

REVISÃO DOS PRINCÍPIOS DA PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIOS DE BENEFÍCIOS E ENCARGOS

NOTA INTRODUTÓRIA

De acordo com disposto na Secção II, Subsecção I e II, artigos 135º a 142º do Decreto-Lei 380/99 de 22 de Setembro, na redação dada pelos Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, e Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, os proprietários envolvidos têm direito à distribuição per equativa dos benefícios e encargos decorrentes da implementação de instrumentos de gestão territorial vinculativos como é o caso de um plano de pormenor.

De acordo com o disposto no artigo 102º da citada disposição legal os planos de pormenor devem prever mecanismos diretos ou indiretos de perequação, com sistema de compensação, de execução pelos particulares e definidos em contratos de urbanização, onde deverá ser estabelecida uma valorização prévia, reportada à situação anterior a data de entrada em vigor do plano, com base em acordo global entre todos os intervenientes, sendo que na falta deste a mesma deverá ser estabelecida nos termos aplicáveis aos processos de expropriações litigiosas, sendo ainda que no alvará de licença municipais de urbanismo menciona-se a compensação prestada ou que esta não é devida, ficando proibido qualquer ato de transmissão em vida ou de registo com base em alvará municipal que não contenha o atrás mencionado.

De acordo com o disposto no artigo 176º são objetivos da perequação os seguintes:

“1 — Os planos territoriais garantem a justa repartição dos benefícios e encargos e a redistribuição das mais – valias fundiárias entre os diversos proprietários, a concretizar nas unidades de execução, devendo prever mecanismos diretos ou indiretos de perequação.

2 — A redistribuição de benefícios e encargos a prever nos planos territoriais deve ter em consideração os seguintes objetivos:

- a) A garantia da igualdade de tratamento relativamente a benefícios e encargos decorrentes de plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal;*
- b) A obtenção pelos municípios de meios financeiros adicionais para o financiamento da reabilitação urbana,*

da sustentabilidade dos ecossistemas e para garantia da prestação de serviços ambientais;

c) A disponibilização de terrenos e de edifícios ao município, para a construção ou ampliação de infraestruturas, de equipamentos coletivos e de espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva;

d) A supressão de terrenos expetantes e da especulação imobiliária;

e) A correção dos desequilíbrios do mercado urbanístico;

f) A promoção do mercado de arrendamento por via da criação de uma bolsa de oferta de base municipal;

g) A realização das infraestruturas urbanísticas e de equipamentos coletivos em zonas carenciadas.”

Por sua vez estabelece o Artigo 177.º do citado diploma legal que os municípios podem utilizar, designadamente, os seguintes mecanismos de perequação:

“a) Estabelecimento da edificabilidade média do plano;

b) Estabelecimento de uma área de cedência média;

c) Repartição dos custos de urbanização”.

Sendo que os mesmos podem ser utilizados conjunta ou coordenadamente.

Enquanto no Artigo 178.º se refere à distribuição de benefícios:

“1 — O valor dos benefícios atribuídos a cada proprietário é o resultado da diferença entre a edificabilidade abstrata e o direito concreto de construção que lhe é atribuído, nos termos a que se referem os números seguintes.

2 — A edificabilidade abstrata a atribuir a cada proprietário é expressa em metros quadrados de área de construção e corresponde ao produto da edificabilidade média prevista no plano pela área total de terreno detida inicialmente por cada proprietário.

3 — A edificabilidade média do plano é determinada pelo quociente entre a área total de construção e a área de intervenção do plano.

4 — O direito concreto de construção corresponde à edificabilidade específica de cada parcela ou lote, expressa em metros quadrados e resultante da licença ou apresentação de comunicação prévia de controlo prévio de operações urbanísticas, em conformidade com os índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos no plano.

5 — Quando o direito concreto de construção do proprietário for inferior à sua edificabilidade abstrata, o proprietário deve receber uma compensação, nos termos a prever em regulamento municipal, designadamente, através das seguintes medidas alternativas ou complementares:

a) Desconto nas taxas que tenha de suportar;

b) Aquisição pelo município, por permuta ou compra, da parte do terreno menos edificável;

c) Transmissão de uma área correspondente à edificabilidade em defeito.

6 — Quando o direito concreto de construção do proprietário for superior à sua edificabilidade abstrata, o proprietário, deve compensar a área de construção correspondente a essa diferença, em numerário ou em espécie, designadamente

através da transmissão para o domínio privado do município de uma área correspondente à área de construção em excesso.

7 — Salvo disposição contratual em contrário, a compensação é devida no momento do controlo prévio da operação urbanística.”

Refere o Artigo 182.º, e relativamente à área de cedência média, que:

“1 — O plano diretor municipal ou intermunicipal fixa uma área de cedência média para a instalação de infraestruturas, de equipamentos e espaços urbanos de utilização coletiva, aplicável à perequação intraplano a realizar a nível municipal.

2 — Na ausência de determinação nos termos previstos no número anterior, o plano de pormenor deve fixar a área de cedência média.

3 — Para efeitos da cedência média são considerados os parâmetros de dimensionamento das áreas destinadas à implantação de espaços verdes, de equipamentos e de infraestruturas de utilização coletiva, nos termos definidos no regime jurídico da urbanização e edificação.

4 — A cedência efetiva é realizada, de acordo com o plano, no ato de individualização no registo predial dos lotes constituídos por plano de pormenor ou no procedimento de controlo prévio de operações de loteamento ou de operações com impacte relevante ou semelhante a loteamento.

5 — Quando a área de cedência efetiva for superior à cedência média, o proprietário deve, quando pretenda realizar operações urbanísticas, ser compensado, nos termos previstos no plano ou em regulamento municipal.

6 — Quando a área de cedência efetiva for inferior à cedência média, o proprietário tem que compensar os demais proprietários ou pagar a respetiva compensação urbanística nos termos definidos em regulamento municipal.”

Finalmente refere o Artigo 183.º, e relativamente à Repartição dos encargos o seguinte:

“1 — Os encargos de urbanização para efeitos de perequação intraplano correspondem a todos os custos previstos nos planos com infraestruturas urbanísticas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva.

2 — A comparticipação nos custos de urbanização é determinada pelos seguintes critérios:

a) O tipo de aproveitamento urbanístico determinados pelas disposições dos planos;

b) A capacidade edificatória atribuída;

c) A extensão excecional de infraestruturas para serviço de uma parcela.”

A. CONSIDERAÇÕES GERAIS

2.1. Considerando os princípios legais referidos na nota introdutória e tendo em conta:

- a) A área de intervenção do plano e respetivas condições topográficas;
- b) A defesa do interesse público;
- c) O modelo urbano adotado;
- d) A proximidade da zona de lazer;
- e) A necessidade de previsão de parcelas para implantação de equipamentos de utilização coletiva públicos e/ou privados;
- f) As vantagens que sempre decorrem de, tanto quanto possível, as parcelas finais se localizarem dentro dos terrenos originários de cada proprietário;
- g) As singularidades resultantes de parte da área intervencionada corresponder a uma Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI), com reflexos muito significativos na divisão cadastral encontrada.

Sobre tal temática julga-se de salientar que parte dos proprietários envolvidos inscreveram matricialmente prédios (terrenos para construção) com base quer em loteamentos nulos (por falta de pareceres obrigatórios de entidades da administração central) quer nos denominados planos de recuperação de clandestinos que a autarquia desenvolveu nos anos oitenta e noventa, mas que nunca lograram a competente aprovação.

Por outro lado verifica-se que tais planos de pormenor, embora incidindo sobre a mesma área, apresentavam soluções diferentes para os mesmos terrenos que realçam incongruências que o presente plano de pormenor visa igualmente sanar.

Esta situação aliada à premissa de que a área originalmente adquirida por cada um era igual (1/100 avos – 5000m², conforme consta das escrituras públicas realizadas em finais dos anos setenta e posteriormente consubstanciadas nas propostas de PP e de loteamento acima referidas – nota: o proprietário identificado por a1, corresponde na realidade a dois que detêm 1/100 avos cada – 25000m² no conjunto), levou-nos a considerar que para feitos de perequação, estes proprietários fossem considerados em conjunto, sem prejuízo de se demonstrar que também, entre eles, são salvaguardados os princípios de perequação de benefícios e encargos.

2.2. Considerando que são previstos:

- Usos diferenciados (designadamente de edificações destinadas exclusivamente a comércio em centro comercial, frações comerciais em edifícios de habitação coletiva, frações habitacionais, equipamentos de utilização coletiva e moradias unifamiliares);
- Localizações com operacionalidades relativas diferentes (designadamente quanto a acessibilidades, desafogo, vistas, visibilidade dos principais eixos viários com significativo impacto em estabelecimentos comerciais, etc.).

Iremos adotar critérios como o da unidade de utilização equivalente e o da área bruta equivalente uma vez que a utilização dos critérios tradicionais assentes em

valorizações por fogo/unidade de utilização e por abc conduzem a resultados que não refletem valorizações de mercado

2.3. Considerando que o custo das infra-estruturas públicas, por m² de terreno, é superior para as áreas habitacionais quando comparado com as áreas comerciais (em particular quando se fala de grandes espaços), pelo que se considera neste âmbito que a comparação a fazer deve basear-se na área de construção equivalente e não na abc tradicional;

2.4. Considerando o contrato de urbanização que foi celebrado entre a Câmara Municipal e dois dos atuais proprietários (de terrenos abrangidos pelo PP) a propósito da construção da Av. Egas Moniz. Realça-se sobre este aspeto que embora atualmente, e em termos de cadastro, a referida Avenida seja considerada como Área Social, a obra foi realizada em terreno de um daqueles proprietários e a expensas dos dois, pelo que se entende que no âmbito do cálculo da perequação de benefícios e encargos tal situação deve ser atendida.

2.5. Considerando que as ocupações comerciais em grandes áreas e face aos valores por m² praticados na zona, não justificam a execução de aparcamentos em espaços cobertos (por serem excessivamente onerosos quer quanto à construção quer quanto à futura manutenção), originam a previsão de maiores áreas das parcelas e consequentemente uma redução dos índices médios de utilização; e,

2.6. Considerando finalmente que, face à ausência de projetos de execução que permitam aferir sobre o valor final da construção a edificar (designadamente no que se refere à qualidade dos acabamentos, à arquitetura, tipologias etc.), e nesta fase do processo, a perequação a realizar só deverá incidir sobre o terreno propriamente dito, respetiva localização, afetações/usos e infra-estruturas existentes e a realizar, sendo que, neste contexto, o valor do terreno representará e com base nos parâmetros do CIMI, 18% do valor final da futura edificação. Admite-se um custo médio por m² de 550 € (que na prática, e considerando a presença de dois usos principais, correspondente ao valor de referência das avaliações patrimoniais considerando a afetação habitação – 1 x 603€/m² e a afetação para comércio em tipo industrial 0,8 x 603 €/m²). A consideração destes parâmetros para efeito de cálculo de perequação justifica-se, nesta fase do processo, pois convém recordar que compete a cada promotor de operação urbanística decidir sobre o maior ou menor investimento que pretenda realizar designadamente quanto às tipologias e qualidade das futuras edificações em função, como é óbvio, do respetivo destino.

Iremos proceder a execução da perequação compensatória dos benefícios e encargos para a implementação do Plano de Pormenor da Cruz do Montalvão Norte, com a finalidade de, entre os proprietários afetados, impedir uma desigual atribuição dos benefícios e encargos/obrigações, corrigindo também as desigualdades na atribuição de usos e densidades do aproveitamento urbanístico das respetivas parcelas e que foram ditadas pela salvaguarda das situações referidas nos pontos anteriores.

B. METODOLOGIA ADOPTADA

No caso da Cruz do Montalvão Norte, face ao referido nos pontos 2.1 e 2.2, entendeu-se, e de molde a equacionar o sistema de compensação com base entre outros mecanismos, nos índices médios do plano e que permitisse uma redistribuição final de benefícios (situação cadastral final – proposta do PP) e encargos (responsabilidade pela execução das infra-estruturas necessárias à urbanização da área de intervenção), que a metodologia a aplicar deveria ter em conta:

- A situação cadastral inicial;
- A valorização dos terrenos envolvidos;
- A estimativa dos custos das infra-estruturas a realizar;
- A determinação de índices de utilização e de cedência média do plano;
- As características de edificabilidade de cada parcela proposta no Plano de Pormenor realçando fatores como a localização e a afetação, o que justifica a adoção do conceito de unidade de utilização equivalente;
- A determinação dos índices de utilização por conjunto de proprietários integrados no mesmo Bloco (IU), para comparação com o índice médio de utilização (IMU) do plano e cálculo das respetivas mais-valias;
- A determinação dos índices de cedência por conjunto de proprietários integrados no mesmo Bloco (ICdn), para comparação com o índice médio de utilização (ICd) do plano, e cálculo das respetivas mais-valias;
- A Perequação de Benefícios e Encargos que terá como mecanismos:
 - Índice médio de utilização;
 - Índice médio de cedência;
 - Unidades de utilização equivalentes e áreas de construção equivalentes em função da localização e da afetação da edificação proposta;
 - Valor das áreas de construção e cedências em relação aos índices médios;
 - Custos das Infra-estruturas em função das cedências e das áreas.

1. Situação cadastral inicial

A área de intervenção do PPCMN é de 237.541,64m².

O conjunto dos proprietários do Bloco A (a1,a2,a3 e a4), que corresponde a uma área urbana de génese Ilegal (AUGI) que teve origem nos finais dos anos setenta, tem uma área originária de **25.000m²** (embora a área das respetivas cadernetas prediais atuais

indique apenas 17.962,50m², sendo o diferencial a área para arruamentos e passeios de acesso àqueles prédios).

a1 - Artigo 8004 – 486m²; Artigo 8114 – 486m²; Artigo 8022 – 300m²; Artigo 8001 – 204m²; Artigo 8002 – 290,75m²; Artigo 8003 – 225m²; Artigo 8005 – 225m²; Artigo 8006 – 290,75m²; Artigo 8007 – 204m²; Artigo 8008 – 351,5m²; Artigo 8009 – 467,5m²; Artigo 8010 – 836m²; Artigo 8013 – 517,5m²; Artigo 8014 – 466m²; Artigo 8018 – 724,25m²; Artigo 8019 – 371m²;

a2 - Artigo 7654 – 212,5m²; Artigo 7655 – 212,5m²; Artigo 7656 – 225m²; Artigo 7657 – 225m²; Artigo 7658 – 324m²; Artigo 7659 – 324m²; Artigo 8463 – 486m²; Artigo 8464 – 486m²;

a3 - Artigo 8164 – 312m²; Artigo 8165 – 408m²; Artigo 8166 – 480m²; Artigo 8167 – 600m²; Artigo 8168 – 600m²; Artigo 9390 – 364m²; Artigo 9391 – 294m²; Artigo 9392 – 364m²; Artigo 9394 – 300m²;

a4 - Artigo 7666 – 337,5m²; Artigo 7667 – 292,5m²; Artigo 7678 – 292,5m²; Artigo 7679 – 292,5m²; Artigo 7677 – 292,5m²; Artigo 7676 – 292,5m²; Artigo 7675 – 337,5m²; Artigo 7674 – 292,5m²; Artigo 7673 – 292,5m²; Artigo 7672 – 292,5m²; Artigo 7671 – 292,5m²; Artigo 7670 – 292,5m²; Artigo 7669 – 600m²; Artigo 7668 – 600m²; Artigo 7992 – 520m².

O conjunto dos proprietários do Bloco B (b1 e b2) tem uma área global de **206.336m²**.

Artigo 40 – 63.380m²; Artigo 41 – 32.700m²; Artigo 50 (antigo artigo 42) – 8.422m²;
Área Urbana (Fórum) – 60100m²; Av. Egas Moniz – 41.734.380m²;

O conjunto dos proprietários do Bloco C (c1,c2,c3 e c4) corresponde a uma área de **1.092,7m²** ocupada por construções existentes a manter e ou remodelar.

Da área de intervenção consta ainda uma área de **4.855,64m²**. Área social que corresponde essencialmente a vias em que é necessário intervir urbanisticamente no âmbito da implementação da urbanização prevista no plano de pormenor.

Bloco A – 25.000m² (inclui ruas projetadas no PP dos anos oitenta), Bloco B – 206.336m² (inclui Av. Egas Moniz), Bloco C – 1.097,7m², outras áreas sociais – 4.855,64m², Total – 233.762,34m².

2. Valorização média dos terrenos envolvidos

Para o efeito, e tal como tivemos oportunidade de referir no ponto B., consideramos de atribuir para o terreno uma percentagem de 18% (CIMI) e um valor por m² de construção médio de 550 €/m².

$$V_t = 550 \text{ €/m}^2 \times 0.18 = 99 \text{ €/m}^2$$

3. Estimativa dos custos das infra-estruturas a realizar

Para efeitos de cálculo, e de acordo com análise estatística efetuada em loteamentos aprovados pela Câmara Municipal nos últimos anos e tendo em consideração os perfis dos arruamentos e das áreas públicas envolventes, considera-se adequado um custo de 8.000 €/moradia e de 6.000 €/fogo em edifícios de habitação coletiva. Considera-se ainda de considerar os custos de construção da Av. Egas Moniz (1.750.000 €, integralmente suportados pelos proprietários do Bloco B, como atrás referimos), e á data desta alteração também se encontra construída a Rua 1 e rotunda de acesso ao lote 3 no valor de 169.000,00 euros. Entendemos ainda e para as restantes áreas de equipamentos de utilização coletiva e de áreas comerciais um custo de 7,5% das infra-estruturas que faltam realizar.

$$41 \text{ (moradias)} \times 8.000 \text{ €} + 213 \text{ (frações em propriedade horizontal)} \times 6.000 \text{ €} + 1.919.000 \text{ €} + \text{lote 6 a 36 (equipamento e moradias)} = 4.122.000 \text{ €}$$

$$7,5\% \text{ (outras áreas comerciais e equipamentos de utilização coletiva)} \times 2.203.000 \text{ €} = 165.225 \text{ €}$$

Total estimado para as infra-estruturas – 4.287.225 €

Já realizado por B – 1.919.000 €

Falta Realizar – 2.368.225 €

4. Determinação de índices médios de utilização (IMU) e de cedência (IMCd)

Considerando que a área de intervenção do plano é de 237.541,64m², e que a área de construção bruta prevista no PP (excluindo caves para aparcamentos) é de 102.995,30m², temos para o:

$$IMU = 102.995,30 / 237.541,64 = 0,43$$

Considerando que a área de intervenção do plano é de 237.541,64m², e que a área de cedência total prevista no PP é de 108.032,09m², temos para o:

IMCd = $108.032,09/237.541,64 = 0,45$

5. Identificação das características de edificabilidade de cada parcela proposta no Plano de Pormenor e determinação das respetivas unidades de utilização equivalente.

Considerando-se para efeitos de cálculo os seguintes parâmetros / coeficientes:

- a) Grande superfície comercial, cada 150m² de abc corresponderão a uma fração, independentemente dos critérios de localização;
- b) Identificação e medição da área de cada parcela, conforme planta e quadros anexos;
- c) Fatores corretivos decorrentes de afetação/uso da fração e da localização e operacionalidade relativas.

Coeficientes para determinação de unidade de utilização equivalente (uu equivalente)		
Afetação/usos	uu real	uu equivalente
Moradia	1	2
Comércio	1	1,2
Centro comercial	1	3.5
Comércio junto à Av. Egas Moniz	1	2
Fogos junto à Av. Egas Moniz	1	1,5
Fogos em zona com boas vistas panorâmicas	1	1,2
Equipamentos de Utilização colectiva	1	1,2
Moradias existentes	1	1.2

BLOCO A:

Proprietário	Parcela	Fracç. H	Coef. H	Fr. Com	Coef. C	Plano		Parcela (m ²)
						uu equivalentes	abc (m ²)	
a1	34	1	2			2	220,00	290,00
35	1		2			2	220,00	287,80
41	6		1,2			7,2	967,50	344,00
42	6		1,2			7,2	967,50	344,00
55	6		1			6	967,50	344,00
56	6		1			6	967,50	344,00
37	6		1,2			7,2	967,50	344,00
38	6		1,2			7,2	967,50	344,00
61	6		1			6	967,50	344,00
62	6		1			6	967,50	344,00
						56,8	8 180,00	3 329,80

Proprietário	Parcela	Fracç. H	Coef. H	Fr. Com	Coef. C	Plano		Parcela (m ²)
						uu equivalentes	abc (m ²)	
a2								
36	1		2			2	220,00	285,50
40	6		1,2			7,2	967,50	344,00
57	6		1			6	967,50	344,00
39	6		1,2			7,2	967,50	344,00
60	9		1			6	967,50	344,00
						28,4	4 090,00	1 661,50

Proprietário	Parcela	Fracç. H	Coef. H	Fr. Com	Coef. C	Plano		Parcela (m ²)
						uu equivalentes	abc (m ²)	
a3								
	53	6	1,5	2	2	13	1 795,70	426,00
	58	8	1			8	1 290,00	344,00
	59	8	1			8	1 290,00	344,00
						29	4 375,70	1 114,00

BEIRACASTELO SOCIEDADE DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, Lda.

Proprietário	Parcela	Fracç. H	Coef. H	Fr. Com	Coef. C	Plano		Parcela (m ²)
						uu equivalentes	abc (m ²)	
a4	45	6	1	2	1,2	8,4	1 848,90	462,20
	63	1	2			2	242,00	420,90
	64	1	2			2	242,00	282,80
	65	1				2	242,00	282,80
	66	1				2	242,00	282,80
	67	1				2	242,00	282,80
	68	1				2	242,00	293,30
	69	1				2	242,00	282,80
	70	1				2	242,00	282,80
	71	1				2	242,00	282,80
	72	1				2	242,00	420,90
						28,4	4 268,90	3 576,90
Total						143	20 914,60	9 682,20

BLOCO B:

Proprietário	Parcela	Fracç h	Coef h	Fr com	Coef c	Plano		Parcela (m ²)	
						uu equivalentes	abc (m ²)		
b 1									
Parte Comercial	1			8	3	24	3 500,00	5 629,90	
	3			14	3	42	2 450,00	10 132,50	
	5.1			30,91	3	92,715	2 750,00	6 298,85	
	6			57,00	1,2	68,4	8 500,00	6 440,00	
						TOTAL	227,115	17 200,00	28 501,25
b 1 H+com									
Parte	43	6	1,5	2	2	13	1 438,70	467,30	
Habitacional	44	6	1,5	2	2	13	1 545,00	545,70	
+	46	9	1,5	2	2	13	1 996,80	531,60	
Comercial	51	9	1,5	2	2	13	2 009,40	534,30	
	52	6	1,5	2	2	13	1 518,00	379,50	
						TOTAL	65	8 507,90	2 458,40
b 1 Parte habitacional									
	4.1	1	2			2	280,00	621,00	
	4.2	1	2			2	280,00	618,85	
	4.3	1	2			2	280,00	617,55	
	4.4	1	2			2	280,00	616,20	

BEIRACASTELO SOCIEDADE DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, Lda.

4.5	1	2	2	280,00	614,90
4.6	1	2	2	280,00	613,60
4.7	11	1,2	13,20	1 440,45	528,90
5.2	1	2	2	350,00	1 170,25
5.3	1	2	2	350,00	1 207,20
5.4	1	2	2	350,00	1 210,60
5.5	1	2	2	350,00	1 178,05
5.6	1	2	2	350,00	1 108,55
5.7	1	2	2	350,00	1 009,60
5.8	1	2	2	350,00	905,35
5.9	1	2	2	350,00	805,15
5.10	1	2	2	350,00	702,35
5.11	1	2	2	350,00	600,00
5.12	1	2	2	330,00	852,45
5.13	9	1,2	10,8	1449,15	483,05
5.14	11	1,2	13,2	1522,50	559,00
5.15	1	2	2	250,00	525,00
5.16	1	2	2	250,00	525,00
5.17	1	2	2	250,00	525,00
5.18	1	2	2	250,00	525,00
5.19	1	2	2	250,00	525,00
5.20	1	2	2	250,00	525,00
5.21	1	2	2	250,00	525,00
5.22	1	2	2	250,00	525,00
5.23	1	2	2	250,00	525,00
5.24	1	2	2	250,00	525,00
5.25	1	2	2	250,00	525,00
5.26	1	2	2	250,00	525,00
5.27	1	2	2	250,00	525,00
5.28	1	2	2	250,00	525,00
47	8	1,5	12	1 426,20	435,90
48	8	1,5	12	1 430,00	440,00
49	8	1,5	12	1 430,00	440,00
50	8	1,5	12	1 430,00	440,00
TOTAL				147,2	25 128,50

b 2	2	173	3	519	60 100,00
TOTAL				958	116 188,15

BLOCO C:

Proprietário	Parcela	Fracç. H	Coef. H	Fr.Com	Coef. C	Plano		Parcela
						uu equivalentes	abc (m ²)	(m ²)
c1	23	1	1,2			1,2	155,00	238,10
c2	24	1	1,2			1,2	157,40	242,80
c3	25	1	1,2			1,2	110,00	170,50
c4	26	1	1,2			1,2	140,00	217,30
	27	1	1,2			1,2	144,20	224,00
Total						6	706,60	1 092,70

Nota: o critério de determinação da unidade de utilização equivalente (uequiv.) assenta numa perspetiva de valorização económica das edificações a erigir de acordo com a proposta do plano de pormenor.

Considera-se como fração de referência o fogo em prédio em propriedade horizontal. A valorização de 1.2 para alguns dos fogos em propriedade horizontal, e apesar da sua maior ligação com a área de AUGI a sul, é justificada pelas boas vistas e consequentemente da maior sensação de desafogo. A valorização de 1,5 é apenas para os fogos confinantes com a Av. Egas Moniz, pois estarão claramente integrados nesta nova urbanização e disporão de maior desafogo e operacionalidade relativas, designadamente da proximidade de áreas comerciais e de áreas de estacionamento público e privadas mais generosas. A valorização de 1.2 para as moradias existentes (a reconstruir e a remodelar) é justificada por se tratar de moradias unifamiliares de um só piso, com áreas brutas de construção inferiores à média dos fogos de referência e sem áreas dependentes. A valorização de 2 para as demais moradias propostas é justificado por se tratar moradias unifamiliares com áreas bastante superiores à média dos fogos de referência e reflete também as tendências usuais de mercado.

A valorização das áreas comerciais é de 1,2 (CIMI) para as áreas não integradas em centro comercial nem com visibilidade do principal eixo viário (Av. Egas Moniz), sendo que estas serão valorizadas em 2. Para as áreas comerciais integradas em estrutura exclusivamente comercial, dada a operacionalidade relativa (acessos, exposição, visibilidade, grandes parques de estacionamento) entendemos de atribuir o fator 3, enquanto para as edificações destinadas a serviços, por estas mesmas razões entendemos de atribuir uma valorização de 1,2 (o que representa um acréscimo de apenas 0,1 do que a referência para a afetação *serviços* em termos de CIMI).

6. Determinação dos índices de utilização por conjunto de proprietários integrados no mesmo Bloco (IUn), para comparação com o índice médio de utilização (IMU) do plano e cálculo das respetivas valorizações.

Índice médio de utilização por proprietário (IUn)			
Proprietários	abc m²	Terreno (m²)	IUn
BLOCO A	20 914,50	25 000,00	0,84
BLOCO B	70 846,20	206 337,34	0,34
BLOCO C	706,60	1 097,70	0,64
	92 467,30	232 435,04	

IUn = abc/terreno

7. Determinação dos índices de cedência por conjunto de proprietários integrados no mesmo Bloco (ICdn), para comparação com o índice médio de cedência (ICd) do plano.

Área de cedência, em m², por m² de terreno			
Proprietários	Total (m²)	Terreno(m²)	ICdn (m² /m² terreno)
BLOCO A	15 638,80	25 000,00	0,63
BLOCO B	92 393,29	206 337,34	0,45
BLOCO C	0,00	1 092,70	0,00
	108 032,09	232 430,04	0,46

Quadro comparativo dos índices de cedência por proprietários e o índice médio de cedência do PP

Proprietários	ICdn	ICd	Diferencial
BLOCO A	0,63	0,46	0,16
BLOCO B	0,45	0,46	-0,02
BLOCO C	0,00	0,46	-0,46

8. Quadro Síntese de Comparação

Proprietários	nº de uu eq./prop	obj. geral	obj. parcial	% abc / prop	obj. parcial	IU /prop	obj. geral	obj. parcial
Bloco A		uueq/m ²						
PP	143	0,0057					0,43	
a 1	56,8	0,0057	57	0,39	0,4	0,82		0,84
a 2	28,4	0,0057	28,5	0,2	0,2	0,82		0,84
a 3	29	0,0058	28,5	0,21	0,2	0,88		0,84
a 4	28,4	0,0057	28,5	0,2	0,2	0,85		0,84
Bloco B							0,43	
PP	958,3	0,0046						
b 1	439,3	0,0030	425	0,46	0,55	0,31		0,43
b 2	519	0,0086	520	0,54	0,55	0,43		---
Bloco C								
PP	6	0,0057					0,43	
C1	1,2	0,0057	1,2	0,22	0,22	0,65		0,65
c2	1,2	0,0057	1,2	0,22	0,22	0,65		0,65
c3	1,2	0,0057	1,2	0,16	0,16	0,65		0,65
c4	2,4	0,0057	2,4	0,4	0,4	0,64		0,65

- **A vermelho**, estão as situações deficitárias relativamente aos índices e parâmetros médios do plano de pormenor
- **A azul**, estão as situações em que se verifica serem ultrapassados os índices e parâmetros médios do plano de pormenor
- **A negro**, estão os valores de referência para efeitos de comparação e as situações que, pela significativa proximidade àqueles índices e parâmetros médios do plano de pormenor, não justificam serem consideradas para efeitos de perequação.

Nota: os objetivos referem-se à perequação em função dos índices médios (por exemplo $143/25000=0,0057$)

9. Quadros Síntese

Quadro A – Determinação das áreas equivalentes em função da afetação/ usos e da localização – Anexo I

Com este quadro pretende-se determinar as áreas equivalentes e que devem ser consideradas para efeitos de cálculo da valorização dos terrenos. Os coeficientes indicados têm por base os conceitos constantes do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), e relevam fatores fundamentais na aferição de valores patrimoniais e de mercado, como sejam os relacionados, com a localização, a operacionalidade relativa, as afetações, a localização em centro comercial, etc.

A determinação das áreas equivalentes é também fundamental para aferir os custos das obras de urbanização que a cada conjunto de proprietários compete, sendo objetivo que o valor dos custos por m^2 de área equivalente se aproxime tanto quanto possível entre os proprietários envolvidos.

A este propósito realça-se que a consideração por conjunto (BLOCO) de proprietários se deve:

- Por um lado, às realidades distintas de génese do processo de urbanização (correspondendo o BLOCO A às áreas decorrentes de um processo de AUGI, concretizado em termos cadastrais/matriciais mas não implementado fisicamente no terreno – o que permitiu a adoção pelo plano de pormenor de medidas corretivas de molde a permitir que os respetivos terrenos sejam urbanizados de forma consentânea com regulamentação atual designadamente quanto aos perfis dos arruamentos, acessibilidades e áreas de estacionamento -, correspondendo o BLOCO C a uma área cuja divisão de propriedade é antiga, mas que por se encontrar já muito consolidada com pré-existências, justifica a sua manutenção genérica embora o plano de pormenor proponha uma significativa beneficiação em termos de acessibilidades e de enquadramento urbano, e correspondendo finalmente o BLOCO B a terrenos cuja urbanização parcial é recente e que foi gizada em conjunto e com estreita ligação/dependência funcional e conceptual à nova Av. Egas Moniz); e,
- Por outro lado, à dependência funcional da futura implementação da urbanização que justifica também que as respetivas obras de infra-estruturas sejam levadas a efeito por fases autónomas e por conjunto de proprietários.

Quadro B – Valorização das áreas equivalentes – Anexo II

Este cálculo justifica-se para a contabilização de saldos, entre benefícios e encargos, por conjunto de proprietários, e fundamenta-se, pelas razões já enunciadas, em áreas equivalentes, valores por m² de construção, % de valorização de terrenos e diferencial entre os índices de utilização equivalentes por bloco e o índice médio de utilização equivalente.

Quadro C – Valorização de cedências – Anexo III

Este cálculo justifica-se para a contabilização de saldos, entre benefícios e encargos, por conjunto de proprietários, e fundamenta-se, pelas razões já enunciadas, em áreas de cedência, valores por m² de construção, % de valorização de terrenos e diferencial entre os índices de cedência por bloco e o índice de cedência médio do plano.

Quadro D – Encargos / Benefícios suplementares relativos à urbanização das cedências – Anexo IV

Este cálculo justifica-se para a contabilização de saldos, entre benefícios e encargos, por conjunto de proprietários, e fundamenta-se, pelas razões já enunciadas, no diferencial em áreas de cedência, valores por m² de obras de urbanização de terrenos

PEREQUAÇÃO DE BENEFÍCIOS E ENCARGOS

Para a determinação da Perequação e para a aferir que a proposta de repartição de benefícios e encargos pelos proprietários envolvidos, cumpre os objetivos consagrados no disposto na Secção II, Subsecção I e II, artigos 135º a 142º do Decreto-Lei 380/99 de 22 de Setembro, na redação dada pelos Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, e Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, teve-se também em conta:

a) **O Índice Médio de Utilização (IMU).**

Cálculo do Índice médio de utilização (IMU) do PP incluindo áreas de cedência para o domínio privado da Câmara Municipal

Área de intervenção do Plano de Pormenor	Área de construção (Ac)	Índice Médio de Utilização (IMU)
237.541,64m ²	102.955,30m ²	0,43

b) **A estimativa do custo das infra-estruturas**, realizadas e a realizar na área de intervenção do plano de pormenor e proposta de redistribuição de respetivos encargos pelos proprietários envolvidos.

Cálculo do custo das infra-estruturas e proposta de redistribuição dos respetivos encargos

Síntese do QUADRO E, Anexo V

Custo estimados das infra-estruturas realizadas e a realizar na área de intervenção do plano de pormenor – 4.287.225€

Custos estimados das infra-estruturas a suportar pelos proprietários do BLOCO A – 704.000€

Custos estimados das infra-estruturas a suportar e suportadas pelos proprietários do BLOCO B – 2.986.225€

Custos estimados das infra-estruturas a suportar pela Câmara Municipal de Castelo

Branco – 597.000€

a) O valor total das infra-estruturas por m² de área equivalente.

	Área equivalente (m ²)	Custo das Infra-estruturas (CI)	Valor m ² (€)	Observações
BLOCO A	22 093,31	704 000 €	27,61 €	Valor/ m ² =CI /a equivalente
BLOCO B	103 902,52	2 986 225 €	28,74€	Valor/ m ² =CI /a equivalente
CÂMARA	18 988,00	597.000 €	31,44€	Valor/ m ²

Da análise do presente quadro constata-se que o valor por m² é bastante aproximado, cumprindo-se assim um dos objetivos de perequação. O diferencial é justificado pelo facto de no custo das infra-estruturas ter sido incluída uma parcela referente ao troço/nó de ligação da Av. Egas Moniz à Av. do Empresário que extravasa a área de intervenção do plano de pormenor, mas que os promotores das áreas comerciais (proprietários do BLOCO B) entenderam por bem realizar dadas as vantagens comerciais para o desenvolvimento daquelas atividades que adviria da realização daquela ligação.

Relativamente à Câmara Municipal, o valor por m² embora superior na realidade é inferior relativamente aos bloco A e B, pois o cálculo da Câmara resulta da área de construção e não de área equivalente em virtude de na mesma se incluir equipamento. No caso de o cálculo ser efetuado por área equivalente o valor / m² diminuía para valores inferiores a 27,00 euros/m².

b) **O saldo das compensações entre os proprietários e o município.**

Cálculo do valor do saldo

€	Valorização de áreas construção	Valorização de áreas cedência	Encargos com áreas cedência	soma	compensações	saldo
BLOCO B	308 590,47	347 595,87	122 887,43	-161 892,82	34000	-127 892,82
BLOCO A	664 334,37	470 250,00	140 663,24	-53 421,12		-53 421,12
BLOCO C	13 445,44	502,80	17 775,81	-31 724,05	5*5725	-3 099,05
Totais				-247 038,00	254 625,00	-184 413,00

Da análise do presente quadro constata-se que, com base nos índices de referência médios do plano, o saldo final é de 184.413,00 € para o município, quantidade que se justifica plenamente tendo em conta que nesta proposta o lote 6 fica para o domínio privado da Câmara Municipal, e, a necessidade de construção do polidesportivo descoberto, pelos proprietários envolvidos, para a área de intervenção. Aliás trata-se de uma verba que ainda não foi contemplada em qualquer dos quadros apresentados, pois considerou-se que a mesma poderia contribuir para o acerto de saldos entre proprietários, na proporção da área de construção proposta, pelo plano de pormenor, para cada um.

Neste contexto verifica-se que é cumprido o objetivo de perequação atendendo ao saldo de cada proprietário, e, apresenta-se a proposta de redistribuição, salientando que as alterações desta revisão do Plano de Pormenor, tem um impacto irrelevante em termos de perequação compensatória de benefícios e encargos:

a) A proposta da Câmara Municipal suportar os custos das infra-estruturas referente à área dos lotes de equipamento (lotes 6 e 7), e dos lotes habitacionais (8 a 22 e 28 a 33) cedidos para o domínio privado da Câmara Municipal, tem como contrapartida da cedência para o domínio privado da Câmara Municipal do lote 6 – verba estimada em 597.000,00 euros, conforme cálculos indicados no QUADRO E - Anexo V, justifica-se atendendo:

1 – O Valor Patrimonial Tributável do lote 6 é de 796.630,00 euros, o que por si só representa um benefício de 199.630,00 euros;

2 – O valor comercial do lote 6 será superior a 1.000.000,00 euros, o que representa um benefício de 403.000,00 euros;

3 – Resolução do conflito e problema social com os proprietários dos clandestinos existentes nesta área, com a criação de infra-estruturas e acessos às habitações dos mesmos;

4 - Recebimento pela Câmara Municipal das taxas de legalização previstas no RMEU das habitações dos clandestinos referidos no ponto anterior;

5 – Com a integração do lote 6 para domínio privado da Câmara Municipal numa área total de 29.626,10m², permite uma gestão urbanística integrada pela Câmara Municipal, principalmente se atender que a Câmara Municipal é proprietária de equipamento relevante confinante, como seja o CEI e a zona de lazer que está edificar-se no antigo campo de obstáculos dos militares;

6 - A área de 29.626,10m² que é cedida para domínio privado da Câmara Municipal, cumpria e cumpre os critérios da Portaria 216-B/2008 de 3 de Março, e a não opção por zonas verdes, justificava-se e continua a justificar-se pela mesma confinar com o parque urbano da cidade, e ainda pela futura zona de lazer que está edificar-se no antigo campo de obstáculos dos militares.

- b) Os proprietários do BLOCO C liquidarão, para além das taxas normais previstas no RMEU, uma taxa adicional de 5.725€ cada, taxa que decorre da benfeitoria proporcionada pela implementação da urbanização prevista no plano de pormenor. Considera-se assim que deve ser uma taxa a liquidar junto da CM, sendo de realçar que a mesma também visa aproximar o saldo entre os proprietários envolvidos.
- c) Compete aos proprietários b1, a1,a2,a3 e a4 a responsabilidade de execução do polidesportivo, vedações e respetivos arranjos exteriores envolventes cujo custo estimado total poderá ascender a cerca de 34.000 €, uma vez que se trata de um equipamento recreativo de índole local e que servirá futuramente os futuros moradores locais. Para efeitos de redistribuição entre os proprietários a construção deste equipamento irá ser integralmente suportada pelo proprietário b1 de molde a aproximar o saldo entre os proprietários envolvidos.
- d) A transformação fundiária resultante da implementação do plano vai ser a constante nos quadros seguintes:

Inicial		Final	
Artigo	Área (m ²)	Parcela	Área (m ²)
8001	204,00	41	344,00
8114	486,00	42	344,00
8022	300,00	55	344,00
8004	486,00	56	344,00
8002	290,75	37	344,00
8003	225,00	38	344,00
8005	225,00	61	344,00
8006	290,75	62	344,00
8007	204,00		2 752,00
8008	351,50	Proprietário a1	
8009	467,50		
8010	836,00		
8013	517,50		
8014	466,00		
8018	724,25		
8019	371,00		
	6 445,25		

Inicial		Final	
Artigo	Área (m ²)	Parcela	Área (m ²)
7654	212,50	39	344,00
7655	212,50	40	344,00
7656	225,00	57	344,00
7657	225,00	60	344,00
7658	324,00		1 376,00
7659	324,00	Proprietário a2	
8463	486,00		
8464	486,00		
	2 495,00		

Inicial		Final	
Artigo	Área (m ²)	Parcela	Área (m ²)
8164	312,00	53	425,90
8165	408,00	58	344,00
8166	480,00	59	344,00
8167	600,00		1 113,90
8168	600,00	Proprietário a3	
9390	364,00		
9391	294,00		
9392	364,00		
9394	300,00		
	3 722,00		

Inicial		Final	
Artigo	Área (m ²)	Parcela	Área (m ²)
7666	337,50	45	462,20
7667	292,50	63	429,00
7678	292,50	64	282,80
7679	292,50	65	282,80
7677	292,50	66	282,80
7676	292,50	67	282,80
7675	337,50	68	292,30
7674	292,50	69	282,80
7673	292,50	70	282,80
7672	292,50	71	282,80
7671	292,50	72	429,00
7670	292,50		3 592,10
7669	600,00	Proprietário a4	
7668	600,00		
7992	520,00		
	5 320,00		

Inicial		Final		
Artigo	Área (m ²)	Parcela	Área (m ²)	
41	32 700,00	1	5 629,90	
52(42)	8 422,00	6	6 440,00	
Proprietário b1		7	7 021,40	
		8	254,80	
		9	189,00	
		10	189,00	
		11	189,00	
		12	187,50	
		13	269,70	
		14	435,60	
		15	417,30	
		16	415,70	
		17	415,40	
		18	415,30	
		19	414,30	
		20	363,20	
		21	268,90	
		22	330,50	
		23	238,10	
		24	242,80	
		25	170,50	
		26	217,30	
		27	224,00	
		28	424,00	
		29	314,40	
		30	314,80	
		31	315,10	
		32	315,20	
		33	392,80	
		34	290,00	
		35	287,80	
		36	285,50	
				27 878,80

Inicial		Final	
Artigo	Área (m ²)	Parcela	Área (m ²)
40	63 338,00	3	10 132,50
Proprietário b1		L4.1	621,00
		L4.2	618,85
		L4.3	617,55
		L4.4	616,20
		L4.5	614,90
		L4.6	613,60
		L4.7	528,90
		L5.1	6 298,85
		L5.2	1 170,25
		L5.3	1 207,20
		L5.4	1 210,60
		L5.5	1 178,05
		L5.6	1 108,55
		L5.7	1 009,60
		L5.8	905,35
		L5.9	805,15
		L5.10	702,35
		L5.11	600,00
		L5.12	852,45
		L5.13	483,05
		L5.14	559,00
		L5.15	525,00
		L5.16	525,00
		L5.17	525,00
		L5.18	525,00
		L5.19	525,00
		L5.20	525,00
		L5.21	525,00
		L5.22	525,00
		L5.23	525,00
		L5.24	525,00
		L5.25	525,00
		L5.26	525,00
		L5.27	525,00
		L5.28	525,00
		43	467,30
	44	545,70	
	46	531,60	
	47	435,90	
	48	440,00	
	49	440,00	

BEIRACASTELO SOCIEDADE DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, Lda.

	50	440,00
	51	534,30
	52	379,50
		44 018,25

Inicial	Final		
Artigo	Área (m ²)	Parcela	Área (m ²)
14166	60 100,00	2	60 100,00
	60 100,00		60 100,00
Proprietário b2			

Inicial		Final	
Artigo	Área (m ²)	Parcela	Área (m ²)
4348	224,00	27	224,00
	224,00		224,00
Proprietário c1			

Inicial		Final	
Artigo	Área (m ²)	Parcela	Área (m ²)
4806	217,30	26	217,30
	217,30		217,30
Proprietário c2			

Inicial		Final	
Artigo	Área (m ²)	Parcela	Área (m ²)
omisso	242,8	24	242,8
omisso	170,50	25	170,50
	413,30		413,30
Proprietário c3			

Inicial		Final	
Artigo	Área (m ²)	Parcela	Área (m ²)
10204	238,10	23	238,10
	238,10		238,10
Proprietário c4			

CONCLUSÃO

Em face dos considerandos efetuados, cálculos e quadros elaborados, podemos constatar que a proposta de redistribuição mostra proporcionalidade e equidade entre os proprietários envolvidos.

Esclarece-se que não sendo proprietária na zona de intervenção do PP, a Câmara Municipal não pode entrar como parte interessada no plano de redistribuição. A consideração de compensações ao Município apenas é justificada no âmbito das cedências que são proporcionais às áreas de construção e aos usos propostos no plano. A execução por parte da Câmara Municipal das infra-estruturas referente à área dos 21 lotes habitacionais cedidos para o domínio privado da Câmara Municipal, tem a compartida da Câmara passar a ser proprietária do lote 6.

Nesse contexto, têm de ser cedidas áreas para integração no domínio público (ruas, passeios, zonas verdes etc.) em conformidade com as portarias e planos em vigor, e caso não se justifiquem algumas dessas cedências, o Município poderá, nos termos legais, ser compensado em numerário ou em espécie, nos termos determinados em regulamento municipal, o que é o caso.

Não podem assim considerar-se tais cedências e ou compensações como um lucro ou mais-valia para a Câmara Municipal.

Por outro lado, sendo as obras de urbanização encargo dos proprietários envolvidos e não do Município, não pode também ser considerada a sua execução como um lucro ou mais-valia para a Câmara Municipal.

Realça-se assim que **o saldo para a CM é virtual** pois ao município compete a elaboração dos planos municipais de ordenamento de território definindo, nesse âmbito, os índices médios de ocupação e os usos que devem ser utilizados como referência para a perequação e, salvaguardar:

- O interesse público;
- As cedências e ou compensações previstas na lei,
- Uma justa redistribuição de benefícios e encargos pelos proprietários envolvidos.

C. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Face aos considerandos e cálculos efetuados, e para melhor esclarecimento das propostas de redistribuição de benefícios e encargos, anexa-se, complementarmente aos quadros apresentados, planta com indicação da transformação fundiária cadastro inicial e final, por blocos de proprietários, e planta com identificação das áreas onde falta realizar as infra-estruturas com indicação dos proprietários responsáveis.

Para efeitos de implementação do plano de pormenor, e no âmbito de um processo de reconversão de uma AUGI, os encargos relativos às obras de urbanização e que se identificam como sendo da responsabilidade dos proprietários A (considerando que têm o mesmo nº de unidades de utilização equivalentes) deverão ser suportados na proporção de 20% (proprietários a2, a3 e a4), e 40% (proprietário a1, que como atrás referimos representa por si um conjunto de dois proprietários).

Para efeitos de implementação do plano de pormenor, e no âmbito de um processo de loteamento, os encargos relativos às obras de urbanização e que se identificam como sendo da responsabilidade dos proprietários b1, são da exclusiva responsabilidade deste bem como a execução do polidesportivo descoberto, vedação e respetivos arranjos exteriores envolventes.

O proprietário b1, cederá, para cada um dos proprietários a3 e a4, uma área de estacionamento automóvel na cave da parcela L54, equivalente a 6 lugares, dado o acesso ser feito pelos atuais prédios destes proprietários e de forma a aproximar as áreas de estacionamento entre os proprietários do Bloco A.

Os proprietários c1, c2, c3 e c4, aquando do licenciamento/comunicação prévia de processo construção, beneficiação, alteração e/ou ampliação de edificações nas respetivas parcelas, terão de liquidar junto da Câmara Municipal uma taxa de compensação adicional de 5.725 €/fogo.

De seguida apresenta-se o Quadro Síntese das áreas e usos por parcela/futuro lote e com indicação do proprietário final.

QUADRO DE ÁREAS (m²), USOS E PROPRIETÁRIOS

ID Parcela	Área Parcela (m ²)	Ai (máx.) (m ²)	AC Act. Econ. (máx.) (m ²)	AC Hab. (máx.) (m ²)	AC Estac. (Cave) (máx.) (m ²)	AC Equip. (máx.) (m ²)	N.º Pisos Abaixo Cota Soleira (máx.)	N.º Pisos Acima Cota Soleira (máx.)	N.º Fogos (máx.)	N.º Act. Econ. (máx.)	Prop. Final
L1	5 629,90	2 000,00	3 500,00	0,00	2 000,00	0,00	1	2	0	1	b1
L2	60 100,00	15 700,00	26 000,00	0,00	0,00	0,00	0	2	0	1	b2
L3	10 132,50	2 450,00	2 450,00	0,00	2 450,00	0,00	1	2	0	1	b1
L4.1	621,00	180,00	0,00	280,00	180,00	0,00	1	2	1	0	b1
L4.2	618,85	180,00	0,00	280,00	180,00	0,00	1	2	1	0	b1
L4.3	617,55	180,00	0,00	280,00	180,00	0,00	1	2	1	0	b1
L4.4	616,20	180,00	0,00	280,00	180,00	0,00	1	2	1	0	b1
L4.5	614,90	180,00	0,00	280,00	180,00	0,00	1	2	1	0	b1
L4.6	613,60	180,00	0,00	280,00	180,00	0,00	1	2	1	0	b1
L4.7	528,90	528,90	0,00	1 440,45	528,90	0,00	1	2/3	11	0	b1
L5.1	6 298,85	2 750,00	2 750,00	0,00	2 750,00	0,00	1	2	0	1	b1
L5.2	1 170,25	300,00	0,00	350,00	300,00	0,00	1	2	1	0	b1
L5.3	1 207,20	300,00	0,00	350,00	300,00	0,00	1	2	1	0	b1
L5.4	1 210,60	300,00	0,00	350,00	300,00	0,00	1	2	1	0	b1
L5.5	1 178,05	300,00	0,00	350,00	300,00	0,00	1	2	1	0	b1
L5.6	1 108,55	300,00	0,00	350,00	300,00	0,00	1	2	1	0	b1
L5.7	1 009,60	300,00	0,00	350,00	300,00	0,00	1	2	1	0	b1
L5.8	905,35	300,00	0,00	350,00	300,00	0,00	1	2	1	0	b1
L5.9	805,15	300,00	0,00	350,00	300,00	0,00	1	2	1	0	b1
L5.10	702,35	300,00	0,00	350,00	300,00	0,00	1	2	1	0	b1
L5.11	600,00	265,00	0,00	350,00	265,00	0,00	1	2	1	0	b1
L5.12	852,45	180,00	0,00	330,00	180,00	0,00	1	2	1	0	b1
L5.13	483,05	483,05	0,00	1449,15	483,05	0,00	1	3	9	0	b1
L5.14	559,00	559,00	0,00	1522,50	559,00	0,00	1	2/3	11	0	b1
L5.15	525,00	220,00	0,00	250,00	220,00	0,00	1	2	1	0	b1
L5.16	525,00	220,00	0,00	250,00	220,00	0,00	1	2	1	0	b1
L5.17	525,00	220,00	0,00	250,00	220,00	0,00	1	2	1	0	b1
L5.18	525,00	220,00	0,00	250,00	220,00	0,00	1	2	1	0	b1
L5.19	525,00	220,00	0,00	250,00	220,00	0,00	1	2	1	0	b1
L5.20	525,00	220,00	0,00	250,00	220,00	0,00	1	2	1	0	b1
L5.21	525,00	220,00	0,00	250,00	220,00	0,00	1	2	1	0	b1

BEIRACASTELO SOCIEDADE DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, Lda.

L5.22	525,00	220,00	0,00	250,00	220,00	0,00	1	2	1	0	b1
L5.23	525,00	220,00	0,00	250,00	220,00	0,00	1	2	1	0	b1
L5.24	525,00	220,00	0,00	250,00	220,00	0,00	1	2	1	0	b1
L5.25	525,00	220,00	0,00	250,00	220,00	0,00	1	2	1	0	b1
L5.26	525,00	220,00	0,00	250,00	220,00	0,00	1	2	1	0	b1
L5.27	525,00	220,00	0,00	250,00	220,00	0,00	1	2	1	0	b1
L5.28	525,00	220,00	0,00	250,00	220,00	0,00	1	2	1	0	b1
L6	6 440,00	2 500,00	8 500,00	0,00	2 500,00	0,00	1	4	0	1	cmcb
L7	7 021,40	3 500,00	0,00	0,00	3 500,00	6 000,00	1	3	0	1	cmcb
L8	254,80	99,00	0,00	198,00	0,00	0,00	0	2	1	0	cmcb
L9	189,00	99,00	0,00	198,00	0,00	0,00	0	2	1	0	cmcb
L10	189,00	99,00	0,00	198,00	0,00	0,00	0	2	1	0	cmcb
L11	189,00	99,00	0,00	198,00	0,00	0,00	0	2	1	0	cmcb
L12	187,50	99,00	0,00	198,00	0,00	0,00	0	2	1	0	cmcb
L13	269,70	99,00	0,00	198,00	0,00	0,00	0	2	1	0	cmcb
L14	435,60	110,00	0,00	220,00	110,00	0,00	1	2	1	0	cmcb
L15	417,30	110,00	0,00	220,00	110,00	0,00	1	2	1	0	cmcb
L16	415,70	110,00	0,00	220,00	110,00	0,00	1	2	1	0	cmcb
L17	415,40	110,00	0,00	220,00	110,00	0,00	1	2	1	0	cmcb
L18	415,30	110,00	0,00	220,00	110,00	0,00	1	2	1	0	cmcb
L19	414,30	110,00	0,00	220,00	110,00	0,00	1	2	1	0	cmcb
L20	363,20	110,00	0,00	220,00	110,00	0,00	1	2	1	0	cmcb
L21	268,90	110,00	0,00	220,00	110,00	0,00	1	2	1	0	cmcb
L22	330,50	110,00	0,00	220,00	110,00	0,00	1	2	1	0	cmcb
L23	238,10	155,00	0,00	155,00	0,00	0,00	0	2	1	0	c1
L24	242,80	157,40	0,00	157,40	0,00	0,00	0	2	1	0	c1
L25	170,50	110,00	0,00	110,00	0,00	0,00	0	2	1	0	c1
L26	217,30	140,00	0,00	140,00	0,00	0,00	0	2	1	0	c4
L27	224,00	144,20	0,00	144,20	0,00	0,00	0	2	1	0	c4
L28	424,00	110,00	0,00	220,00	110,00	0,00	1	2	1	0	cmcb
L29	314,40	110,00	0,00	220,00	110,00	0,00	1	2	1	0	cmcb
L30	314,80	110,00	0,00	220,00	110,00	0,00	1	2	1	0	cmcb
L31	315,10	110,00	0,00	220,00	110,00	0,00	1	2	1	0	cmcb
L32	315,20	110,00	0,00	220,00	110,00	0,00	1	2	1	0	cmcb
L33	392,80	110,00	0,00	220,00	110,00	0,00	1	2	1	0	cmcb

BEIRACASTELO SOCIEDADE DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, Lda.

L34	290,00	110,00	0,00	220,00	0,00	0,00	0	2	1	0	a1
L35	287,80	110,00	0,00	220,00	0,00	0,00	0	2	1	0	a1
L36	285,50	110,00	0,00	220,00	0,00	0,00	0	2	1	0	a2
L37	344,00	322,50	0,00	967,50	344,00	0,00	1	3	6	0	a1
L38	344,00	322,50	0,00	967,50	344,00	0,00	1	3	6	0	a1
L39	344,00	322,50	0,00	967,50	344,00	0,00	1	3	6	0	a2
L40	344,00	322,50	0,00	967,50	344,00	0,00	1	3	6	0	a2
L41	344,00	322,50	0,00	967,50	344,00	0,00	1	3	6	0	a1
L42	344,00	322,50	0,00	967,50	344,00	0,00	1	3	6	0	a1
L43	467,30	467,30	467,30	971,40	467,30	0,00	1	4	6	2	b1
L44	545,70	545,70	545,70	999,30	545,70	0,00	1	4	6	2	b1
L45	462,20	462,20	462,20	1 386,60	462,20	0,00	1	4	6	2	a4
L46	531,60	531,60	531,60	1 465,20	531,60	0,00	1	4	9	2	b1
L47	435,90	435,90	0,00	1 426,20	435,90	0,00	1	4	8	0	b1
L48	440,00	440,00	0,00	1 430,00	440,00	0,00	1	4	8	0	b1
L49	440,00	440,00	0,00	1 430,00	440,00	0,00	1	4	8	0	b1
L50	440,00	440,00	0,00	1 430,00	440,00	0,00	1	4	8	0	b1
L51	534,30	534,30	534,30	1 475,10	534,30	0,00	1	4	9	2	b1
L52	379,50	379,50	379,50	1 138,50	379,50	0,00	1	4	6	2	b1
L53	456,90	425,90	425,90	1 369,80	456,90	0,00	1	4	6	2	a3
L54	2 063,90	0,00	0,00	0,00	2 063,90	0,00	1	0	0	0	b1
L55	344,00	322,50	0,00	967,50	344,00	0,00	1	3	6	0	a1
L56	344,00	322,50	0,00	967,50	344,00	0,00	1	3	6	0	a1
L57	344,00	322,50	0,00	967,50	344,00	0,00	1	3	6	0	a2
L58	344,00	322,50	0,00	1 290,00	344,00	0,00	1	4	8	0	a3
L59	344,00	322,50	0,00	1 290,00	344,00	0,00	1	4	8	0	a3
L60	344,00	322,50	0,00	967,50	344,00	0,00	1	3	6	0	a2
L61	344,00	322,50	0,00	967,50	344,00	0,00	1	3	6	0	a1
L62	344,00	322,50	0,00	967,50	344,00	0,00	1	3	6	0	a1
L63	420,90	121,00	0,00	242,00	121,00	0,00	1	2	1	0	a4
L64	282,80	121,00	0,00	242,00	121,00	0,00	1	2	1	0	a4
L65	282,80	121,00	0,00	242,00	121,00	0,00	1	2	1	0	a4
L66	282,80	121,00	0,00	242,00	121,00	0,00	1	2	1	0	a4
L67	282,80	121,00	0,00	242,00	121,00	0,00	1	2	1	0	a4
L68	292,30	121,00	0,00	242,00	121,00	0,00	1	2	1	0	a4

BEIRACASTELO SOCIEDADE DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, Lda.

L69	282,80	121,00	0,00	242,00	121,00	0,00	1	2	1	0	a4
L70	282,80	121,00	0,00	242,00	121,00	0,00	1	2	1	0	a4
L71	282,80	121,00	0,00	242,00	121,00	0,00	1	2	1	0	a4
L72	420,90	121,00	0,00	242,00	121,00	0,00	1	2	1	0	a4
PT1	20,40	20,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0	1	0	0	cmcb
PT2	20,40	20,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0	1	0	0	cmcb
PT3	20,40	20,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0	1	0	0	cmcb
TOTAIS	142 970,95	51 945,15	46 546,50	50 408,80	36 949,25	6 000,00	-	-	269	20	