



REPÚBLICA PORTUGUESA

GABINETE DO MINISTRO DAS
INFRAESTRUTURAS E DA HABITAÇÃO

Exma. Senhora
Chefe do Gabinete de S. Exa. o Secretário de
Estado dos Assuntos Parlamentares
Dr.ª Catarina Gamboa
Palácio de São Bento
1249-068 Lisboa

SUA REFERÊNCIA
2659

SUA COMUNICAÇÃO DE
06-09-2021

NOSSA REFERÊNCIA
Nº: 4337/2021
ENT.: 5510/2021
PROC. Nº: 001/2021

DATA
17-12-2021

ASSUNTO: Pergunta n.º 2742/XIV/2ª - Reavaliação dos terrenos da antiga estação ferroviária da Boavista, no Porto.

Na sequência do Ofício acima identificado, e em resposta à pergunta n.º 2742/XIV (2.ª) formulada pelos Senhores Deputados do Grupo Parlamentar do BE, encarrega-me Sua Excelência, o Ministro das Infraestruturas e da Habitação de, relativamente às questões colocadas, enviar a seguinte informação:

No passado dia 21 de setembro, foi celebrado o 5.º Adicional ao Contrato Promessa de Constituição de Direito de Superfície (CPCDS), celebrado em 28 de julho de 2000 entre a Infraestruturas de Portugal, S.A. (IP, S.A.) e o El Corte Inglés - Grandes Armazéns, S.A. (ECI).

O 5º Adicional ao contrato suprarreferido decorre da aprovação, em 25 de setembro de 2020, pela Câmara Municipal do Porto, de um Pedido de Informação Prévia (PIP), submetido pelo ECI, que aprovou os termos de referência de uma operação de reparcelamento relativa aos terrenos sob gestão da IP, S.A. e aos terrenos da propriedade do Grupo ECI.

Na sequência da aprovação suprarreferida, foram vertidos para o referido 5º Adicional um conjunto de ajustamentos dos quais se destacam:

- A operação de reparcelamento incide sobre uma área total de 22.072m², das quais, 20.686m² integram ainda Domínio Público Ferroviário (DPF) e 5 prédios da propriedade do Grupo ECI, com uma área total de 1.392 m²;

- Ao abrigo do PIP aprovado, serão constituídos três lotes de terreno, sendo que o primeiro (Lote 1), será objeto de direito de superfície a favor do Grupo ECI, e os outros 2 Lotes (Lotes 2 e 3) ficarão na propriedade da IP, S.A. com uso preponderante de habitação;

- Em face do potencial edificativo conferido pelo PIP, foi realizada uma avaliação de toda a operação imobiliária, sendo que o montante homologado pela Direção-Geral do Tesouro e Finanças (DGTF), para a globalidade da operação, foi de 52.612.000,00€;

- Atendendo a que o estudo aprovado aponta uma solução para a globalidade do quarteirão, que extravasa a área ocupada pelos imóveis objeto do PIP, foi igualmente considerada no PIP, uma parcela de terreno com 254 m² que, não constituindo um lote para construção, possui potencial urbanístico. A esta parcela foi atribuído um valor imobiliário por equivalência ao valor definido para o Lote 3. Esta parcela é passível de ser entregue ao município pelo ECI, como dação em cumprimento de parte do pagamento de taxas urbanísticas;

- Tendo presente o valor homologado pela DGTF e considerando os terrenos com que o Grupo ECI entra na operação, os Lotes 2 e 3, que ficarão na propriedade da IP, S.A. e o valor da parcela de terreno com 254 m², o montante estabelecido de preço para a constituição do direito de superfície a favor do ECI para o Lote 1, objeto do CPCDS, é de 29.444.510,46€;

- O ECI suportará ainda os custos com a realização dos projetos e obras de urbanização, taxas urbanísticas de toda a operação urbanística, e ainda os encargos fiscais relativos ao Lote 1, a que acrescem os encargos emolumentares, notariais e de registo;



REPÚBLICA PORTUGUESA

GABINETE DO MINISTRO DAS
INFRAESTRUTURAS E DA HABITAÇÃO

- A escritura pública de constituição do direito de superfície ocorrerá num prazo de 2 anos a contar da data de assinatura do 5º Adicional, prazo este prorrogável por mais 2 anos;
- A IP, S.A., após a assinatura deste 5.º Adicional, tem um mês para desencadear a execução dos atos procedimentais tendentes à desafetação da parcela sob sua gestão;
- A pedido do ECI, a IP, S.A. autorizou a cessão de posição contratual do ECI à ECIBOAVISTA, S.A., sociedade proprietária dos imóveis privados abrangidos pela operação de reparcelamento. Realce-se que no decurso destes anos, a IP, S.A. sempre defendeu e continuará a defender o interesse público. Assim sendo, salienta-se que:
 - Os termos concretizados no 5º Adicional, garantem a atualização do valor dos imóveis sob gestão da IP, S.A. face ao tempo decorrido desde a celebração do CPCDS, bem como a sua adequação ao potencial urbanístico aprovado pelo PIP;
 - A manutenção na posse da IP, S.A. de 2 lotes de terreno, no valor de 21.200.000€ para afetação maioritária a habitação;
 - Do ponto de vista dos projetos de interesse público em curso naquela localização, o PIP aprovado inclui a compatibilização com o projeto da Metro do Porto (MdP), em curso para aquele local;
 - A salvaguarda da área para a futura edificação da sede social da MdP, mantendo em DPF uma área de 697m² para aquele efeito.

Com os melhores cumprimentos,

A Chefe do Gabinete

(Maria Antónia Barbosa de Araújo)

Quinto Adicional ao Contrato Promessa de Constituição de Direito de Superfície celebrado em 28 de Julho de 2000

Entre:

Infraestruturas de Portugal, S.A., matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e de identificação de pessoa colectiva 503 933 813, com sede em Almada, na Praça da Portagem, com o capital social de € 8.978.810.000,00, representada pelos Senhores **Eng^o António Carlos Laranjo da Silva e Eng^o Carlos Alberto João Fernandes**, na qualidade de, respetivamente, Presidente e Vice-Presidente do Conselho de Administração Executivo, adiante designada por **IP**,

e

El Corte Inglés - Grandes Armazéns, S.A., matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e de identificação de pessoa colectiva 501 810 285, com sede em Lisboa, na Av. António Augusto de Aguiar, 31, com o capital social de € 375.000.000,00, representada pelo Senhor Dr. Alexandre Patrício Pinto Basto Gouveia, na qualidade de Administrador, com poderes bastantes para o acto, adiante designada por **ECI**,

e considerando que:

- A.** Em 25 de setembro de 2020, para a área objecto do Contrato Promessa de Constituição de Direito de Superfície (CPDS) celebrado em 28 de Julho de 2000 e seus quatro adicionais, e para a área dos 5 prédios urbanos adquiridos por sociedade totalmente detida pelo ECI, a Câmara Municipal do Porto (CMP) aprovou um Pedido de Informação Prévia (PIP) de uma operação de reparcelamento que prevê para a área global de terreno de 22.078 m² – conforme levantamento topográfico actualizado e aceite entre as Partes para efeitos deste Adicional e dos procedimentos subsequentes, a seguinte capacidade construtiva de acordo com a tabela *infra* e o documento de aprovação que se junta como **Anexo I**:

	área total	área do polígono de implantação	espaços verdes privados	ÁREA BRUTA MÁX (a)				OUTRAS ÁREAS (b) estacionamento / zonas técnicas	ÁREA TOTAL (a+b) AB MÁX - OUTRAS ÁREAS	DIMENSÕES				FINALIDADE	
				AB máx TOTAL	AB máx habitação	AB máx comércio / serviços	AB máx comércio / serviços / hotelaria			nº pisos acima da cota de soleira	nº pisos abaixo da cota de soleira	cota soleira	nº máximo de fogos		
ÁREAS DE DOMÍNIO PRIVADO															
LOTE 1	8 144,5	8 144,5	0	52 613,1	0	0	52 613,1	19 490,1	72 103,2	6	3	86,00	0	comércio, serviços, hotelaria	
LOTE 2	1 946,7	1 197,6	749,1	7 889,1	6989,1	900,0	0	3 592,8	11 481,9	7	3	86,30	50	habitação, comércio, serviços	
LOTE 3	2 069,1	1 447,8	621,3	8 576,5	7576,5	1000,0	0	4 343,4	12 919,9	7	3	88,10	50	habitação, comércio, serviços	
VALORES TOTAIS - DOMÍNIO PRIVADO:				12 160,3	10 789,9	1 370,4	69 078,7	14 565,6	1 900,0	52 613,1	27 426,3	96 505,0	100		
ÁREAS DE CEDÊNCIA - DOMÍNIO MUNICIPAL															
C 1	262,4	cedência para Domínio Público Municipal													
C 2	7 894,5	cedência para arruamentos													
C 3	1 912,8	cedência para arruamentos -direito de superfície privado ao nível do subsolo													
VALORES TOTAIS - DOMÍNIO PÚBLICO				10 069,7											
VALORES TOTAIS GLOBAIS :				22 230,0	69 078,7	14 565,6	1 900,0	52 613,1	27 426,3	96 505,0					
ÁREAS ANTERIORMENTE CEDIDAS															
C 4	144,0	cedência para Domínio Público Municipal													
C 5	6 000,0	cedência para interface de transportes													
C 6	1 600,0	cedência para arruamentos													



- B. A operação de reparcelamento aprovada pela CMP, como referido no considerando anterior, integra (i) a área objecto do CPDS celebrado em 28 de Julho de 2000 e seus quatro adicionais, com uma área de 21.739 m² (que será deduzida da área referida no considerando seguinte), (ii) assim como a área dos 5 prédios urbanos adquiridos por sociedade do grupo ECI (“**ECI Boavista, S.A.**”), com uma área total de 1.392 m², o que obriga a uma recomposição fundiária dos terrenos abrangidos pelo reparcelamento;
- C. O PIP aprovado pela CMP prevê que se mantenham em domínio público ferroviário (DPF), 697,00 m² da área de terreno prometida dar em Constituição do Direito de Superfície ao ECI, para efeitos da futura construção da sede social do Metro do Porto, S.A., sendo que por este facto, esta área é retirada do objecto do CPDS – permanecendo no dito objecto, após compatibilização com o levantamento topográfico efectuado pelo ECI, a área de 20.686 m²;
- D. Face à redefinição da área de terreno objecto do referido PIP e às parcelas de terreno nele incluídas, a área objecto do CPDS celebrado em 28 de julho de 2000 e seus quatro adicionais e a área dos 5 prédios urbanos adquiridos pela ECI Boavista, é redefinida e corresponderá, respectivamente a 93,70% (CPDS/DPF) e 6,30% (ECI Boavista), da área global do referido PIP;
- E. Como resulta do CPDS celebrado em 28 de Julho de 2000, e designadamente do seu Quarto Adicional, se prevê a operação de reparcelamento das áreas de terreno acima enunciadas, devendo-se encontrar um modelo de negócio adequado e que permita a constituição do direito de superfície prometido a favor do ECI, e que reflecta ainda o acréscimo de capacidade construtiva por referência à capacidade construtiva até hoje estabelecida contratualmente de 37.612 m² de Área Bruta de Construção (ABC) acima do solo;
- F. Para efeitos de salvaguarda dos direitos construtivos atribuídos pelo PIP, há a necessidade de se apresentar, impreterivelmente, até ao dia 25 de Setembro do corrente ano, o pedido de licenciamento da operação de reparcelamento com obras de urbanização, a subscrever pela IP e pelo ECI;
- G. Face à redefinição da área dos terrenos objecto da futura operação de reparcelamento e da capacidade edificativa decorrentes da aprovação do PIP, a IP solicitou novas avaliações do imóvel, que constam do **Anexo II**;
- H. Estas avaliações foram analisadas pela DGTF e, dessa análise, resultou a revisão de valor constante do **Anexo III**, que suporta o valor homologado de 52.612.000,00€;
- I. No âmbito do PIP aprovado pela CMP, consta a denominada parcela de terreno C1 que, não constituindo um lote autónomo, é uma parcela de terreno com valor imobiliário passível de ser entregue ao município como dação em cumprimento de parte do pagamento de taxas urbanísticas (responsabilidade do ECI), razão pela qual esta parcela foi valorizada em



1.349.654,40€, de acordo com as avaliações que constam do Anexo II e feita a correcção atendendo ao valor homologado pela DGTF para o Lote 3, devendo por isso fazer parte do objecto do presente adicional, procedendo-se ao seu tratamento em sede do valor global da operação urbanística e respectivo preço;

- J. O ECI solicitou à IP a cedência da sua posição contratual no CPDS à ECI Boavista, S.A., sociedade há muito detentora de direitos de propriedade na área de intervenção do reparcelamento e que deverá em conformidade apresentar-se ao respectivo licenciamento e desenvolver o projecto por parte do Grupo ECI;
- K. O interesse das Partes em proceder à adequação dos termos e condições do CPDS, face às alterações decorrentes do PIP aprovado pela CMP e aos novos valores homologados pela DGTF, e *maxime*, quanto ao que acima se disse;

É ajustado e assinado o Quinto Adicional ao CPDS, o qual se rege nos termos das seguintes cláusulas:

Cláusula Primeira

O presente Adicional procede à adequação dos termos e condições do CPDS, decorrentes do PIP aprovado pela CMP a 25 de Setembro de 2020, para uma área total de 22.078m² – conforme levantamento topográfico actualizado e aceite entre as Partes para efeitos deste Adicional e dos procedimentos subsequentes –, na qual se inclui a área de 20.686 m² integrante do domínio público ferroviário, assim como a área dos 5 prédios urbanos adquiridos pela ECI Boavista com uma área total de 1.392 m², conforme os Anexos a que se refere o Considerando A, o que obriga a uma recomposição fundiária dos terrenos das partes, da seguinte forma:

- 1) Pelo presente Adicional, e em alteração ao disposto nas Cláusulas 1.^a e 2.^a do CPDS, as Partes acordam que o direito de superfície a constituir a favor do ECI incide sobre a área total de 8.147m² (oito mil, cento e quarenta e sete metros quadrados), conforme melhor identificado no desenho n.º D.2021.2484998, correspondente ao **Lote 1** de acordo com a operação de reparcelamento aprovada pelo PIP, que constitui o **Anexo IV** ao presente Adicional e de que o mesmo faz parte integrante.
- 2) Pelo presente Adicional, e em alteração ao disposto nas cláusulas 1.^a e 2.^a do CPDS, as partes acordam que a área total de 1.902 m² (mil, novecentos e dois metros quadrados), conforme melhor identificada no desenho n.º D.2021.2484998, que constitui o **Anexo IV** ao presente adicional, correspondente ao **Lote 2** de acordo com a operação de reparcelamento aprovada pelo PIP, ficará na propriedade plena da IP.
- 3) Pelo presente Adicional, e em alteração ao disposto nas cláusulas 1.^a e 2.^a do CPDS, as partes



acordam que a área total de 2.078 m² (dois mil e setenta e oito metros quadrados), conforme melhor identificada no desenho n.º D.2021.2484998, que constitui o **Anexo IV** ao presente adicional, correspondente ao **Lote 3** de acordo com a operação de reparcelamento aprovada pelo PIP, ficará na propriedade plena da IP.

- 4) Pelo presente Adicional, e em alteração ao disposto nas cláusulas 1.ª e 2ª do CPDS, as partes acordam que a área total de 254,00 m² (duzentos e cinquenta e quatro metros quadrados), conforme melhor identificada no desenho n.º D.2021.2484998, que constitui o **Anexo IV** ao presente adicional, correspondente à **Parcela C1** de acordo com a operação de reparcelamento aprovada pelo PIP, ficará na propriedade plena do ECI e poderá ser entregue ao município como dação em cumprimento de parte do pagamento de taxas urbanísticas (responsabilidade do ECI).
- 5) As alterações anteriores modificam o racional subjacente ao cálculo do preço no âmbito do CPDS, pressupondo uma capacidade construtiva do terreno objecto da operação de reparcelamento de 96.505,00 m² de Área Bruta Máxima, nos termos do PIP aprovado pela CMP em 25 de Setembro de 2020.
- 6) O ECI e a IP comprometem-se a apresentar junto da CMP o pedido de licenciamento da operação de reparcelamento com obras de urbanização, conforme o PIP aprovado pela CMP em 25 de Setembro de 2020, impreterivelmente até 25 de Setembro de 2021.

Cláusula Segunda

- 1) As Partes reconhecem e aceitam os valores homologados pela DGTF, em face da nova capacidade construtiva conferida pelo PIP, de acordo com os relatórios de avaliação anexos ao presente Adicional.
- 2) Em face do constante no número anterior:
 - a) Foi atribuído ao projecto comercial/imobiliário a levar a cabo pelo ECI decorrente do PIP aprovado pela CMP em 25 de Setembro de 2020 para os terrenos das partes, sem reparcelamento, o valor global de mercado de € 52.612.000,00 (cinquenta e dois milhões, seiscentos e doze mil euros);
 - b) Considerando a proporção de áreas de terreno do DPF e do ECI, respectivamente 93,70% e 6,30%, e assumindo um valor médio/m² de terreno para a área total do PIP, do valor global acima referido correspondem os seguintes valores aos terrenos com os quais entram as Partes na operação de reparcelamento:
 - i) € 3.317.143,94 (três milhões, trezentos e dezassete mil, cento e quarenta e três euros e noventa e quatro cêntimos) aos terrenos propriedade da ECI Boavista; e



- ii) 49.294.856,06€ (quarenta e nove milhões, duzentos e noventa e quatro mil, oitocentos e cinquenta e seis euros e seis cêntimos) aos terrenos do DPF;
- c) Foi ainda atribuído, conforme avaliações da DGTF constantes do Anexo III, aos futuros lotes infra-estruturados **2** e **3**, os seguintes valores:
 - i) Lote 2: € 10.083.000,00 (dez milhões e oitenta e três mil euros); e
 - ii) Lote 3: € 11.117.000,00 (onze milhões, cento e dezassete mil euros).
- 3) Ao valor referido relativo para os terrenos do DPF, 49.294.856,06€ (quarenta e nove milhões, duzentos e noventa e quatro mil, oitocentos e cinquenta e seis euros e seis cêntimos), deve acrescer o montante de €1.349.654,40 (um milhão, trezentos e quarenta e nove mil, seiscentos e cinquenta e quatro euros e quarenta cêntimos), relativa à Parcela C1 mencionada no considerando I. e nº 4 da Cláusula Primeira, o que perfaz o montante de €50.644.510,46 (cinquenta milhões, seiscentos e quarenta e quatro mil, quinhentos e dez euros e quarenta e seis cêntimos).
- 4) Pelo previsto na Cláusula Primeira e nos números anteriores, deduzindo-se os valores dos lotes 2 e 3, € 10.083.000,00 (dez milhões e oitenta e três mil euros) e € 11.117.000,00 (onze milhões, cento e dezassete mil euros), respectivamente, pela constituição do direito de superfície e a título de preço, em alteração ao disposto na cláusula 6.ª do CPDS, o ECI obriga-se a pagar à IP a importância de € 29.444.510,46 (vinte e nove milhões quatrocentos e quarenta e quatro mil, quinhentos e dez euros e quarenta e seis cêntimos).
- 5) Para efeitos do pagamento do novo preço, em alteração ao disposto na cláusula 6.ª do CPDS, e conforme estipulado no número anterior, as partes reconhecem e aceitam o seguinte apuramento financeiro ao abrigo do CPDS ora aditado:
 - a) Montante total entregue pelo ECI, ao abrigo do CPDS e seus adicionais, até à presente data é de € 20.617.714,59 (vinte milhões, seiscentos e dezassete mil, setecentos e catorze euros e cinquenta e nove cêntimos), correspondendo €16.199.709,00 (dezasseis milhões, cento e noventa e nove mil, setecentos e nove euros) a sinal e princípio de pagamento do preço e € 4.418.005,59 (quatro milhões, quatrocentos e dezoito mil, cinco euros e cinquenta e nove cêntimos) a pagamento de juros, que com a celebração do presente aditamento são convolados em sinal e princípio de pagamento;
 - b) Montante ainda a liquidar pelo ECI: € 8.826.795,87 (oito milhões, oitocentos e vinte e seis mil, setecentos e noventa e cinco euros e oitenta e sete cêntimos), o qual será pago nos seguintes termos:
 - i) € 4.000.000,00 (quatro milhões de euros), a pagar um ano após a celebração do



presente aditamento, a título de sinal e reforço de pagamento;

- ii) € 4.826.795,87 (quatro milhões, oitocentos e vinte e seis mil, setecentos e noventa e cinco euros e oitenta e sete cêntimos), correspondente ao remanescente do preço, será pago na data da outorga da escritura pública de constituição do Direito de Superfície;

Cláusula Terceira

Os números 1 e 2 da cláusula 9.ª, passarão a ter a seguinte redacção:

“1. O acto da outorga da escritura de constituição do direito de superfície ocorrerá após o deferimento da licença de reparcelamento pela CMP e da emissão do respectivo alvará, por via da outorga entre as partes de escritura pública de reparcelamento, num prazo de até 2 anos a contar da presente data.

2. Se não for possível concretizar o contrato prometido no prazo estabelecido no número anterior este é automaticamente prorrogado por mais dois anos.”

Cláusula Quarta

Após a assinatura do presente Adicional, no prazo de 1 mês, a IP deverá desencadear a execução dos actos procedimentais tendentes à desafecção da parcela sob gestão da IP, que integrará a operação de reparcelamento.

Cláusula Quinta

Para além do previsto na Cláusula Décima Segunda do CPDS, o ECI suportará a realização e custeio dos projetos e obras de urbanização previstas na operação de reparcelamento, o custeio das taxas urbanísticas que sejam devidas à CMP pela mesma operação, e ainda todos os custos necessários para o efeito, (incluindo designadamente os encargos fiscais com IMT, IS e IMI relativos à inscrição e descrição predial do Lote 1 e excluindo os mesmos encargos fiscais para os Lotes 2 e 3) a que acrescerão os encargos emolumentares, notariais e de registo (com exclusão de eventuais custos fiscais associados, relativos aos Lotes 2 e 3, acima mencionados) com a mesma operação de reparcelamento, devendo os lotes 2 e 3 ser entregues à IP infra-estruturados, nos termos das obras de urbanização a aprovar pela CMP.

Cláusula Sexta

- 1) A IP autoriza o ECI a ceder a sua posição contratual no CPDS à ECI Boavista, S.A., NIPC 504 941 410, pelo valor referido na Cláusula 2.ª, n.º 5, alínea a) (€ 20.617.714,59), para efeitos de desenvolvimento do projecto de reparcelamento e requerimento, por esta, do licenciamento da operação urbanística na sequência do PIP, conforme Considerando J.,



supra, devendo tal cessão ocorrer, no limite, até 24 de Setembro de 2021.

- 2) A cessão de posição contratual em nada poderá alterar os direitos e as obrigações estabelecidas entre as Partes e deverá ser comunicada à IP no prazo máximo de 5 dias a contar da sua efectivação.

Cláusula Sétima

Em tudo o que não se encontre alterado pelo presente Adicional, mantém-se em vigor o disposto no CPDS.

Cláusula Oitava

O presente Adicional entra em vigor na data da sua assinatura.

Anexos:

- I. Aprovação PIP
- II. Avaliações IP
- III. Homologações valores DGTF
- IV. Desenho n.º D.2021.2484998

Almada, ____ de _____ de 2021

Pela Infraestruturas de Portugal, S.A.

Pelo El Corte Inglés – Grandes Armazéns, S.A.



ANEXO I
Aprovação PIP

Online

Processo	NUP/268835/2019/CMP
Porto, 25/09/2020 NUD/390200/2020/CMP Titular do processo: EL CORTE INGLÉS, GRANDES ARMAZÉNS S.A. Local da obra: Praça de Mouzinho de Albuquerque, 12-18	

Exmo.(a.) Senhor(a)

El Corte Inglés, Grandes Armazéns, S.A.
Av. António Augusto de Aguiar, 31
1069 - 413 LISBOA

Assunto: Decisão sobre Pedido de Informação Prévia

Para os devidos efeitos, cumpre-me informar V. Exa., que o pedido que formulou registado neste município, com o número de processo acima identificado foi objeto de decisão de **emissão de parecer favorável**, em 25/09/2020, proferida pelo Senhor Vereador com o Pelouro do Urbanismo, com competência delegada do Senhor Presidente da Câmara Municipal do Porto através da Ordem de Serviço n.º I/357413/17/CMP, pelos factos e fundamentos constantes da informação NUD/390200/2020/CMP.

Com os melhores cumprimentos,



O Assistente Técnico

Documentos a consultar:

NUD/388247/2020/CMP – informação do gestor do processo
NUD/387622/2020/CMP – parecer metro do Porto
NUD/355090/2020/CMP – parecer GAP
NUD/377607/2020/CMP – parecer DMCI
NUD/375317/2020/CMP – parecer BSB
NUD/18652/2020/CMP – parecer DMPC
NUD/378948/2020/CMP – parecerDMGMT
NUD/371078/2020/CMP – parecer DMPEU
NUD/389430/2020/CMP; ND/389493/2020/CMP e NUD/389885/2020/CMP - despachos

Processo **NUP/268835/2019/CMP**

Porto, 24/09/2020
NUD/388247/2020/CMP
Titular do processo: EL CORTE INGLÉS,
GRANDES ARMAZÉNS S.A.
Requerente: ----
Resposta ao documento: ----
Sua referência: ----
Local da obra: Praça de Mouzinho de
Albuquerque 12-18

Assunto: Emissão de parecer favorável

1. Descrição da pretensão

O presente PIP tem por fim aferir da viabilidade de promover uma operação de loteamento sob a forma de reparcelamento de vários prédios e obras de urbanização, sítos à Praça de Mouzinho de Albuquerque n.º 12, 14, 16 e 18, Rua de Cinco de Outubro n.º 8, 12, 16, 2 e 22, Rua de Cinco de Outubro n.º 42 a 50, união de freguesias de Cedofeita, St. Ildefonso, Sé, Miragaia, Nicolau e Vitória, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 14.º do RJUE.

Da análise das peças apresentadas, resulta que o requerente pretende aferir da viabilidade de promover o reparcelamento de vários prédios para efeitos de constituição de 3 lotes e prevê áreas de cedências ao domínio público para equipamentos e obras de urbanização para efeitos de beneficiação e criação de arruamentos.

2. Caracterização da pretensão

A operação de loteamento, submetida a apreciação, respeita o disposto no PDM e apresenta as seguintes características:

2.1. Áreas e volume de construção

Área total do prédio: 22.230,00m²
Área dos prédios a lotear: 22.230,00m²
Área total dos lotes: 12.161,00m².
Área total das parcelas a ceder: 10.069,00m².
Área total de construção: 99.405,00m².
Área bruta de construção: 69.079,00m².
Área bruta de construção destinada a habitação: 14.566,00m².
Área bruta de construção destinada a Comércio/Serviços: 54.513,00m².
Área de construção destinada a estacionamento, arrumos e áreas técnicas abaixo e acima do solo: 27.426,00m².

Área de construção destinada a terraços descobertos, varandas, espaços cobertos e sótão sem pé direito regulamentar: 2.900,00m².

Volume total de construção: 273.550,00m³.

Número total de lotes: 3.

2.2. Descrição dos lotes

- Lote 1:

- área do lote: 8.145,00m²;
- área do construção preexistente: : 657,00m²;
- finalidade: construção de um edifício com as seguintes características:
 - área total de construção: 74.294,00m², sendo que:
 - a área bruta de construção destinada a comércio/serviços é de: 52.613,00m²;
 - a área de construção destinada a estacionamento, arrumos, áreas técnicas abaixo e acima do solo é de: 19.490,00m²;
 - a área de construção destinada a terraços descobertos com requisitos de utilização, varandas, espaços cobertos pelas edificações e sótão sem pé direito regulamentar é de: 2.191,00m²;
 - área de implantação: 8.145,00m²;
 - número de pisos: 9;
 - acima da cota de soleira: 6;
 - abaixo da cota de soleira: 3;
 - cêrcea: 25,00m;

- Lote 2:

- área do lote: 1.947,00m²;
- finalidade: construção de um edifício com as seguintes características:
 - área total de construção: 11.757,00m², sendo que:
 - a área bruta de construção destinada a habitação é de: 6.989,00m², correspondendo-lhe a 50 fogos;
 - a área bruta de construção destinada a comércio/serviços é de: 900,00m²;
 - a área de construção destinada a estacionamento, arrumos, áreas técnicas abaixo e acima do solo é de: 3.593,00m²;
 - a área de construção destinada a terraços descobertos com requisitos de utilização, varandas, espaços cobertos pelas edificações e sótão sem pé direito regulamentar é de: 275,00m²;
 - área de implantação: 1.198,00m²;
 - número de pisos: 10;
 - acima da cota de soleira: 7;
 - abaixo da cota de soleira: 3;
 - cêrcea: 22,30m;

- Lote 3:

- área do lote: 2.069,00m²;
- finalidade: construção de um edifício com as seguintes características:
 - área total de construção: 13.354,00m², sendo que:
 - a área bruta de construção destinada a habitação é de: 7.577,00m², correspondendo-lhe a 50 fogos;
 - a área bruta de construção destinada a comércio/serviços é de: 1.000,00m²;
 - a área de construção destinada a estacionamento, arrumos, áreas técnicas abaixo e acima do solo é de: 4.343,00m²;
 - a área de construção destinada a terraços descobertos com requisitos de utilização, varandas, espaços cobertos pelas edificações e sótão sem pé direito regulamentar é de: 434,00m²;
 - área de implantação: 1.448,00m²;
 - número de pisos: 10;
 - acima da cota de soleira: 7;
 - abaixo da cota de soleira: 3;
 - cércea: 21,00m;

3. Consulta às entidades externas e serviços da CMP

3.1 Entidades exteriores à CMP – Parecer, aprovação ou autorização de localização

Nos termos do disposto no artigo 13.ºA do RJUE, foi consultada a seguinte entidade:

- **Metro do Porto** – Que emitiu o parecer MP-2102985/20, tendo concluído favoravelmente, com condições (ver NUD/387622/2020/CMP).

3.2 Informação dos serviços da CMP

Foram ainda consultados os seguintes serviços municipais:

- **DMAAU** – Divisão Municipal de Apreciação Arquitetónica e Urbanística / Gabinete de Apreciação de Projetos – Que emitiu a informação NUD/355090/2020/CMP, que concluiu pela emissão de parecer favorável condicionado;
- **DMCI** – Divisão Municipal de Cadastro e Inventário – Que emitiu a informação NUD/377607/2020/CMP, tendo concluído pela emissão de parecer condicionado;
- **BSB** – Batalhão de Sapadores Bombeiros – Que emitiu a informação NUD/375317/2019/CMP, tendo elencado um conjunto de condições a serem cumpridas no projeto e tendo concluído que “(...) temos a informar que não se vislumbram quaisquer objeções ao processo de loteamento apresentado (...)”;
- **DMPC** – Divisão Municipal de Património Cultural/Arqueologia – Que emitiu a informação NUD/18652/2020/CMP, que concluiu que as “(...) a execução das obras previstas na pretensão em análise deverá ser enquadrada por intervenção arqueológica (...)nada temos a obstar ao presente pedido de informação prévia de operação de loteamento, devendo o processo ser novamente submetido à apreciação da DMPC/ Arqueologia em sede de licenciamento de obras de urbanização e edificação (...)”;

- **DMGMT** – Divisão Municipal de Gestão da Mobilidade e Tráfego – Que emitiu a informação NUD/378948/2020/CMP, tendo concluído pela emissão de parecer favorável condicionado;
- **DMPEU** – Divisão Municipal de Projetos e Estudos Urbanísticos – Que emitiu a informação NUD/371078/2020/CMP, e cujo subsequente despacho conclui que: “(...)Apesar do estudo não cumprir com a solução viária estudada pela DMPEU, vai de encontro as opções discutidas em diversas reuniões pelo que se propõe a emissão de parecer favorável.”

4. Áreas de cedência e infraestruturas

Tendo em conta a necessidade de serem promovidas alterações ao projeto, as quais originarão alterações as características da operação urbanística, a quantificação deste item apenas poderá ser efetuada em fase subsequente do licenciamento da operação de loteamento.

5. Taxas

5.1. TMI

Uma vez que a presente operação urbanística implicará um acréscimo de encargos públicos de realização, manutenção e reforço das infraestruturas gerais, nos termos do disposto no artigo 32.º da TTM será devido o pagamento da TMI, no momento da emissão do alvará.

5.2. Compensação

Face ao exposto no ponto 4 da presente informação, a quantificação deste item apenas poderá ser efetuada em fase subsequente do licenciamento da operação de loteamento.

6. Procedimento aplicável em fase sequente e outras questões a ter em atenção

Dado que o PIP não contempla alguns dos parâmetros focados no n.º 2 do artigo 14.º do RJUE nos termos do previsto na alínea c) do ponto 2 do artigo 4.º do RJUE, a operação urbanística proposta está sujeita ao controlo prévio de licença administrativa.

7. Outras condições

Em sede do futuro licenciamento da operação de loteamento, deverão ser acauteladas as seguintes questões:

- Face às características da proposta, a mesma carecerá de apresentação de projetos de obras de urbanização, para efeitos de beneficiação dos arruamentos existente e criação de novos arruamentos;
- Uma vez que a operação urbanística a ser licenciada prevê a criação de 100 fogos, por força do disposto no n.º 2 do artigo 22.º do RJUE e do artigo B-1/29.º do CRMP, a mesma estará sujeita a discussão pública;

- O futuro pedido de licenciamento da operação de loteamento a ser apresentado deverá disponibilizar informação que permita ao Município aferir se a operação urbanística estará sujeita a avaliação de impacto ambiental (AIA), nos termos do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de Outubro.

8. Proposta de decisão:

Em face de tudo o exposto, propõe-se:

- que, ao abrigo do disposto no artigo 16.º do RJUE, o Senhor Vereador com o Pelouro do Urbanismo homologue a proposta de **emissão de parecer favorável** relativo ao PIP referente a operação de loteamento com obras de urbanização, cujas características se encontram supradescritas, nas condições constantes da presente informação e dos pareceres emitidos.

O Gestor do Processo

CMP – Câmara Municipal do Porto

PDM – Plano Diretor Municipal, RCM n.º 19 de 03 de fevereiro de 2006 e 1ª alteração publicada em DR, 2ª Série, Nº207, de 25-10-2012, Aviso nº14332/2012

PIP – Pedido de Informação Prévia

RJUE – Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, publicado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação

TMI - Taxa pela realização e manutenção e infraestruturas

TTM – Tabela de Taxas Municipais

Ex.mo Senhor
Eng.º Artur Martins Miranda
Direcção Municipal de Urbanismo
Departamento Municipal de Gestão Urbanística
Câmara Municipal do Porto
Praça do General Humberto Delgado
4049 - 001 PORTO

MP-2102985/20

23 de setembro de 2020

Assunto: Pedido de Informação Prévia – Operação de Loteamento
Processo: PRT2020/07874, N.º NUP/268835/2019/CMP
V/ Ref.ª: NUD/364132/2020/CMP, de 10 de setembro de 2020
Requerente: El Corte Inglés - Grandes Armazéns, S.A.
Local: Praça de Mouzinho de Albuquerque, 12
N/ Ref.ªs: MP-2020232/19, de 14 de novembro de 2019
MP-2054813/20, de 13 de fevereiro de 2020

Ex.mo Senhor,

Acusamos a recepção dos novos elementos relativos ao Pedido de Informação Prévia, que mereceu a nossa melhor atenção.

Em resposta ao solicitado, cumpre-nos informar o seguinte:

1. Os limites de propriedade foram rectificadas;
2. Encontra-se garantida a área de $17 \times 41 = 697 \text{ m}^2$ para a implementação das instalações da futura Sede da Metro do Porto, S.A..

Clarificados estes dois pontos, e sem prejuízo do parecer favorável que pela presente se emite, a Metro do Porto, S.A. salienta ainda que o projeto de execução e, ou qualquer intervenção que venha a ser realizado pela sociedade El Corte Inglés - Grandes Armazéns, S.A. na área objeto do presente parecer, terá de ser pela Metro do Porto, S.A. previamente validado, garantindo assim a sua compatibilização com as infraestruturas desta última Sociedade entretanto edificadas ou em processo de edificação, no pressuposto do cumprimento do acordado entre a Metro do Porto, S.A. e a El Corte Inglés - Grandes Armazéns, S.A. a este respeito.

Com os melhores cumprimentos,

Metro do Porto, S.A.

Avenida Fernão de Magalhães, 1862 - 7.º
4350 - 158 PORTO
Portugal

T' 22 508 10 00 F' 22 508 10 01

metro@metrodoporto.pt

soc. mat. 2.ª Conserv. R. C. do Porto sob o n.º 51498/941018
capital social 7 500 000 euros
nif 503 278 602

Processo	NUP/268835/2019/CMP
Porto, 03/09/2020 NUD/355090/2020/CMP Titular do processo: EL CORTE INGLÉS, GRANDES ARMAZÉNS S.A. Requerente: EL CORTE INGLÉS, GRANDES ARMAZÉNS S.A. Local da obra: Praça de Mouzinho de Albuquerque 12 e 18 Registo: NUD/213537/2020/CMP; NUD/261415/2020/CMP	

ASSUNTO: Apreciação arquitetónica e urbanística – informação técnica

1. Caracterização da operação urbanística

Operação urbanística sujeita ao procedimento de informação prévia, nos termos do artigo 14.º do RJUE. Da análise das peças apresentadas, resulta que o requerente pretende aferir da viabilidade de promover o reparcelamento de vários prédios para efeitos de constituição de 3 lotes e prevê áreas de cedências ao domínio público para equipamentos e obras de urbanização para efeitos de beneficiação e criação de arruamentos. Pelos registos NUD/213537/2020/CMP e NUD/261415/2020/CMP foram apresentados novos elementos para apreciação.

1.1. Caracterização da obra – Edifícios: De acordo com o mapa de medições apresentado pelo registo n.º NUD/261415/2020/CMP

2. Características da operação de loteamento

		Identificação do lote	1	2	3	4	5	6	7	Valores Totais		
<input type="checkbox"/> Loteamentos	<input type="checkbox"/> Loteamentos e <input type="checkbox"/> Obras de urbanização	Área do lote	8.145	1.947	2.069					12.161		
		Área de construção preexistente	657	0	0						657	
		Área de implantação	8.145	1.198	1.448						10.791	
		Área de impermeabilização	8.145	1.198	1.448						10.791	
		N.º de pisos	Acima cota soleira	6	7	7						
			Abaixo cota soleira	3	3	3						
		Cércea		25,0	22,3	21,0						
		N.º de fogos		0	50	50						100
		Volume de construção		220.950	25.200	27.400						273.550
		<input type="checkbox"/> Obras de urbanização	Área Total de Construção	Área Bruta de Construção	Habitação unifamiliar	0	0	0				
Habitação Coletiva	0				6.989	7.577						14.566
Comércio / Serviços / Hotelaria	52.613			900	1.000						54.513	
Indústria	0			0	0						0	
Aparcamento/anexos acima do solo	0			0	0						0	
Área de Construção	Aparcamento, arrumos e áreas técnicas abaixo do solo e áreas técnicas acima do solo.			19.490	3.593	4.343						27.426
	Terraços descobertos com requisito de utilização, varandas, espaços cobertos pelas edificações, sótão sem pé-direito regulamentar			2.191	275	434						2.900

1. Quadro de dados do processo – áreas globais da operação urbanística

Dados de Projeto:	
▪ Área total do terreno (m ²)	22.230
▪ Número total de lotes	3
▪ Área total de construção (m ²)	96.505
▪ Área bruta de construção total (m ²)	67.161
▪ Volume total de construção (m ³)	273.550
▪ Área total de implantação (m ²)	10.790
▪ Área total de impermeabilização (m ²)	20.597
▪ Índice de impermeabilização:	0.92
▪ Índice total de construção, objeto da operação urbanística:	3.02
▪ Números de piso abaixo da cota de soleira [intervalo caso não seja constante]	3
▪ Número de pisos acima da cota de soleira [intervalo caso não seja constante]	6 - 7
▪ Cércea [intervalo caso não seja constante]	21,0 - 25,0

Dados de Projeto inserido em “Área de Frente Urbana Contínua em Consolidação” (Preencher a Categoria de Espaço do PDM)

▪ Área do terreno (m ²)	18.870
▪ Número de lotes	3
▪ Área de construção (m ²)	123.005
▪ Área bruta de construção (m ²)	67.161
▪ Área de implantação (m ²)	10.451
▪ Área de impermeabilização (m ²)	16.898
▪ Índice de impermeabilização:	0.89
▪ Índice de construção:	3.55
▪ Números de piso abaixo da cota de soleira [intervalo caso não seja constante]	3 - 6
▪ Número de pisos acima da cota de soleira [intervalo caso não seja constante]	6 - 7
▪ Cércea [intervalo caso não seja constante]	25,3 - 26,0

Dados de Projeto inserido em “Área de Equipamento Existente” (Preencher a Categoria de Espaço do PDM)

▪ Área do terreno (m ²)	3.550
▪ Número de lotes	0
▪ Área de construção (m ²)	0
▪ Área bruta de construção (m ²)	0
▪ Área de implantação (m ²)	0
▪ Área de impermeabilização (m ²)	0
▪ Índice de impermeabilização:	0
▪ Índice de construção:	0
▪ Números de piso abaixo da cota de soleira [intervalo caso não seja constante]	0
▪ Número de pisos acima da cota de soleira [intervalo caso não seja constante]	0
▪ Cércea [intervalo caso não seja constante]	0

1.2. Verificação dos elementos apresentados: Verificam-se lapsos no preenchimento do quadro sinótico que se descrevem de seguida: O somatório da áreas bruta e total de construção identificadas no quadro 2 não correspondem às áreas identificadas no quadro 1. No quadro específico relativo à “Área de Frente Urbana Contínua em Consolidação” permanecem os dados que constavam da proposta anterior, não tendo sido atualizados em função das alterações efetuadas ao projeto.

No quadro sinótico é mencionada a previsão de 610 lugares de estacionamento privado, enquanto no estudo de tráfego apresentado referem-se 713 lugares.

Estas discrepâncias devem ser corrigidas em fase de licenciamento da operação de loteamento.

2. Enquadramento

Enquadramento da proposta com os instrumentos de gestão territorial em vigor (PDM - RCM n.º 19 de 03 de fevereiro de 2006 e 1ª alteração publicada em DR, 2ª Série, Nº207, de 25-10-2012, Aviso nº14332/2012).

- Carta de Qualificação do uso do solo: Área de Frente Urbana Contínua em Consolidação; Área de Equipamento Existente; Sistema de Circulação e Mobilidade (Espaços-Canal e Tubos Subterrâneos);
- Planta de Condicionantes (dinâmica): Ruído - Zona Mista; Zona de Proteção (ZP) IM15 - Quiosque na Praça de Mouzinho de Albuquerque (determinada a desclassificação pelo despacho n.º NUD/348380/2020/CMP – em fase de consulta pública);
- Carta de Património: Área de Interesse Urbanístico e Arquitetónico; Zona de Proteção (ZP) IM15 - Quiosque na Praça de Mouzinho de Albuquerque (determinada a desclassificação pelo despacho n.º NUD/348380/2020/CMP – em fase de consulta pública);
- Carta de Hierarquia de Rede Rodoviária: Eixo Urbano Estruturante e de Articulação Intermunicipal; Eixo Urbano Complementar ou Estruturante Local de Importância Sequencial; Proposta Viária;

Análise da proposta

3. Conformidade da proposta com o PIP aprovado:

Não aplicável;

4. Conformidade da Proposta com o alvará de loteamento:

Não aplicável;

5. Adequabilidade da proposta com o Regulamento do Plano Diretor Municipal:

5.1. Uso: Cumpre o definido nos artigos 19.º e 33.º;

5.2. Edificabilidade: Os espaços-canais previstos no PDM irão ser objeto de ajuste e correção no seu traçado e perfil no âmbito da operação urbanística em análise, face ao estudo elaborado pelos serviços da DMPEU aprovado por despacho do Sr. Vereador do pelouro em 19.12.2019, usando as prerrogativas concedidas pelo artigo 49.º, n.º 4 (processo n.º P/320901/18/CMP). Nestes termos considera-se na presente análise que os novos arruamentos a executar reconfiguram a qualificação do solo naquela área de acordo com o n.º 5 do referido artigo 49.º

Assim, considera-se que:

a) Relativamente à fração do terreno inserida em “Área de Frente Urbana Contínua em Consolidação”, verifica-se o seguinte:

- A proposta cumpre os alinhamentos definidos para a Praça Mouzinho de Albuquerque, Avenida de França e Rua de 5 de Outubro, de acordo com o estudo urbanístico elaborado e com o disposto na alínea a) do n.º1 do artigo 20.º.

- Atendendo a que para os novos arruamentos propostos não existem alinhamentos definidos considera-se que a pretensão prevê um tipo de ocupação que define quarteirões, em consonância com os objetivos previstos no

artigo 18.º e na citada alínea a) do n.º1 do artigo 20.º. O tipo de ocupação previsto corresponde também ao previsto no estudo urbanístico já referido.

- A cêrcea prevista de cerca de 25m (21,50m sem o recuado) para o edifício a implantar no lote 1 adequa-se agora ao estabelecido no na alínea f) do n.º1 conjugado com o n.º2 do artigo 20.º;

- A cêrcea prevista para as construções propostas nos lotes 2 e 3 enquadra-se na disposição prevista no n.º3 do artigo 20.º, considerando a sua adequação ao estudo urbanístico acima referido, que estabelece cêrceas e número de pisos diferentes para os edifícios dos lotes 1, 2 e 3 de forma promover a integração urbanística na envolvente.

- Considerando que as novas construções se dispõem em gavetos já existentes ou a criar, e face ao disposto na alínea e) do n.º1 do artigo 20.º poderá ser dispensado o cumprimento dos parâmetros relativos a alinhamento dominante de tardo e permeabilidade constantes das alíneas b), c) e h) do n.º1 do artigo 20.º;

b) Relativamente à ocupação da parte do terreno inserida na categoria de espaços “*Sistema de Circulação e Mobilidade (Espaços-Canal e Tubos Subterrâneos)*”, designadamente na área que se situava no lote 1 onde é prevista a ocupação em cave, verifica-se que a mesma foi excluída do lote, sendo agora designada como “passeios e arruamentos com ónus de servidão privada do subsolo”. A possibilidade e forma de concretização desta servidão deverá ser objecto de avaliação em fase de licenciamento da operação de loteamento;

c) No que se refere à parte do terreno inserida na categoria de espaços “*Área de Equipamento Existente*”, verifica-se que a área destinada ao edifício da Metro do Porto foi excluída da operação de loteamento, não sendo contabilizada para as cedências previstas.

A área envolvente à estação que se situa nesta categoria de espaço foi identificada como cedência para passeios;

5.3. Sistema Patrimonial: A aferir em fase subsequente de instrução dos procedimentos de controlo prévio para os diversos lotes em função das opções arquitetónicas, dos materiais e acabamentos a propor para cada um dos edifícios;

5.4. Rede Viária: Remete-se a avaliação desta matéria para o parecer da DMPEU, no âmbito do estudo elaborado por aquela unidade orgânica;

5.5. Estacionamento: Esta questão deverá ser avaliada em fase de licenciamento da operação de loteamento na medida em que no presente pedido de informação prévia não está identificada a área dos fogos e a distribuição da área correspondente a serviços, serviços/hotelaria e comércio, pelo que não é possível estabelecer a dotação de estacionamento a que a presente operação urbanística estará obrigada.

No que se refere ao número de lugares de estacionamento público, remete-se a avaliação desta questão para a DMGMT em função do estudo de tráfego apresentado (NUF/371358/2020/CMP a fls.98 a 104), que se encontra em análise naquela unidade orgânica, e para a DMPEU face ao estudo urbanístico elaborado para o local;

5.6. Áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e infraestruturas e equipamentos: A proposta integra-se nas condições referidas no artigo B-1/22.º, n.º 2, alínea a) por pressupor uma operação de loteamento. Nestes termos fica obrigada às cedências previstas no artigo 44.º do RJUE.

As cedências incidem sobre a área bruta de construção proposta, o que perfaz uma área de 69079,00m².

Por aplicação dos critérios de dimensionamento estipulados no artigo 78.º do RPDM, deveriam ser cedidos 31085,55m² para espaços verdes, equipamentos e infraestruturas, descontando já os 3556,80 m² cedidos para arruamentos e passeios que perfazem os 16% da área do prédio (valor que incide sobre a área objeto da operação de loteamento (22230,00m²).

É proposta a cedência de mais uma área de 6250,50 m² (que somados aos 3556,80 m² totalizam os 9807,30m² cuja cedência é proposta para infraestruturas viárias – identificados como C1 e C2 nas peças desenhadas).

Assim, uma vez que não se justificam mais cedências, face ao disposto no artigo 79.º, n.º1, alínea b), designadamente face à proximidade de equipamentos públicos e espaços verdes (Praça de Mouzinho de Albuquerque), entende-se que deverá ser aplicada a taxa de compensação regulada na secção III do capítulo II do Anexo G.1 do CRMP, relativa à área de 24835,05m² (31085,55– 6250,50).

6. Conformidade com o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU)

Da edificação em conjunto:

- 6.1. Iluminação e arejamento (artigo 58º): Cumpre, face aos elementos apresentados.
- 6.2. Altura da edificação (artigo 59º): Considera-se o enquadramento no artigo 64º do RGEU, atendendo a que a proposta dá cumprimento ao estabelecido no estudo urbanístico e às cêrceas existentes e previstas para a envolvente.
- 6.3. Afastamentos edifícios habitacionais (artigo 60º): Cumpre, face aos elementos apresentados.
- 6.4. Edifícios familiares (artigo 62º): Cumpre, face aos elementos apresentados.
- 6.5. Vãos de iluminação (artigo 73º): Não analisado face ao grau de pormenorização da proposta.

Interior das edificações

- 6.6. Não aplicável nesta fase de procedimento.

7. Conformidade com o Código Regulamentar do Município do Porto – CRMP – (Parte B – Urbanismo):

- 7.1. Condições gerais de edificabilidade (Artigo B – 1/2º): Cumpre, face aos elementos apresentados;
- 7.2. Compatibilidade de usos e atividades (Artigo B – 1/3º): Cumpre, face aos elementos apresentados;
- 7.3. Salas de condomínio (Artigo B – 1/6º): Não aplicável nesta fase de procedimento;
- 7.4. Edificação nos logradouros (Artigo B – 1/7º): Não aplicável;
- 7.5. Condições especiais de edificabilidade (Artigo B – 1/8º): Não aplicável;
- 7.6. Corpos balançados (Artigo B – 1/9º): Não aplicável;
- 7.7. Marquises (Artigo B – 1/11º): Não aplicável;
- 7.8. Muros de Vedação (Artigo B – 1/14º): Não analisado, face aos elementos apresentados.
- 7.9. Parâmetros de dimensionamento (Artigo B – 1/19º): Não aplicável nesta fase de procedimento;
- 7.10. Rampas (Artigo B – 1/20º): Não aplicável nesta fase de procedimento;
- 7.11. Obrigatoriedade de cedências (Artigo B – 1/22.º): Descrito no ponto 5.6.

8. Conformidade com as normas técnicas de acessibilidade ao abrigo do Decreto-lei 163/2006, de 08 de agosto.

- 8.1. Âmbito de Aplicação (n.º2, alínea a) do artigo 2º): passeios, percursos pedonais pavimentados.
- 8.2. Uma vez que o Plano de Acessibilidades está acompanhado por termo de responsabilidade, subscrito por técnico legalmente habilitado, que atesta o cumprimento das normas técnicas sobre acessibilidades e demais normas legais e regulamentares aplicáveis, o mesmo fica dispensado de apreciação prévia, nos termos do disposto no nº2 do artigo 3º do Decreto-Lei 163/2006, de 08 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei nº136/2014 de 9 de setembro, retificado pela Declaração de Retificação nº46-A/2014, de 10 de novembro.
- 8.3. Deverá ser garantido no âmbito do procedimento de controlo prévio subsequente para edificação nos lotes o cumprimento das normas técnicas sobre acessibilidades aplicáveis aos edifícios.

9. Inserção Urbana e Paisagística no âmbito do RJUE e RGEU

Considera-se garantida a inserção urbana e paisagística das edificações resultantes da operação urbanística uma vez que as volumetrias e cêrceas se ajustam à envolvente construída e à previsão constante do estudo urbanístico em execução para aquela área.

10. Conclusão

Face aos parâmetros urbanísticos e regulamentares analisados, encontrando-se a proposta em conformidade com as regras legais e regulamentares aplicáveis, passíveis de verificação no âmbito deste procedimento, propõe-se a emissão de parecer **Favorável**.

Em sede de procedimento ulterior de controlo prévio deverão ser acuteladas as questões de ordem legal e regulamentar que não sejam passíveis de análise no âmbito do presente procedimento, incluindo a correção das discrepâncias referidas em 1.2 e a verificação do disposto em 5.2, alínea b) e 5.5.

Arqt.º/DMGU/DMAAU/GAP

(Miguel Pinto)

Despacho:

CRMP – Código Regulamentar do Município do Porto
PDM – Plano Diretor Municipal, RCM n.º 19 de 03 de fevereiro de 2006 e 1ª alteração publicada em DR, 2ª Série, Nº207, de 25-10-2012, Aviso nº14332/2012
PIP – Pedido de Informação Prévia
RERU – Regime Excecional de Reabilitação Urbana, aprovado pelo DL 53/2014 de 8 de abril
RGEU – Regulamento Geral das Edificações Urbanas
RJUE – Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com redação dada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, que estabelece o Regime Jurídico de Urbanização e Edificação
RPDM – Regulamento do Plano Diretor Municipal
RPP – Regulamento do Plano de Pormenor

C03-03-IMP-211 Rev.10

6/6

Informações - Gabinete do Município:

Linha Porto.: 220 100 220 - 2.ª a 6.ª feira – 9h00/19h00

Serviço de Atendimento Online / Fale Conosco: <http://balcaovirtual.cm-porto.pt>

Serviço de Atendimento Presencial: Praça General Humberto Delgado, 266, 4000-286 Porto

Horário de Inverno (outubro a maio): 2.ª,3.ª,5.ª,6.ª feira – 9h00/17h00; 4.ª feira – 9h00/20h00

Horário de Verão (junho a setembro): 2.ª a 6.ª feira – 9h00/17h00

Informação	
Nº Processo:	
Referência:	NUD/377607/2020/CMP
Nº Inventário:	
Data:	18/09/2020
Local:	Praça Mouzinho de Albuquerque
Requerente:	EL Corte Inglês - Grandes Armazéns, S.A
Assunto:	Informação relativa ao PIP NUP/268835/2019/CMP e Aditamento NUD/261415/2020/CMP.

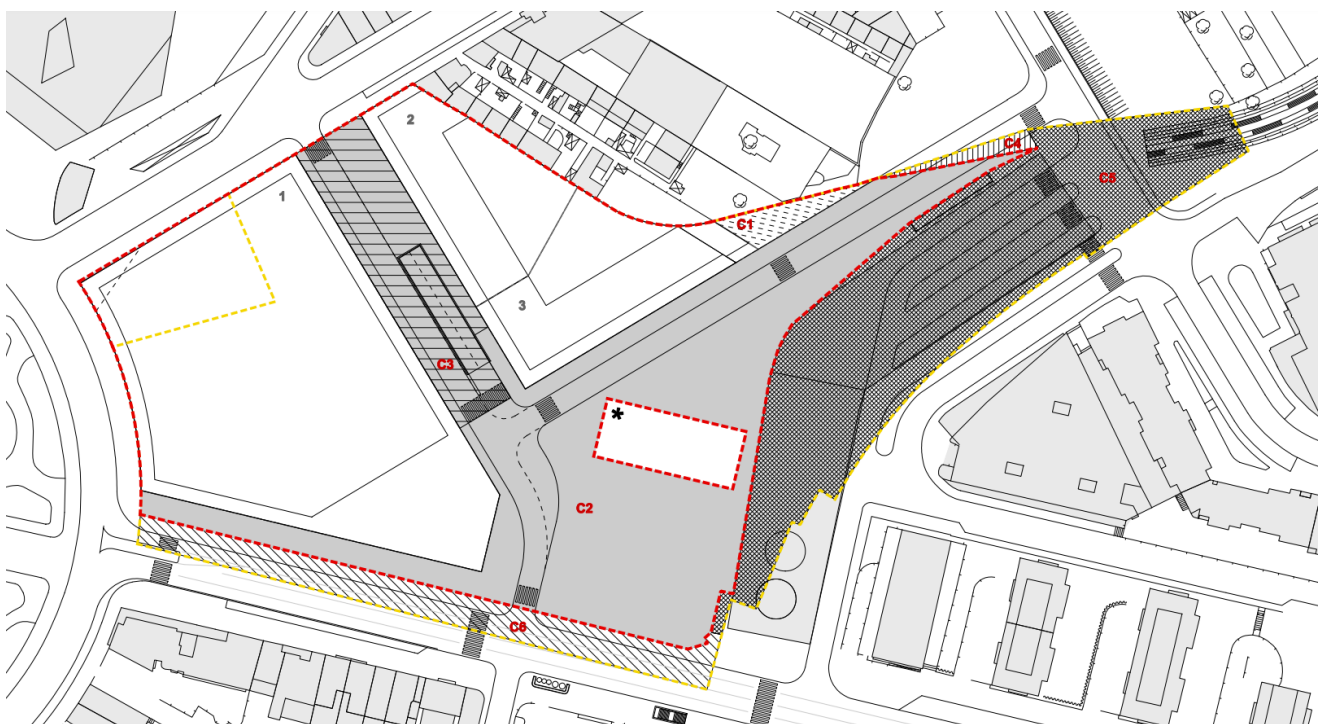
Enquadramento

A requerente apresenta um PIP (NUP/268835/2019/CMP) relativo a uma operação de loteamento sob a forma de reparcelamento de vários prédios sito à Praça de Mouzinho de Albuquerque e Rua Cinco de Outubro.

Pretende aferir a viabilidade de promover o reparcelamento de vários prédios para efeitos de constituição de 3 lotes prevendo áreas de cedência ao domínio público para equipamentos e obras de urbanização para efeitos de beneficiação e criação de arruamentos.

Pelo ofício NUD/371979/2020/CMP veio a DMU solicitar a apreciação dos elementos apresentados através do NUD/261415/2020/CMP.

Estes serviços emitiram anteriormente as informações NUD/413368/2019/CMP, NUD/424164/2019/CMP, NUD/40510/2020/CMP e NUD/46271/2020.



Extrato da planta de cedências apresentada com o aditamento NUD/261415/2020

LEGENDA		ÁREAS DE CEDÊNCIA PARA O DOMÍNIO MUNICIPAL	
	LIMITE DO TERRENO INICIAL		PARCELA PARA DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL 262,40 m ²
	LIMITE DE REPARCELAMENTO		PASSEIOS E ARRUAMENTOS 7 894,50 m ²
	LIMITE DE LOTE / PARCELA		PASSEIOS E ARRUAMENTOS COM ÔNUS DE SERVIDÃO PRIVADA DO SUBSOLO 1 912,80 m ²
	IDENTIFICAÇÃO DE LOTE / PARCELA	ÁREAS ANTERIORMENTE CEDIDAS, OBJECTO DE REGULARIZAÇÃO FORMAL NA PRESENTE OPERAÇÃO	
	POLÍGONO DE IMPLANTAÇÃO DOS EDIFÍCIOS		ÁREA CEDIDA AO DOM. PÚBLICO (CF. PL007) 144 m ²
	CONSTRUÇÕES EXISTENTES		ÁREA CEDIDA A INTERFACE DE TRANSPORTES 6 000 m ²
	ÁREA EXCLUÍDA DA OPERAÇÃO DE REPARCELAMENTO		ÁREA CEDIDA PARA ARRUAMENTOS 1 600 m ²

Legenda da planta de cedências apresentada com o aditamento NUD/261415/2020

Análise

1 - Em face dos elementos agora apresentados, nomeadamente no que se refere ao “Limite do terreno inicial” e às “áreas de cedência” previstas, temos a informar o seguinte:

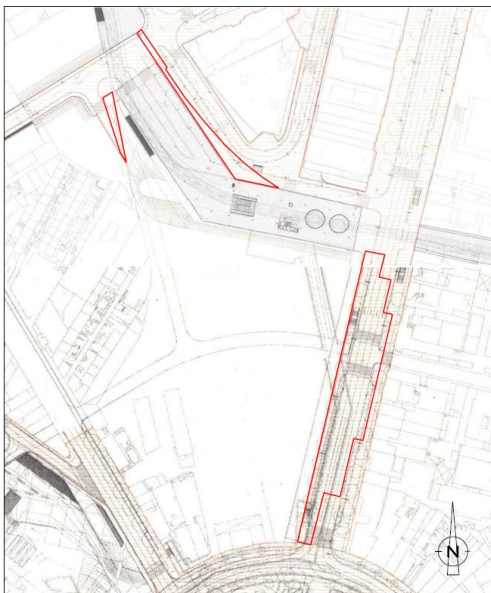
1.1 - Em face da leitura das plantas e na memória descritiva do presente aditamento, continua a verificar-se no “Limite do terreno inicial” a existência de áreas já integradas no domínio público, nomeadamente:


a) Parcela na Avenida de França, designada pela letra “C6” (área cedida para arruamentos).

b) Duas áreas a norte junto à Rua Helena Sá e Costa, indicadas nas plantas com as referências PL.356.19 e PL.277.20.

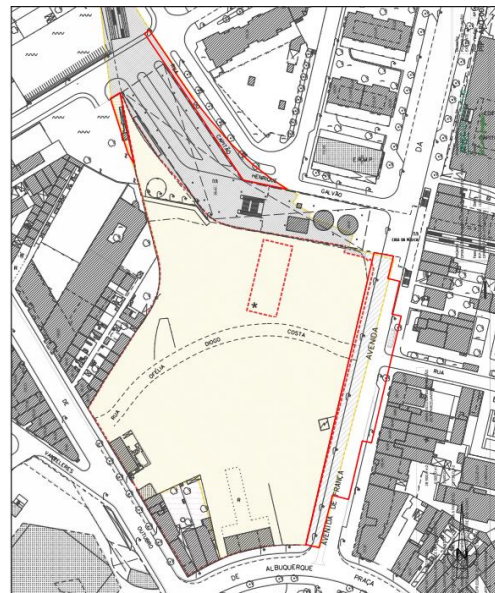
Embora a requerente exclua do “limite do terreno inicial” a parcela a norte de menores dimensões (indicada pela letra C4), com a área de 144 m², o certo é que a requerente continua a considerar a mesma para efeito da “formalização e regularização das referidas cedências materiais”.


Atendendo a que esta parcela (C4) constitui área já integrada no domínio público, ao abrigo do Protocolo de Transferência de Obras de Equipamentos celebrado entre a Metro do Porto e a CMP, a mesma não poderá ser considerada para efeitos da sua cedência ao domínio público.



	Dominialidade:	Desenho N.º
	Local: Avenida de França, Praça de Mouzinho de Albuquerque, Rua de Círculo de Outubro, Rua Helena Sá e Costa e Rua do Capitão Henrique Galvão	PL.356.19
Domínio Público Municipal		Processo N.º
		Data: 09-10-2019
		Desenho: P&L/SLM
		Área: 1130
		Projec: 114

Planta constante do Protocolo entre a CMP/Metro do Porto



	Dominialidade:	Desenho N.º
	Local: Avenida de França, Praça de Mouzinho de Albuquerque, Rua de Círculo de Outubro, Rua Helena Sá e Costa e Rua do Capitão Henrique Galvão	PL.277.20
Domínio Público Municipal		Processo N.º
		Data: 19/04/2018
		Desenho: P&L/SLM
		Área: 1130
		Projec: 114

Planta apresentada pelo NUD/261415/2020/CMP

As áreas **C6** e as duas parcelas a norte, indicadas nas PL.356.19 e PL.277.20, onde se inclui a parcela **C4**, ao abrigo do *Protocolo de Transferência de Obras de Equipamentos entre a Metro do Porto SA e a CMP* (áreas transferidas e do domínio público intervencionadas e concluídas pela Metro do Porto), encontram-se integradas no domínio público, não devendo por isso integrar a operação urbanística.

1.2 - Por outro lado e no que se refere às áreas de cedência, cumpre informar:

a) Conforme consta da memória descritiva apresentada com o presente aditamento, verifica-se que no âmbito desta operação urbanística é indicada a pretensão de cedência ao Município do Porto de uma área já afeta à rede pública de transportes da empresa Metro do Porto (parcela **C5** na planta de cedências apresentada com o presente aditamento).

Uma vez que a parcela (C5) já está integrada na rede pública de transportes da Metro do Porto, ou seja, definitivamente afeta ao seu fim, parece-nos não ser possível a sua contabilização para efeitos de cedência ao Município do Porto, uma vez que não temos conhecimento de qualquer compromisso/acordo que estabeleça a obrigação de o Município do Porto vir a adquirir parcelas de terreno já afetadas a “estações” da rede pública da empresa Metro do Porto, o que poderá carecer de análise jurídica.

b) No presente PIP é proposta ainda a cedência da parcela identificada na planta de cedências pela letra **C1** destinada a ser integrada no domínio público municipal.

Atentos ao estudo de cêrceas e volumes relativo ao novo arruamento (P/3200901/18/CMP), validado por despacho de 19/12/2019, do Senhor Vereador dos Pelouros do Urbanismo, Espaço Público e Património, parece-nos ser vantajoso para o Município que a parcela **C1** deva destinar-se ao domínio privado municipal, uma vez que a mesma permitirá o acerto cadastral de modo a viabilizar no futuro a continuidade da mancha de construção definida para o local.

c) Consta-se que na parcela **C2**, destinada a ser cedida para “*Passeios e Arruamentos*”, está prevista a construção (em subsolo) de áreas afetadas a estação da rede de metro.

Atendendo a que parte da mesma parcela (C2) ficará afeta a uma futura estação da Metro do Porto (em subsolo), sendo que à superfície fica afeta a passeios e arruamentos (utilização pública), e uma vez que não temos conhecimento de qualquer compromisso/acordo que estabeleça a obrigação de o Município do Porto vir a adquirir parcelas de terreno já afetadas a “estações” da rede pública da empresa Metro do Porto, parece-nos ser de ponderar, do ponto de vista jurídico, a possibilidade de ser aceite a integração da parcela C2 no domínio público para posterior cedência à Metro do Porto.

d) Está igualmente prevista a cedência para o domínio público municipal da parcela **C3**, destinada a “*Passeios e arruamentos com ónus de servidão privada do subsolo*”, sendo que a solução preconizada nesta operação de reparcelamento prevê um arruamento sobre o edificado proposto para local (área de estacionamento afeta ao edificado previsto para o lote n.º 1).

Assim sendo e estando prevista edificação na parcela C3 (área de estacionamento afeta ao edificado previsto para o lote n.º 1), afigura-se-nos que fica assim comprometida a possibilidade de a mesma constituir área para ser integrada no domínio público.

Conclusões

Assim, sugere-se o envio à DMU para conhecimento da análise efetuada por estes serviços.

À Consideração Superior

O Técnico Superior

(Mota e Silva)

Processo NUP/268835/2019/CMP

Porto, 17-10-2019
NUD/375317/2019/CMP
Requerente: EL CORTE INGLÉS, GRANDES
ARMAZÉNS S.A.
Local da obra: Praça de Mouzinho de
Albuquerque 12
INF. Anteriores:

Visto;
O Comandante

Carlos Eduardo Saraiva Marques
Maj Eng

I. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Ao edifício é aplicável a seguinte legislação:

- **Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 224/2015, de 09 de outubro** – Regime Jurídico de Segurança contra Incêndio em Edifícios
- **Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro** – Regulamento Técnico de Segurança contra Incêndio em Edifícios

II. CARACTERIZAÇÃO

Licença de operação de reparcelamento.

III. ANÁLISE

Da análise da memória descritiva, constante no anexo NUF/197636/2019/CMP, e peça desenhada, constante no anexo NUF/197635/2019/CMP, do projeto de reparcelamento apresentado, temos a informar que deverão ser tidas em consideração as seguintes questões:

- De acordo com o disposto no ponto 1 do artigo 3.º da Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro – Regulamento Técnico de Segurança contra Incêndio em Edifícios, os edifícios devem ser servidos por vias de acesso adequadas a veículos de socorro em caso de incêndio as quais, mesmo que estejam em domínio privado, devem possuir ligação permanente à rede viária pública;
- De acordo com o disposto no ponto 3 do artigo 3.º da Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro – Regulamento Técnico de Segurança Contra Incêndio em Edifícios, nas imediações dos edifícios propostos deve existir disponibilidade de água para abastecimento dos veículos de socorro no combate a um incêndio, cujo projeto deverá ser igualmente articulado com as Águas do Porto E.M.;

- Na proposta de edifícios com altura não superior a 9 metros, deverá acautelar-se o disposto no artigo 4.º da Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro – Regulamento Técnico de Segurança contra Incêndio em Edifícios:
 - As vias de acesso devem possibilitar o estacionamento dos veículos de socorro a uma distância não superior a 30 metros de, pelo menos uma das saídas do edifício que faça parte dos seus caminhos de evacuação;
 - As referidas vias de acesso devem possuir as seguintes características:
 - 3,5m de largura útil;
 - 4m de altura útil;
 - 11m de raio de curvatura mínimo, medido ao eixo;
 - 15% de inclinação máxima;
 - Capacidade para suportar um veículo com peso total 130kN, correspondendo a 40kN à carga do eixo dianteiro e 90kN à do eixo traseiro.
- Na proposta de edifícios com altura superior a 9 metros, deverá acautelar-se o disposto no artigo 5.º da Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro – Regulamento Técnico de Segurança contra Incêndio em Edifícios:
 - As vias de acesso a edifícios com altura superior a 9m devem possibilitar o estacionamento dos veículos de socorro junto às fachadas. O traçado destas vias em impasse deve assegurar que os veículos não percorram mais de 20 metros em marcha atrás para inverter a marcha;
 - As referidas vias de acesso devem possuir as seguintes características:
 - 6m, ou 10m se for em impasse, de largura útil;
 - 5m de altura útil;
 - 13m de raio de curvatura mínimo, medido ao eixo;
 - 10% de inclinação máxima;
 - Capacidade para suportar um veículo com peso total 260kN, correspondendo a 90kN à carga do eixo dianteiro e 170kN à do eixo traseiro.
- Os elementos apresentados face aos edifícios a implementar não permitem, nesta fase, verificar a conformidade da proposta com as condições de segurança contra incêndio preconizadas na legislação.

IV. CONCLUSÃO I PROPOSTAS

Face ao enunciado anteriormente, temos a informar que não se vislumbram quaisquer objeções ao processo de loteamento apresentado.

O Técnico

(Armando Silva Soares, Eng.º)

(Técnico do BSB da CMP, credenciado ao abrigo da alínea a) do n.º 2 do artigo 3.º da Portaria n.º 64/2009, de 22 de janeiro, no âmbito do protocolo assinado entre a ANPC e a CMP)

Processo: **NUP/268835/2019/CMP**

Porto, 14-01-2020

Referência: **NUD/18652/2020/CMP**

Local: **MOUZINHO DE ALBUQUERQUE (P. de) 12-18/ CINCO DE OUTUBRO (R. de) 8-22 e 42-50**

Requerente: El Corte Inglés, Grandes Armazéns, S.A.

Assunto: Informação prévia de operação de loteamento

INFORMAÇÃO

1. O processo em epígrafe, relativo a um pedido de informação prévia de operação de loteamento, insere-se em **área de potencial valor arqueológico**, nos termos das alíneas a) e b) do ponto 3 do Art.º 46.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal do Porto¹ (Resolução do Conselho de Ministros n.º 19/2006, publicada no D.R. em 03/02/2006; alterado pelo Aviso n.º 14332/2012, publicado no D.R. em 25/10/2012), estando por isso sujeito, de acordo com o ponto 4 do mesmo artigo, a pré-avaliação de impacte arqueológico por parte da Divisão Municipal de Património Cultural/ Arqueologia.
2. Da avaliação efetuada ao processo, tendo em consideração a informação histórico-arqueológica disponível para o local e os elementos do projeto, entendemos que **a execução das obras previstas na pretensão em análise deverá ser enquadrada por intervenção arqueológica**.
3. Para o efeito, em fase de licenciamento de obras de urbanização e edificação, definiremos a condicionante a adotar e habilitaremos o Requerente com documento que contemple as **Condições de Execução da Intervenção Arqueológica**, para promover a consulta a firmas ou profissionais da especialidade. Após adjudicação da intervenção arqueológica, será submetido à aprovação da entidade da tutela (Direção Regional de Cultura do Norte/ Direção de Serviços dos Bens Culturais) um Pedido de Autorização de Trabalhos Arqueológicos pelo(s) Arqueólogo(s) diretor(es) científico(s).
4. Face ao exposto, nada temos a obstar ao presente pedido de informação prévia de operação de loteamento, devendo o processo ser novamente submetido à apreciação da DMPC/ Arqueologia em sede de licenciamento de obras de urbanização e edificação.

Manuela Ribeiro

Técnica Superior – Arqueóloga

CMP.DMGC.DMPC

¹ Conforme o ponto 3 do Art.º 46.º do RPDM, são consideradas “áreas de potencial valor arqueológico (...):

a) As áreas afetadas a empreendimentos de grande magnitude que impliquem escavações e revolvimentos de terra ou alterações da topografia inicial, como túneis, parques de estacionamento subterrâneos, abertura de novas vias e grandes arranjos urbanísticos;

b) Os prédios afetados a operações urbanísticas de significativa relevância, nos termos do artigo 89.º do presente Regulamento.”

Processo NUP/268835/2019/CMP

Porto, 18/09/2020
NUD/378948/2020/CMP
Titular do processo: EL CORTE INGLÉS,
GRANDES ARMAZÉNS S.A.
Requerente:
Resposta ao documento:
NUD/236887/2020/CMP
Local da obra: Praça de Mouzinho de
Albuquerque 12 12-18

Assunto: Parecer Interno

1. Enquadramento

No âmbito do pedido no documento NUD/236887/2020/CMP relativo ao processo NUP/268835/2019/CMP, a Direção Municipal de Urbanismo (DMU) solicita um parecer a Divisão Municipal de Gestão e Mobilidade e Tráfego (DMGMT) sobre os novos elementos entregues pelo requerente nos documentos NUD/213537/2020/CMP e NUD/261415/2020/CMP, relativos ao pedido de informação prévia a uma operação de loteamento sob a forma de parcelamento de vários prédios sítos à Praça Mouzinho de Albuquerque e Rua de 5 de Outubro.

2. Antecedentes

No passado dia 20 de maio de 2020 foi realizada reunião técnica entre os serviços da DMMT e o requerente, na qual estiverem presentes a equipa projetista de arquitetura e de análise de tráfego. Nesta reunião foram discutidos/esclarecidos pressupostos a incluir na revisão do estudo de tráfego, nomeadamente:

- Alargamento da área de análise do estudo de tráfego;
- Inclusão de ciclovia bidirecional em corredor central dedicado na avenida da França;
- Implementação de esquema de circulação que viabilize o cenário de “contra rotunda” prevista em PDM;



Figura 1 - Extrato da Carta de Hierarquia Rodoviária do Porto (PDM)

- Apresentação da avaliação de desempenho quantitativa para as interseções que estão diretamente ligadas com o loteamento;
- Não deve ser sobredimensionada a capacidade de estacionamento prevista para os lotes 2 e 3.

3. Análise técnica

Da análise realizada ao estudo de tráfego (ET), verifica-se que de forma geral foi dado cumprimento aos esclarecimentos realizados na reunião técnica efetuada. São analisados 2 cenários alternativos:

- I. Implementação de 2 sentidos na ligação da rua de 5 de Outubro à avenida da França (Rua A) e sem ligação da rua dos Vanzeleros à rua de D. António Barroso;
- II. Implementação de sentido único na Rua A, entre a rua de 5 de Outubro à Rua B (arruamento de ligação da rua de Helena Sá e Costa à Rua A). Neste cenário é avaliada a possibilidade de ligação direta da rua dos Vanzeleros à rua de D. António Barroso, indo ao encontro das pretensões indicadas nas peças do Plano Diretor Municipal do Porto (PDM).

3.1. Circulação

De forma a melhor perceber o impacto global do empreendimento, considera-se que deve ser apresentado os resultados do cenário base considerando apenas a evolução endógena do tráfego para o ano horizonte do projeto:

- Tráfego 2019 + Evolução 2032 + Ciclovía na avenida da França

Com o objetivo de identificar a geração de tráfego e a sua afetação à rede, seria importante a apresentação de mapas que permitam perceber a origem/destino do tráfego gerado pelo empreendimento, permitindo melhor apresentar a aparente ausência/reduzida procura de tráfego no acesso ao lote 1 através da rua de 5 de Outubro e a elevada procura na avenida da França.

Relativamente aos acessos aos 3 lotes, é identificado no estudo que em nenhum dos cenários estudados são identificados problemas no funcionamento dos acessos aos lotes 2 e 3. No que diz respeito aos acessos viários ao lote 1, é indicado que os mesmos se realizam de nível, sugerindo o ET a adoção de acessos desnivelados, como é habitual neste tipo de unidades comerciais.

Em ambos os cenários é prevista a introdução de instalação semafórica nas interseções da Rua A com a rua de 5 de Outubro e com a avenida da França. Relativamente aos cenários apresentados, verifica-se que para ambos os cenários a interseção da rua A com a avenida da França é aquela que apresenta pior desempenho

(nível F em 2032), nomeadamente no movimento de saída, cujas filas de espera em hora de ponta da tarde de dia útil podem comprometer o normal funcionamento da Rua B e do próprio arruamento (Rua A).

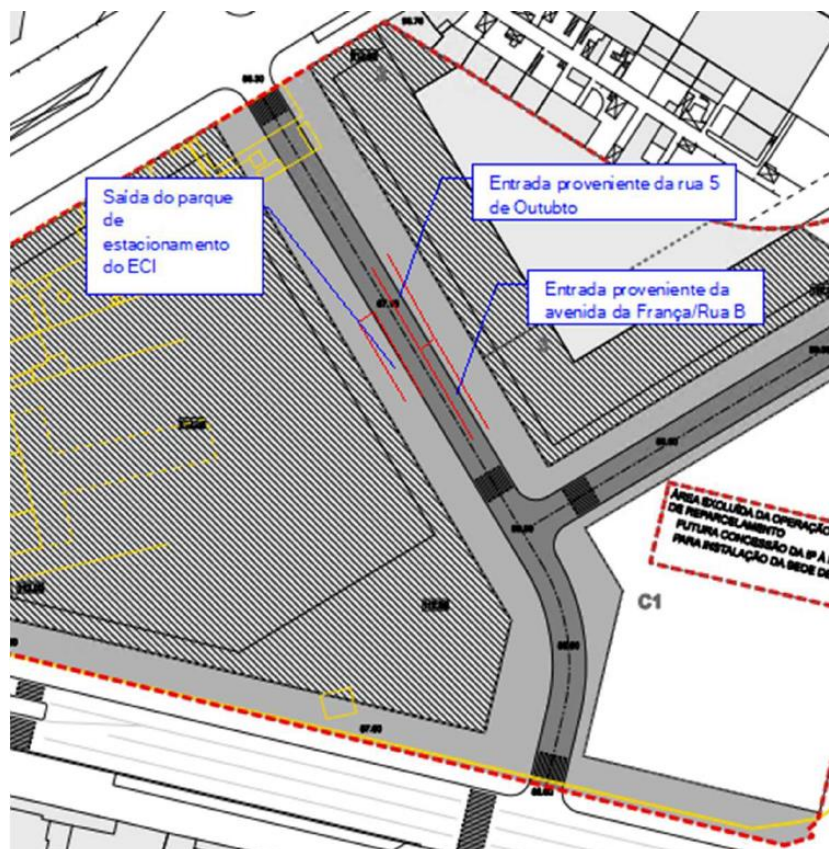
Julga-se ainda conveniente que sejam indicados os esquemas semafóricos previstos para estas interseções, de forma a conhecer o funcionamento base previsto para as mesmas em cada um dos cenários.

Tendo em conta que, a par da rua de 5 de Outubro, a avenida da Boavista Poente e a rua de Júlio Dinis, na zona estudada, serão os arruamentos com maior geração de tráfego afeto, considera-se que deve ser avaliado o desempenho nesses pontos singulares. De igual forma, e numa escala macro, considera-se que poderão ser quantificados os atrasos nas interseções da avenida da França com a rua de Egas Moniz e com a rua da Constituição nos seguintes cenários:

- Cenário Base – 2032
- Cenário I – 2032
- Cenário II – 2032

Acreditando que a formalização da solução de “contra-rotunda” prevista em PDM, no âmbito do loteamento em análise, permitirá promover/potenciar a sua implementação na globalidade, considera-se que deve desde já ser adotada a solução do Cenário II, pese embora o ligeiro agravamento dos resultados apresentados face ao cenário I. De forma a mitigar este efeito, considera-se que podem ser estudadas as seguintes medidas que podem permitir mitigar este efeito:

- A. Implementação de 2 sentidos na rua de Helena Sá e Costa, sendo o sentido atual (Poente → Nascente) afeto exclusivo a transporte público
 - Implica a eliminação de aproximadamente 18 lugares de estacionamento
- B. Prever acessos desnivelados ao Lote 1, conforme sugestão apresentada no estudo de tráfego, tanto para os veículos provenientes da rua de 5 de Outubro como também para os provenientes da avenida da França (ver esquema apresentado na figura seguinte):



- Será necessário avaliar a viabilidade construtiva das rampas e a não colisão com as áreas de sub-solo destinadas à Metro do Porto;
- C. Permitir que os veículos provenientes do lote 1 possam aceder à rua de 5 de Outubro, através da utilização da Rua B/rua de Helena Sá e Costa;
- D. Avaliar eventual inversão do sentido de circulação na rua dos Vanzeleres, entre a rua de 15 de Novembro e a rua de Ofélia Diogo da Costa.

3.2. Estacionamento

No que diz respeito ao estacionamento, a oferta está globalmente abaixo das necessidades identificadas em PDM (conforme tabela seguinte). Contudo, a diminuição da oferta de estacionamento associado ao Lote 1 está em consonância com o que foi solicitado pela DMMT.

	Necessidades regulamentares		Previsão de projeto	
	Interno	Externo	Interno	Externo
Lote 1	1577	176	365	(a)
Lote 2	94	16	174	
Lote 3	102	17	174	
Total	1773	209	713	

(a) – No estudo prévio desenvolvido ainda não se encontra representado estacionamento externo

Tendo em consideração a centralidade do empreendimento e a elevada oferta de transporte público na zona, considera-se que o sobredimensionamento da capacidade de estacionamento interno dos lotes 2 e 3 podem levar a um aumento da prevalência do transporte individual e/ou à eventual exploração comercial dos lugares remanescentes como parque de estacionamento.

Salienta-se ainda que, dada as características da zona envolvente, o estacionamento à superfície poderá ser reduzido e afeto às seguintes atividades:

- Zonas para realizar cargas e descargas de apoio a comerciantes de bairro e moradores;
- Eventual formalização de praça de táxis (a avaliar em função da proposta que será realizada);
- Parque de bicicletas (que poderá também ser considerado no interior do parque de estacionamento do Lote 1, fomentando o uso de modos suaves no acesso à loja).

4. Conclusão

Face ao exposto, de forma geral, foi dado cumprimento aos esclarecimentos prestados na reunião técnica efetuada em 20 de maio de 2020 (mencionado ponto 2.). Assim, a proposta agora apresentada encontra-se apta a ser desenvolvida em sede de projeto de licenciamento, sendo de atender às considerações expostas na análise técnica do ponto 3 da presente informação.

À consideração superior,

(José Pedro Ferreira)

Processo **NUP/268835/2019/CMP**

Porto, 15/09/2020
NUD/371078/2020/CMP
Titular do processo: EL CORTE INGLÉS,
GRANDES ARMAZÉNS S.A.
Requerente:
Resposta ao documento: NUD/348795/2020/CMP
Local da obra: Praça de Mouzinho de
Albuquerque 12
12-18

Assunto: Parecer

1. Enquadramento

O requerente apresenta um PIP relativo a uma operação de loteamento sob a forma de reparcelamento de vários prédios, sites à Praça de Mouzinho de Albuquerque n.º 12, 14, 16 e 18, Rua de Cinco de Outubro n.º 8, 12, 16, 2 e 22, Rua de Cinco de Outubro n.º 42 a 50.

Da análise das peças apresentadas, resulta que o requerente pretende aferir da viabilidade de promover o reparcelamento de vários prédios para efeitos de constituição de 3 lotes e prevê áreas de cedências ao domínio público para equipamentos e obras de urbanização para efeitos de beneficiação e criação de arruamentos.

Foram entretanto apresentados novos elementos através do NUD/213537/2020/CMP e NUD/261415/2020/CMP.

Através da NUD/348795/2020/CMP, a DMGPU solicita parecer à DMPEU no âmbito da anexação NUD/213537/2020/CMP.

2. Antecedentes

- Processo 101860/14/CMP
Este estudo foi validado em 11-11-2016, pelo Sr. Vereador do Urbanismo.
- Processo P/320901/18/CMP
Este estudo foi validado em 19-12-2019, pelo Sr. Vereador do Urbanismo, Espaço Público e Património.
- NUD/388099/2019/CMP - 1ª Informação da DMPEU em 2019/10/25;
- NUD/477340/2019/CMP - 2ª Informação da DMPEU em 2019/12/23;
- NUD/22894/2020/CMP - 3ª Informação da DMPEU em 2020/01/16;
- NUD/102546/2020/CMP - 4ª Informação da DMPEU em 2020/03/06;

3. Parecer

Reapreciação da informação NUD/360704/2020/CMP após reunião de 2020/09/14 com Sr. Eng. José Duarte e Sr. Eng. Silva Costa.

Da análise dos novos elementos apresentados através do NUD/261415/2020/FCP, no que diz respeito ao espaço público, relativamente à rede viária, embora a pretensão apresentada não cumpra o alinhamento e perfil definido no estudo urbanístico P/320901/18/CMP, vem de encontro à solução discutida nas várias reuniões

havidas. Conforme referido na informação NUD/22894/2020/CMP de 2020/01/16, em relação à ocupação da parte do terreno inserido na categoria de espaços “Sistema de Circulação e Mobilidade (Espaços-Canal e Tubos Subterrâneos)”, designadamente na área situada no lote 1 onde é prevista a ocupação em cave, deverá ser encontrada em fase posterior a forma de coexistência de um espaço privado sob arruamento e espaço público.

4. Conclusão

Face ao exposto no ponto 3. da presente informação, submete-se à apreciação superior a solução apresentada.

À consideração superior,

Ulisses Ferreira
DMPEU/DMU/CMP

Processo **NUP/268835/2019/CMP**

Porto, 24/09/2020
NUD/388247/2020/CMP
Titular do processo: EL CORTE INGLÉS,
GRANDES ARMAZÉNS S.A.
Requerente: ----
Resposta ao documento: ----
Sua referência: ----
Local da obra: Praça de Mouzinho de
Albuquerque 12-18

Assunto: Emissão de parecer favorável

1. Descrição da pretensão

O presente PIP tem por fim aferir da viabilidade de promover uma operação de loteamento sob a forma de reparcelamento de vários prédios e obras de urbanização, sítos à Praça de Mouzinho de Albuquerque n.º 12, 14, 16 e 18, Rua de Cinco de Outubro n.º 8, 12, 16, 2 e 22, Rua de Cinco de Outubro n.º 42 a 50, união de freguesias de Cedofeita, St. Ildefonso, Sé, Miragaia, Nicolau e Vitória, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 14.º do RJUE.

Da análise das peças apresentadas, resulta que o requerente pretende aferir da viabilidade de promover o reparcelamento de vários prédios para efeitos de constituição de 3 lotes e prevê áreas de cedências ao domínio público para equipamentos e obras de urbanização para efeitos de beneficiação e criação de arruamentos.

2. Caracterização da pretensão

A operação de loteamento, submetida a apreciação, respeita o disposto no PDM e apresenta as seguintes características:

2.1. Áreas e volume de construção

Área total do prédio: 22.230,00m²

Área dos prédios a lotear: 22.230,00m²

Área total dos lotes: 12.161,00m².

Área total das parcelas a ceder: 10.069,00m².

Área total de construção: 99.405,00m².

Área bruta de construção: 69.079,00m².

Área bruta de construção destinada a habitação: 14.566,00m².

Área bruta de construção destinada a Comércio/Serviços: 54.513,00m².

Área de construção destinada a estacionamento, arrumos e áreas técnicas abaixo e acima do solo: 27.426,00m².

Área de construção destinada a terraços descobertos, varandas, espaços cobertos e sótão sem pé direito regulamentar: 2.900,00m².

Volume total de construção: 273.550,00m³.

Número total de lotes: 3.

2.2. Descrição dos lotes

- Lote 1:

- área do lote: 8.145,00m²;
- área do construção preexistente: : 657,00m²;
- finalidade: construção de um edifício com as seguintes características:
 - área total de construção: 74.294,00m², sendo que:
 - a área bruta de construção destinada a comércio/serviços é de: 52.613,00m²;
 - a área de construção destinada a estacionamento, arrumos, áreas técnicas abaixo e acima do solo é de: 19.490,00m²;
 - a área de construção destinada a terraços descobertos com requisitos de utilização, varandas, espaços cobertos pelas edificações e sótão sem pé direito regulamentar é de: 2.191,00m²;
 - área de implantação: 8.145,00m²;
 - número de pisos: 9;
 - acima da cota de soleira: 6;
 - abaixo da cota de soleira: 3;
 - cêrcea: 25,00m;

- Lote 2:

- área do lote: 1.947,00m²;
- finalidade: construção de um edifício com as seguintes características:
 - área total de construção: 11.757,00m², sendo que:
 - a área bruta de construção destinada a habitação é de: 6.989,00m², correspondendo-lhe a 50 fogos;
 - a área bruta de construção destinada a comércio/serviços é de: 900,00m²;
 - a área de construção destinada a estacionamento, arrumos, áreas técnicas abaixo e acima do solo é de: 3.593,00m²;
 - a área de construção destinada a terraços descobertos com requisitos de utilização, varandas, espaços cobertos pelas edificações e sótão sem pé direito regulamentar é de: 275,00m²;
 - área de implantação: 1.198,00m²;
 - número de pisos: 10;
 - acima da cota de soleira: 7;
 - abaixo da cota de soleira: 3;
 - cêrcea: 22,30m;

- Lote 3:

- área do lote: 2.069,00m²;
- finalidade: construção de um edifício com as seguintes características:
 - área total de construção: 13.354,00m², sendo que:
 - a área bruta de construção destinada a habitação é de: 7.577,00m², correspondendo-lhe a 50 fogos;
 - a área bruta de construção destinada a comércio/serviços é de: 1.000,00m²;
 - a área de construção destinada a estacionamento, arrumos, áreas técnicas abaixo e acima do solo é de: 4.343,00m²;
 - a área de construção destinada a terraços descobertos com requisitos de utilização, varandas, espaços cobertos pelas edificações e sótão sem pé direito regulamentar é de: 434,00m²;
 - área de implantação: 1.448,00m²;
 - número de pisos: 10;
 - acima da cota de soleira: 7;
 - abaixo da cota de soleira: 3;
 - cêrcea: 21,00m;

3. Consulta às entidades externas e serviços da CMP

3.1 Entidades exteriores à CMP – Parecer, aprovação ou autorização de localização

Nos termos do disposto no artigo 13.ºA do RJUE, foi consultada a seguinte entidade:

- **Metro do Porto** – Que emitiu o parecer MP-2102985/20, tendo concluído favoravelmente, com condições (ver NUD/387622/2020/CMP).

3.2 Informação dos serviços da CMP

Foram ainda consultados os seguintes serviços municipais:

- **DMAAU** – Divisão Municipal de Apreciação Arquitetónica e Urbanística / Gabinete de Apreciação de Projetos – Que emitiu a informação NUD/355090/2020/CMP, que concluiu pela emissão de parecer favorável condicionado;
- **DMCI** – Divisão Municipal de Cadastro e Inventário – Que emitiu a informação NUD/377607/2020/CMP, tendo concluído pela emissão de parecer condicionado;
- **BSB** – Batalhão de Sapadores Bombeiros – Que emitiu a informação NUD/375317/2019/CMP, tendo elencado um conjunto de condições a serem cumpridas no projeto e tendo concluído que “(...) temos a informar que não se vislumbra quaisquer objeções ao processo de loteamento apresentado (...)”;
- **DMPC** – Divisão Municipal de Património Cultural/Arqueologia – Que emitiu a informação NUD/18652/2020/CMP, que concluiu que as “(...) a execução das obras previstas na pretensão em análise deverá ser enquadrada por intervenção arqueológica (...) nada temos a obstar ao presente pedido de informação prévia de operação de loteamento, devendo o processo ser novamente submetido à apreciação da DMPC/ Arqueologia em sede de licenciamento de obras de urbanização e edificação (...)”;

- **DMGMT** – Divisão Municipal de Gestão da Mobilidade e Tráfego – Que emitiu a informação NUD/378948/2020/CMP, tendo concluído pela emissão de parecer favorável condicionado;
- **DMPEU** – Divisão Municipal de Projetos e Estudos Urbanísticos – Que emitiu a informação NUD/371078/2020/CMP, e cujo subsequente despacho conclui que: “(...)Apesar do estudo não cumprir com a solução viária estudada pela DMPEU, vai de encontro as opções discutidas em diversas reuniões pelo que se propõe a emissão de parecer favorável.”

4. Áreas de cedência e infraestruturas

Tendo em conta a necessidade de serem promovidas alterações ao projeto, as quais originarão alterações as características da operação urbanística, a quantificação deste item apenas poderá ser efetuada em fase subsequente do licenciamento da operação de loteamento.

5. Taxas

5.1. TMI

Uma vez que a presente operação urbanística implicará um acréscimo de encargos públicos de realização, manutenção e reforço das infraestruturas gerais, nos termos do disposto no artigo 32.º da TTM será devido o pagamento da TMI, no momento da emissão do alvará.

5.2. Compensação

Face ao exposto no ponto 4 da presente informação, a quantificação deste item apenas poderá ser efetuada em fase subsequente do licenciamento da operação de loteamento.

6. Procedimento aplicável em fase sequente e outras questões a ter em atenção

Dado que o PIP não contempla alguns dos parâmetros focados no n.º 2 do artigo 14.º do RJUE nos termos do previsto na alínea c) do ponto 2 do artigo 4.º do RJUE, a operação urbanística proposta está sujeita ao controlo prévio de licença administrativa.

7. Outras condições

Em sede do futuro licenciamento da operação de loteamento, deverão ser acauteladas as seguintes questões:

- Face às características da proposta, a mesma carecerá de apresentação de projetos de obras de urbanização, para efeitos de beneficiação dos arruamentos existente e criação de novos arruamentos;
- Uma vez que a operação urbanística a ser licenciada prevê a criação de 100 fogos, por força do disposto no n.º 2 do artigo 22.º do RJUE e do artigo B-1/29.º do CRMP, a mesma estará sujeita a discussão pública;

- O futuro pedido de licenciamento da operação de loteamento a ser apresentado deverá disponibilizar informação que permita ao Município aferir se a operação urbanística estará sujeita a avaliação de impacto ambiental (AIA), nos termos do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de Outubro.

8. Proposta de decisão:

Em face de tudo o exposto, propõe-se:

- que, ao abrigo do disposto no artigo 16.º do RJUE, o Senhor Vereador com o Pelouro do Urbanismo homologue a proposta de **emissão de parecer favorável** relativo ao PIP referente a operação de loteamento com obras de urbanização, cujas características se encontram supradescritas, nas condições constantes da presente informação e dos pareceres emitidos.

O Gestor do Processo

CMP – Câmara Municipal do Porto

PDM – Plano Diretor Municipal, RCM n.º 19 de 03 de fevereiro de 2006 e 1ª alteração publicada em DR, 2ª Série, Nº207, de 25-10-2012, Aviso nº14332/2012

PIP – Pedido de Informação Prévia

RJUE – Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, publicado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação

TMI - Taxa pela realização e manutenção e infraestruturas

TTM – Tabela de Taxas Municipais

Processo:	NUP/268835/2019/CMP
Documento:	NUD/388247/2020/CMP
Despacho:	NUD/389430/2020/CMP

Despacho

Concordo

Em face da informação: NUD/388247/2020/CMP proponho a emissão de parecer favorável à pretensão, nas condições aí expressas, nos termos do artigo 16º do RJUE.

Deverá dar-se conhecimento ao Requerente do teor dos pareceres dos Serviços e Entidades consultadas, posteriormente deverá proceder-se ao arquivamento do processo.

Autor do Despacho:	Maria Rosa Afonso Vale (CMP.DMU.DMGU.DMGPU)	
Data de Despacho:	24/09/2020	

ASSINATURA

Informações - Gabinete do Município

Serviço de Atendimento Telefónico: **222 090 400** - 2.ª a 6.ª feira - 9h00/17h00

Serviço de Atendimento Online / Fale Connosco: <http://balcaovirtual.cm-porto.pt>

Serviço de Atendimento Presencial: Praça Humberto Delgado, 266, 4000-286 Porto

Horário de Inverno (Outubro a Maio): 2.ª, 3.ª, 5.ª, 6.ª feira - 9h00/17h00; 4.ª feira - 9h00/20h00


Horário de Verão (Junho a Setembro): 2.ª a 6.ª feira - 9h00/17h00

Processo:	NUP/268835/2019/CMP
Documento:	N/a
Despacho:	NUD/389493/2020/CMP

Despacho

Concordo

Proponho a emissão de parecer favorável nos termos da informação que antecede.

Autor do Despacho:	José Eugénio de Barros Duarte (CMP.DMU) 
Data de Despacho:	25/09/2020

ASSINATURA

Informações - Gabinete do Município

Serviço de Atendimento Telefónico: **222 090 400** - 2.ª a 6.ª feira - 9h00/17h00

Serviço de Atendimento Online / Fale Connosco: <http://balcaovirtual.cm-porto.pt>

Serviço de Atendimento Presencial: Praça Humberto Delgado, 266, 4000-286 Porto

Horário de Inverno (Outubro a Maio): 2.ª, 3.ª, 5.ª, 6.ª feira - 9h00/17h00; 4.ª feira - 9h00/20h00

Horário de Verão (Junho a Setembro): 2.ª a 6.ª feira - 9h00/17h00


Processo:	NUP/268835/2019/CMP
Documento:	N/a
Despacho Final:	NUD/389885/2020/CMP

Despacho Final

Homologo

Homologo.

Em sede de licenciamento deve ser ponderado o pagamento dos encargos urbanísticos em dação de terreno à Câmara municipal com capacidade construtiva para habitação.

Autor do Despacho Final:	Albino Pedro Pereira Baganha () 
Data de Despacho Final:	25/09/2020

ASSINATURA

Informações - Gabinete do Município

Serviço de Atendimento Telefónico: **222 090 400** - 2.ª a 6.ª feira - 9h00/17h00

Serviço de Atendimento Online / Fale Connosco: <http://balcaovirtual.cm-porto.pt>

Serviço de Atendimento Presencial: Praça Humberto Delgado, 266, 4000-286 Porto

Horário de Inverno (Outubro a Maio): 2.ª, 3.ª, 5.ª, 6.ª feira - 9h00/17h00; 4.ª feira - 9h00/20h00

Horário de Verão (Junho a Setembro): 2.ª a 6.ª feira - 9h00/17h00



ANEXO II
Avaliações IP

SERVIÇOS de “AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DE IMÓVEIS”
CONTRATO N.º 5010038454/2019

Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto

Imóvel

Lote 1- ECI Boavista - Porto (Terreno total-PIP)



RESUMO DA AVALIAÇÃO

Na sequência da aquisição de serviços de Avaliação Imobiliária pela IP Património, SA, referente ao Lote 1 e traduzida no contrato n. 5010038454/2019, procedeu-se à avaliação do terreno, localizado na freguesia de Cedofeita, concelho do Porto, distrito do Porto, junto à Praça Mouzinho de Albuquerque e Casa da Música, com o objectivo de arrendamento perpétuo.

O Imóvel pertence à IP - INFRAESTRUTURAS DE PORTUGAL SA.

O Objectivo desta avaliação, foi o de aferir o Valor Real de Mercado da globalidade do Terreno em Novembro de 2020, função do constante no Pedido de informação prévio aprovado e de uma potencial alienação.

Salienta-se como pressupostos relevantes do trabalho de Avaliação, a incorporação do valor dos impostos, do IVA nos custos de construção/demolição e do IMT para a uma potencial transação.

Tendo em conta a metodologia de avaliação aplicada e todos os pressupostos considerados, propõe-se para Valor do Imóvel no Estado Actual, livre de quaisquer ónus ou encargos:

**Valor do Imóvel
(Estado Actual)**

46 604 300 €

(quarenta e seis milhões, seiscentos e quatro mil e trezentos euros)

Lisboa, Fevereiro de 2021

Avaliador:

VFM, Value in facility Management

Pedro Barradas: Registo CMVM: AVFII/14/131

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Requerente	IP Património, SA
Imóvel	Lote 1- ECI Boavista - Porto (Terreno total-PIP)
Localização	Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data	09/02/2021

1. Introdução

Conforme solicitado no pedido “cenário 1”, procedeu-se à avaliação de um conjunto de terrenos, com área total de 22.230 m², sito na freguesia de Cedofeita, concelho do Porto, distrito do Porto, junto à Praça Mouzinho de Albuquerque e Casa da Música, com o objetivo de arrendamento perpétuo.

A avaliação baseou-se no pedido de informação prévia (PIP) de operação de reparcelamento, com o nº de processo NUP/268835/2019/CMP de junho de 2020, nomeadamente na informação constante do quadro sinóptico do formulário (C03-03-IMP-214 Revisão06) da câmara municipal do Porto, com data de 2020-06-30.

Foi efetuada visita ao local do terreno, pelas 9.40 no dia 22 de Novembro de 2020.

a) Identificação do Prédio

Não foram fornecidos elementos cadastrais dos terrenos objeto de intervenção, tendo sido considerada a informação constante do PIP.

Relativamente às construções existentes, a demolir, foram fornecidas as certidões do registo predial do porto:

- Praça Mouzinho de Albuquerque, n.º 18, 3822/20081105
- Praça Mouzinho de Albuquerque n. 14/16, 1138/20020201
- Ângulo da Praça Mousinho de Albuquerque nº 12 e Rua de Cinco de Outubro nºs 8, 12,16, 20 e 22, 4589/20090223
- Rua Cinco de Outubro nºs 42 a 50, 4591/20090223
- Rua Cinco de Outubro, nºs 26 a 40, 220/19880204

b) Composição

De acordo com o PIP aprovado, serão consideradas as seguintes áreas globais da operação urbanística.

Área total do terreno (m ²)	22.230
Número total de lotes	3
Área total de construção (m ²)	96.505
Área bruta de construção total (m ²)	67.161
Volume total de construção (m ³)	273.550
Área total de implantação (m ²)	10.790
Área total de impermeabilização (m ²)	20.597
Índice de impermeabilização	0.92
Índice total de construção, objeto da operação	3.02
Números de piso abaixo da cota de soleira	3
Número de pisos acima da cota de soleira	6 - 7
Cércea [intervalo caso não seja constante]	21,0 - 25,0

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Requerente	IP Património, SA
Imóvel	Lote 1- ECI Boavista - Porto (Terreno total-PIP)
Localização	Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data	09/02/2021

1. Introdução (cont.)

O prédio encontra-se devoluto, sendo composto por terreno plano, com vegetação rasteira, existindo várias edificações devolutas do lado da Praça Mouzinho Albuquerque e da rua 5 de outubro. Na zona das edificações, existem ainda algumas árvores.

Existe também uma estrada em betuminoso que atravessa o terreno na direção nascente/poente, antiga rua ofélia diogo da costa.

A sul do terreno encontra-se a Praça Mouzinho de Albuquerque, nesta zona encontram-se vários edifícios que aparentam estar todos, devolutos.

A maioria dos edifícios têm os vãos fechados com alvenaria, evidenciado estados de conservação que variam entre o razoável e outros com os revestimentos degradados.

Do lado Norte, o terreno encontra-se vedado com muro de alvenaria, com chapa opaca junto à estação de metro da casa da música e com vedação em rede.

Nalgumas zonas a rede apresenta-se destruída.

Caminhando pela Avenida França, vislumbra-se um muro de vedação de alvenaria.

Localizado na zona a não edificar, encontra-se uma casa de duas águas em alvenaria, que se supõe ser um posto de transformação de energia, com acesso direto à rua e devidamente sinalizado.

Do lado poente da implantação do terreno, encontra-se a rua 5 de outubro, vedada com muro de alvenaria, com vários edifícios confinantes à rua, com os vãos vedados. Mais a norte, nesta rua, encontra-se um edifício de azulejo castanho, apresentando também, alguma degradação no seu revestimento de fachada.

Para mais detalhe ver relatório fotográfico em anexo.

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Requerente	IP Património, SA
Imóvel	Lote 1- ECI Boavista - Porto (Terreno total-PIP)
Localização	Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data	09/02/2021

c) Descrição da Localização

O Terreno localiza-se numa zona nobre da Cidade do Porto, contíguo, a sul, à rotunda da Praça Mouzinho de Albuquerque e do edifício icónico da Casa da Música, a poente, separado pela rua 5 de outubro.

Também contíguo, a norte, encontra-se a estação de metro da Casa da música.

A nascente o terreno é delimitado pela Avenida França.

A figura seguinte identifica a localização do prédio



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Requerente	IP Património, SA
Imóvel	Lote 1- ECI Boavista - Porto (Terreno total-PIP)
Localização	Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data	09/02/2021

2. Definições

Entende-se por Valor de Mercado, o presumível valor da transacção entre um livre comprador e um livre vendedor, ambos tendo conhecimento de todos os factos relevantes e sem agirem em caso algum, sob pressão indevida ou desigualdade de circunstâncias.

Método Comparativo de Mercado

A abordagem de avaliação segundo este método baseia-se no princípio da substituição, ou seja, no facto de um comprador plenamente informado não estar disposto a pagar mais por um imóvel, do que o preço de aquisição de outro comparável e com semelhante utilidade.

O processo de avaliação, decorrente da utilização do método, baseia-se na recolha exaustiva de informação relativa a dados de mercado ou transacções recentes, ocorridas na área de localização do património imobiliário a avaliar e/ou cujo tipo e características sejam comparáveis com o objecto em análise.

Frequentemente, o âmbito da avaliação recai sobre património imobiliário que apresenta características muito específicas ou se encontra localizado numa área geográfica, na qual não se verifica a existência de um mercado, estabilizado e sustentado, de imóveis com características comparáveis, tornando-se nestes casos apropriado o alargamento geográfico do estudo, de forma a obter informação comparativa que permita assegurar uma caracterização adequada e fiável do mercado em análise.

Assim, o acto de estimar o valor de património imobiliário através do Método Comparativo apresenta como ponto basilar a análise de transacções de imóveis comparáveis, salvaguardando no entanto a possibilidade de existência de aspectos, que apesar de não desvirtuarem essa comparabilidade, se assumem como diferenciadores, em maior ou menor medida, obrigando portanto à introdução de ajustamentos na análise.

Como resultado desta alargada análise de transacções obtém-se um valor estimado que por um lado deve reflectir as tendências do mercado, mas também de todas as suas características, cuja contribuição ao valor final deverá ser reflectida de forma ponderada e ajustada, permitindo assim a determinação de um presumível valor de transacção para o património imobiliário objecto da avaliação.

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Requerente	IP Património, SA
Imóvel	Lote 1- ECI Boavista - Porto (Terreno total-PIP)
Localização	Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data	09/02/2021

Método do Custo

O "Método do Custo", também designado por "Método do Custo de Reprodução" ou "Método do Custo de Substituição" fundamenta-se sobretudo na estimação do custo de reprodução ou de substituição da propriedade em apreço.

O valor do imóvel, na óptica deste método, obtém-se adicionando ao valor de mercado do terreno (obtido com base na utilização do "Método Comparativo") e respectivos encargos com a sua aquisição, o custo da construção eventualmente depreciado em função da obsolescência física e/ou funcional e/ou ambiental e/ou económica detectadas, e/ou apreciado em função de singularidades arquitectónicas, históricas, ou outras verificadas.

Método do Rendimento

O Valor do Imóvel corresponde ao valor actual de todos os direitos e benefícios futuros decorrentes da sua posse. A expectativa de rendimento induz o investidor a aplicar os seus próprios fundos na posse de determinado património Imobiliário, dependendo assim o respectivo valor da capacidade de gerar rendimento.

Desta forma, a análise do património imobiliário apresenta como objectivo a determinação da respectiva capacidade em gerar fluxos de receitas, bem como a periodicidade de ocorrência dos mesmos, inferindo ainda todas as despesas inerentes.

No sentido de converter os rendimentos futuros num valor actual, podem considerar-se duas alternativas de capitalização, a capitalização directa que converte uma estimativa de um só período numa indicação de valor, e a capitalização baseada na yield, que converte rendimentos futuros num valor actual através da aplicação de uma taxa de rentabilidade apropriada.

Método do valor Residual

Este método baseia-se no princípio da maior e melhor utilização do imóvel, sempre enquadrada pela legislação vigente (e aplicável ao imóvel, ainda que com carácter específico) e racionalidade, tendo em conta o mercado imobiliário no qual se integre o respetivo desenvolvimento.

A sua aplicação permite determinar o valor de mercado de um imóvel passível de desenvolvimento urbanístico, como por exemplo um terreno edificável ou um imóvel a reabilitar, como o valor mais provável de transacção para o mesmo, à data da avaliação, entre o seu detentor e um promotor imobiliário médio.

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Requerente	IP Património, SA
Imóvel	Lote 1- ECI Boavista - Porto (Terreno total-PIP)
Localização	Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data	09/02/2021

Método do valor Residual (cont.)

O valor de mercado do imóvel será calculado com base no respetivo desenvolvimento urbanístico mediante uma perspetiva dinâmica, ou seja, através da projeção dos fluxos decorrentes da realização do projeto, compostos nomeadamente pelas receitas geradas na sua comercialização/exploração e custos inerentes a todas as obras de infraestruturação e construção (ou remodelação), e exploração, com inclusão necessária da totalidade de gastos indiretos correspondentes.

As receitas consideradas serão estimadas com recurso ao Método de Comparação de Mercado e/ou do Rendimento, sendo que os custos correspondentes a trabalhos de construção serão estimados com base no Método do Custo, tendo presente as características da economia local.

Assim, a projeção financeira e o faseamento dos fluxos ocorridos no decurso do desenvolvimento urbanístico serão analisados através do modelo dos fluxos de caixa descontados ("Discounted Cash-Flow"), sendo para tal utilizada uma taxa de desconto, correspondente à rentabilidade mínima exigida pelo investidor/promotor.

A taxa de desconto referida poderá ser decomposta na rentabilidade proporcionada por um investimento sem risco, acrescida de um prémio de risco inerente ao desenvolvimento do projeto, e específico do mesmo.

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Requerente	IP Património, SA
Imóvel	Lote 1- ECI Boavista - Porto (Terreno total-PIP)
Localização	Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data	09/02/2021

3. Considerações Gerais e Pressupostos de Avaliação

Para efeitos da presente avaliação foram facultados os seguintes documentos:

- Certidão predial dos edifícios a demolir de 2019/04/15;
- Plantas de localização/topográfica do SIG da Camara municipal do Porto, à escala 1:5000; 1:1000, de 02-07-2020
- Planta de implantação à escala 1: 5000 e 1:1000, des. ARQ. 1 a ARQ 8 PL de junho de 2020 e desenhos ARQ. 10 a ARQ 15 PL de junho de 2020
- Quadro sinótico (mapa de medições), processo n. NUP/268835/2019/CMP de 2020/06/30 da CMP
- Memória descritiva e justificativa de Arquitetura (rev 02) referente ao PIP, projeto 285 “operação de reparcelamento da Boavista – Porto”
- Pedido de avaliação, com 2 cenários de avaliação, doc. “Cenários de avaliação do terreno face ao novo PIP em venda plena ou em direito de superfície”
- Disponibilizado quadro com áreas brutas de construção dos 9 (nove) edifícios a demolir;

Apesar das orientações do plano diretor municipal do Porto, terem sido vertidas no PIP aprovado, efetuou-se consulta ao mesmo.

De acordo com o PDM do Porto, o terreno encontra-se em duas zonas distintas, "**área de frente urbana continua em consolidação**" e "**área de equipamento**". (ver anexo 4).

Verifica-se ainda, que as áreas de cedência identificadas no PIP estão localizadas em zona de “área de equipamento”, com aptidão para instalação de equipamentos ou infraestruturas de interesse público.

Relativamente à parte urbana, estas zonas têm como característica, áreas estruturadas em quarteirão com edifícios localizados, predominantemente, à face dos arruamentos.

No que diz respeito à edificabilidade, destaca-se nestas zonas, a área de impermeabilização indicativa máxima de 70%, sendo que a construção em cave não poderá constituir um acréscimo de ABC.

Os dados do projeto, foram retirados do quadro sinótico, das plantas de síntese/ cedências constantes do PIP aprovado. ver anexo 1.

Estes documentos foram considerados como válidos e "bons" para efeitos do presente trabalho, sendo um pressuposto base da Avaliação.

Assume-se o pressuposto de que não existem quaisquer ónus ou encargos sobre o imóvel, bem como eventuais deteriorações estruturais não detectadas.

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Requerente	IP Património, SA
Imóvel	Lote 1- ECI Boavista - Porto (Terreno total-PIP)
Localização	Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data	09/02/2021

	área total	área do polígono de implantação	espaços verdes privados	ÁREA BRUTA MÁX (a)				OUTRAS ÁREAS (b) estacionamento / zonas técnicas	ÁREA TOTAL (a+b) AB MÁX + OUTRAS ÁREAS
				AB máx TOTAL	AB máx habitação	AB máx comércio / serviços	AB máx comércio/ serviços / hotelaria		
ÁREAS DE DOMÍNIO PRIVADO									
LOTE 1	8 144,5	8 144,5	0	52 613,1	0	0	52 613,1	19 490,1	72 103,2
LOTE 2	1 946,7	1 197,6	749,1	7 889,1	6989,1	900,0	0	3 592,8	11 481,9
LOTE 3	2 069,1	1 447,8	621,3	8 576,5	7576,5	1000,0	0	4 343,4	12 919,9
VALORES TOTAIS - DOMÍNIO PRIVADO:									
	12 160,3	10 789,9	1 370,4	69 078,7	14 565,6	1 900,0	52 613,1	27 426,3	96 505,0
ÁREAS DE CEDÊNCIA - DOMÍNIO MUNICIPAL									
C 1	262,4	cedência para Domínio Público Municipal							
C 2	7 894,5	cedência para arruamentos							
C 3	1 912,8	cedência para arruamentos - direito de superfície privado ao nível do subsolo							
VALORES TOTAIS - DOMÍNIO PÚBLICO									
	10 069,7								
VALORES TOTAIS GLOBAIS :									
	22 230,0			69 078,7	14 565,6	1 900,0	52 613,1	27 426,3	96 505,0

extracto da planta de síntese (des Arq. 04 de junho 2020)

Salientamos os seguintes pressupostos adotados, para efeitos da determinação do Valor de avaliação:

- A área afeta aos terraços elevados está incluída na área ABC total, pelo que para efeitos de custo de construção, foi separada.
- As áreas de cedência, incluídas no zonamento do PDM como áreas de equipamento, não foram consideradas como um custo do projeto, mas sim com uma necessidade para aprovação do mesmo pela Câmara municipal do Porto
- Nos custos de construção foi considerado o valor do IVA, não obstante num cenário de arrendamento, ser possível recuperar este custo
- Foram consideradas as áreas brutas de construção de demolição, de acordo com a informação fornecida pela IPP, de acordo com o anexo
- O custo das infraestruturas de loteamento, foi estimado através de traçados que acompanham as vias previstas
- Para obtenção do valor de venda de habitação/m², foi efetuada prospeção de mercado de apartamentos na freguesia de Cedofeita e consultados dados macro de mercado.
- Para a determinação do valor de venda de Serviços/comércio por m², foi efetuada prospeção de mercado, não tendo sido encontrado espaços à venda equivalentes que pudessem constituir uma amostra representativa.

Como alternativa, foi efetuada prospeção de mercado, de valores de arrendamento de escritórios na zona da Boavista, tendo sido aferido um valor correspondente a uma renda constante.

- Na determinação do valor de venda, dos lugares de estacionamento, foi considerada a capitalização de uma renda constante.
- Foi considerado valor do IMT associado a uma potencial transação

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Requerente	IP Património, SA
Imóvel	Lote 1- ECI Boavista - Porto (Terreno total-PIP)
Localização	Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data	09/02/2021

4. Avaliação

Na determinação do Valor de Mercado do Imóvel à data de novembro de 2020, utilizou-se o Método do Valor Residual e o Método Comparativo de Mercado, por se considerarem os mais adequados.

Como pressuposto fundamental, teremos a estimação de Valor da globalidade do terreno com 22.230 m², considerando a capacidade edificativa do PIP aprovado e tendo como objetivo a alienação. Assume-se equivalente, a um valor de cedência perpétuo (face ao período em causa 99 + 50 anos) de direito de superfície.

Face ao estudo de Mercado elaborado nas freguesias da Cedofeita, Antas e Porto, (ver anexo 2) encontrou-se para preços de venda de terrenos semelhantes, valores unitários que variam entre os 494 a 932 €/m², com média de 708 €/m² e mediana de 792 €/m². A área média que constitui a amostra é de 9610 m².

Através do Método do valor residual, irá ser traduzido em valor, um potencial desenvolvimento urbanístico associado aos requisitos do PIP aprovado.

As receitas consideradas, foram aferidas com recurso ao Método de Comparação de Mercado e/ou do Rendimento, tendo a amostra sido homogeneizada de forma a traduzir as características do projeto, nomeadamente a sua escala.

Os custos correspondentes aos trabalhos de construção/demolição foram determinados com base no Método do Custo.

Para o efeito considerou-se um desenvolvimento temporal de 6 semestres para realização do projeto, considerando fluxos de entrada/saída, associados às despesas inerentes às realizações dos projetos de execução, demolição das construções existentes, construção das obras de urbanização e as receitas geradas pelas vendas.

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Requerente	IP Património, SA
Imóvel	Lote 1- ECI Boavista - Porto (Terreno total-PIP)
Localização	Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data	09/02/2021

Relativamente **às despesas**, estimou-se a seguinte projeção:

Projetos/licenças/Fiscalização:

- Custo inicial para anteprojecto, licenças, taxas
- No semestre 1, valor referente aos projetos de execução da obra
- No último semestre, custo acrescido para fecho da obra e taxas para obtenção da licença de utilização

Demolição: A realizar integralmente no semestre 1

Construção: com desenvolvimento semelhante a uma distribuição normal

Financiamento: Acompanha o faseamento da construção

No que diz respeito à projeção das **receitas**, considerou-se o seguinte cenário:

- Apesar da localização Prime do terreno, foi considerado de forma conservativa, a realização do maior volume de vendas, no último semestre.
- Os custos de mediação e o imposto IMT, acompanham as vendas

Deste modo, considerando **o resultado dos fluxos de caixa nos diversos semestres e uma taxa de atualização de 8%, a determinação do valor atual líquido do desenvolvimento urbanístico, traduz-se num valor do projeto de 46.604.300 euros.** (ver anexo 1)

Anexo 1 - Desenvolvimento urbanístico

Anexo 2 - Prospecção de mercado

Anexo 3 - Fotografias e Mapas de Localização

Anexo 4 - Análise de PDM

Anexo 5 - Implantação do terreno

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Requerente	IP Património, SA
Imóvel	Lote 1- ECI Boavista - Porto (Terreno total-PIP)
Localização	Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data	09/02/2021

5. Certificado do Técnico Responsável

Certificamos que:

1. Em Novembro de 2020 visitámos o imóvel avaliado.
2. O texto constante deste relatório e as afirmações nele contidas são correctas e traduzem a verdade de acordo com o nosso conhecimento e conforme consta nas considerações atrás expostas.
3. De acordo com o nosso conhecimento não foi omitida ou deturpada qualquer informação que possa ser relevante para determinação do valor da avaliação.
4. Não temos qualquer interesse presente ou futuro em nenhum dos itens avaliados.
5. Não recebemos nenhuma compensação resultado da análise, opiniões, conclusões ou utilização deste relatório.
6. As opiniões, conclusões e análise constantes deste relatório foram desenvolvidas de acordo com as exigências em vigor.
7. Ninguém prestou auxílio profissional relevante às pessoas que assinam este relatório.
8. Não temos nenhuma relação/ligação com o proprietário do imóvel.
9. Este relatório foi elaborado com base nas exigências do regulamento da CMVM n.02/2015 e da norma regulamentar nº 16/99-R do Instituto de Seguros de Portugal, que rege os Critérios de Avaliação e Peritos Avaliadores de Imóveis de Fundos de Pensões e Empresas de Seguros.
10. O Perito Avaliador confirma que cumpre as condições constantes das alíneas a) e b) do ponto 6.2 da Norma Regulamentar nº 16/99-R do Instituto de Seguros de Portugal, ou seja, não se encontra abrangido por qualquer das situações enumeradas nas alíneas a) a e) do ponto 6.1 e tem condições de poder actuar com absoluta independência no desempenho dos trabalhos que lhe foram cometidos.

Lisboa, Fevereiro de 2020

Perito Avaliador: Pedro Miguel Barradas

Perito Avaliador: Fernando Figueiredo

Anexo I

Método do Valor Residual

Desenvolvimento urbanístico

Cliente IP Património, SA
Imóvel Lote 1- ECI Boavista - Porto (Terreno total-PIP)
Localização Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data 09/02/2021

Método do valor Residual

DADOS DO PROJETO (m2)

Áreas do terreno	Área implantação	Espaços verdes	ABC	Outras áreas
Dominio privado 12 160,3	10 789,9	1 370,4	Habitação 14 566	Arr. /A. Técnicas 9 126
Dominio Mun.- Cedências	<i>Índice Impermeabiliz.</i> 0,9		comércio/serviços 1 900	Terraços elevads. 2 900
C1 (Mun.) 262,4			com/serv/hotelaria 52 613,1	Estac. Coberto 18 300,0
C2 (Arrs.) 7894,5				
C3 (Arrs.) 1912,8				
total 10069,7				
22 230	10 789,9	1 370,4	69 078,7	30 326

(inclui terraços)

Lugares estacionamento

PRÉ-EXISTÊNCIAS (Edifícios a demolir - ABC)

Propriedade ECI	Propriedade IPP	total área (m2)
1663	796,0	2 459,0

CUSTOS CONSTRUÇÃO (inclui IVA, €/m2)

Demolição	75	184 425,00 €
Área bruta construção	1 150	76 105 505
terraços	350	1 015 000
abaixo solo	350	9 599 100
espaços verdes	100	137 040
Infraestruturas loteamento		302 100
	custos construção	87 158 745
projetos, taxas, fiscalização	5,0%	4 357 937
Diversos e imprevistos	0,5%	435 794
custos financiamento	2,0%	1 746 863
	total custos indiretos	6 540 594
	total promoção	93 883 764

VENDAS

Habitação (€/m2)	3 200	46 609 920
Serviços/comercio (€/m2)	2 100	114 477 510
Estacionamentos (€/unid.)	22 000	13 200 000
	total vendas	174 287 430
Mediação, marketing	3,0%	-5 228 623
IMT, escrituras, registos	7,0%	-12 200 120
Diversos e imprevistos	0,5%	-871 437
	total custos indiretos	-18 300 180
	total liquido vendas	155 987 250
	Resultado liquido	62 103 485

Cliente IP Património, SA
Imóvel Lote 1- ECI Boavista - Porto (Terreno total-PIP)
Localização Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data 09/02/2021

Dados Demolições

DADOS IPP

Titularidade	ID/N.º porta	Área de Implantação (m2)	Nº pisos	Área Bruta de Construção (m2)	Fonte
IP (DPF)	1292	172,5	2	346	IPP
IP (DPF)	1291	60	1	60	IPP
IP (DPF)	1271	272	2	390	IPP
ECI	18	151	3	453	Estimativa (dados CRP)
ECI	14/16	154	3	466	CPU
ECI	12	145	2	190	CPU
ECI	42/50	87	3	261	CPU
ECI	26/40	120	2	240	Estimativa (dados CRP)
Desconhecida	Av. França	53	1	53	Estimativa (medição)
TOTAIS		1 215		2 459	

Ciente IP Património, SA
Imóvel Lote 1- ECI Boavista - Porto (Terreno total-PIP)
Localização Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data 09/02/2021

Método do valor Residual - Desenvolvimento Urbanístico

DESENVOLVIMENTO URBANISTICO

	Sem 0	Sem 1	Sem2	Sem3	sem 4	sem5	sem6	total
DESPESAS								
Projetos, licencs., Fiscalização	8%	56%	6%	5%	5%	5%	15%	100%
euros	348 635	2 440 445	261 476	217 897	217 897	217 897	653 691	4 357 937
Demolição		100%						
euros		184 425						184 425
Construção		2%	12%	20%	30%	26%	10%	100%
euros		1 743 175	10 459 049	17 431 749	26 147 624	22 661 274	8 715 875	87 158 745
financ./imprevs.		2,0%	12,0%	20,0%	30,0%	26,0%	10,0%	100%
euros		43 653	261 919	436 531	654 797	567 491	218 266	2 182 657
total despesas	348 635	4 411 698	10 982 444	18 086 177	27 020 318	23 446 661	9 587 831	93 883 764

	Sem 0	Sem 1	Sem2	Sem3	sem 4	sem5	sem6	total
RECEITAS								
Habitação		2%	13%	5%	15%	20%	45%	100%
euros		932 198	6 059 290	2 330 496	6 991 488	9 321 984	20 974 464	46 609 920
Serviços/comercio		1%	3%	3%	3%	10%	80%	100%
euros		1 144 775	3 434 325	3 434 325	3 434 325	11 447 751	91 582 008	114 477 510
Estacionamentos		2%	8%	4%	9%	15%	63%	100%
euros		198 000	1 056 000	528 000	1 188 000	1 980 000	8 250 000	13 200 000
Mediação, mark.		1,3%	6,1%	3,6%	6,7%	13,1%	69,3%	100%
euros		-68 249	-316 488	-188 785	-348 414	-682 492	-3 624 194	-5 228 623
IMT		1,3%	6,1%	3,6%	6,7%	13,1%	69,3%	100%
euros		-159 248	-738 473	-440 497	-812 967	-1 592 481	-8 456 453	-12 200 120
Imprevistos	14%	14%	14%	14%	14%	15%	15%	100%
euros	-122 001	302 100	-122 001	-122 001	-122 001	-130 716	-130 716	-447 336
total receitas	-122 001	2 349 576	9 372 652	5 541 538	10 330 431	20 344 046	108 595 109	156 411 351

FLUXOS DO PROJETO

	Sem 0	Sem 1	Sem2	Sem3	sem 4	sem5	sem6	total
CASH-FLOW	-470 636	-2 062 122	-1 609 792	-12 544 639	-16 689 887	-3 102 615	99 007 278	62 527 587
Cash-flow acumulado	-470 636	-2 532 758	-4 142 550	-16 687 190	-33 377 076	-36 479 692	62 527 587	

INDICADORES DO PROJETO

Área terreno (m2)	22 230	Taxa de atualização	Anual 8%	Semestral 3,9%
Área potencial de const. ABC (m2)	69 079	Margem bruta (antes IRC e juros)		62 527 587
		Margem bruta /vendas		36%

Valor atual líquido (VAL) 46 604 300 euros

VALOR UNITARIO DO TERRENO (€/m2, acima solo) 675 euros

Anexo II

Prospecção de Mercado

Venda de terreno Urbanos

Venda de apartamentos novos

Rendas de escritórios

Cliente IP Património, SA
Imóvel Lote 1- ECI Boavista - Porto (Terreno total-PIP)
Localização Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data 09/02/2021

Prospecção do Mercado / Exemplos de imóveis - sujeitos a negociação - ASKING PRICES

Tipo e Tipologia	Descrição do imóvel e localização (incluindo estado)	Ano	área em m2 (especificar tipo de área aplicada)	valor ou renda		Comercialização
				total (€)	(€/ m2)	
Terrenos Urbanos freguesia Cedofeita, Antas, Porto						
Terreno	Terreno de localização privilegiada, encostado à avenida Associação Empresarial do Porto, junto a entradas e saídas do Porto, estádio do Bessa, novo centro empresarial, variadas urbanizações, Aterr = 19000 m2		12 000 m2 Abc	10 000 000 €	792 m2	Carlos Valente, Mediação Imobiliária
Terreno	Terreno situado próximo ao Carvalhido, predominância habitacional, junto ao início da Avenida da França, próximo estação de metro da casa da música e Rotunda da Boavista. Inserido numa área considerada de carácter essencialmente habitacional. Aterr.= 2931 m2, lote 2		10 198 m2 Abc	5 500 000 €	512 m2	Frontal Imobiliária
Terreno	Terreno situado próximo ao Carvalhido, predominância habitacional, junto ao início da Avenida da França, próximo estação de metro da casa da música e Rotunda da Boavista. abc habitação de 8.118 m2, comércio 532 m2. Aterr.= 2894 m2, lote 5, para habitação		8 650 m2 Abc	4 500 000 €	494 m2	Frontal Imobiliária
Terreno	Localizado no cruzamento da Rua Júlio Dinis/ Rua de São Paulo, próximo da Rotunda da Boavista; PIP aprovado: ABC 7.160m², ABP: 3.546m² para 7 pisos de habitação (até 30 frações), 652m² comércio/serviços, 3 pisos de estacionamento, arrumos e áreas técnicas, num edifício de 11 pisos. Área do terreno: 1.523,25m².		4 198 m2 Abc	3 500 000 €	792 €	Imobiliária Mais Opção
Terreno	A curta distância da Avª da Boavista e da Rua do Campo Alegre, zona residencial consolidada, a escassos minutos da Rotunda da Boavista e da estação da Metro da Casa Música. Aterr = 3085		3 948 m2 Abc	3 500 000 €	842 €	Predibisa, Lda
Terreno	com alvará de loteamento aprovado, localizado na freguesia de Ramalde, no Porto, a cerca de 500m do Estádio do Bessa e a 600m da Avenida da Boavista, acesso prevelegiado à VCI. Área total do terreno: 1.291 m²; Área de Implantação do edifício: 1.177 m²; Área bruta de construção: 13.105 m²; Área bruta dependente: 6.221 m²; Área destinada a comércio e serviços 6.884 m2.		6 884 m2 Abc	4 000 000 €	552 €	Luxury Estate
Terreno Antas	Terreno Em plena cidade do Porto, o terreno do Lima , antigo campo de jogos do F.CP, situado na Rua da Alegria, junto as antas. Aterr = 18349 m2		18 349 m2 Abc	18 000 000 €	932 €	Habiserve, Mediação Imobiliária
Terreno Antas	Lote de terreno com 4.180 m2 . As infraestruturas encontram-se concluídas. Está abrangido pelo PPA, sendo permitido Área Bruta de Construção (acima do solo) de 19.865 m2. edifício composto por 3 a 4 caves, R/C, e 9 pisos para habitação multi-familiar e comércio.		19 865 m2 Abc	13 800 000 €	660 €	Century21
Terreno	Este terreno fica na 2ª linha de mar, paralelo à avenida Montevideu, e tem entrada pela Rua de Cabo Verde e pela Travessa da Igreja de Nevogilde. Aterr = 4334 m2. Para moradias		3 000 m2 Abc	2 500 000 €	792 €	Remax exclusive

Tratamento Estatístico da Amostra:

Terrenos Urbanos freguesia Cedofeita, Antas, Porto

Valor Mínimo:	494 €	Média Amostral:	708 €
Valor Máximo:	932 €	Mediana:	792 €
Área Média:	9 601 m2	Desvio Padrão:	158 €

Nota: Os Asking prices apresentados foram homogeneizados de forma a aproximar os dados da amostra com o Imóvel objecto de Avaliação.

Cliente IP Património, SA
Imóvel Lote 1- ECI Boavista - Porto (Terreno total-PIP)
Localização Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data 09/02/2021

Prospecção do Mercado / Exemplos de imóveis - sujeitos a negociação - ASKING PRICES

Tipo e Tipologia	Descrição do imóvel e localização (incluindo estado)	Ano	área em m2 (especificar tipo de área aplicada)	valor (homogeneizado)		Comercialização
				total (€)	(€/ m2)	
Construção nova - Apartamentos - Freguesia de Cedofeita						
T1	T1 novo - Jardins de Cedofeita; Apartamento T1 novo com 46 m2 na Rua Aníbal Cunha.		53 m2 Abp	187 500 €	3 250 €	Luxport Mediação Imobiliária, Lda.
T2	Nova construção Álvares Cabral; esquina Frente sul com a Praça da República;		81 m2 Abp	247 000 €	2 775 €	Empril - Sociedade de Mediação
T0	372 Alvares Cabral, Apartamentos citadinos de luxo novos: T0 / T0+1 / T0+2, resultantes de Projecto de Reabilitação, que faz uma perfeita fusão do clássico e do moderno.		64 m2 Abp	260 250 €	3 686 €	100 Domus - Mediação Imobiliária, Lda
T1, T2, duplex	Nova construção Praça Republica		56 m2 Abp	268 375 €	4 361 €	JLL Residential Portugal
T1 a T3	Prédio construído de raiz em Cedofeita. Apartamentos de tipologia T1 a T3 com garagem e elevador		92 m2 Abp	296 500 €	2 925 €	Porto Casas
T0, T1, T2, duplex	Edifício localizado na Rua de Cedofeita, Bairro Centro de Cedofeita - Maternidade		75 m2 Abp	268 750 €	3 283 €	100 Domus - Mediação Imobiliária, Lda
T0, T1, T2, duplex	Edifício típico Português, atualmente em reconstrução, localizado na rua da Boavista. A 250 m de distância a pé da Praça da República e a cerca de 200 m da estação de metro Lapa.		52 m2 Abp	148 000 €	2 603 €	100 Domus - Mediação Imobiliária, Lda
T1, T2	Nova construção Empreendimento Fifth; Localizado a escassos metros da Rotunda da Boavista, é um projeto contemporâneo com apartamentos de tipologia T1 e T2,		76 m2 Abp	229 500 €	2 748 €	100 Domus - Mediação Imobiliária, Lda

Tratamento Estatístico da Amostra:

Construção nova - Apartamentos - Freguesia de Cedofeita

Valor Mínimo:	2 603 €
Valor Máximo:	4 361 €
Área Média:	69 m2

Média Amostral:	3 204 €
Mediana:	3 087 €
Desvio Padrão:	587 €

Nota: Os Asking prices apresentados foram homogeneizados de forma a aproximar os dados da amostra com o Imóvel objecto de Avaliação.

Requerente IP Património, SA
Imóvel Lote 1- ECI Boavista - Porto (Terreno total-PIP)
Localização Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data 09/02/2021

Quadro de Avaliação baseado no Método Capitalização Rendimento - VBR

METODO MULTIPLOS DO RENDIMENTO

	Área Bruta de arrendamento (m2) Au	Renda Mensal	
		Euros/m2	Total Euros
Terreno			0
Escritórios	1,0	17	17
Estacionamentos - lugares			
Estacionamentos - BOX			
Anexo			0
Armazem			
Logradouro (jardim e terraços)			
Piscinas			
Area locável total	1,0		17

Total Rendas Mensais (RB)		14
Encargos a deduzir : d =	25,0%	3
Taxa de Capitalização: t=		6%
VBR = RB x 12 x (1-d) / t		2 061,98

VALOR LIQUIDO NO ESTADO ACTUAL 2 100 Euros

Requerente IP Património, SA
Imóvel Lote 1- ECI Boavista - Porto
Localização Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data 24/11/2020

Quadro de Avaliação baseado no Método Capitalização Rendimento

METODO MULTIPLOS DO RENDIMENTO

	Área Bruta de arrendamento (m2) Au	Renda Mensal	
		Euros/m2	Total Euros
Terreno			0
Escritórios			0
Estacionamentos - lugares	1,0	100	100
Estacionamentos - BOX			
Anexo			0
Armazem			
Logradouro (jardim e terraços)			
Piscinas			
Area locável total	1,0		100

Total Rendas Mensais (RB)		100
Encargos a deduzir : d =	10,0%	10
Taxa de Capitalização: t=		5%
VLR = RB x 12 x (1-d) / t		21 600,00

VALOR LIQUIDO ESTADO ACTUAL

21 600 Euros

Anexo III

Fotos e Mapa de Localização

Requerente	IP Património, SA
Imóvel	Lote 1- ECI Boavista - Porto (Terreno total-PIP)
Localização	Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data	09/02/2021

Mapas de Localização/Fotos aéreas



Latitude - 41° 9.564'N

Longitude - 8° 37.776'W

Requerente IP Património, SA
Imóvel Lote 1- ECI Boavista - Porto (Terreno total-PIP)
Localização Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data 09/02/2021

FOTOGRAFIAS

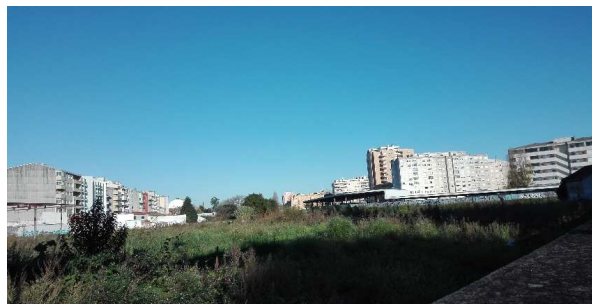
A Norte



Requerente IP Património, SA
Imóvel Lote 1- ECI Boavista - Porto (Terreno total-PIP)
Localização Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data 09/02/2021

FOTOGRAFIAS

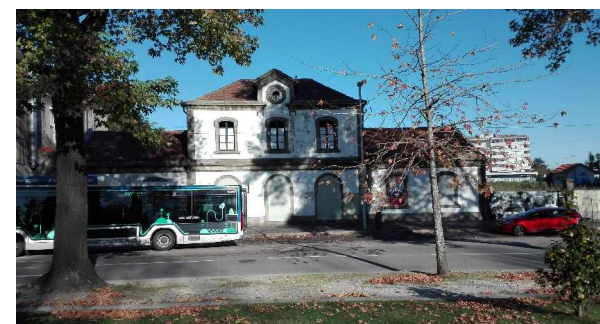
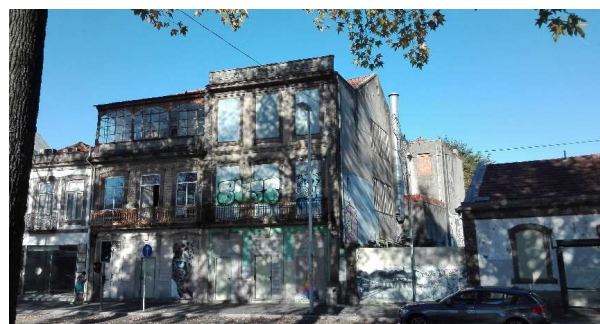
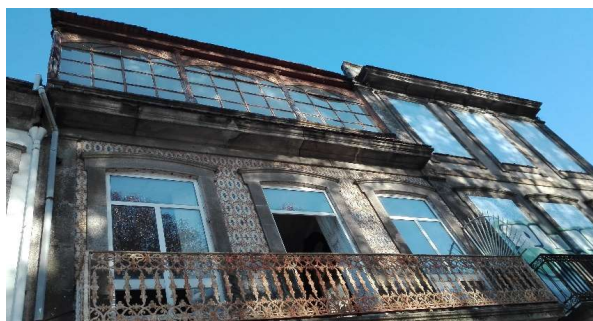
Av França



Requerente IP Património, SA
Imóvel Lote 1- ECI Boavista - Porto (Terreno total-PIP)
Localização Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data 09/02/2021

FOTOGRAFIAS

Praça Mouzinho de Albuquerque



Requerente IP Património, SA
Imóvel Lote 1- ECI Boavista - Porto (Terreno total-PIP)
Localização Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data 09/02/2021

FOTOGRAFIAS

Av 5 de Outubro



Anexo IV

Análise PDM PORTO

Requerente	IP Património, SA
Imóvel	Lote 1- ECI Boavista - Porto (Terreno total-PIP)
Localização	Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data	09/02/2021

Análise PDM - Porto

1- Qualificação do Solo

De acordo com o PDM, o terreno encontra-se em duas zonas distintas, "**área de frente urbana contínua em consolidação**" e "**área de equipamento**", conforme ilustrado nas figuras seguintes (delimitação de contorno a azul).



De acordo o artigo 18º do RPDM as "**áreas de frente urbana contínua em consolidação**" correspondem "às áreas estruturadas em quarteirão com edifícios localizados, predominantemente, à face dos arruamentos, em que o espaço público se encontra definido e em que as frentes urbanas edificadas estão em processo de transformação construtiva e de uso; pretende-se a manutenção e reestruturação das malhas e a consolidação do tipo de relação do edificado com o espaço público existente"

Relativamente à **potencial edificabilidade** e de acordo com o artigo 20º, salientam-se os seguintes aspetos:

- Admite-se o prolongamento construtivo em cave para além do plano da fachada de tardoz do corpo dominante, desde que esse prolongamento não represente um acréscimo de Abc nem uma impermeabilização superior a 70% da área do prédio;
- A área do prédio não afeta à ocupação de edifícios, pode ser impermeabilizada no máximo de 10% desde que não comprometa a existência de uma área permeável de 30% da área do prédio.

Requerente	IP Património, SA
Imóvel	Lote 1- ECI Boavista - Porto (Terreno total-PIP)
Localização	Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data	09/02/2021

Análise PDM - Porto

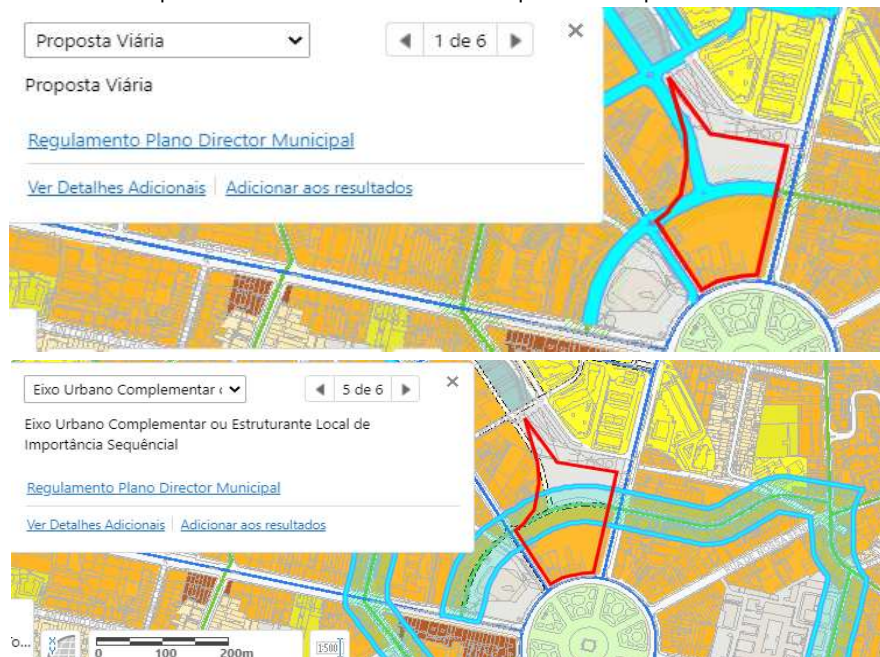
Relativamente à zona de "**Área de equipamento existente**", de acordo com o artigo 32º do RPDM, são "áreas que correspondem às parcelas afetadas ou a afetar à instalação de equipamentos ou infraestruturas de interesse público e com carácter estruturante no ordenamento e funcionalidade da cidade".

De acordo com o constante no artigo 34º do RPDM, relativamente à **capacidade edificativa**, admitem-se obras de edificação e demolição essenciais à viabilidade de equipamento, com área máxima de impermeabilização não superior a 75%, excetuando-se, os prédios com área igual ou inferior a dois hectares e ainda, as obras de ampliação para a viabilidade das atividades instaladas nessas mesmas áreas.



2- Carta de hierarquia rodoviária

Conforme ilustrado pelas figuras seguintes, identifica-se a proposta de rede viária que atravessa o terreno, identificada como sendo um "eixo urbano complementar ou estruturante local de importância sequencial".



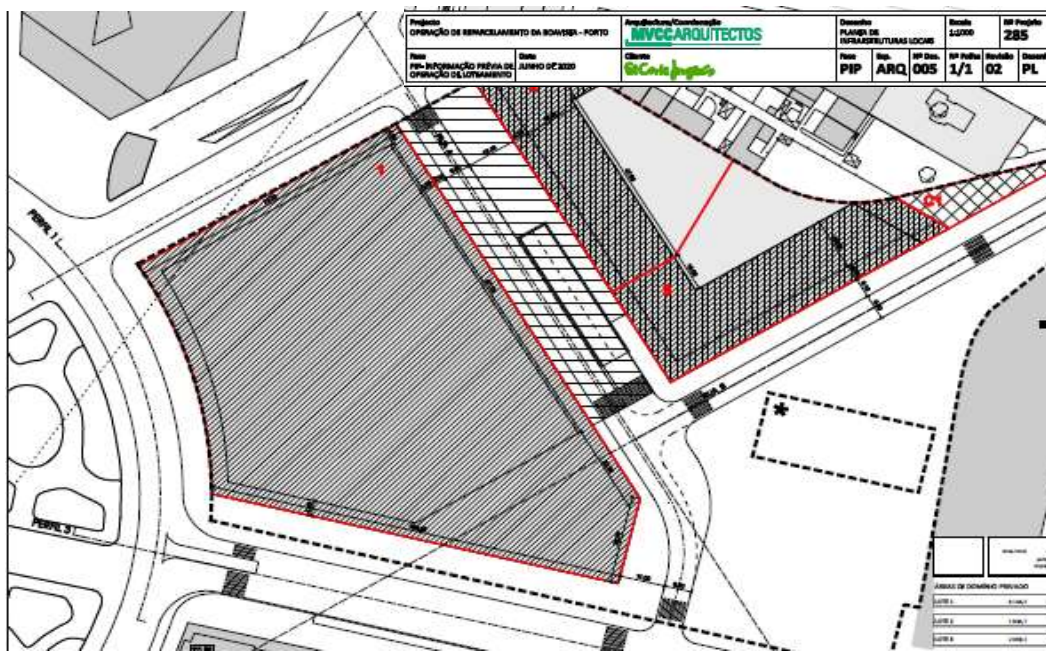
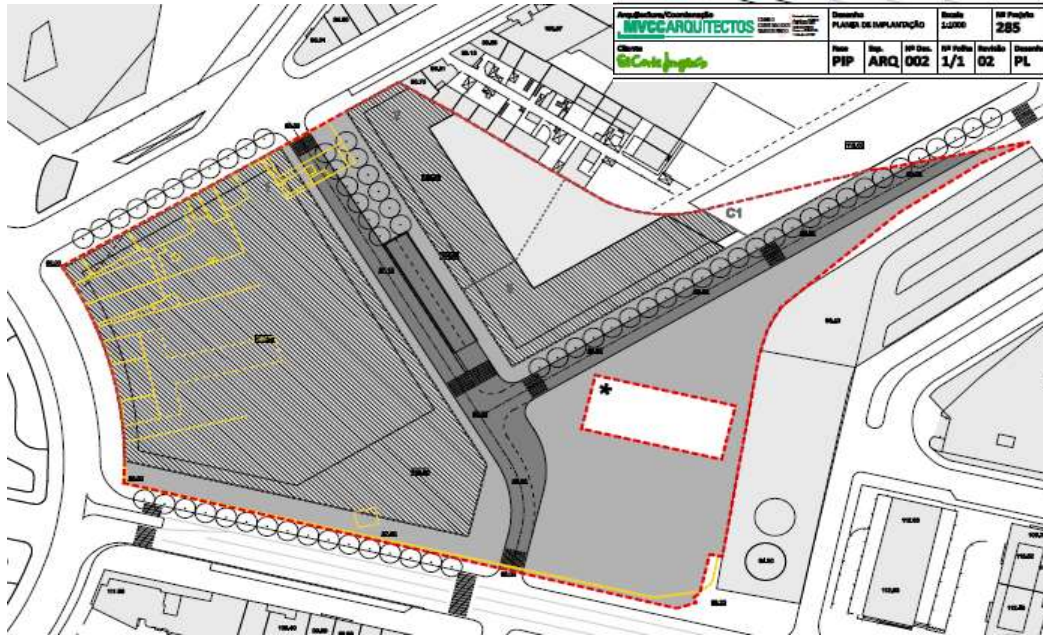
Anexo V

Implantação do terreno

Requerente IP Património, SA
Imóvel Lote 1- ECI Boavista - Porto (Terreno total-PIP)
Localização Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data 09/02/2021

Implantação do Projeto (PIP)

Extratos das plantas de Arquitetura (PIP)



SERVIÇOS de “AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DE IMÓVEIS”

CONTRATO N.º 5010038454/2019

Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto

Imóvel

Lote 1- ECI Boavista - Porto (Lotes 1,2,3 -PIP)



RESUMO DA AVALIAÇÃO

Na sequência da aquisição de serviços de Avaliação Imobiliária pela IP Património, SA, referente ao Lote 1 e traduzida no contrato n. 5010038454/2019, procedeu-se à avaliação do terreno, localizado na freguesia de Cedofeita, concelho do Porto, distrito do Porto, junto à Praça Mouzinho de Albuquerque e Casa da Música, com o objectivo de arrendamento perpétuo.

O Imóvel pertence à IP - INFRAESTRUTURAS DE PORTUGAL SA.

O Objectivo desta avaliação, foi o de aferir o Valor Real de Mercado dos Lote 1, Lote 2 e Lote 3, em Abril de 2021, função do constante no Pedido de informação prévio aprovado e de uma potencial alienação.

Salientamos como pressupostos relevantes do trabalho de Avaliação, a incorporação do valor dos impostos, do IVA nos custos de construção/demolição e do IMT para a uma potencial transação.

Tendo em conta a metodologia de avaliação aplicada e todos os pressupostos considerados, propõe-se para Valor do Imóvel no Estado Atual, livre de quaisquer ónus ou encargos:

Lote 1: Valor do Imóvel (Estado Actual)	33 064 400 € (trinta e três milhões, sessenta e quatro mil e quatrocentos euros)
Lote 2: Valor do Imóvel (Estado Actual)	9 305 700 € (nove milhões, trezentos e cinco mil e setecentos euros)
Lote 3: Valor do Imóvel (Estado Actual)	10 213 100 € (dez milhões, duzentos e treze mil e cem euros)

Lisboa, Abril de 2021

Avaliador:

VFM, Value in facility Management

Pedro Barradas: Registo CMVM: AVFII/14/131

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Requerente	IP Património, SA
Imóvel	Lote 1- ECI Boavista - Porto (Lotes 1,2,3 -PIP)
Localização	Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data	15/04/2021

1. Introdução

Conforme solicitado no pedido “cenário 2”, procedeu-se à avaliação de um conjunto de terrenos, compostos pelos Lotes 1, 2 e 3, sitos na freguesia de Cedofeita, concelho do Porto, distrito do Porto, junto à Praça Mouzinho de Albuquerque e Casa da Música, com o objetivo de arrendamento perpétuo.

A avaliação baseou-se no pedido de informação prévia (PIP) de operação de reparcelamento, com o nº de processo NUP/268835/2019/CMP de junho de 2020, nomeadamente na informação constante do quadro sinóptico do formulário (C03-03-IMP-214 Revisão06) da câmara municipal do Porto, com data de 2020-06-30.

Foi efetuada visita ao local do terreno, pelas 9.40 no dia 22 de novembro de 2020.

a) Identificação do Prédio

Não foram fornecidos elementos cadastrais dos terrenos objeto de intervenção, tendo sido considerada a informação constante do PIP.

Relativamente às construções existentes, a demolir, foram fornecidas as certidões do registo predial do porto:

- Praça Mouzinho de Albuquerque, n.º 18, 3822/20081105
- Praça Mouzinho de Albuquerque n. 14/16, 1138/20020201
- Ângulo da Praça Mousinho de Albuquerque nº 12 e Rua de Cinco de Outubro nºs 8, 12,16, 20 e 22, 4589/20090223
- Rua Cinco de Outubro nºs 42 a 50, 4591/20090223
- Rua Cinco de Outubro, nºs 26 a 40, 220/19880204

b) Composição

De acordo com o PIP aprovado, serão consideradas as seguintes áreas globais da operação urbanística.

Identificação do lote	1	2	3	Valores Totais
Área do lote	8.145	1.947	2.069	12.161
Área de construção preexistente	657	0	0	657
Área de implantação	8.145	1.198	1.448	10.791
Área de impermeabilização	8.145	1.198	1.448	10.791

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Requerente	IP Património, SA
Imóvel	Lote 1- ECI Boavista - Porto (Lotes 1,2,3 -PIP)
Localização	Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data	15/04/2021

1. Introdução (cont.)

O prédio encontra-se devoluto, sendo composto por terreno plano, com vegetação rasteira, existindo várias edificações devolutas do lado da Praça Mouzinho Albuquerque e da rua 5 de outubro. Na zona das edificações, existem ainda algumas árvores.

Existe também uma estrada em betuminoso que atravessa o terreno na direção nascente/poente, antiga rua ofélia diogo da costa.

A sul do terreno encontra-se a Praça Mouzinho de Albuquerque, nesta zona encontram-se vários edifícios que aparentam estar todos, devolutos.

A maioria dos edifícios têm os vãos fechados com alvenaria, evidenciado estados de conservação que variam entre o razoável e outros com os revestimentos degradados.

Do lado Norte, o terreno encontra-se vedado com muro de alvenaria, com chapa opaca junto à estação de metro da casa da música e com vedação em rede.

Nalgumas zonas a rede apresenta-se destruída.

Do lado poente da implantação do terreno, encontra-se a rua 5 de outubro, vedada com muro de alvenaria, com vários edifícios confinantes à rua, com os vãos vedados. Mais a norte, nesta rua, encontra-se um edifício de azulejo castanho, apresentando também, alguma degradação no seu revestimento de fachada.

Do lado nascente dos lotes, encontra-se terreno livre, áreas de cedência para passeios e arruamentos.

Para mais detalhe ver relatório fotográfico em anexo.

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Requerente	IP Património, SA
Imóvel	Lote 1- ECI Boavista - Porto (Lotes 1,2,3 -PIP)
Localização	Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data	15/04/2021

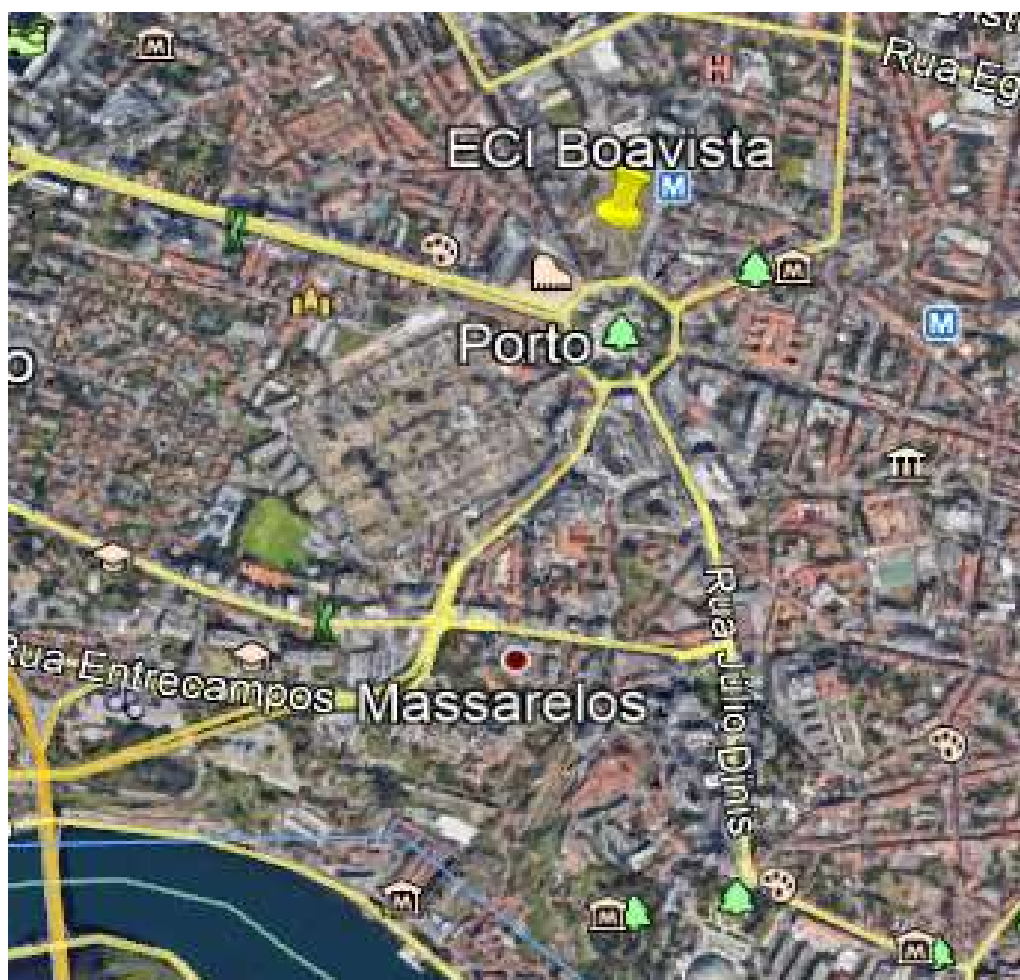
c) Descrição da Localização

O Terreno localiza-se numa zona nobre da Cidade do Porto, contíguo, a sul, à rotunda da Praça Mouzinho de Albuquerque e do edifício icónico da Casa da Música, a poente, separado pela rua 5 de outubro.

Também contíguo, a norte, encontra-se a estação de metro da Casa da música.

A nascente o terreno é delimitado por zona de cedência e da Avenida França.

A figura seguinte identifica a localização do prédio



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Requerente	IP Património, SA
Imóvel	Lote 1- ECI Boavista - Porto (Lotes 1,2,3 -PIP)
Localização	Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data	15/04/2021

2. Definições

Entende-se por Valor de Mercado, o presumível valor da transacção entre um livre comprador e um livre vendedor, ambos tendo conhecimento de todos os factos relevantes e sem agirem em caso algum, sob pressão indevida ou desigualdade de circunstâncias.

Método Comparativo de Mercado

A abordagem de avaliação segundo este método baseia-se no princípio da substituição, ou seja, no facto de um comprador plenamente informado não estar disposto a pagar mais por um imóvel, do que o preço de aquisição de outro comparável e com semelhante utilidade.

O processo de avaliação, decorrente da utilização do método, baseia-se na recolha exaustiva de informação relativa a dados de mercado ou transacções recentes, ocorridas na área de localização do património imobiliário a avaliar e/ou cujo tipo e características sejam comparáveis com o objecto em análise.

Frequentemente, o âmbito da avaliação recai sobre património imobiliário que apresenta características muito específicas ou se encontra localizado numa área geográfica, na qual não se verifica a existência de um mercado, estabilizado e sustentado, de imóveis com características comparáveis, tornando-se nestes casos apropriado o alargamento geográfico do estudo, de forma a obter informação comparativa que permita assegurar uma caracterização adequada e fiável do mercado em análise.

Assim, o acto de estimar o valor de património imobiliário através do Método Comparativo apresenta como ponto basilar a análise de transacções de imóveis comparáveis, salvaguardando no entanto a possibilidade de existência de aspectos, que apesar de não desvirtuarem essa comparabilidade, se assumem como diferenciadores, em maior ou menor medida, obrigando portanto à introdução de ajustamentos na análise.

Como resultado desta alargada análise de transacções obtém-se um valor estimado que por um lado deve reflectir as tendências do mercado, mas também de todas as suas características, cuja contribuição ao valor final deverá ser reflectida de forma ponderada e ajustada, permitindo assim a determinação de um presumível valor de transacção para o património imobiliário objecto da avaliação.

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Requerente	IP Património, SA
Imóvel	Lote 1- ECI Boavista - Porto (Lotes 1,2,3 -PIP)
Localização	Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data	15/04/2021

Método do Custo

O "Método do Custo", também designado por "Método do Custo de Reprodução" ou "Método do Custo de Substituição" fundamenta-se sobretudo na estimação do custo de reprodução ou de substituição da propriedade em apreço.

O valor do imóvel, na óptica deste método, obtém-se adicionando ao valor de mercado do terreno (obtido com base na utilização do "Método Comparativo") e respectivos encargos com a sua aquisição, o custo da construção eventualmente depreciado em função da obsolescência física e/ou funcional e/ou ambiental e/ou económica detectadas, e/ou apreciado em função de singularidades arquitectónicas, históricas, ou outras verificadas.

Método do Rendimento

O Valor do Imóvel corresponde ao valor actual de todos os direitos e benefícios futuros decorrentes da sua posse. A expectativa de rendimento induz o investidor a aplicar os seus próprios fundos na posse de determinado património Imobiliário, dependendo assim o respectivo valor da capacidade de gerar rendimento.

Desta forma, a análise do património imobiliário apresenta como objectivo a determinação da respectiva capacidade em gerar fluxos de receitas, bem como a periodicidade de ocorrência dos mesmos, inferindo ainda todas as despesas inerentes.

No sentido de converter os rendimentos futuros num valor actual, podem considerar-se duas alternativas de capitalização, a capitalização directa que converte uma estimativa de um só período numa indicação de valor, e a capitalização baseada na yield, que converte rendimentos futuros num valor actual através da aplicação de uma taxa de rentabilidade apropriada.

Método do valor Residual

Este método baseia-se no princípio da maior e melhor utilização do imóvel, sempre enquadrada pela legislação vigente (e aplicável ao imóvel, ainda que com carácter específico) e racionalidade, tendo em conta o mercado imobiliário no qual se integre o respetivo desenvolvimento.

A sua aplicação permite determinar o valor de mercado de um imóvel passível de desenvolvimento urbanístico, como por exemplo um terreno edificável ou um imóvel a reabilitar, como o valor mais provável de transacção para o mesmo, à data da avaliação, entre o seu detentor e um promotor imobiliário médio.

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Requerente	IP Património, SA
Imóvel	Lote 1- ECI Boavista - Porto (Lotes 1,2,3 -PIP)
Localização	Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data	15/04/2021

Método do valor Residual (cont.)

O valor de mercado do imóvel será calculado com base no respetivo desenvolvimento urbanístico mediante uma perspetiva dinâmica, ou seja, através da projeção dos fluxos decorrentes da realização do projeto, compostos nomeadamente pelas receitas geradas na sua comercialização/exploração e custos inerentes a todas as obras de infraestruturação e construção (ou remodelação), e exploração, com inclusão necessária da totalidade de gastos indiretos correspondentes.

As receitas consideradas serão estimadas com recurso ao Método de Comparação de Mercado e/ou do Rendimento, sendo que os custos correspondentes a trabalhos de construção serão estimados com base no Método do Custo, tendo presente as características da economia local.

Assim, a projeção financeira e o faseamento dos fluxos ocorridos no decurso do desenvolvimento urbanístico serão analisados através do modelo dos fluxos de caixa descontados ("Discounted Cash-Flow"), sendo para tal utilizada uma taxa de desconto, correspondente à rentabilidade mínima exigida pelo investidor/promotor.

A taxa de desconto referida poderá ser decomposta na rentabilidade proporcionada por um investimento sem risco, acrescida de um prémio de risco inerente ao desenvolvimento do projeto, e específico do mesmo.

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Requerente	IP Património, SA
Imóvel	Lote 1- ECI Boavista - Porto (Lotes 1,2,3 -PIP)
Localização	Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data	15/04/2021

3. Considerações Gerais e Pressupostos de Avaliação

Para efeitos da presente avaliação foram facultados os seguintes documentos:

- Certidão predial dos edifícios a demolir de 2019/04/15;
- Plantas de localização/topográfica do SIG da Camara municipal do Porto, à escala 1:5000; 1:1000, de 02-07-2020
- Planta de implantação à escala 1: 5000 e 1:1000, des. ARQ. 1 a ARQ 8 PL de junho de 2020 e desenhos ARQ. 10 a ARQ 15 PL de junho de 2020
- Quadro sinótico (mapa de medições), processo n. NUP/268835/2019/CMP de 2020/06/30 da CMP
- Memória descritiva e justificativa de Arquitetura (rev 02) referente ao PIP, projeto 285 "operação de reparcelamento da Boavista – Porto"
- Pedido de avaliação, com 2 cenários de avaliação, doc. "Cenários de avaliação do terreno face ao novo PIP em venda plena ou em direito de superfície"
- Disponibilizado quadro com áreas brutas de construção dos 9 (nove) edifícios a demolir;

Como pressuposto fundamental, teremos a estimação de Valor dos lotes 1,2, e 3, considerando a capacidade edificativa do PIP aprovado e tendo como objetivo a alienação. Assume-se equivalente, a um valor de cedência perpétuo (face ao período em causa 99 + 50 anos) de direito de superfície.

Apesar das orientações do plano diretor municipal do Porto, terem sido vertidas no PIP aprovado, efetuou-se consulta ao mesmo.

De acordo com o PDM do Porto, os terrenos encontram-se em zona de, "**área de frente urbana continua em consolidação**". (ver anexo 4).

Estas zonas têm como característica, áreas estruturadas em quarteirão com edifícios localizados, predominantemente, à face dos arruamentos.

No que diz respeito à edificabilidade, destaca-se nestas zonas, a área de impermeabilização indicativa máxima de 70%, sendo que a construção em cave não poderá constituir um acréscimo de ABC.

Os dados do projeto, foram retirados do quadro sinótico, das plantas de síntese/ cedências constantes do PIP aprovado. ver anexo 1.

Estes documentos foram considerados como válidos e "bons" para efeitos do presente trabalho, sendo um pressuposto base da Avaliação.

Assume-se o pressuposto de que não existem quaisquer ónus ou encargos sobre o imóvel, bem como eventuais deteriorações estruturais não detectadas.

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Requerente	IP Património, SA
Imóvel	Lote 1- ECI Boavista - Porto (Lotes 1,2,3 -PIP)
Localização	Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data	15/04/2021

	área total	área do polígono de implantação	espaços verdes privados	ÁREA BRUTA MÁX (a)				OUTRAS ÁREAS (b) estacionamento / zonas técnicas	ÁREA TOTAL (a+b) AB MÁX + OUTRAS ÁREAS
				AB máx TOTAL	AB máx habitação	AB máx comércio / serviços	AB máx comércio/ serviços / hotelaria		
ÁREAS DE DOMÍNIO PRIVADO									
LOTE 1	8 144,5	8 144,5	0	52 613,1	0	0	52 613,1	19 490,1	72 103,2
LOTE 2	1 946,7	1 197,6	749,1	7 889,1	6989,1	900,0	0	3 592,8	11 481,9
LOTE 3	2 069,1	1 447,8	621,3	8 576,5	7576,5	1000,0	0	4 343,4	12 919,9
VALORES TOTAIS - DOMÍNIO PRIVADO:	12 160,3	10 789,9	1 370,4	69 078,7	14 565,6	1 900,0	52 613,1	27 426,3	96 505,0

extracto da planta de síntese (des Arq. 04 de junho 2020)

Salientamos os seguintes pressupostos adotados, para efeitos da determinação do Valor de avaliação:

- A área afeta aos terraços elevados está incluída na área ABC total, pelo que para efeitos de custo de construção, foi separada

- A distribuição do número dos lugares de estacionamento, foi efetuada proporcionalmente às áreas de cada lote

- Nos custos de construção foi considerado o valor do IVA, não obstante num cenário de arrendamento, ser possível recuperar este custo

- Foram consideradas as áreas brutas de construção de demolição, de acordo com a informação fornecida pela IPP, de acordo com o anexo

- O custo das infraestruturas de loteamento, foi estimado através de traçados que acompanham as vias previstas

- Para obtenção do valor de venda de habitação/m², foi efetuada prospeção de mercado de apartamentos na freguesia de Cedofeita e consultados dados macro de mercado.

- Para a determinação do valor de venda de Serviços/comércio por m², foi efetuada prospeção de mercado, não tendo sido encontrado espaços à venda equivalentes que pudessem constituir uma amostra representativa.

Como alternativa, foi efetuada prospeção de mercado, de valores de arrendamento de escritórios na zona da Boavista, tendo sido aferido um valor correspondente a uma renda constante.

- Na determinação do valor de venda, dos lugares de estacionamentos, foi considerada a capitalização de uma renda constante.

- Foi considerado valor do IMT associado a uma potencial transação

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Requerente	IP Património, SA
Imóvel	Lote 1- ECI Boavista - Porto (Lotes 1,2,3 -PIP)
Localização	Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data	15/04/2021

4. Avaliação

Na determinação do Valor de Mercado do Imóvel à data de novembro de 2020, utilizou-se o Método do Valor Residual e o Método Comparativo de Mercado, por se considerarem os mais adequados.

Face ao estudo de Mercado elaborado nas freguesias da Cedofeita, Antas e Porto, (ver anexo 2) encontrou-se para preços de venda de terrenos semelhantes, valores unitários que variam entre os 494 a 932 €/m², com média de 708 €/m² e mediana de 792 €/m².

A área média que constitui a amostra é de 9610 m².

Através do Método do valor residual, irá ser traduzido em valor, um potencial desenvolvimento urbanístico associado aos requisitos do PIP aprovado.

As receitas consideradas, foram aferidas com recurso ao Método de Comparação de Mercado e/ou do Rendimento, tendo a amostra sido homogeneizada de forma a traduzir as características do projeto, nomeadamente a sua escala.

Os custos correspondentes aos trabalhos de construção/demolição foram determinados com base no Método do Custo.

Para o efeito considerou-se um desenvolvimento temporal de 5 (lote 1) e 4 (lotes 2 e 3) semestres para realização do projeto, função da dimensão e respetivas áreas de construção.

Nestes períodos foram contabilizados fluxos de entrada/saída, associados às despesas inerentes às realizações dos projetos de execução, demolição das construções existentes, construção das obras de urbanização e as receitas geradas pelas vendas.

Relativamente **às despesas**, estimou-se a seguinte projeção:

Projetos/licenças/Fiscalização:

- Custo inicial para anteprojecto, licenças, taxas
- No semestre 1, valor referente aos projetos de execução da obra
- No último semestre, custo acrescido para fecho da obra e taxas para obtenção da licença de utilização

Demolição (lote 1): A realizar integralmente no semestre 1

Construção: com desenvolvimento semelhante a uma distribuição normal

Financiamento: Acompanha o faseamento da construção

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Requerente	IP Património, SA
Imóvel	Lote 1- ECI Boavista - Porto (Lotes 1,2,3 -PIP)
Localização	Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data	15/04/2021

No que diz respeito à projeção das **receitas**, considerou-se o seguinte cenário:

- Apesar da zona Prime do projeto, foi considerado de forma conservativa, a realização do maior volume de vendas, no último semestre.
- Os custos de mediação e o imposto IMT, acompanham as vendas

Deste modo, **considerando o resultado dos fluxos de caixa nos diversos semestres e uma taxa de atualização de 8%, a determinação do valor atual líquido do desenvolvimento urbanístico, para os diversos lotes**, traduz-se nos seguintes valores de projeto, de acordo com o anexo1:

- Lote 1: 33.064.400 euros
- Lote 2: 9.305.700 euros
- Lote 3: 10.213.100 euros

Anexo 1 - Desenvolvimento urbanístico (lotes)

Anexo 2 - Prospecção de mercado

Anexo 3 - Fotografias e Mapas de Localização

Anexo 4 - Análise de PDM

Anexo 5 - Implantação do terreno

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Requerente	IP Património, SA
Imóvel	Lote 1- ECI Boavista - Porto (Lotes 1,2,3 -PIP)
Localização	Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data	15/04/2021

5. Certificado do Técnico Responsável

Certificamos que:

1. Em Novembro de 2020 visitámos o imóvel avaliado.
2. O texto constante deste relatório e as afirmações nele contidas são correctas e traduzem a verdade de acordo com o nosso conhecimento e conforme consta nas considerações atrás expostas.
3. De acordo com o nosso conhecimento não foi omitida ou deturpada qualquer informação que possa ser relevante para determinação do valor da avaliação.
4. Não temos qualquer interesse presente ou futuro em nenhum dos itens avaliados.
5. Não recebemos nenhuma compensação resultado da análise, opiniões, conclusões ou utilização deste relatório.
6. As opiniões, conclusões e análise constantes deste relatório foram desenvolvidas de acordo com as exigências em vigor.
7. Ninguém prestou auxílio profissional relevante às pessoas que assinam este relatório.
8. Não temos nenhuma relação/ligação com o proprietário do imóvel.
9. Este relatório foi elaborado com base nas exigências do regulamento da CMVM n.02/2015 e da norma regulamentar nº 16/99-R do Instituto de Seguros de Portugal, que rege os Critérios de Avaliação e Peritos Avaliadores de Imóveis de Fundos de Pensões e Empresas de Seguros.
10. O Perito Avaliador confirma que cumpre as condições constantes das alíneas a) e b) do ponto 6.2 da Norma Regulamentar nº 16/99-R do Instituto de Seguros de Portugal, ou seja, não se encontra abrangido por qualquer das situações enumeradas nas alíneas a) a e) do ponto 6.1 e tem condições de poder actuar com absoluta independência no desempenho dos trabalhos que lhe foram cometidos.

Lisboa, Abril de 2021

Perito Avaliador: Pedro Miguel Barradas

Perito Avaliador: Fernando Figueiredo

Anexo I

Método do Valor Residual

Desenvolvimento urbanístico

Cliente IP Património, SA
Imóvel Lote 1- ECI Boavista - Porto (Lote 1-PIP)
Localização Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data 15/04/2021

Método do valor Residual - Lote 1

DADOS DO PROJETO (m2) - LOTE 1

Áreas do terreno	Área implantação	Espaços verdes	ABC	Outras áreas
Dominio privado 8 145,0	8 145,0	0,0	Habituação 0	Arr. /A. Técnicas 6 485
Dominio Mun.- Cedências			comércio/serviços 0	Terraços elevads. 2 191
C1 (Mun.) 262,4			com/serv/hotelaria 52 613,1	Estac. Coberto 13 005,0
C2 (Arrs.) 7894,5				
C3 (Arrs.) 1912,8				
total 10069,7				
18 215	8 145,0	0,0	52 613,1	21 681

(inclui terraços elevs)

Lugares estacionamento 433

PRÉ-EXISTÊNCIAS (Edifícios a demolir - ABC)

Propriedade ECI	Propriedade IPP	total área (m2)
1663	796,0	2 459,0

CUSTOS CONSTRUÇÃO (inclui IVA, €/m2)

Demolição	75	184 425,00 €
Área bruta construção	1 050	52 943 205
terraços	350	766 850
abaixo solo	350	6 821 500
espaços verdes	100	0
Infraestruturas loteamento	vg	193 800
custos construção		60 725 355
projetos, taxas, fiscalização	5,0%	3 036 268
Diversos e imprevistos	0,5%	303 627
custos financiamento	2,0%	1 218 196
total custos indiretos		4 558 090
total promoção		65 467 870

VENDAS

Habituação (€/m2)	3 200	0
Serviços/comercio (€/m2)	2 100	110 487 510
Estacionamentos (€/unid.)	22 000	9 526 000
total vendas		120 013 510
Mediação, marketing	3,0%	-3 600 405
IMT, escrituras, registos	7,0%	-8 400 946
Diversos e imprevistos	0,5%	-600 068
total custos indiretos		-12 601 419
total liquido vendas		107 412 091
Resultado liquido		41 944 221

Ciente IP Património, SA
Imóvel Lote 1- ECI Boavista - Porto (Lote 1-PIP)
Localização Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data 15/04/2021

Método do valor Residual - Desenvolvimento Urbanístico - Lote 1

DESENVOLVIMENTO URBANÍSTICO - LOTE 1

	Sem 0	Sem 1	Sem2	Sem3	sem 4	sem5	total
DESPESAS							
Projetos, licencs., Fiscalização	7%	56%	6,5%	6,5%	7,0%	17%	100,0%
euros	212 539	1 700 310	197 357	197 357	212 539	516 166	3 036 268
Demolição		100%					184 425
euros		184 425					
Construção		2%	12%	25%	35%	26%	100%
euros		1 214 507	7 287 043	15 181 339	21 253 874	15 788 592	60 725 355
financ./imprevs.		2,0%	12,0%	25,0%	35,0%	26,0%	100%
euros		30 436	182 619	380 456	532 638	395 674	1 521 822
total despesas	212 539	3 129 678	7 667 019	15 759 152	21 999 051	16 700 432	65 467 870

	Sem 0	Sem 1	Sem2	Sem3	sem 4	sem5	total
RECEITAS							
Habitação							
euros							
Serviços/comercio		2%	3%	5%	15%	75%	100%
euros		2 209 750	3 314 625	5 524 376	16 573 127	82 865 633	110 487 510
Estacionamentos		2%	3%	5%	15%	75%	100%
euros		190 520	285 780	476 300	1 428 900	7 144 500	9 526 000
Mediação, mark.		2,0%	3,0%	5,0%	15,0%	75,0%	100%
euros		-72 008	-108 012	-180 020	-540 061	-2 700 304	-3 600 405
IMT		2,0%	3,0%	5,0%	15,0%	75,0%	100%
euros		-168 019	-252 028	-420 047	-1 260 142	-6 300 709	-8 400 946
Imprevistos	15%	17%	17%	17%	17%	17%	100%
euros	-90 010	-102 011	-102 011	-102 011	-102 011	-102 011	-600 068
total receitas	-90 010	2 058 232	3 138 353	5 298 596	16 099 812	80 907 108	107 412 091

FLUXOS DO PROJETO

	Sem 0	Sem 1	Sem2	Sem3	sem 4	sem5	total
CASH-FLOW	-302 549	-1 071 447	-4 528 665	-10 460 555	-5 899 238	64 206 676	41 944 221
Cash-flow acumulado	-302 549	-1 373 996	-5 902 661	-16 363 216	-22 262 455	41 944 221	

INDICADORES DO PROJETO

Área terreno (m2)	18 215	Taxa de atualização	Anual 8%	Semestral 3,9%
Area potencial de const ABC (m2)	52 613	Margem bruta (antes IRC e juros)		41 944 221
		Margem bruta /vendas		35%

Valor atual líquido (VAL) 33 064 400 euros

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO (€/m2, acima solo) 628 euros

Cliente IP Património, SA
Imóvel Lote 1- ECI Boavista - Porto (Lote 2-PIP)
Localização Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data 15/04/2021

Método do valor Residual - Lote 2

DADOS DO PROJETO (m2) - LOTE 2

Áreas do terreno	Área implantação	Espaços verdes	ABC	Outras áreas
Domínio privado 1 947,0 Domínio Mun.- Cedências C1 (Mun.) 262,4 C2 (Arrs.) 7894,5 C3 (Arrs.) 1912,8 total 10069,7	1 198,0	749,1	Habitação 6 989 comércio/serviços 900 com/serv/hotelaria	Arr. /A. Técnicas 1 196 Terraços elevads. 275 Estac. Coberto 2 397,4
12 017	1 198,0	749,1	7 889,0	3 868

(inclui terraços elevs)

Lugares estacionamento

PRÉ-EXISTÊNCIAS (Edifícios a demolir - ABC)

Propriedade ECI	Propriedade IPP	total área (m2)
0	0,0	0,0

CUSTOS CONSTRUÇÃO (inclui IVA, €/m2)

Demolição	75	<input type="text" value="0,00 €"/>
Área bruta construção	1 250	9 517 500
terraços	350	96 250
abaixo solo	350	1 257 550
espaços verdes	100	74 910
Infraestruturas loteamento	vg	73 416
custos construção		<input type="text" value="11 019 626"/>
projetos, taxas, fiscalização	8,0%	881 570
Diversos e imprevistos	0,5%	55 098
custos financiamento	2,0%	220 393
total custos indiretos		<input type="text" value="1 157 061"/>
total promoção		<input type="text" value="12 176 687"/>

VENDAS

Habitação (€/m2)	3 200	22 364 800
Serviços/comercio (€/m2)	2 100	1 890 000
Estacionamentos (€/unid.)	22 000	1 758 115
total vendas		<input type="text" value="26 012 915"/>
Mediação, marketing	3,0%	-780 387
IMT, escrituras, registos	7,0%	-1 820 904
Diversos e imprevistos	0,5%	-130 065
total custos indiretos		<input type="text" value="-2 731 356"/>
total liquido vendas		23 281 559
Resultado liquido		11 104 872

Cliente	IP Património, SA
Imóvel	Lote 1- ECI Boavista - Porto (Lote 2-PIP)
Localização	Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data	15/04/2021

Método do valor Residual - Desenvolvimento Urbanístico - Lote 2

DESENVOLVIMENTO URBANISTICO - LOTE 2

	Sem 0	Sem 1	Sem2	Sem3	sem 4	total
DESPESAS						
Projetos, licencs., Fiscalização	8%	56%	9%	9%	18%	100%
euros	70 526	493 679	79 341	79 341	158 683	881 570
Demolição						
euros		-				-
Construção		15%	30%	40%	15%	100%
euros		1 652 944	3 305 888	4 407 850	1 652 944	11 019 626
financ./imprevs.		15,0%	30,0%	40,0%	15,0%	100%
euros		41 324	82 647	110 196	41 324	275 491
total despesas	70 526	2 187 947	3 467 876	4 597 388	1 852 950	12 176 687

	Sem 0	Sem 1	Sem2	Sem3	sem 4	total
RECEITAS						
Habitação		5%	15%	10%	70%	100%
euros		1 118 240	3 354 720	2 236 480	15 655 360	22 364 800
Serviços/comercio		5%	5%	10%	80%	100%
euros		94 500	94 500	189 000	1 512 000	1 890 000
Estacionamentos		5%	10%	10%	75%	100%
euros		87 906	175 811	175 811	1 318 586	1 758 115
Mediação, mark.		5,0%	13,9%	10,0%	71,1%	100%
euros		-39 019	-108 751	-78 039	-554 578	-780 387
IMT		5,0%	13,9%	10,0%	71,1%	100%
euros		-91 045	-253 752	-182 090	-1 294 016	-1 820 904
Imprevistos	15%	20%	20%	20%	25%	100%
euros	-19 510	-26 013	-26 013	-26 013	-32 516	-130 065
total receitas	-19 510	1 144 568	3 236 515	2 315 149	16 604 835	23 281 559

FLUXOS DO PROJETO

	Sem 0	Sem 1	Sem2	Sem3	sem 4	total
CASH-FLOW	-90 035	-1 043 378	-231 361	-2 282 239	14 751 885	11 104 872
Cash-flow acumulado	-90 035	-1 133 414	-1 364 775	-3 647 013	11 104 872	

INDICADORES DO PROJETO

Área terreno (m2)	12 017	Taxa de atualização	Anual 8%	Semestral 3,9%
Area potencial de const ABC (m2)	7 889	Margem bruta (antes IRC e juros)		11 104 872
		Margem bruta /vendas		42,7%

Valor atual liquido (VAL) 9 305 700 euros

VALOR UNITARIO DO TERRENO (€/m2, acima solo) 1 180 euros

Cliente IP Património, SA
Imóvel Lote 1- ECI Boavista - Porto (Lote 3-PIP)
Localização Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data 15/04/2021

Método do valor Residual - Lote 3

DADOS DO PROJETO (m2) - LOTE 3

Áreas do terreno	Área implantação	Espaços verdes	ABC	Outras áreas
Domínio privado 2 069,0 Domínio Mun.- Cedências C1 (Mun.) 262,4 C2 (Arrs.) 7894,5 C3 (Arrs.) 1912,8 total 10069,7	1 448,0	621,3	Habitação 7 577 comércio/serviços 1 000 com/serv/hotelaria	Arr. /A. Técnicas 1 445 Terraços elevads. 434 Estac. Coberto 2 897,9
	1 448,0	621,3	8 577,0	4 777

(inclui terraços elevs)

Lugares estacionamento 97

PRÉ-EXISTÊNCIAS (Edifícios a demolir - ABC)

Propriedade ECI	Propriedade IPP	total área (m2)
0	0,0	0,0

CUSTOS CONSTRUÇÃO (inclui IVA, €/m2)

Demolição	75	0,00 €
Área bruta construção	1 250	10 178 750
terraços	350	151 900
abaixo solo	350	1 520 050
espaços verdes	100	62 130
Infraestruturas loteamento	vg	119 700
custos construção		12 032 530
projetos, taxas, fiscalização	8,0%	962 602
Diversos e imprevistos	0,5%	60 163
custos financiamento	2,0%	240 651
total custos indiretos		1 263 416
total promoção		13 295 946

VENDAS

Habitação (€/m2)	3 200	24 246 400
Serviços/comercio (€/m2)	2 100	2 100 000
Estacionamentos (€/unid.)	22 000	2 125 102
total vendas		28 471 502
Mediação, marketing	3,0%	-854 145
IMT, escrituras, registos	7,0%	-1 993 005
Diversos e imprevistos	0,5%	-142 358
total custos indiretos		-2 989 508
total liquido vendas		25 481 995
Resultado liquido		12 186 049

Cliente	IP Património, SA
Imóvel	Lote 1- ECI Boavista - Porto (Lote 3-PIP)
Localização	Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data	15/04/2021

Método do valor Residual - Desenvolvimento Urbanístico - Lote 3

DESENVOLVIMENTO URBANISTICO - LOTE 3

	Sem 0	Sem 1	Sem2	Sem3	sem 4	total
DESPESAS						
Projetos, licencs., Fiscalização	8%	56%	9%	9%	18%	100%
euros	77 008	539 057	86 634	86 634	173 268	962 602
Demolição						
euros		-				-
Construção		15%	30%	40%	15%	100%
euros		1 804 880	3 609 759	4 813 012	1 804 880	12 032 530
financ./imprevs.		15,0%	30,0%	40,0%	15,0%	100%
euros		45 122	90 244	120 325	45 122	300 813
total despesas	77 008	2 389 059	3 786 637	5 019 972	2 023 270	13 295 946

	Sem 0	Sem 1	Sem2	Sem3	sem 4	total
RECEITAS						
Habitação		5%	15%	10%	70%	100%
euros		1 212 320	3 636 960	2 424 640	16 972 480	24 246 400
Serviços/comercio		5%	5%	10%	80%	100%
euros		105 000	105 000	210 000	1 680 000	2 100 000
Estacionamentos		5%	10%	10%	75%	100%
euros		106 255	212 510	212 510	1 593 827	2 125 102
Mediação, mark.		5,0%	13,9%	10,0%	71,1%	100%
euros		-42 707	-118 634	-85 415	-607 389	-854 145
IMT		5,0%	13,9%	10,0%	71,1%	100%
euros		-99 650	-276 813	-199 301	-1 417 241	-1 993 005
Imprevistos	15%	20%	20%	20%	25%	100%
euros	-21 354	-28 472	-28 472	-28 472	-35 589	-142 358
total receitas	-21 354	1 252 746	3 530 552	2 533 964	18 186 087	25 481 995

FLUXOS DO PROJETO

	Sem 0	Sem 1	Sem2	Sem3	sem 4	total
CASH-FLOW	-98 362	-1 136 313	-256 085	-2 486 008	16 162 817	12 186 049
Cash-flow acumulado	-98 362	-1 234 675	-1 490 760	-3 976 768	12 186 049	

INDICADORES DO PROJETO

Área terreno (m2)	12 139	Taxa de atualização	Anual 8%	Semestral 3,9%
Area potencial de const ABC (m2)	8 577	Margem bruta (antes IRC e juros)		12 186 049
		Margem bruta /vendas		42,8%

Valor atual liquido (VAL) 10 213 100 euros

VALOR UNITARIO DO TERRENO (€/m2, acima solo) 1 191 euros

Ciente IP Património, SA
Imóvel Lote 1- ECI Boavista - Porto (Lotes 1,2,3 -PIP)
Localização Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data 15/04/2021

Dados Demolições

DADOS IPP

Titularidade	ID/N.º porta	Área de Implantação (m2)	Nº pisos	Área Bruta de Construção (m2)	Fonte
IP (DPF)	1292	172,5	2	346	IPP
IP (DPF)	1291	60	1	60	IPP
IP (DPF)	1271	272	2	390	IPP
ECI	18	151	3	453	Estimativa (dados CRP)
ECI	14/16	154	3	466	CPU
ECI	12	145	2	190	CPU
ECI	42/50	87	3	261	CPU
ECI	26/40	120	2	240	Estimativa (dados CRP)
Desconhecida	Av. França	53	1	53	Estimativa (medição)
TOTAIS		1 215		2 459	

Anexo II

Prospecção de Mercado

Venda de terreno Urbanos

Venda de apartamentos novos

Rendas de escritórios

Cliente IP Património, SA
Imóvel Lote 1- ECI Boavista - Porto (Lotes 1,2,3 -PIP)
Localização Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data 15/04/2021

Prospecção do Mercado / Exemplos de imóveis - sujeitos a negociação - ASKING PRICES

Tipo e Tipologia	Descrição do imóvel e localização (incluindo estado)	Ano	área em m2 (especificar tipo de área aplicada)	valor ou renda		Comercialização
				total (€)	(€/ m2)	
Terrenos Urbanos freguesia Cedofeita, Antas, Porto						
Terreno	Terreno de localização privilegiada, encostado à avenida Associação Empresarial do Porto, junto a entradas e saídas do Porto, estádio do Bessa, novo centro empresarial, variadas urbanizações, Aterr = 19000 m2		12 000 m2 Abc	10 000 000 €	792 m2	Carlos Valente, Mediação Imobiliária
Terreno	Terreno situado próximo ao Carvalhido, predominância habitacional, junto ao início da Avenida da França, próximo estação de metro da casa da música e Rotunda da Boavista. Inserido numa área considerada de carácter essencialmente habitacional. Aterr.= 2931 m2, lote 2		10 198 m2 Abc	5 500 000 €	512 m2	Frontal Imobiliária
Terreno	Terreno situado próximo ao Carvalhido, predominância habitacional, junto ao início da Avenida da França, próximo estação de metro da casa da música e Rotunda da Boavista. abc habitação de 8.118 m2, comércio 532 m2. Aterr.= 2894 m2, lote 5, para habitação		8 650 m2 Abc	4 500 000 €	494 m2	Frontal Imobiliária
Terreno	Localizado no cruzamento da Rua Júlio Dinis/ Rua de São Paulo, próximo da Rotunda da Boavista; PIP aprovado: ABC 7.160m², ABP: 3.546m² para 7 pisos de habitação (até 30 frações), 652m² comércio/serviços, 3 pisos de estacionamento, arrumos e áreas técnicas, num edifício de 11 pisos. Área do terreno: 1.523,25m².		4 198 m2 Abc	3 500 000 €	792 €	Imobiliária Mais Opção
Terreno	A curta distância da Avª da Boavista e da Rua do Campo Alegre, zona residencial consolidada, a escassos minutos da Rotunda da Boavista e da estação da Metro da Casa Música. Aterr = 3085		3 948 m2 Abc	3 500 000 €	842 €	Predibisa, Lda
Terreno	com alvará de loteamento aprovado, localizado na freguesia de Ramalde, no Porto, a cerca de 500m do Estádio do Bessa e a 600m da Avenida da Boavista, acesso prevelegiado à VCI. Área total do terreno: 1.291 m²; Área de Implantação do edifício: 1.177 m²; Área bruta de construção: 13.105 m²; Área bruta dependente: 6.221 m²; Área destinada a comércio e serviços 6.884 m2.		6 884 m2 Abc	4 000 000 €	552 €	Luxury Estate
Terreno Antas	Terreno Em plena cidade do Porto, o terreno do Lima , antigo campo de jogos do F.CP, situado na Rua da Alegria, junto as antas. Aterr = 18349 m2		18 349 m2 Abc	18 000 000 €	932 €	Habiserve, Mediação Imobiliária
Terreno Antas	Lote de terreno com 4.180 m2 . As infraestruturas encontram-se concluídas. Está abrangido pelo PPA, sendo permitido Área Bruta de Construção (acima do solo) de 19.865 m2. edifício composto por 3 a 4 caves, R/C, e 9 pisos para habitação multi-familiar e comércio.		19 865 m2 Abc	13 800 000 €	660 €	Century21
Terreno	Este terreno fica na 2ª linha de mar, paralelo à avenida Montevideu, e tem entrada pela Rua de Cabo Verde e pela Travessa da Igreja de Nevogilde. Aterr = 4334 m2. Para moradias		3 000 m2 Abc	2 500 000 €	792 €	Remax exclusive

Tratamento Estatístico da Amostra:

Terrenos Urbanos freguesia Cedofeita, Antas, Porto

Valor Mínimo:	494 €	Média Amostral:	708 €
Valor Máximo:	932 €	Mediana:	792 €
Área Média:	9 601 m2	Desvio Padrão:	158 €

Nota: Os Asking prices apresentados foram homogeneizados de forma a aproximar os dados da amostra com o Imóvel objecto de Avaliação.

Cliente IP Património, SA
Imóvel Lote 1- ECI Boavista - Porto (Lotes 1,2,3 -PIP)
Localização Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data 15/04/2021

Prospecção do Mercado / Exemplos de imóveis - sujeitos a negociação - ASKING PRICES

Tipo e Tipologia	Descrição do imóvel e localização (incluindo estado)	Ano	área em m2 (especificar tipo de área aplicada)	valor (homogeneizado)		Comercialização
				total (€)	(€/ m2)	
Construção nova - Apartamentos - Freguesia de Cedofeita						
T1	T1 novo - Jardins de Cedofeita; Apartamento T1 novo com 46 m2 na Rua Aníbal Cunha.		53 m2 Abp	187 500 €	3 250 €	Luxport Mediação Imobiliária, Lda.
T2	Nova construção Álvares Cabral; esquina Frente sul com a Praça da República;		81 m2 Abp	247 000 €	2 775 €	Empril - Sociedade de Mediação
T0	372 Alvares Cabral, Apartamentos citadinos de luxo novos: T0 / T0+1 / T0+2, resultantes de Projecto de Reabilitação, que faz uma perfeita fusão do clássico e do moderno.		64 m2 Abp	260 250 €	3 686 €	100 Domus - Mediação Imobiliária, Lda
T1, T2, duplex	Nova construção Praça Republica		56 m2 Abp	268 375 €	4 361 €	JLL Residencial Portugal
T1 a T3	Prédio construído de raiz em Cedofeita. Apartamentos de tipologia T1 a T3 com garagem e elevador		92 m2 Abp	296 500 €	2 925 €	Porto Casas
T0, T1, T2, duplex	Edifício localizado na Rua de Cedofeita, Bairro Centro de Cedofeita - Maternidade		75 m2 Abp	268 750 €	3 283 €	100 Domus - Mediação Imobiliária, Lda
T0, T1, T2, duplex	Edifício típico Português, atualmente em reconstrução, localizado na rua da Boavista. A 250 m de distância a pé da Praça da República e a cerca de 200 m da estação de metro Lapa.		52 m2 Abp	148 000 €	2 603 €	100 Domus - Mediação Imobiliária, Lda
T1, T2	Nova construção Empreendimento Fifth; Localizado a escassos metros da Rotunda da Boavista, é um projeto contemporâneo com apartamentos de tipologia T1 e T2,		76 m2 Abp	229 500 €	2 748 €	100 Domus - Mediação Imobiliária, Lda

Tratamento Estatístico da Amostra:

Construção nova - Apartamentos - Freguesia de Cedofeita

Valor Mínimo: 2 603 €
Valor Máximo: 4 361 €
Área Média: 69 m2

Média Amostral: 3 204 €
Mediana: 3 087 €
Desvio Padrão: 587 €

Nota: Os Asking prices apresentados foram homogeneizados de forma a aproximar os dados da amostra com o Imóvel objecto de Avaliação.

Requerente IP Património, SA
Imóvel Lote 1- ECI Boavista - Porto (Lotes 1,2,3 -PIP)
Localização Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data 15/04/2021

Quadro de Avaliação baseado no Método Capitalização Rendimento - VBR

METODO MULTIPLOS DO RENDIMENTO

	Área Bruta de arrendamento (m2) Au	Renda Mensal	
		Euros/m2	Total Euros
Terreno			0
Escritórios	1,0	17	17
Estacionamentos - lugares			
Estacionamentos - BOX			
Anexo			0
Armazem			
Logradouro (jardim e terraços)			
Piscinas			
Area locável total	1,0		17

Total Rendas Mensais (RB)		14
Encargos a deduzir : d =	25,0%	3
Taxa de Capitalização: t=		6%
VBR = RB x 12 x (1-d) / t		2 061,98

VALOR LIQUIDO NO ESTADO ACTUAL 2 100 Euros

Requerente IP Património, SA
Imóvel Lote 1- ECI Boavista - Porto
Localização Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data 15/04/2021

Quadro de Avaliação baseado no Método Capitalização Rendimento

METODO MULTIPLOS DO RENDIMENTO

	Área Bruta de arrendamento (m2) Au	Renda Mensal	
		Euros/m2	Total Euros
Terreno			0
Escritórios			0
Estacionamentos - lugares	1,0	100	100
Estacionamentos - BOX			
Anexo			0
Armazem			
Logradouro (jardim e terraços)			
Piscinas			
Area locável total	1,0		100

Total Rendas Mensais (RB)		100
Encargos a deduzir : d =	10,0%	10
Taxa de Capitalização: t=		5%
VLR = RB x 12 x (1-d) / t		21 600,00

VALOR LIQUIDO ESTADO ACTUAL

21 600 Euros

Anexo III

Fotos e Mapa de Localização

Requerente	IP Património, SA
Imóvel	Lote 1- ECI Boavista - Porto (Lotes 1,2,3 -PIP)
Localização	Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data	15/04/2021

Mapas de Localização/Fotos aéreas



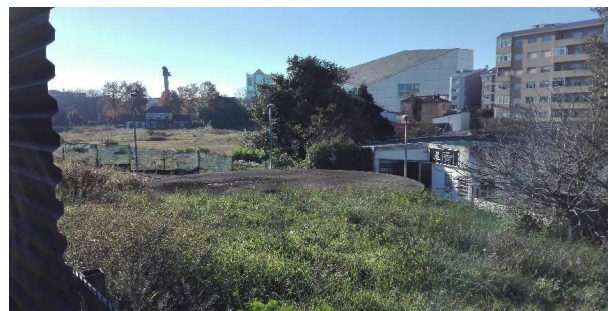
Latitude - 41° 9.564'N

Longitude - 8° 37.776'W

Requerente IP Património, SA
Imóvel Lote 1- ECI Boavista - Porto (Lotes 1,2,3 -PIP)
Localização Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data 15/04/2021

FOTOGRAFIAS

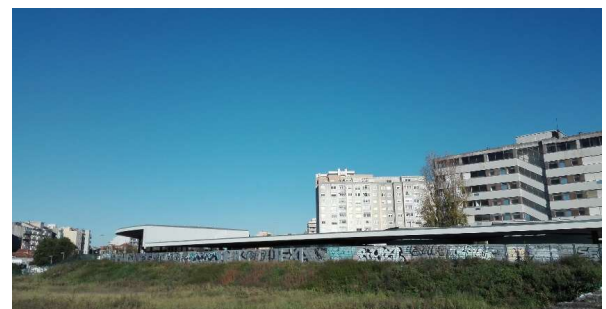
A Norte



Requerente IP Património, SA
Imóvel Lote 1- ECI Boavista - Porto (Lotes 1,2,3 -PIP)
Localização Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data 15/04/2021

FOTOGRAFIAS

Av França



Requerente IP Património, SA
Imóvel Lote 1- ECI Boavista - Porto (Lotes 1,2,3 -PIP)
Localização Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data 15/04/2021

FOTOGRAFIAS

Praça Mouzinho de Albuquerque



Requerente IP Património, SA
Imóvel Lote 1- ECI Boavista - Porto (Lotes 1,2,3 -PIP)
Localização Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data 15/04/2021

FOTOGRAFIAS

Av 5 de Outubro



Anexo IV

Análise PDM PORTO

Requerente	IP Património, SA
Imóvel	Lote 1- ECI Boavista - Porto (Lotes 1,2,3 -PIP)
Localização	Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data	15/04/2021

Análise PDM - Porto

1- Qualificação do Solo

De acordo com o PDM, o terreno encontra-se em duas zonas distintas, "**área de frente urbana contínua em consolidação**" e "**área de equipamento**", conforme ilustrado nas figuras seguintes (delimitação de contorno a azul).



De acordo o artigo 18º do RPDM as "**áreas de frente urbana contínua em consolidação**" correspondem "às áreas estruturadas em quarteirão com edifícios localizados, predominantemente, à face dos arruamentos, em que o espaço público se encontra definido e em que as frentes urbanas edificadas estão em processo de transformação construtiva e de uso; pretende-se a manutenção e reestruturação das malhas e a consolidação do tipo de relação do edificado com o espaço público existente"

Relativamente à **potencial edificabilidade** e de acordo com o artigo 20º, salientam-se os seguintes aspetos:

- Admite-se o prolongamento construtivo em cave para além do plano da fachada de tardoz do corpo dominante, desde que esse prolongamento não represente um acréscimo de Abc nem uma impermeabilização superior a 70% da área do prédio;
- A área do prédio não afeta à ocupação de edifícios, pode ser impermeabilizada no máximo de 10% desde que não comprometa a existência de uma área permeável de 30% da área do prédio.

Requerente	IP Património, SA
Imóvel	Lote 1- ECI Boavista - Porto (Lotes 1,2,3 -PIP)
Localização	Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data	15/04/2021

Análise PDM - Porto

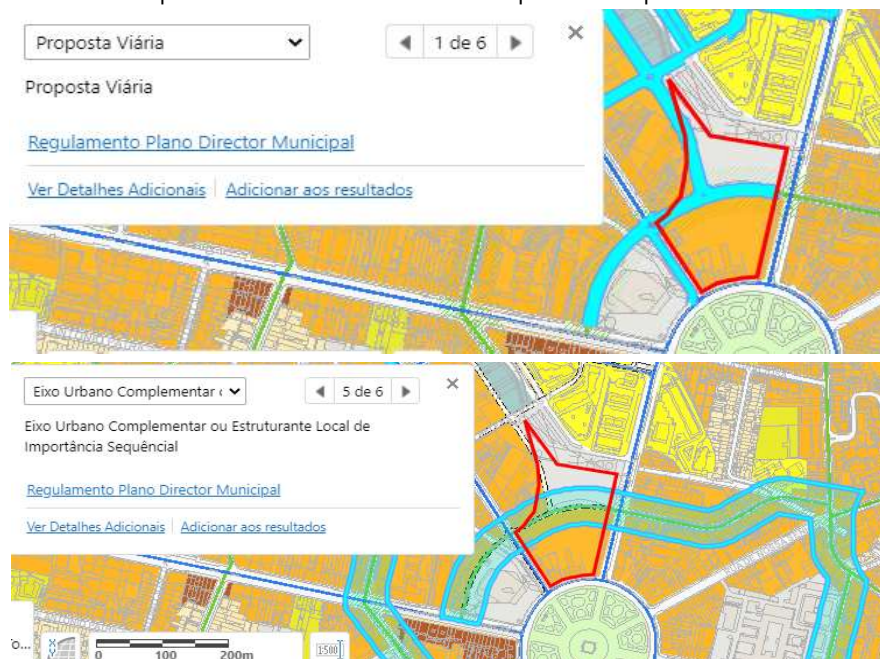
Relativamente à zona de "**Área de equipamento existente**", de acordo com o artigo 32º do RPDM, são "áreas que correspondem às parcelas afetadas ou a afetar à instalação de equipamentos ou infraestruturas de interesse público e com carácter estruturante no ordenamento e funcionalidade da cidade".

De acordo com o constante no artigo 34º do RPDM, relativamente à **capacidade edificativa**, admitem-se obras de edificação e demolição essenciais à viabilidade de equipamento, com área máxima de impermeabilização não superior a 75%, excetuando-se, os prédios com área igual ou inferior a dois hectares e ainda, as obras de ampliação para a viabilidade das atividades instaladas nessas mesmas áreas.



2- Carta de hierarquia rodoviária

Conforme ilustrado pelas figuras seguintes, identifica-se a proposta de rede viária que atravessa o terreno, identificada como sendo um "eixo urbano complementar ou estruturante local de importância sequencial".



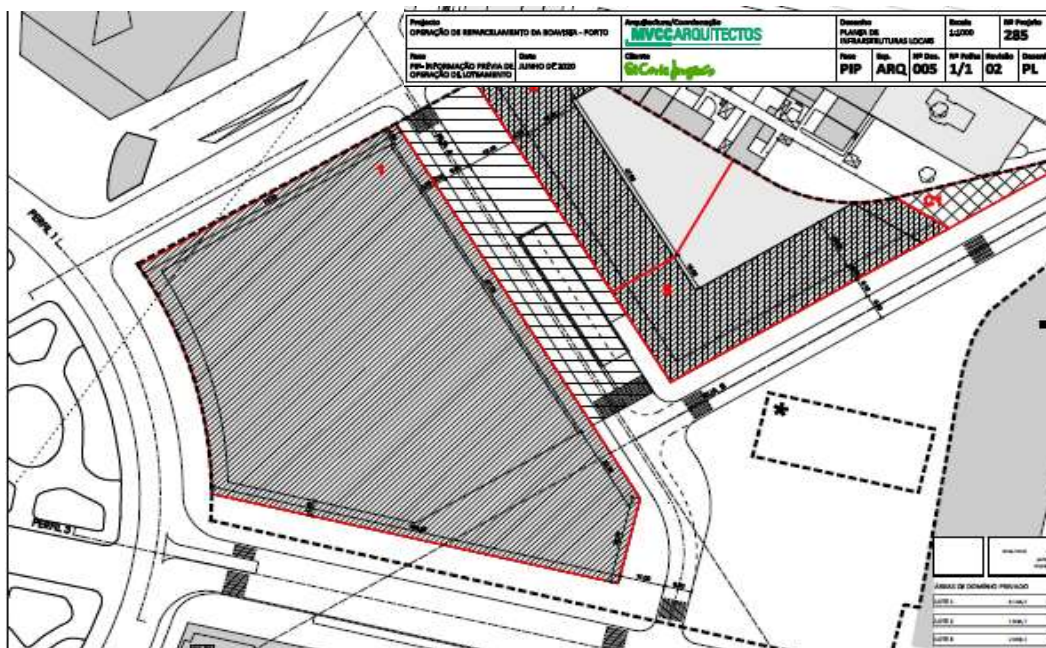
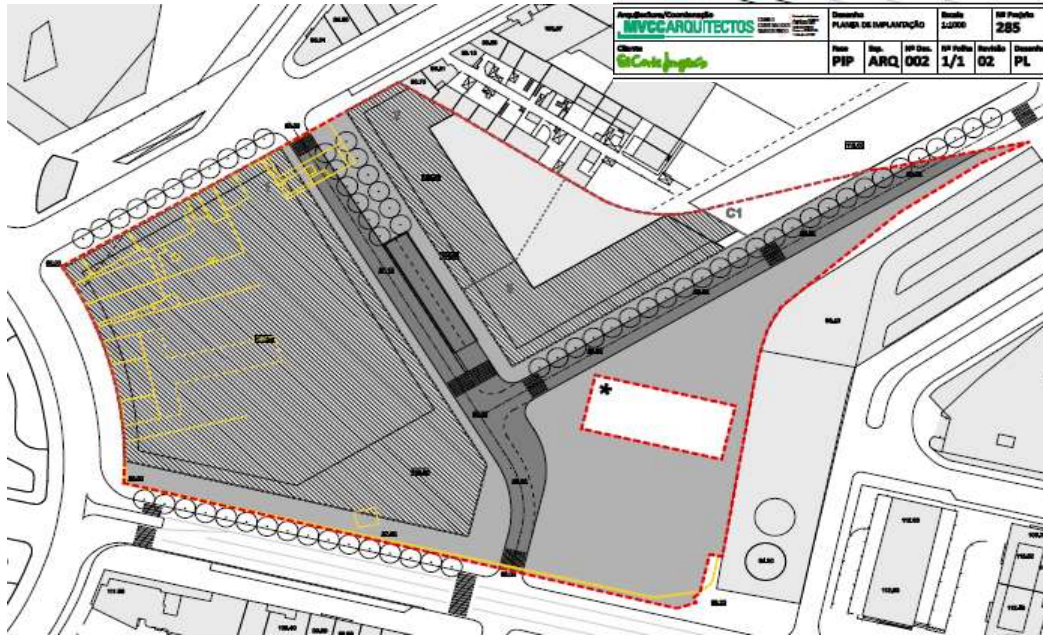
Anexo V

Implantação do terreno

Requerente IP Património, SA
Imóvel Lote 1- ECI Boavista - Porto (Lotes 1,2,3 -PIP)
Localização Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data 15/04/2021

Implantação do Projeto (PIP)

Extratos das plantas de Arquitetura (PIP)



RESUMO DA AVALIAÇÃO

Na sequência da aquisição de serviços de Avaliação Imobiliária pela IP Património, SA, referente ao Lote 1 e traduzida no contrato n. 5010038454/2019, procedeu-se à avaliação do terreno, localizado na freguesia de Cedofeita, concelho do Porto, distrito do Porto, junto à Praça Mouzinho de Albuquerque e Casa da Música, com o objectivo de arrendamento perpétuo.

O Imóvel pertence à IP - INFRAESTRUTURAS DE PORTUGAL SA.

O Objectivo desta avaliação, foi o de aferir o Valor Real de Mercado da parcela C1, em Novembro de 2020, função do constante no Pedido de informação prévio aprovado e de uma potencial alienação.

Salientamos como pressupostos relevantes do trabalho de Avaliação, a incorporação do valor dos impostos, do IVA nos custos de construção/demolição e do IMT para a uma potencial transação.

Tendo em conta a metodologia de avaliação aplicada e todos os pressupostos considerados, propõe-se para Valor do Imóvel no Estado Actual, livre de quaisquer ónus ou encargos:

**Valor do Imóvel
(Estado Actual)**

1 246 600 €

(um milhão, duzentos e quarenta e seis mil e seiscentos euros)

Lisboa, Fevereiro de 2021

Avaliador:

VFM, Value in facility Management

Pedro Barradas: Registo CMVM: AVFII/14/131

Cliente	IP Património, SA
Imóvel	Lote 1- ECI Boavista - Porto (Cedência C1)
Localização	Praça Mouzinho de Albuquerque, Cedofeita, Porto
Data	12/02/2021

VALOR AVALIAÇÃO PARCELA - C1

DADOS DO PROJETO (m2)

Áreas do terreno	Área implantação	Espaços verdes	ABC
Domínio privado 262,4 Domínio Mun.- Cedências C1 (Mun.) 262,4 C2 (Arrs.) 7894,5 C3 (Arrs.) 1912,8 total 10069,7	262,4	0,0	Habitação 1 088 <i>índice construção</i> 4,1 <i>(idêntico ao lote 3)</i>
10 332	262,4	0,0	1 088 <i>(inclui terraços elevs)</i>

CUSTOS CONSTRUÇÃO ACIMA SOLO (LOTE 3) **1146**
 (€/m2, acima do solo)

VALOR PARCELA C1 **1 246 589** euros



ANEXO III
Homologações valores DGTF

Informação Nº: INT_DGTF/2021/501 - DSAVP-mdavid

de: 07/06/2021

Proc.:

Para: Subdiretor-Geral do Tesouro e Finanças

Assunto: Pedido de Informação Prévia dos Terrenos da IP na Boavista, Porto.

Despacho

07/06/2021 14:47

Miguel M. Santos

Face ao solicitado pela IP: estimar o valor de mercado global dos 22.230 m² de terrenos abrangidos pelo PIP referido na informação técnica e aprovado pelo Município do Porto e de acordo com a edificabilidade nele previsto, na condição de venda plena (que se assume ser equivalente ao valor do direito de superfície por um período de 99, prorrogáveis por mais 50 anos conforme o CPDS e que o avaliador designou de arrendamento perpétuo), e tendo sido, ainda, assumido o pressuposto de que não existem quaisquer ónus ou encargos sobre os imóveis, homologo o montante estimado de 52.612.000 € (cinquenta e dois milhões seiscientos e doze mil euros), nos termos da informação.


Subdiretor-Geral

por Miguel Correia Marques dos Santos em 07-06-2021 às 14:47

07/06/2021 12:46

Maria Isabel Fernandes

Concordo, atentos os pressupostos e demais fundamentos enunciados na presente análise.

À consideração superior

Parecer(es)

Informação Nº: INT_DGTF/2021/501 - DSAVP-mdavid

de: 07/06/2021

Proc.:

Para: Subdiretor-Geral do Tesouro e Finanças

Assunto: **Pedido de Informação Prévia dos Terrenos da IP na Boavista, Porto.**

I. Enquadramento

Serve a presente informação para analisar o Relatório de Avaliação de um conjunto de terrenos com 22.230 m2 que se localizam na união de freguesias de Cedofeita, St. Ildefonso, Sé, Miragaia, Nicolau e Vitória, Porto, e que confrontam a Sul com a Praça Mouzinho de Albuquerque, a Nascente com a Avenida de França e a Poente com a Rua de Cinco de Outubro¹.

O relatório foi elaborado por “*VFM, Value in facility Management*”, em fevereiro de 2021, a pedido de “*Infraestruturas de Portugal, S.A.*” (I.P).

Os terrenos estão sob domínio do “*El Corte Inglés, Grandes Armazéns, S.A.*” (ECI), quer enquanto proprietário de alguns dos prédios situados na área de intervenção (“*Prédios ECI*”), quer como promitente-superficiário da restante área da IP, atualmente integrada no domínio público ferroviário (“*Prédio IP*”)².

Para o local encontra-se aprovado o Pedido de Informação Prévia (“PIP”) requerido pelo ECI com o nº de processo NUP/268835/2019/CMP, de junho de 2020, e designado “Operação de Reparcelamento da Boavista – Porto”.

A emissão de parecer favorável foi proferida pelo Senhor Vereador com o Pelouro do Urbanismo, com competência delegada do Senhor Presidente da Câmara Municipal do Porto através da Ordem de Serviço nº1/357413/17/CMP, em 25/09/2020, pelos factos e fundamentos constantes da informação NUD/390200/2020/CMP.

¹ Com os seguintes nº de polícia: Praça de Mouzinho de Albuquerque n.º 12,14, 16 e 18, Rua de Cinco de Outubro n.º 8, 12, 16, 2 e 22, Rua de Cinco de Outubro n.º 42 a 50.

² O ECI e a IP (então REFER) celebraram, em 28 de julho de 2000, um Contrato-Promessa de Constituição de um Direito de Superfície (“CPDS”), pelo qual esta prometeu constituir um direito de superfície a favor daquele pelo prazo de 99 anos, prorrogáveis por mais 50 anos.

Informação Nº: INT_DGTF/2021/501 - DSAVP-mdavid

de: 07/06/2021

Proc.:

Para: Subdiretor-Geral do Tesouro e Finanças

Assunto: Pedido de Informação Prévia dos Terrenos da IP na Boavista, Porto.

O PIP teve como finalidade aferir da viabilidade de uma operação de loteamento sob a forma de reparcelamento dos vários prédios e obras de urbanização, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 14.º do RJUE.

II. Descrição do PIP

Com o PIP o ECI pretende aferir da viabilidade de promover o reparcelamento dos vários prédios para efeitos de constituição de 3 lotes, prevendo áreas de cedências ao domínio público para equipamentos e obras de urbanização para efeitos de beneficiação e criação de arruamentos. A operação de loteamento que foi submetida a apreciação apresenta as seguintes características:

Áreas e volume de construção

- Área total do prédio: 22.230,00m²
- Área dos prédios a lotear: 22.230,00m²
- Área total dos lotes: 12.161,00m².
- Área total das parcelas a ceder: 10.069,00m².
- Área total de construção: 99.405,00m².
- Área bruta de construção: 69.079,00m².
- Área bruta de construção destinada a habitação: 14.566,00m².
- Área bruta de construção destinada a Comércio/Serviços: 54.513,00m².
- Área de construção destinada a estacionamento, arrumos e áreas técnicas abaixo e acima do solo: 27.426,00m².
- Área de construção destinada a terraços descobertos, varandas, espaços cobertos e sótão sem pé direito regulamentar: 2.900,00m².
- Volume total de construção: 273.550,00m³.
- Número total de lotes: 3.

Descrição dos lotes

Lote 1:

- Área do lote: 8.145,00m²;
- Área de construção preexistente: 657,00m²;
- Finalidade: construção de um edifício com as seguintes características:
 - Área total de construção: 74.294,00m², sendo que:
 - A área bruta de construção destinada a **comércio/serviços** é de: **52.613,00m²**;

Informação Nº: INT_DGTF/2021/501 - DSAVP-mdavid

de: 07/06/2021

Proc.:

Para: Subdiretor-Geral do Tesouro e Finanças

Assunto: Pedido de Informação Prévia dos Terrenos da IP na Boavista, Porto.

- A área de construção destinada a estacionamento, arrumos, áreas técnicas abaixo e acima do solo é de: 19.490,00m²;
- A área de construção destinada a terraços descobertos com requisitos de utilização, varandas, espaços cobertos pelas edificações e sótão sem pé direito regulamentar é de: 2.191,00m²;
- Área de implantação: 8.145,00m²;
- Número de pisos: 9;
- Acima da cota de soleira: 6;
- Abaixo da cota de soleira: 3;
- Cércea: 25,00m;

Lote 2:

- Área do lote: 1.947,00m²;
- Finalidade: construção de um edifício com as seguintes características:
 - Área total de construção: 11.757,00m², sendo que:
 - A área bruta de construção destinada a **habitação** é de: **6.989,00m²**, correspondendo-lhe a 50 fogos;
 - A área bruta de construção destinada a **comércio/serviços** é de: **900,00m²**;
 - A área de construção destinada a estacionamento, arrumos, áreas técnicas abaixo e acima do solo é de: 3.593,00m²;
 - A área de construção destinada a terraços descobertos com requisitos de utilização, varandas, espaços cobertos pelas edificações e sótão sem pé direito regulamentar é de: 275,00m²;
 - Área de implantação: 1.198,00m²;
 - Número de pisos: 10;
 - Acima da cota de soleira: 7;
 - Abaixo da cota de soleira: 3;
 - Cércea: 22,30m;

Lote 3:

- Área do lote: 2.069,00m²;
- Finalidade: construção de um edifício com as seguintes características:
 - Área total de construção: 13.354,00m², sendo que:
 - A área bruta de construção destinada a habitação é de: 7.577,00m², correspondendo-lhe a 50 fogos;
 - A área bruta de construção destinada a comércio/serviços é de: 1.000,00m²;
 - A área de construção destinada a estacionamento, arrumos, áreas técnicas abaixo e acima do solo é de: 4.343,00m²;
 - A área de construção destinada a terraços descobertos com requisitos de utilização, varandas, espaços cobertos pelas edificações e sótão sem pé direito regulamentar é de: 434,00m²;

Informação N^o: INT_DGTF/2021/501 - DSAVP-mdavid

de: 07/06/2021

Proc.:

Para: Subdiretor-Geral do Tesouro e Finanças

Assunto: Pedido de Informação Prévia dos Terrenos da IP na Boavista, Porto.

- Área de implantação: 1.448,00m²;
- Número de pisos: 10;
- Acima da cota de soleira: 7;
- Abaixo da cota de soleira: 3;
- Cércea: 21,00m;

III. Pressupostos chave de Avaliação

De acordo com o solicitado pela IP o objetivo do relatório de avaliação é estimar o valor de mercado global dos 22.230 m² de terrenos abrangidos pelo PIP supra referido e aprovado de acordo com a edificabilidade nele previsto, na condição de venda plena (que se assume ser equivalente ao valor do direito de superfície por um período de 99, prorrogáveis por mais 50 anos conforme o CPDS e que o avaliador designou de arrendamento perpétuo).

Foi ainda assumido o pressuposto de que não existem quaisquer ónus ou encargos sobre os imóveis.

IV. Metodologia de Avaliação

Na determinação do Valor de Mercado (globalidade dos terrenos com 22.230 m² considerando a capacidade edificativa do PIP aprovado³) foi adotado o Método do Valor Residual (dinâmico).

Para o desenvolvimento urbanístico dos terrenos (projetos de execução, licenciamento, demolição das construções existentes, construção das obras de urbanização, construção de edifícios e respetivas vendas) foi admitido um horizonte temporal de 6 semestres.

O valor potencial do projeto urbanístico (comercialização dos edifícios concluídos) foi determinado pelo Método Comparativo (uso de habitação) e Método do Rendimento (uso de comércio/serviços)⁴.

³ Que corresponde a uma edificabilidade de 69.079 m² de área bruta de construção acima do solo (3 lotes com usos de comércio/serviços e habitação)

⁴ Valor de venda a partir da capitalização de uma renda constante (com base no mercado de escritórios assumindo uma renda "prime").

Informação Nº: INT_DGTF/2021/501 - DSAVP-mdavid

de: 07/06/2021

Proc.:

Para: Subdiretor-Geral do Tesouro e Finanças

Assunto: **Pedido de Informação Prévia dos Terrenos da IP na Boavista, Porto.**

Para atualização dos fluxos de caixa associados ao Método do Valor Residual foi adotado uma taxa de atualização anual de 8%⁵.

V. Resultado de avaliação

Com base na metodologia e pressupostos adotados pelo avaliador resultou para os terrenos o valor de mercado global de **44.845.000 euros** (quarenta e quatro milhões, oitocentos e quarenta e cinco mil euros), a que corresponde ao valor unitário de **649 €/m²** de área de construção acima do solo.

VI. Análise do Relatório

Analisado o relatório considera-se adequada(s) a(s) metodologia(s) de avaliação adotada(s) pelo avaliador.

Em relação aos diversos parâmetros e/ou pressupostos de cálculo parece-nos que na generalidade são razoáveis, com exceção do exposto a seguir, que, em nosso entender, contrariam as normas europeias de avaliação reconhecidas internacionalmente (*European Valuation Standards, 9th Edition — 2020*):

- Que o custo referente a “*IMT, escrituras, registos*” tenha incidido sobre a estimativa das receitas potenciais da promoção imobiliária concluída⁶;
- Que não tenham sido considerados encargos com a aquisição do terreno, designadamente o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) e imposto de selo (I.S.) a incidir sobre a estimativa do valor do terreno através da aplicação do Método Residual.

Solicitados esclarecimentos, a IP, através de *email* enviado em 26/05/2021, transmitiu à DGTF a seguinte resposta do avaliador:

⁵ De assinalar que não é apresentada no relatório como foi determinada a taxa de atualização adotada.

⁶ Encargos de 12.200.120 € estimados como 7% das receitas potenciais.

Informação Nº: INT_DGTF/2021/501 - DSAVP-mdavid

de: 07/06/2021

Proc.:

Para: Subdiretor-Geral do Tesouro e Finanças

Assunto: **Pedido de Informação Prévia dos Terrenos da IP na Boavista, Porto.**

A. Qual o fundamento ou justificação para que o custo referente a “IMT, escrituras, registos” tenha incidido sobre a estimativa das receitas potenciais da promoção imobiliária concluída e não sobre a estimativa do valor do terreno?

R: *“A determinação do valor do terreno, teve como base um cenário de desenvolvimento urbanístico recorrendo à projeção de cash flows compostos por todos os custos e receitas. No caso, dos custos de “IMT, escrituras, registos”, foram considerados numa perspetiva de “Post-tax”, tendo em conta que são despesas que serão realizadas simultaneamente com as vendas, ao longo da implementação do projeto”.*

Podemos assim concluir que efetivamente o avaliador considera, e assume, aqueles encargos como sendo da responsabilidade do promotor do projeto de desenvolvimento para o terreno e que os mesmos ocorrem no momento da transação do produto final (em regime de propriedade horizontal).

Discorda-se desta posição na medida que aqueles encargos não só são suportados pelo cliente final (comprador) e não pelo promotor (veja-se o artigo 4º do Código do IMT)⁷, como, de acordo com as Normas Europeias de Avaliação o Valor de Mercado deve excluir os custos adicionais que possam estar associados à venda ou compra, bem como qualquer tributação sobre a transação:

“Transaction costs and taxes — Market Value is to be the estimated value of a property and so excludes the additional costs that may be associated with sale or purchase as well as any taxation on the transaction.”⁸

⁷ “IMT é devido pelos adquirentes dos bens imóveis” (artigo 4º do CIMT).

⁸ *European Valuation Standards 2020 | European Valuation Standards and Guidance Notes | EVS 1 - Market Value*, sem tradução disponível.

Informação Nº: INT_DGTF/2021/501 - DSAVP-mdavid

de: 07/06/2021

Proc.:

Para: Subdiretor-Geral do Tesouro e Finanças

Assunto: Pedido de Informação Prévia dos Terrenos da IP na Boavista, Porto.

No que diz respeito aos encargos com a aquisição do terreno (IMT e I.S.) e que não foram considerados pelo avaliador, esses sim, suportados pelo promotor, devem, de acordo com as mesmas normas, ser deduzidos do valor residual para se chegar ao Valor de Mercado:

“After deducting all development costs and developer’s profit from the gross development value, the result is a residual value. The latter comprises the Market Value of the property/site plus related acquisition costs and finance costs incurred in holding the property over the development period (costs of borrowing for property purchase or opportunity cost). These costs then need to be deducted from the residual value to arrive at the Market Value of the property.”⁹

Sem prejuízo de em nosso entendimento haver então a necessidade de introduzir estes pressupostos na avaliação, verificou-se ainda na análise prévia do relatório um possível lapso no cálculo do valor residual do terreno, que corresponde ao Valor atual líquido (VAL) dos fluxos de caixa do hipotético empreendimento, designadamente a atualização do fluxo de caixa do “semestre 0”.

FLUXOS DO PROJETO

	Sem 0	Sem 1	Sem2	Sem3	sem 4	sem5	sem6	total
CASH-FLOW	-470 636	-2 062 122	-1 609 792	-12 544 639	-16 689 887	-3 102 615	99 007 278	62 527 587
Cash-flow acumulado	-470 636	-2 532 758	-4 142 550	-16 687 190	-33 377 076	-36 479 692	62 527 587	

INDICADORES DO PROJETO

Área terreno (m2)	22 230	Taxa de atualização	Anual 8%	Semestral 3,9%
Area potencial de const ABC (m2)	69 079	Margem bruta (antes IRC e juros)	62 527 587	
		Margem bruta /vendas	36%	
Valor atual líquido (VAL)			44 845 000 euros	
VALOR UNITARIO DO TERRENO (€/m2, acima solo)			649 euros	

Quadro 1 – Extrato do relatório com o cálculo do Valor do terreno pelo Método Residual

⁹ European Valuation Standards 2020 | Valuation Methodology | The Residual Method, sem tradução disponível.

Informação Nº: INT_DGTF/2021/501 - DSAVP-mdavid

de: 07/06/2021

Proc.:

Para: Subdiretor-Geral do Tesouro e Finanças

Assunto: Pedido de Informação Prévia dos Terrenos da IP na Boavista, Porto.

Tendo sido solicitado também aqui esclarecimentos o avaliador terá confirmado que sim, o que, em nossa opinião, contraria o conceito de atualização.

De resto, pela fórmula que define o critério do valor atual líquido (VAL), podemos observar que o fator de atualização do fluxo de caixa do “semestre 0” é igual a 1:

$$VAL = \sum_{n=0}^N \frac{(Cash\ flow)_n}{(1+t)^n}$$

Assim, pela aplicação da fórmula do VAL, deveria resultar o VAL de 46.604.311 € e não 44.845.000 € conforme é indicado no relatório de avaliação:

	Semeste 0	Semeste 1	Semeste 2	Semeste 3	Semeste 4	Semeste 5	Semeste 6
Fluxo de Caixa	- 470.636 €	- 2.062.122 €	- 1.609.792 €	- 12.544.639 €	- 16.689.887 €	- 3.102.615 €	99.007.278 €
Fluxo de Caixa Actualizado	- 470.636 €	- 1.984.278 €	- 1.490.548 €	- 11.176.930 €	- 14.308.888 €	- 2.559.579 €	78.595.169 €
VAL	46.604.311 €						
t	3,92%						

Ou seja, como se pode verificar no cálculo a seguir, o valor obtido pelo avaliador resulta de considerar o “semestre 0” como sendo o “semestre 1”, e por aí adiante, até ao “semestre 7”. Apesar da resposta do avaliador, podemos, ainda assim, concluir que eventualmente se tratou de um lapso na aplicação da fórmula do VAL na folha de cálculo.

	Semeste 1	Semeste 2	Semeste 3	Semeste 4	Semeste 5	Semeste 6	Semeste 7
Fluxo de Caixa	- 470.636 €	- 2.062.122 €	- 1.609.792 €	- 12.544.639 €	- 16.689.887 €	- 3.102.615 €	99.007.278 €
Fluxo de Caixa Actualizado	- 452.870 €	- 1.909.372 €	- 1.434.281 €	- 10.755.006 €	- 13.768.734 €	- 2.462.956 €	75.628.237 €
VAL	44.845.019 €						
t	3,92%						

Informação Nº: INT_DGTF/2021/501 - DSAVP-mdavid

de: 07/06/2021

Proc.:

Para: Subdiretor-Geral do Tesouro e Finanças

Assunto: Pedido de Informação Prévia dos Terrenos da IP na Boavista, Porto.

Por último, de referir que foi ainda solicitado à IP a junção ao relatório da prospeção de mercado de “rendas de escritórios”, em falta no Anexo II, considerando o exposto no capítulo 3 do relatório (Considerações Gerais e Pressupostos de Avaliação): “Para a determinação do valor de venda de Serviços/comércio por m2, foi efetuada prospeção de mercado, não tendo sido encontrado espaços à venda equivalentes que pudessem constituir uma amostra representativa.....Como alternativa, foi efetuada prospeção de mercado, de valores de arrendamento de escritórios na zona da Boavista, tendo sido aferido um valor correspondente a uma renda constante.”

Em resposta, o avaliador esclareceu que “Tendo em conta que não existe uma amostra representativa de mercado para comparação, foi efetuada prospeção de mercado através de research de dados de consultoras especializadas em “Prime Rent”. Este valor foi traduzido no quadro auxiliar do anexo II (rendas de escritórios), intitulado “Quadro de avaliação baseado no método de capitalização rendimento””.

METODO MULTIPLOS DO RENDIMENTO

	Área Bruta de arrendamento (m2) Au	Renda Mensal	
		Euros/m2	Total Euros
Terreno			0
Escritórios	1,0	17	17
Estacionamentos - lugares			
Estacionamentos - BOX			
Anexo			0
Armazem			
Logradouro (jardim e terraços)			
Piscinas			
Area locável total	1,0		17

Total Rendas Mensais (RB)		14
Encargos a deduzir : d =	25,0%	3
Taxa de Capitalização: t=		6%
VBR = RB x 12 x (1-d) / t		2 061,98

VALOR LIQUIDO NO ESTADO ACTUAL 2 100 Euros

Quadro 2 – Extrato do Quadro de avaliação baseado no método de capitalização rendimento

Informação Nº: INT_DGTF/2021/501 - DSAVP-mdavid

de: 07/06/2021

Proc.:

Para: Subdiretor-Geral do Tesouro e Finanças

Assunto: Pedido de Informação Prévia dos Terrenos da IP na Boavista, Porto.

Releva-se aqui o facto de o avaliador não apresentar a(s) respetiva(s) fonte(s) contrariando as boas práticas e normas de avaliação. Por outro lado, observa-se que no quadro é indicado inicialmente uma renda unitária de 17 €/m² e a seguir, sem justificação, a renda de 14 €/m², e que terá sido considerada no respetivo cálculo.

Houve assim a necessidade de se recorrer ao último Estudo de Mercado da consultora *Cushman&Wakefield (Marketbeat Portugal, Primavera 2021)*. De acordo com esta publicação, para a designada Zona 1 (Porto Boavista) regista-se uma renda média e *prime* respetivamente de 14 €/m² e 18 €/m².

Nesse sentido, considera-se que existe alguma razoabilidade no que diz respeito a este pressuposto de avaliação atenta a localização *prime* e dimensão do hipotético empreendimento.

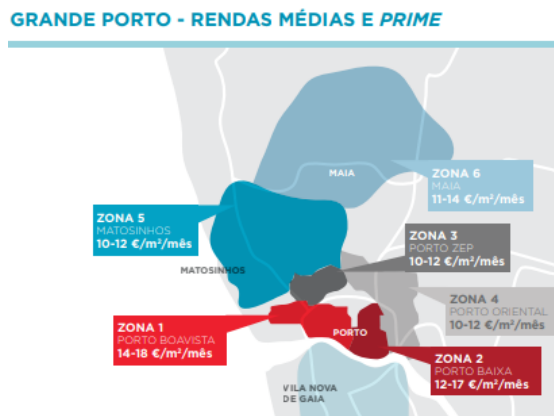


Imagem 1 - Rendas médias e prime de escritórios no Grande Porto (fonte: Cushman&Wakefield)

Informação Nº: INT_DGTF/2021/501 - DSAVP-mdavid

de: 07/06/2021

Proc.:

Para: Subdiretor-Geral do Tesouro e Finanças

Assunto: Pedido de Informação Prévia dos Terrenos da IP na Boavista, Porto.

VII. Recálculo do valor de avaliação

Na sequência da análise realizada ao relatório importa agora recalcular do valor do terreno (Valor de Mercado) a partir do modelo de cálculo do avaliador:

1º Deduzir aos fluxos de caixa (horizonte temporal de 6 semestres) o item “IMT” que corresponde a 7% das receitas potenciais do hipotético empreendimento¹⁰:

<i>Fluxos do Projeto</i>	<i>Semeste 0</i>	<i>Semeste 1</i>	<i>Semeste 2</i>	<i>Semeste 3</i>	<i>Semeste 4</i>	<i>Semeste 5</i>	<i>Semeste 6</i>
Fluxo de Caixa	- 470.636 €	- 2.062.122 €	- 1.609.792 €	- 12.544.639 €	- 16.689.887 €	- 3.102.615 €	99.007.278 €
IMT		- 159.248 €	- 738.473 €	- 440.497 €	- 812.967 €	- 1.592.481 €	- 8.456.453 €
Fluxo de Caixa (corrigido de IMT)	- 470.636 €	- 1.902.874 €	- 871.319 €	- 12.104.142 €	- 15.876.920 €	- 1.510.134 €	107.463.731 €

2º Cálculo do Valor de Mercado do terreno deduzindo ao valor residual (VAL), obtido a partir dos fluxos de caixa calculados em 1, os custos de transação do terreno (IMT, I.S., etc)¹¹:

<i>Fluxos do Projeto</i>	<i>Semeste 0</i>	<i>Semeste 1</i>	<i>Semeste 2</i>	<i>Semeste 3</i>	<i>Semeste 4</i>	<i>Semeste 5</i>	<i>Semeste 6</i>
Fluxo de Caixa	- 470.636 €	- 1.902.874 €	- 871.319 €	- 12.104.142 €	- 15.876.920 €	- 1.510.134 €	107.463.731 €
Fluxo de Caixa Actualizado	- 470.636 €	- 1.831.041 €	- 806.777 €	- 10.784.459 €	- 13.611.900 €	- 1.245.822 €	85.308.174 €
Valor Residual (VAL)		56.557.539 €					
Taxa de atualização (semestral)	3,92%						
Encargos com aquisição (IMT, IS, etc)	7,50%	3.945.900 €					
Valor de Mercado (arredondado)		52.612.000 €					
Valor unit. (€/m2 Abc acima do solo)		762					
Área potencial de construção acima do solo (m2)		69.079					

¹⁰ Veja-se página 17 do relatório (Anexo II - Método do valor Residual | Desenvolvimento Urbanístico)

¹¹ Na prática corrente os avaliadores consideram que corresponde a 7,5% do valor residual (6,5% para IMT, 0,8% para I.S. e 0,2% para registos e escrituras).

Informação Nº: INT_DGTF/2021/501 - DSAVP-mdavid

de: 07/06/2021

Proc.:

Para: Subdiretor-Geral do Tesouro e Finanças

Assunto: Pedido de Informação Prévia dos Terrenos da IP na Boavista, Porto.

Faz-se notar que resulta um valor unitário **762 €/m²** de área bruta de construção acima do solo, valor que se enquadra na amostra de mercado de terrenos que consta do Anexo II do relatório de avaliação (*Prospecção de Mercado – Venda de terrenos urbanos*)

Tratamento Estatístico da Amostra:			
Terrenos Urbanos freguesia Cedofeita, Antas, Porto			
Valor Mínimo:	494 €	Média Amostral:	708 €
Valor Máximo:	932 €	Mediana:	792 €
Área Média:	9 601 m ²	Desvio Padrão:	158 €

Nota: Os Asking prices apresentados foram homogeneizados de forma a aproximar os dados da amostra com o Imóvel objecto de Avaliação.

Quadro 3 – Extrato do quadro de prospecção de mercado de terrenos (tratamento estatístico)

VIII. Conclusão

Da análise realizada ao relatório de avaliação realizado pela empresa “**VFM, Value in facility Management**”, em fevereiro de 2021, a pedido de “**Infraestruturas de Portugal, S.A.**” (I.P), identificou-se, ao que se julga, não conformidades com as Normas Europeias de Avaliação (*European Valuation Standards, 9th Edition – 2020*) com impacto nas respetivas conclusões.

Corrigidas as desconformidades resultou o montante estimado de **52.612.000 €** (cinquenta e dois milhões seiscientos e doze mil euros), que, em nossa opinião, poderá traduzir, razoavelmente, à data da avaliação, o valor de mercado dos terrenos em apreço.

O técnico

Miguel David, Eng^o

Informação Nº: INT_DGTF/2021/625 - DSAVP-mdavid

de: 20/07/2021

Proc.:

Para: Subdiretor-Geral do Tesouro e Finanças

Assunto: Pedido de Informação Prévia dos terrenos da IP na Boavista, Porto. Avaliação Lotes 1, 2 e 3.

Despacho

20/07/2021 13:25

Miguel M. Santos

Na sequência da homologação do valor de 52.612.000 € para os terrenos abrangidos pelo Pedido de Informação Prévia (“PIP”) requerido pelo “El Corte Inglés, Grandes Armazéns, S.A.” (ECI) com o nº de processo NUP/268835/2019/CMP, de junho de 2020, foram ponderados diferentes cenários em que a IP pode ficar proprietária futura de 1 ou 2 Lotes de Habitação existentes no PIP (Lote 2 e 3 pelo que esta solicitou a avaliação dos referidos lotes.

Face ao teor da informação técnica homologo os seguintes valores:

Lote 1 - 35.110.000 € (trinta e cinco milhões cento e dez mil euros)

Lote 2 - 10.083.000 € (dez milhões oitenta e três mil euros)

Lote 3 - 11.117.000 € (onze milhões cento e dezassete mil euros)


Subdiretor-Geral

por Miguel Correia Marques dos Santos em 20-07-2021 às 13:25

20/07/2021 12:56

Maria Isabel Fernandes

Visto com concordância quanto ao que se propõe, atentos os fundamentos enunciados.

À consideração superior.

Parecer(es)

Informação Nº: INT_DGTF/2021/625 - DSAVP-mdavid

de: 20/07/2021

Proc.:

Para: Subdiretor-Geral do Tesouro e Finanças

Assunto: Pedido de Informação Prévia dos terrenos da IP na Boavista, Porto. Avaliação Lotes 1, 2 e 3.

1. Na sequência de um pedido da Infraestruturas de Portugal Património (IP Património) foi homologado¹ o valor de 52.612.000 € para os terrenos abrangidos pelo Pedido de Informação Prévia (“PIP”) requerido pelo “El Corte Inglés, Grandes Armazéns, S.A.” (ECI) com o nº de processo NUP/268835/2019/CMP, de junho de 2020, designado “Operação de Reparcelamento da Boavista – Porto”, e que se encontra aprovado pela Câmara Municipal do Porto.
2. Os terrenos estão sob domínio do ECI, quer enquanto proprietário de alguns dos prédios situados na área de intervenção (“Prédios ECI”), quer como promitente-superficiário da restante área da IP, atualmente integrada no domínio público ferroviário (“Prédio IP”)².
3. Entretanto, considerando que estão a ser ponderados diferentes cenários em que a IP pode ficar proprietária futura de 1 ou 2 Lotes de Habitação existentes no PIP (Lote 2 e 3) torna-se necessário determinar o valor do(s) lote(s) infraestruturado(s) (futuros).
4. Assim, por despacho do Senhor Subdiretor-Geral, de 15/06/2021, foi solicitado, com carácter “muito urgente”, a avaliação dos futuros Lotes 1, 2 e 3 com base num 2º relatório de avaliação elaborado pela mesma empresa, “VFM, Value in facility Management”, a pedido da IP Património.

¹ Através da informação interna INT_DGTF/2021/201-DSAVP de 07 de junho, que teve como suporte o relatório de avaliação elaborado por “VFM, Value in facility Management”, em fevereiro de 2021, a pedido da IP Património.

² O ECI e a IP (então REFER) celebraram, em 28 de julho de 2000, um Contrato-Promessa de Constituição de um Direito de Superfície (“CPDS”), pelo qual esta prometeu constituir um direito de superfície a favor daquele pelo prazo de 99 anos, prorrogáveis por mais 50 anos.

Informação Nº: INT_DGTF/2021/625 - DSAVP-mdavid

de: 20/07/2021

Proc.:

Para: Subdiretor-Geral do Tesouro e Finanças

Assunto: Pedido de Informação Prévia dos terrenos da IP na Boavista, Porto. Avaliação Lotes 1, 2 e 3.

5. O relatório de avaliação, datado de abril de 2021, atribuiu a cada um dos lotes os seguintes valores:

Lote 1: Valor do Imóvel (Estado Actual)	33 064 400 € (trinta e três milhões, sessenta e quatro mil e quatrocentos euros)
Lote 2: Valor do Imóvel (Estado Actual)	9 305 700 € (nove milhões, trezentos e cinco mil e setecentos euros)
Lote 3: Valor do Imóvel (Estado Actual)	10 213 100 € (dez milhões, duzentos e treze mil e cem euros)

Nota: Faz-se notar que neste extrato do resumo do Relatório de Avaliação é indicado o(s) valor do(s) lote(s) no “estado atual” e não como futuros lotes infraestruturados, situação que importa esclarecer.

6. De acordo com o informado pela IP Património “esta 2ª avaliação já considera a informação transmitida pela DGTF a propósito do relatório de avaliação anterior, nomeadamente quanto à fórmula de cálculo do VAL, sendo que no relativo à questão da contabilização do IMT, o avaliador externo manteve a sua metodologia suportando tal posição em outras *normas internacionais (neste caso os IVS) consideradas para o efeito.*”

Informação Nº: INT_DGTF/2021/625 - DSAVP-mdavid

de: 20/07/2021

Proc.:

Para: Subdiretor-Geral do Tesouro e Finanças

Assunto: Pedido de Informação Prévia dos terrenos da IP na Boavista, Porto. Avaliação Lotes 1, 2 e 3.

7. Esta situação deverá explicar a circunstância do relatório indicar como data de avaliação abril de 2021 mas apresentar assinatura de 08 de junho de 2021. Afigura-se, assim, que avaliação terá sido realizada em abril de 2021 mas revista nesta data de modo a corrigir a fórmula de cálculo do VAL.
8. Segundo a IP Património, o que se pretende agora determinar é o valor do(s) lote(s) infraestruturado(s), razão pela qual se pode explicar o facto de no cenário em apreço ter sido considerado um horizonte temporal inferior para a promoção imobiliária (construção e venda) de cada um dos lotes 1, 2 e 3 relativamente ao admitido no cenário de avaliação anterior. Com efeito, agora são considerados 5 semestres para o lote 1 e 4 semestres para os lotes 2 e 3 quando na avaliação do conjunto foi admitido um horizonte temporal de 6 semestres.
9. Relativamente aos parâmetros de avaliação são, no essencial, convergentes quando comparados com o cenário anterior com exceção do custo (direto) de construção, que, sem justificação aparente, é significativamente inferior ($\approx 3,4M\text{€}$) ao custo global considerado no cenário de avaliação anterior:

Lote 1	Lote 2	Lote 3	Total (Lote 1,2 e 3)	Global (PIP)
60.725.355 €	11.019.626 €	12.032.530 €	83.777.511 €	87.158.745 €

10. Sendo certo que o custo unitário do cenário anterior (1.150 €/m²) era um custo ponderado (comércio/serviços/habitação), no atual cenário foi considerado, e bem, um

Informação Nº: INT_DGTF/2021/625 - DSAVP-mdavid

de: 20/07/2021

Proc.:

Para: Subdiretor-Geral do Tesouro e Finanças

Assunto: Pedido de Informação Prévia dos terrenos da IP na Boavista, Porto. Avaliação Lotes 1, 2 e 3.

custo unitário diferenciado para o lote 1 e lote 2 e 3 em função do uso dominante (1.050 €/m² e 1.250 €/m² para comércio/serviços e habitação respetivamente), mas que, salvo melhor opinião, deveria resultar num valor global idêntico ao cenário anterior.

11. Assim, entende-se justificar que na presente informação seja recalculado o(s) valor do(s) lote(s) corrigindo os respetivos custos unitários de construção para 1.100 €/m² e 1.300 €/m² respetivamente de modo acomodar a diferença atrás assinalada.

12. Por último, é de referir que nos cálculos aqui realizados consideram-se custos de transação (IMT³, escrituras, registos) a incidir apenas sobre a estimativa do valor dos lotes⁴, conforme já adotado e explicado na informação anterior e que respeita as normas de avaliação *European Valuation Standards, 9th Edition — 2020*, isto, apesar de, segundo comunicado pela IP património, o avaliador acompanhar esta posição invocando uma norma IVS (*Internacional Valuation Standards*) mas sem a especificar.

13. Nestas condições, de acordo com os cálculos realizados em anexo, resultaram os seguintes valores para cada um dos lotes:

Lote 1 - 35.110.000 € (trinta e cinco milhões cento e dez mil euros)

Lote 2 - 10.083.000 € (dez milhões oitenta e três mil euros)

³ Imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis.

⁴ Recordar que no modelo de avaliação do avaliador os custos de transação incidiram sobre a estimativa das receitas potenciais da promoção imobiliária.

Informação Nº: INT_DGTF/2021/625 - DSAVP-mdavid

de: 20/07/2021

Proc.:

Para: Subdiretor-Geral do Tesouro e Finanças

Assunto: **Pedido de Informação Prévia dos terrenos da IP na Boavista, Porto. Avaliação Lotes 1, 2 e 3.**

Lote 3 - 11.117.000 € (onze milhões cento e dezassete mil euros)

O técnico,

Miguel David, Eng

Anexos: Cálculos

Informação Nº: INT_DGTF/2021/625 - DSAVP-mdavid

de: 20/07/2021

Proc.:

Para: Subdiretor-Geral do Tesouro e Finanças

Assunto: Pedido de Informação Prévia dos terrenos da IP na Boavista, Porto. Avaliação Lotes 1, 2 e 3.

Lote 1	Semestre 0	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 3	Semestre 4	Semestre 5	Total
Despesas							
Projetos, licenças, Fiscalização							
%	7,0%	56,0%	6,5%	6,5%	7,0%	17,0%	100,0%
euros	222.008,36	1.776.066,88	206.150,62	206.150,62	222.008,36	539.163,16	3.171.548,00
Demolição							
%		100%					100%
euros	-	184.500,00	-	-	-	-	184.500,00
Construção							
%	-	2%	12%	25%	35%	26%	100%
euros	-	1.264.929,20	7.589.575,20	15.811.615,00	22.136.261,00	16.444.079,60	63.246.460,00
financ./imprevistos							
%	-	2%	12%	25%	35%	26%	100%
euros	-	31.715,48	190.292,88	396.443,50	555.020,90	412.301,24	1.585.774,00
Total despesas	222.008,36	3.257.211,56	7.986.018,70	16.414.209,12	22.913.290,26	17.395.544,00	68.188.282,00
	Semestre 0	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 3	Semestre 4	Semestre 5	Total
Receitas							
Habituação							
%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
euros	-	-	-	-	-	-	-
Serviços/comércio							
%		2,0%	3,0%	5,0%	15,0%	75,0%	100,0%
euros	-	2.209.750,20	3.314.625,30	5.524.375,50	16.573.126,50	82.865.632,50	110.487.510,00
Estacionamentos							
%		2,0%	3,0%	5,0%	15,0%	75,0%	100,0%
euros	-	190.520,00	285.780,00	476.300,00	1.428.900,00	7.144.500,00	9.526.000,00
Mediação, mark.							
%		2,0%	3,0%	5,0%	15,0%	75,0%	100,0%
euros	-	72.008,11	108.012,16	180.020,27	540.060,80	2.700.303,98	3.600.405,30
IMT							
%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0,0%
euros	-	-	-	-	-	-	-
Imprevistos							
%	15,0%	17,0%	17,0%	17,0%	17,0%	17,0%	100,0%
euros	- 90.010,13	- 102.011,48	- 102.011,48	- 102.011,48	- 102.011,48	- 102.011,48	- 600.068
Total receitas	- 90.010,13	2.226.250,61	3.390.381,66	5.718.643,75	17.359.954,22	87.207.817,04	115.813.037,15
Fluxos do Projeto							
	Semestre 0	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 3	Semestre 4	Semestre 5	Total
Cash-Flow	- 312.018	- 1.030.961	- 4.595.637	- 10.695.565	- 5.553.336	69.812.273	47.624.755
Cash-Flow acumulado	- 312.018	- 1.342.979	- 5.938.616	- 16.634.182	- 22.187.518	47.624.755	
Valor Residual (VAL)		37.743.529 €					
Taxa de atualização (semestral)	3,92%						
Encargos com aquisição (IMT, IS, etc)	7,50%	2.633.250 €					
Valor de Mercado (arredondado)		35.110.000 €					
Valor unit. (€/m2 Abc acima do solo)		667 €					
Área potencial de construção acima do solo (m2)		52.613					

Informação Nº: INT_DGTF/2021/625 - DSAVP-mdavid

de: 20/07/2021

Proc.:

Para: Subdiretor-Geral do Tesouro e Finanças

Assunto: Pedido de Informação Prévia dos terrenos da IP na Boavista, Porto. Avaliação Lotes 1, 2 e 3.

Lote 1	V.U. (€/m2)	Quantidade (m2)	Valor (€)
Custos de construção			
Demolição	75 €	2.460	184.500 €
Área bruta de construção	1.100 €	50.422	55.464.310 €
Terraços	350 €	2.191	766.850 €
Abaixo do solo	350 €	19.490	6.821.500 €
Espaços Verdes	100 €	-	- €
Infraestruturas loteamento		vg	193.800 €
Custo de construção			63.430.960 €
Projectos, taxas, fiscalização			
	5,00%		3.171.548 €
Diversos e imprevistos			
	0,50%		317.155 €
Custos de financiamento			
	2,00%		1.268.619 €
Custos indiretos			4.757.322 €
Total promoção			68.188.282 €
Vendas			
Habitação	3.200 €		- €
Serviços/comércio	2.100 €	52.613	110.487.510 €
Estacionamentos	22.000 €	433	9.526.000 €
Total vendas			120.013.510 €
Mediação, marketing			
	3,00%	-	3.600.405 €
IMT, escrituras, registos			
	0,00%		- €
Diversos e imprevistos			
	0,50%	-	600.068 €
Total custos indiretos			- 4.200.473 €
Total liquido vendas			115.813.037 €
Resultado liquido			47.624.755 €

Informação Nº: INT_DGTF/2021/625 - DSAVP-mdavid

de: 20/07/2021

Proc.:

Para: Subdiretor-Geral do Tesouro e Finanças

Assunto: Pedido de Informação Prévia dos terrenos da IP na Boavista, Porto. Avaliação Lotes 1, 2 e 3.

Lote 2	Semestre 0	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 3	Semestre 4	Semestre 5	Total
Despesas							
Projetos, licenças, Fiscalização							
%	8,0%	56,0%	9,0%	9,0%	18,0%	0,0%	100,0%
euros	45.601,86	319.213,05	51.302,10	51.302,10	102.604,19	-	570.023,30
Demolição							
%		0%					0%
euros	-	-	-	-	-	-	-
Construção							
%		15%	30%	40%	15%	0%	100%
euros	-	1.710.069,90	3.420.139,80	4.560.186,40	1.710.069,90	-	11.400.466,00
financ./imprevistos							
%		15%	30%	40%	15%	0%	100%
euros	-	42.751,75	85.503,50	114.004,66	42.751,75	-	285.011,65
Total despesas	45.601,86	2.072.034,70	3.556.945,39	4.725.493,16	1.855.425,84	-	12.255.500,95
	Semestre 0	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 3	Semestre 4	Semestre 5	Total
Receitas							
Habituação							
%		5,0%	15,0%	10,0%	70,0%	0,0%	100,0%
euros	-	1.118.240,00	3.354.720,00	2.236.480,00	15.655.360,00	-	22.364.800,00
Serviços/comércio							
%		5,0%	5,0%	10,0%	80,0%	0,0%	100,0%
euros	-	94.500,00	94.500,00	189.000,00	1.512.000,00	-	1.890.000,00
Estacionamentos							
%		5,0%	10,0%	10,0%	75,0%	0,0%	100,0%
euros	-	88.000,00	176.000,00	176.000,00	1.320.000,00	-	1.760.000,00
Mediação, mark.							
%		5,0%	13,9%	10,0%	71,1%	0,0%	100,0%
euros	-	39.022,20	108.481,72	78.044,40	554.895,68	-	780.444,00
IMT							
%		5,0%	13,95%	10,0%	71,1%	0,0%	100,0%
euros	-	-	-	-	-	-	-
Imprevistos							
%	15,0%	20,0%	20,0%	20,0%	25,0%	0,0%	100,0%
euros	- 19.511,10	- 26.014,80	- 26.014,80	- 26.014,80	- 32.518,50	-	- 130.074
Total receitas	- 19.511,10	1.235.703,00	3.490.723,48	2.497.420,80	17.899.945,82	-	25.104.282,00
Fluxos do Projeto							
	Semestre 0	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 3	Semestre 4	Semestre 5	Total
Cash-Flow	- 65.113	- 836.332	- 66.222	- 2.228.072	16.044.520	-	12.848.781
Cash-Flow acumulado	- 65.113	- 901.445	- 967.667	- 3.195.739	12.848.781	12.848.781	
Valor Residual (VAL)		10.839.248 €					
Taxa de atualização (semestral)		3,92%					
Encargos com aquisição (IMT, IS, etc)		7,50%	756.225 €				
Valor de Mercado (arredondado)		10.083.000 €					
Valor unit. (€/m2 Abc acima do solo)		1.278 €					
Área potencial de construção acima do solo (m2)		7.889					

Informação Nº: INT_DGTF/2021/625 - DSAVP-mdavid

de: 20/07/2021

Proc.:

Para: Subdiretor-Geral do Tesouro e Finanças

Assunto: Pedido de Informação Prévia dos terrenos da IP na Boavista, Porto. Avaliação Lotes 1, 2 e 3.

Lote 2	V.U. (€/m2)	Quantidade (m2)	Valor (€)
Custos de construção			
Demolição	75 €		
Área bruta de construção	1.300 €	7.614,00	9.898.200 €
Terraços	350 €	275,00	96.250 €
Abaixo do solo	350 €	3.593,40	1.257.690 €
Espaços Verdes	100 €	749,10	74.910 €
Infraestruturas loteamento		vg	73.416 €
	Custo de construção		11.400.466 €
Projectos, taxas, fiscalização	5,00%		570.023 €
Diversos e imprevistos	0,50%		57.002 €
Custos de financiamento	2,00%		228.009 €
	Custos indiretos		855.035 €
	Total promoção		12.255.501 €
Vendas			
Habitação	3.200 €	6.989,00	22.364.800 €
Serviços/comércio	2.100 €	900,00	1.890.000 €
Estacionamentos	22.000 €	80,00	1.760.000 €
	Total vendas		26.014.800 €
Mediação, marketing	3,00%	-	780.444 €
IMT, escrituras, registos	0,00%	-	- €
Diversos e imprevistos	0,50%	-	130.074 €
	Total custos indiretos	-	910.518 €
	Total liquido vendas		25.104.282 €
	Resultado liquido		12.848.781 €

Informação Nº: INT_DGTF/2021/625 - DSAVP-mdavid

de: 20/07/2021

Proc.:

Para: Subdiretor-Geral do Tesouro e Finanças

Assunto: Pedido de Informação Prévia dos terrenos da IP na Boavista, Porto. Avaliação Lotes 1, 2 e 3.

Lote 3	Semestre 0	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 3	Semestre 4	Semestre 5	Total
Despesas							
Projetos, licenças, Fiscalização							
%	8,0%	56,0%	9,0%	9,0%	18,0%	0,0%	100,0%
euros	49.573,44	347.014,11	55.770,12	55.770,12	111.540,25	-	619.668,05
Demolição							
%		0%					0%
euros	-	-	-	-	-	-	-
Construção							
%	-	15%	30%	40%	15%	0%	100%
euros	-	1.859.004,15	3.718.008,30	4.957.344,40	1.859.004,15	-	12.393.361,00
financ./imprevistos							
%	-	15%	30%	40%	15%	0%	100%
euros	-	46.475,10	92.950,21	123.933,61	46.475,10	-	309.834,03
Total despesas	49.573,44	2.252.493,36	3.866.728,63	5.137.048,13	2.017.019,50	-	13.322.863,08
	Semestre 0	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 3	Semestre 4	Semestre 5	Total
Receitas							
Habitação							
%		5,0%	15,0%	10,0%	70,0%	0,0%	100,0%
euros	-	1.212.320,00	3.636.960,00	2.424.640,00	16.972.480,00	-	24.246.400,00
Serviços/comércio							
%		5,0%	5,0%	10,0%	80,0%	0,0%	100,0%
euros	-	105.000,00	105.000,00	210.000,00	1.680.000,00	-	2.100.000,00
Estacionamentos							
%		5,0%	10,0%	10,0%	75,0%	0,0%	100,0%
euros	-	106.700,00	213.400,00	213.400,00	1.600.500,00	-	2.134.000,00
Mediação, mark.							
%		5,0%	13,9%	10,0%	71,1%	0,0%	100,0%
euros	-	42.720,60	118.763,27	85.441,20	607.486,93	-	854.412,00
IMT							
%		5,0%	13,95%	10,0%	71,1%	0,0%	100,0%
euros	-	-	-	-	-	-	-
Imprevistos							
%	15,0%	20,0%	20,0%	20,0%	25,0%	0,0%	100,0%
euros	- 21.360,30	- 28.480,40	- 28.480,40	- 28.480,40	- 35.600,50	-	- 142.402
Total receitas	- 21.360,30	1.352.819,00	3.808.116,33	2.734.118,40	19.609.892,57	-	27.483.586,00
Fluxos do Projeto							
	Semestre 0	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 3	Semestre 4	Semestre 5	Total
Cash-Flow	- 70.934	- 899.674	- 58.612	- 2.402.930	17.592.873	-	14.160.723
Cash-Flow acumulado	- 70.934	- 970.608	- 1.029.220	- 3.432.150	14.160.723	14.160.723	
Valor Residual (VAL)		11.951.192 €					
Taxa de atualização (semestral)	3,92%						
Encargos com aquisição (IMT, IS, etc)	7,50%	833.775 €					
Valor de Mercado (arredondado)		11.117.000 €					
Valor unit. (€/m2 Abc acima do solo)		1.296 €					
Área potencial de construção acima do solo (m2)		8.577					

Informação Nº: INT_DGTF/2021/625 - DSAVP-mdavid

de: 20/07/2021

Proc.:

Para: Subdiretor-Geral do Tesouro e Finanças

Assunto: Pedido de Informação Prévia dos terrenos da IP na Boavista, Porto. Avaliação Lotes 1, 2 e 3.

Lote 3	V.U. (€/m2)	Quantidade (m2)	Valor (€)
Custos de construção			
Demolição	75 €	-	
Área bruta de construção	1.300 €	8.143	10.585.900 €
Terraços	350 €	434	151.900 €
Abaixo do solo	350 €	4.343	1.520.015 €
Espaços Verdes	100 €	621	62.130 €
Infraestruturas loteamento		vg	73.416 €
	Custo de construção		12.393.361 €
Projectos, taxas, fiscalização	5,00%		619.668 €
Diversos e imprevistos	0,50%		61.967 €
Custos de financiamento	2,00%		247.867 €
	Custos indiretos		929.502 €
		Total promoção	13.322.863 €
Vendas			
Habitação	3.200 €	7.577	24.246.400 €
Serviços/comércio	2.100 €	1.000	2.100.000 €
Estacionamentos	22.000 €	97	2.134.000 €
	Total vendas		28.480.400 €
Mediação, marketing	3,00%	-	854.412 €
IMT, escrituras, registos	0,00%	-	- €
Diversos e imprevistos	0,50%	-	142.402 €
	Total custos indiretos	-	996.814 €
	Total liquido vendas		27.483.586 €
	Resultado liquido		14.160.723 €



ANEXO IV

Desenho n.º D.2021.2484998

arquivo técnico

IP Património

DESENHO Nº D.2021.2484998

ARRUMAÇÃO



Situação Administrativa	
Freguesia	(*)
Concelho	Porto
Distrito	Porto
(*) UF de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória	

Legenda	
	Linha da Póvoa
	Limite DP
	Área a desafetar
	Lotes 1,2,3 e C1
	Área a ceder ao Domínio Público Municipal (9697 m²)

Levantou		
Projectou		
Desenhou	MJSimões	25-08-2021
Copiou		
Verificou		
Visto		
Sistema Coord. PT-TM06/ETRS89		
Processo nº 402000002614		

LINHA DA PÓVOA

Estação Porto (Boavista)

Identificação dos Lotes 1, 2, 3 e C1

Planta

Infraestruturas de Portugal

IP Património

Des. nº D.2021.2484998

Escala:	1:2000
---------	--------

Departamento de Expropriações e Cadastro

Paulo Sousa

Unidade de Cadastro e Gestão Documental

Luís Ribeiro

Substitui o Des. nº

Substituído pelo Des. nº