



BEIRACASTELO SOCIEDADE DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, Lda.

**ANEXOS**

## Quadros Síntese

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

DETERMINAÇÃO DAS ÁREAS EQUIVALENTES EM FUNÇÃO DA AFECTAÇÃO/USOS E DA LOCALIZAÇÃO								
								<b>Observações</b>
<b>BLOCO B</b>	<b>abc</b>	<b>coef CIMI</b>	<b>coef maj.</b>	<b>abc equiv</b>	<b>a terreno</b>	<b>IU equiv</b>	<b>IMU equi</b>	<b>Abc equiv = abc x ( coef CIMI + coef majorativos)</b>
habitação	27 646,20	1,00	0,18	32 622,52				loc excep (0,10) + gc (0,03) + localização e oper (0,05)
comércio	43 200,00	1,20	0,45	71 280,00				ccom (0,25) + localização e operacionalidade (0,20)
	70 846,20							localização e operacionalidade (0,20)
				103 902,52	206 337,34	0,50	0,58	
								<b>Observações</b>
<b>Bloco A</b>	<b>abc</b>	<b>coef CIMI</b>	<b>coef majorativos</b>	<b>abc equiv</b>	<b>a terreno</b>	<b>IU equiv</b>	<b>IMU equi</b>	<b>Abc equiv = abc x ( coef CIMI + coef majorativos)</b>
habitação	20 027,30	1,00	0,05	21 028,67				localização e operacionalidade (0,05)
comércio	887,20	1,20		1 064,64				não se justifica
	20 914,50							
				22 093,31	25 000,00	0,88	0,58	
								<b>Observações</b>
<b>Bloco C</b>	<b>abc</b>	<b>coef CIMI</b>	<b>coef majorativos</b>	<b>abc equiv</b>	<b>a terreno</b>	<b>IU equiv</b>	<b>IMU equi</b>	<b>Abc equiv = abc x ( coef CIMI + coef majorativos)</b>
habitação	706,60	1,00	0,18	833,79	1 092,70	0,76	0,58	moradias muito pequenas (0,05)

Nota: valores relativos aos índices médios

## Quadro B – Valorização das áreas equivalentes – Anexo II

VALORIZAÇÃO DE ÁREAS							Observações
BLOCO B	abc equiv	a terreno	V ref em €/m <sup>2</sup>	%terreno	IUe- IMUe	valor (€)	Valor= abc equiV x(IUe- IMUe)x Vref x %terreno/100
	103 902,52	206 337,34	550,00	18,00	-0,03	-308 590,47	deficitário
VALORIZAÇÃO DE ÁREAS							Observações
BLOCO A	abc equiv	a terreno	V ref em €/m <sup>2</sup>	%terreno	IUe- IMUe	valor	Valor= abc equiV x(IUe- IMUe)x Vref x %terreno/100
	22 093,31	25 000,00	550,00	18,00	0,30	664 334,37	a mais
VALORIZAÇÃO DE ÁREAS							Observações
BLOCO C	abc equiv	a terreno	V ref em €/m <sup>2</sup>	%terreno	IUe- IMUe	valor	Valor= abc equiV x(IUe- IMUe)x Vref x %terreno/100
	741,93	1 092,70	550,00	18,00	0,18	13 445,44	a mais

Nota: valores relativos aos índices médios

## Quadro C – Valorização de cedências – Anexo III

VALORIZAÇÃO DE CEDÊNCIAS (BASE QUADRO 7.)							
BLOCO B	a cedência	a terreno	V ref em €/m <sup>2</sup>	%terreno	ICdn- ICd	valor	Valor= a terreno x(lcdn- lmc d)x Vrefx%terreno/100
	92 393,29	206 337,34	550,00	18,00	-0,02	<b>-347 595,87 deficitário</b>	
Observações							
BLOCO A	a cedência	a terreno	V ref em €/m <sup>2</sup>	%terreno	ICdn- ICd	valor	Valor= a terreno x(lcdn- lmc d)x Vrefx%terreno/100
	15 638,80	25 000,00	550,00	18,00	0,19	<b>470 250,00 a mais</b>	
Observações							
BLOCO C	a cedência	a terreno	V ref em €/m <sup>2</sup>	%terreno	ICdn- ICd	valor	Valor= a terreno x(lcdn- lmc d)x Vrefx%terreno/100
	0,00	1 092,70	550,00	0,18	-0,46	<b>-502,80 deficitário</b>	

Nota: valores relativos aos índices médios

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

<b>ENCARGOS / BENEFÍCIOS SUPLEMENTARES RELATIVOS À URBANIZAÇÃO DAS ÁREAS DE CEDÊNCIAS</b>				
<b>BLOCO B</b>	<b>Diferencial de a cedência</b>	<b>V ref em €/m</b>	<b>Valor</b>	<b>Observações</b>
	-3 511,07	35,00	<b>-122 887,43 deficitário</b>	Valor = diferencial de a cedência * Vref
<b>BLOCO A</b>	<b>Diferencial de a cedência</b>	<b>V ref em €/m</b>	<b>Valor</b>	<b>Observações</b>
	4 018,95	35,00	<b>140 663,24 a mais</b>	Valor = diferencial de a cedência * Vref
<b>BLOCO C</b>	<b>Diferencial de a cedência</b>	<b>V ref em €/m</b>	<b>Valor</b>	<b>Observações</b>
	-507,88	35,00	<b>-17 775,81 deficitário</b>	Valor = diferencial de a cedência * Vref

Nota: valores relativos aos índices médios

Quadro E – Cálculo do custo das infraestruturas e proposta de redistribuição dos respetivos encargos - **Anexo V**

Proprietários Finais				Câmara Municipal	Proprietários Bloco A	Proprietário B 1
				€	€	€
Área de 29.626,10m <sup>2</sup> com capacidade construtiva de 18.988,00m <sup>2</sup>						
inclui as parcela 6 a 22, e 28 ao 33 propriedade câmara, e,						
Bloco C (5) + A1 (2) + A2 (1)						
				597.000		
A 4	10	8.000	80.000		80.000	
b1	31	8.000	248.000			248.000
	soma	41		925.000		
Fracções						
A 4	8	6.000	48.000		48.000	
A 3	24	6.000	144.000		144.000	
A 2	24	6.000	144.000		144.000	
A 1	48	6.000	288.000		288.000	
B 1	109	6.000	654.000			654.000
	soma	213		1.278.000		
Total parcial				<b>2.203.000</b>	<b>597.000</b>	<b>704.000</b>
Avenida Egas Moniz + Rua 1				<b>1.919.000</b>		
Total parcial				<b>4.122.000</b>		
Equipamento + comércio	2.203.000	7,50%	165.225			
<b>Custos estimados totais das infra-estruturas</b>				<b>4.287.225</b>		