



REUNIÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE 2026/06/15

DELIBERAÇÃO

Serviço responsável | Departamento de Economia e Habitação

Assunto | Procedimento de Concurso Público para Arrendamento das Frações C, E e F do Mercado Municipal de Leiria, para instalação e exploração de espaço para empresas startup

Informação | Presente a informação prestada pelo Departamento de Economia e Habitação, datada de 9 de junho de 2026, relativa ao procedimento de Concurso Público para Arrendamento das Frações C, E e F do Mercado Municipal de Leiria, para instalação e exploração de espaço para empresas startup, que constitui o Anexo 673/26 à presente deliberação e dela passa a fazer parte integrante.

Deliberação | A Câmara Municipal, depois de analisar o assunto e concordando com o teor da informação dos serviços, nos termos e com os fundamentos de facto e direito constantes da mesma, **deliberou por unanimidade**:

- a) Aprovar o programas de concurso e cadernos de encargos, de acordo com o disposto na alínea f) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, na sua redação atual;
- b) Considerando que o valor do contrato será superior a 1000 vezes o RMMG, solicitar a autorização da Assembleia Municipal para a alienação dos bens imóveis e a fixação das respetivas condições gerais, de acordo com o estipulado na alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, na sua redação atual.
- c) Solicitar à Assembleia Municipal que a deliberação a tomar seja aprovada em minuta, para produzir efeitos imediatos, nos termos e com os fundamentos previstos nos n.ºs 3 e 4 do artigo 57.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual.

A presente deliberação foi aprovada em minuta.



Informação

Mercado Municipal de Leiria - Gestão da área de startups

1. Importância de um ecossistema de inovação em Leiria

A constituição de um ecossistema de inovação robusto é essencial para o desenvolvimento económico sustentável de Leiria.

Leiria tem vindo a afirmar-se como um polo emergente de inovação em Portugal, com crescimento notório do seu ecossistema de startups e reconhecimento em índices globais, facto que potencia a atração de talento, capital e parcerias tecnológicas. Esta configuração territorial – integrar empresas emergentes num espaço diretamente ligado ao mercado tradicional – cria sinergias únicas entre comércio local, produção e tecnologia, reforçando a resiliência económica e a diversidade do tecido empresarial.

A criação de um espaço de acolhimento e desenvolvimento de startups no 1.º piso do Mercado Municipal de Leiria constitui uma oportunidade estratégica para consolidar e acelerar o ecossistema local de inovação, com impacto competitivo a nível nacional e internacional.

2. Justificação para a entidade gestora da área de startup's no Mercado Municipal de Leiria

A requalificação do Mercado Municipal de Leiria foi uma obra que beneficiou de fundos comunitários, na sequência de candidatura ao Aviso CENTRO-16-2021-14| Regeneração Urbana, aprovada em 2021.

No projeto que o Município apresentou à Autoridade de Gestão do Centro 2020, referia-se que *"Considerando que atualmente o piso superior do edifício Poente se encontra praticamente desocupado e como resposta a uma cada vez maior procura de espaços de trabalho partilhados, pela nova geração de empresários, foi considerado vantajoso associar ao mercado a criação de uma área para Startup's, localizando-a neste piso, condição que beneficiará ainda da proximidade com a associação de empresários de Leiria. A proposta de layout permitirá proporcionar diferentes tipos de ocupação permitindo um crescimento sustentado das startup's, valorizando sobretudo as sinergias que este tipo de espaços pode oferecer."*

As regras do apoio comunitário são claras na obrigação de manter investimento produtivo ou em infraestruturas participado afeto à respetiva atividade e, quando aplicável, na localização geográfica definida na operação, pelo menos durante cinco anos, caso não esteja previsto prazo superior na legislação europeia aplicável ou nas regras dos auxílios de Estado, em ambos os casos, a contar da data do pagamento final ao beneficiário.

O Município de Leiria, para além da obrigatoriedade de manter o piso superior do edifício Poente como área para empresas de tipologia startup, pretende alargar este uso para o piso superior do edifício Nascente, que até ao momento não tem uso atribuído e carece da execução de obras de adaptação do espaço.

No entanto, a autarquia tem plena consciência que não faz parte das suas principais atribuições ou do seu core a gestão de espaços desta natureza, pelo que pretende encontrar uma entidade que o faça de forma a potenciar os resultados esperados no sistema de inovação de Leiria.

3. Arrendamento para gestão da área de startup's no Mercado Municipal de Leiria

A celebração de um contrato de arrendamento sobre o 1.º piso do Mercado Municipal de Leiria, com vista à instalação e gestão de uma área dedicada a empresas startup, encontra enquadramento legal no regime jurídico previsto na Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro (Novo Regime do Arrendamento Urbano – NRAU), com as alterações subsequentes, bem como nos artigos 1022.º a 1113.º do Código Civil.

O contrato de arrendamento constitui o instrumento jurídico mais adequado a este projeto por diversas razões:

- **Manutenção da titularidade pública:** O Município de Leiria conserva a plena propriedade do imóvel, garantindo o controlo estratégico sobre o espaço e assegurando que a afetação à área de startups



é preservada ao longo do tempo, em consonância com as obrigações decorrentes do financiamento comunitário.

- **Possibilidade de realização de obras pelo arrendatário:** Ao abrigo do artigo 1074.º do Código Civil e do regime do NRAU, é possível prever contratualmente a autorização para que a entidade arrendatária realize obras de adaptação e melhoramento no imóvel, com regulação das condições de execução, propriedade das benfeitorias e eventual compensação no final do contrato.
- **Rendimento e contrapartidas para o Município:** O contrato de arrendamento permite estabelecer uma renda consentânea com os objetivos estratégicos do Município — podendo assumir caráter simbólico ou ser calculada em função dos resultados gerados —, bem como definir obrigações de prestação de contas e de metas de impacto.
- **Proteção do interesse público:** O contrato pode incluir cláusulas que assegurem o cumprimento dos objetivos de incubação e inovação, a afetação exclusiva ao uso acordado e mecanismos de resolução por incumprimento, nos termos dos artigos 1083.º e seguintes do Código Civil.

Neste contexto, o arrendamento revela-se o instrumento jurídico mais adequado, equilibrando os interesses públicos e privados, promovendo a eficiência na gestão do espaço e garantindo a segurança jurídica necessária à concretização do projeto de requalificação e inovação, sem que o Município abdique da propriedade ou do controlo estratégico do imóvel.

4. Definição das características da entidade

Dada a natureza multifacetada deste objetivo — gestão do edificado, execução de obras de adaptação e operação de programas de incubação/ aceleração — a entidade gestora ideal deverá reunir três características centrais: (i) experiência técnica e operacional em incubação e aceleração de empresas; (ii) capacidade jurídica e financeira para assumir um contrato de arrendamento e para investir na adaptação do imóvel; (iii) forte ligação a redes institucionais, académicas e empresariais que facilitem a internacionalização e a captação de recursos.

4.1. Perfil da entidade gestora

Tendo em conta os objetivos estratégicos do Município e dada a natureza multifacetada deste objetivo, a entidade ideal deverá reunir as seguintes características:

- **Natureza jurídica flexível:** uma entidade com natureza jurídico-institucional que pode ser uma associação sem fins lucrativos, uma fundação de direito privado com missão pública, ou uma sociedade pública-privada criada especificamente para esta finalidade, desde que cumpridos os critérios de transparência, governança e sustentabilidade financeira.
- **Experiência comprovada:** Histórico de gestão de espaços de incubação ou aceleração, com resultados mensuráveis em termos de empresas apoiadas, empregos criados e volume de negócios gerado.
- **Capacidade técnica:** Equipa multidisciplinar com competências em gestão, inovação, engenharia, comunicação e apoio jurídico.
- **Alinhamento estratégico:** Compromisso com os objetivos do Município de Leiria, nomeadamente no âmbito da Estratégia Leiria 2035.
- **Capacidade de investimento:** Disponibilidade para realizar obras de adaptação do espaço, conforme previsto no modelo de direito de superfície, com base em avaliação técnica e financeira já realizada.

4.2. Serviços imprescindíveis a prestar pela entidade gestora

Para que a gestão seja eficaz e gere valor acrescentado, a entidade deve oferecer um conjunto integrado de serviços claramente orientados para as necessidades das startups nas várias fases do seu ciclo de vida. Entre os serviços imprescindíveis destacam-se:

- **Espaço físico flexível:** coworking, escritórios modulares, salas de reunião, espaços pensados para escalabilidade e rotatividade de equipas.



- **Formação e capacitação:** Programas de formação em áreas-chave como marketing digital, gestão financeira, propriedade intelectual, entre outros.
- **Programas de incubação e aceleração:** percursos estruturados com metas, instrumentos de validação de mercado, formação prática e milestones de crescimento.
- **Mentoria e apoio técnico especializado:** rede de mentores sénior, coaches empresariais, apoio jurídico (propriedade intelectual, contratos), contabilidade e compliance, e assistência na preparação de candidaturas a financiamento e concursos. Apoio personalizado na definição de modelos de negócio, estratégias de crescimento e validação de mercado.
- **Apoio à internacionalização e soft-landing:** contactos para testes de mercado noutros países, programas de intercâmbio e parcerias com incubadoras estrangeiras, facilitando a saída internacional das startups. Estas capacidades aumentam as hipóteses de escala e sucesso comercial.
- **Acesso a financiamento:** relações ativas com business angels, fundos de capital de risco, programas públicos de apoio e instrumentos europeus; organização de demo-days e eventos com investidores.
- **Networking e parcerias:** Organização de eventos, bootcamps e seminários que promovam a interação entre empreendedores, investidores, universidades e empresas estabelecidas.
- **Conexão à investigação e formação:** articulação com universidades e politécnicos (especialmente com recursos locais como o Politécnico de Leiria), para transferência de tecnologia, estágios e recrutamento de talento técnico.
- **Serviços administrativos e jurídicos:** Apoio na constituição legal das empresas, contabilidade, fiscalidade e gestão contratual.
- **Promoção e comunicação:** Divulgação das iniciativas das startups através de redes sociais, eventos e parcerias com média locais e nacionais.
- **Serviços de operacionalização diária:** receção, secretaria, serviços administrativos, manutenção e limpeza, gestão de reservas e plataforma digital de comunidade para maximizar a utilização do espaço.

4.3. Integração a redes nacionais e internacionais de cooperação

A entidade gestora deve estar integrada em redes nacionais e internacionais de cooperação para a inovação, como a Rede Nacional de Incubadoras e Aceleradoras, os Digital Innovation Hubs (DIH), e plataformas europeias como a European Startup Network. Esta integração permite:

- **Partilha de boas práticas:** Acesso a metodologias testadas e a experiências de sucesso que podem ser replicadas localmente.
- **Mobilidade de empreendedores:** Facilitação da internacionalização das startups, através de programas de intercâmbio e soft landing.
- **Captação de financiamento europeu:** Participação em projetos financiados por fundos comunitários, como o Horizonte Europa ou o FEDER.
- **Visibilidade internacional:** Promoção da marca Leiria como território inovador, aumentando a atratividade para investidores e talentos estrangeiros.

A pertença a estas redes é também um fator de credibilidade institucional, que reforça a confiança dos empreendedores e parceiros na qualidade da gestão do espaço.

A conjugação destes serviços num único gestor produz economias de aglomeração: o espaço físico torna-se catalisador de conhecimento tácito e interações espontâneas entre empreendedores e operadores do mercado tradicional, criando oportunidades de negócio imediato. Ao mesmo tempo, a entidade gestora deve estabelecer indicadores claros de impacto (número de startups incubadas, empregos criados, faturação agregada, investimentos atraídos, taxa de sobrevivência das startups) e implementar relatórios periódicos que assegurem transparência e responsabilização perante o Município e parceiros.



5. Conclusão

A gestão da área das startups no Mercado Municipal de Leiria deve ser entregue a uma entidade especializada em incubação/aceleração, com capacidade para assumir um contrato de arrendamento e para executar as obras necessárias de adaptação do espaço. A entidade deverá oferecer um conjunto integrado de serviços — espaço flexível, programas estruturados, mentoria, acesso a financiamento, ligação à investigação e apoio à internacionalização — e estar integrada em redes nacionais e internacionais de inovação.

O modelo de arrendamento, enquadrado no NRAU e no Código Civil, oferece ao Município a segurança jurídica necessária para preservar a propriedade pública do imóvel e garantir o cumprimento dos compromissos assumidos no âmbito do financiamento comunitário, ao mesmo tempo que concede à entidade gestora a estabilidade e a autonomia operacional indispensáveis à concretização de um projeto de incubação de excelência.

Este modelo maximiza o impacto local — fortalecendo a relação entre o mercado tradicional e as novas economias digitais — e posiciona Leiria como um nó relevante nas cadeias europeias de inovação, com benefícios tangíveis para empresários, cidadãos e para a competitividade regional.

6. Proposta

Iniciar um Face ao exposto, proponho que o Senhor Presidente da Câmara Municipal de Leiria determine as seguintes diligências:

- Iniciar um Procedimento de Concurso Público para Arrendamento das Frações C, E e F do Mercado Municipal de Leiria, para instalação e exploração de espaço para empresas start-up;
- Aprovar o programas de concurso e cadernos de encargos, que se anexam a esta informação, de acordo com o disposto na alínea f) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, na sua redação atual;
- Considerando que o valor do contrato será superior a 1000 vezes o RMMG, solicitar a autorização da Assembleia Municipal para a alienação dos bens imóveis e a fixação das respetivas condições gerais, de acordo com o estipulado na alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, na sua redação atual;

Paulo Alexandre Teixeira Pinheiro
DIRETOR DE DEPARTAMENTO MUNICIPAL
09-06-2026

1

Concordo com os termos da informação prestada.
Gonçalo Nuno Bertolo Gordalina Lopes
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL
11-06-2026

Assinatura Digital Certificada

2



**Procedimento de Concurso Público para Arrendamento das Frações C, E e F do Mercado
Municipal de Leiria, para instalação e exploração de espaço para empresas startup**



Procedimento de Concurso Público para Arrendamento das Frações C, E e F do Mercado Municipal de Leiria, para instalação e exploração de espaço para empresas startup

CADERNO DE ENCARGOS

**Cláusula 1.^a | Objeto do contrato**

1 - O presente Caderno de Encargos contém as cláusulas a integrar no contrato a celebrar na sequência da adjudicação do procedimento municipal de seleção, cujo objeto é o arrendamento urbano para fins não habitacionais de três frações, sitas no Mercado Municipal de Leiria, melhor identificadas no Anexo I.

2 - Para efeitos do disposto no número anterior, consideram-se integrados no objeto do presente procedimento as instalações, os equipamentos, eventuais máquinas e respetivos acessórios já instalados, bem como todas as obras, equipamentos e demais bens que venham a ser realizados ou implantados pelo arrendatário por força da necessidade de adaptação, conservação e adequação das instalações ao legal funcionamento da atividade.

3 - A delimitação física, áreas e plantas constam do Anexo I, que faz parte integrante do contrato.

Cláusula 2.^a | Contrato

1 - O arrendamento do espaço adjudicado é titulado por contrato de arrendamento para fins não habitacionais, que se rege pelo disposto no presente caderno de encargos e demais legislação aplicável.

2 - O contrato integra ainda os seguintes elementos:

- a) Os suprimientos dos erros e omissões do caderno de encargos, identificados pelos interessados, desde que tais erros e omissões tenham sido expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar;
- b) Os esclarecimentos e as retificações relativos ao caderno de encargos;
- c) O presente caderno de encargos;
- d) O auto de adjudicação;
- e) A ata do ato público;

Cláusula 3.^a | Finalidade do Arrendamento

1 - O espaço objeto do presente arrendamento destina-se, exclusiva e obrigatoriamente, à instalação e exploração de uma área de incubação e aceleração de empresas de tipologia startup, compreendendo nomeadamente espaços de coworking, escritórios modulares, salas de reunião e espaços de apoio à atividade empreendedora.

2 - A utilização do espaço, bem como a (s) atividade(s) nele desenvolvidas não podem divergir dos fins previstos no número anterior, sob pena de constituírem fundamento para a resolução imediata pelo Município de Leiria.

Cláusula 4.^a | Prazo de vigência

1 - O contrato de arrendamento é celebrado pelo prazo de 12 (doze) anos, a contar da data da sua outorga.

2 - O contrato pode ser prorrogado por períodos de 3 (três) anos, até ao limite máximo de 2 renovações, caso não seja denunciado por qualquer das partes com uma antecedência mínima de 90 (noventa) dias em relação ao termo do período em curso, mediante comunicação escrita enviada por carta registada com aviso de receção, sem prejuízo das obrigações acessórias que devem perdurar para além da cessação do contrato.

3 - A denúncia do contrato não confere ao arrendatário o direito a qualquer indemnização, ressalvados os casos previstos na lei.

Cláusula 5.^a | Renda mensal



- 1 - O valor da renda mensal a pagar pelo arrendatário ao Município de Leiria é o resultante da proposta adjudicada, não podendo ser inferior ao valor base fixado no Programa do Procedimento.
- 2 - A renda mensal é paga até ao dia 1 (um) de cada mês, por transferência bancária para a conta indicada pelo Município de Leiria, ou diretamente na Tesouraria da Câmara Municipal de Leiria.
- 3 - O primeiro pagamento terá lugar até ao primeiro dia do mês seguinte ao da celebração do contrato, salvo existência de período de carência nos termos da Cláusula 7.ª.
- 4 - O não pagamento da renda no prazo estipulado constitui o arrendatário na obrigação de pagar uma indemnização sobre o valor em dívida, nos termos do n.º 1 do artigo 1041.º do Código Civil, salvo se o contrato for resolvido com fundamento na falta de pagamento.

Cláusula 6.ª | Atualização da renda

- 1 - O valor da renda mensal é atualizado anualmente, após o decurso do primeiro ano contratual, de acordo com o coeficiente de atualização de rendas urbanas fixado por Portaria do Governo, nos termos da legislação em vigor regulamentadora das rendas não habitacionais.
- 2 - A atualização do valor da renda, resultante da aplicação do coeficiente definido em Portaria, será comunicada ao arrendatário por escrito e com uma antecedência mínima de 30 dias, indicando o coeficiente de atualização e o valor da nova renda dele resultante.

Cláusula 7.ª | Período de Carência

- 1 - É concedido ao arrendatário um período de carência para início do pagamento da renda até ao limite de 12 (doze) meses, a contar da data da outorga do contrato, durante o qual não é devido o pagamento de qualquer renda.
- 2 - O período de carência destina-se a permitir a realização das obras de adaptação e instalação necessárias ao funcionamento da área de startups, não dispensando o arrendatário das demais obrigações contratuais.

Cláusula 8.ª | Obrigações do arrendatário

- 1 - Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no presente Caderno de Encargos ou no clausulado contratual, da celebração do contrato decorrem para o arrendatário as seguintes obrigações principais:
 - a) Instalar e gerir, de forma contínua e eficaz, uma área de incubação e aceleração de empresas de tipologia startup, assegurando o pleno funcionamento do espaço durante toda a vigência do contrato;
 - b) Iniciar a exploração efetiva do espaço no prazo máximo de 90 (noventa) dias após a assinatura do contrato, salvo prorrogação expressamente autorizada pelo Município de Leiria;
 - c) Obter todas as licenças, certificações e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas no arrendamento, sendo da sua exclusiva responsabilidade todos os encargos a elas associados;
 - d) Manter o espaço arrendado, os equipamentos fixos, os equipamentos móveis e os utensílios em perfeitas condições de limpeza, higiene, conservação e segurança;
 - e) Assegurar todos os encargos com a reparação de danos causados às infraestruturas e equipamentos, decorrentes da sua utilização;
 - f) Assegurar quaisquer obras de conservação, reparação e manutenção no locado decorrentes da sua utilização, sem direito a qualquer compensação, durante ou final do contrato;
 - g) Assegurar todos os encargos com água, eletricidade, gás, telecomunicações, Internet e demais consumos ou serviços utilizados nas instalações, que não se encontram incluídos no valor da renda;
 - h) Proceder ao pagamento de todas as taxas, licenças, impostos e demais encargos devidos pelo exercício da atividade;
 - i) Contratar e manter em vigor os seguros previstos na Cláusula 15.ª;



- j) Cumprir e fazer cumprir toda a legislação aplicável em matéria de segurança, higiene e saúde no trabalho, incluindo relativamente a trabalhadores independentes;
- k) Colaborar com o Município de Leiria no exercício do direito de fiscalização previsto na Cláusula 13.ª, disponibilizando toda a informação que lhe for solicitada;
- l) Devolver o espaço arrendado livre de ónus ou encargos, no prazo de 30 dias após notificação para o efeito, em caso de cessação ou não renovação do contrato.

2 - O arrendatário é responsável por quaisquer danos causados a terceiros, pessoas ou bens, decorrentes da exploração, bem como pelos danos causados pelo pessoal ao seu serviço ou pelos fornecedores nas instalações cedidas.

3 - São da exclusiva responsabilidade do arrendatário todas as obrigações relativas ao pessoal empregado, à sua aptidão profissional e à sua disciplina, bem como ao integral cumprimento da legislação laboral aplicável.

Cláusula 9.ª | Serviços obrigatórios a prestar

1 - Para que a gestão do espaço seja eficaz e gere valor acrescentado para o ecossistema local de inovação, o arrendatário deve oferecer, de forma integrada, um conjunto mínimo de serviços orientados para as necessidades das startups nas diversas fases do seu ciclo de vida.

2 - São serviços obrigatórios, que constituem condições essenciais do presente contrato:

- a) Espaço físico flexível: coworking, escritórios modulares, salas de reunião e espaços de trabalho pensados para escalabilidade e rotatividade de equipas;
- b) Programas estruturados de incubação e aceleração: percursos com metas definidas, instrumentos de validação de mercado, formação prática e milestones de crescimento;
- c) Mentoria e apoio técnico especializado: rede de mentores sénior, coaches empresariais, apoio jurídico (propriedade intelectual, contratos), contabilidade, compliance e assistência na preparação de candidaturas a financiamento;
- d) Apoio à internacionalização e soft-landing: contactos para testes de mercado noutros países, programas de intercâmbio e parcerias com incubadoras estrangeiras;
- e) Acesso a financiamento: relações ativas com business angels, fundos de capital de risco, programas públicos de apoio e instrumentos europeus; organização de demo-days e eventos com investidores;
- f) Formação e capacitação: programas de formação em áreas-chave como marketing digital, gestão financeira, propriedade intelectual, entre outros;
- g) Networking e parcerias: organização de eventos, bootcamps e seminários que promovam a interação entre empreendedores, investidores, universidades e empresas estabelecidas;
- h) Conexão à investigação e formação: articulação com universidades e politécnicos, em especial com o Politécnico de Leiria, para transferência de tecnologia, estágios e recrutamento de talento técnico;
- i) Serviços administrativos e jurídicos de apoio: assistência na constituição legal das empresas, contabilidade, fiscalidade e gestão contratual;
- j) Serviços de operacionalização diária: receção, secretaria, serviços administrativos, manutenção e limpeza, gestão de reservas e plataforma digital de comunidade.

Cláusula 10.ª | Obras e adaptações

1 - O arrendatário fica autorizado a realizar obras de adaptação, beneficiação e melhoramento no imóvel arrendado, necessárias à prossecução da finalidade do contrato, desde que:



- a) As obras sejam previamente comunicadas por escrito ao Município de Leiria, com uma antecedência mínima de 30 dias, acompanhadas de memória descritiva e estimativa de custos;
- b)) O Município de Leiria não se oponha à execução das obras no prazo de 30 dias após a sua comunicação;
- c) Sejam obtidas, quando aplicável, todas as autorizações administrativas, licenças e títulos habilitantes exigidos pelo Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE) e demais legislação urbanística aplicável;

2 - As obras realizadas, desde que incorporadas no imóvel, passam a fazer parte integrante do mesmo, não sendo o arrendatário titular de qualquer direito de retenção ou de indemnização pelo respetivo valor, salvo estipulação contratual em contrário.

3 - Quaisquer obras que impliquem alteração da estrutura resistente, das fachadas ou das coberturas carecem de autorização prévia expressa e escrita do Município de Leiria, não se aplicando o mecanismo de aprovação tácita previsto no n.º 1 desta cláusula.

4 - O incumprimento do disposto nos números anteriores constitui fundamento de resolução unilateral do contrato por parte do Município de Leiria, sem prejuízo das demais consequências legais aplicáveis.

Cláusula 11.ª | Critérios de sustentabilidade

1 - O arrendatário compromete-se a adotar práticas de gestão sustentável nas instalações, nomeadamente:

- a) Utilização preferencial de utensílios, materiais de consumo e embalagens ambientalmente sustentáveis, evitando o uso de plástico descartável;
- b) Implementação de medidas de eficiência energética nas instalações arrendadas;
- c) Promoção de políticas de igualdade de género e de inclusão junto das startups acolhidas.

2 - O arrendatário deve apresentar, no relatório anual referido na Cláusula 12.ª, um capítulo dedicado às práticas de sustentabilidade adotadas.

Cláusula 12.ª | Indicadores de impacto e relatórios

1 - O arrendatário deve estabelecer e monitorizar indicadores claros de impacto da atividade desenvolvida, nomeadamente:

- a) Número de startups incubadas por ano;
- b) Número de postos de trabalho criados pelas startups acolhidas;
- c) Volume de negócios gerado pelas startups;
- d) Investimento total atraído pelas startups;
- e) Taxa de sobrevivência das startups ao fim de 3 anos;
- f) Número de parcerias com entidades académicas e empresariais.

2 - O arrendatário deve apresentar ao Município de Leiria um relatório anual de atividade e de impacto, até ao dia 31 de março de cada ano, reportando ao ano anterior, que inclua:

- a) A descrição detalhada das atividades desenvolvidas;
- b) A prestação de contas e situação financeira da atividade;
- c) Os indicadores de impacto referidos no n.º 1;
- d) O plano de atividades para o ano seguinte.



3 - O arrendatário deve ainda disponibilizar, a qualquer momento e a pedido do Município de Leiria, toda a informação relevante sobre a atividade desenvolvida nas instalações.

Cláusula 13.ª | Direito de fiscalização

1 - O Município de Leiria reserva-se o direito de fiscalizar, a qualquer momento e sem aviso prévio, o modo de execução do contrato, nomeadamente no que diz respeito:

- a) Ao cumprimento das obrigações impostas pelo contrato e pelo presente Caderno de Encargos;
- b) Ao cumprimento das disposições legais aplicáveis ao funcionamento do espaço;
- c) À qualidade e regularidade dos serviços prestados às startups;
- d) À manutenção das condições de conservação e segurança das instalações.

2 - No exercício do seu poder de fiscalização, o Município de Leiria pode notificar o arrendatário para corrigir as deficiências detetadas, fixando prazo para o efeito.

3 - O arrendatário obriga-se a colaborar no exercício da atividade fiscalizadora prevista nesta cláusula, disponibilizando toda a informação e documentação que lhe for solicitada, bem como franqueando o livre acesso às instalações.

4 - A fiscalização que, por força de legislação especial, incumba a outras entidades, prevalece sobre o disposto nesta cláusula, sem prejuízo dos direitos e deveres das partes aqui estabelecidos.

Cláusula 14.ª | Caução

1 - Para garantia do exato e pontual cumprimento das obrigações contratuais, é exigida ao arrendatário a prestação de caução correspondente a 6 (seis) mensalidades de renda, calculadas com base no valor mensal proposto pelo adjudicatário.

2 - A caução deve ser prestada no prazo de 10 dias úteis após a notificação da adjudicação, por um dos seguintes modos:

- a) Depósito em dinheiro à ordem da Câmara Municipal de Leiria;
- b) Garantia bancária autónoma, à primeira solicitação, a favor do Município de Leiria;
- c) Seguro-caução a favor do Município de Leiria.

3 - A não prestação da caução no prazo previsto determina a caducidade da adjudicação.

4 - A caução prestada pode ser executada pelo Município de Leiria, sem necessidade de prévia decisão judicial ou arbitral, para satisfação de quaisquer créditos resultantes de mora, cumprimento defeituoso ou incumprimento definitivo pelo arrendatário das suas obrigações contratuais ou legais, mediante decisão fundamentada e prévia audiência do interessado.

5 - A execução parcial ou total da caução constitui o arrendatário na obrigação de proceder à sua reposição pelo valor original, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da notificação pelo Município de Leiria para esse efeito.

6 - A caução prestada será devolvida ao arrendatário no prazo máximo de 20 dias após a cessação do contrato, verificado o cumprimento integral das obrigações contratuais e aprovação do auto de vistoria final, deduzidos os eventuais créditos do Município de Leiria.

Cláusula 15.ª | Seguros

1 - O arrendatário obriga-se a celebrar e a manter em vigor, durante toda a vigência do contrato, sem qualquer encargo para o Município de Leiria, os seguintes seguros:



- a) Seguro de acidentes de trabalho, cobrindo todos os trabalhadores ao seu serviço na execução das atividades objeto do contrato;
- b) Seguro de responsabilidade civil de exploração, cobrindo os danos patrimoniais e não patrimoniais causados a terceiros, incluindo os utilizadores das instalações, decorrentes da atividade desenvolvida;
- c) Seguro de incêndio e outros riscos sobre o recheio e equipamentos a instalar pelo arrendatário.

2 - Os seguros referidos no número anterior devem ser celebrados com entidades seguradoras reconhecidas e autorizadas a operar em Portugal.

3 - O arrendatário deve apresentar ao Município de Leiria, no prazo de 30 dias após a celebração do contrato, prova documental da celebração de todos os contratos de seguro exigidos, bem como no início de cada renovação anual dos mesmos.

4 - A violação do disposto nesta cláusula, designadamente a falta de contratação ou de manutenção em vigor dos seguros exigidos, constitui incumprimento grave das obrigações contratuais, podendo fundamentar a resolução do contrato.

Cláusula 16.ª | Pessoal

1 - São da exclusiva responsabilidade do arrendatário todas as obrigações relativas ao pessoal empregado na exploração do espaço, incluindo a sua aptidão profissional, disciplina e cumprimento da legislação laboral aplicável.

2 - O arrendatário compromete-se a:

- a) Cumprir e fazer cumprir todas as normas vigentes em matéria de contratação, condições de trabalho e segurança social aplicáveis ao pessoal ao seu serviço;
- b) Pagar salários não inferiores ao salário mínimo nacional em vigor e assegurar o cumprimento de todas as obrigações contributivas;
- c) Disponibilizar ao Município de Leiria, quando solicitado, informação sobre a estrutura da equipa afeta à exploração do espaço.

3 - O arrendatário obriga-se a cumprir e fazer cumprir a legislação relativa à segurança, higiene e saúde no trabalho.

Cláusula 17.ª | Cessão da posição contratual

1 - O arrendatário não pode ceder, por qualquer forma ou título, a sua posição contratual ou os direitos e obrigações dela decorrentes, incluindo a sublocação total ou parcial do espaço, sem autorização prévia e expressa, por escrito, do Município de Leiria.

2 - São nulos e de nenhum efeito os atos ou contratos celebrados pelo arrendatário em infração ao disposto no número anterior.

3 - Contudo, é permitido ao adjudicatário disponibilizar postos de trabalho, salas e serviços a empresas incubadas/acolhidas em regime de prestação de serviços (coworking/incubação), desde que:

- a) Não seja conferido a terceiros o gozo exclusivo e permanente de parte determinada do locado;
- b) Seja mantido registo atualizado das entidades utilizadoras;
- c) Sejam respeitadas as regras de acesso e funcionamento do edifício e do Mercado.

Cláusula 18.ª | Suspensão da Atividade

1 - O arrendatário deve assegurar a exploração contínua do espaço, nos termos do contrato, durante toda a sua vigência.



2 - O arrendatário apenas pode suspender a atividade quando tal resulte de:

- a) Ordem ou autorização escrita do Município de Leiria;
- b) Caso de força maior, devidamente comunicado nos termos da Cláusula 24.^a.

Cláusula 19.^a | Resolução do contrato

1 - O Município de Leiria pode resolver o contrato em caso de incumprimento das obrigações legais e contratuais por parte do arrendatário, nos termos da legislação aplicável.

2 - Constituem fundamentos para a resolução do contrato por parte do Município de Leiria:

- a) O não pagamento da renda por período igual ou superior a 3 meses, sem prejuízo da instauração dos competentes meios legais para recebimento dos montantes em dívida;
- b) A utilização do imóvel arrendado para fim e uso diverso daquele a que se destina;
- c) A não manutenção do espaço em perfeitas condições de conservação;
- d) A extinção, falência ou insolvência do arrendatário, tratando-se de pessoa coletiva;
- e) O encerramento do estabelecimento por um período igual ou superior a trinta dias seguidos, salvo motivo de força maior devidamente fundamentado e aceite pela Câmara Municipal de Leiria;
- f) A falta de cumprimento de qualquer obrigação imposta por lei ou por Regulamento aplicáveis, e, ainda, pelas cláusulas do programa do concurso e do contrato.

Cláusula 20.^a | Denúncia do contrato

O contrato pode ser denunciado por qualquer das partes, nos termos e condições previstos no Código Civil, mediante comunicação escrita à outra parte.

Cláusula 21.^a | Extinção do contrato

Findo o contrato, por qualquer das formas constantes das cláusulas anteriores ou por caducidade, as benfeitorias que hajam sido realizadas naqueles espaços reverterem para o Município de Leiria, sem que o adjudicatário tenha direito a qualquer indemnização ou compensação, que também não poderá invocar o direito de retenção, seja a que título for.

Cláusula 22.^a | Devolução da instalação

1 - Findo o prazo de vigência do contrato, ou antes em caso de resolução ou cessação por qualquer outro motivo, o arrendatário obriga-se a devolver as instalações ao Município de Leiria, em perfeito estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma utilização prudente e em conformidade com o fim do contrato.

2 - As benfeitorias realizadas pelo arrendatário, que tenham sido objeto de acordo e/ou autorização por parte do Município de Leiria, reverterem para este sem qualquer ónus.

3 - A devolução das instalações deve ocorrer no prazo de 30 (trinta) dias após a cessação do contrato, salvo acordo escrito das partes em sentido diverso.

4 - No ato de devolução das instalações será elaborado um auto de receção que descreva o estado das mesmas e de todos os equipamentos, ficando o arrendatário responsável por quaisquer deteriorações que excedam o desgaste normal, assim como pela remoção de tudo o que não tenha sido objeto de acordo e/ou autorização por parte do Município de Leiria e que este não pretenda manter no espaço.



5 - O arrendatário constitui-se fiel depositário de todos os equipamentos, bens e materiais pertencentes ao Município de Leiria existentes no espaço arrendado, a partir do momento em que as instalações lhe sejam disponibilizadas.

Cláusula 23.ª | Responsabilidade do arrendatário

1 - O arrendatário é responsável por quaisquer danos causados a terceiros, pessoas ou bens, decorrentes do exercício da sua atividade no espaço arrendado, cujo direito ao arrendamento lhe foi adjudicado.

2 - Se o Município de Leiria tiver que assumir a indemnização de prejuízos que, nos termos do presente caderno de encargos, são da responsabilidade do arrendatário, este indemnizá-lo-á em todas as despesas que, por esse facto e seja a que título for, houver que suportar, assistindo àquele município o direito de regresso das quantias que tiver pago ou que tiver que pagar.

3 - O Município de Leiria não responderá por quaisquer danos ou prejuízos sofridos pelo arrendatário, salvo culpa comprovada dos trabalhadores daquele Município, no exercício das respetivas funções.

Cláusula 24.ª | Força maior

1 - Não podem ser impostas penalidades ao arrendatário, nem é havida como incumprimento, a não realização pontual das prestações contratuais que resulte de caso de força maior, entendendo-se como tal as circunstâncias alheias à vontade da parte afetada, que esta não pudesse conhecer ou prever à data da celebração do contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível evitar ou superar.

2 - Podem constituir força maior, se verificados os requisitos do número anterior, designadamente: tremores de terra, inundações, incêndios, epidemias, sabotagens, greves gerais, embargos, atos de guerra ou terrorismo, e determinações governamentais ou administrativas injuntivas.

3 - A ocorrência de circunstâncias de força maior deve ser imediatamente comunicada à outra parte, com indicação da sua natureza e duração previsível.

4 - A força maior determina a prorrogação dos prazos de cumprimento das obrigações contratuais afetadas pelo período de tempo comprovadamente correspondente ao impedimento.

Cláusula 25.ª | Deveres de Informação

1 - Cada uma das partes deve informar, de imediato, a outra sobre quaisquer circunstâncias que cheguem ao seu conhecimento e que possam afetar os respetivos interesses na execução do contrato, de acordo com as regras gerais da boa-fé.

2 - Em especial, cada uma das partes deve avisar de imediato a outra de quaisquer circunstâncias, constituam ou não força maior, que previsivelmente impeçam o cumprimento ou o cumprimento tempestivo de qualquer uma das suas obrigações.

3 - No prazo de 10 (dez) dias após a ocorrência de tal impedimento, a parte afetada deve informar a outra sobre o tempo ou a medida em que previsivelmente será afetada a execução do contrato.

Cláusula 26.ª | Proteção de dados e confidencialidade

1 - O Município e o arrendatário obrigam-se a cumprir o princípio de proteção de dados pessoais previsto no CPA (art.º 18.º) e a legislação aplicável, incluindo a Lei n.º 58/2019 (execução do RGPD).



2 - O arrendatário assegura que o tratamento de dados de candidatos/startups e utilizadores do espaço cumpre deveres de informação, segurança e conservação, devendo possuir políticas internas e registos adequados.

3 - A CNPD disponibiliza orientações e recomendações de apoio à conformidade.

Cláusula 27.^a | Contagem de Prazos

1 - Salvo disposição expressa em contrário, os prazos previstos no presente Caderno de Encargos e no contrato são contínuos, incluindo sábados, domingos e feriados.

2 - Não se inclui na contagem o dia em que ocorrer o evento a partir do qual o prazo começa a correr.

3 - O prazo que termine em dia em que o serviço competente da Câmara Municipal de Leiria se encontre encerrado ao público transfere-se para o 1.º dia útil seguinte.

Cláusula 28.^a | Foro Competente

Para resolução de todos os litígios emergentes do presente contrato, incluindo os relativos à sua validade, interpretação, execução e extinção, que não possam ser resolvidos amigavelmente pelas partes, fica estipulado o foro do Tribunal Administrativo e Fiscal de Leiria, com expressa renúncia a qualquer outro.

Cláusula 29.^a | Comunicações e notificações

1 - Todas as comunicações e notificações entre as partes, salvo disposição expressa em contrário, devem ser efetuadas por escrito e dirigidas para a morada ou sede de cada uma das partes, identificadas no contrato, mediante carta registada com aviso de receção, salvo disposição em contrário da lei.

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, as comunicações podem igualmente ser realizadas por correio eletrónico, desde que previamente autorizadas por ambas as partes e enviadas para os endereços eletrónicos indicados no contrato, considerando-se, para esse efeito, validamente efetuadas.

3 - Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis.

Cláusula 30.^a | Legislação aplicável

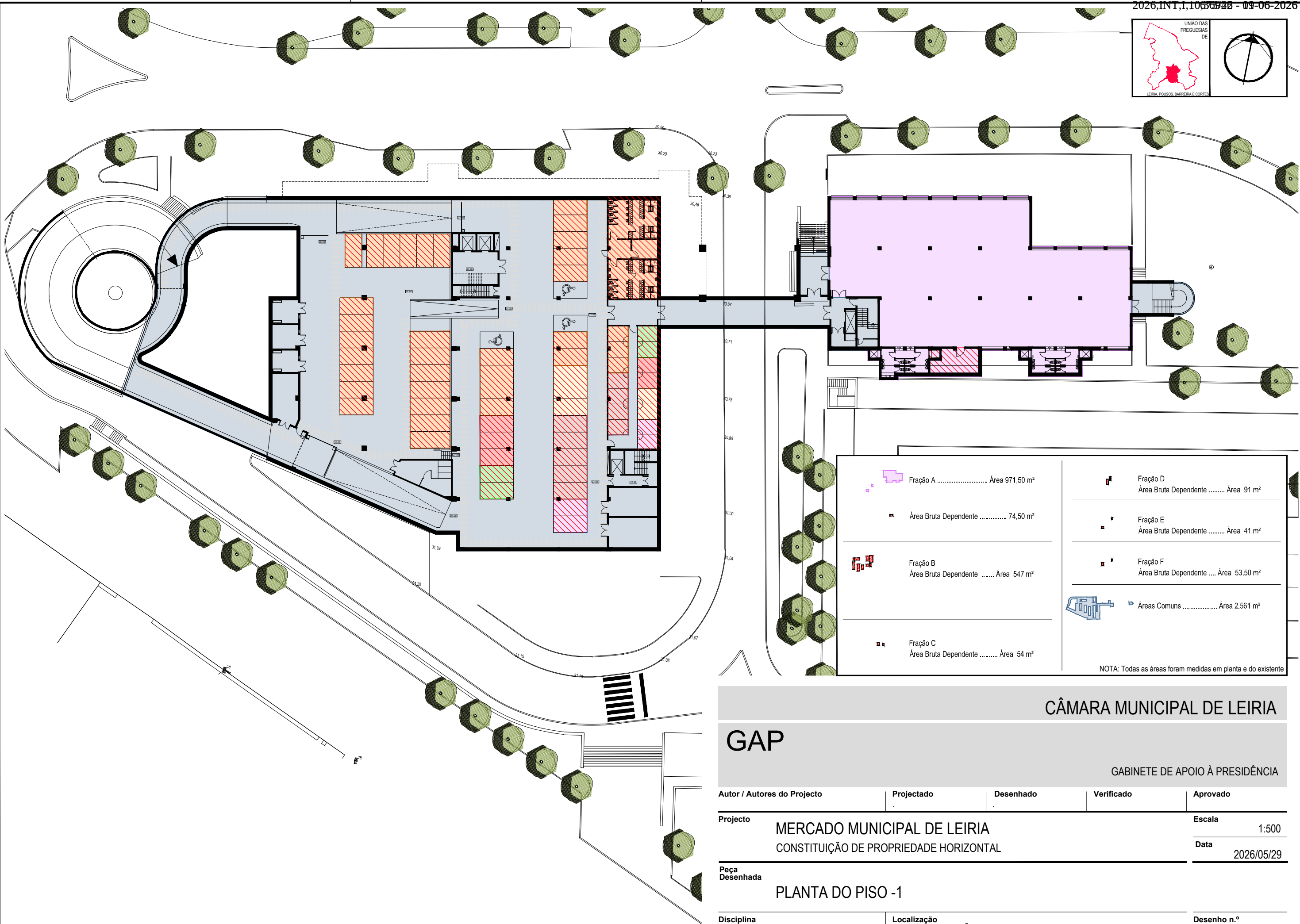
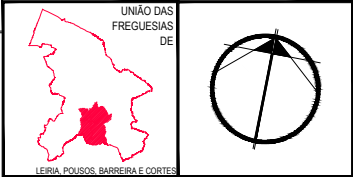
O contrato é regulado pelo presente caderno de encargos, pelas disposições do NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua atual redação, as disposições do Código Civil, do Código dos Contratos Públicos e do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua redação atual, bem como a demais legislação em vigor.

Anexos:

Anexo I |



ANEXO I | Delimitação física, áreas e plantas



Fração A Área 971,50 m²	Fração D Área Bruta Dependente Área 91 m²
Área Bruta Dependente 74,50 m²	Fração E Área Bruta Dependente Área 41 m²
Fração B Área Bruta Dependente Área 547 m²	Fração F Área Bruta Dependente Área 53,50 m²
Fração C Área Bruta Dependente Área 54 m²	Áreas Comuns Área 2.561 m²

NOTA: Todas as áreas foram medidas em planta e do existente

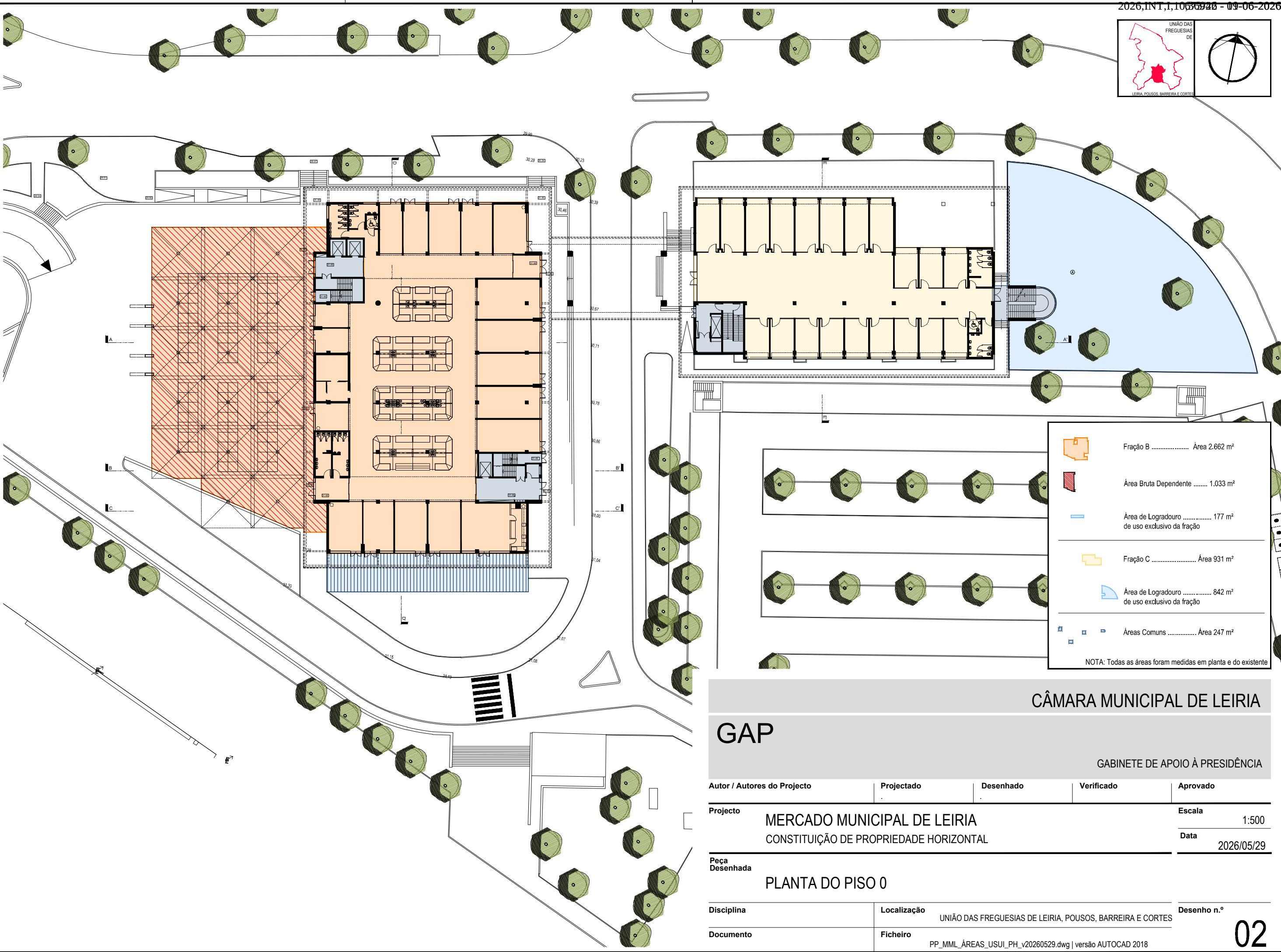
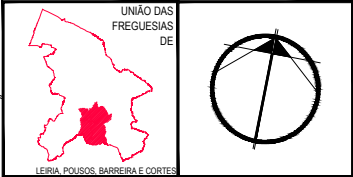
CÂMARA MUNICIPAL DE LEIRIA

GAP

GABINETE DE APOIO À PRESIDÊNCIA

Autor / Autores do Projecto	Projectado	Desenhado	Verificado	Aprovado
Projecto				Escala
MERCADO MUNICIPAL DE LEIRIA				1:500
CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE HORIZONTAL				Data
				2026/05/29
Peça Desenhada				
PLANTA DO PISO -1				
Disciplina	Localização			Desenho n.º
	UNIÃO DAS FREGUESIAS DE LEIRIA, POUSOS, BARREIRA E CORTES			
Documento	Ficheiro			
	PP_MML_ÁREAS_USUI_PH_v20260529.dwg versão AUTOCAD 2018			

01



	Fração B	Área 2.662 m ²
	Área Bruta Dependente	1.033 m ²
	Área de Logradouro	177 m ² de uso exclusivo da fração
	Fração C	Área 931 m ²
	Área de Logradouro	842 m ² de uso exclusivo da fração
	Áreas Comuns	Área 247 m ²

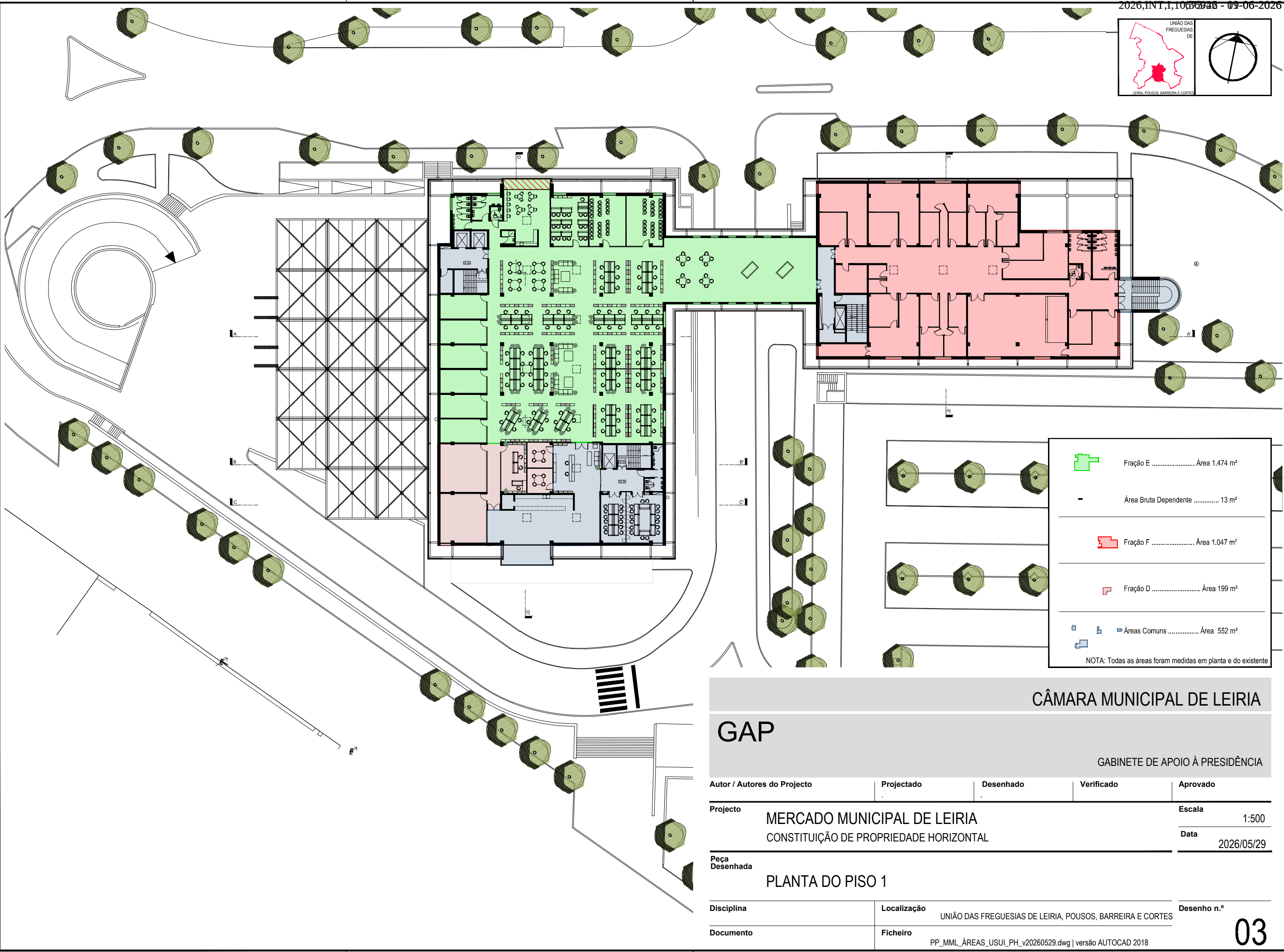
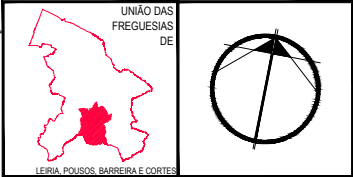
NOTA: Todas as áreas foram medidas em planta e do existente

CÂMARA MUNICIPAL DE LEIRIA

GAP

GABINETE DE APOIO À PRESIDÊNCIA

Autor / Autores do Projecto	Projectado	Desenhado	Verificado	Aprovado
Projecto				Escala
MERCADO MUNICIPAL DE LEIRIA				1:500
CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE HORIZONTAL				Data
				2026/05/29
Peça Desenhada				
PLANTA DO PISO 0				
Disciplina	Localização			Desenho n.º
	UNIAO DAS FREGUESIAS DE LEIRIA, POUSOS, BARREIRA E CORTES			
Documento	Ficheiro			
	PP_MML_ÁREAS_USUI_PH_v20260529.dwg versão AUTOCAD 2018			



	Fracão E	Área 1.474 m²
-	Área Bruta Dependente	13 m²
	Fracão F	Área 1.047 m²
	Fracão D	Área 199 m²
	Áreas Comuns	Área 552 m²
NOTA: Todas as áreas foram medidas em planta e do existente		

CÂMARA MUNICIPAL DE LEIRIA

GAP

GABINETE DE APOIO À PRESIDÊNCIA

Autor / Autores do Projecto	Projectado	Desenhado	Verificado	Aprovado
Projecto MERCADO MUNICIPAL DE LEIRIA CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE HORIZONTAL				Escala 1:500
Peça Desenhada PLANTA DO PISO 1				Data 2026/05/29
Disciplina	Localização			Desenho n.º
Documento	Ficheiro			
UNIAO DAS FREGUESIAS DE LEIRIA, POUSOS, BARREIRA E CORTES PP_MML_ÁREAS_USUI_PH_v20260529.dwg versão AUTOCAD 2018				03

CARTÓRIO NOTARIAL DE LEIRIA

a cargo do Notário

**António Pedro Monteiro Correia Marques
Tavares**Av. Adelino Amaro da Costa, lote 21, Bloco C, r/c Esq.
2415-367 Leiria telef. 244 837 619 fax 244 837 620

Carla Maria Chau Parreira, funcionária do Cartório em epígrafe,
no uso de competência cuja autorização pelo Notário respectivo
foi publicado nos termos da Lei sob o número 128/5 a
23/01/2014,

Certifico:

---Que a presente certidão de cinco folhas numeradas e por mim
rubricadas está conforme com o original. -----

---Que foi extraída da escritura lavrada de folhas quarenta e cinco
a folhas quarenta e sete verso do Livro de Notas para escrituras
diversas Quatrocentos e Dezanove - A deste Cartório Notarial de
Leiria.-----

---Leiria, dois de Junho de dois mil e vinte e seis. -----

A Funcionária



Conta registada sob o nº 1926 , de que foi emitido recibo.
Cen .

419-A	45
Livro	Folhas

CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE HORIZONTAL

---No dia dois de Junho de dois mil e vinte e vinte e seis, no Cartório Notarial de Leiria a meu cargo, perante mim Lic. António Pedro Monteiro Correia Marques Tavares, Notário, compareceu como outorgante:-----

---Dr. Gonçalo Nuno Bértolo Gordalina Lopes, [REDACTED], natural de [REDACTED], residente [REDACTED], [REDACTED], que outorga na qualidade de Presidente da Câmara Municipal, em representação do "**MUNÍCIPIO DE LEIRIA**", N.I.P.C. 505 181 266, com sede no Largo da República em Leiria, qualidade e poderes para o acto que verifiquei por certidão do despacho que arquivo.-----

---Verifiquei a identidade do outorgante por conhecimento pessoal.-----

---Por ele, na dita qualidade, foi dito:-----

---Que o Município seu representado é dono e legítimo possuidor do prédio urbano actualmente composto por dois corpos principais (Corpo Nascente e Corpo Poente), interligados por uma galeria ao nível do primeiro andar e por uma galeria subterrânea, com a área coberta de três mil oitocentos e cinquenta metros quadrados e descoberta de seis mil setecentos e cinquenta metros quadrados, sito na Avenida Cidade de Maringá, na união de freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes do concelho de Leiria, descrito na Primeira Conservatória do Registo Predial deste concelho sob o número

três mil setecentos e dezasseis/Leiria, registado a favor do Município pela apresentação dois de vinte e três de Março de mil novecentos e oitenta e três, inscrito na respetiva matriz sob o artigo 11334, com o valor patrimonial de 2.721.800€ e atribuído de **dois milhões setecentos e vinte e um mil e oitocentos euros** (PP-3429-71760-100912-003716).-----

---Que o indicado prédio satisfaz os requisitos legais exigidos para nele se constituir o regime da propriedade horizontal pois que o mesmo é formado pelas seguintes fracções autónomas independentes e isoladas entre si, com saída própria para a via pública ou partes comuns:-----

---**Fracção A** – localizada no corpo poente e nascente, com a área coberta de mil e quarenta e seis metros quadrados, destinada a comércio e serviços, composta por espaço amplo, duas instalações sanitárias, uma área técnica no piso -1 do corpo nascente com trinta e quatro metros quadrados, bem como dois espaços destinados a arrumos e dois lugares de estacionamento para veículos ligeiros no Piso -1 do Corpo Poente, de quarenta vírgula cinquenta metros quadrados. Tem a permissão de cento e vinte e três por mil do valor total do prédio a que correspondem trezentos e trinta e quatro mil setecentos e oitenta e um euros e quarenta cêntimos;-----

---**Fracção B** – localizada no Piso 0 do Corpo Poente, com a área coberta de quatro mil duzentos e quarenta e dois metros quadrados e descoberta de cento e setenta e sete metros

3
Pon.

419-A	46
Livro	Folhas

T
c

quadrados destinada a Mercado Municipal para venda de produtos alimentares e similares, composta por espaços de venda distribuídos em lojas e bancas, tem ao nível do piso 0 do corpo poente um espaço exterior coberto composto por bancas destinadas à venda de produtos hortofrutícolas por produtores locais, e ao nível do piso -1 do mesmo corpo espaços destinados a balneários para os operadores do Mercado Municipal, três espaços de arrumos, vinte e quatro lugares de estacionamento para veículos ligeiros e sete lugares de estacionamento para operações de carga e descarga de mercadorias. Tem afecto ao seu uso exclusivo no piso 0 um logradouro descoberto com cento e setenta e sete metros quadrados, destinado a esplanada ou área de terraço da fracção. Tem a permissão de quatrocentos e seis por mil do valor total do prédio a que corresponde um milhão cento e cinco mil e cinquenta euros e oitenta cêntimos. -----

---**Fracção C** – localizada no Piso 0 do Corpo Nascente, com a área coberta de novecentos e oitenta e cinco metros quadrados, e descoberta de oitocentos e quarenta e dois metros quadrados destinada a comércio e serviços, composta por espaço central, espaços individualizados e duas instalações sanitárias, ao nível do piso – 1 do corpo poente tem dois espaços de arrumos e três lugares de estacionamento para veículos ligeiros. Tem afecto ao seu uso exclusivo no piso 0 um logradouro descoberto com oitocentos e quarenta e dois metros quadrados, destinado a

esplanada ou área de terraço da fracção. Tem a permissão de cento e vinte e oito por mil do valor total do prédio a que correspondem trezentos e quarenta e oito mil trezentos e noventa euros e quarenta cêntimos;-----

---**Fracção D** – localizada no Piso 1 do Corpo Poente, com a área coberta de duzentos e noventa metros quadrados, destinada a serviços, composta por seis salas de trabalho e varanda, ao nível do piso -1 do mesmo corpo tem áreas de apoio, quatro espaços de arrumos e cinco lugares de estacionamento para veículos ligeiros. Tem a permissão de vinte e oito por mil do valor total do prédio a que correspondem setenta e seis mil duzentos e dez euros e quarenta cêntimos; ---

---**Fracção E** – localizada no Piso 1 do Corpo Poente, com a área coberta de mil quinhentos e quinze metros quadrados, destinada a serviços, composta por seis espaços individuais para instalação de empresas, três salas de formação, copa de utilização comum, instalações sanitárias, áreas de trabalho em espaço comum e áreas de circulação e de estar, galeria de ligação ao nível do mesmo piso entre os Corpos Poente e Nascente, e ao nível do piso -1 do corpo poente dois espaços de arrumos e dois lugares de estacionamento para veículos ligeiros. Tem a permissão de cento e oitenta e quatro por mil do valor total do prédio a que correspondem quinhentos mil oitocentos e onze euros e vinte cêntimos; -----

---**Fracção F** – localizada no Piso 1 do Corpo Nascente, com a

419-A

419-A	47
Livro	Folhas

área coberta de mil e cem metros quadrados, destinada a serviços, composta por vinte e quatro espaços individualizados e instalações sanitárias, tem ao nível do piso -1 do corpo poente áreas de apoio, dois espaços de arrumos e três lugares de estacionamento para veículos ligeiros. Tem a permissão de cento e trinta e um por mil do valor total do prédio a que correspondem trezentos e cinquenta e seis mil quinhentos e cinquenta e cinco euros e oitenta cêntimos.-----

---São partes comuns as indicadas no artigo 1421º do Código Civil e os logradouros referidos, embora afectos ao uso exclusivo das fracções.-----

---Que por esta escritura constitui sobre o imóvel o regime de propriedade horizontal.-----

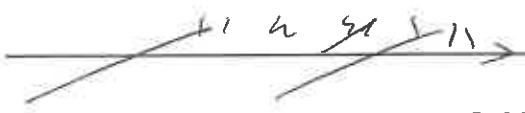
---Assim outorgou.-----

---Arquivo certidão camarária por onde verifiquei que as fracções autónomas satisfazem os requisitos legais da propriedade horizontal.-----

---Exibiram caderneta predial obtida via internet a 2-06-2026;-----

---Consultei hoje a certidão permanente dos devidos registos prediais com o código referido.-----

---Esta escritura foi lida e feita a explicação do seu conteúdo ao outorgante.-----



O Notário

Rede Taurus

Conta registada sob o nº 1925 T

5
Café**CERTIDÃO NOTARIAL PERMANENTE****Denominação**

419-A 45

Arquivo

197.º Cartório Notarial - Cartório Notarial de Pedro Tavares

Livro / Maço

419A

Folha

45

**Código de acesso**

CN-CAC0D957-68E1-485A-B172-07F5A2DD8940

**Data do documento**

2026-06-02

**Data de validade**

2027-06-02

**Tipo de arquivo**

Livro de escrituras

**Espécie de documento**

Escritura pública

Poderá consultar a certidão notarial permanente introduzindo o código de acesso em
www.notarios.pt

A disponibilização do código de acesso à certidão notarial permanente dispensa, durante o seu prazo de validade, a exibição do documento original perante qualquer entidade pública ou privada, para todos os efeitos legais.

Portaria nº 121/2021, de 9 de Junho

☎ 244837619 ✉ antonio.tavares@notarios.pt

📍 Cartório Notarial de Pedro Tavares - Avenida Adelino Amaro da Costa, lote 21, bloco C, r/c esq, 2415-367, Leiria



Procedimento de Concurso Público para Arrendamento das Frações C, E e F do Mercado Municipal de Leiria, para instalação e exploração de espaço para empresas startup

PROGRAMA DE PROCEDIMENTO

**Artigo 1.º | Objeto do concurso**

1 - O presente procedimento de concurso público tem por objeto o arrendamento das frações C, E e F do Mercado Municipal de Leiria, para instalação e exploração de espaço para empresas start-up, situado na Avenida Cidade de Maringá, na cidade da Leiria, inscrito na matriz predial urbana da União de Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, concelho de Leiria, sob o artigo n.º 11334, o qual se encontra melhor identificado no Anexo I do Caderno de Encargos.

2- Para efeitos do disposto no número anterior, consideram-se integrados no objeto do presente procedimento as instalações, os equipamentos, eventuais máquinas e respetivos acessórios instalados, bem como todas as obras, equipamentos e outros bens que venham a ser realizados e implantados pelo arrendatário, por força da necessidade de conservação do espaço e do equipamento, e da adequação das instalações ao legal funcionamento da atividade.

3- O contrato de arrendamento será celebrado por 12 (doze) anos, prorrogável por períodos de 3 (três) anos até ao máximo de 2 renovações, a contar da sua outorga.

Artigo 2.º | Entidade adjudicante

A entidade adjudicante é o Município de Leiria, pessoa coletiva de direito público n.º 505181266, com sede no Largo da República, 2414-006 Leiria, com o número de telefone 244839500, e endereço eletrónico cmleiria@cm-leiria.pt.

Artigo 3.º | Decisão de contratar

A decisão de contratar foi tomada pelo Município de Leiria, em sua reunião ordinária realizada em 15 de junho de 2026.

Artigo 4.º | Valor base de renda

1- O valor base da renda mensal a pagar pelo arrendamento é de 10.101,49 € (dez mil, cento e um euros e quarenta e nove cêntimos).

2- A apresentação de uma proposta com valor inferior ao referido no número anterior determina a exclusão imediata da mesma.

3- Existirá um período de carência para início do pagamento das rendas de 12 (doze) meses, a contar da data da outorga do contrato.

Artigo 5.º | Consulta e divulgação do processo de concurso

1- As peças do procedimento encontram-se disponíveis para consulta na Internet, no sítio institucional do Município de Leiria em www.cm-leiria.pt, podendo ser consultadas, de 2.ª a 6.ª feira, das 09:00h às 15:00h, no Balcão Único de Atendimento do Município de Leiria (Rua Dr. João Soares, Leiria).

2- O anúncio do procedimento será efetuado mediante publicação num jornal de divulgação regional e de divulgação nacional, no sítio da Internet da entidade adjudicante, em www.cm-leiria.pt e através de edital a afixar nos locais de estilo do Edifício Paços do Concelho.

**Artigo 6.º | Visita ao local**

1- O espaço objeto do presente procedimento, pode ser visitado pelos interessados no primeiro terço do prazo fixado para a apresentação das propostas, desde que requerido por escrito ao Presidente da Câmara Municipal, através do endereço eletrónico cmleiria@cm-leiria.pt, com antecedência mínima de dois dias úteis relativamente à data pretendida.

2- Na resposta ao requerente é indicado o dia e a hora da visita ao local, que será acompanhada por um trabalhador do Município de Leiria.

Artigo 7.º | Dúvidas e esclarecimentos

1 - Os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação das peças do concurso devem ser solicitados por escrito para a Câmara Municipal de Leiria, dirigidos ao Presidente da Câmara, através do endereço eletrónico cmleiria@cm-leiria.pt, no primeiro terço do prazo fixado para a apresentação das propostas.

2 - Os esclarecimentos a que se refere o número anterior serão prestados por escrito, até ao termo do segundo terço do prazo fixado para apresentação das propostas.

Artigo 8.º | Júri do procedimento

1- O presente procedimento é conduzido por um Júri constituído por três membros efetivos, um dos quais preside, e dois suplentes, designado pela Câmara Municipal.

2- Ao Júri compete praticar todos os atos e diligências relacionados com o presente procedimento cuja competência não seja atribuída à Entidade Adjudicante, nomeadamente a análise e avaliação das propostas, a prestação de esclarecimentos necessários à boa compreensão das peças do concurso, a realização da audiência prévia dos interessados e a elaboração dos respetivos relatórios.

3- O Júri pode ser assessorado por pessoas ou entidades tecnicamente qualificadas em relação a qualquer aspeto do presente programa, sem que, no entanto, essas pessoas ou entidades tenham direito a voto nas decisões.

Artigo 9.º | Concorrentes

1 – Podem participar como concorrentes no presente procedimento quaisquer entidades coletivas ou agrupamentos de pessoas singulares ou coletivas, sem qualquer modalidade jurídica de associação entre si, desde que todas as entidades do agrupamento cumpram os requisitos legais exigidos para efeitos do presente procedimento.

2 - Os membros de um agrupamento concorrente não podem ser concorrentes isolados no mesmo procedimento, nem integrar outro agrupamento concorrente.

3- Quando a proposta e todos os documentos que a acompanham sejam apresentados por um agrupamento concorrente, devem os mesmos ser assinados pelo representante comum dos membros que o integram, caso em que devem ser anexados à declaração referida na alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º os instrumentos de mandato emitidos por cada um dos seus membros. Na falta de representante comum, a proposta e todos os



documentos que a acompanham devem ser assinados por todos os seus membros ou respetivos representantes.

4- Todos os membros de um agrupamento são solidariamente responsáveis perante o Município de Leiria pela manutenção da proposta.

5- Em caso de adjudicação a um agrupamento, todos os seus membros, e apenas estes, devem associar-se, antes da celebração do contrato, sob a forma de consórcio externo, em regime de responsabilidade solidária, nos termos da lei.

Artigo 10.º | Impedimentos

Não podem ser concorrentes as entidades que:

- a) Se encontrem em estado de insolvência, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, sujeita a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, nem tem o respetivo processo pendente;
- b) Não tenham a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social em Portugal ou, se for o caso, no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o seu estabelecimento principal;
- c) Não tenham a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal ou, se for o caso, no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o seu estabelecimento principal;
- d) Tenham dívida de quaisquer quantias ao universo do Município de Leiria;
- e) Foram objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional;
- f) Foram objeto de aplicação da sanção acessória prevista na alínea e) do n.º 1 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de outubro e na alínea b) do n.º 1 do artigo 71.º da Lei n.º 19/2012, de 8 de maio, durante o período de inabilidade fixado na decisão condenatória;
- g) Foram objeto de aplicação da sanção acessória prevista na alínea b) do n.º 2 do artigo 562.º do Código do Trabalho;
- h) Foram objeto de aplicação, há menos de dois anos, de sanção administrativa ou judicial pela utilização ao seu serviço de mão-de-obra legalmente sujeita ao pagamento de impostos e contribuições para a segurança social, não declarada nos termos das normas que imponham essa obrigação, em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal);
- i) Prestou, a qualquer título, direta ou indiretamente, assessoria ou apoio técnico na preparação e elaboração das peças do procedimento que lhe confira vantagem que falseie as condições normais de concorrência.

Artigo 11.º | Documentos que constituem a proposta

1- Na proposta, o concorrente manifesta à Entidade Adjudicante a sua vontade de contratar e indica as condições em que se dispõe a fazê-lo, atendendo ao estipulado no Caderno de Encargos e nos seus anexos,



bem como aos critérios de adjudicação mencionados no artigo 16.º do presente Programa, sendo constituída obrigatoriamente pelos seguintes documentos, sob pena de exclusão:

- a) Declaração do concorrente de aceitação do conteúdo do caderno de encargos, elaborada de acordo com o modelo do Anexo I a este programa;
- b) Fotocópia da certidão atualizada da Conservatória do Registo Comercial ou código de certidão permanente;
- c) Declaração válida e atualizada do Registo Central do Beneficiário Efetivo ou disponibilização do respetivo código;
- d) Documentos que contenham os atributos da proposta, de acordo com os quais o concorrente se dispõe a contratar:
 - i) Documento onde conste o valor da renda mensal que o concorrente se propõe pagar pelo arrendamento, elaborado em conformidade com o modelo do Anexo II deste programa, respeitando o artigo 4.º, indicado em algarismos e por extenso, expresso em euros;
 - ii) Documento, de modelo livre, em que conste o projeto de exploração e funcionamento da área a integrar no arrendamento, explicitando programas de incubação e aceleração, mentoria, apoio técnico especializado, apoio à internacionalização e soft-landing, acesso a financiamento, conexão com investigação e formação, serviços operacionais diários e demais elementos relevantes para a caracterização e descrição do projeto, de acordo com o Caderno de Encargos, bem como a demonstração da exequibilidade e sustentabilidade financeira do projeto;
 - iii) Plano de Negócios da atividade no edifício, que inclua um estudo económico das fases de investimento e exploração da atividade com um horizonte mínimo de 10 anos, incluindo Memória Descritiva do projeto que sustente o valor da renda proposta.
- e) Documentos que contenham as condições relativas a aspetos da execução do contrato não submetidas à concorrência:
 - i) Memória descritiva dos trabalhos a executar na área do edifício objeto do arrendamento, de acordo com o Caderno de Encargos, explicitando detalhadamente infraestruturas, materiais, instalações, decoração, mobiliário, letreiros, anúncios, equipamentos a instalar, bem como planeamento, organização, meios e métodos previstos na execução dos trabalhos, e a exequibilidade e sustentabilidade financeira dos mesmos, acompanhada de peças desenhadas;
 - ii) Declaração do concorrente, sob compromisso de honra, na qual declara que, caso o arrendamento lhe seja adjudicado, obriga-se a assegurar que quaisquer obras de adaptação, alteração, conservação, instalação de equipamentos e demais intervenções no locado cumprem o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE) e demais legislação urbanística aplicável, obtendo previamente, quando devido, a licença, autorização ou título habilitante aplicável;
 - iii) Declaração do concorrente, sob compromisso de honra, na qual declara que, caso o arrendamento lhe seja adjudicado, manterá as instalações de acordo com as regras de higiene e segurança adequadas à exploração do estabelecimento, responsabilizando-se ainda por quaisquer adaptações ou alterações necessárias às instalações, decorrentes de eventuais alterações legislativas, nomeadamente as que envolvam autorizações de outras entidades.



- f) Se o concorrente for um agrupamento, declaração na qual as empresas que o constituem se comprometem a constituir-se, em caso de adjudicação, conforme artigo 9.º;
 - g) Documento onde constem os elementos necessários à avaliação dos fatores e subfactores constantes do Anexo III do presente Programa de Concurso, que densificam o critério de adjudicação descrito no artigo 16.º;
 - h) Integram também a proposta quaisquer outros documentos que o concorrente apresente por considerar indispensáveis ao esclarecimento da mesma.
- 2- O Município de Leiria reserva-se o direito de solicitar quaisquer documentos que considere adequados à correta análise da proposta apresentada.

Artigo 12.º | Apresentação de propostas variantes

- 1 - Cada concorrente apenas pode apresentar uma única proposta, não sendo permitida a submissão de mais que uma proposta, conforme previsto no n.º 2 do artigo 9.º.
- 2 - Não serão admitidas propostas que não cumpram o caderno de encargos ou que apresentem alterações ao mesmo.
- 3 - As propostas apresentadas não serão objeto de negociação.

Artigo 13.º | Modo de apresentação das propostas

- 1 - Os documentos que constituem a proposta devem ser encerrados em invólucro opaco e fechado, em cujo rosto se identificará o concurso – “Concurso Público para Arrendamento das frações C, E e F do Mercado Municipal de Leiria, para instalação e exploração de espaço para empresas start-up”, deve ser escrita a palavra “Proposta” e indicando o nome ou a denominação social do concorrente ou dos membros do agrupamento concorrente.
- 2 - A proposta deve ser apresentadas num ou mais fascículos de formato A4, com todas as páginas numeradas, criado por processo que impeça a separação ou acréscimo de folhas, devendo a primeira página escrita de cada fascículo mencionar o número total de folhas que o mesmo integra.
- 3 - Os documentos que constituem a proposta são apresentados em suporte de papel sem rasuras, entrelinhas ou palavras riscadas e em duplicado, e devem ser remetidos por correio, sob registo e com aviso de receção, para a morada referida no artigo 2.º do presente programa de procedimento, ou entregue diretamente no Balcão Único de Atendimento, entre as 09h30 e as 15h00, pelos concorrentes ou seus legais representantes, contra recibo de entrega.
- 4 - As propostas, bem como os documentos que as acompanham, devem ser redigidas em língua portuguesa ou, não o sendo, devem ser acompanhados de tradução devidamente legalizada e em relação à qual o concorrente declara aceitar a sua prevalência, para todos os efeitos, sobre os respetivos originais.
- 5 - O valor proposto é indicado em algarismos (arredondado à centésima) e por extenso. Em caso de divergência, prevalecerá sempre o valor por extenso.
- 6 - Quando a proposta for apresentada por um agrupamento concorrente, os documentos devem ser assinados pelo representante comum, devendo ser anexados à proposta os instrumentos de mandato emitidos por cada



membro do agrupamento. Na falta de representante comum, a proposta deve ser assinada por todos os membros do agrupamento ou pelos seus representantes.

7 - Qualquer classificação de documentos constante da proposta deve ser requerida previamente.

Artigo 14.º | Prazo para apresentação das propostas

1- O prazo para apresentação das propostas termina no 30.º dia após a publicação do Aviso.

2 - No caso de a entrega ser feita diretamente no Balcão Único de Atendimento, a ocorrer até às 15h00, ao requerente é fornecido um recibo comprovativo da entrega.

3 – Se a proposta for enviada por via serviço postal, esta deverá ser recebida até às 17h00 do último dia do prazo, sendo o concorrente o único responsável pelos atrasos que eventualmente se verifiquem, não podendo por isso considerar-se, tempestivamente, apresentados os documentos que deem entrada depois da data e hora limites, ainda que o invólucro que os contenha tenha sido expedido anteriormente.

4 - A contagem dos prazos rege-se pelas disposições do Código do Procedimento Administrativo (CPA).

Artigo 15.º | Manutenção de propostas

Os concorrentes ficam obrigados a manter as respetivas propostas pelo prazo de 90 dias contados da data do termo do prazo fixado para a apresentação das propostas.

Artigo 16.º | Critérios de adjudicação

1- A adjudicação da proposta é efetuada segundo o critério da proposta economicamente mais vantajosa, determinado pelos seguintes fatores e respetivas ponderações: Renda mensal (25%), Valia técnica da proposta (45%) e Experiência da equipa de projeto (30%).

2- O critério de adjudicação e os fatores/subfatores serão aplicados de acordo com o Modelo de Avaliação constante do Anexo III ao presente Programa do Concurso.

Artigo 17.º | Ato Público

1- O ato público do concurso realizar-se-á pelas 10 horas do 3.º dia útil seguinte ao termo do prazo para a apresentação das propostas, na Sala das reuniões do Executivo da Câmara Municipal de Leiria, perante o Júri do procedimento.

2 - Se, por motivo justificado, não for possível realizar o ato público do concurso na data fixada, será a nova data comunicada aos interessados que apresentaram proposta, com a indicação da data e horário da realização do novo ato.

3 - Podem assistir à sessão do ato público quaisquer interessados, mas nele só podem intervir os concorrentes e os seus representantes, estes últimos desde que devidamente credenciados, bastando a exibição dos respetivos documentos de identificação e uma credencial emitida pela representada da qual conste o nome e o número do documento de identificação do (s) representante (s),



4 - Entende-se por credencial, o documento emitido pela empresa concorrente representada, da qual contem os poderes conferidos para a representar no ato e a assinatura do(s) gerente(s), administrador(es) ou mandatário(s) com poderes bastantes, invocando a qualidade em que o fazem.

Artigo 18.º | Abertura das propostas

1 - O Júri procede à abertura dos invólucros que contêm as propostas dos concorrentes que foram rececionadas no prazo estabelecido no artigo 14.º, numerando as propostas sequencialmente e procedendo à sua enumeração em voz alta.

2 - O concorrente que não tenha sido incluído na lista de concorrentes, estando presente no ato, pode reclamar desse facto, apresentando para o efeito, comprovativo de entrega da proposta.

3 - Todos os concorrentes que não se apresentem no ato público da abertura das propostas não poderão apresentar reclamações.

4 - Finda a enumeração das propostas o Júri concederá aos concorrentes um período no qual poderão consultar todas as propostas apresentadas.

5 - Findo o período de consulta encerra-se o ato.

Artigo 19.º | Análise das propostas

1- As propostas são analisadas em todos os seus atributos, de acordo com o critério de adjudicação e modelo de avaliação referido no artigo 16.º.

2 - Após análise das propostas o Júri elabora o relatório preliminar, no qual propõe a ordenação das mesmas e fundamenta a exclusão das propostas que:

- a) Tenham sido apresentadas fora do termo fixado para a sua apresentação;
- b) Que não apresentem os documentos previstos nas alíneas a) a f) do n.º 1 do artigo 11.º do presente programa;
- c) Que não apresentem os documentos como previsto nos n.ºs 1, 2, 3, 5 e 6 do artigo 13.º do presente programa;
- d) Que apresentem um valor para o fator prestação proposta inferior ao valor base;
- e) Que não obtenham no somatório dos subfatores do fator "Valia Técnica da Proposta", depois de ponderados, pelo menos 50 pontos;
- f) Sejam constituídas por documentos falsos ou contenham declarações falsas culposas.

3- Quando o mesmo concorrente apresente mais de uma proposta, em violação do artigo 12.º do presente programa, o Júri deve propor a exclusão de todas as propostas por ele apresentadas.

Artigo 20.º | Esclarecimentos a prestar pelos concorrentes



- 1- Na fase de apreciação das propostas e sempre que o considere necessário para efeitos de análise e de avaliação destas, o Júri pode pedir aos concorrentes quaisquer esclarecimentos sobre as propostas apresentadas.
- 2- Os esclarecimentos prestados pelos concorrentes integram as respetivas propostas, desde que não contrariem os documentos que as compõem, não alterem ou completem atributos essenciais, nem suprimam omissões que determinariam exclusão.
- 3- O Júri deve requerer aos concorrentes, no prazo máximo de cinco dias, o suprimento de irregularidades formais das propostas que possam ser corrigidas, desde que tal não modifique o conteúdo da proposta nem viole os princípios da igualdade de tratamento e da concorrência.
- 4- O Júri procede à retificação oficiosa de erros de escrita ou de cálculo nas propostas, quando for evidente o erro e como corrigi-lo.
- 5- O relatório preliminar deve incluir referência aos esclarecimentos prestados pelos concorrentes nos termos do presente artigo.

Artigo 21.º | Audiência prévia

- 1- Após elaboração do relatório preliminar, o Júri procede à audiência prévia, enviando o relatório preliminar a todos os concorrentes e concedendo-lhes 10 dias úteis para pronunciar-se por escrito.
- 2- Cumprida a audiência prévia, o Júri analisa as observações dos concorrentes, podendo manter ou modificar as conclusões do relatório preliminar.
- 3- Se, por força de tal audiência, houver alteração na ordenação das propostas do relatório preliminar, o Júri procede a nova audiência prévia nos termos do n.º 1 deste artigo.

Artigo 22.º | Relatório final

Após a realização da(s) audiência(s) prévia (s), o Júri elabora o Relatório Final fundamentado, o qual será presente ao órgão competente para aprovação.

Artigo 23.º | Adjudicação

- 1- A adjudicação é o ato pelo qual o órgão competente para a decisão de contratar seleciona a proposta mais vantajosa entre as apresentadas, com base no Relatório Final, designando o arrendatário.
- 2- A decisão de adjudicação é notificada a todos os concorrentes até ao termo do prazo de manutenção das propostas, acompanhada do Relatório Final de análise das propostas.
- 3- Juntamente com a notificação da adjudicação, o concorrente adjudicatário é igualmente notificado para:
 - a) Apresentar os documentos de habilitação exigidos no artigo 26.º deste programa, no prazo de 10 dias úteis;
 - c) Confirmar, no prazo de 5 dias úteis, se for o caso, os compromissos assumidos por terceiras entidades relativos a atributos ou termos da proposta adjudicada.

**Artigo 24.º | Causas de não adjudicação**

1- Não haverá adjudicação, provisória ou definitiva, se:

- a) Nenhum concorrente apresentar proposta;
- b) Todas as propostas forem excluídas;
- c) Circunstâncias imprevistas exigirem alteração fundamental das peças do procedimento após o prazo de apresentação das propostas;
- d) Circunstâncias supervenientes ao termo do prazo de apresentação das propostas, relativas aos pressupostos da decisão de contratar, o justifiquem.

2- Também não se adjudica, provisória ou definitivamente, caso se verifique prestação de falsas declarações, falsificação de documentos ou indício fundamentado de conluio entre proponentes.

3- Caso já tenha sido efetuada adjudicação definitiva, mas o adjudicatário (concorrente vencedor) tenha prestado falsas declarações ou apresentado documentos falsos, ocorre anulação da adjudicação sem prejuízo de responsabilidade civil/criminal.

4- Se o adjudicatário não comparecer para celebrar o contrato na data, hora e local marcados (salvo se provar motivo não imputável que justifique a falta) ou comparecer e recusar-se a assinar.

5- Se o adjudicatário for um agrupamento e os seus membros não se tiverem associado na modalidade jurídica exigida.

6- A decisão de não adjudicação determina a revogação da decisão de contratar.

Artigo 25.º | Reclamações

1- Da decisão de adjudicação cabe reclamação escrita ao Presidente da Câmara Municipal de Leiria, com competência delegada, no prazo de 15 dias úteis a contar da data da sua publicitação.

2- Apresentada reclamação, o Presidente da Câmara Municipal de Leiria notifica os reclamantes para alegarem, no prazo de 10 dias úteis, o que entenderem.

3- As reclamações são decididas em até 5 dias úteis após o termo do prazo do número anterior.

4- A decisão sobre a reclamação é notificada aos reclamantes e interessados por carta registada com aviso de receção.

Artigo 26.º | Documentos de habilitação

1 - O adjudicatário deverá apresentar, no prazo de 10 dias úteis após a notificação de adjudicação, os seguintes documentos de habilitação:

- a) Certidão do registo comercial atualizada, ou código de acesso para consulta online, identificando os titulares dos órgãos sociais em efetividade de funções;
- b) Identificação dos representantes do adjudicatário com poderes para celebrar o contrato: nome, documento de identificação (número, validade) e número de contribuinte.



- c) Documentos comprovativos de que não se encontra em nenhuma situação prevista no artigo 10.º do presente programa;
 - d) Comprovativo da prestação da caução;
- 2 - O órgão competente pode sempre solicitar ao adjudicatário outros documentos comprovativos das habilitações exigidas para as atividades objeto do contrato, fixando prazo para apresentação.
- 3 - Os documentos são redigidos em português ou, se forem estrangeiros, acompanhados de tradução legalizada que prevalece sobre o original.
- 4 - Quando o adjudicatário for um agrupamento, deve ser apresentado comprovativo de constituição do consórcio (em consonância com o artigo 9.º) e todos os demais documentos exigidos no n.º 1.
- 5 - O prazo para suprimento de irregularidades nos documentos de habilitação é de 2 dias úteis.

Artigo 27.º | Caducidade da adjudicação

- 1 - Constituem causas de caducidade da adjudicação:
- a) Falta de apresentação atempada, por causa imputável, dos documentos de habilitação previstos no artigo 26.º;
 - b) Prestação de declarações falsas ou apresentação de documentos falsos;
 - c) Documentos redigidos fora do idioma exigido sem tradução legalizada.
- 2 - Se a falta de apresentação de documentos no artigo 26.º ocorrer por causa não imputável ao adjudicatário, o órgão competente concede prazo adicional para apresentação, sob pena de caducidade da adjudicação.
- 3 - Caduca também a adjudicação se o adjudicatário não confirmar os compromissos da alínea c) do n.º 4 do artigo 23.º, no prazo fixado ou até ao termo de eventual prorrogação concedida para o efeito.
- 4 - A adjudicação caduca ainda se não for prestada a caução no prazo de 10 dias úteis previsto no n.º 1 da Cláusula 14.º do Caderno de Encargos.
- 5 - A declaração de caducidade da adjudicação é da competência do Presidente da Câmara Municipal de Leiria, com delegação na matéria.

Artigo 28.º | Minuta do contrato

- 1- A aprovação da minuta do contrato será competência da Câmara Municipal de Leiria.
- 2 - Após aprovação da minuta do contrato, esta é notificada ao adjudicatário, considerando-se aceite se houver aceitação expressa ou se o adjudicatário não reclamar em até 5 dias após notificação.
- 2 - A referida minuta considerar-se-á tacitamente aceite se o adjudicatário não se pronunciar no prazo referido no número anterior.
- 3 - Se o adjudicatário se opuser a alguma cláusula do referido contrato, a Câmara Municipal de Leiria apreciará a sua exposição, comunicando-lhe a sua decisão no prazo de 5 dias.
- 4 - As reclamações relativas à minuta só podem fundamentar-se em obrigações nela previstas que contrariem ou não constem dos documentos do contrato, ou na recusa de ajustamentos que possam implicar:



- a) A violação dos parâmetros base fixados no caderno de encargos nem a dos aspectos da execução do contrato a celebrar por aquele não submetidos à concorrência;
- b) A inclusão de soluções contidas em proposta apresentada por outro concorrente.

Artigo 29.º | Celebração do contrato de arrendamento

1 - O contrato de arrendamento deve ser celebrado no prazo de 30 dias a contar da data de aceitação da minuta ou da decisão sobre eventual reclamação.

2 - Se, por facto imputável à Entidade Adjudicante, esta não outorgar o contrato no prazo previsto, o adjudicatário pode desvincular-se da proposta.

Artigo 30.º | Encargos do concorrente

Constituem despesas e encargos do concorrente arrendatário as inerentes à elaboração da proposta, à prestação da caução, à formalização do contrato por escrito, assim como a obtenção de todas as autorizações e licenças necessárias ao funcionamento/exploração do espaço.

Artigo 31.º | Correspondência

1. Todas as notificações e demais correspondência no presente procedimento, salvo disposição expressa em contrário, serão efetuadas por correio, sob registo e com aviso de receção:

- a) Para a morada referida no artigo 2.º do presente programa, no caso das enviadas ao Município de Leiria;
- b) Para a morada indicada pelo concorrente na proposta.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, as comunicações podem igualmente ser realizadas por correio eletrónico, desde que previamente autorizadas por ambas as partes e enviadas para os endereços eletrónicos indicados no contrato, considerando-se, para esse efeito, validamente efetuadas.

Artigo 32.º | Dúvidas e omissões

As dúvidas e omissões suscitadas na interpretação e aplicação do presente programa serão resolvidas mediante despacho do Presidente da Câmara Municipal de Leiria, no uso da competência delegada para o efeito.

Artigo 33.º | Foro Competente

Para a resolução de litígios que venham eventualmente a surgir no âmbito do presente procedimento ou da cedência e exploração será competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Leiria.

Artigo 34.º | Legislação aplicável



Sem prejuízo das normas de direito público aplicáveis à competência, formação e validade dos atos praticados no âmbito do presente procedimento, o contrato a celebrar tem a natureza de arrendamento urbano para fins não habitacionais, regendo-se pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro (NRAU), na redação vigente, e, subsidiariamente, pelas disposições aplicáveis do Código Civil, no RJUE, do Código do Procedimento Administrativo, bem como pelo clausulado constante do Caderno de Encargos e da minuta do contrato.



ANEXO I MODELO DE DECLARAÇÃO

[a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 11.º do Programa do Concurso Público]

1 - ... (nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de **(1)** ... (firma, número de identificação fiscal e sede), tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento do caderno de encargos relativo à execução do contrato a celebrar na sequência do procedimento de ... (designação ou referência ao procedimento em causa), declara, sob compromisso de honra, que a sua representada ... **(2)** se obriga a executar o referido contrato em conformidade com o conteúdo do mencionado caderno de encargos, relativamente ao qual declara aceitar, sem reservas, todas as suas cláusulas.

Mais declara, sob compromisso de honra, que a sua representada ... **(2)**:

- a) Não se encontra em estado de insolvência, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, sujeita a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, nem tem o respetivo processo pendente;
- b) Não foi objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional **(3)** [ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional **(4)**] **(5)**;
- c) Não foi objeto de aplicação da sanção acessória prevista na alínea e) do n.º 1 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de outubro, na alínea b) do n.º 1 do artigo 71.º da Lei n.º 19/2012, de 8 de maio, durante o período de inabilidade fixado na decisão condenatória **(6)**;
- d) Não foi objeto de aplicação da sanção acessória prevista na alínea b) do n.º 2 do artigo 562.º do Código do Trabalho **(7)**;
- e) Não foi objeto de aplicação, há menos de dois anos, de sanção administrativa ou judicial pela utilização ao seu serviço de mão-de-obra legalmente sujeita ao pagamento de impostos e contribuições para a segurança social, não declarada nos termos das normas que imponham essa obrigação, em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal) **(8)**;
- f) Não prestou, a qualquer título, direta ou indiretamente, assessoria ou apoio técnico na preparação e elaboração das peças do procedimento que lhe confira vantagem que falseie as condições normais de concorrência.

2 - O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica a caducidade da adjudicação.

(local), ... (data), ... [Assinatura do(s) representante(s) legal(ais)].

- (1) Aplicável apenas a concorrentes que sejam pessoas coletivas.
- (2) No caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão «a sua representada».
- (3) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.
- (4) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.
- (5) Declarar consoante o concorrente seja pessoa singular ou pessoa coletiva.
- (6) Indicar se, entretanto, decorreu o período de inabilidade fixado na decisão condenatória.
- (7) Indicar se, entretanto, decorreu o período de inabilidade fixado na decisão condenatória.
- (8) Declarar consoante a situação.
- (9) Acrescentar as informações necessárias à consulta, se for o caso.
- (10) No caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão «a sua representada».

**ANEXO II****MODELO DA PROPOSTA**

[a que se refere a subalínea i) da alínea c) do n.º 1 do artigo 11.º do Programa do Concurso Público]

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Leiria, eu..... (indicar nome, estado civil, profissão, morada, número de telefone e número de contribuinte, ou firma e sede), depois de ter tomado inteiro conhecimento do Caderno de Encargos e do Programa do **“Concurso Público para Arrendamento das unidades suscetíveis de utilização independente E e F do Mercado Municipal de Leiria, para instalação e exploração de espaço para empresas start-up”**, obrigo-me ao seu cumprimento, licitando pela prestação mensal na quantia de ----- (por extenso e algarismos), acrescido do IVA quando aplicável.

----- (local), ----- (data)-----

Assinatura)



ANEXO III MODELO DE AVALIAÇÃO DA PROPOSTA

[a que se refere o n.º 2 do artigo 16.º do Programa do Concurso Público]

1- Metodologia geral

De acordo com o disposto no artigo 15.º do presente Programa do Concurso, o critério de adjudicação é o da proposta economicamente mais vantajosa, de acordo com os fatores de ponderação abaixo indicados:

Fatores de apreciação	Ponderação
Remuneração mensal (RM)	25%
Valia técnica da proposta (VTP)	45%
Experiência da equipa de projeto (EEP)	30%

A classificação final de cada proposta, de acordo com a metodologia constante do presente Anexo, será obtida através da expressão:

$$CF = (0,25 \times RM) + (0,45 \times VTP) + (0,30 \times EEP)$$

Onde:

- CF é a classificação final de cada proposta;
- RM é a pontuação do fator “Remuneração mensal”;
- VTP é a pontuação do fator “Valia técnica da proposta”;
- EEP é a pontuação do fator “Experiência da equipa de projeto”.

Considera-se como proposta economicamente mais vantajosa a que obtiver a pontuação mais elevada na classificação final.

Os arredondamentos serão feitos até à segunda casa decimal.

1.1- Remuneração mensal (RM)

A pontuação de cada proposta no fator Remuneração mensal será obtida através das seguintes expressões:

$\text{Valor}_{\text{proposta}} < \text{Valor}_{\text{base}}$	<i>Proposta excluída por violação do valor base</i>
$\text{Valor}_{\text{base}} \leq \text{Valor}_{\text{proposta}} \leq VC$	$RM = 100 \times \sqrt{\left(\frac{\text{Valor proposta} - \text{Valor base}}{VC - \text{Valor base}} \right)}$
$\text{Valor}_{\text{proposta}} > VC$	$RM = 100$

Onde:



- RM é a pontuação do fator “Remuneração mensal”;
- Valor_{proposta} é a renda proposta;
- Valor_{base} é a renda base;
- VC é a renda definida como $1,5 \times \text{Valor}_{\text{base}}$, para evitar “overbidding” e risco de incumprimento.

1.2- Valia técnica da proposta (VTP)

Na avaliação do fator Valia Técnica da Proposta serão considerados os seguintes subfatores:

a) Subfator Viabilidade Económico-Financeira e Plano de Investimento (VEF)

Avalia a solidez do projeto financeiro, incluindo o plano de obras de adaptação do espaço, fontes de financiamento e sustentabilidade do modelo de negócio.

A pontuação será dada mediante a aplicação de uma escala numérica, nos seguintes termos:

100 valores	Plano de adaptação detalhado (custos e cronograma das obras), com financiamento garantido (recursos próprios, garantias bancárias ou subsídios assegurados) que cubra 100% dos investimentos, e projeções financeiras sustentáveis para a operação do espaço.
70 valores	Plano de obras razoavelmente completo, cobrindo a maior parte dos investimentos (70–100%) e fontes de financiamento credíveis, com demonstração aceitável de sustentabilidade futura. Pequenas lacunas no financiamento ou cronograma não críticos.
30 valores	Plano de investimento parcial, cobrindo apenas parte significativa das obras (40–70%), com fontes de financiamento incompletas ou não totalmente asseguradas; viabilidade financeira incerta.
10 valores	Plano insuficiente ou irrealista, sem cobertura financeira adequada das obras (menos de 40% do investimento identificado), sem provas de capacidade financeira; modelo de negócio claramente inviável.

b) Subfator Serviços, Programas e Gestão Operacional (SPGO)

As propostas são analisadas em função da oferta de serviços de incubação/aceleração e a capacidade de gerir o espaço no dia a dia. Inclui coworking flexível, formação, consultoria, mentoria e serviços de apoio (recepção, limpeza, manutenção, gestão de reservas).

A pontuação será dada mediante a aplicação de uma escala numérica, nos seguintes termos:

100 valores	Proposta com um portfólio completo de serviços de incubação e aceleração (workshops, mentoria especializada, acesso a financiamento, eventos de networking, apoio a candidaturas a fundos, etc.) e descrição detalhada dos
-------------	--



	processos de gestão diária do espaço (p. ex. equipa de apoio, fluxos de atendimento, limpeza e manutenção regulares). Programa de incubação estruturado para várias fases (pré-incubação, incubação, aceleração).
70 valores	Boa oferta de serviços e programas de incubação, cobrindo a maioria das necessidades-chave (formação, acompanhamento de negócios, ligação a investidores), com plano de gestão operacional definido (mesmo que resumido). Algumas áreas de serviço podem carecer de detalhe ou complementaridade.
30 valores	Serviços limitados ou pouco detalhados (ex.: apenas espaço físico e alguns workshops pontuais), sem um programa estruturado claro; plano de gestão operacional apenas superficial (ex.: indica limpeza/espaço mas sem detalhar equipa ou processos).
10 valores	Oferta de serviços muito reduzida ou genérica, sem programas de incubação/aprendizagem definidos e sem plano claro de operação do espaço; gestão operacional praticamente inexistente.

c) Subfator Rede de parcerias e internacionalização (RPI):

Considera-se a rede de colaborações da entidade com universidades, incubadoras estrangeiras, investidores e redes internacionais.

A pontuação será dada mediante a aplicação de uma escala numérica, nos seguintes termos:

100 valores	Entidade acreditada na Rede Nacional de Incubadoras. Proponente com ampla rede de parceiros já formalizados (universidades regionais, centros tecnológicos, investidores de risco, outras incubadoras nacionais e estrangeiras). Plano de cooperação internacional claro (ex.: participações em redes europeias, parcerias para “soft-landing” de startups). Inclui várias cartas de compromisso ou protocolos.
70 valores	Entidade acreditada na Rede Nacional de Incubadoras. Rede de parcerias razoavelmente extensa (por exemplo, duas ou mais entidades relevantes locais ou nacionais) e intenção de internacionalização descrita (ex.: contactos iniciais ou memorandos com hubs estrangeiros).
30 valores	Algumas parcerias locais pontuais (ex.: ligações a uma academia ou empresa local) mas sem programa de internacionalização definido.
10 valores	Sem parceiros estratégicos conhecidos e sem plano de internacionalização ou rede de apoio além do território local.

d) Subfator Impacto local e social (ILS):



Mede o grau de alinhamento com a estratégia de Leiria (Estratégia Leiria 2035) e o impacto social/económico previsto na região. Requer evidência de benefícios para a comunidade local e plano de monitorização (KPI).

A pontuação será dada mediante a aplicação de uma escala numérica, nos seguintes termos:

100 valores	Forte alinhamento estratégico (contribui claramente para metas municipais de inovação e emprego), efeitos positivos mensuráveis no tecido local (por exemplo, número estimado de novas empresas criadas, empregos gerados) e modelo de acompanhamento robusto (indicadores definidos, relatórios periódicos).
70 valores	Alinhamento parcial (objetivos genéricos de desenvolvimento económico), com impacto local descrito (ex.: beneficiará setores tradicionais) e menção a indicadores de desempenho (mesmo que sem detalhamento completo).
30 valores	Impacto local pouco desenvolvido no projeto (menções vagas a benefícios sociais/económicos), sem definição clara de indicadores ou forma concreta de monitorização.
10 valores	Projeto sem relação evidente com objetivos locais (sem plano de envolvimento da comunidade ou métricas de sucesso); nenhum modelo de acompanhamento definido.

A avaliação do fator Valia Técnica da Proposta será calculada de acordo com a seguinte formula:

$$VTP = (0,40 \times VEF) + (0,30 \times SPGO) + (0,20 \times RPI) + (0,10 \times ILS)$$

Onde:

- VTP é a pontuação do fator “Valia técnica da proposta”;
- VEF é a pontuação do fator “Viabilidade Económico-Financeira e Plano de Investimento”;
- SPGO é a pontuação do subfator “Serviços, Programas e Gestão Operacional”;
- RPI é a pontuação do subfator “Rede de parcerias e internacionalização”;
- ILS é a pontuação do subfator “Impacto local e social”.

1.3- Experiência da equipa de projeto (EEP)

A equipa técnica proposta e a afetar aos serviços será analisada em função da sua adequabilidade, tendo por base a complementaridade dos perfis propostos, as competências técnicas, background/formação de cada perfil/consultor e a experiência média dos profissionais envolvidos.

A equipa deverá conter, no mínimo e sob pena de exclusão, 1 Coordenador, com competências e experiência na coordenação de projetos ou serviços na área de empreendedorismo; 2 Consultores, com experiência comprovada na dinamização de atividades para empreendedores e start-ups; e 2 Mentores com experiência na aceleração de negócios e participação em painéis de investimento.



Na avaliação do fator Experiência da equipa de projeto serão considerados os seguintes subfatores, sendo a pontuação dada mediante a aplicação de uma escala numérica inteira de valores, nos seguintes termos:

a) Subfator Coordenador

100 valores	com mais 10 anos de experiência na coordenação de projetos ou serviços na área de empreendedorismo de âmbito nacional e internacional.
75 valores	entre 10 e 8 anos de experiência na coordenação de projetos ou serviços na área de empreendedorismo de âmbito nacional e internacional.
50 valores	entre 7 e 5 anos de experiência na coordenação de projetos ou serviços na área de empreendedorismo de âmbito nacional e internacional.
25 valores	com 5 ou menos anos de experiência na coordenação de projetos ou serviços na área de empreendedorismo de âmbito nacional e internacional.

b) Subfator Consultores

Equipa Técnica (Consultores): experiência média da equipa em dinamização de startups e incubação. Avalia-se o know-how coletivo.

100 valores	Média de experiência da equipa técnica ≥ 3 anos, com todos os consultores tendo participado em iniciativas de incubação/empreendedorismo; track-record em projetos similares.
70 valores	Média de experiência da equipa de consultores situa-se entre os 3 e 2 anos na dinamização de atividades para empreendedores e start-ups.
30 valores	a média de experiência da equipa de consultores é de 1 ano na dinamização de atividades para empreendedores e start-ups.
10 valores	a média de experiência da equipa de consultores é de inferior a 1 ano na dinamização de atividades para empreendedores e start-ups.

c) Subfator Mentores

Rede de Mentores e Parcerias Operacionais: Analisa a existência de mentores ou consultores externos experientes e outras ligações profissionais do consórcio.

100 valores	Inclui dois ou mais mentores externos com >10 anos em aceleração de negócios ou experiência relevante (investidores, empresários de sucesso) e o consórcio tem parcerias formalizadas (cartas de apoio) com entidades que fornecem know-how (ex.: investidores, centros de I&D).
-------------	--



70 valores	Conta com pelo menos um mentor sénior (8–10 anos de experiência) e/ou parcerias acordadas moderadas com aceleradoras ou incubadoras; demonstra rede de apoio razoável.
30 valores	Presença limitada de mentores ou parceiros (por exemplo, apenas um mentor júnior com ~5 anos de experiência) e redes fracas; evidências de apoio externas pouco sólidas.
10 valores	Não foram indicados mentores externos relevantes nem parcerias profissionais; a equipa atua isoladamente sem apoio reconhecido.

A avaliação do fator “Experiência da equipa de projeto” será calculada de acordo com a seguinte formula:

$$EEP = (0,4 \times CD) + (0,3 \times CS) + (0,3 \times MT)$$

Onde:

- EEP é a pontuação do fator “Experiência da equipa de projeto”;
- CD é a pontuação do subfator “Coordenador”;
- CS é a pontuação do subfator “Consultores”;
- MT é a pontuação do subfator “Mentores”.

2- Desempate

O desempate das propostas será feito por referência à maior pontuação atribuída ao fator “Valia técnica da proposta (VTP)”. Se o empate persistir, o desempate terá por referência à maior pontuação atribuída ao fator “Experiência da equipa de projeto (EEP)”.

Se, mesmo após as referidas diligências, o desempate persistir, será realizado um sorteio a promover pelo Júri do Procedimento, na presença dos Concorrentes empatados, nos seguintes moldes:

- Com o Relatório Final, o Júri notifica os concorrentes com uma antecedência mínima de três dias, da data, da hora e do local da realização do sorteio;
- A cada concorrente objeto de empate é atribuído o número correspondente à ordem de entrada da sua proposta e que serviu de base à elaboração da lista dos concorrentes;
- Numa urna são introduzidas as bolas com os números respetivos, procedendo-se seguidamente à sua extração pelo Presidente do Júri, ou nas suas faltas e impedimentos pelo 1.º vogal efetivo;
- A ordenação das propostas objeto do sorteio é efetuada de acordo com a ordem de extração efetuada;
- Do sorteio realizado será lavrada uma ata, a qual será assinada pelos elementos do Júri do procedimento presentes e pelos concorrentes, ou seus representantes legais;
- Após a realização do sorteio será elaborado novo Relatório Final com a ordenação final das propostas e a respetiva proposta de adjudicação, anexando-se ainda a ata do sorteio.



Outros Elementos

Relatório de Avaliação Imobiliária



Esclarecimentos prévios ao documento:

1 – Este Relatório foi elaborado num momento em que se equacionava a divisão do edifício do Mercado Municipal em Unidades Suscetíveis de Utilização Independente, dado a demora em conseguir registo de frações. Posteriormente, sendo esse constrangimento ultrapassado, considerou-se vantajoso proceder-se à constituição do edifício em Propriedade Horizontal.

2 – A designação das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente apresentava uma lógica distinta da constituição do edifício em Propriedade Horizontal, pelo que se apresenta uma tabela de correspondência entre as designações das unidades do Relatório e as frações das peças do procedimento:

Unidades Suscetíveis de Utilização Independente, identificação utilizada no Relatório do Perito	Frações registadas, identificação utilizada nas Peças do procedimento
A	B
B	E
C	F
D	C
E	A
F	D

3 – O relatório avalia as frações E e F (ver o quadro anterior), mas o procedimento inclui ainda a fração C.

Para o cálculo do valor base do procedimento considerou-se que, sendo estas frações exatamente iguais em área, com igual número de lugares de estacionamento e espaços de arrumos, e que ambas terão o mesmo tipo de utilização, o valor imputado à fração C seria igual à da fração F

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

MERCADO MUNICIPAL DE LEIRIA

UNIDADES SUSCETÍVEIS DE UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE B E C NOS PISOS -1 E 1

PERITO AVALIADOR:

NOÉ MARIA DUARTE | INSCRIÇÃO NA O.E. COM O N.º 16747

LEIRIA, 27 DE FEVEREIRO DE 2026

Mercado Municipal de Leiria – Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C nos pisos -1 e 1



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Fevereiro de 2026

ÍNDICE

ÍNDICE	1
ÍNDICE DE FIGURAS	3
ÍNDICE DE TABELAS	6
ÍNDICE DE ANEXOS	7
1. ÂMBITO	9
2. SUMÁRIO	11
3. OBJETO DA AVALIAÇÃO	15
4. LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	17
4.1 ENVOLVENTE GERAL	18
4.2 DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL	18
4.2.1 Características do Empreendimento	20
4.2.2 Características das Infraestruturas e dos Arranjos Exteriores	21
4.3 DEFINIÇÃO DE ÁREAS	22
4.4 DESCRIÇÃO DAS DILIGÊNCIAS EFETUADAS, DE ESTUDOS E DADOS SECTORIAIS UTILIZADOS	23
5. CARACTERÍSTICAS DO MERCADO LOCAL	25
5.1 ANÁLISE DO MERCADO	25
5.2 DINÂMICA ECONÓMICA NACIONAL E EUROPEIA	25
5.3 TENDÊNCIAS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM 2026	26
5.4 RITMOS DE COLOCAÇÃO DO PRODUTO NO MERCADO	27
5.5 PROSPEÇÃO	28
6. CONCEITOS DE VALOR	31

Mercado Municipal de Leiria – Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C nos pisos -1 e 1



7. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	33
7.1 MÉTODO COMPARATIVO OU DE MERCADO	33
7.1.1 Procedimento de Análise	34
7.1.2 Cálculo de Rendas e Valor de Superfície	34
7.2 MÉTODO DO RENDIMENTO	37
7.2.1 Possibilidades de exploração	38
7.2.2 Custos de construção e reabilitação	38
7.2.3 Rendimentos esperados pela exploração própria	38
7.2.4 Contexto do mercado	39
7.2.5 Mercado residencial	39
7.2.6 Mercado de arrendamento residencial	40
7.2.7 Mercado comercial	40
7.2.8 Comparação regional	40
7.2.9 Tendências futuras	40
7.2.10 Potencial arrendamento	41
7.2.11 Potencial de Rentabilidade em Leiria	42
7.2.12 Cálculo do Valor de Mercado	43
7.2.13 Cálculo de Rendas e Valor de Superfície	44
7.3 MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO	45
7.3.1 Cálculo de Rendas e Valor de Superfície	48
8. CONSIDERAÇÕES E PRESSUPOSTOS DE AVALIAÇÃO	51
9. RESERVAS	54
10. VALOR DA AVALIAÇÃO	55
11. DECLARAÇÃO DO PERITO AVALIADOR	57

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Localização e identificação do imóvel – Ortofotomapa de 2025 (Fonte: https://portalgeo.cm-leiria.pt/arcgis/apps/experiencebuilder/experience/?id=003d795c8d9b474c8020a0eabc681e74&page=Mapa-Geral)	17
Figura 2: Extrato da Planta do Piso -1 fornecida Município de Leiria com identificação das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C	19
Figura 3: Extrato da Planta do Piso 1 fornecida Município de Leiria com identificação das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C	20
Figura 4A: Vista do imóvel do lado Sudoeste	61
Figura 5A: Vista do imóvel do lado Sudeste	61
Figura 6A: Vista do alçado norte do topo nascente	61
Figura 7A: Vista da ligação entre o topo nascente e o topo poente (alçado norte)	61
Figura 8A: Vista do alçado norte do topo poente	61
Figura 9A: Vista do alçado oeste do topo poente	61
Figura 10A: Vista da rampa de entrada de veículos para o piso -1	62
Figura 11A: Entrada de veículos na garagem do piso -1	62
Figura 12A: Cancela no acesso à garagem no piso -1	62
Figura 13A: Acesso aos lugares de garagem em avaliação no piso -1	62
Figura 14A: Vista da garagem no piso -1	63
Figura 15A: Corredor de acesso aos arrumos no piso -1	63
Figura 16A: Lugares de estacionamento da Unidade Suscetível de Utilização Independente B no Piso -1 (2 lugares mais à esquerda na fotografia)	63
Figura 17 A: Arrumos da Unidade Suscetível de Utilização Independente B no Piso -1	63
Figura 18A: Lugares de estacionamento da Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso -1 (3 lugares: um à esquerda do pilar e 2 lugares à direita do pilar)	64

Mercado Municipal de Leiria – Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C nos pisos -1 e 1



Figura 19A: Arrumos da Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso -1	64
Figura 20A: Receção na entrada da Unidade Suscetível de Utilização Independente B no Piso 1	64
Figura 21A: Espaço da Unidade Suscetível de Utilização Independente B no Piso 1	64
Figura 22A: Espaço da Unidade Suscetível de Utilização Independente B no Piso 1	65
Figura 23A: Vista das condições da Unidade Suscetível de Utilização Independente B no Piso 1	65
Figura 24A: Espaço de anfiteatro na Unidade Suscetível de Utilização Independente B no Piso 1	65
Figura 25A: Entrada na Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1	65
Figura 26A: Vista do espaço central na Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1	66
Figura 27A: Espaço central e gabinetes na Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1	66
Figura 28 A: Estado da Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1 com muitas patologias construtivas	66
Figura 29A: Acesso de elevador e escada para a Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1	66
Figura 30A: Estado de um dos espaços da Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1	67
Figura 31A: Ilustração das condições de um dos espaços da Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1	67
Figura 32A: Paredes da Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1 com muitas patologias devido às infiltrações	67
Figura 33A: Exemplo de remates da cobertura por concluir na Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1	67

Figura 34A: Estado do anfiteatro na Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1

68

Figura 35A: Estado das instalações sanitárias na Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1

68

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1: Áreas dos pisos	22
Tabela 2: Valor de superfície das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C do piso 1 (serviços) aplicando o Método Comparativo	36
Tabela 3: Cálculo do Valor de Mercado pelo Método do Rendimento	43
Tabela 4: Valor de superfície das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C do piso 1 (serviços) aplicando o Método do Rendimento	44
Tabela 5: Plano de Desenvolvimento do Projeto Imobiliário para a unidade C do piso 1	46
Tabela 6: Estimativa Expectável de Comercialização	46
Tabela 7: Valor de superfície da Unidade Suscetível de Utilização Independente B do piso 1 (serviços) aplicando o Método do Custo Involutivo	49
Tabela 8: Valor de superfície das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C do piso 1 (serviços) aplicando o Método do Custo Involutivo	49

ÍNDICE DE ANEXOS

ANEXO I

- Fotografias do imóvel.

ANEXO II

- Cálculo do valor expectável de receitas brutas – Método Comparativo ou de Mercado.

ANEXO III

- Cálculo do Valor do Imóvel - Método do Custo Involutivo ou Residual Dinâmico.

1. ÂMBITO

O presente relatório é elaborado à data atual da sua apresentação, de acordo com os termos do Regulamento da Comissão do Mercado de Valores Imobiliários (CMVM) n.º 8/2002, com as alterações introduzidas pelos Regulamentos n.º 1/2005 e n.º 7/2007 da CMVM.

O conteúdo do relatório é confidencial e utilizado em exclusivo para a avaliação em apreço, e representa um aditamento e atualização aos valores dos relatórios elaborados em abril de 2020, agosto de 2022 e setembro de 2024.

2. SUMÁRIO

De acordo com os pressupostos enunciados e os critérios de avaliação decorrentes do objetivo estipulado pelo representante do proprietário estimaram-se, à data, valores de mercado distintos para cada Unidade Suscetível de Utilização Independente, que se apresentam de seguida.

Para a Unidade Suscetível de Utilização Independente B no piso 1 do corpo poente do Mercado Municipal de Leiria, destinado a serviços, um valor de mercado de **2.695.000,00€** (são: dois milhões, seiscentos e noventa e cinco mil Euros), a que corresponde um valor anual de direto de superfície de **35.303,95€** (são: trinta e cinco mil, trezentos e três Euros e noventa e cinco cêntimos), que corresponde a um valor por metro quadrado de **13,50€** (são: treze Euros e cinquenta cêntimos), ou seja, um valor mensal de **1,12€/m²**.

Para o uso conjunto das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C do piso 1 do Mercado Municipal de Leiria, destinado a serviços, um valor de mercado de **3.160.000,00€** (são: três milhões, cento e sessenta mil Euros), a que corresponde um valor anual de direto de superfície de **42.211,99€** (são: quarenta e dois mil, duzentos e onze Euros e noventa e nove cêntimos), que corresponde a um valor por metro quadrado de **16,14€** (são: dezasseis Euros e catorze cêntimos), ou seja, um valor mensal de **1,34€/m²**.

Para a Unidade Suscetível de Utilização Independente B no piso – 1 do corpo poente do Mercado Municipal de Leiria, destinado a garagens e arrumos, um valor de mercado de **50.605,71€** (são: cinquenta mil, seiscentos e cinco Euros e setenta e um cêntimos), a que corresponde um rendimento bruto mensal do arrendamento de **410,00€** (são: quatrocentos e dez Euros) e um rendimento bruto anual de **4.920,00€** (são: quatro mil, novecentos e vinte Euros).

Para a Unidade Suscetível de Utilização Independente C no piso – 1 do corpo poente do Mercado Municipal de Leiria, destinado a garagens e arrumos, um valor de mercado de **66.651,43€** (são: sessenta e seis mil, seiscentos e cinquenta e um Euros e quarenta e três cêntimos), a que corresponde um rendimento bruto mensal do arrendamento de **540,00€** (são: quinhentos e quarenta Euros) e um rendimento bruto anual de **6.480,00€** (são: seis mil, quatrocentos e oitenta e novecentos e vinte Euros).

Mercado Municipal de Leiria – Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C nos pisos -1 e 1



Identificação do Perito	Noé Maria Duarte
Avaliador:	Engenheiro Civil inscrito na Ordem dos Engenheiros com o n.º 16747 Perito com aprovação em curso de Avaliação Imobiliária certificado pela CMVM
Imóveis:	Mercado Municipal de Leiria, em Leiria, Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C do piso 1, destinadas a serviços e com uma área total de 2.521,0 m ² , e Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C do piso -1, destinadas a garagens e arrumos e com uma área total de 95,0 m ² , localizada no piso abaixo da cota de soleira.
Localização Geográfica:	Avenida Cidade de Maringá, União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, Leiria, Portugal
Coordenadas de	Latitude: 39°74'96"N
Identificação do Imóvel:	Longitude: 8°80'56"W
Estado do imóvel:	Edifício com uso, em geral em bom estado de conservação
Data da avaliação	27 de fevereiro de 2026
Objetivo da avaliação:	Estimar o valor atual de mercado do imóvel
Conceito de Valor	Valor de Mercado (definição do Banco de Portugal (BP)): “preço pelo qual o bem pode ser vendido mediante contrato entre um vendedor interessado e um comprador com capacidade para realizar a transação, à data da avaliação, no pressuposto de que o imóvel é colocado à venda publicamente, de que as condições de mercado permitem uma transmissão regular do bem e de que se dispõe de um período normal, tendo em conta a natureza do imóvel, para a negociação da venda”
Pressupostos (Principais)	Os valores de área bruta de construção considerados são os existentes e permitidos pelo PDM à data da avaliação
Reservas	Não são feitas reservas
Fontes de informação	Promotores Imobiliários e Mediadores Imobiliários de relevo na zona
Unidade Monetária	Euros (€)
Valor	Para a Unidade Suscetível de Utilização Independente B no piso 1: 2.695.000,00€ (são: dois milhões, seiscentos e noventa e cinco mil Euros); Para o uso conjunto das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C do piso 1: 3.160.000,00€ (são: três milhões, cento e sessenta mil Euros); Para a Unidade Suscetível de Utilização Independente B no piso -1: 50.605,71€ (são: cinquenta mil, seiscentos e cinco Euros e setenta e um cêntimos);

Mercado Municipal de Leiria – Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C nos pisos -1 e 1



	Para a Unidade Suscetível de Utilização Independente C no piso -1: 66.651,43€ (são: sessenta e seis mil, seiscentos e cinquenta e um Euros e quarenta e três cêntimos).
Rendimento bruto anual (Valor Base Hasta)	Para a Unidade Suscetível de Utilização Independente B no piso -1: 4.920,00€ (são: quatro mil, novecentos e vinte Euros); Para a Unidade Suscetível de Utilização Independente C no piso -1: 6.480,00€ (são: seis mil, quatrocentos e oitenta novecentos e vinte Euros).
Valor (anual) do direito de superfície (para 40 anos) (norma nº 96/92)	Para a Unidade Suscetível de Utilização Independente B no piso 1: 35.303,95€ (são: trinta e cinco mil, trezentos e três Euros e noventa e cinco cêntimos); Para o uso conjunto das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C do piso 1: 42.211,99€ (são: quarenta e dois mil, duzentos e onze Euros e noventa e nove cêntimos).
Valor Base Hasta	Para efeitos de fixação do valor base para a Hasta Pública para as Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C do piso 1, considera-se o arredondamento do valor calculado, ficando o valor base do direito de superfície para a hasta pública em: <u>Para a Unidade Suscetível de Utilização Independente B no piso 1</u> VALOR BASE_{DIR SUP} = 2.695.000,00€ (são: dois milhões, seiscentos e noventa e cinco mil Euros) <u>Para o uso conjunto das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C do piso 1:</u> VALOR BASE_{DIR SUP} = 3.160.000,00€ (são: três milhões, cento e sessenta mil Euros)

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

O presente relatório de avaliação imobiliária tem por objetivo a determinação do valor de mercado das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C, no piso – 1 e no piso 1, destinado a garagens e arrumos e a serviços, respetivamente, do edifício do Mercado Municipal de Leiria, localizado em zona urbana, através da determinação do valor do direito de superfície.

O edifício é constituído por um piso abaixo da cota de soleira, cave ou piso -1 para comércio, e dois pisos acima da cota de soleira, o rés-do-chão ou piso 0 para comércio e o 1.º andar ou piso 1 para comércio ou serviços. A presente avaliação parte do pressuposto que o imóvel se encontra livre e disponível e que aí será realizado um projeto de desenvolvimento económico no Piso 1, atribuindo no seu corpo nascente uma ocupação diferente e mais moderna da atual, adaptada às exigências da sociedade atual.

A duração da atribuição do direito de superfície não está a ainda definida, pelo que se fará uma análise para 20, 30, 35 e 40 anos (não é aplicável o conjunto destas durações em todos os métodos de avaliação).

4. LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel em causa, delimitado na Figura 1, está localizado em Avenida Cidade de Maringá, União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, em Leiria, sendo adjacente ao Largo Capitão Salgueiro Maia.

Coordenadas de Identificação do Imóvel: Latitude: 39°74'96"N

Longitude: 8°80'56"W



Figura 1: Localização e identificação do imóvel – Ortofotomapa de 2025 (Fonte: <https://portalgeo.cm-leiria.pt/arcgis/apps/experiencebuilder/experience/?id=003d795c8d9b474c8020a0eabc681e74&page=Mapa-Geral>)

A presente avaliação diz respeito às Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C, no piso – 1 do seu corpo poente, destinado a garagens e arrumos, e no piso 1, em ambos os corpos do edifício, destinado a serviços.

4.1 ENVOLVENTE GERAL

O imóvel localiza-se numa zona de fáceis acessos, fazendo parte do Centro Histórico de Leiria, junto de habitações, comércio, serviços e de equipamentos escolares e de saúde. É servida por transportes públicos e tem bons acessos viários. Está ainda a cerca de 250 m do futuro terminal rodoviário, que está em fase final de construção, junto às Piscinas Municipais.

Trata-se de uma zona urbana consolidada, com bom estacionamento, onde os usos predominantes dos imóveis construídos nas imediações são habitação, serviços e comércio, também de apoio às necessidades dos moradores, como sejam supermercados, cafés, restaurantes, etc.

O imóvel está localizado próximo do Rio Liz, de zonas de lazer, nomeadamente o circuito Polis (que passa a cerca de 75 m) e o Jardim da Almuinha Grande (sensivelmente a 220 m), de zonas desportivas, como o estádio Magalhães Pessoa e as Piscinas Municipais (a 230 m de distância), e inserido no que se considera a zona de Centro Histórico de Leiria, estando a cerca de 600 m do ponto mais central da cidade dessa área.

Apresenta bons acessos às principais redes viárias que servem a cidade, em especial da IC2/EN1 e A19, estando a 1.200 m do nó de acesso a estas vias e à estrada EN109. Possui ainda bons parques de estacionamento adjacentes e outros nas imediações.

A vista é desafogada e para um cenário urbano, com vistas para monumentos culturais e históricos, como é caso do Castelo de Leiria e do Museu da Imagem em Movimento - m|i|mo, e ainda com abundantes espaços verdes e de lazer na envolvente.

4.2 DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

O imóvel, que se encontra livre e disponível, tem uma configuração retangular e distribui-se por um piso abaixo da cota de soleira e dois pisos acima da cota de soleira. Nas Figura 2 e Figura 3 **Error! Reference source not found.** estão representados os espaços em apreciação no piso -1 e no piso 1. O edifício tem um desenvolvimento longitudinal em relação ao arruamento público, com uma orientação nascente-poente, sendo o alçado principal do lado norte.

Faz parte do edifício, no lado poente, as instalações do mercado municipal e da Startup Leiria (que ocupa a Unidade Suscetível de Utilização Independente B e que faz parte deste trabalho de

Mercado Municipal de Leiria – Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C nos pisos -1 e 1



avaliação). É também neste corpo do edifício que se encontram as Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C no piso -1.

Há uma passagem ao nível do piso 1 a unir os dois corpos, nascente e poente. O lado nascente encontra-se, neste momento sem qualquer uso. É nesta área que se nota mais a idade da construção, que tem cerca de 40 anos, que foi tendo alguma manutenção, mas carece de uma intervenção profunda de atualização de arquitetura e infraestruturas, até para acompanhar a intervenção que foi efetuada no corpo poente. No âmbito dessa intervenção houve também um melhoramento das fachadas do edifício do corpo nascente, mas que não abrangeu o seu interior.

Neste corpo do edifício há vários vestígios de infiltrações que terão de ser tratadas e aferido se as mesmas não provocaram patologias nos elementos estruturais, com especial atenção ao nível das armaduras.

O arruamento público adjacente encontra-se infraestruturado, assim como o próprio edifício, nomeadamente com as redes de: abastecimento de água, de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais, de abastecimento de gás natural (não existe ainda no edifício, apenas no arruamento), de fornecimento de energia elétrica e rede de telecomunicações.



Figura 2: Extrato da Planta do Piso -1 fornecida Município de Leiria com identificação das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C

Mercado Municipal de Leiria – Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C nos pisos -1 e 1





Figura 3: Extrato da Planta do Piso 1 fornecida Município de Leiria com identificação das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C

Assim, as Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B, no piso 1, e B e C, no piso -1, encontram-se em bom estado de conservação, com utilização dos espaços para os fins a que se destina esta avaliação. Não há um projeto aprovado ou definido para as alterações da Unidade Suscetível de Utilização Independente C no piso 1, que carece de profundas obras de reabilitação dos elementos construtivos e estruturais presentes, tendo sido considerado que o uso pretendido será de serviços, à semelhança da utilização da Unidade B no mesmo piso.

4.2.1 CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

No que diz respeito à Unidade Suscetível de Utilização Independente B no piso 1, esta área abrange quase a totalidade do piso e inclui uma vasta gama de compartimentos funcionais já existentes ou projetados: 31 gabinetes, auditório, duas salas de reuniões, espaço de *cowork*, receção, zonas de copa e instalações sanitárias.

Na ausência de uma proposta de intervenção definida para o piso 1 do corpo nascente, houve que considerar algumas hipóteses de soluções arquitetónicas e construtivas usuais em construções deste tipo e para a região, tendo em conta o que o mercado imobiliário procura. A intervenção deverá compreender a demolição de alguns elementos construtivos não

estruturais, nomeadamente paredes, e substituição das infraestruturas prediais, de águas e saneamento. As redes elétricas e de telecomunicações também sofrerão alterações profundas.

Por causa dos vestígios de infiltrações encontradas, através de ensaios destrutivos, ter-se-á de avaliar a necessidade de realização de reforços estruturais na atual estrutura.

Em termos de acabamentos, quer interiores, quer exteriores, serão correntes e usuais em construções novas deste tipo, com uma qualidade média, com soluções de isolamento acústico que respeitem os regulamentos vigentes. Serão implementadas todas as soluções regulamentares que melhorem o conforto dos utilizadores e a poupança de energia.

Em termos de infraestruturas, as redes de águas serão executadas com tubagem MULTI PEX-AL-PEX (Multicamadas), a rede de esgotos e pluviais com tubagem de PVC e a tubagem de gás com tubagem PEAD no exterior e Cobre no interior. As redes de eletricidade e telecomunicações respeitarão a legislação atual e as aparelhagens utilizadas serão de marcas de qualidade.

Dever-se-á prever ainda a instalação de equipamentos de climatização nos vários espaços públicos.

4.2.2 CARACTERÍSTICAS DAS INFRAESTRUTURAS E DOS ARRANJOS EXTERIORES

As infraestruturas e os arranjos exteriores que dizem respeito às ligações às redes públicas existentes serão da responsabilidade do construtor/promotor, tendo sido considerados na presente avaliação os custos dos mesmos.

Assume-se que para os arranjos exteriores os materiais a aplicar serão os existentes: pavimentação na faixa de rodagem em betuminoso, o lancil será em pedra e os passeios serão executados com calçada fina de pedra de calcário branco.

4.3 DEFINIÇÃO DE ÁREAS

As áreas brutas de todas as Unidades Suscetíveis de Utilização Independente são medidas pelo perímetro interior das paredes do imóvel, conforme fornecido pelo Município de Leiria. Como neste caso como não há lugar à construção de novas paredes exteriores, as áreas brutas consideradas na análise são as identificadas nas plantas cujos extratos se apresentam nas Figura 2 e Figura 3, e são as áreas consideradas para uma utilização comercial. A tabela seguinte resume as áreas comercializáveis distribuídas por cada piso.

Não existindo ainda a definição de um projeto de alterações para o espaço do piso 1 do corpo nascente, as áreas brutas utilizadas na presente avaliação do imóvel são iguais às identificadas nas plantas arquitetónicas disponibilizadas, considerando-se que as demolições a realizar e os novos espaços definidos não resultarão em redução de áreas ou cérceas.

Piso -1	
Espaço	Área
Unidade Suscetível de Utilização Independente B	41,00 m ²
Unidade Suscetível de Utilização Independente C	54,00 m ²
Soma (área bruta)	95,00 m²
Piso 1	
Espaço	Área
Unidade Suscetível de Utilização Independente B	1474,00 m ²
Unidade Suscetível de Utilização Independente C	1047,00 m ²
Soma (área bruta)	2 521,00 m²
Soma da área dos 2 pisos	2 616,00 m²

Tabela 1: Áreas dos pisos

4.4 DESCRIÇÃO DAS DILIGÊNCIAS EFETUADAS, DE ESTUDOS E DADOS SECTORIAIS UTILIZADOS

Foi consultada a sítio de internet da Câmara Municipal para análise do PDM do local.

Para a determinação do valor do imóvel, considerado livre de ónus ou encargo, foi feita a seguinte análise:

1. Dados recolhidos:

- Plantas de localização;
- Análise de mercado.

2. Análise do Plano Diretor Municipal (PDM) de Leiria:

Não havendo um projeto de alterações aprovado, analisando o PDM e restante legislação mencionada acima, considerou-se que a área bruta construtiva será igual à área existente.

5. CARACTERÍSTICAS DO MERCADO LOCAL

5.1 ANÁLISE DO MERCADO

A cidade de Leiria está localizada no centro do País, sendo uma região com forte desenvolvimento industrial, de comércio e de serviços. Possui boas escolas, incluindo de ensino superior, e um hospital bem equipado, para além de vários centros de saúde.

Sendo servida por boas vias de comunicação, com bons e rápidos acessos, quer ao norte do País, quer ao sul, permitiu a fixação de indústrias, comércios e serviços, consolidando o seu crescimento, e contribuindo para afixação de população.

Está, pois, inserida numa região com uma dinâmica económica em crescimento, geradora de empregos, com serviços de apoio, como escolas e hospitais, e com uma proximidade à natureza, como as praias do Atlântico e serra, sendo também por isso apelativa para se viver.

5.2 DINÂMICA ECONÓMICA NACIONAL E EUROPEIA

O início de 2026 testemunha uma recuperação robusta da economia da Zona Euro, após o período de ajustamento pós-inflacionário de meados da década. Portugal, em particular, destaca-se com um desempenho superior à média europeia.

Crescimento do PIB e Confiança Empresarial: As projeções mais credíveis para 2026 apontam para um crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) nacional na ordem dos **2,0% a 2,3%**. Este diferencial positivo é impulsionado, em grande medida, pela maturidade da execução dos fundos do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) e do Portugal 2030, que injetam liquidez na economia real e fomentam a modernização das infraestruturas. Para o mercado de Leiria, uma cidade com um tecido empresarial densamente povoado por PME industriais e tecnológicas, este crescimento traduz-se numa maior propensão para o investimento em instalações corporativas (*Corporate Real Estate*). Empresas em fase de expansão ou consolidação procuram ativos que reflitam a sua solidez, validando a procura por espaços *prime* como o Piso 1 do Mercado de Leiria.

Inflação e Estabilidade de Preços: A taxa de inflação em Portugal estabilizou em torno dos **2,0%** em 2026, convergindo com a meta de longo prazo do Banco Central Europeu (BCE). Esta estabilidade é fundamental para a avaliação imobiliária por dois motivos estruturais:

1. **Previsibilidade de Rendas:** Permite a modelação de fluxos de caixa com taxas de crescimento de renda (*rental growth*) sustentáveis e defensáveis, reduzindo o prémio de risco exigido pelos investidores por incerteza inflacionista.
2. **Custos Operacionais (OPEX):** A estabilização dos preços da energia e serviços mitiga o risco de erosão da margem líquida operacional (NOI), especialmente em contratos onde o proprietário retém responsabilidades de manutenção.

5.3 TENDÊNCIAS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM 2026

O ano de 2025 fechou com um volume de investimento comercial em Portugal de cerca de **2,82 mil milhões de euros**, um crescimento de **22%** face ao ano anterior. Esta retoma da liquidez não é uniforme, apresentando tendências claras que beneficiam ativos como o Mercado de Leiria.

A Ascensão das Cidades Secundárias ("Tier 2 Cities"): Uma das tendências mais marcantes para 2026 é a saturação e compressão extrema de *yields* em Lisboa e Porto, levando o capital institucional e os *family offices* a procurar diversificação geográfica. Cidades como Leiria, Braga e Setúbal emergem como destinos preferenciais. Nestes mercados, os investidores encontram ativos com fundamentais de ocupação sólidos (baixa vacância) e *yields* que oferecem um prémio de risco atrativo (*spread* de 75-100 bps face ao Porto).

Bipolarização do Mercado de Escritórios:

O setor de escritórios vive uma dicotomia acentuada. A procura concentra-se quase exclusivamente em ativos de Classe A, que cumpram critérios ESG (Ambientais, Sociais e de Governança) e ofereçam flexibilidade espacial. Edifícios obsoletos sofrem descontos severos ou obsolescência funcional. O Mercado Municipal, pela sua arquitetura icónica e potencial de reabilitação moderna, posiciona-se no segmento vencedor desta bipolarização, atraindo inquilinos que valorizam a centralidade e a sustentabilidade da reabilitação urbana

5.4 RITMOS DE COLOCAÇÃO DO PRODUTO NO MERCADO

Na década de 90 do século passado e na primeira década deste século, houve um grande crescimento construtivo, relativamente ordenado, mas que melhorou substancialmente com a aplicação das regras de ordenamento. Na região predominam as edificações em prédios até 4 ou 5 pisos, com poucas exceções com mais pisos, e um número considerável de moradias para habitação.

As frações para serviços ou comércio não demoram muito tempo a serem vendidas, em especial as que apresentam melhores características de funcionamento, como é o caso do presente imóvel, o que conduz a um valor de venda por metro quadrado apetecível para os investidores, em especial na zona onde este se encontra.

Desta forma, pelos imóveis já construídos em locais similares, prevê-se que o imóvel em questão, pela sua localização e potencial, venha a ter uma boa aceitação pelo mercado imobiliário, estimando-se uma procura assinalável no concurso público a levar a cabo para a sua comercialização.

O mercado de escritórios leiriense caracteriza-se por uma escassez crónica de oferta qualificada. A maioria do *stock* existente reside em edifícios de serviços da década de 1990 ou em adaptações de frações habitacionais, que não respondem às exigências das empresas modernas em termos de eficiência energética, infraestrutura tecnológica e *layout* em *open space*.

Dinâmica da Procura:

A procura é liderada por três vetores:

1. **Empresas de TMT (Tecnologia, Media e Telecomunicações):** Atraídas pela proximidade ao Politécnico de Leiria e pelo ecossistema de inovação local (ex: Startup Leiria).
2. **Serviços Partilhados e Consultoria:** Grandes grupos industriais da região (moldes, vidro) centralizam funções administrativas na cidade.
3. **Serviços Públicos Descentralizados:** A necessidade de modernização dos serviços estatais alimenta a procura por grandes lajes.

5.5 PROSPEÇÃO

A prospeção é um elemento fundamental da avaliação imobiliária, que depois de recolhida tem de ser tratada. A mesma deve integrar um número mínimo entre oito a dez imóveis por forma a ter uma amostra com dados mais fidedignos e acautelar quaisquer fatores externos que possam ter influenciado alguma das transações e, consequentemente, o seu valor.

A prospeção foi efetuada *in situ* e recorrendo a Promotores Imobiliários e Mediadores Imobiliários influentes na zona e no mercado em que se insere o imóvel.

Procedeu-se à recolha de dados que foram posteriormente tratados e homogeneizados. As variáveis consideradas no levantamento das amostras são as que efetivamente são explicativas da criação de valor na cidade de Leiria e que se são as seguintes:

- Tipologia;
- Estacionamentos;
- Localização;
- Estado de conservação.

A prospeção aconteceu em imóveis com uma qualidade construtiva similar à do imóvel que se está a avaliar e também com um nível de acabamentos equivalente ao pretendido na nova construção, pelo que não se consideraram essas variáveis explicativas.

Rendas de Mercado (*Market Rent*): A prospeção realizada em janeiro de 2026 indica uma pressão ascendente nas rendas, com um crescimento homólogo na ordem dos 12%.

- Escritórios Prime (Novos/Renovados): Na zona da Av. Marquês de Pombal e envolvente direta, as rendas de referência (*asking rents*) situam-se firmemente entre 12,00 €/m² e 14,00 €/m². Os ativos de referência, com certificação energética elevada e estacionamento, transacionam-se no topo deste intervalo. Espaços menores (<50 m²) atingem 16,00 €/m², refletindo o prémio da flexibilidade.
- Escritórios Secundários: O mercado secundário, composto por edifícios mais antigos sem renovação integral, apresenta rendas entre 7,00 €/m² e 9,00 €/m².
- Estacionamentos/garagens em parqueamento: rendas entre 4,00 €/m² e 7,00 €/m².

Mercado Municipal de Leiria – Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C nos pisos -1 e 1



- Arrumos/arrecadações: rendas entre 15,00 €/m² e 25,00 €/m².

Taxa de Vacância: Para o segmento de qualidade (Grade A/B+), a taxa de vacância em Leiria é residual, estimada abaixo dos 5%. Isto confere um poder negocial significativo aos proprietários de ativos qualificados e reduz o risco de colocação no mercado.

Assim, os valores finais alcançados, depois de homogeneizados, conduziram aos seguintes valores presumíveis de venda e arrendamento para os imóveis de serviços, garagens e arrumos, aplicando o critério comparativo:

- Valor de Mercado para venda:
 - Fração para comércio ou serviços – 1.000,00€/m²;
- Valor de Mercado para arrendamento:
 - Serviços – valor mensal de 12,00€/m²;
 - Garagens em parqueamentos – valor mensal de 4,00€/m²;
 - Arrumos (limitados por rede aberta)– valor mensal de 15,00€/m².

6. CONCEITOS DE VALOR

Aplicam-se os seguintes conceitos de valor:

- **Valor de Mercado do Imóvel**, pela definição do Banco de Portugal, corresponde ao “preço pelo qual o bem pode ser vendido mediante contrato entre um vendedor interessado e um comprador com capacidade para realizar a transação, à data da avaliação, no pressuposto de que o imóvel é colocado à venda publicamente, de que as condições de mercado permitem uma transmissão regular do bem e de que se dispõe de um período normal, tendo em conta a natureza do imóvel, para a negociação da venda”. Pela definição do *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS), **Valor de Mercado** (*Market Value*) é “a estimativa do valor mais provável pela qual, na data da avaliação, o imóvel poderá ser transacionado entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes, após um processo comercial, atuaram de forma esclarecida e prudente, sem coação”.
- **Valor Potencial** é o valor atual do imóvel considerando os seus rendimentos futuros, capitalizados a uma determinada taxa de rentabilidade esperada pelo investidor.
- **Valor Residual** é uma medida de valor utilizada na avaliação de terrenos ou imóveis a reabilitar, sendo obtido através da dedução ao valor potencial do imóvel de todos os custos diretos e indiretos ao desenvolvimento do processo imobiliário.

7. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

O Regulamento n.º 8/2002 da CMVM, no artigo 16.º refere que se deverão utilizar dois dos três métodos de avaliação: o Método Comparativo, o Método do Rendimento e/ou o Método do Custo.

Na presente avaliação recorreu-se à utilização do Método do Custo, do Método Comparativo ou de Mercado para auxiliar o primeiro e do Método do Rendimento.

7.1 MÉTODO COMPARATIVO OU DE MERCADO

O método comparativo é um método que permite determinar o valor de mercado. Consiste na comparação direta, a partir de uma prospeção *in situ*, de valores de transação de imóveis semelhantes e comparáveis e/ou de propostas efetivas de aquisição, cujos valores são a imagem do momento da avaliação.

Este método direto de avaliação define o valor de um bem patrimonial por comparação com bens idênticos mediante ponderação por fatores (corretivos) apreciativos (superiores à unidade) ou depreciativos (inferiores à unidade), ou seja, homogeneização. A homogeneização é a conversão de todos os valores obtidos na prospeção em valores homólogos e, logo, comparáveis. Para se poder proceder ao cálculo dos coeficientes corretivos, terão de se encontrar dois imóveis da amostra que sejam idênticos em tudo exceto numa das variáveis explicativas.

Como se referiu, a utilização deste método implica a existência de uma amostra representativa e credível em termos de transações e/ou propostas efetivas de aquisição cujos valores são a imagem do momento da avaliação. A quantidade de informação deve ser suficiente, de forma a ser relevante e se obtenham dados mais fidedignos, despistando os valores de transações que tenham sido influenciadas por fatores externos.

O método consiste em três etapas:

1. Recolha da amostra mediante bens comparáveis àquele que se pretende avaliar;
2. Homogeneizar a amostra depreciando as favorecidas e apreciando as desfavorecidas;
3. Aplicar os fatores corretivos à amostra para obtenção da média final do bem a avaliar.

Recorre-se a este método para determinar:

- O valor de mercado das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C do piso 1 (serviços).

7.1.1 PROCEDIMENTO DE ANÁLISE

A primeira tarefa consiste, em função das características assumidas para o empreendimento, as quais foram definidas anteriormente e encontram-se de acordo com a oferta disponível no mercado, em efetuar uma recolha de imóveis sobre a qual foi possível aferir os preços de mercado praticados na zona, através de consultas a Promotores Imobiliários e Mediadores Imobiliários de relevo na zona.

Com base nessa recolha, prospeção de mercado, obtiveram-se conjuntos de amostras em função do uso pretendido, que serviram para a determinação dos valores de mercado das unidades/imóveis em avaliação. No **Anexo I**, estão identificados esses valores de mercado para o uso de serviços, assim como os totais obtidos com este método para previsão de receitas brutas alcançadas para as frações em questão.

O valor alcançado por este método é de **2.521.000,00€ (são: dois milhões, quinhentos e vinte e um mil Euros)**.

7.1.2 CÁLCULO DE RENDAS E VALOR DE SUPERFÍCIE

A fórmula de cálculo para o direito de superfície (VS) é dada por:

$$VS = VM \times \frac{n}{100} \times b$$

Onde:

- VM é o valor de mercado do imóvel;
- N é o número de anos pelo qual é constituído o direito de superfície;
- b é uma eventual bonificação por razões sociais ou afins.

Foi efetuada uma análise para vários prazos usados neste método de avaliação considerando que não há bonificação (b =1), que se apresenta na Tabela 2.

Caso o valor do direito de superfície seja pago através de renda anual, o valor da primeira renda a pagar é a constante da fórmula da Proposta nº 96/92 – critérios valorimétricos relativos a direitos de superfície, e é dada por:

$$R_1 = VS \times \frac{1 - C}{C - C^{n+1}} \times (1 + r)$$

Em que o fator C é obtido pela fórmula:

$$C = \frac{1 + r}{1 + i}$$

Sendo:

- r – taxa de atualização de arrendamentos em vigor;
- i – taxa indicativa da APB para depósitos a prazo a um ano;

A taxa de atualização dos arrendamentos atual é a publicada no Aviso n.º 23174/2025/2 do Instituto Nacional de Estatística, sendo o coeficiente de 1,0224, o que corresponde a r=2,24%.

Presentemente e atendendo à atual conjuntura, considera-se para a taxa *i* a taxa indexante Euribor¹ a 3 meses com um *spread* de 1,5%, ficando $i = 2,037\% + 1,50\% = 3,537\%$. O coeficiente C fica: C = 98,75%.

Assim, as estimativas para os valores da primeira renda anual, para vários prazos de conceção, são apresentadas nas tabelas seguintes, considerando o conjunto do corpo poente e nascente do piso 1 (1.º andar).

1

Euribor a 3 meses	
2026-02-02	2,022%
2026-01-02	2,029%
2025-12-01	2,060%
Média	2,037%

Cotação Euribor a 3 meses (fonte: <https://www.euribor-rates.eu/pt/taxas-euribor-actuais/2/euribor-taxa-3-meses/>)

Mercado Municipal de Leiria – Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C nos pisos -1 e 1



N.º de anos (n)	20	30	35	40
VM	2 521 000,00 €	2 521 000,00 €	2 521 000,00 €	2 521 000,00 €
VS	504 200,00 €	756 300,00 €	882 350,00 €	1 008 400,00 €
R1	29 344,83 €	31 150,86 €	32 079,30 €	33 024,59 €
Valor por m²:	11,22 €	11,91 €	12,26 €	12,62 €
Valor mensal por m²:	0,93 €	0,99 €	1,02 €	1,05 €
Considerando um período de carência para o primeiro ano:				
R1	30 703,13 €	32 035,03 €	32 830,27 €	33 676,09 €
Valor por m²:	11,74 €	12,25 €	12,55 €	12,87 €
Valor mensal por m²:	0,98 €	1,02 €	1,05 €	1,07 €

Tabela 2: Valor de superfície das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C do piso 1
(serviços) aplicando o Método Comparativo

7.2 MÉTODO DO RENDIMENTO

Este método da capitalização dos rendimentos visa determinar o valor do imóvel através da análise da sua capacidade de produzir rendimentos. Consiste na estimativa do valor potencial de um imóvel de uso continuado, em função dos rendimentos que possa produzir, nomeadamente para o caso de serviços. Este método relaciona o rendimento futuro com base no pressuposto de otimização e face ao tempo de vida económica, com o seu valor presente de forma a obter-se o valor de mercado em “utilização continuada”. O enquadramento deste método está direccionado para a determinação do valor presente de rendimentos futuros, segundo o seu valor e estado atuais.

Ter-se-á de supor que os rendimentos (rendas) são constantes e perpétuos (com um contrato de arrendamento para um período mínimo de 20 anos). Os rendimentos serão capitalizados com uma taxa de remuneração constante, ou seja, efetuando a capitalização direta dos rendimentos a uma taxa que representa a taxa de remuneração que o investidor pretende para os seus investimentos. Aplica-se a seguinte fórmula para obter o valor atual do imóvel.

$$V = \frac{R}{tx}$$

Onde:

V – é o valor (potencial) do imóvel;

R – é a renda ou rendimentos do período considerado;

tx – é a taxa de capitalização para o período considerado.

A renda é uma renda potencial, pois como se considera uma renda constante e perpétua, o valor do imóvel será um valor potencial.

O valor final será determinado subtraindo ao valor potencial alcançado, o valor considerado para obras de beneficiação, adaptação, reabilitação ou outras intervenções necessárias para repor as características de qualidade física e ambiental das instalações.

Para o cálculo do método do rendimento procedeu-se a uma avaliação, quer do mercado de Leiria, quer da realidade de geração de *cash-flow* resultante do uso esperado do edifício, em

valências distintas. Este método capitaliza a renda anual líquida potencial resultante do uso do edifício.

Recorre-se a este método para determinar:

- O valor de mercado das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C do piso 1 (serviços);
- O valor de mercado da fração para estacionamento;
- O valor de mercado da fração para arrumos.

7.2.1 POSSIBILIDADES DE EXPLORAÇÃO

Em relação ao método do rendimento foi considerada a hipótese de que o promotor irá explorar o espaço para serviços (espaço empresarial), tendo sido adotadas metodologias de estimativas previsionais para os respetivos custos de desenvolvimento e encargos de exploração.

7.2.2 CUSTOS DE CONSTRUÇÃO E REABILITAÇÃO

Para a reabilitação de Escritórios (Piso 1), a transformação de espaço bruto em escritórios *Grade A* (incluindo AVAC, redes estruturadas, divisórias acústicas, iluminação LED e acabamentos nobres) tem um custo de mercado estimado entre 950 €/m² e 1.500 €/m², adotando-se **1.100,00 €/m²** como valor de referência prudente.

Assim, relativamente aos custos de construção, investimento inicial, no que refere aos custos de infraestruturas e de construção, teve-se em consideração a seguinte estimativa de custos:

7.2.3 RENDIMENTOS ESPERADOS PELA EXPLORAÇÃO PRÓPRIA

Nesta primeira hipótese partiu-se do princípio de que o promotor irá explorar o espaço para serviços de restauração, lazer e espaço empresarial. Sendo assim várias suposições foram assumidas para perceber quais os *cash-flows* esperados futuros.

7.2.4 CONTEXTO DO MERCADO

Leiria tem testemunhado um crescimento constante e significativo no seu mercado imobiliário. Este crescimento é impulsionado por vários fatores, incluindo a sua localização estratégica, qualidade de vida, infraestrutura robusta e a presença de instituições educacionais e empresariais de renome.

Como já referido, a cidade está estrategicamente posicionada entre Lisboa e Porto, com fácil acesso a ambos através da autoestrada A1, A8 e A17. Além disso, a cidade é servida por uma boa rede de transportes públicos, incluindo ligações ferroviárias. A infraestrutura de Leiria é moderna e bem desenvolvida, com hospitais, centros comerciais, e uma variedade de serviços públicos e privados que contribuem para a sua atratividade.

Nos últimos anos, Leiria tem experimentado um desenvolvimento urbano considerável. A requalificação de áreas centrais, a construção de novos empreendimentos habitacionais e comerciais, e a melhoria das infraestruturas têm atraído tanto residentes como investidores. Projetos de urbanização têm sido implementados para melhorar a qualidade de vida e aumentar a atratividade da cidade para novos negócios e moradores.

A cidade combina a tranquilidade de uma cidade menor com as comodidades de uma cidade maior. Parques, áreas verdes, eventos culturais e desportivos são alguns dos fatores que contribuem para a qualidade de vida em Leiria. A segurança e a oferta educativa de qualidade são também fatores que atraem famílias para a cidade.

7.2.5 MERCADO RESIDENCIAL

O mercado residencial em Leiria tem visto um aumento na procura, impulsionado pelo crescimento da população e pela migração interna. Este crescimento demográfico tem levado a uma valorização dos imóveis. Em janeiro de 2026, o preço médio de venda de imóveis residenciais em Leiria era de 1.779,00 €/m², representando um crescimento anual de 9,9%². Este aumento constante nos preços reflete a confiança dos investidores e a atratividade da cidade para novos moradores.

² Fonte: Idealista, em janeiro 2026, <https://www.idealista.pt/media/relatorios-preco-habitacao/venda/leiria/leiria/>

7.2.6 MERCADO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL

O mercado de arrendamento em Leiria é dinâmico e competitivo. A procura por imóveis para arrendamento tem crescido, impulsionada por estudantes universitários, profissionais em mobilidade e famílias que preferem arrendar em vez de comprar. A análise de várias fontes indica que o preço médio de arrendamento em Leiria é de 8,90€/m²/mês³. Este valor reflete a diversidade de ofertas e a localização dos imóveis, sendo uma base sólida para avaliar o potencial de rendimento de novos projetos.

7.2.7 MERCADO COMERCIAL

O mercado de imóveis comerciais em Leiria também tem mostrado sinais de crescimento. A cidade tem atraído empresas de diversos setores, incluindo tecnologia, saúde e serviços, devido à sua localização estratégica e infraestrutura de qualidade. A procura por espaços comerciais bem localizados tem aumentado, resultando em uma valorização desses imóveis. Áreas comerciais e de serviços bem localizadas são altamente valorizadas, especialmente aquelas próximas a eixos rodoviários principais e com fácil acesso a transportes públicos.

A prospeção aconteceu juntos de mediadores locais e ainda nas plataformas imobiliárias Idealista e Properstar.

7.2.8 COMPARAÇÃO REGIONAL

Comparando com outras cidades da região Centro, Leiria destaca-se pela sua acessibilidade, infraestrutura e qualidade de vida. Cidades como Coimbra e Aveiro também têm mercados imobiliários ativos, mas Leiria se beneficia de um equilíbrio entre o crescimento urbano e a preservação de um ambiente de alta qualidade de vida. Este equilíbrio torna Leiria um destino atraente tanto para residentes quanto para investidores.

7.2.9 TENDÊNCIAS FUTURAS

O futuro do mercado imobiliário em Leiria parece promissor. As tendências indicam um crescimento contínuo na procura por imóveis residenciais e comerciais, impulsionado pelo

³ Fonte: Idealista, em janeiro 2026, <https://www.idealista.pt/media/relatorios-preco-habitacao/arrendamento/leiria/leiria/>

desenvolvimento económico e a melhoria constante da infraestrutura urbana. A sustentabilidade e a inovação serão fatores-chave no desenvolvimento futuro da cidade, com projetos que visam melhorar a eficiência energética e a qualidade de vida dos residentes.

Apesar das perspetivas positivas, o mercado imobiliário de Leiria enfrenta alguns desafios. A necessidade de equilibrar o desenvolvimento urbano com a preservação ambiental é um desafio constante. Além disso, a acessibilidade económica dos imóveis para a população local deve ser considerada, especialmente com o aumento dos preços de venda e arrendamento. A gestão eficiente dos recursos urbanos e a implementação de políticas inclusivas serão essenciais para enfrentar esses desafios.

Leiria oferece um mercado imobiliário robusto e em crescimento, com oportunidades significativas para investimentos. A cidade combina acessibilidade, infraestrutura de qualidade e um ambiente atraente, tornando-se um destino ideal para novos negócios e moradores. Com um mercado residencial e comercial dinâmico, Leiria continua a atrair investimentos e a crescer de forma sustentável, consolidando sua posição como uma das cidades mais promissoras da região Centro de Portugal.

7.2.10 POTENCIAL ARRENDAMENTO

A análise de mercado para os vários usos está identificada no ponto 5.5.

Para as Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C no piso 1, de uso serviços, foi alcançado o valor de **12,00€/m²**.

As Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C no piso -1 compreendem duas utilizações distintas, nomeadamente, estacionamento em garagem, com o valor mensal de 4,00€/m², e arrumos, com o valor mensal de 15,00€/m². Como os dois usos fazem parte da mesma fração optou-se por aplicar uma média arredondada aos seus valores, resultando num valor de **10,00€/m²**.

7.2.11 POTENCIAL DE RENTABILIDADE EM LEIRIA

Considerando o cenário de crescimento contínuo da cidade e a sua atratividade tanto para investidores quanto para novos negócios, espera-se que os espaços disponíveis nos pisos 1 e -1 do Mercado Municipal de Leiria, com funções de escritórios/serviços no **piso 1** e arrumos e estacionamento no **piso -1**, gerem fluxos de caixa sólidos a longo prazo.

Conforme referido no ponto anterior, a **renda potencial para os escritórios no piso 1** será calculada em **12,00€/m²**, enquanto os arrumos e estacionamento no **piso -1** estão estimados em **10,00€/m²**.

A **Taxa de capitalização** (ou yield) é uma métrica que reflete o retorno que um investidor espera ao aplicar capital num determinado ativo imobiliário, com base nos riscos e nos rendimentos que o imóvel pode gerar.

Benchmarking Nacional (Prime 2026):

- Escritórios Lisboa: 5,00%.
- Escritórios Porto: 6,50%.
- Logística Prime: 5,50%.

Ajuste de Risco para Leiria: Leiria é um mercado secundário líquido, mas com menor profundidade de transações que o Porto. Aplica-se um prémio de risco de **75 a 100 pontos base (bps)** sobre as *yields* do Porto.

Yield Escritórios Leiria (Renovado): Estimada entre 7,00% e 7,50%. Para o Piso 1, dada a dimensão e centralidade, adota-se o limite inferior (7,00%) no cenário estabilizado.

Assim, adota-se uma taxa de capitalização de **7%**, projetada para refletir o risco e o retorno de investimento no mercado atual, esperando-se uma significativa valorização do imóvel nos próximos anos.

7.2.12 CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO

A tabela seguinte resume o cálculo do Valor de Mercado aplicando o Método do Rendimento para todas as Unidade Suscetível de Utilização Independente separadamente e também para a sua soma por uso, garagens e arrumos no piso -1 e serviços no piso 1.

Unidade de utilização	B (piso -1)	C (piso -1)	B (piso 1)	C (piso 1)
Valor mensal de renda (por m²)	10,00 €	10,00 €	12,00 €	12,00 €
Área (m²)	41,00	54,00	1 474,00	1 047,00
Rendimento bruto mensal	410,00 €	540,00 €	17 688,00 €	12 564,00 €
Rendimento bruto anual	4 920,00 €	6 480,00 €	212 256,00 €	150 768,00 €
Despesas e deduções:				
Vacância (5%)	246,00 €	324,00 €	10 612,80 €	7 538,40 €
Despesas operacionais (20%)	984,00 €	1 296,00 €	42 451,20 €	30 153,60 €
Custos de gestão (3%)	147,60 €	194,40 €	6 367,68 €	4 523,04 €
Rendimento líquido anual	3 542,40 €	4 665,60 €	152 824,32 €	108 552,96 €
Taxa de capitalização	7%	7%	7%	7%
Valor de Mercado	50 605,71 €	66 651,43 €	2 183 204,57 €	1 550 756,57 €
Investimento em adaptação				
Custo de adaptação (por m²)	- €	- €	- €	1 100,00 €
Custo de adaptação	- €	- €	- €	1 151 700,00 €
Valor final ajustado	50 605,71 €	66 651,43 €	2 183 204,57 €	399 056,57 €
Somando as unidades com uso igual	117 257,14 €		2 582 261,14 €	

Tabela 3: Cálculo do Valor de Mercado pelo Método do Rendimento

7.2.13 CÁLCULO DE RENDAS E VALOR DE SUPERFÍCIE

Aplicando para o caso das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C do piso 1 (serviços) as fórmulas descritas em 7.1.2, assim como os pressupostos elencados nesse subcapítulo, foi efetuada uma análise para vários prazos usados neste método de avaliação considerando que não há bonificação ($b=1$), cujos resultados se apresentam na Tabela 4.

Assim, as estimativas para os valores da primeira renda anual, para vários prazos de concessão, são apresentadas nas tabelas seguintes, considerando o conjunto cave e rés-do-chão (pisos -1 e 0) e na outra tabela apenas considerando o 1.º andar (piso 1).

N.º de anos (n)	20	30	35	40
VM	2 582 261,14 €	2 582 261,14 €	2 582 261,14 €	2 582 261,14 €
VS	516 452,23 €	774 678,34 €	903 791,40 €	1 032 904,46 €
R1	30 057,92 €	31 907,83 €	32 858,84 €	33 827,09 €
Valor por m²:	11,49 €	12,20 €	12,56 €	12,93 €
Valor mensal por m²:	0,96 €	1,02 €	1,05 €	1,08 €
Considerando um período de carência para o primeiro ano:				
R1	31 449,23 €	32 813,49 €	33 628,06 €	34 494,43 €
Valor por m²:	12,02 €	12,54 €	12,85 €	13,19 €
Valor mensal por m²:	1,00 €	1,05 €	1,07 €	1,10 €

Tabela 4: Valor de superfície das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C do piso 1 (serviços) aplicando o Método do Rendimento

7.3 MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

Através da aplicação deste método pretende-se determinar o valor de mercado do imóvel (valor residual), considerando o bem transacionável, através de uma abordagem dinâmica. Embora seja um método mais aplicável quando o bem imóvel será vendido, entendeu-se por bem também comparar com este método, adaptando ao pressuposto do bem imóvel ser arrendado.

Este método consiste em deduzir ao valor total do imóvel, o qual é a soma do valor de mercado das habitações, após a sua conclusão, todos os custos diretos e indiretos associados ao desenvolvimento do projeto imobiliário. A fórmula aplicável é seguinte:

$$V = \sum_{p=1}^n \left(-\frac{C_p}{(1+t)^p} + \frac{(R_p - D_p)}{(1+t)^p} \right) + \frac{V_r}{(1+t)^n}$$

Onde:

V – Valor do Imóvel antes da execução do empreendimento;

C – Custos de execução do Projeto Imobiliário;

R – Rendimentos Previstos;

D – Despesas Operacionais;

Vr – Valor Residual;

t – Taxa de Atualização;

p – Período;

n – Vida Prevista do Investimento.

Para o desenvolvimento do projeto imobiliário efetuou-se a previsão apresentada na tabela seguinte. Para o ano N foram aplicados vários limites: 20 anos, 30 anos, 35 anos e 40 anos.

Atividades	Ano 1		Ano 2 ao Ano N	
	1º Semestre	2º Semestre	1º Semestre	2º Semestre
Elaboração de projetos				
Taxas e Licenças (iniciais)				
Obras de Edificação				
Vistorias - Taxas e Licenças				
Comercialização de frações				

Tabela 5: Plano de Desenvolvimento do Projeto Imobiliário para a unidade C do piso 1

Para a comercialização das unidades, foi admitido a estimativa de venda apresentada na Tabela 6. A mesma foi efetuada de acordo com as prospeções efetuadas na zona a Promotores Imobiliários e Mediadores Imobiliários de relevo.

Frações de comércio ou serviço				
Ações Expectáveis	Tempo (Anos)			
	1	2	3	N
Unidade Suscetível de Utilização Independente B (piso 1)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Unidade Suscetível de Utilização Independente C (piso 1)	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Tabela 6: Estimativa Expectável de Comercialização

Consideraram-se duas possibilidades de uso para a avaliação: o uso da Unidade Suscetível de Utilização Independente B do piso 1 (serviços), que já está em perfeitas condições de funcionamento, e o uso simultâneo das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente, B e C. Pelo nível de patologias construtivas e estado de conservação da Unidade Suscetível de Utilização Independente C do piso 1, com os valores de mercado atuais, a sua exploração nos primeiros anos é de saldo negativo ou muito baixo, atingindo o valor de 334.829,28€ a 40 anos. Pelo facto, considerou-se não ser economicamente viável o uso desta Unidade em separado e considerou-se a sua avaliação conjunta com a Unidade B do mesmo piso.

Tendo em consideração o carácter temporal de desenvolvimento do empreendimento, o estudo foi efetuado através de uma análise de fluxos de caixa atualizados – *Cash Flows*. No **Anexo II** encontram-se os valores das várias parcelas usadas para o cálculo do valor do imóvel através

Método do Custo Involutivo ou Residual Dinâmico, para um horizonte de 20, 30, 35 e 40 anos, e para as duas situações: o uso isolado da Unidade Suscetível de Utilização Independente B do piso 1 e uso conjunto das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C do piso 1.

Os fluxos financeiros dividem-se em diretos e indiretos:

- **Custos indiretos:**
 - Custos de aquisição do imóvel, num ponto de vista de comercialização imobiliária;
 - Projetos de urbanização e edificação;
 - Encargos de gestão;
 - Encargos de fiscalização;
 - Encargos de Higiene e Segurança no Trabalho;
 - Taxas, licenças e vistorias (sendo um edifício camarário, este encargo não foi considerado);
 - Custos de demolição das construções existentes;
 - Custos de comercialização/administração;
 - Encargos financeiros.
- **Custos diretos:**
 - Custos de obras de Urbanização e Edificação.

É admitido o seguinte:

- O custo de construção foi admitido de acordo com os custos de mercado para uma construção corrente – consulta a empreiteiros e base de dados interna;
- Para os encargos de taxas e licenças não foi assumido algum custo por se tratar de um edifício camarário;
- Tendo por base o tipo de construção existente e o seu estado, para os encargos com as demolições foi assumido um custo igual a 20,0% do Custo Total das Obras de Construção;
- Para os Projetos de Construção, arquitetura e especialidades, foi assumido um custo igual a 2,0% do Custo Total das Obras de Construção;

- Os custos de Gestão, Administração, Fiscalização e Higiene e Segurança em Obra foram assumidos num valor de 4,5% do Custo Total das Obras de Construção;
- Nas receitas foi considerado o definido de acordo com a estimativa expectável de comercialização, a qual se realiza ao longo do período do projeto imobiliário, neste caso analisado para vários horizontes. Para o cálculo das receitas só foram contabilizadas as áreas brutas de cada fração transacionada;
- Os custos de comercialização/administração estimam-se em 5%, de acordo com o praticado no mercado;
- Os encargos financeiros resultam do recurso à banca e têm uma taxa de 3,54% (Euribor a 3 meses acrescido de spread de 1,5%);
- A taxa de atualização é uma taxa que representa a redução do valor de capital durante um determinado espaço de tempo, ou seja, representa a taxa de capitalização do investidor associando os riscos de remuneração a médio prazo. Esta representa também a margem de promoção do investidor e sendo uma zona de risco médio, mas com uma boa localização e acessos, considerou-se uma taxa de 7%;
- Os encargos com o imóvel, tais como IMT, despesas com a escritura, registos e imposto de selo, não são considerados, pois não haverá venda do espaço.

Recorre-se a este método para determinar:

- O valor de mercado da Unidade Suscetível de Utilização Independente B do piso 1 (serviços);
- O valor de mercado considerando o uso conjunto das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C do piso 1 (serviços).

7.3.1 CÁLCULO DE RENDAS E VALOR DE SUPERFÍCIE

Aplicando as fórmulas descritas em 7.1.2, assim como os pressupostos elencados nesse subcapítulo, foi efetuada uma análise para vários prazos usados neste método de avaliação considerando que não há bonificação ($b=1$), cujos resultados se apresentam na Tabela 7, para o caso do valor de superfície da Unidade Suscetível de Utilização Independente B do piso 1, e na

Mercado Municipal de Leiria – Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C nos pisos -1 e 1



Tabela 8, para o caso do valor de superfície considerando o uso conjunto das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C do piso 1.

N.º de anos (n)	20	30	35	40
VM	2 142 445,69 €	2 508 433,53 €	2 617 044,83 €	2 694 483,19 €
VS	428 489,14 €	752 530,06 €	915 965,69 €	1 077 793,27 €
R1	24 938,40 €	30 995,58 €	33 301,45 €	35 297,18 €
Valor por m²:	9,53 €	11,85 €	12,73 €	13,49 €
Valor mensal por m²:	0,79 €	0,99 €	1,06 €	1,12 €
Considerando um período de carência para o primeiro ano:				
R1	26 092,74 €	31 875,35 €	34 081,03 €	35 993,52 €
Valor por m²:	9,97 €	12,18 €	13,03 €	13,76 €
Valor mensal por m²:	0,83 €	1,02 €	1,09 €	1,15 €

Tabela 7: Valor de superfície da Unidade Suscetível de Utilização Independente B do piso 1 (serviços) aplicando o Método do Custo Involutivo

N.º de anos (n)	20	30	35	40
VM	2 215 853,30 €	2 841 806,73 €	3 027 565,95 €	3 160 009,71 €
VS	443 170,66 €	852 542,02 €	1 059 648,08 €	1 264 003,88 €
R1	25 792,88 €	35 114,92 €	38 525,27 €	41 395,48 €
Valor por m²:	9,86 €	13,42 €	14,73 €	15,82 €
Valor mensal por m²:	0,82 €	1,12 €	1,23 €	1,32 €
Considerando um período de carência para o primeiro ano:				
R1	26 986,77 €	36 111,61 €	39 427,13 €	42 212,12 €
Valor por m²:	10,32 €	13,80 €	15,07 €	16,14 €
Valor mensal por m²:	0,86 €	1,15 €	1,26 €	1,34 €

Tabela 8: Valor de superfície das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C do piso 1 (serviços) aplicando o Método do Custo Involutivo

8. CONSIDERAÇÕES E PRESSUPOSTOS DE AVALIAÇÃO

Este trabalho de avaliação, que incluiu a visita ao local, incorre nos seguintes pressupostos e assunções, sendo que o perito avaliador não assume qualquer tipo de responsabilidade por tudo o que não foi revelado, omitido e nem mesmo por ter recebido informação incompleta.

A avaliação tem por base as informações fornecidas pelo cliente ou obtidas pelo perito avaliador através das suas diligências junto das entidades oficiais. O trabalho de avaliação baseou-se no pressuposto de que estas informações são corretas e completas, e que não existem informações não partilhadas que possam afetar a avaliação.

De acordo com o conhecimento e perceção do perito avaliador, não foi menosprezada ou omitida qualquer Informação relevante. No entanto, ao serem assumidos vários pressupostos, se estes se alterarem ou se vierem a revelar incorretos, o valor da avaliação poderá também estar incorreto, pelo que o seu valor e termos deverão ser reformulados.

De acordo com o solicitado, a avaliação foi efetuada com o pressuposto que o imóvel se encontra livre e disponível e que o projeto imobiliário a aprovar pela Câmara Municipal de Leiria (CML), pressupõe a máxima e melhor utilização.

O edifício, assim como o arruamento público, encontra-se infraestruturado, nomeadamente com rede de abastecimento de água, rede de fornecimento de energia elétrica, rede de telecomunicações, rede de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais e rede de abastecimento de gás natural (esta apenas no arruamento). Alguns encargos com estas infraestruturas públicas serão, por isso, reduzidos. Ao promotor do empreendimento são atribuídos os custos das vistorias e das certificações finais necessárias para as ligações dos ramais das várias infraestruturas, assim como alguns trabalhos para a conclusão das mesmas. Esses custos consideram-se incluídos nos trabalhos de construção.

Foram consideradas as taxas, os custos e os encargos conforme previstos nos pontos anteriores.

Considera-se que os valores de mercado obtidos na prospeção do mercado são reais.

Não se admitem outras receitas se não as definidas.

EM RELAÇÃO À INFORMAÇÃO, DOCUMENTAÇÃO E LEGALIDADE

- a) O Perito procedeu à avaliação do imóvel, com base nos documentos e informações disponibilizadas pelo cliente;
- b) O valor pressupõe que o imóvel se encontra devoluto, legalizado, livre de quaisquer ónus ou encargos sobre si ou ainda qualquer processo que possa vir a afetar o seu valor;
- c) O imóvel não apresenta quaisquer encargos financeiros;
- d) Foram considerados os pressupostos do PDM da CML em vigor à data da análise;
- e) O Perito assumiu que a propriedade é transacionável;
- f) O Perito assumiu ainda que não existem vestígios arqueológicos que possam afetar a ocupação futura, desenvolvimento do projeto imobiliário ou, em consequência, o valor da propriedade.

CONSIDERAÇÕES E PRESSUPOSTOS AMBIENTAIS

- g) O Perito não procedeu a nenhuma análise, inspeção, auditoria ou outra investigação ambiental, dado esta ser matéria para um especialista da área, nem lhe foi facultado nenhum relatório ambiental que possa indicar se relativamente a algum uso passado, haverá lugar à necessidade de qualquer tipo de operação de descontaminação do solo ou de proteção a lençóis freáticos e águas do subsolo;
- h) Para efeito deste relatório, o Perito assumiu que a propriedade está livre de contaminação, não tendo sido utilizado ou depositado nenhum produto, material ou substância contaminante ou potencialmente contaminante do imóvel.

CONSIDERAÇÕES E PRESSUPOSTOS SOBRE O SOLO

- i) Foi efetuada uma visita ao local, mas não foram efetuadas quaisquer sondagens que permitam identificar com rigor a qualidade e estabilidade do solo e subsolos, que indiquem se a capacidade de carga dos locais de edificação são suficientes para suportar os edifícios a construir ou qualquer outro projeto de construção proposto;
- j) Pressupôs-se que o imóvel se encontra apto para construção com os condicionalismos do PDM aplicáveis para o local;

- k) Foi assumido que o terreno está em condições aceitáveis e que não contém grandes massas rochosas, pelo que se assumiu que não existem condições adversas.

9. RESERVAS

Não foram identificados quaisquer informações ou elementos relevantes que possam influenciar a determinação do valor do imóvel e que não foram acedidas.

Os valores encontrados na análise de mercado estão convergentes com os indicadores e índices disponíveis para o mercado imobiliário.

10. VALOR DA AVALIAÇÃO

O valor de um imóvel não é uma propriedade intrínseca do bem. É uma característica definida pelo mercado, em função da oferta e da procura que existem no momento considerado.

Tendo em conta a duração do projeto ao longo do tempo, o **método adotado** para estimar o valor de mercado dos imóveis de serviços foi o **Método dos Custos ou Residual Dinâmico na variante involutiva**, pelo facto, por um lado, de parte das Unidades em causa já terem sido objeto de obras de melhoramento e pelos rendimentos esperados para exploração através de arrendamento, face às características pretendidas para o projeto.

No caso dos imóveis de garagens e arrumos, tendo em conta a duração do projeto ao longo do tempo, o **método adotado** para estimar o valor de mercado do imóvel foi o **Método de Rendimento**, pelos rendimentos esperados para exploração através de arrendamento, face às características dos imóveis.

Assim, os valores unitários de venda do imóvel, prospetados e homogeneizados, são os seguintes:

- Valor de Mercado para venda:
 - Fração para comércio ou serviços – 1.000,00€/m²;
- Valor de Mercado para arrendamento:
 - Serviços – valor mensal de 12,00€/m²;
 - Garagens em parqueamentos e arrumos – valor mensal de 10,00€/m².

Tendo em consideração as bases e pressupostos estabelecidos, estimam-se os seguintes valores para as Unidades Suscetíveis de Utilização Independente em causa:

- O Valor de Mercado da Unidade Suscetível de Utilização Independente B do piso 1 (serviços):

O valor do imóvel é **2.695.000,00€** (são: dois milhões, seiscentos e noventa e cinco mil Euros).

Daqui resulta num valor anual de direto de superfície de **35.303,95€** (são: trinta e cinco mil, trezentos e três Euros e noventa e cinco cêntimos), que corresponde a um valor por metro quadrado de **13,50€** (são: treze Euros e cinquenta cêntimos), ou seja, um valor mensal de **1,12€/m²**.

- O Valor de Mercado considerando o uso conjunto das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C do piso 1 (serviços):

O valor do imóvel é **3.160.000,00€** (são: três milhões, cento e sessenta mil Euros).

Daqui resulta num valor anual de direto de superfície, considerando neste caso um período de carência para o primeiro ano por haver necessidade de obras, de **42.211,99€** (são: quarenta e dois mil, duzentos e onze Euros e noventa e nove cêntimos), que corresponde a um valor por metro quadrado de **16,14€** (são: dezasseis Euros e catorze cêntimos), ou seja, um valor mensal de **1,34€/m²**.

- O Valor de Mercado da Unidade Suscetível de Utilização Independente B do piso -1 (garagem e arrumos):

O valor do imóvel é **50.605,71€** (são: cinquenta mil, seiscentos e cinco Euros e setenta e um cêntimos).

O rendimento bruto mensal do arrendamento é de **410,00€** (são: quatrocentos e dez Euros), a que corresponde um rendimento bruto anual de **4.920,00€** (são: quatro mil, novecentos e vinte Euros).

- O Valor de Mercado da Unidade Suscetível de Utilização Independente C do piso -1 (garagem e arrumos):

O valor do imóvel é **66.651,43€** (são: sessenta e seis mil, seiscentos e cinquenta e um Euros e quarenta e três cêntimos).

O rendimento bruto mensal do arrendamento é de **540,00€** (são: quinhentos e quarenta Euros), a que corresponde um rendimento bruto anual de **6.480,00€** (são: seis mil, quatrocentos e oitenta e novecentos e vinte uros).

11. DECLARAÇÃO DO PERITO AVALIADOR

Para os devidos efeitos declara-se que a avaliação foi efetuada em conformidade com as exigências do Regulamento n.º 8/2002 da CMVM, pelos Regulamentos n.º 1/2005 e n.º 7/2007.

O perito avaliador não mantém qualquer relação de trabalho subordinado a sociedades que se encontrem em relação de domínio ou de grupo com a sociedade gestora.

O perito avaliador não detém direta ou indiretamente qualquer participação em algum fundo de investimento imobiliário ou sociedade gestora onde se integra o imóvel objeto da avaliação.

A presente avaliação tem por base documentação recolhida e informação fornecida, que se consideram como corretas e idóneas.

OUTRAS CONSIDERAÇÕES E PRESSUPOSTOS:

O perito declara ainda que:

- Foram considerados os pressupostos construtivos definidos pelo PDM em vigor para a parcela;
- O principal método de avaliação, utilizado no presente relatório de avaliação, foi o Método de Custo, o qual foi complementado pelo Método de Mercado ou Método Comparativo e Método do Rendimento;
- O Preço de Venda do Imóvel proposto considera o bem livre de ónus, de encargos ou de qualquer outra limitação.

Leiria, 27 de fevereiro de 2026

O Perito Avaliador,

**Assinado de forma digital
por NOÉ MARIA DUARTE**

(Noé Maria Duarte)

ANEXO I

Fotografias do imóvel.



Figura 4A: Vista do imóvel do lado Sudoeste



Figura 5A: Vista do imóvel do lado Sudeste



Figura 6A: Vista do alçado norte do topo nascente



Figura 7A: Vista da ligação entre o topo nascente e o topo poente (alçado norte)



Figura 8A: Vista do alçado norte do topo poente



Figura 9A: Vista do alçado oeste do topo poente



Figura 10A: Vista da rampa de entrada de veículos para o piso -1



Figura 11A: Entrada de veículos na garagem do piso -1

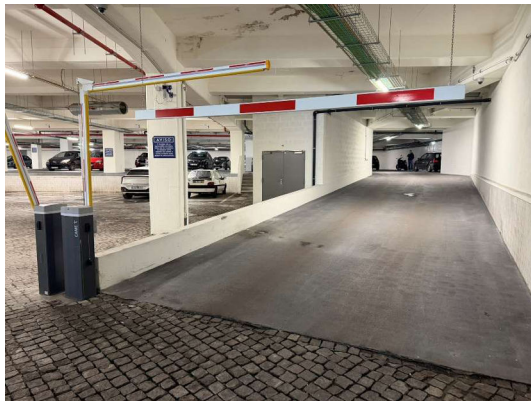


Figura 12A: Cancela no acesso à garagem no piso -1

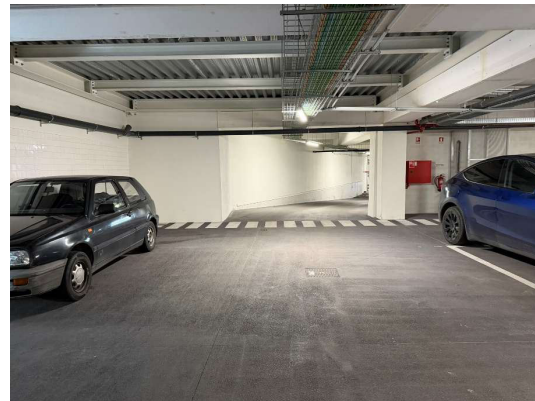


Figura 13A: Acesso aos lugares de garagem em avaliação no piso -1

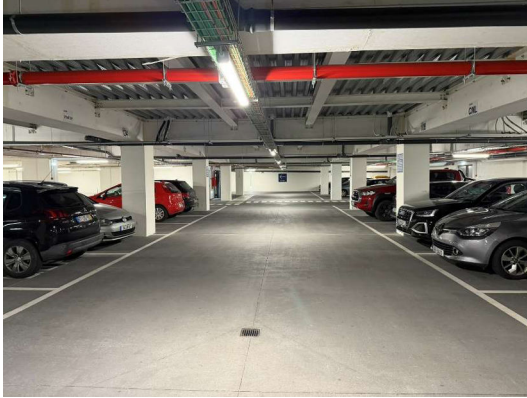


Figura 14A: Vista da garagem no piso -1

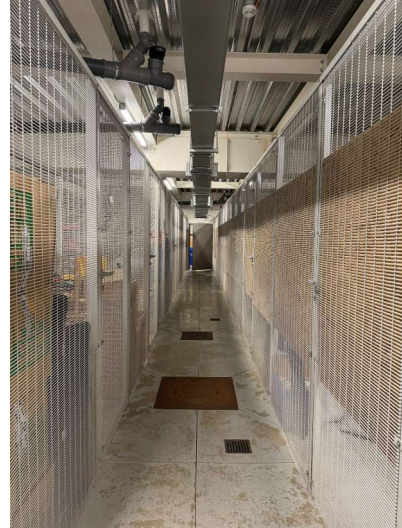


Figura 15A: Corredor de acesso aos arrumos no
piso -1



Figura 16A: Lugares de estacionamento da
Unidade Suscetível de Utilização Independente B
no Piso -1 (2 lugares mais à esquerda na
fotografia)

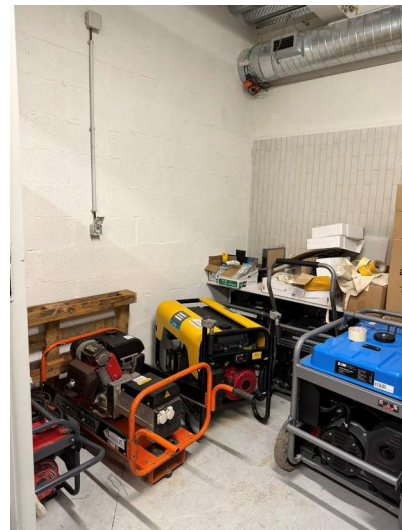


Figura 17 A: Arrumos da Unidade Suscetível de
Utilização Independente B no Piso -1



Figura 18A: Lugares de estacionamento da Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso -1 (3 lugares: um à esquerda do pilar e 2 lugares à direita do pilar)

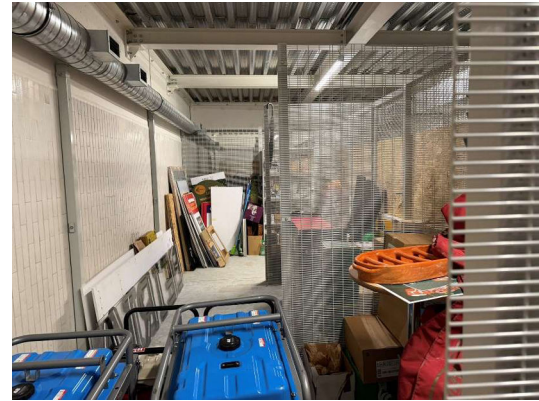


Figura 19A: Arrumos da Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso -1



Figura 20A: Recepção na entrada da Unidade Suscetível de Utilização Independente B no Piso 1

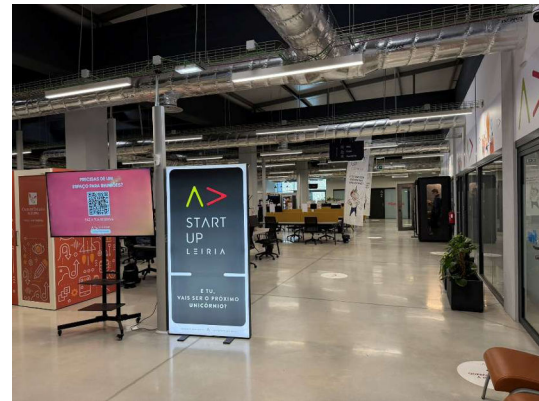


Figura 21A: Espaço da Unidade Suscetível de Utilização Independente B no Piso 1

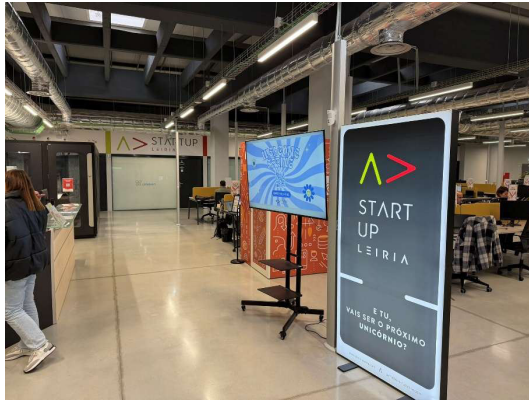


Figura 22A: Espaço da Unidade Suscetível de Utilização Independente B no Piso 1



Figura 23A: Vista das condições da Unidade Suscetível de Utilização Independente B no Piso 1

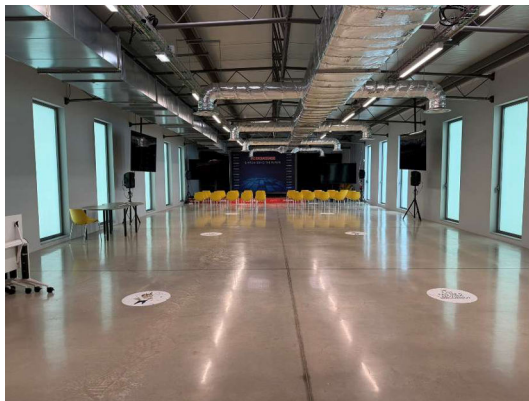


Figura 24A: Espaço de anfiteatro na Unidade Suscetível de Utilização Independente B no Piso 1



Figura 25A: Entrada na Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1



Figura 26A: Vista do espaço central na Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1



Figura 27A: Espaço central e gabinetes na Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1



Figura 28 A: Estado da Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1 com muitas patologias construtivas

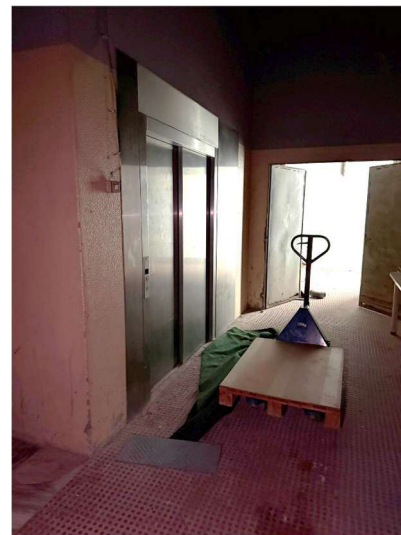


Figura 29A: Acesso de elevador e escada para a Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1

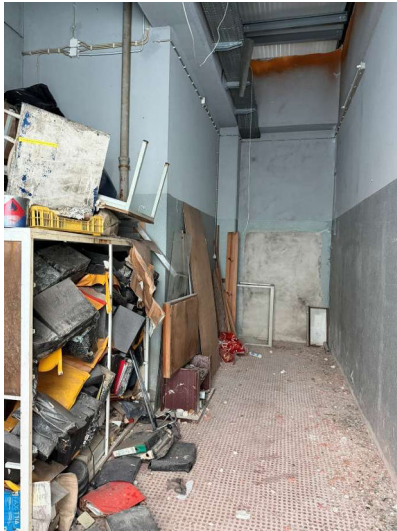


Figura 30A: Estado de um dos espaços da Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1

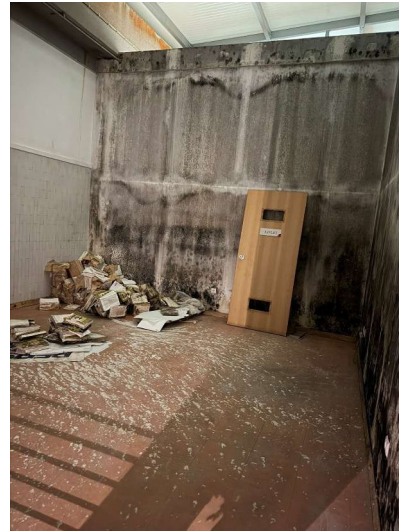


Figura 31A: Ilustração das condições de um dos espaços da Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1



Figura 32A: Paredes da Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1 com muitas patologias devido às infiltrações



Figura 33A: Exemplo de remates da cobertura por concluir na Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1



Figura 34A: Estado do anfiteatro na Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1



Figura 35A: Estado das instalações sanitárias na Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1

ANEXO II

Cálculo do valor expectável de receitas brutas – Método Comparativo ou de Mercado

CÁLCULO DO VALOR EXPECTÁVEL DE RECEITAS BRUTAS MÉTODO COMPARATIVO OU DE MERCADO

Quadro I - Valor expectável de receitas brutas

FRAÇÃO	ÁREA DE CADA FRAÇÃO (m ²)	N.º DE FOGOS	VALOR DE MERCADO (por m ²)	VALOR EXPECTÁVEL DE VENDA
Unidade Suscetível de Utilização Independente B (piso 1)	1 474,00	1	1 000,00 €	1 474 000,00 €
Unidade Suscetível de Utilização Independente C (piso 1)	1 047,00	1	1 000,00 €	1 047 000,00 €
Soma	2 521,00			2 521 000,00 €

Corpo nascente do Mercado Municipal de Leiria



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Fevereiro de 2026

Anexo II

ANEXO III

Cálculo do Valor do Imóvel – Método do Custo Involutivo ou Residual Dinâmico

- Unidade Suscetível de Utilização Independente B no piso 1
- Uso conjunto das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C do piso 1

Mercado Municipal de Leiria – Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C nos pisos -1 e 1



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Fevereiro de 2026

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 20 ANOS

Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO														
	Descrição	Área afecta (m²) (1)	Total	Momento 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	TOTAL	Momento 0	1	2	3	4
Custos de Construção			0,00 €		0,00%	0,00%			0,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00 - €	0,00 €		0,00%	0,00%			0,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Custos de Construção		0,00 €											
Custos de Desenvolvimento	Descrição	Percentagens em relação a	Total											
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)	0,00% dos Custos de Construção	0,00 €		100,00%				100,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Demolição	20,00% dos Custos de Construção	0,00 €		100,00%				100,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Projectos de Arquitetura e Especialidades	2,00% dos Custos de Construção	0,00 €		100,00%	10,00%			110,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com a Fiscalização	2,00% dos Custos de Construção	0,00 €		75,00%	25,00%			100,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com Higiene e Segurança em Obra	1,50% dos Custos de Construção	0,00 €		100,00%				100,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos de Gestão e Administração	1,00% dos Custos de Construção	0,00 €		50,00%	50,00%			100,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Custos de Desenvolvimento		0,00 €								0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Receitas	Valor de Mercado													
	Descrição da fração a comercializar	Área bruta (m²) (por m² e por ano)	Total											
	0	0,00 144,00 €	0,00 €		100,00%	100,00%	100,00%				0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00 144,00 €	212 256,00 €		100,00%	100,00%	100,00%				212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
	Receitas Brutas		212 256,00 €								212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
Custos de Comercialização/Administração 5,00%											-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €
Receitas Liquidas			212 256,00 €											
Fluxos de Caixa											201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €
Encargos Financeiros 3,54%												7 138,17 €	0,00 €	0,00 €
Divida Final de Período											201 643,20 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Saldo Período/Anual											201 643,20 €	208 781,37 €	201 643,20 €	201 643,20 €
Taxa de actualização 7,00% (zona de risco médio)														
Valor actualizado			VALOR BRUTO DO IMÓVEL:							2 142 445,69 €	188 451,59 €	182 357,73 €	164 600,92 €	153 832,63 €
Encargos de aquisição do imóvel 0,00%														
Valor Residual do Imóvel (Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))			VALOR DO IMÓVEL LÍQUIDO:							2 142 445,69 €				

(1) Consulta a empreiteiros e/ou base de dados internas

1 453,49 € /m²

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 20 ANOS

Preço de Obras Custo (por m ²) VALORES DE MERCADO												
	Descrição	Área afecta (m ²) (1)	Total	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Custos de Construção			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00 - €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custos de Desenvolvimento		Custos de Construção	0,00 €									
		Percentagens em relação a	Total									
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)	0,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Demolição	20,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Projectos de Arquitetura e Especialidades	2,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com a Fiscalização	2,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com Higiene e Segurança em Obra	1,50% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos de Gestão e Administração	1,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Custos de Desenvolvimento	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Receitas		Valor de Mercado										
	Descrição da fração a comercializar	Área bruta (m ²) (por m ² e por ano)	Total									
	0	0,00 144,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00 144,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
		Receitas Brutas	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
		Custos de Comercialização/Administração	5,00%	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €
		Receitas Líquidas	212 256,00 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €
		Fluxos de Caixa		201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €
		Encargos Financeiros	3,54%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
		Divida Final de Período		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
		Saldo Período/Anual		201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €
		Taxa de actualização	7,00% (zona de risco médio)									
		Valor actualizado		143 768,81 €	134 363,38 €	125 573,25 €	117 358,18 €	109 680,54 €	102 505,18 €	95 799,23 €	89 531,99 €	83 674,76 €
		Encargos de aquisição do imóvel	0,00%									
		Valor Residual do Imóvel	(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))									

(1) Consulta a empreiteiros e/ou base de dados internas

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 20 ANOS

Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO											
	Descrição	Área afecta (m²) (1)	Total	14	15	16	17	18	19	20	TOTAL
Custos de Construção			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00 - €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custos de Desenvolvimento	Custos de Construção em relação a		0,00 €								
	Descrição	Percentagens	Total								
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)	0,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Demolição	20,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Projectos de Arquitetura e Especialidades	2,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com a Fiscalização	2,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com Higiene e Segurança em Obra	1,50% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos de Gestão e Administração	1,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Custos de Desenvolvimento		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Receitas	Valor de Mercado										
	Descrição da fração a comercializar	Área bruta (m²) (por m² e por ano)	Total								
	0	0,00 144,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00 144,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	4 245 120,00 €
	Receitas Brutas		212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	4 245 120,00 €
	Custos de Comercialização/Administração	5,00%		-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-212 256,00 €
	Receitas Líquidas		212 256,00 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	4 032 864,00 €
	Fluxos de Caixa			201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	4 032 864,00 €
	Encargos Financeiros	3,54%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Divida Final de Período			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Saldo Período/Anual			201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	4 040 002,17 €
	Taxa de actualização	7,00% (zona de risco médio)									
	Valor actualizado			78 200,71 €	73 084,78 €	68 303,53 €	63 835,07 €	59 658,95 €	55 756,03 €	52 108,43 €	
	Encargos de aquisição do imóvel	0,00%									
	Valor Residual do Imóvel	(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))									

(1) Consulta a empreiteiros e/ou base de dados internas

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 30 ANOS

Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO																
	Descrição	Área afecta (m²)	(1)	Total	Momento 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	TOTAL	Momento 0	1	2	3	4	
Custos de Construção	0	- €	- €	0,00 €		0,00%	0,00%			0,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00 €	- €	0,00 €		0,00%	0,00%			0,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Custos de Construção			0,00 €												
Custos de Desenvolvimento	Descrição Percentagens em relação a			Total												
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)			0,00% dos Custos de Construção	0,00 €	100,00%				100,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Demolição			20,00% dos Custos de Construção	0,00 €	100,00%				100,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Projectos de Arquitetura e Especialidades			2,00% dos Custos de Construção	0,00 €	100,00%	10,00%			110,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Encargos com a Fiscalização			2,00% dos Custos de Construção	0,00 €	75,00%	25,00%			100,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Encargos com Higiene e Segurança em Obra			1,50% dos Custos de Construção	0,00 €	100,00%				100,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Encargos de Gestão e Administração			1,00% dos Custos de Construção	0,00 €	50,00%	50,00%			100,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Custos de Desenvolvimento			0,00 €								0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
Receitas	Descrição da fração a comercializar			Área bruta (m²)	Valor de Mercado (por m² e por ano)	Total										
	0			0,00	144,00 €	0,00 €	100,00%	100,00%	100,00%			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Serviços - Piso 1, Poente			1 474,00	144,00 €	212 256,00 €	100,00%	100,00%	100,00%			212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	
	Receitas Brutas				212 256,00 €							212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	
Custos de Comercialização/Administração				5,00%								-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	
Receitas Líquidas					212 256,00 €								201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €
Fluxos de Caixa												201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	
Encargos Financeiros				3,54%									7 138,17 €	0,00 €	0,00 €	
Divida Final de Período												201 643,20 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Saldo Período/Anual												201 643,20 €	208 781,37 €	201 643,20 €	201 643,20 €	
Taxa de actualização				7,00% (zona de risco médio)												
Valor atualizado					VALOR BRUTO DO IMÓVEL:						2 508 433,53 €	188 451,59 €	182 357,73 €	164 600,92 €	153 832,63 €	
Encargos de aquisição do imóvel				0,00%												
Valor Residual do Imóvel				(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))	VALOR DO IMÓVEL LÍQUIDO:						2 508 433,53 €					

(1) Consulta a empreiteiros e/ou base de dados internas

1 701,79 € /m²

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 30 ANOS

Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO												
	Descrição	Área afecta (m²) (1)	Total	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Custos de Construção	0	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00 €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custos de Desenvolvimento	Custos de Construção		0,00 €									
	Descrição	Percentagens em relação a	Total									
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)	0,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Demolição	20,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Projectos de Arquitetura e Especialidades	2,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com a Fiscalização	2,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com Higiene e Segurança em Obra	1,50% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos de Gestão e Administração	1,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custos de Desenvolvimento		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Receitas	Valor de Mercado (por m² e por ano)		Total									
	Descrição da fração a comercializar	Área bruta (m²)										
	0	0,00	144,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00	144,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
Receitas Brutas			212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
Custos de Comercialização/Administração			5,00%	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €
Receitas Líquidas			212 256,00 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €
Fluxos de Caixa				201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €
Encargos Financeiros			3,54%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Divida Final de Período				0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Saldo Período/Anual				201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €
Taxa de actualização			7,00% (zona de risco médio)									
Valor actualizado				143 768,81 €	134 363,38 €	125 573,25 €	117 358,18 €	109 680,54 €	102 505,18 €	95 799,23 €	89 531,99 €	83 674,76 €
Encargos de aquisição do imóvel			0,00%									
Valor Residual do Imóvel			(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))									

(1) Consulta a empreiteiros e/ou base de dados internas

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 30 ANOS

Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO												
	Descrição	Área afecta (m²) (1)	Total	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Custos de Construção	0	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00 €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custos de Desenvolvimento	Custos de Construção		0,00 €									
	em relação a		Total									
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)		0,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Demolição		20,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Projectos de Arquitetura e Especialidades		2,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com a Fiscalização		2,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com Higiene e Segurança em Obra		1,50% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos de Gestão e Administração		1,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custos de Desenvolvimento			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Receitas	Valor de Mercado (por m² e por ano)		Total									
	Descrição da fração a comercializar	Área bruta (m²)										
	0	0,00	144,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00	144,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
	Receitas Brutas			212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
Custos de Comercialização/Administração			5,00%	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €
Receitas Líquidas				201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €
Fluxos de Caixa				201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €
Encargos Financeiros			3,54%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Divida Final de Período				0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Saldo Período/Anual				201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €
Taxa de actualização			7,00% (zona de risco médio)									
Valor actualizado				78 200,71 €	73 084,78 €	68 303,53 €	63 835,07 €	59 658,95 €	55 756,03 €	52 108,43 €	48 699,47 €	45 513,52 €
Encargos de aquisição do imóvel			0,00%									
Valor Residual do Imóvel			(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))									

(1) Consulta a empreiteiros e/ou base de dados internas

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 30 ANOS

Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO												
	Descrição	Área afecta (m²) (1)	Total	23	24	25	26	27	28	29	30	TOTAL
Custos de Construção	0	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00 €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custos de Desenvolvimento	Custos de Construção em relação a		0,00 €									
	Descrição	Percentagens	Total									
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)	0,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Demolição	20,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Projectos de Arquitetura e Especialidades	2,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com a Fiscalização	2,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com Higiene e Segurança em Obra	1,50% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos de Gestão e Administração	1,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custos de Desenvolvimento		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Receitas	Valor de Mercado											
	Descrição da fração a comercializar	Área bruta (m²) (por m² e por ano)	Total									
	0	0,00	144,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00	144,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	6 367 680,00 €
Receitas Brutas			212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	6 367 680,00 €
Custos de Comercialização/Administração			5,00%	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-318 384,00 €
Receitas Liquidas				201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	6 049 296,00 €
Fluxos de Caixa				201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	6 049 296,00 €
Encargos Financeiros			3,54%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Divida Final de Período				0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Saldo Período/Anual				201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	6 056 434,17 €
Taxa de actualização			7,00% (zona de risco médio)									
Valor actualizado				42 536,00 €	39 753,28 €	37 152,59 €	34 722,05 €	32 450,51 €	30 327,58 €	28 343,54 €	26 489,29 €	
Encargos de aquisição do imóvel			0,00%									
Valor Residual do Imóvel			(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))									

(1) Consulta a empreiteiros e/ou base de dados internas

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 35 ANOS

Preço de Obras Custo (por m ²) VALORES DE MERCADO															
Descrição		Área afecta (m ²)	(1)	Total	Momento 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	TOTAL	Momento 0	1	2	3	4
Custos de Construção	0	-	€ -	0,00 €		0,00%	0,00%			0,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente		1 474,00 €	-	€	0,00 €		0,00%	0,00%			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custos de Construção				0,00 €											
Custos de Desenvolvimento	Descrição Percentagens em relação a			Total											
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)			0,00% dos Custos de Construção	0,00 €		100,00%			100,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Demolição			20,00% dos Custos de Construção	0,00 €		100,00%			100,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Projectos de Arquitetura e Especialidades			2,00% dos Custos de Construção	0,00 €		100,00%	10,00%		110,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com a Fiscalização			2,00% dos Custos de Construção	0,00 €		75,00%	25,00%		100,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com Higiene e Segurança em Obra			1,50% dos Custos de Construção	0,00 €		100,00%			100,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos de Gestão e Administração			1,00% dos Custos de Construção	0,00 €		50,00%	50,00%		100,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Custos de Desenvolvimento			0,00 €								0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Receitas	Descrição da fração a comercializar			Área bruta (m ²)	Valor de Mercado (por m ² e por ano)	Total									
	0	0,00	144,00 €	0,00 €		100,00%	100,00%	100,00%				0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente		1 474,00	144,00 €	212 256,00 €		100,00%	100,00%	100,00%			212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
	Receitas Brutas			212 256,00 €											
Custos de Comercialização/Administração				5,00%								212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
Receitas Líquidas				212 256,00 €								-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €
Fluxos de Caixa												201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €
Encargos Financeiros				3,54%									7 138,17 €	0,00 €	0,00 €
Divida Final de Período												201 643,20 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Saldo Período/Anual												201 643,20 €	208 781,37 €	201 643,20 €	201 643,20 €
Taxa de actualização				7,00% (zona de risco médio)											
Valor actualizado					VALOR BRUTO DO IMÓVEL:						2 617 044,83 €	188 451,59 €	182 357,73 €	164 600,92 €	153 832,63 €
Encargos de aquisição do imóvel				0,00%											
Valor Residual do Imóvel				(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))	VALOR DO IMÓVEL LÍQUIDO:						2 617 044,83 €				

(1) Consulta a empreiteiros e/ou base de dados internas

1 775.47 € /m²

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 35 ANOS

Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO												
	Descrição	Área afectada (m²) (1)	Total	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Custos de Construção	0	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custos de Desenvolvimento	Custos de Construção		0,00 €									
	Descrição	Percentagens em relação a	Total									
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)	0,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Demolição	20,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Projectos de Arquitetura e Especialidades	2,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com a Fiscalização	2,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com Higiene e Segurança em Obra	1,50% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos de Gestão e Administração	1,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custos de Desenvolvimento		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Receitas	Valor de Mercado (por m² e por ano)		Total									
	Descrição da fração a comercializar	Área bruta (m²)										
	0	0,00	144,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00	144,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
Receitas Brutas			212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
Custos de Comercialização/Administração			5,00%	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €
Receitas Líquidas			212 256,00 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €
Fluxos de Caixa				201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €
Encargos Financeiros			3,54%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Divida Final de Período				0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Saldo Período/Anual				201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €
Taxa de actualização			7,00% (zona de risco médio)									
Valor actualizado				143 768,81 €	134 363,38 €	125 573,25 €	117 358,18 €	109 680,54 €	102 505,18 €	95 799,23 €	89 531,99 €	83 674,76 €
Encargos de aquisição do imóvel			0,00%									
Valor Residual do Imóvel			(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))									

(1) Consulta a empreiteiros e/ou base de dados internas

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 35 ANOS

Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO												
	Descrição	Área afecta (m²) (1)	Total	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Custos de Construção	0	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00 €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custos de Desenvolvimento	Custos de Construção		0,00 €									
	Percentagens em relação a		Total									
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)		0,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Demolição		20,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Projectos de Arquitetura e Especialidades		2,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com a Fiscalização		2,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com Higiene e Segurança em Obra		1,50% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos de Gestão e Administração		1,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custos de Desenvolvimento		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Receitas	Valor de Mercado											
	Descrição da fração a comercializar	Área bruta (m²) (por m² e por ano)	Total									
	0	0,00	144,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00	144,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
Receitas Brutas			212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
Custos de Comercialização/Administração			5,00%	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €
Receitas Líquidas			212 256,00 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €
Fluxos de Caixa				201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €
Encargos Financeiros			3,54%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Divida Final de Período				0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Saldo Período/Anual				201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €
Taxa de actualização			7,00% (zona de risco médio)									
Valor actualizado				78 200,71 €	73 084,78 €	68 303,53 €	63 835,07 €	59 658,95 €	55 756,03 €	52 108,43 €	48 699,47 €	45 513,52 €
Encargos de aquisição do imóvel			0,00%									
Valor Residual do Imóvel			(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))									

(1) Consulta a empreiteiros e/ou base de dados internas

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 35 ANOS

Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO												
	Descrição	Área afecta (m²) (1)	Total	23	24	25	26	27	28	29	30	31
Custos de Construção	0	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00 €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Custos de Construção		0,00 €									
Custos de Desenvolvimento	Descrição	Percentagens	Total									
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)	0,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Demolição	20,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Projectos de Arquitetura e Especialidades	2,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com a Fiscalização	2,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com Higiene e Segurança em Obra	1,50% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos de Gestão e Administração	1,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custos de Desenvolvimento		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Receitas	Valor de Mercado											
	Descrição da fração a comercializar	Área bruta (m²) (por m² e por ano)	Total									
	0	0,00	144,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00	144,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
Receitas Brutas			212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
Custos de Comercialização/Administração			5,00%	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €
Receitas Líquidas			212 256,00 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €
Fluxos de Caixa				201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €
Encargos Financeiros			3,54%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Divida Final de Período				0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Saldo Período/Anual				201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €
Taxa de actualização			7,00% (zona de risco médio)									
Valor actualizado				42 536,00 €	39 753,28 €	37 152,59 €	34 722,05 €	32 450,51 €	30 327,58 €	28 343,54 €	26 489,29 €	24 756,34 €
Encargos de aquisição do imóvel			0,00%									
Valor Residual do Imóvel			(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))									

(1) Consulta a empreiteiros e/ou base de dados internas

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 35 ANOS

Preço de Obras Custo (por m ²) VALORES DE MERCADO								
	Descrição	Área afecta (m ²) (1)	Total	32	33	34	35	TOTAL
Custos de Construção	0	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custos de Desenvolvimento	Custos de Construção		0,00 €					
	Descrição	Percentagens em relação a	Total					
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)	0,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Demolição	20,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Projectos de Arquitetura e Especialidades	2,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com a Fiscalização	2,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com Higiene e Segurança em Obra	1,50% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos de Gestão e Administração	1,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custos de Desenvolvimento			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Receitas	Valor de Mercado							
	Descrição da fração a comercializar	Área bruta (m ²) (por m ² e por ano)	Total					
	0	0,00	144,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00	144,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	7 428 960,00 €
Receitas Brutas			212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	7 428 960,00 €
Custos de Comercialização/Administração			5,00%	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-371 448,00 €
Receitas Líquidas			212 256,00 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	7 057 512,00 €
Fluxos de Caixa				201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	7 057 512,00 €
Encargos Financeiros			3,54%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Divida Final de Período				0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Saldo Período/Anual				201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	7 064 650,17 €
Taxa de actualização			7,00% (zona de risco médio)					
Valor actualizado				23 136,77 €	21 623,15 €	20 208,55 €	18 886,49 €	
Encargos de aquisição do imóvel			0,00%					
Valor Residual do Imóvel			(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))					

(1) Consulta a empreiteiros e/ou base de dados internas

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 40 ANOS

Preço de Obras Custo (por m ²) VALORES DE MERCADO															
Descrição		Área afecta (m ²)	(1)	Total	Momento 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	TOTAL	Momento 0	1	2	3	4
Custos de Construção		0	- €	0,00 €		0,00%	0,00%			0,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00	€	0,00 €		0,00%	0,00%			0,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Custos de Construção			0,00 €											
Custos de Desenvolvimento	Descrição	Percentagens		Total											
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)	0,00% dos Custos de Construção		0,00 €		100,00%				100,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Demolição	20,00% dos Custos de Construção		0,00 €		100,00%				100,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Projectos de Arquitetura e Especialidades	2,00% dos Custos de Construção		0,00 €		100,00%	10,00%			110,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com a Fiscalização	2,00% dos Custos de Construção		0,00 €		75,00%	25,00%			100,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com Higiene e Segurança em Obra	1,50% dos Custos de Construção		0,00 €		100,00%				100,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos de Gestão e Administração	1,00% dos Custos de Construção		0,00 €		50,00%	50,00%			100,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custos de Desenvolvimento			0,00 €								0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Receitas	Valor de Mercado			Total											
	Descrição da fração a comercializar	Área bruta (m ²)	(por m ² e por ano)												
	0	0,00	144,00 €	0,00 €		100,00%	100,00%	100,00%				0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00	144,00 €	212 256,00 €		100,00%	100,00%	100,00%				212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
Receitas Brutas			212 256,00 €									212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
Custos de Comercialização/Administração			5,00%									-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €
Receitas Líquidas			212 256,00 €									201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €
Fluxos de Caixa												201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €
Encargos Financeiros			3,54%										7 138,17 €	0,00 €	0,00 €
Divida Final de Período												201 643,20 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Saldo Período/Anual												201 643,20 €	208 781,37 €	201 643,20 €	201 643,20 €
Taxa de actualização			7,00% (zona de risco médio)												
Valor actualizado				VALOR BRUTO DO IMÓVEL:							2 694 483,19 €	188 451,59 €	182 357,73 €	164 600,92 €	153 832,63 €
Encargos de aquisição do imóvel			0,00%												
Valor Residual do Imóvel			(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))	VALOR DO IMÓVEL LÍQUIDO:							2 694 483,19 €				

(1) Consulta a empreiteiros e/ou base de dados internas

1 828,01 € /m²

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 40 ANOS

Preço de Obras Custo (por m ²) VALORES DE MERCADO													
Descrição	Área afectada (m ²)	(1)	Total	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Custos de Construção	0	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00 €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custos de Construção				0,00 €									
Custos de Desenvolvimento	Descrição	Percentagens	em relação a	Total									
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)	0,00%	dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Demolição	20,00%	dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Projectos de Arquitetura e Especialidades	2,00%	dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com a Fiscalização	2,00%	dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com Higiene e Segurança em Obra	1,50%	dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos de Gestão e Administração	1,00%	dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Custos de Desenvolvimento			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Receitas	Valor de Mercado			Total									
	Descrição da fração a comercializar	Área bruta (m ²)	Valor (por m ² e por ano)										
	0	0,00	144,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00	144,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
Receitas Brutas				212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
Custos de Comercialização/Administração				5,00%	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €
Receitas Líquidas				212 256,00 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €
Fluxos de Caixa					201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €
Encargos Financeiros				3,54%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Divida Final de Período					0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Saldo Período/Anual					201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €
Taxa de actualização				7,00% (zona de risco médio)									
Valor actualizado					143 768,81 €	134 363,38 €	125 573,25 €	117 358,18 €	109 680,54 €	102 505,18 €	95 799,23 €	89 531,99 €	83 674,76 €
Encargos de aquisição do imóvel				0,00%									
Valor Residual do Imóvel				(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))									

(1) Consulta a empreiteiros e/ou base de dados internas

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 40 ANOS

Preço de Obras Custo (por m ²) VALORES DE MERCADO														
	Descrição	Área afectada (m ²)	(1)	Total	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Custos de Construção	0	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00 €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custos de Desenvolvimento	Custos de Construção			0,00 €										
	Percentagens em relação a			Total										
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)			0,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Demolição			20,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Projectos de Arquitetura e Especialidades			2,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com a Fiscalização			2,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com Higiene e Segurança em Obra			1,50% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos de Gestão e Administração			1,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custos de Desenvolvimento			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Receitas	Valor de Mercado													
	Descrição da fração a comercializar	Área bruta (m ²)	(por m ² e por ano)	Total										
	0	0,00	144,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00	144,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
Receitas Brutas				212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
Custos de Comercialização/Administração				5,00%	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €
Receitas Líquidas				212 256,00 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €
Fluxos de Caixa					201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €
Encargos Financeiros				3,54%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Divida Final de Período					0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Saldo Período/Anual					201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €
Taxa de actualização				7,00% (zona de risco médio)										
Valor actualizado					73 084,78 €	68 303,53 €	63 835,07 €	59 658,95 €	55 756,03 €	52 108,43 €	48 699,47 €	45 513,52 €	42 536,00 €	39 753,28 €
Encargos de aquisição do imóvel				0,00%										
Valor Residual do Imóvel				(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))										

(1) Consulta a empreiteiros e/ou base de dados internas

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 40 ANOS

Preço de Obras Custo (por m ²) VALORES DE MERCADO													
Descrição		Área afecta (m ²)	(1)	Total	25	26	27	28	29	30	31	32	33
Custos de Construção		0	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00 €	- €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custos de Desenvolvimento	Custos de Construção			0,00 €									
	Descrição	Percentagens	em relação a	Total									
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)	0,00%	dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Demolição	20,00%	dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Projectos de Arquitetura e Especialidades	2,00%	dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com a Fiscalização	2,00%	dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com Higiene e Segurança em Obra	1,50%	dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos de Gestão e Administração	1,00%	dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custos de Desenvolvimento			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Receitas	Valor de Mercado			Total									
	Descrição da fração a comercializar	Área bruta (m ²)	(por m ² e por ano)										
	0	0,00	144,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00	144,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
Receitas Brutas			212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	
Custos de Comercialização/Administração			5,00%	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €
Receitas Líquidas			212 256,00 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €
Fluxos de Caixa				201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €
Encargos Financeiros			3,54%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Divida Final de Período				0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Saldo Período/Anual				201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €
Taxa de actualização			7,00% (zona de risco médio)										
Valor actualizado				37 152,59 €	34 722,05 €	32 450,51 €	30 327,58 €	28 343,54 €	26 489,29 €	24 756,34 €	23 136,77 €	21 623,15 €	
Encargos de aquisição do imóvel			0,00%										
Valor Residual do Imóvel			(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))										

(1) Consulta a empreiteiros e/ou base de dados internas

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 40 ANOS

Preço de Obras Custo (por m ²) VALORES DE MERCADO												
Descrição		Área afectada (m ²)	(1)	Total	34	35	36	37	38	39	40	TOTAL
Custos de Construção		0	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00 €	- €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Custos de Construção			0,00 €								
Custos de Desenvolvimento	Descrição	Percentagens em relação a		Total								
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)	0,00%	dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Demolição	20,00%	dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Projectos de Arquitetura e Especialidades	2,00%	dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com a Fiscalização	2,00%	dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com Higiene e Segurança em Obra	1,50%	dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos de Gestão e Administração	1,00%	dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custos de Desenvolvimento			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Receitas	Valor de Mercado											
	Descrição da fração a comercializar	Área bruta (m ²)	(por m ² e por ano)	Total								
	0	0,00	144,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00	144,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	8 490 240,00 €
Receitas Brutas			212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	8 490 240,00 €	
Custos de Comercialização/Administração			5,00%	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-424 512,00 €	
Receitas Líquidas			212 256,00 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	8 065 728,00 €	
Fluxos de Caixa				201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	8 065 728,00 €	
Encargos Financeiros			3,54%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
Divida Final de Período				0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
Saldo Período/Anual				201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	8 072 866,17 €	
Taxa de actualização			7,00% (zona de risco médio)									
Valor actualizado				20 208,55 €	18 886,49 €	17 650,93 €	16 496,20 €	15 417,01 €	14 408,42 €	13 465,81 €		
Encargos de aquisição do imóvel			0,00%									
Valor Residual do Imóvel			(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))									

(1) Consulta a empreiteiros e/ou base de dados internas

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 20 ANOS

Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO															
	Descrição	Área afecta (m²)	(1)	Total	Momento 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	TOTAL	Momento 0	1	2	3	4
Custos de Construção	Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00	1 100,00 €	1 151 700,00 €		100,00%	0,00%			100,00%		1 151 700,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00	- €	0,00 €		0,00%	0,00%			0,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Custos de Construção			1 151 700,00 €											
Custos de Desenvolvimento	Custos de Construção em relação a			Total											
	Percentagens														
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)	0,00%	dos Custos de Construção	0,00 €		100,00%				100,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Demolição	20,00%	dos Custos de Construção	230 340,00 €		100,00%				100,00%		230 340,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Projectos de Arquitetura e Especialidades	2,00%	dos Custos de Construção	23 034,00 €		100,00%	10,00%			110,00%		23 034,00 €	2 303,40 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com a Fiscalização	2,00%	dos Custos de Construção	23 034,00 €		75,00%	25,00%			100,00%		17 275,50 €	5 758,50 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com Higiene e Segurança em Obra	1,50%	dos Custos de Construção	17 275,50 €		100,00%				100,00%		17 275,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Encargos de Gestão e Administração	1,00%	dos Custos de Construção	11 517,00 €		50,00%	50,00%			100,00%		5 758,50 €	5 758,50 €	0,00 €	0,00 €	
Custos de Desenvolvimento			305 200,50 €								1 445 383,50 €	13 820,40 €	0,00 €	0,00 €	
Receitas	Valor de Mercado														
	Descrição da fração a comercializar	Área bruta (m²)	(por m² e por ano)	Total											
	Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00	144,00 €	150 768,00 €		100,00%	100,00%	100,00%				150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00	144,00 €	212 256,00 €		100,00%	100,00%	100,00%				212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
Receitas Brutas			363 024,00 €									363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €
Custos de Comercialização/Administração			5,00%									-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €
Receitas Líquidas				363 024,00 €								344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €
Fluxos de Caixa												-1 100 510,70 €	331 052,40 €	344 872,80 €	344 872,80 €
Encargos Financeiros			3,54%										-38 958,08 €	-28 617,94 €	-17 422,52 €
Divida Final de Período												-1 100 510,70 €	-808 416,38 €	-492 161,52 €	-164 711,24 €
Saldo Período/Anual												-1 100 510,70 €	292 094,32 €	316 254,86 €	327 450,28 €
Taxa de actualização			7,00% (zona de risco médio)												
Valor atualizado												VALOR BRUTO DO IMÓVEL: 2 215 853,30 €	-1 028 514,67 €	255 126,49 €	258 158,17 €
Encargos de aquisição do imóvel			0,00%												
Valor Residual do Imóvel			(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))									VALOR DO IMÓVEL LÍQUIDO: 2 215 853,30 €			

(1) Consulta a empreiteiros e/ou base de dados internas

878,96 € /m²

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 20 ANOS

Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO													
	Descrição	Área afecta (m²)	(1)	Total	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Custos de Construção	Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00	1 100,00 €	1 151 700,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Custos de Construção			1 151 700,00 €									
Custos de Desenvolvimento	Descrição	Percentagens	em relação a	Total									
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)	0,00%	dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Demolição	20,00%	dos Custos de Construção	230 340,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Projectos de Arquitetura e Especialidades	2,00%	dos Custos de Construção	23 034,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com a Fiscalização	2,00%	dos Custos de Construção	23 034,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com Higiene e Segurança em Obra	1,50%	dos Custos de Construção	17 275,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos de Gestão e Administração	1,00%	dos Custos de Construção	11 517,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custos de Desenvolvimento			305 200,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Receitas	Descrição da fração a comercializar	Área bruta (m²)	Valor de Mercado (por m² e por ano)	Total									
	Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00	144,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00	144,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
	Receitas Brutas			363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €
Custos de Comercialização/Administração				5,00%	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €
Receitas Líquidas				363 024,00 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €
Fluxos de Caixa					344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €
Encargos Financeiros				3,54%	-5 830,78 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Divida Final de Período					0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Saldo Período/Anual					339 042,02 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €
Taxa de actualização				7,00% (zona de risco médio)									
Valor actualizado					241 732,28 €	229 803,31 €	214 769,45 €	200 719,11 €	187 587,95 €	175 315,84 €	163 846,58 €	153 127,65 €	143 109,95 €
Encargos de aquisição do imóvel				0,00%									
Valor Residual do Imóvel				(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))									

(1) Consulta a empreiteiros e/ou base de dados internas

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 20 ANOS

Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO											
	Descrição	Área afectada (m²) (1)	Total	14	15	16	17	18	19	20	TOTAL
Custos de Construção	Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00 1 100,00 €	1 151 700,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1 151 700,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00 - €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Custos de Construção		1 151 700,00 €								
Custos de Desenvolvimento	Descrição Percentagens em relação a		Total								
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)	0,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Demolição	20,00% dos Custos de Construção	230 340,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	230 340,00 €
	Projectos de Arquitetura e Especialidades	2,00% dos Custos de Construção	23 034,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	25 337,40 €
	Encargos com a Fiscalização	2,00% dos Custos de Construção	23 034,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	23 034,00 €
	Encargos com Higiene e Segurança em Obra	1,50% dos Custos de Construção	17 275,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	17 275,50 €
	Encargos de Gestão e Administração	1,00% dos Custos de Construção	11 517,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	11 517,00 €
	Custos de Desenvolvimento		305 200,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1 459 203,90 €
Receitas	Valor de Mercado (por m² e por ano)		Total								
	Descrição da fração a comercializar	Área bruta (m²)									
	Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00 144,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	3 015 360,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00 144,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	4 245 120,00 €
Receitas Brutas			363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	7 260 480,00 €
Custos de Comercialização/Administração		5,00%		-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-363 024,00 €
Receitas Líquidas			363 024,00 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	6 897 456,00 €
Fluxos de Caixa				344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	5 438 252,10 €
Encargos Financeiros			3,54%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Divida Final de Período				0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Saldo Período/Anual				344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	5 347 422,79 €
Taxa de actualização			7,00% (zona de risco médio)								
Valor actualizado				133 747,62 €	124 997,77 €	116 820,35 €	109 177,90 €	102 035,42 €	95 360,20 €	89 121,69 €	
Encargos de aquisição do imóvel			0,00%								
Valor Residual do Imóvel			(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))								

(1) Consulta a empreiteiros e/ou base de dados internas

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 30 ANOS

Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO																	
	Descrição	Área afecta (m²)	(1)	Total	Momento 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	TOTAL	Momento 0	1	2	3	4		
Custos de Construção	Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00 €	1 100,00 €	1 151 700,00 €		100,00%	0,00%			100,00%		1 151 700,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00 €	- €	0,00 €		0,00%	0,00%			0,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
	Custos de Construção			1 151 700,00 €													
Custos de Desenvolvimento	Descrição	Percentagens	em relação a	Total													
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)	0,00%	dos Custos de Construção	0,00 €		100,00%				100,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
	Demolição	20,00%	dos Custos de Construção	230 340,00 €		100,00%				100,00%		230 340,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
	Projectos de Arquitetura e Especialidades	2,00%	dos Custos de Construção	23 034,00 €		100,00%	10,00%			110,00%		23 034,00 €	2 303,40 €	0,00 €	0,00 €		
	Encargos com a Fiscalização	2,00%	dos Custos de Construção	23 034,00 €		75,00%	25,00%			100,00%		17 275,50 €	5 758,50 €	0,00 €	0,00 €		
	Encargos com Higiene e Segurança em Obra	1,50%	dos Custos de Construção	17 275,50 €		100,00%				100,00%		17 275,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
	Encargos de Gestão e Administração	1,00%	dos Custos de Construção	11 517,00 €		50,00%	50,00%			100,00%		5 758,50 €	5 758,50 €	0,00 €	0,00 €		
Custos de Desenvolvimento			305 200,50 €								1 445 383,50 €	13 820,40 €	0,00 €	0,00 €			
Receitas	Descrição da fração a comercializar	Área bruta (m²)	Valor de Mercado (por m² e por ano)	Total													
	Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00	144,00 €	150 768,00 €		100,00%	100,00%	100,00%				150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €		
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00	144,00 €	212 256,00 €		100,00%	100,00%	100,00%				212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €		
	Receitas Brutas			363 024,00 €								363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €		
Custos de Comercialização/Administração			5,00%									-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €		
Receitas Líquidas				363 024,00 €								344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €		
Fluxos de Caixa												-1 100 510,70 €	331 052,40 €	344 872,80 €	344 872,80 €		
Encargos Financeiros			3,54%										-38 958,08 €	-28 617,94 €	-17 422,52 €		
Divida Final de Período												-1 100 510,70 €	-808 416,38 €	-492 161,52 €	-164 711,24 €		
Saldo Período/Anual												-1 100 510,70 €	292 094,32 €	316 254,86 €	327 450,28 €		
Taxa de actualização			7,00% (zona de risco médio)														
Valor actualizado												VALOR BRUTO DO IMÓVEL:	2 841 806,73 €	-1 028 514,67 €	255 126,49 €	258 158,17 €	249 810,25 €
Encargos de aquisição do imóvel			0,00%														
Valor Residual do Imóvel			(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))									VALOR DO IMÓVEL LÍQUIDO:	2 841 806,73 €				

(1) Consulta a empreiteiros e/ou base de dados internas

1 127,25 € /m²

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 30 ANOS

Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO													
	Descrição	Área afecta (m²)	(1)	Total	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Custos de Construção	Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00 €	1 100,00 €	1 151 700,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00 €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Custos de Construção			1 151 700,00 €									
Custos de Desenvolvimento	Descrição	Percentagens	em relação a	Total									
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)	0,00%	dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Demolição	20,00%	dos Custos de Construção	230 340,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Projectos de Arquitetura e Especialidades	2,00%	dos Custos de Construção	23 034,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com a Fiscalização	2,00%	dos Custos de Construção	23 034,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com Higiene e Segurança em Obra	1,50%	dos Custos de Construção	17 275,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos de Gestão e Administração	1,00%	dos Custos de Construção	11 517,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custos de Desenvolvimento			305 200,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Receitas	Valor de Mercado		(por m² e por ano)	Total									
	Descrição da fração a comercializar	Área bruta (m²)											
	Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00	144,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00	144,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
Receitas Brutas				363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €
Custos de Comercialização/Administração				5,00%	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €
Receitas Líquidas				363 024,00 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €
Fluxos de Caixa					344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €
Encargos Financeiros				3,54%	-5 830,78 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Divida Final de Período					0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Saldo Período/Anual					339 042,02 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €
Taxa de actualização				7,00% (zona de risco médio)									
Valor actualizado					241 732,28 €	229 803,31 €	214 769,45 €	200 719,11 €	187 587,95 €	175 315,84 €	163 846,58 €	153 127,65 €	143 109,95 €
Encargos de aquisição do imóvel				0,00%									
Valor Residual do Imóvel				(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))									

(1) Consulta a empreiteiros e/ou base de dados internas

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 30 ANOS

Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO													
	Descrição	Área afecta (m²)	(1)	Total	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Custos de Construção	Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00 €	1 100,00 €	1 151 700,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00 €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Custos de Construção			1 151 700,00 €									
Custos de Desenvolvimento	Descrição	Percentagens	em relação a	Total									
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)	0,00%	dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Demolição	20,00%	dos Custos de Construção	230 340,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Projectos de Arquitetura e Especialidades	2,00%	dos Custos de Construção	23 034,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com a Fiscalização	2,00%	dos Custos de Construção	23 034,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com Higiene e Segurança em Obra	1,50%	dos Custos de Construção	17 275,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos de Gestão e Administração	1,00%	dos Custos de Construção	11 517,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custos de Desenvolvimento			305 200,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Receitas	Valor de Mercado												
	Descrição da fração a comercializar	Área bruta (m²)	(por m² e por ano)	Total									
	Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00	144,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00	144,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
Receitas Brutas			363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €
Custos de Comercialização/Administração			5,00%		-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €
Receitas Líquidas				363 024,00 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €
Fluxos de Caixa					344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €
Encargos Financeiros			3,54%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Divida Final de Período					0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Saldo Período/Anual					344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €
Taxa de actualização			7,00% (zona de risco médio)										
Valor actualizado					133 747,62 €	124 997,77 €	116 820,35 €	109 177,90 €	102 035,42 €	95 360,20 €	89 121,69 €	83 291,29 €	77 842,33 €
Encargos de aquisição do imóvel			0,00%										
Valor Residual do Imóvel			(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))										

(1) Consulta a empreiteiros e/ou base de dados internas

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 30 ANOS

Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO													
	Descrição	Área afecta (m²)	(1)	Total	23	24	25	26	27	28	29	30	TOTAL
Custos de Construção	Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00 €	1 100,00 €	1 151 700,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1 151 700,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00 €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Custos de Construção			1 151 700,00 €									
Custos de Desenvolvimento	Custos de Construção em relação a			Total									
	Percentagens												
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)	0,00%	dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Demolição	20,00%	dos Custos de Construção	230 340,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	230 340,00 €
	Projectos de Arquitetura e Especialidades	2,00%	dos Custos de Construção	23 034,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	25 337,40 €
	Encargos com a Fiscalização	2,00%	dos Custos de Construção	23 034,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	23 034,00 €
	Encargos com Higiene e Segurança em Obra	1,50%	dos Custos de Construção	17 275,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	17 275,50 €
Encargos de Gestão e Administração	1,00%	dos Custos de Construção	11 517,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	11 517,00 €	
Custos de Desenvolvimento			305 200,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1 459 203,90 €	
Receitas	Valor de Mercado												
	Descrição da fração a comercializar	Área bruta (m²)	(por m² e por ano)	Total									
	Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00	144,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	4 523 040,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00	144,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	6 367 680,00 €
Receitas Brutas			363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	10 890 720,00 €
Custos de Comercialização/Administração			5,00%	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-544 536,00 €
Receitas Liquidas				363 024,00 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	10 346 184,00 €
Fluxos de Caixa					344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	8 886 980,10 €
Encargos Financeiros			3,54%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Divida Final de Período					0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Saldo Período/Anual					344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	8 796 150,79 €
Taxa de actualização			7,00% (zona de risco médio)										
Valor actualizado					72 749,84 €	67 990,51 €	63 542,53 €	59 385,54 €	55 500,51 €	51 869,63 €	48 476,29 €	45 304,95 €	
Encargos de aquisição do imóvel			0,00%										
Valor Residual do Imóvel			(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))										

(1) Consulta a empreiteiros e/ou base de dados internas

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 35 ANOS

Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO																	
	Descrição	Área afecta (m²)	(1)	Total	Momento 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	TOTAL	Momento 0	1	2	3	4		
Custos de Construção	Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00 €	1 100,00 €	1 151 700,00 €		100,00%	0,00%			100,00%		1 151 700,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00 €	- €	0,00 €		0,00%	0,00%			0,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
	Custos de Construção			1 151 700,00 €													
Custos de Desenvolvimento	Descrição	Percentagens	em relação a	Total													
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)	0,00%	dos Custos de Construção	0,00 €		100,00%				100,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
	Demolição	20,00%	dos Custos de Construção	230 340,00 €		100,00%				100,00%		230 340,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
	Projectos de Arquitetura e Especialidades	2,00%	dos Custos de Construção	23 034,00 €		100,00%	10,00%			110,00%		23 034,00 €	2 303,40 €	0,00 €	0,00 €		
	Encargos com a Fiscalização	2,00%	dos Custos de Construção	23 034,00 €		75,00%	25,00%			100,00%		17 275,50 €	5 758,50 €	0,00 €	0,00 €		
	Encargos com Higiene e Segurança em Obra	1,50%	dos Custos de Construção	17 275,50 €		100,00%				100,00%		17 275,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
	Encargos de Gestão e Administração	1,00%	dos Custos de Construção	11 517,00 €		50,00%	50,00%			100,00%		5 758,50 €	5 758,50 €	0,00 €	0,00 €		
Custos de Desenvolvimento			305 200,50 €								1 445 383,50 €	13 820,40 €	0,00 €	0,00 €			
Receitas	Descrição da fração a comercializar	Área bruta (m²)	Valor de Mercado (por m² e por ano)	Total													
	Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00	144,00 €	150 768,00 €		100,00%	100,00%	100,00%				150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €		
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00	144,00 €	212 256,00 €		100,00%	100,00%	100,00%				212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €		
	Receitas Brutas			363 024,00 €								363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €		
Custos de Comercialização/Administração			5,00%									-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €		
Receitas Líquidas				363 024,00 €								344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €		
Fluxos de Caixa												-1 100 510,70 €	331 052,40 €	344 872,80 €	344 872,80 €		
Encargos Financeiros			3,54%										-38 958,08 €	-28 617,94 €	-17 422,52 €		
Divida Final de Período												-1 100 510,70 €	-808 416,38 €	-492 161,52 €	-164 711,24 €		
Saldo Período/Anual												-1 100 510,70 €	292 094,32 €	316 254,86 €	327 450,28 €		
Taxa de actualização			7,00% (zona de risco médio)														
Valor atualizado												VALOR BRUTO DO IMÓVEL:	3 027 565,95 €	-1 028 514,67 €	255 126,49 €	258 158,17 €	249 810,25 €
Encargos de aquisição do imóvel			0,00%														
Valor Residual do Imóvel			(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))									VALOR DO IMÓVEL LÍQUIDO:	3 027 565,95 €				

(1) Consulta a empreiteiros e/ou base de dados internas

1 200,94 € /m²

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 35 ANOS

Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO													
	Descrição	Área afecta (m²)	(1)	Total	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Custos de Construção	Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00 €	1 100,00 €	1 151 700,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00 €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Custos de Construção			1 151 700,00 €									
Custos de Desenvolvimento	Descrição	Percentagens	em relação a	Total									
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)	0,00%	dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Demolição	20,00%	dos Custos de Construção	230 340,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Projectos de Arquitetura e Especialidades	2,00%	dos Custos de Construção	23 034,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com a Fiscalização	2,00%	dos Custos de Construção	23 034,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com Higiene e Segurança em Obra	1,50%	dos Custos de Construção	17 275,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos de Gestão e Administração	1,00%	dos Custos de Construção	11 517,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custos de Desenvolvimento			305 200,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Receitas	Valor de Mercado		(por m² e por ano)	Total									
	Descrição da fração a comercializar	Área bruta (m²)											
	Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00	144,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00	144,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
Receitas Brutas				363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €
Custos de Comercialização/Administração				5,00%	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €
Receitas Liquidas				363 024,00 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €
Fluxos de Caixa					344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €
Encargos Financeiros				3,54%	-5 830,78 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Divida Final de Período					0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Saldo Período/Anual					339 042,02 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €
Taxa de actualização				7,00% (zona de risco médio)									
Valor actualizado					241 732,28 €	229 803,31 €	214 769,45 €	200 719,11 €	187 587,95 €	175 315,84 €	163 846,58 €	153 127,65 €	143 109,95 €
Encargos de aquisição do imóvel				0,00%									
Valor Residual do Imóvel				(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))									

(1) Consulta a empreiteiros e/ou base de dados internas

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 35 ANOS

Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO													
	Descrição	Área afecta (m²)	(1)	Total	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Custos de Construção	Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00 €	1 100,00 €	1 151 700,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00 €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Custos de Construção			1 151 700,00 €									
Custos de Desenvolvimento	Descrição	Percentagens em relação a		Total									
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)	0,00% dos Custos de Construção		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Demolição	20,00% dos Custos de Construção		230 340,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Projectos de Arquitetura e Especialidades	2,00% dos Custos de Construção		23 034,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com a Fiscalização	2,00% dos Custos de Construção		23 034,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com Higiene e Segurança em Obra	1,50% dos Custos de Construção		17 275,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos de Gestão e Administração	1,00% dos Custos de Construção		11 517,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custos de Desenvolvimento			305 200,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Receitas	Valor de Mercado												
	Descrição da fração a comercializar	Área bruta (m²)	(por m² e por ano)	Total									
	Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00	144,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00	144,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
Receitas Brutas			363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	
Custos de Comercialização/Administração			5,00%	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €
Receitas Líquidas				363 024,00 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €
Fluxos de Caixa					344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €
Encargos Financeiros			3,54%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Divida Final de Período					0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Saldo Período/Anual					344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €
Taxa de actualização			7,00% (zona de risco médio)										
Valor actualizado					133 747,62 €	124 997,77 €	116 820,35 €	109 177,90 €	102 035,42 €	95 360,20 €	89 121,69 €	83 291,29 €	77 842,33 €
Encargos de aquisição do imóvel			0,00%										
Valor Residual do Imóvel			(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))										

(1) Consulta a empreiteiros e/ou base de dados internas

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 35 ANOS

Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO													
	Descrição	Área afecta (m²)	(1)	Total	23	24	25	26	27	28	29	30	31
Custos de Construção	Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00 €	1 100,00 €	1 151 700,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00 €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Custos de Construção			1 151 700,00 €									
Custos de Desenvolvimento	Descrição	Percentagens	em relação a	Total									
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)	0,00%	dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Demolição	20,00%	dos Custos de Construção	230 340,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Projectos de Arquitetura e Especialidades	2,00%	dos Custos de Construção	23 034,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com a Fiscalização	2,00%	dos Custos de Construção	23 034,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com Higiene e Segurança em Obra	1,50%	dos Custos de Construção	17 275,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos de Gestão e Administração	1,00%	dos Custos de Construção	11 517,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custos de Desenvolvimento			305 200,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Receitas	Valor de Mercado		(por m² e por ano)	Total									
	Descrição da fração a comercializar	Área bruta (m²)											
	Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00	144,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00	144,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
Receitas Brutas			363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €
Custos de Comercialização/Administração			5,00%		-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €
Receitas Líquidas				363 024,00 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €
Fluxos de Caixa					344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €
Encargos Financeiros			3,54%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Divida Final de Período					0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Saldo Período/Anual					344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €
Taxa de actualização			7,00% (zona de risco médio)										
Valor actualizado					72 749,84 €	67 990,51 €	63 542,53 €	59 385,54 €	55 500,51 €	51 869,63 €	48 476,29 €	45 304,95 €	42 341,07 €
Encargos de aquisição do imóvel			0,00%										
Valor Residual do Imóvel			(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))										

(1) Consulta a empreiteiros e/ou base de dados internas

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 35 ANOS

Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO									
	Descrição	Área afecta (m²)	(1)	Total	32	33	34	35	TOTAL
Custos de Construção	Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00 €	1 100,00 €	1 151 700,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1 151 700,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00 €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custos de Desenvolvimento	Custos de Construção em relação a			1 151 700,00 €					
	Percentagens			Total					
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)	0,00% dos Custos de Construção		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Demolição	20,00% dos Custos de Construção		230 340,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	230 340,00 €
	Projectos de Arquitetura e Especialidades	2,00% dos Custos de Construção		23 034,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	25 337,40 €
	Encargos com a Fiscalização	2,00% dos Custos de Construção		23 034,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	23 034,00 €
	Encargos com Higiene e Segurança em Obra	1,50% dos Custos de Construção		17 275,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	17 275,50 €
	Encargos de Gestão e Administração	1,00% dos Custos de Construção		11 517,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	11 517,00 €
	Custos de Desenvolvimento			305 200,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1 459 203,90 €
Receitas	Valor de Mercado								
	Descrição da fração a comercializar	Área bruta (m²)	(por m² e por ano)	Total					
	Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00	144,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	5 276 880,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00	144,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	7 428 960,00 €
Receitas Brutas				363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	12 705 840,00 €
Custos de Comercialização/Administração				5,00%	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-635 292,00 €
Receitas Líquidas				363 024,00 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	12 070 548,00 €
Fluxos de Caixa					344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	10 611 344,10 €
Encargos Financeiros				3,54%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Divida Final de Período					0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Saldo Período/Anual					344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	10 520 514,79 €
Taxa de actualização				7,00% (zona de risco médio)					
Valor actualizado					39 571,09 €	36 982,33 €	34 562,93 €	32 301,80 €	
Encargos de aquisição do imóvel				0,00%					
Valor Residual do Imóvel				(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))					

(1) Consulta a empreiteiros e/ou base de dados internas

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 40 ANOS

Preço de Obras Custo (por m ²) VALORES DE MERCADO															
	Descrição	Área afectada (m ²)	(1)	Total	Momento 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	TOTAL	Momento 0	1	2	3	4
Custos de Construção	Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00 €	1 100,00 €	1 151 700,00 €		100,00%	0,00%			100,00%		1 151 700,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00 €	- €	0,00 €		0,00%	0,00%			0,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Custos de Construção			1 151 700,00 €											
Custos de Desenvolvimento	Custos de Construção em relação a			Total											
	Percentagens														
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)	0,00%	dos Custos de Construção	0,00 €		100,00%				100,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Demolição	20,00%	dos Custos de Construção	230 340,00 €		100,00%				100,00%		230 340,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Projectos de Arquitetura e Especialidades	2,00%	dos Custos de Construção	23 034,00 €		100,00%	10,00%			110,00%		23 034,00 €	2 303,40 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com a Fiscalização	2,00%	dos Custos de Construção	23 034,00 €		75,00%	25,00%			100,00%		17 275,50 €	5 758,50 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com Higiene e Segurança em Obra	1,50%	dos Custos de Construção	17 275,50 €		100,00%				100,00%		17 275,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos de Gestão e Administração	1,00%	dos Custos de Construção	11 517,00 €		50,00%	50,00%			100,00%		5 758,50 €	5 758,50 €	0,00 €	0,00 €
Custos de Desenvolvimento			305 200,50 €								1 445 383,50 €	13 820,40 €	0,00 €	0,00 €	
Receitas	Valor de Mercado														
	Descrição da fração a comercializar	Área bruta (m ²)	(por m ² e por ano)	Total											
	Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00	144,00 €	150 768,00 €		100,00%	100,00%	100,00%				150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00	144,00 €	212 256,00 €		100,00%	100,00%	100,00%				212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
Receitas Brutas				363 024,00 €								363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €
Custos de Comercialização/Administração				5,00%								-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €
Receitas Líquidas				363 024,00 €								344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €
Fluxos de Caixa												-1 100 510,70 €	331 052,40 €	344 872,80 €	344 872,80 €
Encargos Financeiros				3,54%									-38 958,08 €	-28 617,94 €	-17 422,52 €
Divida Final de Período												-1 100 510,70 €	-808 416,38 €	-492 161,52 €	-164 711,24 €
Saldo Período/Anual												-1 100 510,70 €	292 094,32 €	316 254,86 €	327 450,28 €
Taxa de actualização				7,00% (zona de risco médio)											
Valor actualizado					VALOR BRUTO DO IMÓVEL:						3 160 009,71 €	-1 028 514,67 €	255 126,49 €	258 158,17 €	249 810,25 €
Encargos de aquisição do imóvel				0,00%											
Valor Residual do Imóvel				(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))	VALOR DO IMÓVEL LÍQUIDO:						3 160 009,71 €				

(1) Consulta a empreiteiros e/ou base de dados internas

1 253,47 € /m²

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 40 ANOS

Preço de Obras Custo (por m ²) VALORES DE MERCADO														
	Descrição	Área afectada (m ²)	(1)	Total	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Custos de Construção	Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00 €	1 100,00 €	1 151 700,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00 €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Custos de Construção			1 151 700,00 €										
Custos de Desenvolvimento	Descrição	Percentagens		Total										
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)	0,00% dos Custos de Construção		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Demolição	20,00% dos Custos de Construção		230 340,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Projectos de Arquitetura e Especialidades	2,00% dos Custos de Construção		23 034,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com a Fiscalização	2,00% dos Custos de Construção		23 034,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com Higiene e Segurança em Obra	1,50% dos Custos de Construção		17 275,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos de Gestão e Administração	1,00% dos Custos de Construção		11 517,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custos de Desenvolvimento			305 200,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Receitas	Valor de Mercado													
	Descrição da fração a comercializar	Área bruta (m ²)	(por m ² e por ano)	Total										
	Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00	144,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00	144,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
	Receitas Brutas			363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €
Custos de Comercialização/Administração			5,00%	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €
Receitas Líquidas			363 024,00 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €
Fluxos de Caixa				344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €
Encargos Financeiros			3,54%	-5 830,78 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Divida Final de Período				0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Saldo Período/Anual				339 042,02 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €
Taxa de actualização			7,00% (zona de risco médio)											
Valor actualizado				241 732,28 €	229 803,31 €	214 769,45 €	200 719,11 €	187 587,95 €	175 315,84 €	163 846,58 €	153 127,65 €	143 109,95 €	133 747,62 €	
Encargos de aquisição do imóvel			0,00%											
Valor Residual do Imóvel			(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))											

(1) Consulta a empreiteiros e/ou base de dados internas

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 40 ANOS

Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO														
	Descrição	Área afectada (m²)	(1)	Total	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Custos de Construção	Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00 €	1 100,00 €	1 151 700,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00 €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Custos de Construção			1 151 700,00 €										
Custos de Desenvolvimento	Descrição	Percentagens em relação a		Total										
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)	0,00%	dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Demolição	20,00%	dos Custos de Construção	230 340,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Projectos de Arquitetura e Especialidades	2,00%	dos Custos de Construção	23 034,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com a Fiscalização	2,00%	dos Custos de Construção	23 034,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com Higiene e Segurança em Obra	1,50%	dos Custos de Construção	17 275,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos de Gestão e Administração	1,00%	dos Custos de Construção	11 517,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custos de Desenvolvimento			305 200,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Receitas	Valor de Mercado													
	Descrição da fração a comercializar	Área bruta (m²)	(por m² e por ano)	Total										
	Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00	144,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00	144,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
Receitas Brutas			363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €
Custos de Comercialização/Administração			5,00%	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €
Receitas Líquidas				363 024,00 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €
Fluxos de Caixa				344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €
Encargos Financeiros			3,54%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Divida Final de Período					0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Saldo Período/Anual					344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €
Taxa de actualização			7,00% (zona de risco médio)											
Valor actualizado					124 997,77 €	116 820,35 €	109 177,90 €	102 035,42 €	95 360,20 €	89 121,69 €	83 291,29 €	77 842,33 €	72 749,84 €	67 990,51 €
Encargos de aquisição do imóvel			0,00%											
Valor Residual do Imóvel			(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))											

(1) Consulta a empreiteiros e/ou base de dados internas

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 40 ANOS

Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO													
	Descrição	Área afectada (m²)	(1)	Total	25	26	27	28	29	30	31	32	33
Custos de Construção	Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00 €	1 100,00 €	1 151 700,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00 €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Custos de Construção			1 151 700,00 €									
Custos de Desenvolvimento	Descrição	Percentagens		Total									
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)	0,00% dos Custos de Construção		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Demolição	20,00% dos Custos de Construção		230 340,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Projectos de Arquitetura e Especialidades	2,00% dos Custos de Construção		23 034,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com a Fiscalização	2,00% dos Custos de Construção		23 034,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com Higiene e Segurança em Obra	1,50% dos Custos de Construção		17 275,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos de Gestão e Administração	1,00% dos Custos de Construção		11 517,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custos de Desenvolvimento			305 200,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Receitas	Valor de Mercado												
	Descrição da fração a comercializar	Área bruta (m²)	(por m² e por ano)	Total									
	Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00	144,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00	144,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
	Receitas Brutas			363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €
Custos de Comercialização/Administração			5,00%	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	
Receitas Líquidas			363 024,00 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €
Fluxos de Caixa				344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €
Encargos Financeiros			3,54%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Divida Final de Período				0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Saldo Período/Anual				344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €
Taxa de actualização			7,00% (zona de risco médio)										
Valor actualizado				63 542,53 €	59 385,54 €	55 500,51 €	51 869,63 €	48 476,29 €	45 304,95 €	42 341,07 €	39 571,09 €	36 982,33 €	
Encargos de aquisição do imóvel			0,00%										
Valor Residual do Imóvel			(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))										

(1) Consulta a empreiteiros e/ou base de dados internas

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 40 ANOS

Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO												
	Descrição	Área afectada (m²)	(1)	Total	34	35	36	37	38	39	40	TOTAL
Custos de Construção	Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00 €	1 100,00 €	1 151 700,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1 151 700,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00 €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Custos de Construção			1 151 700,00 €								
Custos de Desenvolvimento	Descrição	Percentagens		Total								
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)	0,00%	dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Demolição	20,00%	dos Custos de Construção	230 340,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	230 340,00 €
	Projectos de Arquitetura e Especialidades	2,00%	dos Custos de Construção	23 034,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	25 337,40 €
	Encargos com a Fiscalização	2,00%	dos Custos de Construção	23 034,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	23 034,00 €
	Encargos com Higiene e Segurança em Obra	1,50%	dos Custos de Construção	17 275,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	17 275,50 €
	Encargos de Gestão e Administração	1,00%	dos Custos de Construção	11 517,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	11 517,00 €
Custos de Desenvolvimento			305 200,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1 459 203,90 €	
Receitas	Valor de Mercado											
	Descrição da fração a comercializar	Área bruta (m²)	(por m² e por ano)	Total								
	Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00	144,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	6 030 720,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00	144,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	8 490 240,00 €
	Receitas Brutas			363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	14 520 960,00 €
Custos de Comercialização/Administração			5,00%	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-726 048,00 €
Receitas Líquidas			363 024,00 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	13 794 912,00 €
Fluxos de Caixa				344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	12 335 708,10 €
Encargos Financeiros			3,54%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Divida Final de Período				0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Saldo Período/Anual				344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	12 244 878,79 €
Taxa de actualização			7,00% (zona de risco médio)									
Valor actualizado				34 562,93 €	32 301,80 €	30 188,60 €	28 213,64 €	26 367,89 €	24 642,89 €	23 030,74 €		
Encargos de aquisição do Imóvel			0,00%									
Valor Residual do Imóvel			(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))									

(1) Consulta a empreiteiros e/ou base de dados internas