualidade e suficiência de poderes que verifiquei, pelas deliberações de delegação de competências n.ºs 662/CM/2021 e 662-B/CM/2021, ambas de 25 de Outubro de 2021, publicadas no Boletim Municipal número 1445, de 28 de Outubro de 2021 e pelo despacho de delegação e subdelegação de competências no Diretor Municipal de Gestão Patrimonial, número 12/P/2023, de 25 de Janeiro de 2023, publicado no Primeiro Suplemento ao Boletim Municipal número 1510, de 26 de Janeiro de 2023,, que já se encontram arquivados a instruir a escritura lavrada a folhas e seguintes, do Livro de Notas para escrituras diversas número, deste Cartório Notarial, e pela Proposta n.º..... / 2025, de de de 2025, que arquivo. _____

SEGUNDOS

_____,, natural da freguesia de concelho de, com domicilio profissional na,, em; e _____

_____,, natural da freguesia de concelho

de, com domicílio profissional na,, em
_____ os quais outorgam na qualidade de, em nome e
representação, da sociedade comercial anónima que usa a firma “**FPE
(PT) 5 PARK, S.A.**”, com sede no Largo do Calhariz, n.º 30, freguesia
de Misericórdia, concelho de Lisboa, com o capital social de
2.000.000,00 € (dois milhões de euros), matriculada na Conservatória
do Registo Comercial sob o número único de matrícula e de
identificação fiscal 516 253 735, adiante designada **SEGUNDO
OUTORGANTE**._____

_____ qualidade e poderes que verifiquei pela certidão
permanente on-line a que foi atribuído o código de acesso 5208-5860-
8430, e pela fotocópia certificada da ata n.º/2025 da reunião de
de de 2025 do Conselho de Administração, documentos que
arquivo, e o cumprimento por parte da sociedade das obrigações
declarativas para efeitos do Registo Central do Beneficiário Efectivo,
pela consulta efectuada hoje, do respectivo site, através do código de
acesso disponibilizado pela sociedade._____

TERCEIROS

_____,, natural da freguesia de concelho
de, com domicílio profissional na,, em;
e_____

_____,, natural da freguesia de concelho
de, com domicílio profissional na,, em
_____ os quais outorgam na qualidade de, em nome e
representação, da sociedade comercial anónima que usa a firma “**FPE
(PT) 2 OFFICE B, S.A.**”, com sede no Largo do Calhariz, n.º 30,
freguesia de Misericórdia, concelho de Lisboa, com o capital social de
2.000.000,00 € (dois milhões de euros), matriculada na Conservatória

do Registo Comercial sob o número único de matrícula e de identificação fiscal 516 243 276, adiante designada TERCEIRO OUTORGANTE. _____

_____ qualidade e poderes que verifiquei pela certidão permanente on-line a que foi atribuído o código de acesso 4324-2180-3714, e pela fotocópia certificada da ata n.º/2025 da reunião de de de 2025 do Conselho de Administração, documentos que arquivo, e o cumprimento por parte da sociedade das obrigações declarativas para efeitos do Registo Central do Beneficiário Efectivo, pela consulta efectuada hoje, do respectivo site, através do código de acesso disponibilizado pela sociedade. _____

QUARTOS

_____,, natural da freguesia de concelho de, com domicilio profissional na,, em; e _____

_____,, natural da freguesia de concelho de, com domicilio profissional na,, em _____

_____ os quais outorgam na qualidade de, em nome e representação, da sociedade comercial anónima que usa a firma “**FPE (PT) 4 RET, S.A.**”, com sede no Largo do Calhariz, n.º 30, freguesia de Misericórdia, concelho de Lisboa, com o capital social de 2.000.000,00 € (dois milhões de euros), matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de matrícula e de identificação fiscal 516 250 990, adiante designada QUARTO OUTORGANTE. _____

_____ qualidade e poderes que verifiquei pela certidão permanente on-line a que foi atribuído o código de acesso 7186-7445-6600, e pela fotocópia certificada da ata n.º/2025 da reunião de de de 2025 do Conselho de Administração, documentos que arquivo, e o cumprimento por parte da sociedade das obrigações

declarativas para efeitos do Registo Central do Beneficiário Efectivo, pela consulta efectuada hoje, do respectivo site, através do código de acesso disponibilizado pela sociedade. _____

QUINTOS

_____, _____, natural da freguesia de _____ concelho de _____, com domicilio profissional na _____, _____, em _____; e _____

_____, _____, natural da freguesia de _____ concelho de _____, com domicilio profissional na _____, _____, em _____

_____ os quais outorgam na qualidade de _____, em nome e representação, da sociedade comercial anónima que usa a firma “**FPE (PT) 3 RESIDENTIAL, S.A.**”, com sede no Largo do Calhariz, n.º 30, freguesia de Misericórdia, concelho de Lisboa, com o capital social de 2.000.000,00 € (dois milhões de euros), matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de matrícula e de identificação fiscal 516 243 519, adiante designada QUINTO OUTORGANTE. _____

_____ qualidade e poderes que verifiquei pela certidão permanente on-line a que foi atribuído o código de acesso 3664-0336-0360, e pela fotocópia certificada da ata n.º/2025 da reunião de de de 2025 do Conselho de Administração, documentos que arquivo, e o cumprimento por parte da sociedade das obrigações declarativas para efeitos do Registo Central do Beneficiário Efectivo, pela consulta efectuada hoje, do respectivo site, através do código de acesso disponibilizado pela sociedade. _____

SEXTOS

_____, _____, natural da freguesia de _____ concelho de _____, com domicilio profissional na _____, _____, em _____; e _____

.....,, natural da freguesia de concelho de, com domicílio profissional na, em os quais outorgam na qualidade de, em nome e representação, da sociedade comercial anónima que usa a firma “**FPE (PT) OFFICE A, S.A.**”, com sede no Largo do Calhariz, n.º 30, freguesia de Misericórdia, concelho de Lisboa, com o capital social de 2.000.000,00 € (dois milhões de euros), matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de matrícula e de identificação fiscal 516 253 816, adiante designada **SEXTO OUTORGANTE**.

..... qualidade e poderes que verifiquei pela certidão permanente on-line a que foi atribuído o código de acesso 5052-6550-6715, e pela fotocópia certificada da ata n.º/2025 da reunião de de de 2025 do Conselho de Administração, documentos que arquivo, e o cumprimento por parte da sociedade das obrigações declarativas para efeitos do Registo Central do Beneficiário Efectivo, pela consulta efectuada hoje, do respectivo site, através do código de acesso disponibilizado pela sociedade.

..... Verifiquei a identidade dos outorgantes, a da primeira por ser do meu conhecimento pessoal, e a dos, respectivamente, pela exibição dos

DECLARARAM OS OUTORGANTES:

..... Considerandos decorrentes da Proposta a aprovar:

a)

b)

....

_____ **DECLARARAM TODOS OUTORGANTES, NA
INDICADA QUALIDADE:** _____

_____ Que o PRIMEIRO E SEGUNDO OUTORGANTES celebram entre si um contrato de ampliação de direito de superfície e todos os outorgantes celebram um contrato de constituição de servidões de passagem, nos termos das cláusulas seguintes: _____

I - Ampliação de Direito de Superfície: _____

_____ **PRIMEIRA** _____

Por escritura outorgada em vinte e sete de Novembro de dois mil e vinte, com início a folhas cento e vinte e nove do livro de notas para escrituras diversas número Trezentos e um, deste Cartório Notarial, mediante o procedimento de Hasta Pública número um/DEV/DMGP/CML/dezanove para “Constituição de direito de superfície, em subsolo, na Avenida 5 de Outubro, no âmbito da operação integrada de Entrecampos”, da Câmara Municipal de Lisboa, foi constituído a favor da sociedade anónima FIDELIDADE – PROPERTY EUROPE, S.A., pelo preço de quatro milhões e quinhentos mil euros e pelo prazo de noventa anos, improrrogável, contados a partir da data da escritura e demais condições na mesma escritura exaradas, o direito de superfície em subsolo sobre uma parcela de terreno com a área de 9.282,70 m² (nove mil duzentos e oitenta e dois metros e setenta centímetros quadrados), que se destina à construção de um parque de estacionamento em subsolo, com 3 (três) pisos, com a capacidade prevista de 428 (quatrocentos e vinte e oito) lugares de estacionamento nos pisos -2 (menos dois) e -3 (menos três), e uma infraestrutura de apoio logístico no piso -1 (menos um), que constitui o prédio urbano sito na Avenida 5 de Outubro, freguesia do Campo Grande, concelho de Lisboa, inscrito na matriz predial urbana da freguesia das Avenidas Novas sob o artigo **2745**, com o valor

patrimonial tributário de € **91.420,70**, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o número mil seiscentos e quarenta e seis, da freguesia do Campo Grande, ali registada a propriedade de raiz a favor da Câmara Municipal de Lisboa pela Apresentação oito, de vinte e três de Agosto de mil novecentos e sete, e a operação de transformação fundiária – Loteamento número 2018/04, de três de Agosto de dois mil e dezoito, pela Apresentação quatrocentos e oitenta e sete, de dezasseis de Agosto de dois mil e dezoito e respetivos averbamentos, correspondentes ao Aditamento número um ao Alvará de Loteamento emitido pela Câmara Municipal de Lisboa, de doze de Julho de dois mil e vinte e três, com a Apresentação dois mil e setenta e oito, de vinte e oito de Março de dois mil e vinte e quatro e Aditamento número dois ao Alvará de Loteamento emitido pela mesma Câmara Municipal, de dez de dezembro de dois mil e vinte e quatro, com a Apresentação mil novecentos e sete, de trinta de Janeiro de dois mil e vinte e cinco, estando o direito de superfície, entretanto transmitido pela superficiária inicial, registado a favor da representada dos segundos outorgantes, pela Apresentação três mil duzentos e dois, de trinta e um de Maio de dois mil e vinte e um. _____

_____ **SEGUNDA** _____

1- Face ao desenvolvimento dos vários processos urbanísticos em curso para a Parcela A, Lote B1, Lote B2 e Parcela B3 da Unidade de Execução de Entrecampos, foi identificado um conjunto de questões técnicas e funcionais, incluindo a necessidade de redefinição dos limites da Parcela B3 e do polígono de implantação do direito de superfície, que implicaram a alteração da licença de operação de loteamento de iniciativa municipal titulada pelo Alvará número 2018/04, consubstanciada no aditamento número dois, já identificado na cláusula anterior, encontrando-se definido um acréscimo de área para o

mencionado direito de superfície de nove mil duzentos e oitenta e dois vírgula setenta metros quadrados para **nove mil setecentos e oitenta e um vírgula zero oito metros quadrados**._____

2- A alteração de área para os mencionados **nove mil setecentos e oitenta e um vírgula zero oito metros quadrados** corresponde a um acréscimo de cinco vírgula trinta e sete por cento relativamente à área inicial do direito de superfície, compatível com as condições urbanísticas e patrimoniais pré-existentes, a qual se enquadra no ponto sete da parte deliberativa da Proposta número quinhentos e sete barra dois mil e dezanove. _____

3- Em cumprimento do citado ponto sete da parte deliberativa da mencionada Proposta, o aumento da área do direito de superfície inferior a 10%, acompanhado da alteração do seu polígono, não se traduziu no aumento do número de lugares de estacionamento, não implicando qualquer ajuste financeiro a suportar pela superficiária. _____

4- Em termos patrimoniais, torna-se ainda necessário definir áreas com ónus de utilização pública em subsolo e constituir um conjunto de servidões de passagem em subsolo nos prédios que serão identificados posteriormente. _____

TERCEIRA

De harmonia com a deliberação da Câmara Municipal de Lisboa, tomada em sua reunião de de de dois mil e vinte e cinco, sobre a Proposta número / dois mil e vinte e cinco, e seus anexos, com vista a ampliar o direito de superfície ora registado a favor do SEGUNDO OUTORGANTE e mencionado na cláusula primeira, o Município de Lisboa constitui a favor da representada dos segundos outorgantes, a título gratuito, livre de ónus ou encargos, **um direito de superfície, em subsolo**, sobre o seguinte prédio: _____

- Parcela de terreno com a área de **498,38 m2 (quatrocentos e noventa e oito vírgula trinta e oito metros quadrados)**, contígua com o prédio urbano referido, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o número mil seiscentos e quarenta e seis, sita na, freguesia das Avenidas Novas, concelho de Lisboa, que confronta do Norte com Lote B1, do Sul com Parcela A, do Nascente com Parcela B4 e do Poente com Parcela B3 – Estacionamento em direito de superfície, inscrita na matriz predial urbana da freguesia das Avenidas Novas sob o **artigo provisório P.....**, conforme Modelo 1 do IMI com o número de registo, o qual deu entrada no Serviço de Finanças de Lisboa - 10, em de de 2025._____

A parcela de terreno acabada de identificar, será **a desanexar** do prédio urbano denominado Parcela B3, composto de parcela para estacionamento em subsolo, sito no Campo Grande, freguesia do Campo Grande, concelho de Lisboa, inscrito na matriz predial urbana da freguesia das Avenidas Novas sob o artigo **2657**, com o valor patrimonial tributário de **€ 3.916.505,58**, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o número mil seiscentos e trinta e sete, da referida freguesia do Campo Grande, ali registado a favor da Câmara Municipal de Lisboa pela Apresentação oito, de vinte e três de Agosto de mil novecentos e sete e a operação de transformação fundiária – Loteamento número 2018/04, de três de Agosto de dois mil e dezoito, pela Apresentação quatrocentos e oitenta e sete, de dezasseis de Agosto de dois mil e dezoito e respetivo averbamento, correspondente ao Aditamento número dois ao Alvará de Loteamento, emitido pela mesma Câmara Municipal, de dez de dezembro de dois mil e vinte e quatro, com a Apresentação mil novecentos e sete, de trinta de Janeiro de dois mil e vinte e cinco._____

Este prédio tem atualmente a área total de sete mil quatrocentos e cinquenta e seis vírgula sessenta e quatro metros quadrados. Após a presente desanexação, a área total do terreno passa a ser de seis mil novecentos e cinquenta e oito vírgula vinte e seis metros quadrados.____

Esta parcela de terreno está demarcada a amarelo na Planta número dezanove/zero quarenta e umB/DMGP, da Direção Municipal de Gestão Patrimonial da Câmara Municipal de Lisboa, que constitui o Anexoda mencionada Proposta número, atribuindo-se para efeitos notariais e fiscais ao direito de superfície sobre a referida parcela o valor de **dois mil quatrocentos e noventa e um euros e noventa cêntimos**._____

_____QUARTA_____

A parcela de terreno acabada de identificar com a área de quatrocentos e noventa e oito vírgula trinta e oito metros quadrados, destina-se a ser anexada ao prédio já identificado na cláusula primeira e descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o número mil seiscentos e quarenta e seis._____

Com a anexação mencionada, a parcela sobre a qual incide o direito de superfície em subsolo passa a ter a área de **nove mil setecentos e oitenta e um vírgula zero oito metros quadrados**, que confronta do Norte com Avenida das Forças Armadas, do Sul com Avenida 5 de Outubro e Rua Cordeiro de Sousa, do Nascente com Lote B1, Lote B2, prolongamento da Rua da Cruz Vermelha e terreno municipal / Área A da Unidade de Execução de Entrecampos e Parcela B4, e do Poente com Frente edificada da Avenida 5 de Outubro e Rua da Cruz Vermelha, encontrando-se delimitada a cor azul na mencionada Planta número dezanove/zero quarenta e umB/DMGP._____

QUINTA

De harmonia com a Informação número, da Direção Municipal de Gestão Patrimonial, que constitui o Anexo ... da mencionada Proposta número/dois mil e vinte e cinco, os ora PRIMEIRO e SEGUNDO OUTORGANTES constituem os seguintes ónus de utilização pública:___

a) Ónus de utilização pública em subsolo, assinalado a castanho com a referência R0.6a.1 no desenho número ELT-MSA-ZZ-00-DR-A-0026.0, que constitui o Anexo XIV da mencionada Proposta número, para circulação pedonal, no piso -1, na cota sessenta e cinco ponto cinquenta (65.50), com uma largura de vinte e dois vírgula sessenta metros (22,60 m), sobre uma parcela de terreno com a área de oitocentos e vinte vírgula oitenta e três metros quadrados (820,83 m²), que confronta do Norte com Lote B1, do Sul com Parcela A, do Poente com servidão de passagem R0.3, e do Nascente com servidão de passagem R0.1.2._____

b) Ónus de utilização pública em subsolo, assinalado a castanho com a referência R0.6a.2 no mencionado desenho número ELT-MSA-ZZ-00-DR-A-0026.0, para circulação pedonal, no piso -1, à cota sessenta e cinco ponto cinquenta (65.50), com uma largura de três vírgula quarenta metros (3,40 m), sobre uma parcela de terreno com a área de duzentos e sessenta e sete vírgula vinte e dois metros quadrados (267,22 m²), que confronta do Norte com Lote B2, do Sul com Lote B1, e do Poente e Nascente com Câmara Municipal de Lisboa._____

SEXTA

O direito de superfície em subsolo com a área de **nove mil setecentos e oitenta e um vírgula zero oito metros quadrados**, fica sujeito às seguintes condições de acordo:_____

1- A superficiária será responsável, enquanto durar o direito de superfície, pela recolha, gestão, armazenamento e deposição dos resíduos sólidos urbanos (RSU) produzidos no parque de

estacionamento público na Parcela B3, e bem assim, dos produzidos nos edifícios da Parcela A e dos Lotes B1 e B2, de acordo com os seguintes princípios:_____

1.1 A gestão de RSU da Parcela B3, da Parcela A e dos Lotes B1 e B2 será comum, e, por determinação dos serviços municipais competentes, será feita com recurso a um sistema de recolha de resíduos tradicional (ao invés da solução inicialmente preconizada no Estudo Preliminar que constituiu o Anexo V ao programa do Procedimento de Hasta Pública n.º 1/DEV/DMGP/CML/19, que era um sistema pneumático, de responsabilidade municipal)._____

1.2 Para estes efeitos, a superficiária deverá criar na Parcela B3, ao nível do piso -1 (área de logística), uma central de armazenamento e compactação de resíduos, que constituirá o ponto de interface com o exterior do empreendimento e na qual serão colocados os equipamentos de deposição que vão receber os resíduos provenientes da Parcela A e dos Lotes B1 e B2._____

1.3 A gestão dos resíduos desde os compartimentos intermédios de deposição temporária, que existirão em cada um dos edifícios na Parcela A e nos Lotes B1 e B2, até à central de resíduos na Parcela B3, bem como o seu transporte para o exterior e encaminhamento a destino final adequado, serão assegurados sob responsabilidade da superficiária e executados por operador privado devidamente licenciado, a contratar por aquela._____

2. As condições de execução do sistema descrito no número anterior obedecerão ao parecer dos serviços municipais competentes, em sede dos respetivos procedimentos de controlo prévio, e às normas regulamentares e legais em vigor, assegurando-se, nomeadamente, o cumprimento dos requisitos de segurança e salubridade aplicáveis._____

3. Os custos com a implementação e o funcionamento do sistema de recolha, gestão, armazenamento e deposição de RSU descrito nos números anteriores serão integralmente suportados pela superficiária (enquanto durar o direito de superfície) e pelos proprietários dos edifícios (ou de suas frações autónomas) da Parcela A e dos Lotes B1 e B2, devendo a repartição de tais custos e encargos ser regulada entre eles mediante título jurídico adequado, nomeadamente por via de instrumentos de gestão condominial ou outros que venham a ser estabelecidos de acordo com o quadro legal e regulamentar aplicável, e terá em conta, designadamente, os diferentes volumes e tipos de RSU produzidos e as localizações de origem (espaços de serviços, comércio, habitacional e espaços de estacionamento)._____

4. Após a cessação do contrato de direito de superfície as responsabilidades e encargos da superficiária extinguir-se-ão, mantendo-se a recolha, gestão, armazenamento e deposição dos resíduos sólidos urbanos (RSU) produzidos no parque de estacionamento público na Parcela B3, e dos produzidos nos edifícios da Parcela A e dos Lotes B1 e B2, a ser realizada na Parcela B3 ao nível do piso -1 (área de logística), através da central de armazenamento e compactação de resíduos, e a responsabilidade e encargos pela gestão dos RSU produzidos nos edifícios da Parcela A e dos Lotes B1 e B2 cometidos exclusivamente aos proprietários dos respetivos edifícios ou frações autónomas. Para estes fins, o Município garantirá o acesso dos proprietários dos edifícios ou frações autónomas da Parcela A e dos Lotes B1 e B2 à referida área de logística ao nível do piso -1 da Parcela B3, nomeadamente à central de armazenamento e compactação de resíduos, por via das servidões de passagem constituídas._____

5. Em tudo o mais que não contrarie o agora deliberado, mantem-se o previsto na Deliberação número trezentos e trinta e oito/AML/dois mil e dezanove, publicada no quarto Suplemento ao Boletim Municipal número mil trezentos e trinta e sete, de três de outubro de dois mil e dezanove, bem como na respetiva escritura de constituição de direito de superfície em subsolo, outorgada em vinte e sete de novembro de dois mil e vinte. _____

6. Na falta ou omissões na deliberação e título constitutivo do direito de superfície mencionados no número anterior, aplicam-se as disposições constantes do RPIML. _____

7. A superficiária, tendo adquirido a titularidade do direito de superfície à FIDELIDADE – PROPERTY EUROPE, S.A., conforme autorização concedida pelo Município através da Deliberação n.º 191/CM/2021 da Câmara Municipal de Lisboa, obriga-se, para todos os efeitos legais e contratuais, ao cumprimento dos termos, condições, direitos e obrigações decorrentes do contrato de constituição do direito de superfície, tal como alterado nos termos da presente escritura. _____

_____ SÉTIMA _____

Pelos segundos outorgantes foi dito que, em nome da sua representada, aceitam a ampliação do direito de superfície que acaba de ser constituído a favor desta, obrigando-se ao cumprimento de todas as cláusulas atrás exaradas. Por todos os outorgantes foi dito que se obrigam ao cumprimento de todas as condições de acordo atrás exaradas. _____

II - Constituição de Servidões de Passagem: _____

_____ OITAVA _____

1- Os PRIMEIRO e SEGUNDO OUTORGANTES são, respetivamente, proprietário de raiz e superficiário do prédio urbano já atrás identificado na cláusula primeira, descrito na Conservatória do Registo Predial de

Lisboa sob o número mil seiscentos e quarenta e seis, da freguesia do Campo Grande._____

2- Os SEGUNDO, QUARTO e SEXTO OUTORGANTES são comproprietários do prédio urbano sito no Campo Grande, na Rua Cordeiro de Sousa, freguesia do Campo Grande, concelho de Lisboa, inscrito na matriz predial urbana da freguesia das Avenidas Novas sob o artigo **2695**, com o valor patrimonial tributário de € **35.643.900,00**, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o número mil seiscentos e trinta e nove, da freguesia do Campo Grande (na presente escritura denominado Parcela A), ali registado a favor dos SEGUNDO, QUARTO e SEXTO OUTORGANTES, nas respetivas proporções, pela Apresentação mil seiscentos e sessenta e oito, de treze de Janeiro de dois mil e vinte e um._____

3- Os SEGUNDO, TERCEIRO e QUARTO OUTORGANTES são comproprietários do prédio urbano denominado Lote B1 (Lote Municipal n.º 2018/15), sito no Campo Grande, freguesia do Campo Grande, concelho de Lisboa, inscrito na matriz predial urbana da freguesia das Avenidas Novas sob o artigo **2655**, com o valor patrimonial tributário de € **11.995.554,28**, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o número mil seiscentos e trinta e cinco, da freguesia do Campo Grande, ali registado a favor dos SEGUNDO, TERCEIRO e QUARTO OUTORGANTES, nas respetivas proporções, pela Apresentação mil seiscentos e sessenta e dois, de treze de Janeiro de dois mil e vinte e um, e a operação de transformação fundiária – Loteamento número 2018/04, de três de Agosto de dois mil e dezoito, pela Apresentação quatrocentos e oitenta e sete, de dezasseis de Agosto de dois mil e dezoito e respetivos averbamentos, correspondentes ao Aditamento número um ao Alvará de Loteamento emitido pela Câmara Municipal de Lisboa, de doze de Julho de dois mil

e vinte e três, com a Apresentação dois mil e setenta e oito, de vinte e oito de Março de dois mil e vinte e quatro e Aditamento número dois ao Alvará de Loteamento emitido pela mesma Câmara Municipal, de dez de dezembro de dois mil e vinte e quatro, com a Apresentação mil novecentos e sete, de trinta de Janeiro de dois mil e vinte e cinco._____

4- Os QUARTO e QUINTO OUTORGANTES são comproprietários do prédio urbano denominado Lote B2 (Lote Municipal n.º 2018/16), sito no Campo Grande, freguesia do Campo Grande, concelho de Lisboa, inscrito na matriz predial urbana da freguesia das Avenidas Novas sob o artigo **2656**, com o valor patrimonial tributário de **€ 27.467.260,00**, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o número mil seiscentos e trinta e seis, da freguesia do Campo Grande, ali registado a favor dos QUARTO e QUINTO OUTORGANTES, nas respetivas proporções, pela Apresentação mil seiscentos e sessenta e seis, de treze de Janeiro de dois mil e vinte e um, e a operação de transformação fundiária – Loteamento número 2018/04, de três de Agosto de dois mil e dezoito, pela Apresentação quatrocentos e oitenta e sete, de dezasseis de Agosto de dois mil e dezoito e respetivos averbamentos, correspondentes ao Aditamento número um ao Alvará de Loteamento emitido pela Câmara Municipal de Lisboa, de doze de Julho de dois mil e vinte e três, com a Apresentação dois mil e setenta e oito, de vinte e oito de Março de dois mil e vinte e quatro e Aditamento número dois ao Alvará de Loteamento emitido pela mesma Câmara Municipal, de dez de dezembro de dois mil e vinte e quatro, com a Apresentação mil novecentos e sete, de trinta de Janeiro de dois mil e vinte e cinco._____

-----**NONA**-----

De harmonia com a Informação número, da Direção Municipal de Gestão Patrimonial, que constitui o Anexo da mencionada Proposta número/dois mil e vinte e cinco, pelo **valor global de quinhentos e dez mil euros**, são constituídas as seguintes servidões de passagem voluntárias no subsolo, assinaladas com a respetiva cor e referência no mencionado desenho número ELT-MSA-ZZ-00-DR-A-0026.0:-----

I - A favor do prédio urbano dos SEGUNDO, QUARTO e SEXTO OUTORGANTES (Parcela A), mencionado no número dois da cláusula anterior (Prédio Dominante), pelo valor global de **dez mil quatrocentos e sete euros e vinte e três cêntimos**, que o PRIMEIRO OUTORGANTE recebeu neste acto e de que dá quitação, através do cheque bancário n.º, sacado sobre

a) Servidão de passagem assinalada a riscado vermelho com a referência R0.2, para acesso logístico de pessoas, no piso -1, à cota sessenta e cinco ponto cinquenta (65.50), com uma largura de dois metros (2,00 m), sobre uma parcela de terreno com a área de cento e sessenta e um vírgula zero dois metros quadrados (161,02 m²), que confronta do Norte com servidão de passagem R0.3, do Sul com Câmara Municipal de Lisboa, do Poente com Câmara Municipal de Lisboa e servidão de passagem R0.1.1, e do Nascente com Parcela A, que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano identificado no número um da cláusula anterior (Prédio Serviente), com aquele confinante, com o valor atribuído de oitocentos e cinco euros e dez cêntimos.-----

b) Servidão de passagem assinalada a pontilhado vermelho com a referência P1.2.1, para acesso de pessoas e/ou veículos, no piso -2, da cota sessenta e quatro ponto cinquenta (64.50) até à cota sessenta e

um ponto cinquenta (61.50), com uma largura de cinco vírgula noventa metros (5,90 m), sobre uma parcela de terreno com a área de trinta e seis vírgula setenta metros quadrados (36,70 m²), que confronta do Norte e Sul com Câmara Municipal de Lisboa, do Poente com servidão de passagem P1.1, e do Nascente com Parcela A, que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano identificado no número um da cláusula anterior (Prédio Serviente), com aquele confinante, com o valor atribuído de mil novecentos e noventa e nove euros e treze cêntimos. _____

c) Servidão de passagem assinalada a pontilhado vermelho com a referência P1.2.2, para acesso de pessoas, no piso -2, à cota sessenta e um ponto cinquenta (61.50), com uma largura de dois vírgula setenta e cinco metros (2,75 m), sobre uma parcela de terreno com a área de dezassete vírgula sessenta e cinco metros quadrados (17,65 m²), que confronta do Norte e Sul com Câmara Municipal de Lisboa, do Poente com servidão de passagem P1.1, e do Nascente com Parcela A, que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano identificado no número um da cláusula anterior (Prédio Serviente), com aquele confinante, com o valor atribuído de oitenta e oito euros e vinte e cinco cêntimos. _____

d) Servidão de passagem assinalada a pontilhado vermelho com a referência P1.2.3, para acesso de pessoas e/ou veículos, no piso -2, à cota sessenta e um ponto cinquenta (61.50), com uma largura de cinco metros (5,00 m), sobre uma parcela de terreno com a área de cinquenta vírgula zero sete metros quadrados (50,07 m²), que confronta do Norte com servidão de passagem P1.1, do Sul com Parcela A, e do Poente e Nascente com Câmara Municipal de Lisboa, que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano identificado no número um da

cláusula anterior (Prédio Serviente), com aquele confinante, com o valor atribuído de dois mil setecentos e vinte e sete euros e quarenta e três cêntimos._____

e) Servidão de passagem assinalada a pontilhado vermelho com a referência P2.2.1, para acesso de pessoas e/ou veículos, no piso -3, à cota cinquenta e oito ponto cinquenta (58.50), com uma largura de cinco vírgula noventa metros (5,90 m), sobre uma parcela de terreno com a área de trinta e seis vírgula quarenta e três metros quadrados (36,43 m²), que confronta do Norte e Sul com Câmara Municipal de Lisboa, do Poente com servidão de passagem P2.1, e do Nascente com Parcela A, que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano identificado no número um da cláusula anterior (Prédio Serviente), com aquele confinante, com o valor atribuído de mil novecentos e oitenta e quatro euros e quarenta e três cêntimos._____

f) Servidão de passagem assinalada a pontilhado vermelho com a referência P2.2.2, para acesso de pessoas, no piso -3, à cota cinquenta e oito ponto cinquenta (58.50), com uma largura de dois vírgula setenta e cinco metros (2,75 m), sobre uma parcela de terreno com a área de dezassete vírgula trinta e oito metros quadrados (17,38 m²), que confronta do Norte e Sul com Câmara Municipal de Lisboa, do Poente com servidão de passagem P2.1, e do Nascente com Parcela A, que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano identificado no número um da cláusula anterior (Prédio Serviente), com aquele confinante, com o valor atribuído de oitenta e seis euros e noventa cêntimos._____

g) Servidão de passagem assinalada a pontilhado vermelho com a referência P2.2.3, para acesso de pessoas e/ou veículos, no piso -3, à cota cinquenta e oito ponto cinquenta (58.50), com uma largura de cinco metros (5,00 m), sobre uma parcela de terreno com a área de

quarenta e nove vírgula oitenta e seis metros quadrados (49,86 m²), que confronta do Norte com servidão de passagem P2.1, do Sul com Parcela A, e do Poente e Nascente com Câmara Municipal de Lisboa, que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano identificado no número um da cláusula anterior (Prédio Serviente), com aquele confinante, com o valor atribuído de dois mil setecentos e quinze euros e noventa e nove cêntimos. _____

II - A favor do prédio urbano dos SEGUNDO, TERCEIRO e QUARTO OUTORGANTES (Lote B1), mencionado no número três da cláusula anterior (Prédio Dominante), pelo valor global de **catorze mil duzentos e seis euros e trinta e seis cêntimos**, que o PRIMEIRO OUTORGANTE recebeu neste acto e de que dá quitação, através do cheque bancário n.º, sacado sobre: _____

a) Servidão de passagem assinalada a riscado amarelo com a referência R0.4, para acesso logístico de pessoas, no piso -1, à cota sessenta e cinco ponto cinquenta (65.50), com uma largura de dois metros (2,00 m), sobre uma parcela de terreno com a área de duzentos e cinquenta e três vírgula oitenta e quatro metros quadrados (253,84 m²), que confronta do Norte e Poente com Câmara Municipal de Lisboa, do Sul com servidão de passagem R0.3, e do Nascente com o Lote B1, que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano identificado no número um da cláusula anterior (Prédio Serviente), com aquele confinante, com o valor atribuído de mil duzentos e sessenta e nove euros e vinte cêntimos. _____

b) Servidão de passagem assinalada a amarelo com a referência P1.3, para acesso de pessoas e/ou veículos, no piso -2, à cota sessenta e um ponto cinquenta (61.50), com uma largura de sete vírgula cinquenta metros (7,50 m), sobre uma parcela de terreno com a área de quarenta e seis vírgula cinquenta e oito metros quadrados (46,58 m²), que

confronta do Norte e Sul com Câmara Municipal de Lisboa, do Poente com servidão de passagem P1.1, e do Nascente com Lote B1, que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano identificado no número um da cláusula anterior (Prédio Serviente), com aquele confinante, com o valor atribuído de dois mil quinhentos e trinta e sete euros e trinta e dois cêntimos._____

c) Servidão de passagem assinalada a verde com a referência P1.4.1, para acesso de pessoas e/ou veículos, no piso -2, à cota sessenta e um ponto cinquenta (61.50), com uma largura de cinco metros (5,00 m), sobre uma parcela de terreno com a área de trinta e cinco vírgula quarenta e três metros quadrados (35,43 m²), que confronta do Norte com Lote B1, do Sul com servidão de passagem P1.1, e do Poente e Nascente com Câmara Municipal de Lisboa, que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano identificado no número um da cláusula anterior (Prédio Serviente), com aquele confinante, com um valor atribuído de mil novecentos e vinte e nove euros e noventa e cinco cêntimos._____

d) Servidão de passagem assinalada a verde com a referência P1.4.2, para acesso de pessoas e/ou veículos, no piso -2, à cota sessenta e um ponto cinquenta (61.50), com uma largura de cinco vírgula noventa metros (5,90 m), sobre uma parcela de terreno com a área de trinta e seis vírgula setenta e quatro metros quadrados (36,74 m²), que confronta do Norte e Sul com Câmara Municipal de Lisboa, do Poente com servidão de passagem P1.1, e do Nascente com Lote B1, que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano identificado no número um da cláusula anterior (Prédio Serviente), com aquele confinante, com um valor atribuído de dois mil e um euros e trinta e um cêntimos._____

e) Servidão de passagem assinalada a amarelo com a referência P2.3, para acesso de pessoas e/ou veículos, no piso -3, à cota cinquenta e oito ponto cinquenta (58.50), com uma largura de sete vírgula cinquenta

metros (7,50 m), sobre uma parcela de terreno com a área de quarenta e seis vírgula cinquenta e oito metros quadrados (46,58 m²), que confronta do Norte e Sul com Câmara Municipal de Lisboa, do Poente com servidão de passagem P2.1, e do Nascente com Lote B1, e que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano identificado no número um da cláusula anterior (Prédio Serviente), com aquele confinante, com o valor atribuído de dois mil quinhentos e trinta e sete euros e trinta e dois cêntimos._____

f) Servidão de passagem assinalada a verde com a referência P2.4.1, para acesso de pessoas e/ou veículos, no piso -3, à cota cinquenta e oito ponto cinquenta (58.50), com uma largura de cinco metros (5,00 m), sobre uma parcela de terreno com a área de trinta e cinco vírgula quarenta e três metros quadrados (35,43 m²), que confronta do Norte com Lote B1, do Sul com servidão de passagem P2.1, e do Poente e Nascente com Câmara Municipal de Lisboa, que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano identificado no número um da cláusula anterior (Prédio Serviente), com aquele confinante, com o valor atribuído de mil novecentos e vinte e nove euros e noventa e cinco cêntimos._____

g) Servidão de passagem assinalada a verde com a referência P2.4.2, para acesso de pessoas e/ou veículos, no piso -3, à cota cinquenta e oito ponto cinquenta (58.50), com uma largura de cinco vírgula noventa metros (5,90 m), sobre uma parcela de terreno com a área de trinta e seis vírgula setenta e quatro metros quadrados (36,74 m²), que confronta do Norte e Sul com Câmara Municipal de Lisboa, do Poente com servidão de passagem P2.1 e do Nascente com Lote B1, que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano identificado no número um da cláusula anterior (Prédio Serviente), com aquele confinante, com o valor atribuído de dois mil e um euros e trinta e um cêntimos._____

III - A favor do prédio urbano dos QUARTO e QUINTO OUTORGANTES (Lote B2), mencionado no número quatro da cláusula anterior (Prédio Dominante), pelo valor global de **nove mil quinhentos e um euros e vinte e oito cêntimos**, que o PRIMEIRO OUTORGANTE recebeu neste acto e de que dá quitação, através do cheque bancário n.º, sacado sobre:_____

a) Servidão de passagem assinalada a riscado roxo com a referência R0.5, para acesso logístico de pessoas, no piso -1, à cota sessenta e cinco ponto cinquenta (65.50), com uma largura de dois metros (2,00 m), sobre uma parcela de terreno com a área de cento e vinte e sete vírgula setenta e três metros quadrados (127,73 m²), que confronta do Norte e Sul com Câmara Municipal de Lisboa, do Poente com Câmara Municipal de Lisboa e servidão de passagem R0.1.1, e do Nascente com Lote B2, que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano identificado no número um da cláusula anterior (Prédio Serviente), com aquele confinante, com o valor atribuído de seiscentos e trinta e oito euros e sessenta e cinco cêntimos._____

b) Servidão de passagem assinalada a roxo com a referência P1.5.2, para acesso de pessoas e/ou veículos, no piso -2, à cota sessenta e um ponto cinquenta (61.50), com uma largura de sete vírgula trinta metros (7,30 m), sobre uma parcela de terreno com a área de quarenta e cinco vírgula vinte e um metros quadrados (45,21 m²), que confronta do Norte e Sul com Câmara Municipal de Lisboa, do Poente com servidão de passagem P1.1, e do Nascente com Lote B2, que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano identificado no número um da cláusula anterior (Prédio Serviente), com aquele confinante, com o valor atribuído de dois mil quatrocentos e sessenta e dois euros e sessenta e nove cêntimos._____

c) Servidão de passagem assinalada a roxo com a referência P1.5.3, para acesso de pessoas e/ou veículos, no piso -2, à cota sessenta e um ponto cinquenta (61.50), com uma largura de cinco vírgula noventa metros (5,90 m), sobre uma parcela de terreno com a área de trinta e seis vírgula catorze metros quadrados (36,14 m²), que confronta do Norte e Sul com Câmara Municipal de Lisboa, do Poente com servidão de passagem P1.1, e do Nascente com Lote B2, que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano identificado no número um da cláusula anterior (Prédio Serviente), com aquele confinante, com o valor atribuído de mil novecentos e sessenta e oito euros e sessenta e três cêntimos._____

d) Servidão de passagem assinalada a roxo com a referência P2.5.2, para acesso de pessoas e/ou veículos, no piso -3, à cota cinquenta e oito ponto cinquenta (58.50), com uma largura de sete vírgula trinta metros (7,30 m), sobre uma parcela de terreno com a área de quarenta e cinco vírgula vinte e um metros quadrados (45,21 m²), que confronta do Norte e Sul com Câmara Municipal de Lisboa, do Poente com servidão de passagem P2.1 e do Nascente com Lote B2, que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano identificado no número um da cláusula anterior (Prédio Serviente), com aquele confinante, com o valor atribuído de dois mil quatrocentos e sessenta e dois euros e sessenta e nove cêntimos._____

e) Servidão de passagem assinalada a roxo com a referência P2.5.3, para acesso de pessoas e/ou veículos, no piso -3, à cota cinquenta e oito ponto cinquenta (58.50), com uma largura de cinco vírgula noventa metros (5,90 m), sobre uma parcela de terreno com a área de trinta e seis vírgula catorze metros quadrados (36,14 m²), que confronta do Norte e Sul com Câmara Municipal de Lisboa, do Poente com servidão de passagem P2.1 e do Nascente com Lote B2, que faz parte da

propriedade de raiz do prédio urbano identificado no número um da cláusula anterior (Prédio Serviente), com aquele confinante, com o valor atribuído de mil novecentos e sessenta e oito euros e sessenta e dois cêntimos._____

IV - A favor dos prédios urbanos dos SEGUNDO, TERCEIRO, QUARTO, QUINTO e SEXTO OUTORGANTES, mencionados nos números dois (Parcela A), três (Lote B1) e quatro (Lote B2) da cláusula anterior (Prédios Dominantes), pelo valor global de **quatrocentos e vinte e nove mil quinhentos e trinta e cinco euros e setenta cêntimos**, que o PRIMEIRO OUTORGANTE recebeu neste acto e de que dá quitação, através do cheque bancário n.º, sacado sobre

a) Servidão de passagem assinalada a azul com a referência R0.1.1, para acesso de pessoas e/ou veículos, no piso -1, com a cota de nível sessenta e quatro ponto cinquenta (64.50) e cotas variáveis de sessenta e quatro ponto cinquenta (64.50) e sessenta e um ponto cinquenta (61.50) (rampas), com uma largura máxima de seis vírgula setenta metros (6,70 m) e largura mínima de três vírgula sessenta metros (3,60 m), sobre uma parcela de terreno com a área de dois mil trezentos e trinta e nove vírgula dois metros quadrados (2.339,02 m²), que confronta do Norte, Sul e Poente com Câmara Municipal de Lisboa, e do Nascente com Câmara Municipal de Lisboa e servidões de passagem R0.2 e R0.5, que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano identificado no número um da cláusula anterior (Prédio Serviente), com o valor atribuído de cento e vinte e sete mil quatrocentos e onze euros e setenta e cinco cêntimos._____

b) Servidão de passagem assinalada a azul com a referência P1.1, para acesso de pessoas e/ou veículos, no piso -2, à cota sessenta e um ponto cinquenta (61.50), com uma largura máxima de dezoito vírgula

quarenta metros (18,40 m) e largura mínima de dois vírgula cinquenta metros (2,50 m), sobre uma parcela de terreno com a área de dois mil oitocentos e sessenta e cinco vírgula sessenta e cinco metros quadrados (2.865,65 m²), que confronta do Norte com Câmara Municipal de Lisboa, Lote B1 e servidão de passagem P1.4.1, do Sul com Câmara Municipal de Lisboa e servidão de passagem P1.2.3, do Poente com Câmara Municipal de Lisboa, e do Nascente com Câmara Municipal de Lisboa, servidões de passagem P1.2.1, P1.2.2, P1.3, P1.4.2, P1.5.2, P1.5.3, e Parcela B4, que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano identificado no número um da cláusula anterior (Prédio Serviente), com o valor atribuído de cento e cinquenta e seis mil noventa e oito euros e quarenta e oito cêntimos._____

c) Servidão de passagem assinalada a azul com a referência P2.1, para acesso de pessoas e/ou veículos, no piso -3, à cota sessenta e um ponto cinquenta (61.50) até cinquenta e oito ponto cinquenta (58.50), com uma largura máxima de dezoito vírgula quarenta metros (18,40 m) e largura mínima de dois vírgula cinquenta metros (2,50 m), sobre uma parcela de terreno com a área de dois mil seiscentos e oitenta vírgula setenta e três metros quadrados (2.680,73 m²), que confronta do Norte com Câmara Municipal de Lisboa, Lote B1 e servidão de passagem P2.4.1, do Sul com Câmara Municipal de Lisboa e servidão de passagem P2.2.3, do Poente com Câmara Municipal de Lisboa, e do Nascente com Câmara Municipal de Lisboa, servidões de passagem P2.2.1, P2.2.2, P2.3, P2.4.2, P2.5.2, P2.5.3, e Parcela B4, que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano identificado no número um da cláusula anterior (Prédio Serviente), com o valor atribuído de cento e quarenta e seis mil vinte e cinco euros e quarenta e sete cêntimos._____

V - A favor dos prédios urbanos dos SEGUNDO, TERCEIRO, QUARTO e SEXTO OUTORGANTES, mencionados nos números dois (Parcela A) e três (Lote B1) da cláusula anterior (Prédios Dominantes), pelo valor global de **quarenta e três mil oitocentos e quarenta e cinco euros e oitenta e oito cêntimos**, que o PRIMEIRO OUTORGANTE recebeu neste acto e de que dá quitação, através do cheque bancário n.º, sacado sobre

a) Servidão de passagem assinalada a riscado vermelho e amarelo com a referência R0.3, para acesso logístico de pessoas, no piso -1, à cota sessenta e cinco ponto cinquenta (65.50), com uma largura de sete vírgula setenta metros (7,70 m), sobre uma parcela de terreno com a área de cento e setenta e quatro vírgula sessenta e cinco metros quadrados (174,65 m²), que confronta do Norte com servidão de passagem R0.4 e Lote B1, do Sul com servidão de passagem R0.2 e Parcela A, do Poente com Câmara Municipal de Lisboa, e do Nascente com ónus de utilização pública R0.6a.1, que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano identificado no número um da cláusula anterior (Prédio Serviente), com aqueles confinante, com o valor atribuído de oitocentos e setenta e três euros e vinte e cinco cêntimos.

b) Servidão de passagem assinalada a azul com a referência R0.1.2, para acesso de pessoas e/ou veículos, no piso -1, à cota desde a superfície até sessenta e quatro ponto cinquenta (64.50), com uma largura de vinte e dois vírgula sessenta metros (22,60 m), sobre uma parcela de terreno com a área de setecentos e oitenta e oito vírgula oitenta e nove metros quadrados (788,89 m²), que confronta do Norte com Lote B1 e Câmara Municipal de Lisboa, do Sul com Parcela A, do Poente com ónus de utilização pública R0.6a.1, e do Nascente com Parcela B4, que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano identificado no número um da cláusula anterior (Prédio Serviente), com

aqueles confinante, com o valor atribuído de quarenta e dois mil novecentos e setenta e dois euros e sessenta e três cêntimos._____

VI - A favor dos prédios urbanos dos SEGUNDO, TERCEIRO, QUARTO e QUINTO OUTORGANTES, mencionados nos números três (Lote B1) e quatro (Lote B2) da cláusula anterior (Prédios Dominantes), pelo valor global de **dois mil quinhentos e três euros e cinquenta e cinco cêntimos**, que o PRIMEIRO OUTORGANTE recebeu neste acto e de que dá quitação, através do cheque bancário n.º, sacado sobre

a) Servidão de passagem assinalada a roxo com a referência P1.5.1, para acesso de pessoas e/ou veículos, no piso -2, à cota sessenta e um ponto cinquenta (61.50), com uma largura de sete vírgula dez metros (7,10 m), sobre uma parcela de terreno com a área de vinte e quatro vírgula vinte metros quadrados (24,20 m²), que confronta do Norte com o Lote B2, do Sul com Lote B1, e do Poente e Nascente com Câmara Municipal de Lisboa, que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano identificado no número um da cláusula anterior (Prédio Serviente), com aqueles confinante, com o valor atribuído de mil trezentos e dezoito euros e vinte e três cêntimos._____

b) Servidão de passagem assinalada a roxo com a referência P2.5.1, para acesso de pessoas e/ou veículos, no piso -3, à cota cinquenta e oito ponto cinquenta (58.50), com uma largura de seis vírgula quarenta metros (6,40 m), sobre uma parcela de terreno com a área de vinte e um vírgula setenta e seis metros quadrados (21,76 m²), que confronta do Norte com Lote B2, do Sul com Lote B1, e do Poente e Nascente com Câmara Municipal de Lisboa, que faz parte da propriedade de raiz do prédio urbano identificado no número um da cláusula anterior (Prédio Serviente), com aqueles confinante, com o valor atribuído de mil cento e oitenta e cinco euros e trinta e dois cêntimos._____

DÉCIMA

O SEGUNDO OUTORGANTE, superficiário do mencionado prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o número mil seiscientos e quarenta e seis, dá o seu inteiro assentimento às servidões acabas de constituir na cláusula anterior.-----

DÉCIMA PRIMEIRA

Todas as servidões acabadas de constituir sobre o prédio urbano do PRIMEIRO OUTORGANTE identificado no número um da cláusula Nona (Prédio Serviente), a favor dos prédios urbanos dos SEGUNDO, TERCEIRO, QUARTO, QUINTO e SEXTO OUTORGANTES, mencionados nos números dois (Parcela A), três (Lote B1) e quatro (Lote B2) da cláusula Nona (Prédios Dominantes), ficam sujeitas às seguintes condições de acordo:-----

1. As servidões de passagem constituídas, no seu conjunto, têm início na presente data e termo em vinte e seis de novembro de dois mil cento e dez.-----
2. O prazo acima referido será prorrogado automaticamente por períodos iguais e sucessivos de cinco anos, salvo se o Município de Lisboa definir, implementar e custear solução alternativa, que satisfaça as utilidades de que gozam os prédios dominantes e da qual para estes não resulte incremento das respetivas responsabilidades operacionais, nas condições legais e regulamentares em vigor à data.-----
3. É da responsabilidade da superficiária proceder ao registo da constituição das diversas servidões e respetivas condições, sem prejuízo da prática pelo Município de todos os atos que se mostrem necessário a esses fins na qualidade de proprietário da Parcela B3.____
4. É, ainda, da responsabilidade da superficiária, enquanto durar o direito de superfície:-----

4.1 A manutenção em perfeito estado de conservação, funcionamento, limpeza e segurança de todas as servidões de passagem, incluindo todos os acessos viários à superfície dos diversos parques de estacionamento;_____

4.2 Garantir o acesso permanente pelo estacionamento público aos estacionamentos privados;_____

4.3 Garantir o acesso pelo estacionamento público às galerias comerciais durante todo o seu horário de funcionamento;_____

4.4 Garantir a vigilância e segurança permanente dos acessos aos estacionamentos privados, nos termos que vier a acordar com os proprietários dos prédios dominantes._____

_____ **DÉCIMA SEGUNDA** _____

Por todos os outorgantes foi dito que, em nome dos seus representados, aceitam as servidões de passagem acabas de constituir, obrigando-se ao cumprimento de todas as condições exaradas na cláusula anterior._____

_____ **ASSIM O DISSERAM.** _____

EXIBIRAM: _____

.....

ARQUIVO: _____

.....

_____Esta escritura foi lida aos outorgantes e explicado o seu conteúdo._____

[REDACTED] (DMGP)

De: [REDACTED]
Enviado: 25 de fevereiro de 2025 16:57
Para: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Assunto: RE: Alteração do DS - Condições de acordo

ATENÇÃO: Este email teve origem fora da CML. Não clique em links ou abra anexos, a menos que reconheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

Boa tarde [REDACTED]

Tem o nosso acordo à minuta.
Tratamos mais à frente dos considerandos e das plantas a anexar.

Abraço e obrigado

[REDACTED]
From: [REDACTED]
Sent: domingo, 23 de fevereiro de 2025 23:45

To: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Subject: RE: Alteração do DS - Condições de acordo

Atenção: este email foi originado de fora da organização. Não clique em links ou abra anexos, a menos que reconheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

Caution: this email originated from outside of the organization. Do not click links or open attachments unless you recognize the sender and know the content is safe.

Caro [REDACTED]

Remeto, em anexo, a minuta da escritura em formato word, já devidamente alterada, bem como a certidão Casa Pronta do prédio da Câmara Municipal de Lisboa correspondente à Parcela B3, com a descrição predial 1637 de onde foi desanexada a área de 9.282,70m2, que passou a constituir o prédio descrito sob o n.º 1646.

Um abraço,

[REDACTED]
Diretor Municipal

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

Direção Municipal de Gestão Patrimonial
Campo Grande, n.º25, 3º A - 1749-099 Lisboa
Telefone direto: (+351) [REDACTED]
WWW.cm-lisboa.pt | [REDACTED]
[Política de privacidade](#)

De: [REDACTED]

Enviada: 20 de fevereiro de 2025 10:44

Para: [REDACTED]

Cc: [REDACTED]

Assunto: RE: Alteração do DS - Condições de acordo

ATENÇÃO: Este email teve origem fora da CML. Não clique em links ou abra anexos, a menos que reconheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

Caro [REDACTED]

Bom dia !

Hoje, não tão rápido como das vezes anteriores, envio os nossos comentários à V. proposta de minuta, relativa à escritura Pública de Ampliação de Direito de Superfície e Constituição de Servidões de Passagem. Salvo melhor opinião, teremos de efetuar uma breve alteração nas peças desenhadas que ficarão associadas à escritura pois, uma vez que nada será referido à cerca das servidões no interior do lote B1.

Ficando a aguardar o V. comentários,

Um abraço e até breve,

From: [REDACTED]

Sent: sexta-feira, 14 de fevereiro de 2025 09:37

To: [REDACTED]

Cc: [REDACTED]

Subject: RE: Alteração do DS - Condições de acordo

Atenção: este email foi originado de fora da organização. Não clique em links ou abra anexos, a menos que reconheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

Caution: this email originated from outside of the organization. Do not click links or open attachments unless you recognize the sender and know the content is safe.

Caro [REDAZIDA]

Agradeço os vossos comentários e a já habitual celeridade!

Após clarificação quanto à alteração da redação da Condição Segunda por vós proposta, foi rececionada nova versão que já inserida na minuta de contrato (mas sem considerandos) submetemos à apreciação.

Aproveito para referir que foi realizada alteração à redação do n.º 3 da Cláusula Décima Primeira.

Um abraço,

[REDAZIDA]

Diretor Municipal

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

Direção Municipal de Gestão Patrimonial
Campo Grande, n.º25, 3º A - 1749-099 Lisboa

Telefone direto: (+351) [REDAZIDA]

WWW.cm-lisboa.pt | [REDAZIDA]

[Política de privacidade](#)



"AVISO DE CONFIDENCIALIDADE: Esta mensagem de correio eletrónico e os ficheiros nela contidos ou anexados destinam-se a uso exclusivo do(s) destinatário(s) e poderá conter dados pessoais, informação privada, confidencial ou legalmente protegida. Se a presente comunicação incluir dados pessoais, a pessoa ou entidade a quem é dirigida está obrigada ao cumprimento do disposto no Regulamento Geral de Proteção de Dados (Regulamento (UE) 2016/679-PE/C de 2016/04/27) e demais legislação aplicável, devendo manter em total confidencialidade e segurança os dados pessoais ora transmitidos. O Município de Lisboa informa ainda que, no caso de ter recebido esta mensagem por engano, a utilização, cópia, retenção, reprodução, divulgação, distribuição ou reencaminhamento dessa informação é expressamente proibido e deverá proceder à sua eliminação imediata, sob pena de sujeição às competentes sanções legais."

De: [REDAZIDA]

Enviada: 11 de fevereiro de 2025 10:36

Para: [REDAZIDA]

Cc: [REDAZIDA]

Assunto: RE: Alteração do DS - Condições de acordo

ATENÇÃO: Este email teve origem fora da CML. Não clique em links ou abra anexos, a menos que reconheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

Caro [REDAZIDA]

Tal como indiquei, aqui vão os nossos comentários:

CONDIÇÕES DE ACORDO

PRIMEIRA

1. As servidões de passagem constituídas, no seu conjunto, têm início na data da outorga da escritura de alteração do direito de superfície e termo em 26 de novembro de 2110.
2. O prazo acima referido será prorrogado automaticamente por períodos iguais e sucessivos de cinco anos, salvo se o Município definir, implementar e custear solução alternativa, que satisfaça as utilidades de que gozam os prédios

dominantes e da qual para estes não resulte incremento das respetivas responsabilidades operacionais, nas condições legais e regulamentares em vigor à data.

3. É da responsabilidade da superficiária proceder ao registo da constituição das diversas servidões e respetivas condições, sem prejuízo da prática pelo Município de todos os atos que se mostrem necessário a esses fins na qualidade de proprietário da Parcela B3 e de outros espaços do domínio municipal onerados pelas servidões.

4. É, ainda, da responsabilidade da superficiária, enquanto durar o direito de superfície:

4.1 A manutenção em perfeito estado de conservação, funcionamento, limpeza e segurança de todas as servidões de passagem, incluindo todos os acessos viários à superfície dos diversos parques de estacionamento;

4.2 Garantir o acesso permanente pelo estacionamento público aos estacionamentos privados;

4.3 Garantir o acesso pelo estacionamento público às galerias comerciais durante todo o seu horário de funcionamento;

4.4 Garantir a vigilância e segurança permanente dos acessos aos estacionamentos privados, nos termos que vier a acordar com os proprietários dos prédios dominantes.

SEGUNDA

1. A superficiária será responsável, enquanto durar o direito de superfície, pela recolha, gestão, armazenamento e deposição dos resíduos sólidos urbanos (RSU) produzidos no parque de estacionamento público na Parcela B3, e bem assim, dos produzidos nos edifícios da Parcela A e dos Lotes B1 e B2, de acordo com os seguintes princípios:

1.1 A gestão de RSU da Parcela B3, da Parcela A e dos Lotes B1 e B2 será comum, e, por determinação dos serviços municipais competentes, será feita com recurso a um sistema de recolha de resíduos tradicional (ao invés da solução inicialmente preconizada no Estudo Preliminar que constituiu o Anexo V ao programa do Procedimento de Hasta Pública n.º 1/DEV/DMGP/CML/19, que era um sistema pneumático, de responsabilidade municipal).

1.2 Para estes efeitos, a superficiária deverá criar na Parcela B3, ao nível do piso -1 (área de logística), uma central de armazenamento e compactação de resíduos, que constituirá o ponto de interface com o exterior do empreendimento e na qual serão colocados os equipamentos de deposição que vão receber os resíduos provenientes da Parcela A e dos Lotes B1 e B2.

1.3 A gestão dos resíduos desde os compartimentos intermédios de deposição temporária, que existirão em cada um dos edifícios na Parcela A e nos Lotes B1 e B2, até à central de resíduos na Parcela B3, bem como o seu transporte para o exterior e encaminhamento a destino final adequado, serão assegurados sob responsabilidade da superficiária e executados por operador privado devidamente licenciado, a contratar por aquela.

2. As condições de execução do sistema descrito no número anterior obedecerão ao parecer dos serviços municipais competentes, em sede dos respetivos procedimentos de controlo prévio, e às normas regulamentares e legais em vigor, assegurando-se, nomeadamente, o cumprimento dos requisitos de segurança e salubridade aplicáveis.

3. Os custos com a implementação e o funcionamento do sistema de recolha, gestão, armazenamento e deposição de RSU descrito nos números anteriores serão integralmente suportados pela superficiária (enquanto durar o direito de

superfície) e pelos proprietários dos edifícios (ou de suas frações autónomas) da Parcela A e dos Lotes B1 e B2, devendo a repartição de tais custos e encargos ser regulada entre eles mediante título jurídico adequado, nomeadamente por via de instrumentos de gestão condominial ou outros que venham a ser estabelecidos de acordo com o quadro legal e regulamentar aplicável, e terá em conta, designadamente, os diferentes volumes e tipos de RSU produzidos e as localizações de origem (espaços de serviços, comércio, habitacional e espaços de estacionamento).

4. Após a cessação do contrato de direito de superfície, as responsabilidades e encargos da superficiária extinguir-se-ão, sendo estas as responsabilidades e encargos que lhe estavam cometidos nos termos da presente deliberação assumidos pelo Município, enquanto proprietário do parque de estacionamento público da Parcela B3, ou por entidade terceira a quem o Município venha a atribuir o direito de exploração do referido parque de estacionamento, sem prejuízo das responsabilidades e encargos cometidos aos exclusivamente pelos proprietários da Parcela A e dos Lotes B1 e B2 e/ou pelos proprietários das futuras frações autónomas.

TERCEIRA

1. Em tudo o mais que não contrarie o agora deliberado, mantem-se o previsto na Deliberação n.º 338/AML/2019 publicada no 4º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 1337, de 3 de outubro de 2019, bem como na respetiva escritura de constituição de direito de superfície em subsolo, outorgada em 27 de novembro de 2020.

2. Na falta ou omissões na deliberação e título constitutivo do direito de superfície mencionados no número anterior, aplicam-se as disposições constantes do RPIML.

3. A superficiária FPE (PT) 5 PARK, S.A., tendo adquirido a titularidade do direito de superfície à FIDELIDADE – PROPERTY EUROPE, S.A., conforme autorização concedida pelo Município através da Deliberação n.º 191/CM/2021 da Câmara Municipal de Lisboa, obriga-se, para todos os efeitos legais e contratuais, ao cumprimento dos termos, condições, direitos e obrigações decorrentes do contrato de constituição do direito de superfície, tal como alterado nos termos da presente deliberação.

Um abraço

[Redacted]

From: [Redacted]
Sent: terça-feira, 11 de fevereiro de 2025 09:52
To: [Redacted]
Cc: [Redacted]
Subject: RE: Alteração do DS - Condições de acordo

Caro [Redacted]

Bom dia e obrigado pelo envio !
Seremos céleres a responder.

Um abraço

From: [REDACTED]

Sent: segunda-feira, 10 de fevereiro de 2025 19:21

To: [REDACTED]

Cc: [REDACTED]

Subject: FW: Alteração do DS - Condições de acordo

Atenção: este email foi originado de fora da organização. Não clique em links ou abra anexos, a menos que reconheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

Caution: this email originated from outside of the organization. Do not click links or open attachments unless you recognize the sender and know the content is safe.

Caro [REDACTED],

Estando a ultimar os elementos a submeter a Reunião de Câmara faltava obter a vossa anuência quanto às seguintes Condições de Acordo, a constar da escritura de alteração do DS:

CONDIÇÕES DE ACORDO

PRIMEIRA

1. As servidões de passagem constituídas, no seu conjunto, têm início na data da outorga da escritura de alteração do direito de superfície e termo em 26 de novembro de 2110.
2. O prazo acima referido será prorrogado automaticamente por períodos iguais e sucessivos de cinco anos, salvo se o Município definir, implementar e custear solução alternativa, que satisfaça as utilidades de que gozam os prédios dominantes e da qual para estes não resulte incremento das respetivas responsabilidades operacionais, nas condições legais e regulamentares em vigor à data.
3. É da responsabilidade da superficiária proceder ao registo da constituição das diversas servidões e respetivas condições.
4. É, ainda, da responsabilidade da superficiária, enquanto durar o direito de superfície:
 - 4.1 A manutenção em perfeito estado de conservação, funcionamento, limpeza e segurança de todas as servidões de passagem, incluindo todos os acessos viários à superfície dos diversos parques de estacionamento;
 - 4.2 Garantir o acesso permanente pelo estacionamento público aos estacionamentos privados;
 - 4.3 Garantir o acesso pelo estacionamento público às galerias comerciais durante todo o seu horário de funcionamento;
 - 4.4 Garantir a vigilância e segurança permanente dos acessos aos estacionamentos privados, nos termos que vier a acordar com os proprietários dos prédios dominantes.

SEGUNDA

1. A superficiária será responsável, enquanto durar o direito de superfície, pela recolha, gestão, armazenamento e deposição dos resíduos sólidos urbanos (RSU) produzidos no parque de estacionamento público na Parcela B3, e bem assim, dos produzidos nos edifícios da Parcela A e dos Lotes B1 e B2, de acordo com os seguintes princípios:

1.1 A gestão de RSU da Parcela B3, da Parcela A e dos Lotes B1 e B2 será comum, e, por determinação dos serviços municipais competentes, será feita com recurso a um sistema de recolha de resíduos tradicional (ao invés da solução inicialmente preconizada no Estudo Preliminar que constituiu o Anexo V ao programa do Procedimento de Hasta Pública n.º 1/DEV/DMGP/CML/19, que era um sistema pneumático, de responsabilidade municipal).

1.2 Para estes efeitos, a superficiária deverá criar na Parcela B3, ao nível do piso -1 (área de logística), uma central de armazenamento e compactação de resíduos, que constituirá o ponto de interface com o exterior do empreendimento e na qual serão colocados os equipamentos de deposição que vão receber os resíduos provenientes da Parcela A e dos Lotes B1 e B2.

1.3 A gestão dos resíduos desde os compartimentos intermédios de deposição temporária, que existirão em cada um dos edifícios na Parcela A e nos Lotes B1 e B2, até à central de resíduos na Parcela B3, bem como o seu transporte para o exterior e encaminhamento a destino final adequado, serão assegurados sob responsabilidade da superficiária e executados por operador privado devidamente licenciado, a contratar por aquela.

2. As condições de execução do sistema descrito no número anterior obedecerão ao parecer dos serviços municipais competentes, em sede dos respetivos procedimentos de controlo prévio, e às normas regulamentares e legais em vigor, assegurando-se, nomeadamente, o cumprimento dos requisitos de segurança e salubridade aplicáveis.

3. Os custos com a implementação e o funcionamento do sistema de recolha, gestão, armazenamento e deposição de RSU descrito nos números anteriores serão integralmente suportados pela superficiária (enquanto durar o direito de superfície) e pelos proprietários dos edifícios (ou de suas frações autónomas) da Parcela A e dos Lotes B1 e B2, devendo a repartição de tais custos e encargos ser regulada entre eles mediante título jurídico adequado, nomeadamente por via de instrumentos de gestão condominial ou outros que venham a ser estabelecidos de acordo com o quadro legal e regulamentar aplicável, e terá em conta, designadamente, os diferentes volumes e tipos de RSU produzidos e as localizações de origem (espaços de serviços, comércio, habitacional e espaços de estacionamento).

4. Após a cessação do contrato de direito de superfície, as responsabilidades e encargos da superficiária extinguir-se-ão, sendo estas responsabilidades e encargos assumidos exclusivamente pelos proprietários da Parcela A e dos Lotes B1 e B2 e/ou pelos proprietários das futuras frações autónomas.

TERCEIRA

1. Em tudo o mais que não contrarie o agora deliberado, mantem-se o previsto na Deliberação n.º 338/AML/2019 publicada no 4º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 1337, de 3 de outubro de 2019, bem como na respetiva escritura de constituição de direito de superfície em subsolo, outorgada em 27 de novembro de 2020.

2. Na falta ou omissões na deliberação e título constitutivo do direito de superfície mencionados no número anterior, aplicam-se as disposições constantes do RPIML.

Aguardamos a vossa célere resposta.

Um abraço,



Diretor Municipal

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

Direção Municipal de Gestão Patrimonial
Campo Grande, n.º25, 3º A - 1749-099 Lisboa

Telefone direto: [REDACTED]

WWW.cm-lisboa.pt | [REDACTED]

[Política de privacidade](#)



"AVISO DE CONFIDENCIALIDADE: Esta mensagem de correio eletrónico e os ficheiros nela contidos ou anexados destinam-se a uso exclusivo do(s) destinatário(s) e poderá conter dados pessoais, informação privada, confidencial ou legalmente protegida. Se a presente comunicação incluir dados pessoais, a pessoa ou entidade a quem é dirigida está obrigada ao cumprimento do disposto no Regulamento Geral de Proteção de Dados (Regulamento (UE) 2016/679-PE/C de 2016/D4/27) e demais legislação aplicável, devendo manter em total confidencialidade e segurança os dados pessoais ora transmitidos. O Município de Lisboa informa ainda que, no caso de ter recebido esta mensagem por engano, a utilização, cópia, retenção, reprodução, divulgação, distribuição ou reencaminhamento dessa informação é expressamente proibida e deverá proceder à sua eliminação imediata, sob pena de sujeição às competentes sanções legais."