

**ATA 5/2022**

*Assinado por unanimidade*  
*[assinatura]*

*[assinatura]*

--- Ao trigésimo primeiro dia do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e dois, reuniu a Assembleia Municipal, na segunda sessão extraordinária do mandato 2021-2025, no Edifício Municipal de Serviços (Loja do Cidadão), sito na Av.ª 25 de Abril em Mafra, com a seguinte ordem de trabalhos: **1)** Proposta de alienação de parcela do domínio privado da Câmara Municipal – Quinta das Pevides; **2)** 8.ª Alteração Modificativa aos Documentos Previsionais de 2022 – Revisão Orçamental; **3)** Aquisição de prédio rústico, designado por Quinta da Figueira Branca, com área de 32.143,00 m<sup>2</sup>, sito em Mafra, destinado à construção de equipamentos, designadamente edifício escolar, construção de fogos a disponibilizar em regime de arrendamento e demais que o Município considere adequados; **4)** Aquisição de prédio rústico, designado por Quinta da Figueira Branca, com área de 101.416,00 m<sup>2</sup>, sito em Mafra, destinado à construção de equipamentos, designadamente, edifício escolar, construção de fogos a disponibilizar em regime de arrendamento e demais que o Município considere adequados; **5)** Aquisição de parcela de terreno, com área 5.419 m<sup>2</sup>, destinada a Parque de Estacionamento, sita na Rua 25 de Abril, 29 a 35, Malveira; **6)** Proposta de constituição do júri do procedimento concursal para cargo de Dirigente – Serviços Municipalizados de Água e Saneamento de Mafra – SMAS de Mafra. -----

--- Quando eram dezanove horas, o Senhor Presidente da Assembleia Municipal, José Alves Bizarro Duarte, deu por iniciada a sessão. -----

--- **TOMADA DE POSSE DE MEMBROS DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL:** -----

--- Atendendo à apresentação do pedido de renúncia de mandato apresentado, pelos membros Leila Isabel Inácio Alexandre e Maria Alexandra Monteiro dos Santos, eleitos, respetivamente, do Partido Socialista e CHEGA, foram convocados nos termos do artigo 79.º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, alterada e republicada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de janeiro, os membros que ocupavam os seguintes lugares nas listas dos já referidos partidos, para a Assembleia Municipal de Mafra, Júlio Manuel Lopes e Duarte Nuno Mota Carmo Gonçalves Machado, os quais tomaram posse como membros da Assembleia Municipal. -----

--- De seguida, o Senhor Presidente da Assembleia Municipal passou a palavra ao Primeiro Secretário da Mesa, Senhor José António Petulante Parente, que procedeu à chamada, tendo respondido à mesma os seguintes membros: José Alves Bizarro Duarte (Presidente da Assembleia Municipal); Ana Micaela das Neves Daniel Luís; Ana Rita Guerreiro Pinto; Ana Teresa Antunes Ivo da Silva; André Bizarro Paulino Guiomar, em substituição de Maria Isilda Viscata Lourenço de Oliveira Pegado; Andreia Filipa Lourenço Duarte (Presidente da Freguesia da Carvoeira); António Álvaro da Silva dos Santos e Silva; Armando Mota Machado Gonçalves (Presidente da União das Freguesias de Enxara do Bispo, Gradil e Vila Franca do Rosário); Artur Marques de Almeida Claudino; Carla dos Anjos Ferreira Jorge Galrão (Presidente da União das Freguesias de Malveira e S. Miguel de Alcainça); Carlos Manuel Antunes Póvoa (Presidente da Freguesia da Encarnação); Carlos Nuno Gomes e Simões de Melo; Cecília Maria Miranda Duarte (Presidente da Freguesia de Santo Isidoro); Cristina Lucília Gonçalves Loureiro; David Soares Sardinha Alves; Domingos Joaquim Filipe dos Santos; Duarte Nuno Mota Carmo Gonçalves Machado; Joaquim Filipe Abreu dos Santos (Presidente da Freguesia da Ericeira); Jorge Humberto Formiga Ramiro, em substituição de Tiago Manuel Ferreira Alves (Presidente da União das Freguesias de Igreja Nova e Cheleiros); Jorge Manuel Zeferino Lourenço (Presidente da União das Freguesias de Venda do Pinheiro e Santo Estêvão das Galés); José António de Oliveira da Costa (Presidente da Freguesia da Mafra); José Martinez da Silva, em substituição de Paulo Alexandre de Almeida Paula; Júlio Manuel Lopes; Márcio Manuel Marchante Pedroso Timóteo; Maria de Fátima Mendes Alves Ferreira Caracol; Maria João Alves Moreira (Segunda Secretária); Miguel Alexandre da Silva Samora; Miguel Ângelo da Silva Correia; Nuno Manuel da Silva Duarte, em

substituição de Guilherme Martins Reis; Pedro Manuel Simões Cardoso, em substituição de José Faustino Carreira (Presidente da Freguesia do Milharado); Pedro Miguel de Sousa Pereira; Ricardo Martins Vicente; Sérgio Alberto Marques dos Santos; Susana de Jesus Machado Franco; e, por último, José António Petulante Parente. -----

--- Foram, ainda, justificadas as faltas dos seguintes membros: Maria Inês Costa Inácio (Presidente da União das Freguesias de Azueira e Sobral da Abelheira) e Belandina Maria Rocha Vaz. -----

--- Por parte da Câmara Municipal, estiveram presentes o Senhor Presidente, Hélder António Guerra de Sousa Silva; a Vice-Presidente, Senhora Dona Aldevina Maria Machado Rodrigues; e os Senhores Vereadores Hugo Manuel Moreira Luís; José António Paulo Felgueiras; Lúcia Maria Quitério da Silva Bonifácio de Carvalho; Pedro António do Carmo Silva; Marta Dutschmann de Jesus da Silva Gomes; Renato Alves dos Santos; e, por último, José Manuel Antunes da Graça. -----

--- Verificada a existência de quórum, o Senhor Presidente da Assembleia Municipal prosseguiu com a sessão, informado que, tratando-se de uma Sessão Extraordinária de Assembleia Municipal, não existiria Período "Antes da Ordem do Dia". -----

--- **PERÍODO DA "INTERVENÇÃO DO PÚBLICO":** -----

--- No Período da "Intervenção do Público", o Senhor Presidente da Assembleia Municipal afirmou não ter registo de qualquer pedido de intervenção. Questionou, no entanto, se algum membro do público desejaria intervir, não existindo manifestação de interesse nesse sentido. -----

--- **PRESENCIA DE MEMBRO DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL:** -----

--- Quando passavam quatro minutos das dezanove horas, entrou, na sala onde decorria a Sessão, a Senhora Dona Andreia Fillpa Lourenço Duarte, Presidente da Freguesia da Carvoeira. -----

--- **PERÍODO DA "ORDEM DO DIA":** -----

--- O Senhor Presidente da Assembleia Municipal declarou iniciada a **Ordem do Dia**. Propôs, ainda, a discussão conjunta dos **Pontos Um, Dois, Três, Quatro e Cinco da Ordem do Dia**, sendo que a votação seria efetuada de forma separada, não havendo ninguém a opor-se. -----

--- **1. PROPOSTA DE ALIENAÇÃO DE PARCELA DO DOMÍNIO PRIVADO DA CÂMARA MUNICIPAL – QUINTA DAS PEVIDES;** -----

--- **2. 8.ª ALTERAÇÃO MODIFICATIVA AOS DOCUMENTOS PREVISIONAIS DE 2022 – REVISÃO ORÇAMENTAL.** -----

--- **3. AQUISIÇÃO DE PRÉDIO RÚSTICO, DESIGNADO POR QUINTA DA FIGUEIRA BRANCA, COM ÁREA DE 32.143,00 M<sup>2</sup>, SITO EM MAFRA, DESTINADO À CONSTRUÇÃO DE EQUIPAMENTOS, DESIGNADAMENTE, EDIFÍCIO ESCOLAR, CONSTRUÇÃO DE FOGOS A DISPONIBILIZAR EM REGIME DE ARRENDAMENTO E DEMAIS QUE O MUNICÍPIO CONSIDERE ADEQUADOS.** -----

--- **4. AQUISIÇÃO DE PRÉDIO RÚSTICO, DESIGNADO POR QUINTA DA FIGUEIRA BRANCA, COM ÁREA DE 101.416,00 M<sup>2</sup>, SITO EM MAFRA, DESTINADO À CONSTRUÇÃO DE EQUIPAMENTOS, DESIGNADAMENTE, EDIFÍCIO ESCOLAR, CONSTRUÇÃO DE FOGOS A DISPONIBILIZAR EM REGIME DE ARRENDAMENTO E DEMAIS QUE O MUNICÍPIO CONSIDERE ADEQUADOS.** -----

--- **5. AQUISIÇÃO DE PARCELA DE TERRENO, COM ÁREA 5.419 M<sup>2</sup>, DESTINADA A PARQUE DE ESTACIONAMENTO, SITA NA RUA 25 DE ABRIL, 29 A 35, MALVEIRA.** -----

--- O Senhor Presidente da Assembleia Municipal introduziu os **Pontos Um, Dois, Três, Quatro e Cinco da Ordem do Dia**, nos termos dos documentos apresentados, os quais se anexam à presente ata e que dela fazem parte integrante (anexos I, II, III, IV e V), passando, de seguida, a palavra ao Senhor Presidente da Câmara Municipal. -----

--- O Senhor Presidente da Câmara Municipal iniciou a sua intervenção, contextualizando os pontos em discussão, mediante a apresentação de diapositivos,

*ATA DA SESSÃO EXTRAORDINÁRIA DE TRINTA E UM DE OUTUBRO DE DOIS MIL E VINTE E DOIS*

apresentação essa que se encontra anexa à presente ata e que dela faz parte integrante (anexo VI). -----

--- O Senhor Presidente da Assembleia Municipal, antes de passar à votação dos pontos em discussão, questionou se algum Membro da Assembleia desejava intervir.

--- O Senhor Carlos Nuno Gomes e Simões de Melo interveio, justificando a sua intenção de voto para cada um dos pontos. Afirmou que, em relação ao ponto 1, é com agrado que vê o Estado a sair do mercado e a alienar propriedades, por isso o Partido Iniciativa Liberal vota a favor e, por consequência, também vota a favor o ponto 2. Pelo motivo que o partido votou a favor do ponto 1, irá votar contra o ponto 5. Mais referiu que, quanto ao pontos 3 e 4, a IL não está a favor, pelo que o sentido de voto será de abstenção. -----

--- O Senhor Artur Marques de Almeida Claudino, depois de cumprimentar todos os presentes, começou por elogiar a forma transparente e objetiva como o Senhor Presidente da Câmara explicitou as operações imobiliárias que seriam votadas, relativamente às quais o PPD/PSD vota favoravelmente. Aditou, ainda, sob forma de nota política, o facto de o essencial daquele investimento ser destinado a um bem maior, ou seja, à educação. Continuou, afirmando que a riqueza de um país ou região assenta naquilo que se investe na educação, sendo essa indissociável de uma democracia forte e consolidada, pois nenhuma sociedade será democrática e feliz sem um forte investimento nesta área. Neste contexto, e na opinião do PPD/PSD, aqueles investimentos não poderão nunca ser vistos apenas numa ótica mercantilista. Prosseguiu, dizendo que Mafra está a fazer o seu trabalho desde há largos anos e espera que o Governo faça o mesmo, nas suas áreas de competência. No que concerne à alienação de terrenos para futura área da saúde, privada ou pública, afirmou que a saúde é um bem inestimável que lhes compete colocar à disposição dos cidadãos, independentemente da forma como estes se venham a articular dentro de um Sistema Nacional de Saúde. Relativamente ao terreno na Malveira, mostrou o seu parecer positivo, não carecendo de qualquer comentário adicional. -----

--- Não havendo mais intervenções, o Presidente da Assembleia Municipal colocou os **Pontos Um, Dois, Três, Quatro e Cinco** a votação. -----

**--- 1. PROPOSTA DE ALIENAÇÃO DE PARCELA DO DOMÍNIO PRIVADO DA CÂMARA MUNICIPAL – QUINTA DAS PEVIDES:** -----

--- A Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, deliberou, por maioria, com trinta e quatro votos a favor (24 PPD/PSD; 6 PS; 2 CH; 1 PAN e 1 IL) e um voto contra da CDU, nos termos do disposto da alínea i), do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, autorizar a alienação, através de procedimento de hasta pública, tendo por base o valor apurado pela Comissão Municipal de Avaliação, de 2.036.000,00 € (dois milhões e trinta e seis mil euros) e respetando as condições gerais elencadas na mencionada informação, dos prédios que integram o património municipal, com as áreas de 1.462 m<sup>2</sup> e 5.600 m<sup>2</sup>, inscritos, respetivamente, na matriz predial urbana sob os artigos 8129 e 8411, e descritos na Conservatória do Registo Predial de Mafra sob os números 5535 e 7443, ambos da Freguesia e Concelho de Mafra, destinando-os exclusivamente à construção e instalação de Equipamentos de Utilização Coletiva, com uma área de implantação máxima de 5.000 m<sup>2</sup>, com número máximo de pisos 3 (três) acima do solo, bem como a possibilidade de edificação de cave e subcave, altura máxima da fachada de 13 m, responsabilidade de implementação de espaço verde público na área adjacente às parcelas em questão, localizada a nascente das mesmas e, ainda, a previsão de lugares de estacionamento público de acordo com o estabelecido no Regulamento do PDM de Mafra. -----

**--- 2. 8.ª ALTERAÇÃO MODIFICATIVA AOS DOCUMENTOS PREVISIONAIS DE 2022 – REVISÃO ORÇAMENTAL.** -----

--- A Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, deliberou, por maioria, com trinta e quatro votos a favor (24 PPD/PSD; 6 PS; 2 CH; 1



PAN e 1 IL) e um voto contra da CDU, nos termos do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, aprovar a 8.ª Alteração Modificativa aos Documentos Previsionais de 2022 – Revisão Orçamental, apresentando o Orçamento da Receita “inscrições/reforços” no valor de 25.425,00 € (vinte e cinco mil quatrocentos e vinte e cinco euros); o Orçamento da Despesa apresenta “inscrições/reforços” no valor de 133.060,00 € (cento e trinta e três mil e sessenta euros), e “diminuições/anulações” no valor de 107.635,00 € (cento e sete mil seiscentos e trinta e cinco euros); o Plano Plurianual de Investimentos apresenta “inscrições/reforços” e “diminuições/anulações” no valor de 55.000,00 € (cinquenta e cinco mil euros); o Plano de Atividades Municipais apresenta “inscrições/reforços” no valor de 63.060,00 € (sessenta e três mil e sessenta euros). -----

**--- PRESENÇA DE MEMBRO DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL: -----**

--- Quando passavam vinte e três minutos das dezanove horas, entrou, na sala onde decorria a sessão, o Senhor Carlos Alberto dos Reis . -----

**--- 3. AQUISIÇÃO DE PRÉDIO RÚSTICO, DESIGNADO POR QUINTA DA FIGUEIRA BRANCA, COM ÁREA DE 32.143,00 M<sup>2</sup>, SITO EM MAFRA, DESTINADO À CONSTRUÇÃO DE EQUIPAMENTOS, DESIGNADAMENTE, EDIFÍCIO ESCOLAR. CONSTRUÇÃO DE FOGOS A DISPONIBILIZAR EM REGIME DE ARRENDAMENTO E DEMAIS QUE O MUNICÍPIO CONSIDERE ADEQUADOS. -----**

--- A Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, deliberou, por maioria, com trinta e dois votos a favor (25 PPD/PSD, 6 PS e 1 PAN), dois votos contra do CHEGA e duas abstenções (1 CDU e 1 IL), nos termos da alínea e), do n.º 1, do artigo 25.º do Anexo I, à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, autorizar pelo Município de Mafra a aquisição do prédio com área de 32.143,00 m<sup>2</sup> denominado por “Quinta da Figueira Branca”, sito em Mafra, inscrito na matriz predial rústica, sob o artigo n.º 315, da Secção Cadastral H, da Freguesia de Mafra, pendente de reclamação cadastral desde 07/10/2022, descrito na Conservatória do Registo Predial de Mafra, sob o n.º 11315/20221007, desanexado do prédio n.º 6125/20030210, da mesma freguesia, pelo valor de 1.000.000,00 € (um milhão de euros) e precedido da celebração de um contrato promessa de compra e venda do prédio, com pagamento do valor de 50.000,00 € (cinquenta mil euros), a título de sinal e princípio de pagamento, e realização do contrato prometido até final do primeiro semestre de 2023, ao Dr. Francisco [REDAZIDO], NIF [REDAZIDO], morador no [REDAZIDO].

Mais deliberou que o processo seja submetido à fiscalização prévia do Tribunal de Contas, atento o disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 5.º e da alínea c) do n.º 1 do artigo 46.º, ambos da Lei de Organização e Processo do Tribunal de Contas, aprovada pela Lei n.º 98/97, de 26 de agosto, na sua redação atual. -----

**--- 4. AQUISIÇÃO DE PRÉDIO RÚSTICO, DESIGNADO POR QUINTA DA FIGUEIRA BRANCA, COM ÁREA DE 101.416,00 M<sup>2</sup>, SITO EM MAFRA, DESTINADO À CONSTRUÇÃO DE EQUIPAMENTOS, DESIGNADAMENTE, EDIFÍCIO ESCOLAR. CONSTRUÇÃO DE FOGOS A DISPONIBILIZAR EM REGIME DE ARRENDAMENTO E DEMAIS QUE O MUNICÍPIO CONSIDERE ADEQUADOS. -----**

--- A Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, deliberou, por maioria, com trinta e dois votos a favor (25 PPD/PSD, 6 PS e 1 PAN), dois votos contra do CHEGA e duas abstenções (1 CDU e 1 IL), nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, autorizar pelo Município de Mafra a aquisição do prédio, com área de 101.416,00 m<sup>2</sup>, denominado por “Quinta da Figueira Branca”, sito em Mafra, inscrito na matriz predial rústica, sob o artigo n.º 317, da Secção Cadastral H, da Freguesia de Mafra, descrito na



Conservatória do Registo Predial de Mafra, sob o n.º 7671/20090731, da mesma freguesia, pelo valor de 1.350.000,00 € (um milhão e trezentos e cinquenta mil euros), sendo pago, na data da celebração da respetiva escritura de compra e venda, o montante de 50.000,00 € (cinquenta mil euros) e o remanescente valor em dívida em oito prestações anuais de 162.500,00 € (cento e sessenta e dois mil e quinhentos euros), constantes e sem juros, a vencer-se no mês de março e até ao ano de 2030, à Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Mafra, NIF 500903000, com sede no Terreiro D. João V, 2640-492 Mafra. Mais deliberou que o processo seja submetido à fiscalização prévia do Tribunal de Contas, atento o disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 5.º e da alínea c) do n.º 1 do artigo 46.º, ambos da Lei de Organização e Processo do Tribunal de Contas, aprovada pela Lei n.º 98/97, de 26 de agosto, na sua redação atual. -----

**--- 5. AQUISIÇÃO DE PARCELA DE TERRENO, COM ÁREA 5.419 M<sup>2</sup>, DESTINADA A PARQUE DE ESTACIONAMENTO, SITA NA RUA 25 DE ABRIL 29 A 35, MALVEIRA.** -----

--- A Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, deliberou, por maioria, com trinta e dois votos a favor (25 PPD/PSD; 6 PS e 1 CDU), três votos contra (2 CH e 1 IL) e uma abstenção do PAN, (nos termos do disposto na alínea i), do n.º 1, do artigo 25.º do Anexo I, à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, autorizar a aquisição pelo Município de Mafra do prédio com área de 5.419 m<sup>2</sup>, sito na Rua 25 de Abril 29 a 35, 2665-200 Malveira, inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo n.º 2260, proveniente do artigo rústico n.º 270, da Secção E, da União das Freguesias da Malveira e São Miguel de Alcainça e descrito na Conservatória, sob o n.º 1159 da Freguesia da Malveira, ao Cabeça de Casal da Herança de Manuel [REDACTED] (1/3 com o NIF [REDACTED]) e Luís [REDACTED] (1/3 com o NIF [REDACTED]) e Cabeça de Casal de José [REDACTED] (1/3 com o NIF [REDACTED]), pelo preço global de 800.000,00 € (oitocentos mil euros), com o pagamento em duas prestações, a primeira de 60.000,00 € (sessenta mil euros) na data da assinatura da escritura de compra e venda e remanescente valor de 740.000,00 € (setecentos e quarenta mil euros) a ser pago até finais do mês de março de 2023, para integrar no domínio privado do Município e destinado a estacionamento. Mais deliberou, face ao disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 5.º e da alínea c) do n.º 1 do artigo 46.º, ambos da Lei de Organização e Processo do Tribunal de Contas, aprovada pela Lei n.º 98/97, de 26 de agosto, na sua redação atual, submeter o processo à fiscalização prévia do Tribunal de Contas. -----

**--- 6. PROPOSTA DE CONSTITUIÇÃO DE JÚRI DO PROCEDIMENTO CONCURSAL PARA CARGO DIRIGENTE – SERVIÇOS MUNICIPALIZADOS DE ÁGUAS E SANEAMENTO DE MAFRA – SMAS DE MAFRA:** -----

--- O Senhor Presidente da Assembleia Municipal introduziu o **ponto seis da Ordem do Dia**, nos termos dos documentos apresentados, os quais se anexam à presente ata e que dela fazem parte integrante (anexo VII). -----

--- Não se registando nenhum pedido de intervenção, o Senhor Presidente da Assembleia Municipal colocou o **ponto seis da Ordem do Dia** à votação. -----

--- A Assembleia Municipal, sob proposta do Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal, insito no Despacho, exarado a 21 de outubro de 2022, que aprovou, nos termos do estabelecido no n.º 3 do artigo 35.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, a proposta formulada pelo Conselho de Administração dos Serviços Municipalizados de Águas e Saneamento, de composição do júri para o procedimento concursal para o cargo dirigente de Chefe de Divisão de Gestão de Clientes, por considerar urgente a decisão a tomar face à vacatura do lugar recentemente ocorrida, deliberou, por maioria, com trinta e quatro votos a favor (25 PPD/PSD; 6 PS; 1 IL; 1 CDU e 1 PAN) e duas abstenções do CHEGA, atento ao disposto no n.º 1, do artigo 13.º da Lei n.º 49/2012, de 29 de agosto, na

*ATA DA SESSÃO EXTRAORDINÁRIA DE TRINTA E UM DE OUTUBRO DE DOIS MIL E VINTE E DOIS*

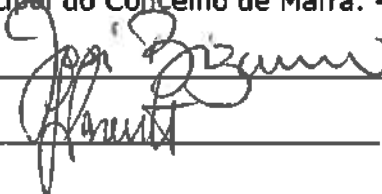
**sua atual redação, designar os membros do júri do procedimento concursal para o provimento do cargo dirigente da Unidade Orgânica Divisão de Gestão de Clientes dos Serviços Municipalizados de Águas e Saneamento de Mafra – SMAS de Mafra, com vista à subsequente abertura do respetivo procedimento concursal, sendo composto por Presidente – Susana Cristina Henriques dos Reis Moreno, Diretora Delegada dos SMAS de Mafra; 1.º Vogal – Milene Alexandra Mourato Leitão Vieira, Chefe da Divisão de Recursos Humanos da Câmara Municipal de Mafra, que substituirá a Presidente do Júri nas suas faltas e impedimentos; 2.º Vogal – Carla Maria da Silva Filipe, Chefe da Divisão Administrativa e Financeira dos SMAS de Mafra; 1.º Suplente – Pedro Miguel Roupeta dos Santos Pereira, Chefe da Divisão Técnica dos SMAS de Mafra; 2.º Suplente – Marla Bernardete Rodrigues Sabina, Chefe da Divisão de Assuntos Jurídicos da Câmara Municipal de Mafra. -----**

**--- APROVAÇÃO DE DELIBERAÇÕES EM MINUTA: -----**

--- Nos termos do número quatro do artigo quarenta e três do Regimento da Assembleia Municipal, o Senhor Presidente da Assembleia Municipal solicitou à Digníssima Assembleia a aprovação das deliberações em minuta, assinadas pelo Presidente e Secretários, a qual foi aceite e deliberada, por unanimidade, a fim de as respetivas deliberações produzirem efeitos imediatos. -----

**--- ENCERRAMENTO: -----**

--- Quando eram dezanove horas e trinta minutos, o Presidente da Assembleia Municipal deu por encerrada a sessão da qual, para constar, se lavrou a presente ata que vai ser lida, e que, depois de aprovada, irá ser assinada por mim que a lavrei, José António Petulante Parente, Primeiro Secretário da Mesa, e pelo Excelentíssimo Presidente da Assembleia Municipal do Concelho de Mafra. -----

-----  
  
 -----





**MINUTA**

(n.º 3 do artigo 57.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual)

*Handwritten mark*

**DEPARTAMENTO DE URBANISMO E DE PLANEAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL**

**DIVISÃO**

**REUNIÃO DE 30/09/2022**

**NÚCLEO / UNIDADE**

**ASSUNTO:** 4.3. Proposta de alienação de parcela do domínio privado da Câmara Municipal - Quinta das Pevides. -----

**INFORMAÇÕES/PARECERES:** Presente, em anexo, Informação Interno/2022/13388, elaborada pelo Diretor do Departamento de Urbanismo e de Planeamento e Gestão Territorial, devidamente instruída com o levantamento topográfico, bem como com o Relatório de Avaliação. -----

**DELIBERAÇÃO:** Atenta a informação prestada, e documentação anexa, que se dão por integralmente reproduzidas, para todos os efeitos legais, a Câmara Municipal deliberou, nos termos das disposições conjugadas dos artigos 25.º, n.º 1, alínea i) e 33.º, n.º 1, alínea ccc), ambos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, submeter à autorização da Assembleia Municipal a alienação, através de procedimento de hasta pública, tendo por base o valor apurado pela Comissão Municipal de Avaliação, de € 2.036.000,00 (dois milhões e trinta e seis mil euros) e respeitando as condições gerais elencadas na mencionada informação, dos prédios que integram o património municipal, com as áreas de 1.462m<sup>2</sup> e 5.600m<sup>2</sup>, inscritos, respetivamente, na matriz predial urbana sob os artigos P8129 e P8411, e descritos na Conservatória do Registo Predial de Mafra sob os números 5535 e 7443, ambos da Freguesia e Concelho de Mafra, destinando-os exclusivamente à construção e instalação de Equipamentos de Utilização Coletiva, com uma área de implantação máxima de 5 000 m<sup>2</sup>, com número máximo de pisos 3 acima do solo, bem como a possibilidade de edificação de cave e subcave, altura máxima da fachada de 13 m, responsabilidade de implementação de espaço verde público na área adjacente às parcelas em questão, localizada a nascente das mesmas e ainda a previsão de lugares de estacionamento público de acordo com o estabelecido no Regulamento do PDM de Mafra. -----

**Esta deliberação foi aprovada por:** Unanimidade / Maioria. -----

**Votos a favor:** em maioria e do Sr. Presidente -----

**Votos contra:** -----

**Abstenções:** -----

**Declarações de voto:** -----

ASSINATURAS:

*Handwritten signatures and marks:*  
- A large signature in the center.  
- A signature on the left: Aldemir Rodrigues  
- A signature on the right: Luís Bonifácio  
- Several other illegible signatures and marks.





43

## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

PARECER

DESPACHO

...../...../.....

O(A) Vereador(a),

...../...../.....

O(A) Diretor(a) de Departamento,

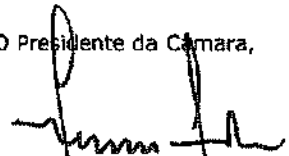
...../...../.....

O(A) Chefe de Divisão

A Reunida

27, 9, 22

O Presidente da Câmara,

  
(Hélder Sousa Silva)

**INFORMAÇÃO Interno/2022/13388**

**ASSUNTO:** Proposta de Alienação de 2 parcelas - Quinta das Pevides, Mafra

No âmbito da necessidade que tem vindo a ser demonstrada por inúmeros contactos de possíveis investidores interessados em instalar Equipamentos de Utilização Coletiva no concelho de Mafra, quer no domínio da saúde, da educação, da cultura, do desporto, bem como de outras atividades económicas, tem vindo a ser desenvolvido um processo de análise de possíveis áreas disponíveis, a fim de permitir, com a maior celeridade, criar condições para a instalação daqueles que, na ótica desta Câmara Municipal, possam vir a representar consideráveis mais valias no processo de contínuo aumento da qualidade de vida dos munícipes, bem como de todos aqueles que nos visitam.





## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

No âmbito deste trabalho, que se encontra ainda em curso, foi verificada a existência de um espaço de 7.062 m<sup>2</sup>, cedido ao Domínio Privado desta Câmara Municipal, para Equipamentos de Utilização Coletiva, através dos Alvarás de Loteamento referentes aos processos LP-47/2000, LP-28/2018 e LP-62/2000, contíguo à Avenida de Portugal, entre a Rua Professor Armindo Ayres de Carvalho e a Rua Adriano Paulo Costa Capote, integrado na área conhecida como Quinta das Pevides (na parte anteriormente afeta à Quinta da Bacoreira).

A área em questão foi alvo de um recente ajuste de limites, através de um processo de alteração do loteamento LP-38/2022, no qual a delimitação das áreas de cedência foram simplificadas, para que qualquer intervenção que aqui venha a ser implantada, possa ter uma melhor integração urbanística na envolvente.

Tendo o Departamento de Urbanismo, Planeamento e Gestão Territorial vindo a analisar a capacidade de uso desta área, bem como a necessidade de dotar a Quinta das Pevides de equipamentos que sirvam a população, e tendo vindo a ser demonstrada a dificuldade de enquadramento de equipamentos municipais na mesma, e dadas as suas excelentes características, quer em termos de localização geográfica, de topografia e de forma, foi concluído pelas diversas áreas técnicas envolvidas no já referido estudo, o possível interesse desta Câmara Municipal iniciar uma proposta de alienação da mesma.

Trata-se assim de uma área total de 7.062 m<sup>2</sup>, composta por duas parcelas, e que constam inventariadas como ativo no Património Municipal:

<b>N.º Inventário</b>	<b>Designação do Imóvel</b>	<b>Freguesia</b>	<b>Artigo Predial</b>	<b>Descrição Predial</b>
23231	Parcela de terreno, com a área de 1.462 m <sup>2</sup> , identificada por EQ2, destinado a equipamento de utilização coletiva, sita na Quinta das Pevides-Mafra	Mafra	8129	5535
23234	Parcela de terreno, com a área de 5.600 m <sup>2</sup> , identificada por EQ3, destinada a equipamento de utilização coletiva, sita na Quinta das Pevides-Mafra	Mafra	8411	7443



## **CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

Tal como pode ser verificado em planta anexa, as parcelas de terreno estão **destinadas a Equipamentos de Utilização Coletiva**, que, de acordo com o Decreto Regulamentar nº 5/2019 de 27 de setembro, se destinam a edificações e espaços não edificados, afetos à provisão de bens e serviços para satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil.

De acordo com o referido Decreto Regulamentar estes equipamentos poderão ser de natureza pública ou privada.

Assim, **considerando que:**

- a) Compete à Câmara Municipal, de acordo com a alínea ccc) do nº 1 do artigo 33º, do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, apresentar propostas à Assembleia Municipal sobre matérias da competência desta;
- b) Compete à Assembleia Municipal, como órgão deliberativo do Município e sob proposta da Câmara, de acordo com o estatuído na alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, autorizar a Câmara Municipal a alienar bens imóveis de valor superior a 1000 vezes a RMMG;
- c) A alienação em hasta pública favorece os princípios gerais da concorrência, da igualdade, da imparcialidade e da transparência da atividade e do procedimento administrativo.

**PROPONHO, atentas as disposições conjugadas dos artigos 25.º, n.º 1, alínea i) e 33.º, n.º 1, alínea ccc), ambos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, que a Câmara Municipal delibere**





## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

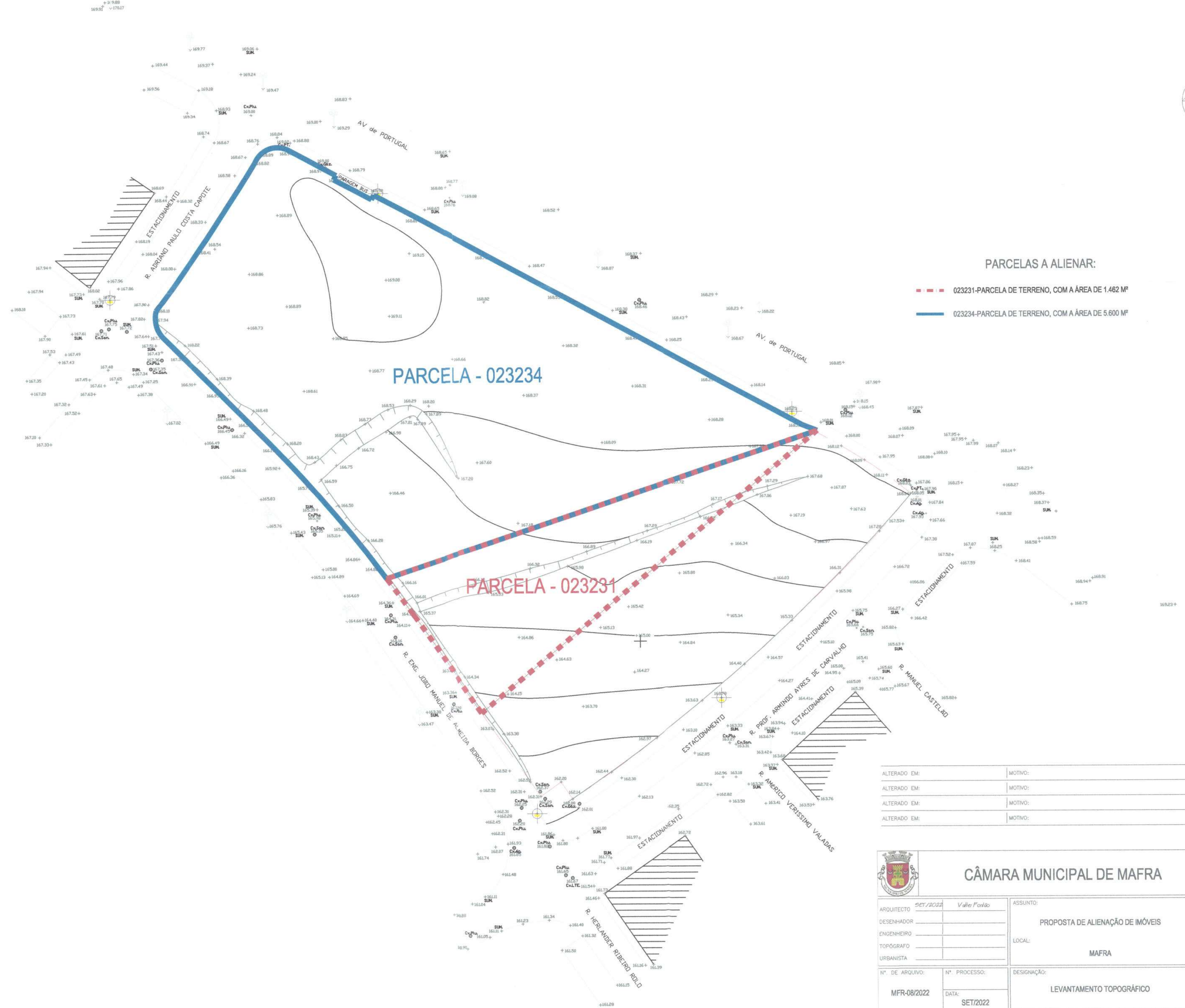
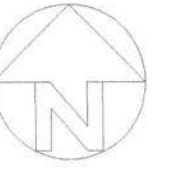
submeter à autorização da Assembleia Municipal, a alienação dos imóveis supra identificados.

**MAIS PROPONHO** que, em caso de concordância, esta alienação se concretize através de hasta pública, tendo por valor base o apurado pela Comissão Municipal de Avaliação e respeitando o seguinte programa:

- Implantação de edifício destinado a Equipamento de Utilização Coletiva;
- Face ao aumento demográfico do concelho e atendendo à necessidade de garantir cuidados de saúde de qualidade a toda a população, deverão ser privilegiadas as propostas de instalação de equipamentos no domínio da saúde;
- Área de implantação máxima de 5.000m<sup>2</sup>;
- Nº Máximo de Pisos 3 acima do solo, bem como a possibilidade de edificação de cave e subcave;
- Altura máxima da fachada 13 m;
- Responsabilidade de implementação de Espaço Verde Público na área adjacente às parcelas em questão, localizada a nascente das mesmas;
- Previsão de lugares de estacionamento público de acordo com o estabelecido no Regulamento do Plano Diretor Municipal.

À consideração superior

O Diretor de Departamento



PARCELAS A ALIENAR:

- 023231-PARCELA DE TERRENO, COM A ÁREA DE 1.462 M²
- 023234-PARCELA DE TERRENO, COM A ÁREA DE 5.600 M²

ALTERADO EM:	MOTIVO:	O TÉCNICO:	APROVADO:
ALTERADO EM:	MOTIVO:	O TÉCNICO:	APROVADO:
ALTERADO EM:	MOTIVO:	O TÉCNICO:	APROVADO:
ALTERADO EM:	MOTIVO:	O TÉCNICO:	APROVADO:

 <b>CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA</b>		<b>DOMA</b> DEPARTAMENTO DE OBRAS MUNICIPAIS E AMBIENTE	
DESENHADOR:	ENGENHEIRO:	LOCAL: MAFRA	APROVAÇÃO:
TOPOGRAFO:	URBANISTA:	N.º DE ARQUIVO: MFR-08/2022	ESCALA: 1/500
		N.º PROCESSO: DATA: SET/2022	DESENHO N.º: 1
		DESIGNAÇÃO: LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO	FASE DO PROJECTO:



M  
A

# RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO



Terreno – Av. de Portugal  
Quinta das Pevides  
Mafra



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**  
**Departamento de Obras Municipais e Ambiente**

**RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO**

**Terreno – Av. de Portugal – Quinta das Pevides**  
**MAFRA**

**1 - DESIGNAÇÃO DO BEM**

A avaliação incide sobre um terreno correspondente a duas parcelas, cedidas ao Domínio Privado da Câmara Municipal de Mafra, uma denominada por 023231, com a área de 1.462 m<sup>2</sup> e a outra denominada por 023234, com a área de 5.600 m<sup>2</sup>, ambas localizadas na Quinta das Pevides, freguesia de Mafra, perfazendo um total de 7.062 m<sup>2</sup>.

**2 – CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO E DA LOCALIZAÇÃO**

O terreno objeto de avaliação, com as coordenadas de GPS: 8.945288, -9.354357, localiza-se na Av. de Portugal (principal avenida da Quinta das Pevides) e está inserido numa zona habitacional e comercial. É de salientar que se localiza ao lado do "Continente", tendo nas proximidades a "Radio Popular", o "AKI", a DEKRA - Centro de Inspeções de Viaturas e ainda o edifício da Proteção Civil e o Hospital Veterinário do Atlântico.

Em termos de acessos, tem uma localização privilegiada, dado estar junto a Mafra e apenas à distância de 300 m da rotunda que liga à A21, à variante de Mafra e à EN 9, sendo que esta liga com a EN 116, na rotunda do Sobreiro.



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**  
**Departamento de Obras Municipais e Ambiente**

### **3 – ENQUADRAMENTO NOS DOCUMENTOS URBANÍSTICOS E CAPACIDADE CONSTRUTIVA**

Analisado o PDM (Plano Diretor Municipal), verifica-se que o terreno se enquadra em "Solo Urbano, Espaços Residenciais, Áreas Consolidadas" e tomando em consideração o previsto nos loteamentos que deram origem a este espaço, verifica-se que o mesmo se enquadra em zona de Equipamentos de Utilização Coletiva. De acordo com os serviços técnicos da Divisão de Gestão Urbanística desta Câmara Municipal, dada a envolvente de área em questão, poderá vir a ser autorizada a edificação de Edifícios destinados a Equipamentos de Utilização Coletiva, com o máximo de 5.000m<sup>2</sup> de área de implantação, 3 pisos acima do solo, sendo também admissível a utilização de 2 caves.

### **4 – MÉTODOS DE CÁLCULO PARA DETERMINAR O VALOR DO BEM**

Para determinar o valor deste Bem utilizou-se o método estático dos custos e das vendas e o método do valor residual dinâmico – discounted cash flow.

#### **4.1 - CÁLCULO DO VALOR DO BEM COM BASE NO MÉTODO ESTÁTICO DOS CUSTOS.**

Considerou-se a construção de 5 000 m<sup>2</sup> de equipamentos em cada um dos 3 pisos e o aproveitamento parcial em cave com 3 000 m<sup>2</sup>. Contudo, o promotor poderá aumentar a área de aproveitamento em caves, se assim o entender, desde que não ultrapasse as duas caves acima mencionadas.





*M*  
*A*

## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

Departamento de Obras Municipais e Ambiente

Tomando como referência os valores praticados no mercado e ponderando a boa localização, a área e admitindo bons acabamentos, constata-se que os valores de mercado rondam os 1 650 € / m<sup>2</sup>, englobando parqueamentos na cave.

Para determinar os custos inerentes à construção (custos de construção, projetos, financeiros, comercialização, margem e outros), foram considerados os valores conforme mapa a seguir indicado, tendo-se admitido que a cave ficava com espaço amplo:

	Área (m <sup>2</sup> ou unidades)	Valor unitário (€)	Total (€)
<b>VENDAS</b>			
Área de Serviços	15 000	1 650	24 750 000,00
<b>TOTAL DAS VENDAS</b>			<b>24 750 000,00</b>
<b>CUSTOS</b>			
Área de Serviços	15 000	1 170	17 550 000,00
Cave	3 000	350	1 050 000,00
Arranjos exteriores	2 062	30	61 860,00
<b>Total dos Custos Diretos</b>			<b>18 661 860,00</b>
Projetos, fiscalização, licenças e custos administrativos			1 100 000,00
Custos financeiros de capitais alheios (3% dos custos de construção).			559 855,80
Comercialização (5% das vendas)			1 237 500,00
Remuneração dos capitais (6% das vendas)			1 119 711,60
<b>Total dos Custos Indiretos e a Margem</b>			<b>4 017 067,40</b>
<b>TOTAL DOS CUSTOS</b>			<b>22 678 927,40</b>
Arredondamento			-72,60
<b>VALOR DO BEM PELO MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO (€)</b>			<b>2 071 000,00</b>



## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

Departamento de Obras Municipais e Ambiente

### 4.2 - MÉTODO DO VALOR RESIDUAL DINÂMICO – DISCOUNTED CASH FLOW

O cálculo por este método foi efetuado com o recurso à folha de cálculo em anexo, de forma a calcular o cash flow, tendo sido utilizados os custos diretos e os encargos gerais, tal como o valor das vendas, que constam no mapa do método estático.

Com base neste cálculo do cash flow, ponderando as receitas e os custos, obteve-se para o Bem o valor de 2 000 100 €.

### 5 – CONCLUSÃO

Face aos valores obtidos pelos dois métodos, conclui-se que o **Provável Valor de Transação** desta propriedade está compreendido entre 2 071 000 € e 2 000 100 €. Considerando a média dos dois métodos, obtêm-se o valor de 2 035 550 €. Dado tratar-se de um provável valor de transação, é corrente arredondar-se para a unidades dos milhares, pelo que o valor final desta avaliação é de **2 036 000 € (dois milhões trinta e seis mil)**.

Mafra, 25 de setembro de 2022

A COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO,

(CMVM AVF II 13/128)



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**  
Departamento de Obras Municipais e Ambiente

# ANEXOS





MÉTODO DO VALOR  
RESIDUAL DINÂMICO  
DISCOUNTED CASH FLOW

## Estimativa de valor atual para terrenos com aptidão para construção (

Estimativa com base no método residual dinâmico - Discounted cash flow

Código de Bem

Localização

Lote - Av. de Portugal - Quinta das Pevides

Construção prevista

Edifício de Serviços

### Dados:

Início da construção	1
Nº de anos para construção	2
Início das vendas	2
Nº de anos das vendas	2
Taxa de atualização	7,0%

### Observações e alertas

A taxa de atualização utilizada é anual

### Cálculos - DCF:

Anos		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Custos Construção c/enc gerais		-19 761 860 €	-9 880 930	-9 880 930	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vendas	Valor das vendas	24 750 000 €	0	12 375 000	12 375 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Custos comercialização	-1 237 500 €	5%	0	-618 750	-618 750	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			-9 880 930	1 875 250	11 756 250	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxos de Caixa atualizados			-9 234 514	1 637 977	9 596 602	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

### Estrutura de custos equivalente à do Portal:

Terreno - Valor atual [T]	2 000 100 €	
Custos diretos [CD]	18 661 860 €	
Encargos gerais [EG]	1 100 000 €	
Encargos Financeiros [EF]	265 540 €	
[K] Comercialização	1 237 500 €	5%
Margem	1 485 000 €	6%
PVT futuro	24 750 000 €	

VAL = 2 000 100,00 €  
(Valor atual do bem)

DATA

25/09/2022

**Estimativa de valor atual para terrenos com aptidão para construção**  
 Estimativa com base no método residual dinâmico - Discounted cash flow

Código de Bem:   
 Localização:   
 Construção prevista:

**Dados:**

Início da construção	<input type="text" value="1"/>
Nº de anos para construção	<input type="text" value="2"/>
Início das vendas	<input type="text" value="2"/>
Nº de anos das vendas	<input type="text" value="2"/>
Taxa de atualização	<input type="text" value="7,0%"/>

**Observações e alertas**

A taxa de atualização utilizada é anual

**Cálculos - DCF:**

Anos		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Custos Construção c/enc gerais		-19 761 860 €	-9 880 930	-9 880 930	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vendas	Valor das vendas	24 750 000 €	0	12 375 000	12 375 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Custos comercialização	-1 237 500 € 5%	0	-618 750	-618 750	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxos de Caixa atualizados			-9 880 930	1 875 320	11 756 250	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

**Estrutura de custos equivalente à do Portal:**

Terreno - Valor atual [T]	2 000 100 €	
Custos diretos [CD]	18 661 860 €	
Encargos gerais [EG]	1 100 000 €	
Encargos Financeiros [EF]	265 540 €	
[K] Comercialização	1 237 500 €	5%
Margem	1 485 000 €	6%
PVT futuro	24 750 000 €	

**VAL = 2 000 100,00 €**  
 (Valor atual do bem)

DATA

25/09/2022





# LEVANTAMENTO DE MERCADO

LEVANTAMENTO DE MERCADO

CONSTRUÇÕES

data da pesquisa:

setembro 22

Anexos a expurgar diretamente ao valor

MERCADO DE TRANSAÇÕES

Localização/ morada/ urbanização	Tipo/uso	Tipo logia	Área uso principal (m2)	Área Terreno (m2)	Ano const/ remodelação	Estado de conservação	Importância da localização	Nº parq	Estimativa do valor por parq. (€)	área de anexos relevantes (m2)	Estimativa do Vunit dos anexos (€/m2)	Valor de oferta	Margem negociação	Valor de transação REAL	Fator Homogeneização	Vunit uso principal (€/m2)	Descrição de anexos e outras Observações	Fonte
Mafra	Escritórios		15 000	7 062	2023	Muito Bom	Boa			3000	500			24 750 000		1550	Logradouro	
Mafra	Escritórios		170	85	2007	Bom	Boa					280 000 €	5%		0,99	1549		Imovirtual
Venda do Pinheiro	Escritórios		25,5	25,5	1976	Médio	Boa					48 500 €	8%		0,89	1557		Imovirtual
Mafra	Apart	T2	95	95	2022	Muito Bom	Boa	1	7 000	35	500	290 000 €	10%		0,62	1543	Parq. varandas	Imovirtual
Médias			0	1817												1550		

Cálculo do Valor unitário: Partindo do valor de venda efetivo ou do valor de oferta depreciado da margem de negociação, retira o valor estimado dos anexos, aplica o fator de homogeneização e divide pela área de uso principal.

Cálculo da renda unitária: Partindo do valor de arrendamento mensal efetivo ou da renda mensal de oferta depreciada da margem de negociação, retira a renda estimada dos anexos, aplica o fator de homogeneização e divide pela área de uso principal.

$$Vunit = ((Voferta \times (1 - Mnegociação) - n^{\circ}parq \times Vparq. - Aanexos \times Vunit.anexos) \times Fhomogeneização) / Aprincipal$$

$$Renda unit = ((Vrenda oferta \times (1 - Mnegociação) - n^{\circ}parq \times Rendaparq. - Aanexos \times Rendaunit.anexos) \times Fhomogeneização) / Aprincipal$$

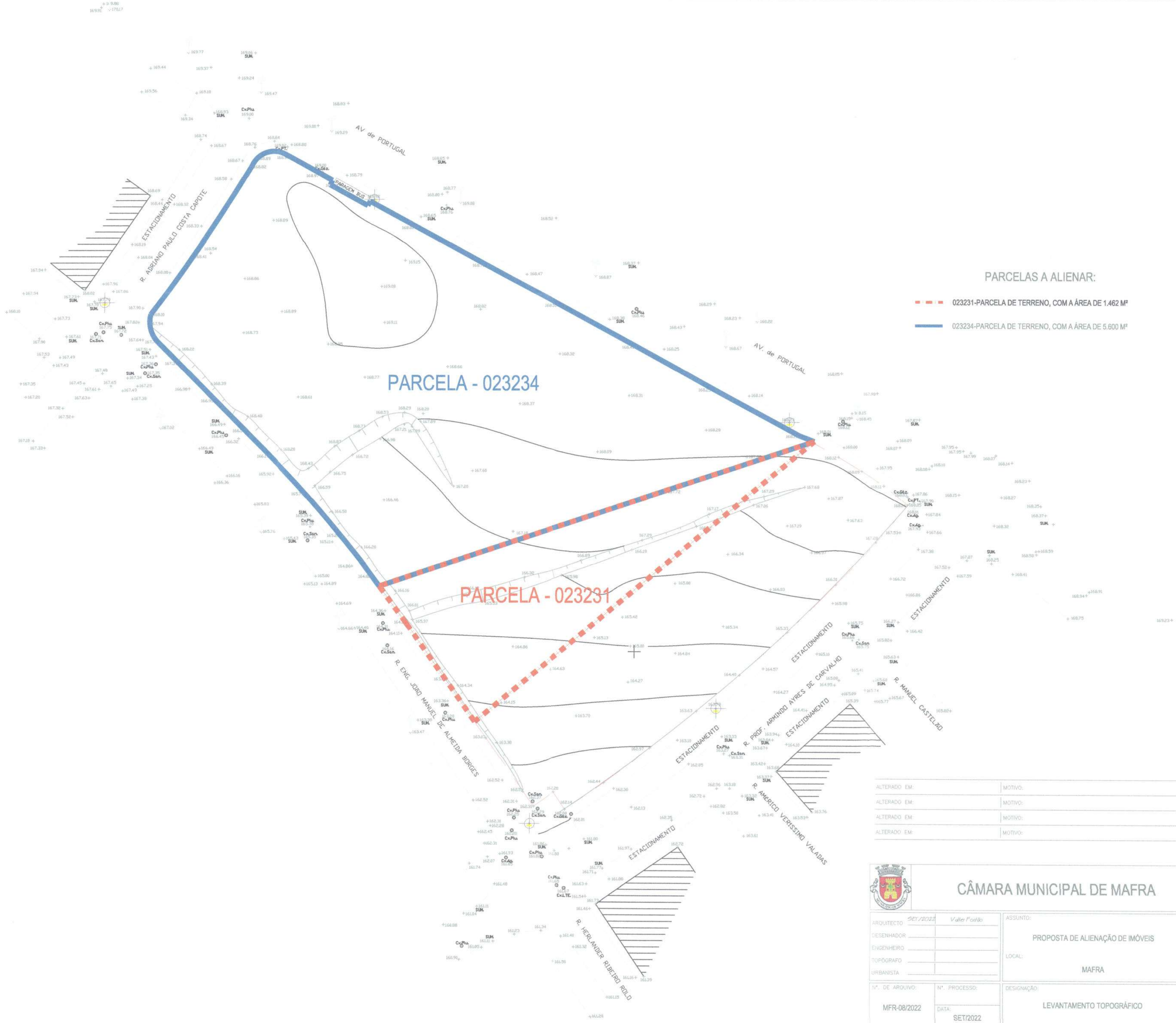
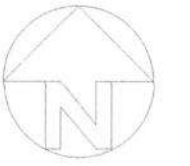
$$Vunit = ((Vvenda - n^{\circ}parq \times Vparq. - Aanexos \times Vunit.anexos) \times Fhomogeneização) / Aprincipal$$

$$Renda unit = ((Vrenda efetiva - n^{\circ}parq \times Rendaparq. - Aanexos \times Rendaunit.anexos) \times Fhomogeneização) / Aprincipal$$

*[Handwritten signature]*

PLANTA





PARCELAS A ALIENAR:

- 023231-PARCELA DE TERRENO, COM A ÁREA DE 1.462 M<sup>2</sup>
- 023234-PARCELA DE TERRENO, COM A ÁREA DE 5.600 M<sup>2</sup>

PARCELA - 023234

PARCELA - 023231

ALTERADO EM:	MOTIVO:	O TÉCNICO:	APROVADO:
ALTERADO EM:	MOTIVO:	O TÉCNICO:	APROVADO:
ALTERADO EM:	MOTIVO:	O TÉCNICO:	APROVADO:
ALTERADO EM:	MOTIVO:	O TÉCNICO:	APROVADO:

		<b>CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA</b>		<b>DOMA</b> DEPARTAMENTO DE OBRAS MUNICIPAIS E AMBIENTE	
		ARQUITECTO: SET/2022 DESENHADOR: ENGENHEIRO: TOPOGRAFO: URBANISTA:	ASSUNTO: <b>PROPOSTA DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS</b>	LOCAL: <b>MAFRA</b>	VERIFICAÇÃO: APROVAÇÃO:
N.º DE ARQUIVO: <b>MFR-08/2022</b>	N.º PROCESSO: DATA: <b>SET/2022</b>	DESIGNAÇÃO: <b>LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO</b>	ESCALA: <b>1/500</b>	DESENHO N.º: <b>1</b>	

M  
A  
J

# FOTOS



Handwritten signature or initials in the top right corner.





Handwritten initials and a signature in the top right corner of the page.







**MINUTA**

(n.º 3 do artigo 57.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual)

01

**DEPARTAMENTO FINANCEIRO  
DIVISÃO DE GESTÃO FINANCEIRA  
UNIDADE DE ESTUDOS E PLANEAMENTO**

**REUNIÃO DE 2022/10/20**

**ASSUNTO:** 1. 8.ª Alteração Modificativa aos Documentos Previsionais de 2022 - Revisão Orçamental. -----

**INFORMAÇÕES/PARECERES:** Presente a Informação Interno 2022/14419, elaborada na Divisão de Gestão Financeira, devidamente instruída com os documentos que a ela se referem, sobre a qual recaiu o parecer de concordância da Diretora do Departamento Financeiro, bem como o despacho de concordância do Vereador Hugo Moreira Luís, ambos datados de 17 de outubro de 2022. -----

**DELIBERAÇÃO:** Analisados os documentos a que se refere a informação supra mencionada, a Câmara Municipal deliberou, nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 33.º e do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, submeter à aprovação da Assembleia Municipal, a 8.ª Alteração Modificativa aos Documentos Previsionais de 2022 - Revisão Orçamental, apresentando o Orçamento da Receita "inscrições/reforços" no valor de 25.425,00€ (vinte e cinco mil quatrocentos e vinte e cinco euros); o Orçamento da Despesa apresenta "inscrições/reforços" no valor de 133.060,00€ (cento e trinta e três mil e sessenta euros) e "diminuições/anulações" no valor de 107.635,00€ (cento e sete mil seiscientos e trinta e cinco euros); o Plano Plurianual de Investimentos apresenta "inscrições/reforços" e "diminuições/anulações" no valor de 55.000,00€ (cinquenta e cinco mil euros); o Plano de Atividades Municipais apresenta "inscrições/reforços" no valor de 63.060,00€ (sessenta e três mil e sessenta euros). -----

**Esta deliberação foi aprovada por:** Unanimidade / Maioria. -----

**Votos a favor:** 20 VEREADORES DO PP2/PSD e DO SR. MOREIRA

**Votos contra:** -----

**Abstenções:** 007 VEREADORES DO PARTIDO SOCIALISTA -----

**Declarações de voto:** -----

ASSINATURAS:

Altenio Soares  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Hugo Moreira Luís  
\_\_\_\_\_

Hfz  
Belma Bonifácio  
Yanjourdy  
\_\_\_\_\_





## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

PARECER

Concordo. Indonho que o assunto  
seja encaminhado à reunião  
do Orgão Executivo.

2022.10.17

O Vereador,

Concordo com a presente Informação  
submetida à consideração superior

17.10.2022

A Diretora de Departamento,

DESPACHO

A reunião

17.10.22

O Presidente da Câmara,

(Hélder Sousa Silva)

## INFORMAÇÃO Interno/2022/14419

**ASSUNTO:** 8.ª Alteração Modificativa aos Documentos Previsionais de 2022 -  
Revisão Orçamental

- O Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro, "integra a estrutura concetual da informação financeira pública, as normas de contabilidade pública, e o plano de contas multidimensional, constantes, respetivamente, dos anexos I a III ao presente Decreto-Lei, e que dele fazem parte integrante";
- A Norma 26 (NCP 26 – Contabilidade e Relato Orçamental) tem como objetivo regular a contabilidade orçamental;
- No âmbito da Norma 26 "as alterações orçamentais constituem um instrumento de gestão orçamental que permite a adequação do orçamento à execução orçamental ocorrendo a despesas inadiáveis, não previsíveis ou





## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

Considerando que nos termos das disposições conjugadas da alínea c) do n.º 1 do artigo 33.º e da alínea a) do n.º 1 do artigo 25.º, da Lei 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, compete à Câmara Municipal elaborar e submeter à aprovação da Assembleia Municipal as Revisões Orçamentais.

Atento o exposto, submeto à consideração superior que a 8.ª Alteração Modificativa aos Documentos Previsionais de 2022 - Revisão Orçamental, seja submetida pelo Órgão Executivo à aprovação da Assembleia Municipal.

À Consideração Superior,

A Chefe da Divisão de Gestão Financeira

*Cândida Jacinto*

(Cândida Jacinto)

## Mapas de Proposta de Alteração ao Orçamento de Receita

Alteração Modificativa n.º 8

Data Proposta: 28/10/2022

Valores em EUR

Orgânica	Fonte Fin.	Classificação			Descrição	Lançamento	Previsões Atuais	Modificações Orçamentais		Previsões Corrigidas
		Atividade	Programa	Económica				Reforços	Anulações	
1	000	000	000000		Funcionamento normal					
1	000	000	000000	06	Transferências correntes					
1	000	000	000000	0601	Sociedades e quase soc. não financeiras					
1	000	000	000000	060102	Privadas	000	134.500,00	25.425,00	0,00	159.925,00
Total Funcionamento normal							134.500,00	25.425,00	0,00	159.925,00
<b>Total Geral</b>							<b>134.500,00</b>	<b>25.425,00</b>	<b>0,00</b>	<b>159.925,00</b>

Órgão Executivo

Em 20 de Outubro de 2022



- Aldónio Pereira

- H. P.

- H.

- Luís Boufácio

- [Signature]

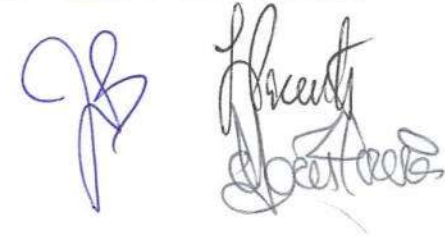
- Marcelo

- [Signature]

- [Signature]

Órgão Deliberativo

Em 31 de Outubro de 2022



## Mapas de Proposta de Alteração ao Orçamento de Despesa

Alteração Modificativa n.º 8

Data Proposta: 28/10/2022

Valores em EUR

Classificação					Descrição	Lançamento	Dotações Atuais	Modificações Orçamentais		Dotações Corrigidas
Orgânica	Fonte Fin.	Atividade	Programa	Económica				Reforços	Anulações	
01	000	000	000000		ADMINISTRAÇÃO AUTÁRQUICA					
0102	000	000	000000		CÂMARA MUNICIPAL					
0102	000	000	000000	04	Transferências correntes					
0102	000	000	000000	0405	Administração local					
0102	000	000	000000	040501	Continente					
0102	000	000	000000	04050101	Municípios	000	10.800,00	15.000,00	0,00	25.800,00
0102	000	000	000000	04050104	Associações de Municípios	000	34.545,00	500,00	0,00	35.045,00
0102	000	000	000000	07	Aquisição de bens de capital					
0102	000	000	000000	0701	Investimentos					
0102	000	000	000000	070101	Terrenos	000	838.415,00	55.000,00	0,00	893.415,00
0102	000	000	000000	070111	Ferramentas e utensílios	000	9.000,00	0,00	6.000,00	3.000,00
					Total CÂMARA MUNICIPAL		892.760,00	70.500,00	6.000,00	957.260,00
03	000	000	000000		DEP. OBRAS MUNC. E AMBIENTE					
0301	000	000	000000		DIVISÃO DE OBRAS MUNICIPAIS					
0301	000	000	000000	07	Aquisição de bens de capital					
0301	000	000	000000	0701	Investimentos					
0301	000	000	000000	070103	Edifícios					
0301	000	000	000000	07010301	Instalações de Serviços	000	87.170,00	0,00	0,00	87.170,00
0301	000	000	000000	070104	Construções diversas					
0301	000	000	000000	07010499	Outros	000	30.205,00	0,00	0,00	30.205,00
0301	000	000	000000	0703	Bens de domínio público					
0301	000	000	000000	070303	Outras construções e infra-estruturas					
0301	000	000	000000	07030301	Viadutos, Arruamentos e Obras Complementares	000	3.635.035,00	0,00	0,00	3.635.035,00
0301	000	000	000000	07030399	Outros	000	3.301.760,00	0,00	0,00	3.301.760,00
					Total DIVISÃO DE OBRAS MUNICIPAIS		7.054.170,00	0,00	0,00	7.054.170,00
0303	000	000	000000		DIVISÃO DE AMBIENTE					
0303	000	000	000000	02	Aquisição de bens e serviços					
0303	000	000	000000	0201	Aquisição de bens					
0303	000	000	000000	020121	Outros bens	000	265.220,00	25.830,00	0,00	291.050,00



## Mapas de Proposta de Alteração ao Orçamento de Despesa

Alteração Modificativa n.º 8

Data Proposta: 28/10/2022

Valores em EUR

Classificação					Descrição	Lançamento	Dotações Atuais	Modificações Orçamentais		Dotações Corrigidas
Orgânica	Fonte Fin.	Atividade	Programa	Económica				Reforços	Anulações	
0303	000	000	000000	0202	Aquisição de serviços					
0303	000	000	000000	020225	Outros serviços	000	6.511.850,00	36.730,00	0,00	6.548.580,00
0303	000	000	000000	07	Aquisição de bens de capital					
0303	000	000	000000	0701	Investimentos					
0303	000	000	000000	070103	Edifícios					
0303	000	000	000000	07010303	Mercados e Instalações de Fiscalização Sanitária	000	906.500,00	0,00	0,00	906.500,00
0303	000	000	000000	070110	Equipamento básico					
0303	000	000	000000	07011099	Outro	000	114.245,00	0,00	5.000,00	109.245,00
					Total DIVISÃO DE AMBIENTE		7.797.815,00	62.560,00	5.000,00	7.855.375,00
04	000	000	000000		DEP. DESENV. SÓCIOECONÓMICO					
0401	000	000	000000		DIV DES. ECO. TURISMO CULTURA					
0401	000	000	000000	07	Aquisição de bens de capital					
0401	000	000	000000	0701	Investimentos					
0401	000	000	000000	070104	Construções diversas					
0401	000	000	000000	07010499	Outros	000	314.160,00	0,00	0,00	314.160,00
0401	000	000	000000	070110	Equipamento básico					
0401	000	000	000000	07011099	Outro	000	276.215,00	0,00	5.000,00	271.215,00
					Total DIV DES. ECO. TURISMO CULTURA		590.375,00	0,00	5.000,00	585.375,00
0402	000	000	000000		DIV.INT.SOCIAL SAÚDE EMP HABIT					
0402	000	000	000000	07	Aquisição de bens de capital					
0402	000	000	000000	0701	Investimentos					
0402	000	000	000000	070101	Terrenos	000	249.750,00	0,00	13.000,00	236.750,00
					Total DIV.INT.SOCIAL SAÚDE EMP HABIT		249.750,00	0,00	13.000,00	236.750,00
05	000	000	000000		DEP. EDUC DESP E JUVENTUDE					
0501	000	000	000000		DIV. DE EDUCAÇÃO					
0501	000	000	000000	07	Aquisição de bens de capital					
0501	000	000	000000	0701	Investimentos					
0501	000	000	000000	070103	Edifícios					
0501	000	000	000000	07010305	Escolas	000	277.275,00	0,00	0,00	277.275,00
0501	000	000	000000	070109	Equipamento administrativo	000	10.000,00	0,00	6.000,00	4.000,00

✓

## Mapas de Proposta de Alteração ao Orçamento de Despesa

Alteração Modificativa n.º 8


Data Proposta: 28/10/2022

Valores em EUR

Classificação					Descrição	Lançamento	Dotações Atuais	Modificações Orçamentais		Dotações Corrigidas
Orgânica	Fonte Fin.	Atividade	Programa	Económica				Reforços	Anulações	
					Total DIV. DE EDUCAÇÃO		287.275,00	0,00	6.000,00	281.275,00
0502	000	000	000000		DIV. DE DESPORTO E JUVENTUDE					
0502	000	000	000000	07	Aquisição de bens de capital					
0502	000	000	000000	0701	Investimentos					
0502	000	000	000000	070103	Edifícios					
0502	000	000	000000	07010302	Instalações Desportivas e Recreativas	000	16.820,00	0,00	12.000,00	4.820,00
0502	000	000	000000	070104	Construções diversas					
0502	000	000	000000	07010406	Instalações Desportivas e Recreativas	000	14.615,00	0,00	0,00	14.615,00
0502	000	000	000000	070109	Equipamento administrativo	000	6.540,00	0,00	4.000,00	2.540,00
0502	000	000	000000	070110	Equipamento básico					
0502	000	000	000000	07011099	Outro	000	147.020,00	0,00	4.000,00	143.020,00
0502	000	000	000000	0703	Bens de domínio público					
0502	000	000	000000	070303	Outras construções e infra-estruturas					
0502	000	000	000000	07030306	Instalações Desportivas e Recreativas	000	45.000,00	0,00	0,00	45.000,00
					Total DIV. DE DESPORTO E JUVENTUDE		229.995,00	0,00	20.000,00	209.995,00
09	000	000	000000		DIVISÃO DE PROTEÇÃO CIVIL					
09	000	000	000000	02	Aquisição de bens e serviços					
09	000	000	000000	0202	Aquisição de serviços					
09	000	000	000000	020220	Outros trabalhos especializados	000	145.050,00	0,00	52.635,00	92.415,00
					Total DIVISÃO DE PROTEÇÃO CIVIL		145.050,00	0,00	52.635,00	92.415,00
					Total Geral		17.247.190,00	133.060,00	107.635,00	17.272.615,00

Órgão Executivo

Em 20 de Outubro de 2022



Órgão Deliberativo

Em 31 de outubro de 2022



## Mapas de Proposta de Alteração ao Orçamento de Despesa

Alteração Modificativa n.º 8

Data Proposta: 28/10/2022

Valores em EUR

Classificação					Descrição	Lançamento	Dotações Atuais	Modificações Orçamentais		Dotações Corrigidas
Orgânica	Fonte Fin.	Atividade	Programa	Económica				Reforços	Anulações	



## Mapa de Alteração às Grandes Opções do Plano

Alteração Modificativa n.º 8

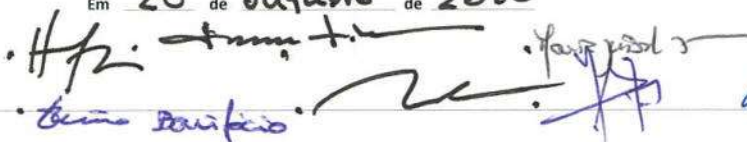
Data Proposta: 28/10/2022

Valores em EUR

Objetivo	Número do Projeto	Designação do Projeto	Ação	Datas		Pagamentos						Modificações (+/-)	
				Início	Fim	Ano t		Períodos Seguintes					
						Dotação Atual	Dotação Corrigida	Ano t+1	Ano t+2	Ano t+3	Ano t+4		Outros
1.1.1	PPI.2022.0003	Ferramentas e utensílios	GERAL	01/01/2022	31/12/2026	9 000,00	3 000,00	9 000,00	9 000,00	9 000,00	9 000,00	0,00	-6.000,00
	PPI.2022.0004	Edifícios Municipais	GERAL	01/01/2022	31/12/2026	87 165,00	87 165,00	90 000,00	250 000,00	250 000,00	250 000,00	0,00	0,00
	PPI.2018.0001	Terrenos	GERAL	02/01/2018	31/12/2026	838 415,00	893 415,00	2 699 500,00	882 500,00	882 500,00	882 500,00	870 000,00	55.000,00
2.1.1	PPI.2022.0012	Edifícios Escolares	GERAL	01/01/2022	31/12/2026	273 000,00	273 000,00	35 000,00	340 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00	0,00	0,00
	PPI.2022.0013	Equipamento Administrativo	GERAL	01/01/2022	31/12/2026	10 000,00	4 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	0,00	-6.000,00
	PPI.2022.0016	Equipamento Básico	GERAL	01/01/2022	31/12/2026	10 000,00	6 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	0,00	-4.000,00
	PPI.2022.0015	Equipamento Administrativo	GERAL	01/01/2022	31/12/2026	5 000,00	1 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	0,00	-4.000,00
2.4.1	PPI.2022.0065	PRR - Habitações Sociais	GERAL	01/01/2022	31/12/2026	249 750,00	236 750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-13.000,00
2.4.2	PPI.2021.0005	Parque Urbano da Alcaíça	GERAL	01/01/2021	31/12/2023	14 515,00	14 515,00	165 500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.4.6	PAM.2022.0057	Reciclar - Ecopontos numa casa amiga do Ambiente	GERAL	28/10/2022	31/12/2025	0,00	25 830,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.830,00
	PAM.2022.0057	Reciclar - Ecopontos numa casa amiga do Ambiente	GERAL	28/10/2022	31/12/2025	0,00	36 730,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36.730,00
2.5.2	PPI.2022.0043	Construções Diversas-Instalações Desportivas	GERAL	01/01/2022	31/12/2026	14 610,00	14 610,00	30 000,00	300 000,00	200 000,00	505 000,00	0,00	0,00
	PPI.2022.0042	Edifícios-Instalações Desportivas	GERAL	01/01/2022	31/12/2026	16 820,00	4 820,00	30 000,00	200 000,00	180 000,00	200 000,00	0,00	-12.000,00
	PPI.2022.0044	Diversos Parques de Jogo e Recreio	GERAL	01/01/2022	31/12/2026	45 000,00	45 000,00	20 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	0,00	0,00
3.1	PPI.2022.0049	Equipamento básico	GERAL	01/01/2022	31/12/2026	15 105,00	10 105,00	10 970,00	10 970,00	10 970,00	10 970,00	0,00	-5.000,00
3.3.1	PPI.2022.0053	Construção e Ampliação de Estacionamentos	GERAL	01/01/2022	31/12/2026	30 200,00	30 200,00	0,00	150 000,00	350 000,00	250 000,00	0,00	0,00
	PPI.2022.0052	Viadutos, Arruamentos e Obras Complementares	GERAL	01/01/2022	31/12/2026	3 380 625,00	3 380 625,00	2 000 000,00	2 287 500,00	3 167 500,00	3 927 500,00	0,00	0,00
	PPI.2022.0055	Parque Autocaravanas - Foz do Lizandro	GERAL	01/01/2022	31/12/2024	5,00	5,00	0,00	100 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.4.1	PPI.2014.0064	Mercados	GERAL	01/01/2014	31/12/2026	906 500,00	906 500,00	0,00	500 000,00	1 500 000,00	40 000,00	0,00	0,00
3.4.2	PPI.2018.0043	Apoio de Praia Baleia Sul	GERAL	02/01/2018	31/12/2023	287 170,00	287 170,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	PPI.2022.0061	Equipamento Básico	GERAL	01/01/2022	31/12/2026	124 915,00	119 915,00	16 995,00	84 565,00	84 565,00	89 130,00	0,00	-5.000,00
4.2	PAM.2017.0004	AMTRES	GERAL	01/01/2017	31/12/2026	15 100,00	15 600,00	15 100,00	15 100,00	15 100,00	15 100,00	0,00	500,00
<b>Total</b>						<b>6 332 895,00</b>	<b>6 395 955,00</b>	<b>5 187 065,00</b>	<b>5 244 635,00</b>	<b>7 764 635,00</b>	<b>7 294 200,00</b>	<b>870 000,00</b>	<b>63.060,00</b>

Órgão Executivo

Em 20 de Outubro de 2022

Órgão Deliberativo

Em 30 de Outubro de 2022



# Mapa de Alteração às Grandes Opções do Plano

## Alteração Modificativa n.º 8

Data Proposta: 28/10/2022

Valores em EUR

Objetivo	Número do Projeto	Designação do Projeto	Ação	Datas		Pagamentos						Modificações (+/-)
				Início	Fim	Ano t		Períodos Seguintes				
						Dotação Atual	Dotação Corrigida	Ano t+1	Ano t+2	Ano t+3	Ano t+4	

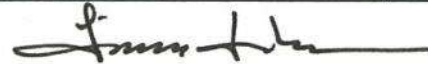



Plano Plurianual de Investimento



Alteração Modificativa n.º 8

Data Proposta: 28/10/2022

Valores em EUR

Objetivo	Número do Projeto	Designação do Projeto	Ação	Datas		Pagamentos							Modificações (+/-)
				Início	Fim	Ano t		Períodos Seguintes					
						Dotação Atual	Dotação Corrigida	Ano t+1	Ano t+2	Ano t+3	Ano t+4	Outros	
1.1.1	PPI.2022.0003	Ferramentas e utensílios	GERAL	01/01/2022	31/12/2026	9 000,00	3 000,00	9 000,00	9 000,00	9 000,00	9 000,00	0,00	-6.000,00
	PPI.2022.0004	Edifícios Municipais	GERAL	01/01/2022	31/12/2026	87 165,00	87 165,00	90 000,00	250 000,00	250 000,00	250 000,00	0,00	0,00
	PPI.2018.0001	Terrenos	GERAL	02/01/2018	31/12/2026	838 415,00	893 415,00	2 699 500,00	882 500,00	882 500,00	882 500,00	870 000,00	55.000,00
2.1.1	PPI.2022.0012	Edifícios Escolares	GERAL	01/01/2022	31/12/2026	273 000,00	273 000,00	35 000,00	340 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00	0,00	0,00
	PPI.2022.0013	Equipamento Administrativo	GERAL	01/01/2022	31/12/2026	10 000,00	4 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	0,00	-6.000,00
	PPI.2022.0016	Equipamento Básico	GERAL	01/01/2022	31/12/2026	10 000,00	6 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	0,00	-4.000,00
	PPI.2022.0015	Equipamento Administrativo	GERAL	01/01/2022	31/12/2026	5 000,00	1 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	0,00	-4.000,00
2.4.1	PPI.2022.0065	PRR - Habitações Sociais	GERAL	01/01/2022	31/12/2026	249 750,00	236 750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-13.000,00
2.4.2	PPI.2021.0005	Parque Urbano da Alcaíça	GERAL	01/01/2021	31/12/2023	14 515,00	14 515,00	165 500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.5.2	PPI.2022.0043	Construções Diversas-Instalações Desportivas	GERAL	01/01/2022	31/12/2026	14 610,00	14 610,00	30 000,00	300 000,00	200 000,00	505 000,00	0,00	0,00
	PPI.2022.0042	Edifícios-Instalações Desportivas	GERAL	01/01/2022	31/12/2026	16 820,00	4 820,00	30 000,00	200 000,00	180 000,00	200 000,00	0,00	-12.000,00
	PPI.2022.0044	Diversos Parques de Jogo e Recreio	GERAL	01/01/2022	31/12/2026	45 000,00	45 000,00	20 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	0,00	0,00
3.1	PPI.2022.0049	Equipamento básico	GERAL	01/01/2022	31/12/2026	15 105,00	10 105,00	10 970,00	10 970,00	10 970,00	10 970,00	0,00	-5.000,00
3.3.1	PPI.2022.0053	Construção e Ampliação de Estacionamentos	GERAL	01/01/2022	31/12/2026	30 200,00	30 200,00	0,00	150 000,00	350 000,00	250 000,00	0,00	0,00
	PPI.2022.0052	Viadutos, Arruamentos e Obras Complementares	GERAL	01/01/2022	31/12/2026	3 380 625,00	3 380 625,00	2 000 000,00	2 287 500,00	3 167 500,00	3 927 500,00	0,00	0,00
	PPI.2022.0055	Parque Autocaravanas - Foz do Lizandro	GERAL	01/01/2022	31/12/2024	5,00	5,00	0,00	100 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.4.1	PPI.2014.0064	Mercados	GERAL	01/01/2014	31/12/2026	906 500,00	906 500,00	0,00	500 000,00	1 500 000,00	40 000,00	0,00	0,00
3.4.2	PPI.2018.0043	Apoio de Praia Baleia Sul	GERAL	02/01/2018	31/12/2023	287 170,00	287 170,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	PPI.2022.0061	Equipamento Básico	GERAL	01/01/2022	31/12/2026	124 915,00	119 915,00	16 995,00	84 565,00	84 565,00	89 130,00	0,00	-5.000,00
<b>Total</b>						6 317 795,00	6 317 795,00	5 171 965,00	5 229 535,00	7 749 535,00	7 279 100,00	870 000,00	0,00

  
  
  
  
 Órgão Executivo  
 Em 20 de Outubro de 2022

Órgão Deliberativo  
  
 Em 31 de outubro de 2022  




Plano Atividades mais Relevantes

Alteração Modificativa n.º 8

Data Proposta: 28/10/2022

Valores em EUR

Objetivo	Número do Projeto	Designação do Projeto	Ação	Datas		Pagamentos							Modificações (+/-)	
				Início	Fim	Ano t		Períodos Seguintes						
						Dotação Atual	Dotação Corrigida	Ano t+1	Ano t+2	Ano t+3	Ano t+4	Outros		
2.4.6	PAM.2022.0057	Reciclar - Ecopontos numa casa amiga do Ambiente	GERAL	28/10/2022	31/12/2025	0,00	25 830,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.830,00
	PAM.2022.0057	Reciclar - Ecopontos numa casa amiga do Ambiente	GERAL	28/10/2022	31/12/2025	0,00	36 730,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36.730,00
4.2	PAM.2017.0004	AMTRES	GERAL	01/01/2017	31/12/2026	15 100,00	15 600,00	15 100,00	15 100,00	15 100,00	15 100,00	15 100,00	0,00	500,00
<b>Total</b>						<b>15 100,00</b>	<b>78 160,00</b>	<b>15 100,00</b>	<b>15 100,00</b>	<b>15 100,00</b>	<b>15 100,00</b>	<b>15 100,00</b>	<b>0,00</b>	<b>63.060,00</b>

*[Handwritten signatures and notes in blue ink]*

• *[Signature]*

• *[Signature]*

• *[Signature]*

• *[Signature]*

• *[Signature]*

• *[Signature]*

• *[Signature]*

• *[Signature]*

Órgão Executivo  
Em 20 de Outubro de 2022

Órgão Deliberativo  
Em 31 de outubro de 2022

*[Handwritten signatures]*



**MINUTA**

(n.º 3 do artigo 57.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual)

*Handwritten mark*

**DEPARTAMENTO FINANCEIRO  
UNIDADE DE GESTÃO DO PATRIMÓNIO**

**REUNIÃO DE 2022/10/20  
PROC.º 10.4.29/2022/16**

**ASSUNTO:** 2. Aquisição de prédio rústico, designado por Quinta da Figueira Branca, com área de 32.143,00 m<sup>2</sup>, sito em Mafra, destinado à construção de equipamentos, designadamente, edifício escolar, construção de fogos a disponibilizar em regime de arrendamento e demais que o Município considere adequados. -----

**INFORMAÇÕES/PARECERES:** Presente, em anexo, a Informação Interno/2022/14147, elaborada em 14 de outubro de 2022, na Unidade de Gestão do Património, devidamente instruída com os documentos que a ela se referem, sobre a qual recaiu o parecer de concordância da Diretora de Departamento Financeiro, datado de 17 de outubro de 2022. -----

**DELIBERAÇÃO:** Atento o teor da informação prestada, cujos fundamentos se dão por integralmente reproduzidos, para todos os efeitos legais, a Câmara Municipal, deliberou, nos termos e para os efeitos do disposto nas disposições conjugadas dos artigos 25.º, n.º 1, alínea i) e 33.º, n.º 1, alínea ccc), todos do Anexo I, à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, submeter à autorização da Assembleia Municipal, sob a condição de o mesmo órgão deliberativo aprovar a revisão orçamental, que contemple o montante, a aquisição do prédio com área de 32.143,00 m<sup>2</sup> denominado por "Quinta da Figueira Branca", sito em Mafra, inscrito na matriz predial rústica, sob o artigo n.º 315, da Secção Cadastral H, da Freguesia de Mafra, pendente de reclamação cadastral desde 07/10/2022, descrito na Conservatória do Registo Predial de Mafra, sob o n.º 11315/20221007, desanexado do prédio n.º 6125/20030210, da mesma freguesia, pelo valor de 1.000.000,00 € (um milhão de euros) e precedido da celebração de um contrato promessa de compra e venda do prédio, com pagamento do valor de 50.000,00 € (cinquenta mil euros), a título de sinal e princípio de pagamento, e realização do contrato prometido até final do primeiro semestre de 2023, ao Dr. Francisco [redacted], NIF [redacted], morador no [redacted]. Mais deliberou, face ao disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 5.º e do n.º 1 do artigo 46.º, ambos da Lei de Organização e Processo do Tribunal de Contas, aprovada pela Lei n.º 98/97, de 26 de agosto, na sua redação atual, submeter o processo à fiscalização prévia do Tribunal de Contas. -----

**Esta deliberação foi aprovada por:** Unanimidade / *Maioria*. -----  
**Votos a favor:** *Dr. Vereadores e do Sr. Presidente* -----  
**Votos contra:** -----  
**Abstenções:** -----  
**Declarações de voto:** -----

**ASSINATURAS:**  
[Handwritten signatures on lines]





CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

PARECER

DESPACHO

O Vereador,

Concedo Com a presente Informação  
Submeto à consideração Superior

17.10.2022

A Diretora de Departamento,

A reunião

17.10.22

O Presidente da Câmara,

(Hélder Sousa Silva)

INFORMAÇÃO Interno/2022/14147

**ASSUNTO: Aquisição de prédio rústico, designado por Quinta da Figueira Branca, com área de 32.143,00 m<sup>2</sup>, sito em Mafra, destinado à construção de equipamentos, designadamente, edifício escolar, construção de fogos a disponibilizar em regime de arrendamento e demais que o Município considere adequados**

Considerando que:

- Na informação Interno/2022/11770, que se anexa e se dá por integralmente reproduzida, subscrita pelo Sr. Diretor do Departamento de Urbanismo e de Planeamento e Gestão Territorial, pela Sr.<sup>a</sup> Diretora do Departamento de Educação, Desporto e Juventude e pela Sr.<sup>a</sup> Diretora do Departamento de Desenvolvimento Socioeconómico, em 29/09/2022, é proposto, que se pondere, a oportunidade de adquirir parte de um terreno, com a área total de 68.479 m<sup>2</sup>, designado por Quinta da Figueira Branca, sito em Mafra, com o objetivo principal de implantação da nova EBI/DI de Mafra e construção de





## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

habitações para arrendamento no regime de Renda Apolada e Renda Reduzida, bem como para outros edifícios/equipamentos que o Município de Mafra considere adequados, e que na referida informação foi exarado Despacho do Sr. Presidente, datado de 03/10/2022, para "que se notifique o Dr. Francisco Madail Rosa, proprietário do Art.º 315-H/Mafra, questionando se vende parte deste artigo (Zona Nascente da A21, com 32.143,00 m<sup>2</sup>) e, em caso afirmativo, qual o valor e as condições de pagamento";

- A Unidade de Gestão do Património, em cumprimento do referido Despacho, em 10/10/2022, enviou e-mail, a [REDACTED], a indagar do eventual interesse na venda de 32.143 m<sup>2</sup> do prédio, sito em Mafra, denominado por "Quinta da Figueira Branca", com a área total de 68.479 m<sup>2</sup>, inscrito na matriz predial rústica, sob o artigo n.º 315, da Secção Cadastral H, da Freguesia de Mafra, descrito na Conservatória do Registo Predial de Mafra, sob o n.º 6125/20030210, da mesma freguesia;
- Em sede de pronúncia, foi rececionado nos serviços municipais, e-mail, emanado pelo Dr. Francisco [REDACTED], na qualidade de proprietário, NIF [REDACTED], datado de 11/10/2022, registado pela Entrada/2022/45312, acusando a receção da solicitação do Município e confirmando disponibilidade para venda do imóvel em apreço, pelo valor de 1.000.000,00 € (um milhão de euros). Para o efeito solicitou celebrar um contrato promessa de compra e venda do prédio, aceitando a título de sinal e princípio de pagamento o valor de 50.000,00 € e realização do contrato prometido até final do primeiro semestre de 2023;
- O Relatório de Avaliação, da Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, que se dá por integralmente reproduzido, para todos os efeitos legais;
- O Relatório de Avaliação, subscrito por entidade externa, que se dá por integralmente reproduzido, para todos os efeitos legais;
- Cabe à Assembleia Municipal autorizar a Câmara Municipal a adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor superior a 1000 vezes a Remuneração Mínima Mensal Garantida (RMMG), podendo a Câmara Municipal apresentar propostas àquele Órgão Deliberativo nesta matéria, atentas as disposições




## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

conjugadas dos artigos 25.º, n.º 1, alínea i) e 33.º, n.º 1, alínea ccc) do Anexo I, à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual.

**Submete-se à consideração superior**, ao abrigo das disposições conjugadas dos artigos 25.º, n.º 1, alínea i) e 33.º, n.º 1, alínea ccc), todos do Anexo I, à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, e da alínea c) do n.º 1 do artigo 5.º e do n.º 1 do artigo 46.º, ambos da Lei de Organização e Processo do Tribunal de Contas, aprovada pela Lei n.º 98/97, de 26 de agosto, **que a Câmara Municipal delibere:**

- **Submeter a autorização da Assembleia Municipal**, sob a condição de o mesmo órgão deliberativo aprovar a revisão orçamental, que contemple o montante, para a aquisição do prédio com área de 32.143,00 m<sup>2</sup> denominado por "Quinta da Figueira Branca", sito em Mafra, inscrito na matriz predial rústica, sob o artigo n.º 315, da Secção Cadastral H, da Freguesia de Mafra, pendente de reclamação cadastral desde 07/10/2022, descrito na Conservatória do Registo Predial de Mafra, sob o n.º 11315/20221007, desanexado do prédio n.º 6125/20030210, da mesma freguesia, pelo valor de 1.000.000,00 € (um milhão de euros) e celebração de um contrato promessa de compra e venda do prédio, com pagamento do valor de 50.000,00 €, a título de sinal e princípio de pagamento, e realização do contrato prometido até final do primeiro semestre de 2023, ao Dr. Francisco [REDACTED], NIF [REDACTED], morador no [REDACTED], [REDACTED];
- **Submeter o processo à fiscalização prévia do Tribunal de Contas.**

Paços do Concelho de Mafra, 14 de outubro de 2022

 Assinatura Frutuosa

**X** Carla Costa

Carla Costa  
Técnicos Superiores  
Assinada com CASILACRPSHRA DE CÂMARA PIREBRACÓSTA

ANEXOS:

Informação Interno/2022/11770. Caderneta; Certidão Predial; Avaliação Interna; Avaliação Externa; Proposta de venda Enxurda/2022/45312.

registo predial  
online

Certidão Permanente

Código de acesso: SF-2566-56037 110909 011315

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

DENOMINAÇÃO: FIGUEIRA BRANCA

SITUADO EM: limites de Gonçalvinhos

ÁREA TOTAL: 32143 M2

MATRIZ n.º: 315 NATUREZA: Rústica

SECÇÃO n.º: H (PARTE)

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Cultura arvense, mato, horta e eira.

Norte: Arrumamento Público - EM549;

Sul: Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Mafra, CRL;

Nascente: Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Mafra, CRL;

Poente: A21.

O artigo matricial está PENDENTE DE RECLAMAÇÃO CADASTRAL, inscrição em artigo próprio, desde 07/10/2022.

Desanexado do prédio n.º 6125.

O(A) Oficial de Registos em Substituição  
Celeste Maria Paulo Esteves

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 69 de 2003/02/10 - Aquisição

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* FRANCISCO [REDACTED]

Transacção efectuada na noção movida contra Maria [REDACTED].

Reprodução da AP. 69 de 2003/02/10, do prédio n.º 6125.

O(A) Oficial de Registos em Substituição  
Celeste Maria Paulo Esteves

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 14-10-2022 e válida até 14-01-2023



Recebi o original em 7/10/2022  
Jyr

É 00 293 3126 de 7-10-2022

hoo. 10. h07

Reclamação cadastral  
Constituição de artigo distinto

Exm<sup>a</sup>. Senhor Chefe do Serviço de Finanças  
do concelho de Mafra

Francisco [REDACTED], contribuinte n<sup>o</sup> [REDACTED], na qualidade de proprietário do artigo rústico 315, da secção H, freguesia e concelho de Mafra, em virtude de ser atravessado pela Autoestrada (A21), vem requerer a V<sup>a</sup>. Ex<sup>a</sup>., que seja constituído em 2 artigos distintos com a seguinte composição:

**Prédio A:** prédio rústico denominado Quinta da Figueira Branca, com a área de 32.143,00m<sup>2</sup>, sito na freguesia de Mafra, com as seguintes confrontações:

Norte: Arruamento Público - EM549

Nascente: Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Mafra, CRL

Sul: Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Mafra, CRL

Poente: A21

**Prédio B:** prédio rústico denominado Quinta da Figueira Branca, com a área de 13.332,00 m<sup>2</sup>, sito na freguesia de Mafra, com as seguintes confrontações:

Norte: Arruamento Público - EM549

Nascente: A21

Sul: Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Mafra, CRL

Poente: Francisco [REDACTED]

Os prédios encontram-se devidamente demarcados, segundo as instruções técnicas de demarcação do despacho 63/MPAT/95.

✱ Solicita-se que o processo seja considerado urgente e seja resolvido sem aguardar a operação de renovação cadastral, pelo que se assegura o pagamento dos correspondentes custos, nos termos do n<sup>o</sup> 2 do artigo 7<sup>o</sup> do Dec-Lei N<sup>o</sup> 172/95, de 18 de Julho, e, de que no prazo de trinta dias, a contar desta data, deverá enviar ou apresentar neste Serviço de Finanças, descrição actualizada da Conservatória do Registo Predial, sob pena de este pedido de reclamação ser arquivado.

\_\_\_ Declara-se que não há urgência na resolução do processo, aguardando-se que o mesmo tenha seguimento no decurso da primeira operação de renovação de cadastro que se realize na área, nos termos do n<sup>o</sup> 1 do artigo 7<sup>o</sup> do Dec-Lei N<sup>o</sup> 172/95, de 18 de Julho.

Serviço de Finanças do concelho de Mafra, 06 de outubro de 2022.

Pede Deferimento  
O Requerente,

Francisco [REDACTED]

Nº de Entrada: 20225002433126  
 Nº de Contribuinte: 109935136  
 Nº Páginas/Nº Ficheiros: 2/3  
 Classificação: 400.10.407

Funcionário: Nazaré Silva Martins  
 Data/Hora: 07-10-2022 11:54  
 Serviço: 1546

Reclamação cadastral  
 Constituição de artigo diverso

Exmº Senhor Chefe do Serviço de Finanças  
 do concelho de Matos

Françisco [REDACTED], contribuinte nº [REDACTED] na qualidade de proprietário do artigo cadastral 315, do sítio H, freguesia e concelho de Matos, em virtude de ser atravessado pela Autoestrada A21, vem requerer a Vª. Res. que seja constituído em 2 artigos distintos com a seguinte composição:

**Prédio A:** prédio rural denominado Quinta da Fizacinha Branca, com a área de 32.143,00m<sup>2</sup>, sito na freguesia de Matos, com as seguintes confrontações:

Norte: Arruamento Público - EM549

Nascente: Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Matos, CRL

Sul: Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Matos, CRL

Ponto: A21

**Prédio B:** prédio rural denominado Quinta da Piqueta Branca, com a área de 13.352,00 m<sup>2</sup>, sito na freguesia de Matos, com as seguintes confrontações:

Norte: Arruamento Público - EM549

Nascente: A21

Sul: Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Matos, CRL

Ponto: Françisco [REDACTED]

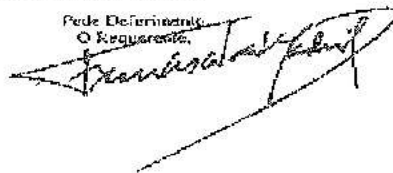
Os prédios encontram-se devidamente demarcados, segundo as instruções técnicas de demarcação de despacho 63/MPAT/95.

Solucione que o processo seja considerado urgente e seja resolvido sem aguardar a operação de renovação cadastral, pelo que se assegure o pagamento dos correspondentes custos, nos termos do nº 2 do artigo 7º do Dec. Lei Nº 172/95, de 18 de Julho, e, de que no prazo de trinta dias, a contar desta data, deverão enviar ou apresentar neste Serviço de Finanças, declaração atualizada da Conservatória do Registo Predial, sob pena de este pedido de reclamação ser arquivado.

Declino que não é órgão na resolução do processo, aguardando-se que o mesmo tenha seguimento no decurso da próxima operação de renovação de cadastro que se realize na área, nos termos do nº 1 do artigo 7º do Dec. Lei Nº 172/95, de 18 de Julho.

Serviço de Finanças do concelho de Matos, 06 de outubro de 2022.

Pede Determinação  
 O Requerente,



**Carla Costa**

**De:** Francisco [REDACTED]  
**Enviado:** 11 de outubro de 2022 10:48  
**Para:** Patrimonio  
**Cc:** Dulce Lourenço; Ana Viana  
**Assunto:** Re: Alienação de prédio rústico designado por Quinta da Figueira Branca

Exms. Srs. Relativamente ao assunto em epígrafe, e tendo presente a proposta formulada por V. Exa. de aquisição de 32.143,00 m<sup>2</sup> do prédio rústico denominado por "Figueira Branca", sito em Mafra, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 315, da Secção Cadastral H, da Freguesia de Mafra, descrito na Conservatória do Registo Predial de Mafra, sob o n.º 6125/20030210, da mesma freguesia, serve o presente para comunicar que aceito vendê-lo ao Município de Mafra pelo preço de 1.000.000,00 € (um milhão de euros), livre de ónus e encargos.

Para o efeito ponderei celebrar um contrato promessa de compra e venda do prédio, aceitando a título de sinal o princípio de pagamento o valor de 50.000,00 € e realização do contrato prometido até final do primeiro semestre de 2023.

Na expectativa das suas prezadas notícias, e disponíveis para esclarecimentos tidos por convenientes, apresento os meus melhores cumprimentos.

Francisco [REDACTED]

Patrimonio <Patrimonio@cm-mafra.pt> escreveu no dia segunda, 10/10/2022 à(s) 18:38:

Exmo. Senhor,

Na sequência e em conformidade com o despacho do Sr. Presidente, exarado na Informação Interno/2022/11770, em 3 de outubro de 2022, dirigimo-nos a V. Exa, na qualidade de proprietário do prédio rústico, com a área total de 68.479,00 m<sup>2</sup>, designado por Quinta da Figueira Branca, sito em Mafra, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 315, da Secção Cadastral H, da Freguesia de Mafra, descrito na Conservatória do Registo Predial de Mafra, sob o n.º 6125/20030210, da mesma freguesia, o qual foi identificado pelos Serviços Municipais como apto a acolher a edificação de um novo edifício escolar bem como a prosseguir a estratégia local de habitação através da edificação de fogos a disponibilizar em regime de arrendamento mais favorável e acessível aos seus munícipes.



Assim, serve o presente para questionar V. Exa. se tem interesse em proceder à alienação de 32.143,00 m<sup>2</sup> do referido imóvel, conforme planta em anexo, e em caso afirmativo, qual o preço da venda e demais condições de alienação e pagamento porque aceita fazê-lo.

Face ao exposto, desde já muito se agradece pronuncia, por parte de V.<sup>a</sup> Exa., relativamente à pretensão ora apresentada.

Com os melhores cumprimentos,

Dulce Lourenço

Diretora do Departamento Financeiro

(No uso da competência delegada pelo Despacho n.º 123/2022-PCM, de 31 de agosto)

Câmara Municipal de Mafra



Praça do Município, 2644-001 Mafra

Telef.: 261 810 100

e-mail [dulcelourenco@cm-mafra.pt](mailto:dulcelourenco@cm-mafra.pt)

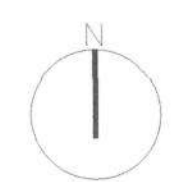
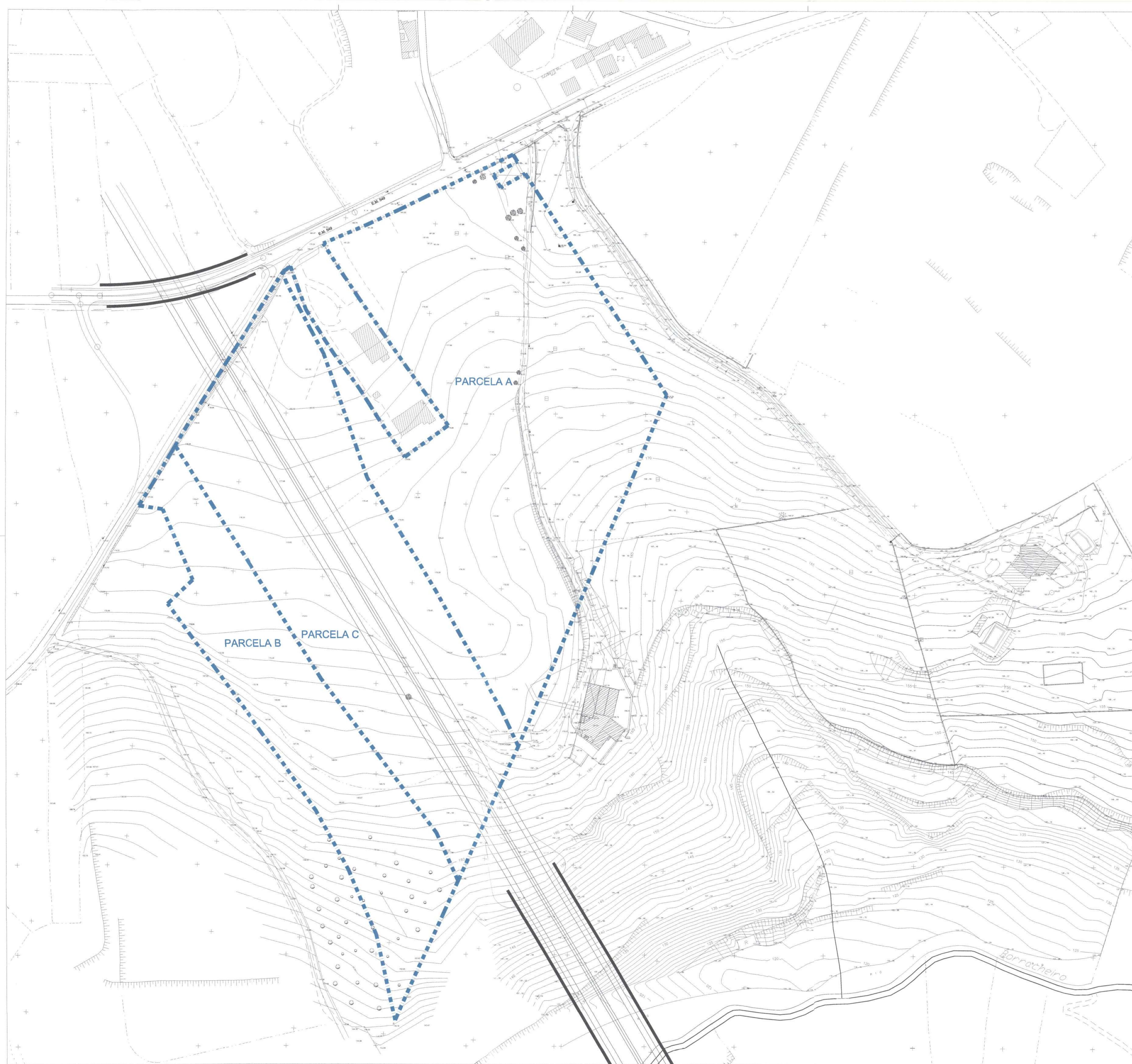
Site [www.cm-mafra.pt](http://www.cm-mafra.pt)



/CC







**ELEMENTOS PARA REGISTOS PREDIAIS**

DESIGNAÇÃO	ÁREA/UNID.
ARTIGO 315 H FREGUESIA DE MAFRA – ÁREA TOTAL DO TERRENO	68479,00m <sup>2</sup>
<b>PARCELA A</b>	
ÁREA TOTAL DO TERRENO	32143,00m <sup>2</sup>
CONFRONTAÇÕES (proprietário/n.º do art.º/n.º de policia)	
NORTE	Arruamento Público – EM549
SUL	Caixa Crédito Agrícola Mutuo de Mafra, CRL
NASCENTE	Caixa Crédito Agrícola Mutuo de Mafra, CRL
POENTE	A21
<b>PARCELA B</b>	
ÁREA TOTAL DO TERRENO	13291,00m <sup>2</sup>
CONFRONTAÇÕES (proprietário/n.º do art.º/n.º de policia)	
NORTE	Arruamento Público – EM549
SUL	Caixa Crédito Agrícola Mutuo de Mafra, CRL
NASCENTE	A21
POENTE	Francisco José Madal Rosa e Aníbal e Jorge, Lda.
<b>PARCELA C</b>	
ÁREA DA AUTO-ESTRADA –A21	23045,00m <sup>2</sup>

 <b>CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA</b>		<b>DOMA</b> DEPARTAMENTO DE OBRAS MUNICIPAIS E AMBIENTE	
ARQUITECTO	2022	ASSUNTO:	DELIMITAÇÃO DE TERRENO DO ARTIGO 315 DA SECÇÃO H DA FREG. MAFRA
DESENHADOR	Diogo Pedro	LOCAL:	MAFRA
ENGENHEIRO		VERIFICAÇÃO:	
TOPOGRAFIA		APROVAÇÃO:	
URBANISTA		ESCALA:	1/1000
N.º DE ARQUIVO:	MFR-09_2022	DESIGNAÇÃO:	PLANTA DE IMPLANTAÇÃO
N.º PROCESSO:		FASE DO PROJECTO:	
DATA:	Setembro 2022	DESENHO N.º:	01





## **PARQUE ESCOLAR DO MUNICÍPIO DE MAFRA**

### **ESTUDO TÉCNICO (Sinopse)**

1. Parque Escolar do Município de Mafra, breve enquadramento
2. Atualidade da Educação no Município de Mafra, em números
  - 2.1. Educação pré-escolar
  - 2.2. 1.º Ciclo do Ensino Básico
  - 2.3. 2.º e 3.º ciclos do ensino básico e ensino secundário
3. Demografia e previsão para 2025 e 2029
  - 3.1. População atual
  - 3.2. Projeções da população residente
    - 3.2.1. Previsão do número de alunos por nível de ensino e ciclo de estudos para o ano letivo 2024/2025
4. Propostas de (Re)Ordenamento da Rede Educativa
  - 4.1. Custos com Intervenções anteriores
  - 4.2. Custos previstos com as Intervenções futuras
    - 4.2.1. EBI/JI de Mafra
    - 4.2.2. EB23 do Milharado – Póvoa da Galega
    - 4.2.3. EBS António Bento Franco - Ericeira
    - 4.2.4. EBS Prof. Armando de Lucena - Malveira
    - 4.2.5. JI da Venda do Pinheiro
    - 4.2.6. EB Professor João Dias Agudo – Póvoa da Galega
    - 4.2.7. EB da Freguesia da Carvoeira
    - 4.2.8. EB da Malveira
    - 4.2.9. EB das Freguesias de Igreja Nova e Cheleiros



### **1. Parque Escolar do Município de Mafra, breve enquadramento**

A rede educativa pública do Município de Mafra está organizada em quatro agrupamentos de escolas e uma escola secundária não agrupada, num total de 34 estabelecimentos de educação e ensino.

O Agrupamento de Escolas Professor Armando de Lucena, criado em 2004/2005, é atualmente composto por três Escolas Básicas (EB Artur Patrocínio – em Azueira; EB de S. Miguel – Enxara do Bispo e a EB da Malveira), uma Escola Básica do 1.º Ciclo (EB de S. Silvestre), um Jardim de Infância, ambos do Gradil, e um estabelecimento dos 2.º e 3.º Ciclos do Ensino Básico e do Ensino Secundário.

O Agrupamento de Escolas da Ericeira foi criado em 1999/2000, sendo atualmente composto por dez estabelecimentos de educação/ensino, nomeadamente cinco Jardins de Infância, quatro Centros Escolares e um estabelecimento dos 2.º e 3.º Ciclos do Ensino Básico e do Ensino Secundário.

O Agrupamento de Escolas de Mafra, constituído em 2004, integra atualmente nove estabelecimentos de educação e ensino: três estabelecimentos de educação pré-escolar, quatro estabelecimentos do 1.º Ciclo do Ensino Básico com Educação Pré-Escolar, um estabelecimento de 1.º Ciclo do Ensino Básico e um estabelecimento dos 2.º e 3.º Ciclos do Ensino Básico.

Por sua vez, o Agrupamento de Escolas da Venda do Pinheiro, constituído em 2006/2007, é composto por três estabelecimentos de educação pré-escolar, três estabelecimentos do 1.º Ciclo do Ensino Básico com Educação Pré-Escolar, um estabelecimento do 1.º Ciclo do Ensino Básico e um estabelecimento do 2.º e 3.º Ciclos do Ensino Básico.

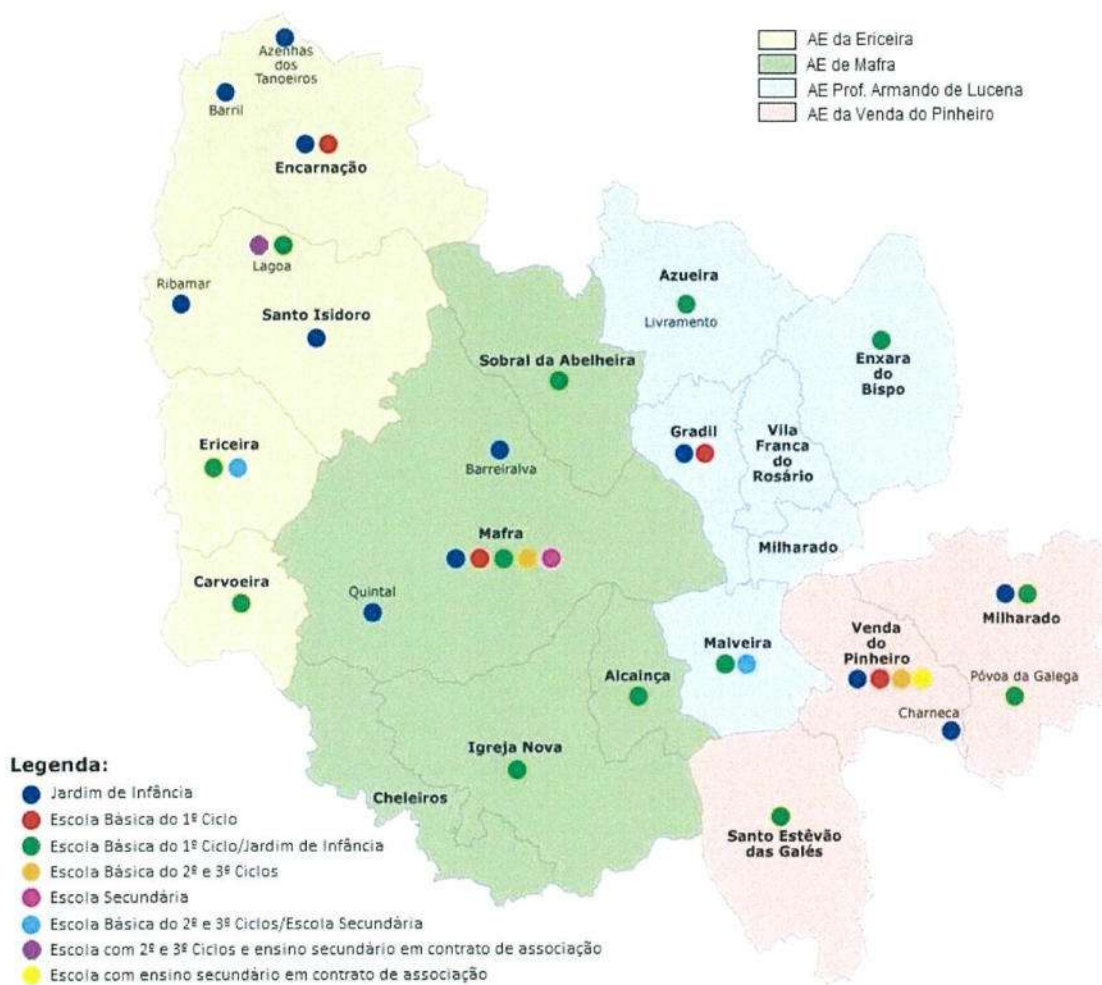
Existe, também, uma escola secundária não agrupada e dois estabelecimentos da rede particular e cooperativa com contratos de associação ao nível dos 2.º e 3.º Ciclos do Ensino Básico e Ensino Secundário. Refira-se, também, a existência de uma escola profissional.

**N.º de Estabelecimentos de Educação e Ensino (rede pública)**

<b>Valência</b>	<b>N.º de Estabelecimentos</b>
Jardim de Infância	12
Escola Básica do 1.º Ciclo	4
Escola Básica com Jardim de Infância	13
Escola Básica dos 2.º e 3.º ciclos	2
Escola Básica dos 2.º e 3.º ciclos e Secundária	2
Escola Secundária	1
<b>TOTAL</b>	<b>34</b>



### Distribuição dos estabelecimentos da rede educativa (pública) e território dos agrupamentos escolares







## 2. Atualidade da Educação no Município de Mafra, em números

### 2.1. Educação pré-escolar

A rede pública de educação pré-escolar apresenta uma capacidade máxima total de 1.540 crianças (considerando 20 crianças/sala) distribuídas por 77 salas: 13 no AE Prof. Armando de Lucena, 22 no AE da Ericeira, 21 no AE de Mafra e 21 no AE da Venda do Pinheiro, resultando, em termos globais, em 113,4% de ocupação.

#### Capacidade e taxa de ocupação dos estabelecimentos com educação pré-escolar (rede pública)

Estabelecimento		Capacidade atual			Ocupação 2021/2022	Taxa de ocupação
		N.º de salas	N.º mínimo de crianças	N.º máximo de crianças	N.º de crianças	(20 crianças/sala)
AE Prof. Armando de Lucena	Jl Artur Patrocínio - Azueira	4	80	100	88	110,0%
	Jl de São Miguel - Enxara do Bispo	3	60	75	87	145,0%
	Jl do Gradil	2	40	50	45	112,5%
	Jl da Malveira	4	80	100	85	106,3%
	<b>subtotal</b>	<b>13</b>	<b>260</b>	<b>325</b>	<b>305</b>	<b>117,3%</b>
AE da Ericeira	Jl da Freguesia da Carvoeira	3	60	75	65	108,3%
	Jl das Azenhas dos Tanoeiros	2	40	50	34	85,0%
	Jl do Barril	2	40	50	36	90,0%
	Jl da Encarnação	2	40	50	40	100,0%
	Jl da Ericeira	6	120	150	145	120,8%
	Jl de Ribamar	2	40	50	43	107,5%
	Jl de Santo Isidoro	2	40	50	40	100,0%
Jl da Freguesia de Sto. Isidoro	3	60	75	65	108,3%	
	<b>subtotal</b>	<b>22</b>	<b>440</b>	<b>550</b>	<b>468</b>	<b>106,4%</b>
AE de Mafra	Jl das Freg. de Igreja Nova e Cheleiros	5	100	125	117	117,0%
	Jl de Mafra	4	80	100	95	118,8%
	Jl da Barreiralva	1	20	25	20	100,0%
	Jl do Quintal	2	40	50	45	112,5%
	Jl Dr. Sanches de Brito - Mafra	6	120	150	145	120,8%
	Jl de São Miguel de Alcaíça	2	40	50	45	112,5%
	Jl do Sobral da Abelheira	1	20	25	20	100,0%
	<b>subtotal</b>	<b>21</b>	<b>420</b>	<b>525</b>	<b>487</b>	<b>116,0%</b>
AE da Venda do Pinheiro	Jl do Milharado	3	60	75	70	116,7%
	Jl Prof. João Dias Agudo - Póvoa da Galega	4	80	100	94	117,5%
	Jl de São Miguel Milharado	4	80	100	85	106,3%
	Jl de Santo Estevão das Galés	2	40	50	45	112,5%
	Jl da Venda do Pinheiro	4	80	100	98	122,5%
	Jl Beatriz Costa - Charneca	4	80	100	95	118,8%
	<b>subtotal</b>	<b>21</b>	<b>420</b>	<b>525</b>	<b>487</b>	<b>116,0%</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>77</b>	<b>1 540</b>	<b>1 925</b>	<b>1 747</b>	<b>113,4%</b>



## 2.2. 1.º Ciclo do Ensino Básico

No Município de Mafra, a capacidade total instalada, no 1.º ciclo do ensino básico, é de 3.420 alunos (considerando 20 alunos/turma), distribuídos por 171 salas, resultando, em termos globais, em 99,8% de ocupação.

**Capacidade e taxa de ocupação dos estabelecimentos do 1.º CEB (rede pública)**

Estabelecimento	Capacidade instalada			Ocupação 2021/2022		Taxa de ocupação (20 alunos/turma)	
	N.º Total de salas	N.º mínimo de alunos	N.º máximo de alunos	N.º de alunos	N.º de turmas		
AE Prof. Armândo de Lucena	EB Artur Patrocínio - Azueira	7	140	168	115	6	82,1%
	EB de São Silvestre Gradil	4	80	96	58	3	72,5%
	EB de São Miguel - Enxara do Bispo	5	100	120	102	5	102,0%
	EB da Malveira	13	260	312	261	12	100,4%
	<b>subtotal</b>	<b>29</b>	<b>580</b>	<b>696</b>	<b>536</b>	<b>26</b>	<b>92,4%</b>
AE da Erceira	EB da Freg. da Carvoeira	5	100	120	128	6	128,0%
	EB da Freg. da Encarnação	12	240	288	158	8	65,8%
	EB da Ericeira	22	440	528	486	22	110,5%
	EB da Freg. de Sto. Isidoro	10	200	240	200	10	100,0%
	<b>subtotal</b>	<b>49</b>	<b>980</b>	<b>1 176</b>	<b>972</b>	<b>46</b>	<b>99,2%</b>
AE de Mafra	EB das Freguesias de Igreja Nova e Cheleiros	11	220	264	172	8	78,2%
	EB Hélia Correia - Mafra	24	480	576	537	24	111,9%
	EB Dr. Sanches de Brito - Mafra	14	280	336	307	14	109,6%
	EB de São Miguel de Alcainça	5	100	120	112	5	112,0%
	EB do Sobral da Abelheira	2	40	44	36	2	90,0%
	<b>subtotal</b>	<b>56</b>	<b>1 120</b>	<b>1 340</b>	<b>1 164</b>	<b>53</b>	<b>103,9%</b>
AE da Venda do Pinheiro	EB de São Miguel Milharado	11	220	264	195	9	88,6%
	EB Prof. João Dias Agudo - Póvoa da Galega	6	120	144	133	6	110,8%
	EB de Sto. Estevão das Galés	4	80	96	74	4	92,5%
	EB n.º 1 da Venda do Pinheiro	16	320	384	338	15	105,6%
	<b>subtotal</b>	<b>37</b>	<b>740</b>	<b>888</b>	<b>740</b>	<b>34</b>	<b>100,0%</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>171</b>	<b>3 420</b>	<b>4 100</b>	<b>3 479</b>	<b>159</b>	<b>99,8%</b>



### **2.3. 2.º e 3.º ciclos do ensino básico e ensino secundário**

Em termos globais, verifica-se uma taxa de ocupação, para os estabelecimentos que respondem aos 2.º e 3.º ciclos, de 130%, no ano letivo de 2021/2022, considerando a capacidade máxima de 28 alunos/turma. Importa referir que:

- todos os estabelecimentos da rede pública com 2.º e 3.º CEB estão acima da sua capacidade máxima. Mesmo excluindo da Escola Básica e Secundária Prof. Armando de Lucena - Malveira e da Escola Básica e Secundária António Bento Franco - Ericeira os alunos do ensino secundário, a taxa de ocupação destes estabelecimentos continuaria acima dos 100% (120% e 148%, respetivamente);
- o Agrupamento de Escolas de Mafra é o que apresenta a maior taxa de ocupação global, com cerca de 148%, sendo ao mesmo tempo o que tem maior capacidade em termos de número de salas (33);
- o Colégio Miramar tem 33 turmas de 2.º e 3.º CEB com contrato de associação (8.557 alunos), o que, para um total de 38 salas, corresponde a uma taxa de ocupação de 80%.

Relativamente ao ensino secundário, a capacidade global corresponde a 99 salas considerando as 40 salas da Escola Secundária José Saramago - Mafra, as nove salas do colégio Miramar, as 31 salas do Colégio Santo André e as 19 salas da sede da Escola Técnica e Profissional de Mafra. Neste contexto, os estabelecimentos com ensino secundário apresentam uma taxa de ocupação global de 98%.

De salientar que a Escola Secundária José Saramago - Mafra tem 40 salas de aula regulares e, no ano letivo de 2021/2022, está a funcionar com 73 turmas e um total de 1.725 alunos, o que significa uma taxa de ocupação de 154%, considerando 28 alunos por sala.





**Capacidade e taxa de ocupação dos estabelecimentos dos 2.º e 3.º CEB e ensino secundário  
(ensino público)**

Estabelecimento	Capacidade atual		2021/2022			Observações
	N.º de salas de aula	N.º máximo de alunos (28/sala)	Alunos matriculados	N.º Turmas	Taxa de ocupação	
Escola Básica e Secundária Prof. Armando de Lucena - Malveira	21	588	793	33	135%	6 turmas de ensino secundário (88 alunos)
Escola Básica e Secundária António Bento Franco - Ericeira	21	588	998	35	170%	5 turmas de ensino secundário (126 alunos)
Escola Básica de Mafra	33	924	1.371	56	148%	
Escola Básica da Venda do Pinheiro	30	840	1.173	44	140%	
Colégio Miramar	38	1.064	855	33	80%	Total de 47 salas, menos 9 afetas ao ensino secundário
<b>TOTAL 2.º e 3.º CEB (com secundário)</b>	<b>143</b>	<b>4.004</b>	<b>5.190</b>	<b>201</b>	<b>130%</b>	
Escola Secundária José Saramago - Mafra	40	1.120	1.725	73	154%	
Colégio Miramar	9	252	267	11	106%	
Colégio Santo André	31	868	336	13	39%	12 salas afetas ao ensino secundário + 19 salas devolutas
Escola Técnica e Profissional de Mafra	19	532	378	18	71%	Apenas na sede (existem mais 3 turmas em 2 polos nos colégios St. André e Miramar)
<b>TOTAL Secundário</b>	<b>99</b>	<b>2.772</b>	<b>2.706</b>	<b>115</b>	<b>98%</b>	

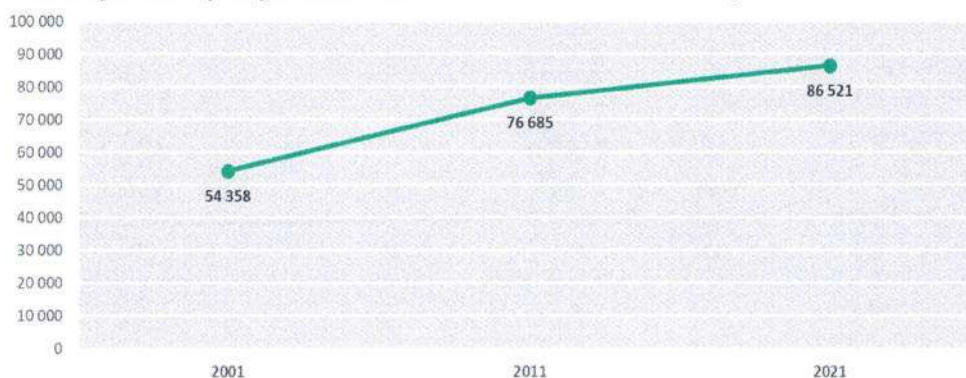


### 3. Demografia e previsão para 2025 e 2029

#### 3.1. População atual

O Município de Mafra tinha, em 2021, 86.521 residentes, o que representa cerca de 3% da população total residente na Área Metropolitana de Lisboa (AML). No período 2001-2021, a variação da população total residente foi de 59,2%, o maior crescimento verificado na AML e inverso ao verificado para o Continente, que, nesse período temporal, registou uma taxa de variação negativa (-0,1%). Nos últimos 10 anos (2011-2021), a variação da população residente foi igualmente positiva, mas menos acentuada, cerca de 12,8%. O Município de Mafra foi o segundo município do país que registou o maior acréscimo de população no período 2011-2021 (o primeiro foi Odemira com um crescimento de 13,3%).

**Evolução da População Total residente no concelho de Mafra, 2001-2021**



Quanto à distribuição da população total residente, por freguesia, as freguesias mais populosas são Mafra, Ericeira e União de Freguesias de Venda do Pinheiro e Santo Estêvão das Galés que, juntas, concentram cerca de 51% da população residente no município.

**População Total residente no município de Mafra, por freguesia, e variação (%) 2011-2021**

Freguesias	População residente		% no Concelho 2021	Variação (%) 2011/2021
	2011	2021		
Carvoeira	2.155	2.848	3,3	32,2
Encarnação	4.798	4.918	5,7	2,5
Ericeira	10.260	12.359	14,3	20,5
Mafra	17.986	20.783	24,0	15,6
Milharado	7.023	7.645	8,8	8,9
Santo Isidoro	3.814	4.396	5,1	15,3
UF Azeira e Sobral da Abelheira	4.316	4.434	5,1	2,7
UF Enxara do Bispo, Gradil e Vila Franca do Rosário	3.837	3.979	4,6	3,7
UF Igreja Nova e Cheleiros	4.384	4.695	5,4	7,1
UF Malveira e São Miguel de Alcainça	8.257	9.648	11,2	16,8
UF Venda do Pinheiro e Santo Estêvão das Galés	9.855	10.816	12,5	9,8
<b>Município de Mafra</b>	<b>76.685</b>	<b>86.521</b>	<b>100,0</b>	<b>12,8</b>

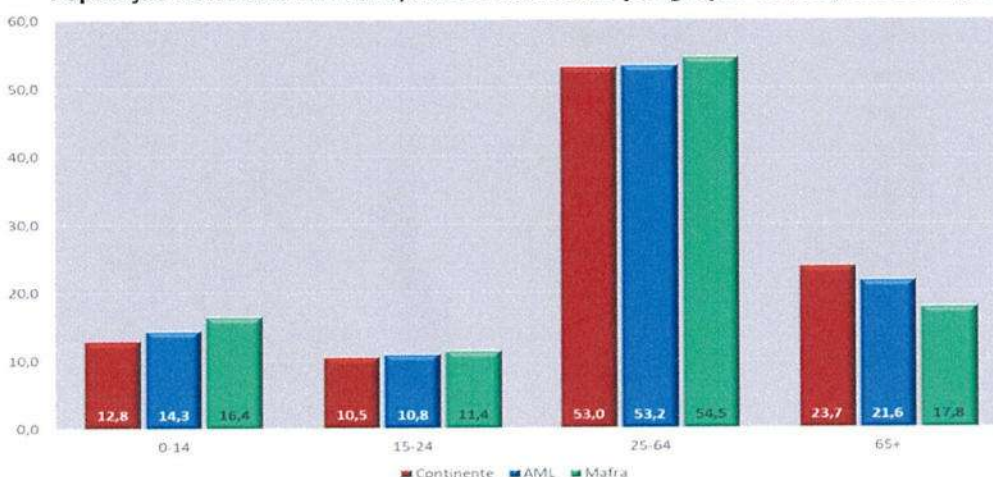




A variação populacional nas freguesias, na década de 2011-2021, segue a tendência de crescimento verificada para o Município. O crescimento mais acentuado da população residente verificou-se nas freguesias da Carvoeira (+32,2%) e da Ericeira (+20,5%) e na União de Freguesias da Malveira e São Miguel de Alcainça (+16,8%).

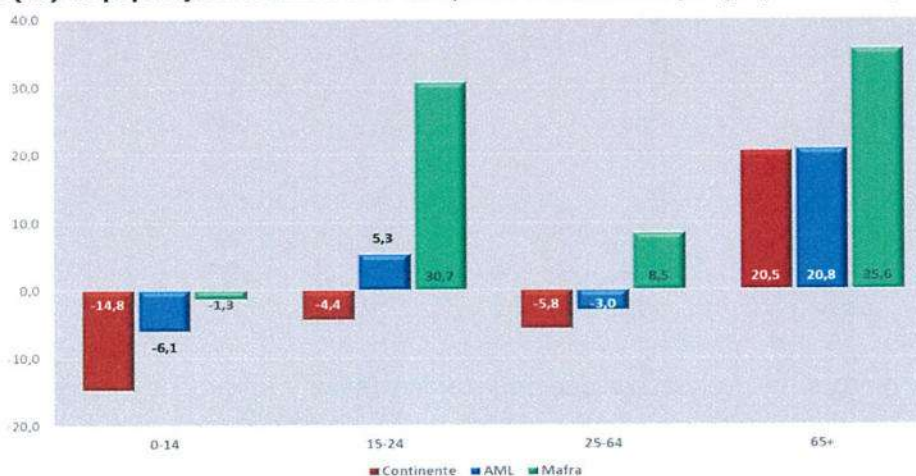
A análise por grupos etários, revela que residiam, em 2021, 24.013 jovens com menos de 25 anos, 47.130 indivíduos com idades compreendidas entre os 25 e os 65 anos e 15.378 idosos com 65 anos ou mais. O peso relativo de cada grupo etário, no total da população residente no Município, evidencia uma estrutura etária mais jovem do que a da Área Metropolitana de Lisboa.

**População residente em Mafra, AML e Continente por grupos etários, em 2021 (%)**



O peso relativo de jovens (< 25 anos) a residir no concelho continua a ser superior ao peso relativo da população mais idosa, sendo que a população com idades compreendidas entre os 15 e os 24 anos cresceu 30,7% entre 2011 e 2021, valor que fica acima do registado para a AML (+5,3%) e contraria a tendência de decréscimo verificada no Continente (-4,4%).

**Varição (%) da população residente em Mafra, AML e Continente por grupos etários, 2011- 2021**







### **3.2. Projeções da população residente**

De 2021 para 2029, prevê-se o aumento de 16,6% da população total residente no Concelho de Mafra, passando de 86.521 para 100.867 residentes. Prevê-se um aumento de 24,4% no grupo etário dos 0 aos 14 anos; de 31,9% no grupo etário dos 15 aos 24 anos; de 13,8% no grupo etário dos 25 aos 64 anos e de 8,1% no grupo etário +65 anos.

**Evolução da população residente em Mafra, por grupo etário**

<b>Ano</b>	<b>Total</b>	<b>0-14</b>	<b>15-24</b>	<b>25-64</b>	<b>65+</b>
1991	43 731	8 210	6 521	22 718	6 282
1992	45 377	8 051	6 911	23 663	6 752
1993	45 950	7 971	7 050	24 030	6 899
1994	46 712	7 960	7 177	24 510	7 065
1995	47 586	7 874	7 332	25 065	7 315
1996	48 575	7 914	7 347	25 834	7 480
1997	49 711	8 029	7 359	26 624	7 699
1998	50 992	8 195	7 365	27 484	7 948
1999	52 460	8 431	7 338	28 508	8 183
2000	54 141	8 808	7 225	29 610	8 498
2001	54 358	8 746	7 210	29 934	8 468
2002	58 588	9 915	7 610	32 102	8 961
2003	60 762	10 548	7 706	33 378	9 130
2004	62 902	11 201	7 698	34 660	9 343
2005	65 099	11 870	7 635	36 005	9 589
2006	67 391	12 535	7 627	37 328	9 901
2007	69 729	13 209	7 678	38 637	10 205
2008	72 041	13 846	7 805	39 819	10 571
2009	74 326	14 403	7 962	41 058	10 903
2010	76 671	14 950	8 192	42 233	11 296
2011	76 685	14 365	7 526	43 450	11 344
2012	79 297	15 232	8 510	43 609	11 946
2013	80 247	15 168	8 668	44 101	12 310
2014	81 199	15 086	9 008	44 539	12 566
2015	81 961	14 867	9 344	44 922	12 828
2016	82 581	14 661	9 655	45 235	13 030
2017	83 289	14 463	9 938	45 523	13 365
2018	84 008	14 275	10 220	45 983	13 530
2019	84 816	14 044	10 512	46 486	13 774
2020	85 295	13 761	10 735	46 835	13 964
2021	86 521	14 177	9 836	47 130	15 378
2025	96 864	17 138	12 357	51 660	15 711
2029	100 867	17 631	12 975	53 637	16 624

Em termos globais, as freguesias que registam o maior crescimento populacional são: Carvoeira (28,7%), Ericeira (26,3%), Mafra (23,4%), Milharado (20,6%), União de freguesias da Malveira e São Miguel de Alcainça (19,04%) e União de Freguesias da Venda





do Pinheiro e Santo Estevão das Galés (19,0%). No grupo etário dos 0 aos 14 anos, as freguesias que registam o maior crescimento populacional são: Ericeira (34,9%), Mafra (34,8%), Carvoeira (33,6%), União de Freguesias da Malveira e São Miguel de Alcainça (32,5%), União de Freguesias da Venda do Pinheiro e Santo Estevão das Galés (29,0%) e Milharado (26,6%).

**Evolução da população residente em Mafra, por grandes grupos etários e por freguesia**

Freguesia	Idade	1991	2001	2011	2021	2025	2029
Carvoeira	0-14	165	226	383	473	586	632
	15-24	122	180	205	283	384	420
	25-64	443	836	1 256	1 603	1 862	2 029
	65+	119	190	311	489	525	585
	<b>Total</b>	<b>849</b>	<b>1 432</b>	<b>2 155</b>	<b>2 848</b>	<b>3 358</b>	<b>3 665</b>
Encarnação	0-14	664	591	816	710	758	707
	15-24	542	577	502	587	698	690
	25-64	1 688	2 068	2 555	2 547	2 612	2 559
	65+	482	657	925	1 074	1 151	1 207
	<b>Total</b>	<b>3 376</b>	<b>3 893</b>	<b>4 798</b>	<b>4 918</b>	<b>5 219</b>	<b>5 163</b>
Ericeira	0-14	836	1 001	1 869	1 954	2 477	2 636
	15-24	663	893	990	1 302	1 746	1 885
	25-64	2 349	3 681	5 905	6 706	7 788	8 365
	65+	690	1 022	1 496	2 397	2 481	2 725
	<b>Total</b>	<b>4 538</b>	<b>6 597</b>	<b>10 260</b>	<b>12 359</b>	<b>14 493</b>	<b>15 611</b>
Mafra	0-14	1 605	1 905	3 532	3 576	4 551	4 822
	15-24	1 394	1 492	1 792	2 488	3 166	3 401
	25-64	4 717	6 309	10 379	11 431	12 925	13 704
	65+	1 107	1 570	2 283	3 288	3 435	3 720
	<b>Total</b>	<b>8 823</b>	<b>11 276</b>	<b>17 986</b>	<b>20 783</b>	<b>24 076</b>	<b>25 647</b>
Milharado	0-14	830	969	1 489	1 356	1 685	1 717
	15-24	608	732	723	965	1 223	1 289
	25-64	1 952	2 902	3 955	4 206	4 729	4 919
	65+	402	648	856	1 118	1 209	1 296
	<b>Total</b>	<b>3 792</b>	<b>5 251</b>	<b>7 023</b>	<b>7 645</b>	<b>8 846</b>	<b>9 221</b>
Santo Isidoro	0-14	562	496	658	673	695	663
	15-24	405	405	373	459	538	538
	25-64	1 354	1 618	2 151	2 373	2 440	2 465
	65+	367	473	632	891	891	941
	<b>Total</b>	<b>2 688</b>	<b>2 992</b>	<b>3 814</b>	<b>4 396</b>	<b>4 565</b>	<b>4 607</b>
UF Azeira e Sobral da Abelheira	0-14	644	562	678	603	590	518
	15-24	550	514	411	454	484	440
	25-64	1 859	2 102	2 303	2 304	2 141	1 974
	65+	559	751	924	1 073	1 098	1 119
	<b>Total</b>	<b>3 612</b>	<b>3 929</b>	<b>4 316</b>	<b>4 434</b>	<b>4 312</b>	<b>4 051</b>
UF Enxara do Bispo, Gradil e Vila Franca do Rosário	0-14	573	567	664	592	619	565
	15-24	477	444	409	458	524	505
	25-64	1 577	1 788	2 035	2 099	1 989	1 877

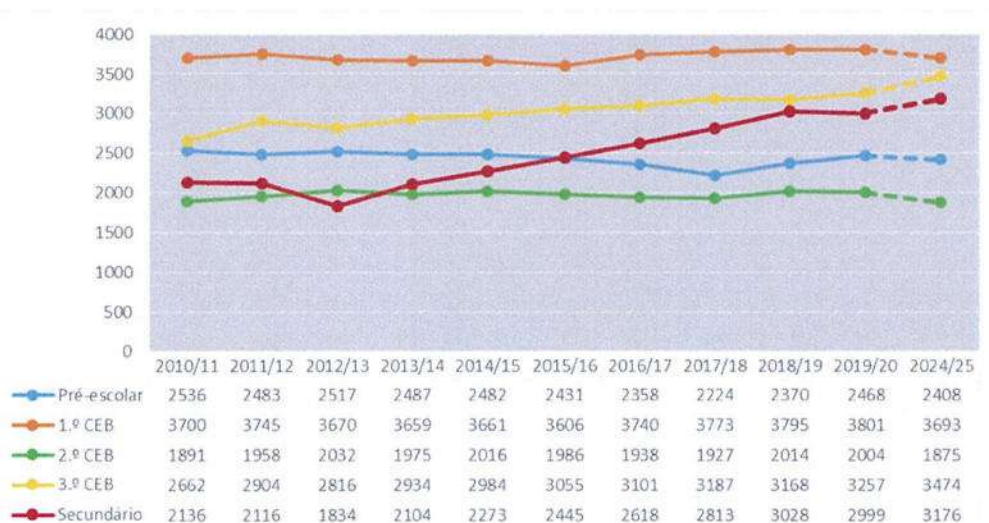


Freguesia	Idade	1991	2001	2011	2021	2025	2029
	65+	545	637	729	830	774	747
	Total	3 172	3 436	3 837	3 979	3 906	3 693
UF Igreja Nova e Cheleiros	0-14	535	581	705	754	828	815
	15-24	434	441	434	487	597	599
	25-64	1 645	1 984	2 483	2 486	2 542	2 493
	65+	514	639	762	968	935	946
	Total	3 128	3 645	4 384	4 695	4 903	4 853
UF Malveira e São Miguel de Alcainça	0-14	753	843	1 599	1 701	2 122	2 253
	15-24	596	719	774	1 073	1 377	1 475
	25-64	2 361	3 137	4 795	5 420	5 987	6 299
	65+	706	928	1 089	1 454	1 420	1 458
	Total	4 416	5 627	8 257	9 648	10 905	11 485
UF Venda do Pinheiro e Santo Estevão das Galés	0-14	1 043	1 005	1 972	1 785	2 226	2 303
	15-24	730	813	913	1 280	1 619	1 733
	25-64	2 773	3 509	5 633	5 955	6 645	6 953
	65+	791	953	1 337	1 796	1 792	1 882
	Total	5 337	6 280	9 855	10 816	12 282	12 872

### **3.2.1. Previsão do número de alunos por nível de ensino e ciclo de estudos para o ano letivo 2024/2025**

Estima-se, em 2025, um aumento do número de alunos a frequentar o 3.º Ciclo do Ensino Básico (+6,7%) e o ensino secundário (+3,9%). Na educação pré-escolar e no 1.º e 2.º ciclos prevê-se uma diminuição do número de alunos, mais acentuada no 2.º Ciclo do Ensino Básico (-6,4% face a 2019/2020).

**Evolução da população escolar em Mafra, por nível de ensino e ciclo de estudos (n.º)**







#### **4. Propostas de (Re)Ordenamento da Rede Educativa**

##### **4.1. Custos com Intervenções anteriores**

A rede educativa pública existente no concelho de Mafra apresenta um conjunto de equipamentos de construção/reconstrução recente, resultante de um programa de execução previsto na Carta Educativa de 2006 e executado praticamente na sua totalidade até 2011. Parte deste investimento, na ordem de **127 119 690,36€**, que representam cerca de **5 milhões de euros/ano** durante 25 anos, permitiu, entre outros, a construção/adaptação de 10 estabelecimentos de educação e ensino, na sua maioria centros escolares: EB Artur Patrocínio - Azueira; EB da freguesia da Carvoeira; EB da freguesia da Encarnação; EB de São Miguel – Enxara do Bispo; EB da Ericeira; EB das freguesias de Igreja Nova e Cheleiros; EB Dr. Sanches de Brito – Mafra; EB de Santo Estevão das Galés; EB da freguesia de Santo Isidoro e JI Beatriz Costa – Charneca.

Numa fase posterior, foram estabelecidos Acordos de Colaboração entre o Município de Mafra e o Ministério da Educação para ampliação, modernização e requalificação das Escolas Básicas Professor Armando de Lucena – Malveira, António Bento Franco – Ericeira, da Venda do Pinheiro e de Mafra.

A Escola Básica e Secundária Professor Armando de Lucena – Malveira contava inicialmente com 17 salas de aula e estava dimensionada para 25 turmas/750 alunos. Após obras de ampliação e requalificação, em 2017, a EBS Prof. Armando de Lucena passou a albergar 21 salas de aula regulares, resultando numa capacidade total de 868 alunos. Este estabelecimento alargou a sua oferta formativa ao ensino secundário, a partir do ano letivo 2018/2019.

A Escola Básica e Secundária António Bento Franco – Ericeira foi objeto de ampliação e requalificação em 2019 (aumento do número de salas, construção de dois laboratórios, ampliação do refeitório e redefinição da biblioteca e sala de informática), passando a abranger a oferta de ensino secundário. Inicialmente com 20 salas de aula e dimensionada para 25 turmas/750 alunos, este estabelecimento passou a albergar, desde 2019, 21 salas de aula regulares, resultando numa capacidade total de 588 alunos.

A Escola Básica da Venda do Pinheiro detinha inicialmente 19 salas de aula, tendo sido dimensionado para 28 turmas. Após obras de ampliação e requalificação, no ano letivo de 2016/2017, este estabelecimento de ensino passou a dispor de 30 salas de aula regulares, resultando numa capacidade instalada de 900 alunos.



A Escola Básica de Mafra, que inicialmente possuía 26 salas de aula e estava dimensionada para um máximo de 40 turmas/ 1.200 alunos, foi objeto de ampliação em 2017, passando a integrar um total de 33 salas de aula regulares, a par de outras salas específicas.

O custo total destas obras é de cerca de **7 milhões de euros**, dos quais **3 636 896,91€** foram comparticipados pelo Município de Mafra, nos seguintes termos:

Descrição	Custo total (S/IVA)	Custo total (C/IVA)	Custo suportado pelo Município			Custo Suportado pela Administração Central (através de Acordo com o Município)
			Comparticipação direta	Fundos comunitários	TOTAL	
EB23 da Venda do Pinheiro	701 750,13	743 855,14	249 266,31	308 625,04	557 891,35	185 963,79
EB23 da Malveira	2 179 887,02	2 310 680,24	567 430,41	1 043 249,83	1 610 680,24	700 000,00
EB23 de Mafra + Pavilhão	376 431,73	399 017,63	91 666,20	0	91 666,20	307 351,43
EB23 da Ericeira	3 137 686,35	3 325 947,53	402 014,99	974 644,12	1 376 659,11	1 949 288,42
<b>TOTAL</b>	<b>6 395 755,23</b>	<b>6 779 500,54</b>	<b>1 310 377,91</b>	<b>2 326 518,99</b>	<b>3 636 896,91</b>	<b>3 142 603,64</b>

A Câmara Municipal de Mafra encontra-se a proceder à revisão da Carta Educativa do Concelho de Mafra (2020/2021 a 2027/2028). No âmbito das intervenções propostas, importa destacar a construção de dois novos estabelecimentos destinados a satisfazer a procura pela educação pré-escolar e pelo ensino básico no concelho: uma nova EB integrada com JI do 1.º ao 3.º CEB em Mafra e uma nova EB2,3 a integrar o agrupamento da Venda do Pinheiro, no sentido de aumentar a capacidade de resposta, tendo em consideração as elevadas taxas de ocupação – com especial incidência no eixo urbano de Mafra, Malveira e Venda do Pinheiro.

A construção de um novo equipamento com 25 salas (Nova EB2,3 Milharado) irá permitir alargar a oferta de 2.º e 3.º CEB na zona oeste do concelho de Mafra. Com este novo equipamento escolar é possível libertar salas na EB2,3 da Venda do Pinheiro que serão utilizadas para o ensino secundário e desse modo libertar igualmente espaço na escola secundária José Saramago que atualmente está com uma taxa de ocupação de 154%.

O novo equipamento escolar na zona de Mafra funcionará como escola integrada com 4 salas de JI, 8 salas de 1.º CEB e 25 salas de 2.º e 3.º CEB. Este equipamento permitirá aumentar a oferta de JI, 1.º, 2.º e 3.º CEB na freguesia sede de concelho e libertar espaço na EB de Mafra (atualmente com uma taxa de ocupação de 148%), de modo a que esta receba turmas de ensino secundário contribuindo simultaneamente para o alívio da Escola Secundária José Saramago.



A par das grandes intervenções, propõe-se a ampliação das atuais EB2,3 com ensino secundário nos AE Ericeira e Prof Armando de Lucena, aumentando a sua capacidade instalada. A Escola Básica e Secundária Prof. Armando de Lucena deixa de estar numa situação de sobrelotação, mantendo as 31 turmas de 2.º e 3.º CEB e as 6 turmas de ensino secundário, e a Escola Básica e Secundária António Bento Franco vê a sua capacidade aumentar para 35 salas.

Também se prevê a ampliação do JI da Venda do Pinheiro, da EB Prof. João Dias Agudo, EB da freguesia da Carvoeira, da EB das freguesias de Igreja Nova e Cheleiros e da EB da Malveira.

Estas propostas vão permitir um incremento de um total de 100 salas: 78 salas de 2.º e 3.º CEB e ensino secundário, 9 salas de educação pré-escolar e 13 salas de aula ao nível do 1.º CEB, nos seguintes termos:

PROPOSTAS DE REORDENAMENTO DA REDE EDUCATIVA DO CONCELHO DE MAFRA		
Construção	Ampliação	N.º total de salas
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ampliação da EB/S António Bento Franco (14 salas)</li> </ul>	9 salas da educação pré-escolar
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ampliação da EB/S Prof. Armando de Lucena (14 salas)</li> </ul>	+
		13 salas do 1.º CEB
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ampliação do JI Venda do Pinheiro (2 salas)</li> </ul>	+
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nova EBI/JI de Mafra – Quinta das Pevides (4 salas JI + 8 salas 1.º CEB + 25 salas 2.º/3.º CEB)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ampliação da EB Prof. João Dias Agudo (2 salas 1.º CEB)</li> </ul>	78 salas dos 2.º/3.º CEB e Secundário
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nova EB2,3 do Milharado – Póvoa da Galega (25 salas)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ampliação da EB da Freguesia da Carvoeira (1 sala JI + 3 salas 1.º CEB)</li> </ul>	=
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ampliação da EB das freguesias de Igreja Nova e Cheleiros (1 sala JI)</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ampliação da EB da Malveira (1 sala JI)</li> </ul>	100 salas

Da responsabilidade do Ministério da Educação  
Da responsabilidade da Câmara Municipal

#### 4.2. Custos previstos com as Intervenções futuras

O valor global indicativo das intervenções (incluindo os projetos), relativo às novas construções e ampliações, ascende a cerca de **47 milhões de euros**, dos quais cerca de **44 milhões de euros** dizem respeito a escolas que integram os 2.º e 3.º ciclos do ensino básico e o ensino secundário e cerca de **3 milhões de euros** respeitam a jardins de infância e escolas básicas do 1.º ciclo, nos seguintes termos:





Intervenções propostas	Custo total (€) (com IVA)	Custo suportado pelo Município (€) (com IVA)	Custo suportado pelo ME (€) (com IVA)
<b>NOVAS CONSTRUÇÕES</b>			
Ebi/JI de Mafra	20 647 234	6 916 597	13 730 637
EB2,3 do Milharado	18 793 537	4 987 535	13 806 002
<b>SUBTOTAL (competência partilhada)</b>	<b>39 440 771</b>	<b>11 904 132</b>	<b>27 536 639</b>
<b>AMPLIAÇÕES</b>			
EBS António Bento Franco - Ericeira	2 454 849	-	2 454 849
EBS Prof Armando de Lucena - Malveira	2 568 391	-	2 568 391
<b>SUBTOTAL (competência ME)</b>	<b>5 023 240</b>	<b>-</b>	<b>5 023 240</b>
<b>TOTAL GERAL (novas construções + ampliações)</b>	<b>44 464 011</b>	<b>11 904 132</b>	<b>32 559 879</b>
<b>AMPLIAÇÕES</b>			
EB Professor João Dias Agudo – Póvoa da Galega	836 918	836 918	-
EB da Freguesia da Carvoeira	1 029 408	1 029 408	-
Ji da Venda do Pinheiro	735 796	735 796	-
EB das freguesias de Igreja Nova e Cheleiros	95 400	95 400	-
EB da Malveira	66 383	66 383	-
<b>SUBTOTAL (competência CMM)</b>	<b>2 763 905</b>	<b>2 763 905</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>47 227 916</b>	<b>14 668 037</b>	<b>32 559 879</b>

Ao cálculo do investimento necessário na construção das novas escolas, acresce o custo de aquisição dos terrenos da EB2,3 do Milharado – Póvoa da Galega, no montante de **200.000,00€**, e da EBI/JI de Mafra, no montante de **400.000,00€**, bem como as despesas com o apetrechamento, nomeadamente mobiliário, material didático e equipamento informático.

De seguida, apresentam-se os custos discriminados por cada uma das intervenções:



#### 4.2.1. EBI/JI de Mafra

Descrição	Área (m2)	Preço Unitário	Total s/ iva	Total c/ iva	Obs.
EB2,3	7 142,61	1 500	10 713 915	11 356 750	25 Salas + 5 Laboratórios
EB1	1 904,70	1 500	2 857 050	3 028 473	8 salas
JI	952,35	1 500	1 428 525	1 514 237	4 salas
Pavilhão Desportivo	1 069,45	1 500	1 604 175	1 700 426	Duplo pé direito
Galeria do Pavilhão	404,00	650	262 600	278 356	Galeria para o público
Cave	4 580,70	475	2 175 833	2 306 382	Estacionamentos
Portarias	44,80	1 200	53 760	56 986	2 portarias
Logradouro	4 957,20	75	371 790	394 097	Inclui vedações, iluminação e um recinto desportivo descoberto
Exterior (passeio e estacionamentos)	217,51	50	10 876	11 528	Passeio, estacionamentos e acessos.
<b>TOTAL</b>	<b>21 273,32</b>		<b>19 478 523</b>	<b>20 647 234</b>	

#### 4.2.2. EB23 do Milharado – Póvoa da Galega

Descrição	Área (m2)	Preço Unitário	Total s/ iva	Total c/ iva	Obs.
Escola	6 696,10	1 500	10 044 150	10 646 799	
Logradouro	6 413,10	50	320 655	339 894	
<b>SUBTOTAL</b>	<b>13 109,20</b>		<b>10 364 805</b>	<b>10 986 693</b>	
Piscina r/c	1 624,22	1 700	2 761 174	2 926 844	
Piscina 1.º andar	513,42	1 500	770 130	816 338	
Pavilhão r/c	1 368,44	1 500	2 052 660	2 175 820	
Pavilhão 1.º andar	404,71	1 500	607 065	643 489	2 recintos: 397,37m2 e 162m2 - engloba os respetivos equipamentos, delimitações e pinturas
Partes comuns r/c	339,37	1 500	509 055	539 598	Inclui vedações e iluminação
Partes comuns 1.º andar	151,36	1 500	227 040	240 662	
Recintos desportivos descobertos	447,12	250	111 780	118 487	
Logradouro	6 520,85	50	326 043	345 605	
<b>SUBTOTAL</b>	<b>11 369,49</b>		<b>7 364 947</b>	<b>7 806 843</b>	
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>24 478,69</b>		<b>17 729 752</b>	<b>18 793 537</b>	



#### **4.2.3. EBS António Bento Franco - Ericeira**

Descrição	Área (m2)	Preço Unitário	Total s/ iva	Total c/ iva	Obs.
1.º andar	1 483,63	1 500	2 225 445	2 358 972	Criar 2.º piso em 2 Blocos
r/c	161,00	450	72 450	76 797	Remodelação no r/c
Logradouro	400,00	45	18 000	19 080	Área aproximada devido às obras
<b>TOTAL</b>	<b>2 044,63</b>		<b>2 315 895</b>	<b>2 454 849</b>	

#### **4.2.4. EBS Prof. Armando de Lucena - Malveira**

Descrição	Área (m2)	Preço Unitário	Total s/ iva	Total c/ iva	Obs.
1.º andar	1 543,64	1 500	2 315 460	2 454 388	Criar 2.º piso em 2 Blocos
r/c	199,00	450	89 550	94 923	Remodelação no r/c
Logradouro	400,00	45	18 000	19 080	Área aproximada devido às obras
<b>TOTAL</b>	<b>2 142,64</b>		<b>2 423 010</b>	<b>2 568 391</b>	

#### **4.2.5. JI da Venda do Pinheiro**

Descrição	Área (m2)	Preço Unitário	Total s/ iva	Total c/ iva	Obs.
1.º andar	217,85	1 500	326 775	346 382	Ampliação
r/c	213,25	1 500	319 875	339 068	Ampliação
Recreio coberto	223,55	85	19 002	20 142	Sob a zona ampliada
Caixa de areia	59,94	75	4 496	4 765	
Logradouro	400,00	60	24 000	25 440	Incluindo rampa a ligar ao novo logradouro e vedação
<b>TOTAL</b>	<b>1 114,59</b>		<b>694 147</b>	<b>735 796</b>	





#### **4.2.6. EB Professor João Dias Agudo – Póvoa da Galega**

Descrição	Área (m2)	Preço Unitário	Total s/ iva	Total c/ iva	Obs.
1.º andar	306,10	1 500	459 150	486 699	Ampliação
r/c	212,05	1 500	318 075	337 160	Ampliação
Alpendre	92,00	85	7 820	8 289	Sob a zona ampliada
Logradouro	100,00	45	4 500	4 770	Devido às obras
<b>TOTAL</b>	<b>710,15</b>		<b>789 545</b>	<b>836 918</b>	

#### **4.2.7. EB da Freguesia da Carvoeira**

Descrição	Área (m2)	Preço Unitário	Total s/ iva	Total c/ iva	Obs.
1.º andar	439,60	1 500	659 400	698 964	Ampliação
r/c	202,65	1 500	303 975	322 214	Ampliação
Logradouro	172,55	45	7 765	8 231	72,55m2 a remodelar e 100 m2 devido às obras
<b>TOTAL</b>	<b>814,80</b>		<b>971 140</b>	<b>1 029 408</b>	

#### **4.2.8. EB da Malveira**

Descrição	Área (m2)	Preço Unitário	Total s/ iva	Total c/ iva	Obs.
JI	83,50	750	62 625	66 383	Remodelação (Sala de atividades, CAF e IS)
<b>TOTAL</b>	<b>83,50</b>		<b>62 625</b>	<b>66 383</b>	

#### **4.2.9. EB das Freguesias de Igreja Nova e Cheleiros**

Descrição	Área (m2)	Preço Unitário	Total s/ iva	Total c/ iva	Obs.
EB / JI	120,00	750	90 000	95 400	Remodelação
<b>TOTAL</b>	<b>120,00</b>		<b>90 000</b>	<b>95 400</b>	



Obtido via internet em 2022-02-24

O Chefe de Finanças



(Humberto Pereira Martins)

**ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO**

NIF EMISSOR: 502177080

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

G9XQAXQM7ZDD



Para validar este comprovativo acesse ao site em [www.portaldasfinancas.gov.pt](http://www.portaldasfinancas.gov.pt), opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo



DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

SITUADO EM: "Quinta da Figueira Branca" - limites dos Gonçalvinhos

ÁREA TOTAL: 66479 M2

ÁREA DESCOBERTA: 66479 M2

MATRIZ n.º: 31ª NATUREZA: Rústica

SECÇÃO N.º: H

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Cultura arvense, mato, horta e eira.

Norte: estrada municipal n.º549, estrada secundária e outro,

sul e nascente: Maria [REDACTED];

poente: Maria [REDACTED] e outro.

Desanexado do n.º3 278 fls 149v de B 143

O(A) Ajudante

Maria de Lurdes Brigolias Cunha e Silva

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 59 de 2003/02/10 - Aquisição

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* FRANCISCO [REDACTED]

Transacção efectuada na acção movida contra Maria [REDACTED],  
reprodução do G.5

O(A) Ajudante

Maria de Lurdes Brigolias Cunha e Silva

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes



## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

### PARECER

.....

O(A) Vereador(a),

.....

O(A) Diretor(a) de Departamento,

.....

O(A) Chefe de Divisão

### DESPACHO

1. Concordo c/ a presente informação.
2. Notifique-se os proprietários nos moldes referidos
3. Proceda-se à avaliação dos imóveis através da Comissão Municipal e do pleito inscrito na CMVM. 03.10.22

O Presidente da Câmara,

(Hélder Sousa Silva)

### INFORMAÇÃO Interno/2022/11770

**ASSUNTO:** Aquisição de dois terrenos para a construção do novo equipamento educativo EBI/JI de Mafra (Escola Básica Integrada com Jardim de Infância), construção de habitações para arrendamento no regime de Renda Apoiada e Renda Reduzida, bem como para outros edifícios/ equipamentos que o Município de Mafra considere adequados

Exmo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Mafra,

1. De acordo com o estudo técnico elaborado no Departamento de Educação, Desporto e Juventude da Câmara Municipal de Mafra (Anexo I), relativo à necessidade de ampliação da rede escolar do Concelho de Mafra, foi apurado e validado, em sede de revisão da Carta Educativa (prevista no Decreto-Lei n.º 21/2019 de 30 de janeiro), no Conselho Municipal de Educação, pela Direção-Geral dos Estabelecimentos Escolares (DGEstE) e, ainda, em reunião com sua Excelência, o Sr. Ministro da Educação, que será necessário promover a construção de mais 100



## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

salas de aula no curto/médio prazo, face ao expectável crescimento da população, conjugado com a sobrelotação atual que as escolas já registam.

2. A distribuição das novas salas, pelo território do Município, será efetuada através da construção de duas novas escolas (nova EBI/JI de Mafra e a nova EB do 2.º e 3.º ciclo do Milharado- Póvoa da Galega), e pela ampliação de escolas já existentes, de acordo com a seguinte tabela:

PROPOSTAS DE REORDENAMENTO DA REDE EDUCATIVA DO CONCELHO DE MAFRA		
Construção	Ampliação	N.º total de salas
	<ul style="list-style-type: none"><li>Ampliação da EB/S António Bento Franco (14 salas)</li></ul>	9 salas da educação pré-escolar
	<ul style="list-style-type: none"><li>Ampliação da EB/S Prof. Armando de Lucena (14 salas)</li></ul>	+
<ul style="list-style-type: none"><li>Nova EBI/JI de Mafra (4 salas JI + 8 salas 1.º CEB + 25 salas 2.º/3.º CEB)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Ampliação do JI Venda do Pinheiro (2 salas)</li></ul>	13 salas do 1.º CEB
	<ul style="list-style-type: none"><li>Ampliação da EB Prof. João Dias Agudo (2 salas 1.º CEB)</li></ul>	+
<ul style="list-style-type: none"><li>Nova EB2,3 do Milharado - Póvoa da Galega (25 salas)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Ampliação da EB da Freguesia da Carvoeira (1 sala JI + 3 salas 1.º CEB)</li></ul>	78 salas dos 2.º/3.º CEB e Secundário
	<ul style="list-style-type: none"><li>Ampliação da EB das freguesias de Igreja Nova e Cheleiros (1 sala JI)</li></ul>	=
	<ul style="list-style-type: none"><li>Ampliação da EB da Malveira (1 sala JI)</li></ul>	100 salas

Da responsabilidade do Ministério da Educação

Da responsabilidade do Município de Mafra

3. O novo equipamento escolar EBI/JI de Mafra funcionará como Escola Básica Integrada, com 4 salas para a valência de jardim de infância, 8 salas para o 1.º Ciclo do ensino básico e 25 salas para o 2.º e 3.º ciclo do ensino básico. Este equipamento permitirá aumentar a oferta de JI, 1.º, 2.º e 3.º CEB na freguesia sede de concelho e libertar espaço na EB de Mafra (atualmente com uma taxa de ocupação de 148%), de modo a que esta receba turmas de ensino secundário contribuindo, simultaneamente, para o alívio da Escola Secundária José Saramago-Mafra.





## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

4. De acordo com a nova legislação que concretiza a descentralização de competências no domínio da Educação (Decreto-Lei n.º 21/2019 de 30 de janeiro), conjugado com o Acordo estabelecido entre a ANMP e o Governo em julho de 2022, compete ao Município de Mafra desenvolver todas as diligências para adequar a rede escolar às necessidades atuais e futuras do Concelho, de acordo com o estudo *supra* descrito, sem embargo de o Ministério da Educação dever responsabilizar-se pelos custos da construção, manutenção e ampliação dos equipamentos escolares do 2.º e 3.º ciclo e do ensino secundário; e o Município, por seu turno, continuar a responder, na sua totalidade, pela rede de jardins de infância e de escolas do 1.º ciclo do ensino básico.
5. Assim, as diligências para encontrar os terrenos, desenvolver os projetos e lançar os concursos de empreitada para as obras de todas as escolas (novas e ampliações) da rede pública do Concelho de Mafra, deverão ser desenvolvidas pelo Município de Mafra, em articulação com o Ministério da Educação.
6. Para todas as intervenções, o Município de Mafra já dispõe de terreno ou espaço adequado, com exceção da EBI/JI de Mafra, para a qual se estudou a possibilidade de utilizar um terreno municipal situado na Quinta das Pevides-Mafra, com cerca de 0,9 hectares, que foi cedido ao Município de Mafra, no âmbito de um loteamento, mas que, após a realização de um estudo prévio, verificou-se que o mesmo é insuficiente para acomodar todas as valências que a EBI/JI de Mafra deve conter, pois, mesmo com 3 pisos de salas de aula, e 1 piso enterrado de estacionamento para os veículos dos docentes e do pessoal não docente, não possui logradouro suficiente para o número de alunos em causa.

Além disso, não possui espaço envolvente que permita estacionamento dos veículos dos pais e encarregados de educação e dos transportes públicos, que uma escola desta dimensão exige, pondo em causa o funcionamento da escola e a estabilidade da zona habitacional envolvente. Assim, torna-se necessário encontrar um terreno adequado, na proximidade das principais vias rodoviárias e dos limites da Vila de Mafra, que possa servir para instalar a nova EBI/JI de Mafra.

7. Em termos de área, para construção das salas, espaços sociais, pavilhão e logradouro, deve ser previsto pelo menos 2,0 hectares, para que a escola se possa



## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

desenvolver no máximo em 2 pisos, sendo desejável que, por questões de preço e acessibilidade, se opte por um piso na maior extensão possível, ficando assim garantida a possibilidade de posteriores ampliações. Além disso, deve ser previsto estacionamento para cerca de 400 veículos, ou seja, mais 2,0 hectares. Em suma, prevê-se a necessidade de aquisição de um terreno com pelo menos 4,0 hectares de área para construção escolar.

8. Adicionalmente, o Município de Mafra dispõe de uma Estratégia Local de Habitação, cuja redação vigente foi aprovada pela Assembleia Municipal, em 28/04/2022, sob proposta da Câmara Municipal ocorrida em 22/04/2022, e que mereceu também a aprovação do IHRU, IP., com efeitos a 01/09/2022, o qual comparticipará parte do investimento a realizar, podendo, ainda, o Município candidatar-se aos fundos do PRR, na Componente 2 - Habitação.

Esta estratégia configura um instrumento de identificação de prioridades e metas a alcançar pelo território, em matéria habitacional, preconizando a aquisição de terrenos para construção e/ou reabilitação de fogos a disponibilizar em regime de arrendamento em condições mais favoráveis e acessíveis aos seus munícipes, designadamente no regime de Renda Apoiada (habitação social) e de Renda Reduzida, dirigida aos mais jovens.

Para o efeito, o Município carece de adquirir terrenos adequados, em dimensão e acessibilidade, nomeadamente.

9. Feita a análise das possibilidades de localização dentro da Vila de Mafra ou no perímetro exterior da Vila de Mafra, verifica-se que:
  - a) Dentro dos atuais limites da Vila de Mafra não existe nenhum terreno livre com essas dimensões;
  - b) Dentro do Parque Desportivo Municipal de Mafra, e após a construção do novo Centro de Saúde, deixou de existir espaço disponível, pois todo o espaço existente está ocupado com Infraestruturas que não podem nem devem ser suprimidas ao usufruto público;
  - c) Consultado o Inventário do Património Municipal, o Município de Mafra não dispõe de nenhum terreno com estas características na envolvente da Vila de Mafra;





## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

- d) Foram referenciados dois terrenos contíguos, que faziam parte da antiga Quinta da Figueira Branca. Tal como pode ser observado em planta anexa, trata-se do Art.º 315-H/Mafra (atravessado por autoestrada), sendo que só se pretende 32.143,00m<sup>2</sup> de terreno urbano (zona Nascente da A21) e, todo o Art.º 317-H/Mafra, que possui uma área de 101.416,00m<sup>2</sup>, sendo que, dessa área total, cerca de 4 hectares são terreno urbano. No total dos dois artigos, contamos com cerca de 7,5 hectares de terreno urbano e de 6 hectares de terreno agrícola.

Face ao exposto, propõe-se:

- a. Que face ao estudo prévio desenvolvido para a Quinta das Pevides-Mafra, se considere, pelas razões acima descritas, que este terreno não tem condição de ser o local de implantação da nova EBI/JI de Mafra;
- b. Que se inicie o processo de aquisição de dois novos terrenos para a instalação da referida escola e construção de habitações para arrendamento no regime de Renda Apoiada e Renda Reduzida, conforme preconizado pela Estratégia Local de Habitação de Mafra.
- c. Que se notifique o Sr. Francisco Madail Rosa, proprietário do Art.º 315-H/Mafra, questionando se vende parte deste artigo (zona nascente da A21, com 32.143,00 m<sup>2</sup>) e, em caso afirmativo, qual o valor e as condições de pagamento;
- d. Que se notifique a Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Mafra, proprietária do Art.º 317-H/Mafra (101.416,00 m<sup>2</sup>), questionando se o mesmo está à venda e, em caso afirmativo, qual o valor de venda e as condições de pagamento.

Mafra, 29 de setembro de 2022

O Diretor do Departamento de  
Urbanismo e de Planeamento e  
Gestão Territorial

Bruno Miranda

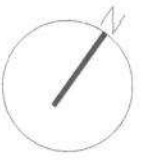
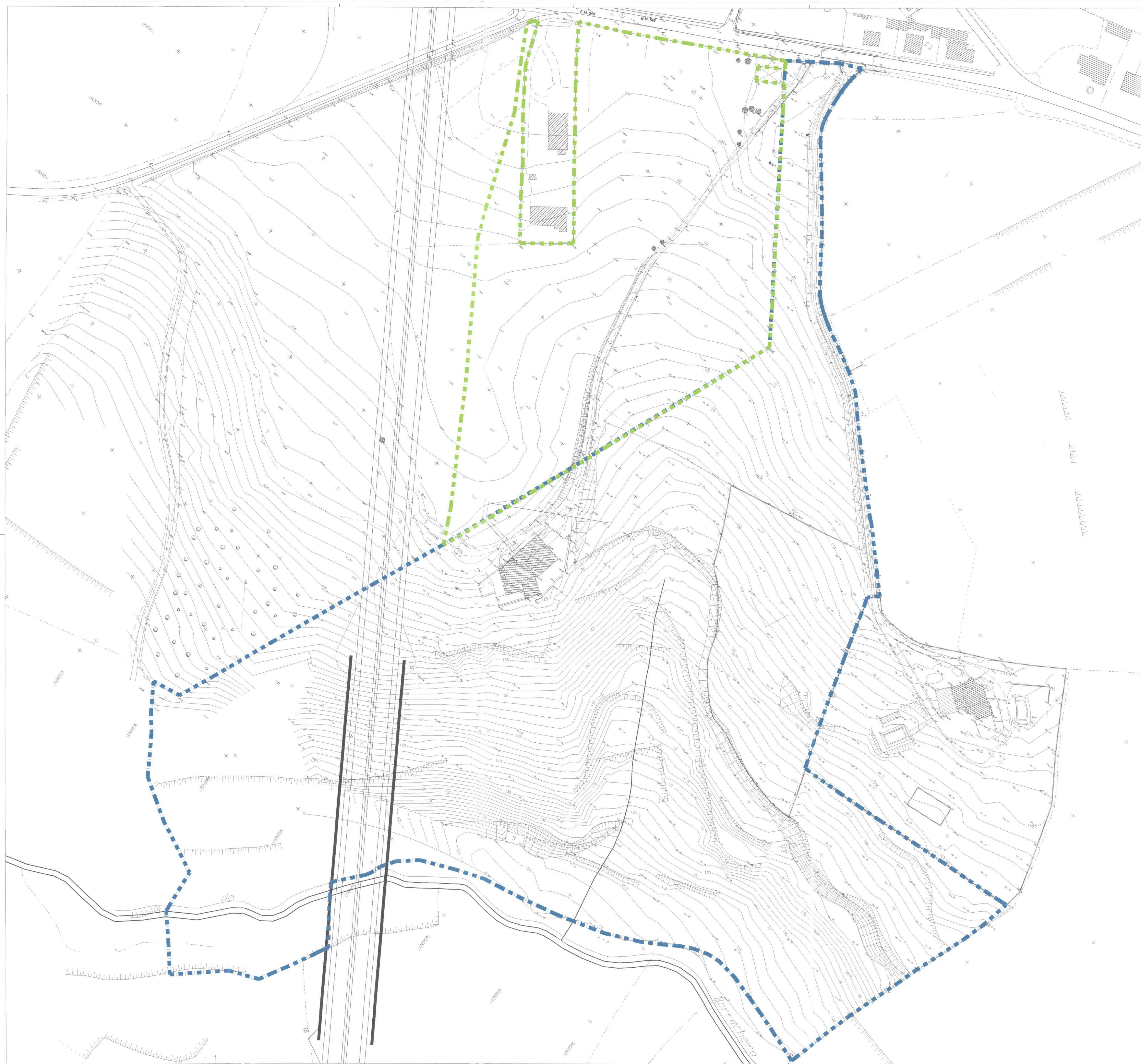
A Diretora do Departamento  
de Educação, Desporto e  
Juventude

Margarida Infante

A Diretora do Departamento de  
Desenvolvimento  
Socioeconómico

Ana Martins





ELEMENTOS PARA REGISTOS PEDIAIS	
DESIGNAÇÃO	ÁREA/UNID.
ÁREA DO TERRENO	32143.00m <sup>2</sup>
ÁREA DO TERRENO	101416.00m <sup>2</sup>

<b>CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA</b>		<b>DOMA</b> DEPARTAMENTO DE OBRAS MUNICIPAIS E AMBIENTE		
				VERIFICAÇÃO:
ARQUITECTO:		ASSUNTO:	DELIMITAÇÃO DE TERRENO	APROVAÇÃO:
DESENHADOR:	24/2022 <i>Diogo Pinto</i>	LOCAL:	MAFRA	
TOPOGRAFO:				
URBANISTA:				
N.º DE ARQUIVO:	N.º PROCESSO:	DESIGNAÇÃO:	ESCALA:	DESENHO N.º:
MFR-09_2022		PLANTA DE IMPLANTAÇÃO	1/1000	01
	DATA:		FASE DO PROJECTO:	
	Setembro/2022			



# RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

*M*  
*1/A*



Quinta da Figueira Branca – Art. 315 H  
MAFRA



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**  
Departamento de Obras Municipais e Ambiente

## **AVALIAÇÃO**

### **QUINTA DA FIGUEIRA BRANCA – Parcela do Art. 315 – Mafra**

#### **1 - DESIGNAÇÃO DO BEM:**

O terreno a avaliar, com 32 143 m<sup>2</sup>, corresponde a uma parcela do artigo 315, secção H, da freguesia de Mafra, inscrito na Conservatória do Registo Predial de Mafra, sob o nº 6125/20030210.

**2 - LOCALIDADE:** Freguesia de Mafra

#### **3 – LOCALIZAÇÃO**

Trata-se de um terreno localizado no lado poente de Mafra, a cerca de 1 km da Vila, com as coordenadas de GPS 38.938353, -9.352346, com frente para a Estrada Municipal que liga Mafra à Carvoeira (EM 549).

#### **4 - CARATERIZAÇÃO DO TERRENO E SEU ENQUADRAMENTO NO PDM**

A parcela de terreno acima mencionada, na carta de ordenamento do PDM, tem a classificação de "Solo Urbano- Espaços Residenciais a Estruturar".

De acordo com o Regulamento do PDM e com base no artº 47, nº 2 a), constata-se que nesta parcela é possível efetuar a seguinte construção:

- i) Número máximo de pisos: 4;
- ii) Índice máximo de utilização do solo: 0,50;
- iii) Densidade habitacional: 50 fogos/ha;
- iv) Altura máxima da fachada: 15,5m.





**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**  
Departamento de Obras Municipais e Ambiente

**5 – BASE DE TRABALHO PARA DETERMINAR O VALOR DO TERRENO**

Tomando em consideração o potencial do terreno correspondente a solo urbano: espaços residenciais – áreas a estruturar", constata-se que é possível construir a seguinte área de habitação:

$$32\ 143\ m^2 \times 0,5 = 16\ 071,50\ m^2.$$

Admitindo a construção de apartamentos, sendo 50% dos fogos de tipologia T3, com a área média de 155 m<sup>2</sup>, 40% de tipologia T2, com 125 m<sup>2</sup> e 10% de tipologia T1, com 85 m<sup>2</sup> (englobando a área dos espaços comuns - caixa das escadas e dos elevadores), obtém-se a seguinte área média:

$$50 \times 155 m^2 + 40 \times 125 m^2 + 10 \times 85 m^2 / 100 = 136\ m^2$$

Face ao exposto, constata-se que é possível construir os seguintes fogos:

$$16\ 071,50\ m^2 / 136\ m^2 = 118\ \text{fogos} \quad - \quad \text{menor que } 50\ \text{fogos} / \text{ha}$$

Estes fogos distribuem-se da seguinte forma: 59 T3; 47 T2 e 12 T1, totalizando a área de construção de  $59 \times 155 m^2 + 47 \times 125 m^2 + 12 \times 85 m^2 = 16\ 040\ m^2$

Considerando edifícios com 4 pisos, obtém uma área de implantação de  $16\ 040\ m^2 / 4 = 4\ 010\ m^2$

Para efeitos de custos e vendas deverá considerar-se 4 010 m<sup>2</sup> de caves para parqueamentos e 700 m<sup>2</sup> de varandas.



## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

Departamento de Obras Municipais e Ambiente

Para o apuramento dos custos das infraestruturas deverá considerar-se para arruamentos, passeios, estacionamento e espaços verdes a área de  $32\,143\text{ m}^2 - 4\,010\text{ m}^2 = 28\,133\text{ m}^2$ .

### 6 - CÁLCULO DO VALOR DA PARCELA DE TERRENO

Para determinar o valor desta parcela de terreno utilizou-se o método residual estático e o método do valor residual dinâmico - discounted cash flow,

#### 6.1 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO COM BASE NO MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

Tomando em consideração os valores de mercado na zona de Mafra, ponderando a área e a localização e admitindo bons acabamentos, com cozinhas equipadas, ar condicionado e 1 parqueamento na cave, constata-se que os valores de venda rondam os 315 000 € para T3, os 250 000 € para os T2 e os 175 000 € para os T1.

É de salientar que a distribuição de áreas e a tipologia considerada é apenas uma base de trabalho, a fim de determinar o provável valor de transação do terreno. Contudo, cabe ao promotor optar pela solução que considerar mais adequada, desde que cumpra o PDM e todos os documentos de Gestão Urbanística em vigor.

Tomando também os custos de construção praticados no mercado, obteve-se o seguinte valor para o terreno:



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**  
Departamento de Obras Municipais e Ambiente

*Handwritten signature and initials*

	Área (m2) ou unidades	Valor unitário (€)	Total (€)
<b>VENDAS</b>			
Apartamentos T1	12	175 000	2 100 000
Apartamentos T2	47	250 000	11 750 000
Apartamentos T3	59	315 000	18 585 000
<b>TOTAL DAS VENDAS</b>			<b>32 435 000</b>
<b>CUSTOS DE INFRAESTRUTURAS DO TERRENO</b>			
Movimento geral de terras (aterros, escavações e transporte a vazadouro dos produtos sobranes, a fim de colocar o terreno à cota final do projeto do loteamento (m2)	32 143	7	225 001
Arruamentos, passeios, estacionamento e espaços verdes, incluindo contenções de terras, lancis e tout venant (m2)	28 133,00	45,00	1 265 985
Infraestruturas de abastecimento de água, drenagem de águas pluviais, esgotos, eletricidade, telecomunicações, iluminação pública, gás, sinalização e outro mobiliário urbano (valor global).	1	500 000	500 000
<b>Total dos Custos Diretos</b>			<b>1 990 986</b>
Projetos do loteamento, fiscalização, licenças e custos administrativos	1	760 000	760 000
Custos financeiros de capitais alheios (4% dos custos de construção).			79 639
Comercialização (6,15% das vendas dos lotes)			304 794
Remuneração dos capitais (6% dos lotes)			297 360
<b>Total dos Custos Indiretos e a Margem</b>			<b>1 441 793</b>
<b>CUSTOS DA CONSTRUÇÃO</b>			
Áreas brutas de habitação	16040	1225	19 649 000
Varandas no 1º e 2º andares	750	300	225 000
Caves (parqueamentos e arrecadações)	4010	425	1 704 250
<b>Total dos Custos Diretos</b>			<b>21 578 250</b>
Projetos dos edifícios, fiscalização, licenças e custos administrativos			1 510 478
Custos financeiros de capitais alheios (4,5% dos custos de construção).			971 021
Comercialização (6,15% das vendas)			1 994 753
Remuneração dos capitais (6% das vendas)			1 946 100
<b>Total dos Custos Indiretos e a Margem</b>			<b>6 422 351</b>
Arredondamento			-19
<b>VALOR DO BEM PELO MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO (€)</b>			<b>1 001 600</b>





## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

Departamento de Obras Municipais e Ambiente

### 6.2 - MÉTODO DO VALOR RESIDUAL DINÂMICO – DISCOUNTED CASH FLOW

O cálculo por este método foi efetuado com o recurso à folha de cálculo em anexo, tendo sido utilizados os custos e os valores de vendas indicados no método estático, salvo os custos financeiros e a margem que estão englobados na taxa de atualização.

Com base nos valores atrás mencionados e na respetiva folha de cálculo, obteve-se para o terreno o valor de 1 025 000 €.

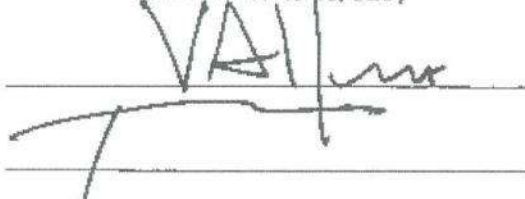
### 7 – CONCLUSÃO

Face aos valores obtidos pelos dois métodos, conclui-se que o **Provável Valor de Transação** deste terreno está compreendido entre 1 001 600 € e 1 025 000 €. Considerando a média dos dois métodos, obtêm-se o valor de 1 013 300 €. Dado tratar-se de um provável valor de transação, é corrente arredondar-se para a unidades dos milhares, pelo que o valor final desta avaliação é de **1 013 000 € (um milhão e treze mil euros)**.

Mafra, 11 de outubro de 2022

A COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO,

  
\_\_\_\_\_  
(CMVM AVF II 13/128)

  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**  
Departamento de Obras Municipais e Ambiente

*[Handwritten signature and initials]*

# ANEXOS



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente

# MÉTODO DO VALOR RESIDUAL DINÂMICO DISCOUNTED CASH FLOW



## ESTIMATIVA DE VALOR ATUAL

Terrenos não infraestruturados ou com Infraestruturas em execução, com potencial construção de imóveis destinados a venda  
Método residual dinâmico - Discounted cash flow com base na venda dos imóveis construídos

Localização: Quinta da Figueira Branca  
 Construção prevista: Edifícios de apartamentos

Dados:	Anos
Início das infraestruturas	1
Nº de anos p/infraestruturação	1
Início da construção	2
Nº de anos da construção	7
Início das vendas	3
Nº de anos para vendas	7
Taxa de atualização	7,80%

### Observações e alertas

A taxa de atualização utilizada é anual

### Cálculos - DCF:

Anos		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
[CD]+[EG] por realizar	-2 750 986 €	-2 750 986	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[CD] + [EG]	-23 088 728 €	0	-3 298 980	-2 298 390	-2 293 990	-3 284 190	-3 280 390	-3 276 590	-3 272 790	-3 268 990	0	0	0	0	0	0	0
Vendas																	
Valor das vendas	32 435 000 €	0	0	4 633 573	4 633 573	4 633 573	4 633 573	4 633 573	4 633 573	4 633 573	0	0	0	0	0	0	0
Custos comercialização	-1 994 753 € 6%	0	0	-284 943	-284 943	-284 943	-284 943	-284 943	-284 943	-284 943	0	0	0	0	0	0	0
		-2 750 986	-3 298 980	-2 080 717	-2 080 717	-2 080 717	-2 080 717	-2 080 717	-2 080 717	-2 080 717	0	0	0	0	0	0	0
		-2 951 935	-3 638 340	-248 849	-277 886	-221 425	-249 235	-260 794	-275 874	-2 211 990	0	0	0	0	0	0	0

### Dados da Estrutura de custos das infraestruturas:

Custos infraestruturas [CD]	1 990 986 €
Encargos gerais [EG]	760 000 €
Porcentagem de Infraestruturas realizada	0%

### Dados da Estrutura de custos da construção:

Custos diretos [CD]	21 578 250 €
Encargos gerais [EG]	1 510 478 €
[K] Comercialização	1 994 753 € 6,15%
PVT futuro	32 435 000 €

VAL =	1 025 000,00 €
(Valor atual do bem)	

DATA  
11.10.2022



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

**Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente**

# LEVANTAMENTO DE MERCADO

LEVANTAMENTO DE MERCADO

CONSTRUÇÕES

data de pesquisa:

outubro 22

MERCADO DE TRANSAÇÕES

Anexos a expurgar diretamente ao valor

Localização/mercado/urbanização	Tipo/uso	Tipo/seg. e	Área uso principal (m2)	Área Tamano (m2)	Ano constr. remodelação	Estado de conservação	Importância da localização	nº parq	Estimativa do valor por parq (€)	Área de anexos relevantes (m2)	Estimativa do Valor dos anexos (€m2)	Valor de oferta	Margem negociação	Valor de transação IGAAL	Fator Homogeneização	Unit. uso principal (€/m2)	Descrição de anexos e outras Observações	Fonte
Matos	Apart	T1	75	43	2022	Bom	Bom	1	7.000	1	6.300			178000		2.153	Parqueamento e varandas.	
Carobres	Apart	T1	30	94	1999	Médio	Bom	1	7.000	1	15.000	228.000 €	15%		1,06	2.153	Parqueamento, varanda e arrecadação	idealista
Matos	Apart	T1	27	168	2004	Médio	Bom	1	7.000	1	6.500	225.000 €	10%		1,15	2.153	Parqueamento, varandas e arrecadação	idealista
Média			91	101												2.157		
Matos	Apart	T2	110	122	2002	Bom	Bom	1	7.000	1	8.000			260000		2.130	Parqueamento e varandas.	
Matos	Apart.	T2	113	129	2020	Bom	Bom	1	7.000	1	10.000	220.000 €	18%		0,97	2.133	Parqueamento, varandas e arrecadação	idealista
Matos	Apart.	T2	107	117	2003	Médio	Bom	1	7.000	1	8.900	235.000 €	4%		1,09	2.145	Parqueamento, varandas e arrecadação	idealista
Matos	Apart.	T2	118	132	2006	Médio	Bom	1	11.000	1	8.000	260.000 €	5%		1,06	2.130	Garagem, varandas e arrecadação	idealista
Média			113	125												2.136		
Matos	Apart.	T3	140	155	2002	Bom	Bom	1	7.000	1	9.000			218000		2.136	Parqueamento e varandas	
Matos	Apart.	T3	143	160	2020	Bom	Bom	1	7.000	1	9.000	345.000 €	3%		0,99	2.146	Parqueamento, varandas e arrecadação	idealista
Matos	Apart.	T3	127	138	2020	Bom	Bom	1	7.000	1	9.000	305.000 €	3%		0,97	2.137	Parqueamento, varandas e arrecadação	idealista
Matos	Apart.	T3	140	174	2001	Médio	Bom	1	7.000	1	6.000	400.000 €	18%		0,96	2.125	Parqueamento, varandas, arrecadação e varandas.	idealista
Média			145	167												2.138		

Anexos a expurgar diretamente ao valor

**Cálculo do Valor unitário:** Partindo do valor de venda efetivo ou do valor de oferta depreciado da margem da negociação, retira o valor estimado dos anexos, aplica o fator de homogeneização e divide pela área de uso principal.  
**Cálculo da renda unitária:** Partindo do valor de arrendamento mensal efetivo ou da renda mensal de oferta depreciada da margem da negociação, retira a renda estimada dos anexos, aplica o fator de homogeneização e divide pela área de uso principal.

$$V_{unit} = ((V_{oferta} \times (1 - M_{negociação}) - n^{\circ}parq \times V_{parq} - A_{anexos} \times V_{unitanexos}) \times F_{homogeneização}) / A_{principal}$$

$$R_{unit} = ((R_{oferta} \times (1 - M_{negociação}) - n^{\circ}parq \times R_{parq} - A_{anexos} \times R_{unitanexos}) \times F_{homogeneização}) / A_{principal}$$

$$V_{unit} = ((V_{venda} - n^{\circ}parq \times V_{parq} - A_{anexos} \times V_{unitanexos}) \times F_{homogeneização}) / A_{principal}$$

$$R_{unit} = ((R_{venda} - n^{\circ}parq \times R_{parq} - A_{anexos} \times R_{unitanexos}) \times F_{homogeneização}) / A_{principal}$$





**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**  
Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente

# CADERNETA PREDIAL RÚSTICA





**AT**  
autoridade  
tributária e aduaneira

**CADERNETA PREDIAL RÚSTICA**

**Modelo B**

SERVIÇO DE FINANÇAS: 1546 - MAFRA

*M*  
*T*  
*A*

Obtido via Internet em 2022-02-24

O Chefe de Finanças

(Humberto Pereira Martins)

**ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO**

NIF EMISSOR: 502177080

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

G9XQAXQM7ZDD



Para validar este comprovativo acesse ao site em [www.portaldasfinancas.gov.pt](http://www.portaldasfinancas.gov.pt) opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.





**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

**Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente**

# CERTIDÃO PERMANENTE

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

SITUADO EM: "Quinta da Figueira Branca" - limites dos Gonçalvinhos

ÁREA TOTAL: 68479 M2

ÁREA DESCOBERTA: 68479 M2

MATRIZ n.º: 315 NATUREZA: Rústica

SECÇÃO N.º: H

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Cultura arvense, mato, horta e eira.

Norte: estrada municipal n.º549, estrada secundária e outro;

sul e nascente: Maria [REDACTED];

poente: Maria [REDACTED] e outro.

Desanexado do n.º53 278 fls 149v do B-143

O(A) Ajudante

Maria de Lurdes Brigolas Cunha e Silva

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 69 de 2003/02/10 - Aquisição

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* FRANCISCO [REDACTED]

Transacção efectuada na acção movida contra Maria [REDACTED].

Reprodução do G-5

O(A) Ajudante

Maria de Lurdes Brigolas Cunha e Silva

REGISTOS PENDENTES

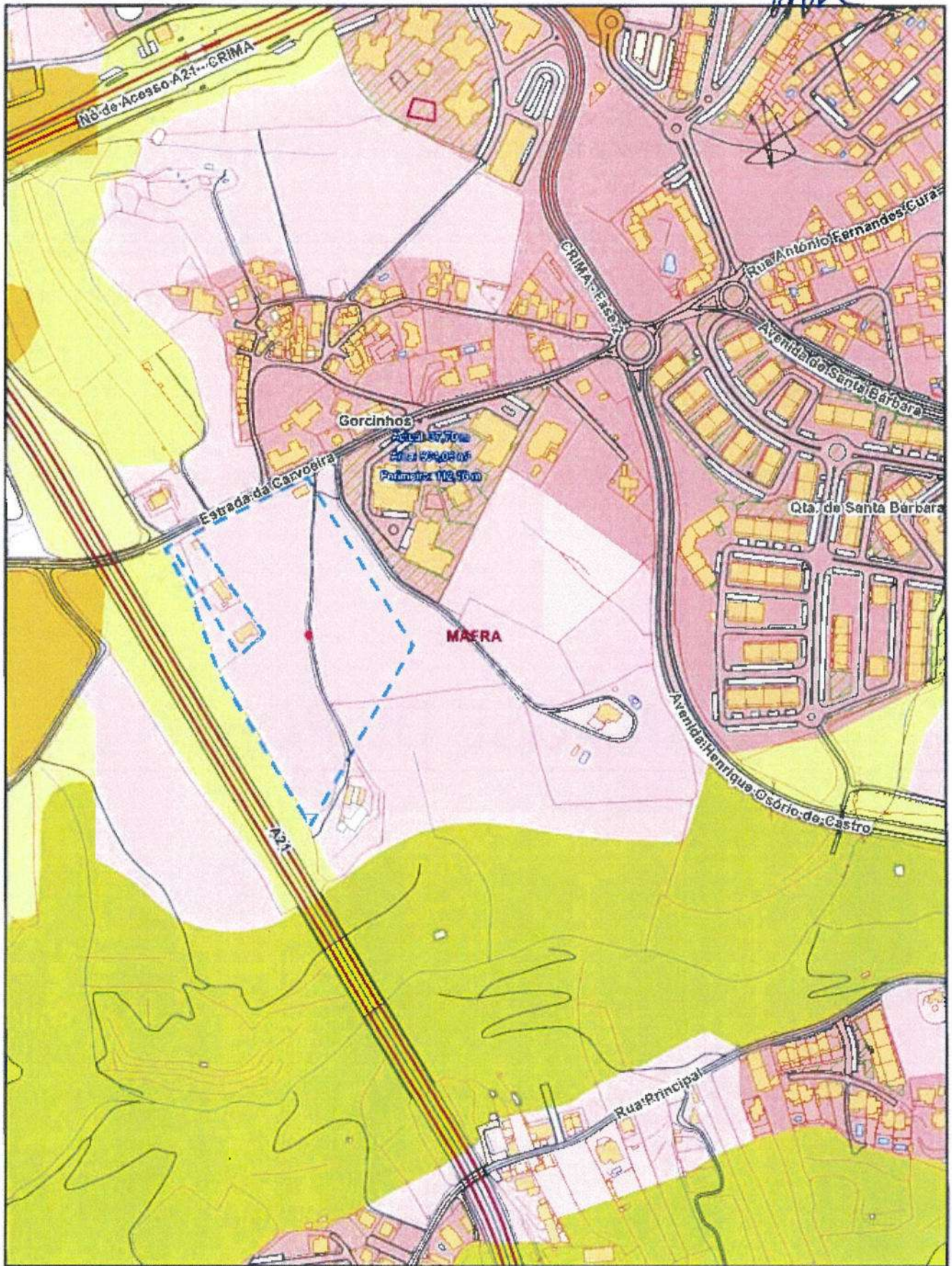
Não existem registos pendentes.



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**  
Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente

# ANÁLISE DE PDM





## Câmara Municipal de Mafra

### Instrumentos de Gestão Territorial

Aviso nº 6614/2015, publicado em D.R. nº 114/2015, 2.ª série de 2015-06-15  
Documento Interno



**Título:** Quinta da Figueira Branca 315  
**Local:** MAFRA  
**Freguesia:** Mafra

**Data:** 07-10-2022  
**Escala:** 1:5 000



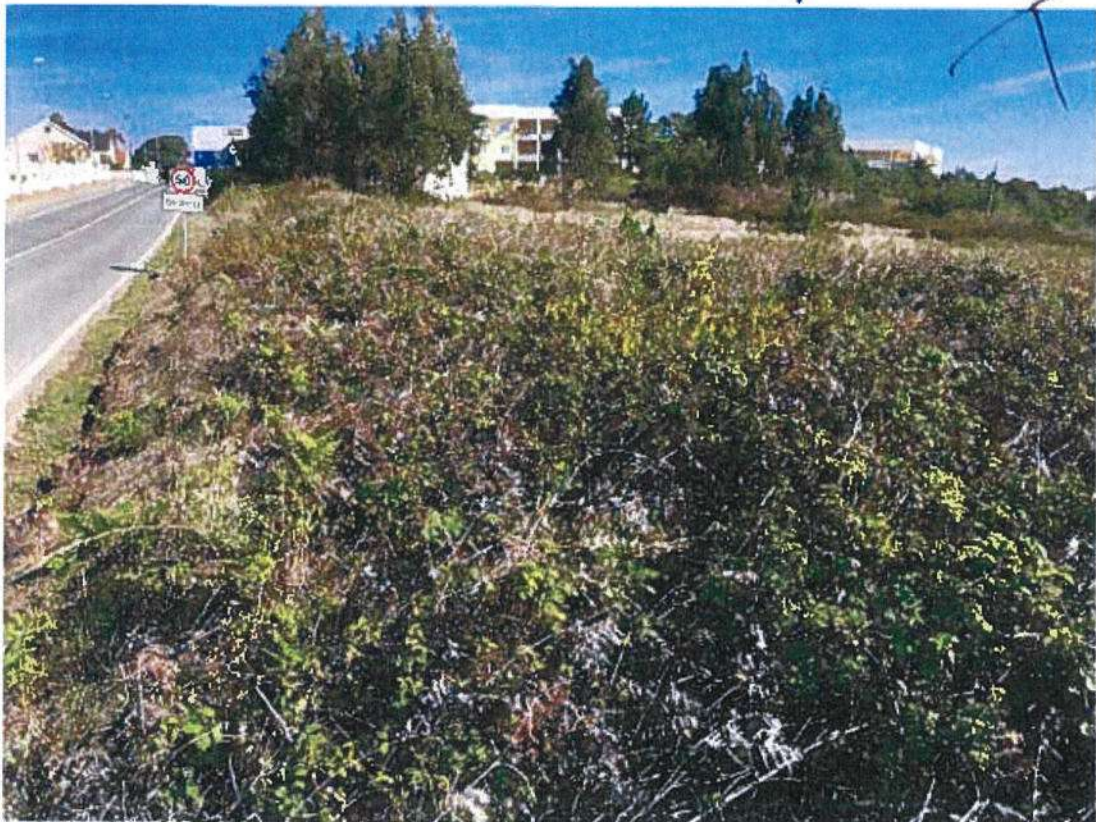


**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

**Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente**

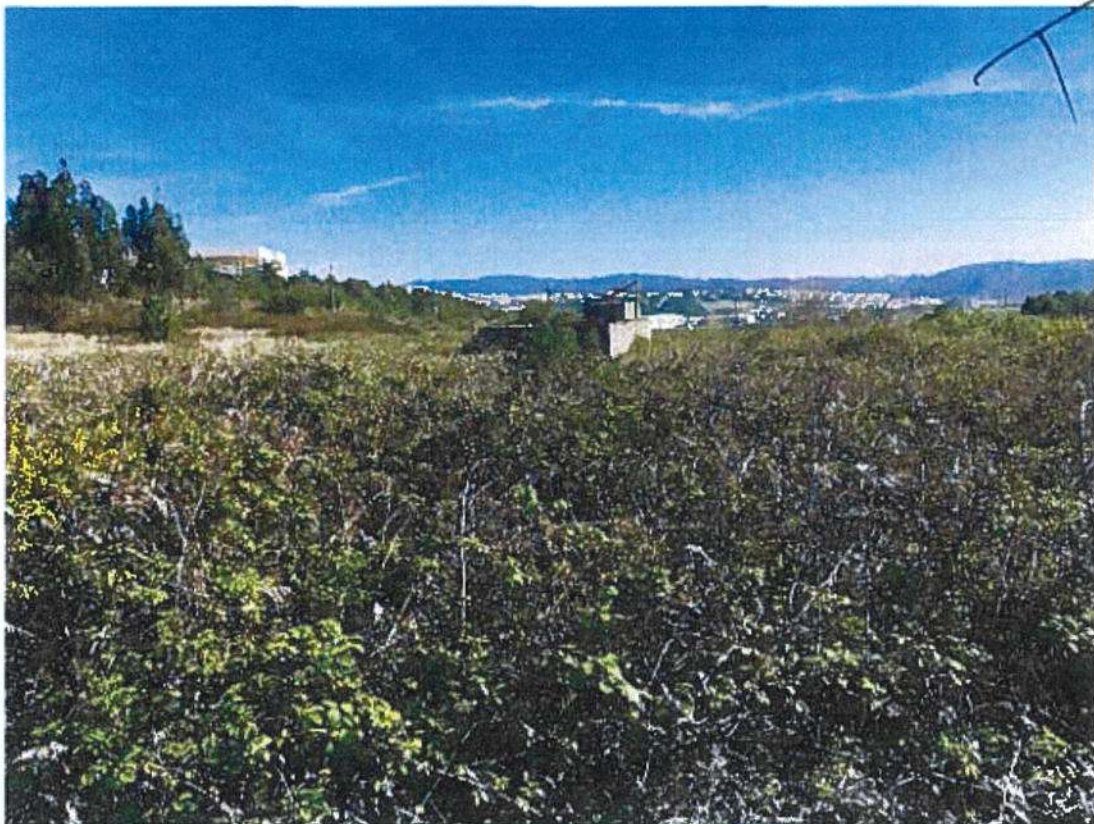
# FOTOGRAFIAS

*Handwritten scribbles and a circled 'X' mark.*





Am  
T  
A





Quinta da Figueira Branca II Vª/Ref

42202006 B Nª/Ref

Cliente  
Município de Mafra

Proponente  
Município de Mafra

502 177 080 NIF



Quinta da Figueira Branca -

2640-571 Mafra

Terreno com possibilidade construtiva  
N/A

Engº Bruno Fagundes

Av. Dr. Gardinho Moreira - Edifício Dásis Nº6 Esc 03 - 8005-518 Faro

1964aval@gmail.com

## Certificado

Bruno Martinho de Sousa Fagundes, PAI, inscrita na CMVM (Comissão do Mercado de Valores Mobiliários) com o Nº PAI/2016/0112, na qualidade de Perito Avaliador como resumo de avaliação, declara que o presente relatório foi elaborado tendo em conta todos os pressupostos constantes no mesmo e em particular as disposições gerais anexas.

- De acordo com a declaração anexa a este relatório de avaliação, relativamente ao imóvel objecto de avaliação, não existe nem existiu qualquer envolvimento material anterior, da parte do Perito signatário, o qual actua de forma idónea na matéria em causa.

- As nossas avaliações são confidenciais e são elaborados para uso exclusivo do seu destinatário e servem apenas para os fins a que se referem. Não aceitamos, desta forma, qualquer responsabilidade face a terceiros. Assim, nem a totalidade nem parte deste relatório, poderá ser incluída em qualquer tipo de publicação, circular, declaração ou divulgação a terceiros, sem a nossa prévia autorização manifestada por escrito, sobre a forma ou contexto em que a mesma deverá figurar.

Aceitamos como estando completa e correcta toda a informação que nos for fornecida pelo Cliente ou pelas fontes indicadas pelo Cliente quanto a detalhes sobre a posse, situação dos arrendatários, prazos, melhorias efectuadas pelos arrendatários, planos urbanísticos e outras de relevante interesse, conforme referido no nosso relatório.

O perito avaliador abaixo identificado, declara que não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artigo 19.º da lei 153/2015, não existindo nenhum conflito de interesses relacionado com a elaboração desta avaliação.

**Finalidade da Avaliação:** Valor de mercado para Venda

**Base da Avaliação:** Valor de Mercado. O imóvel foi avaliado individualmente e não como parte de uma carteira imobiliária. A avaliação foi preparada com base no "Valor de Mercado" definido como a estimativa do montante mais provável em termos monetários pelo qual, à data da avaliação, o imóvel poderá ser trocado num mercado livre, aberto e competitivo e após adequada exposição, reína todas as condições para uma venda normal entre um vendedor e um comprador que actuem de livre vontade, com prudência, plena informação e interesse equivalente e assumindo que o preço não é afectado por estímulos específicos ou indevidos".

**Considerações Ambientais:** O Perito Avaliador de Imóveis não teve acesso a nenhum estudo ambiental relativo ao imóvel em avaliação. Assim, a avaliação baseia-se no pressuposto de que a propriedade não está afectada por nenhum tipo de contaminação ambiental.

**Planeamento Urbano:** O Perito Avaliador de Imóveis não realizou qualquer investigação adicional relativa ao planeamento urbano, tendo partido do pressuposto de que a propriedade se encontra em conformidade com toda a legislação referente ao planeamento urbano, segurança e construção.

**Condições do Local:** Não efectuadas investigações no local para determinarem as condições do solo e construção são as adequadas, nem procedemos a qualquer inspeção arqueológica, ambiental ou geotécnica. Salvo informação em contrário, baseámo-nos na nossa avaliação no pressuposto que todos estes aspectos estão adequados às construções e usos existentes.

**Materiais Perigosos:** Não foi realizada qualquer inspeção destinada a apurar se na construção, ou em posteriores alterações da mesma, foram utilizados materiais perigosos, tais como betão armado com elevado teor de alumínio, aditivos com cloro de cálcio ou outros materiais nocivos. Para efeitos desta avaliação, assumiu-se o pressuposto da não existência destes materiais.

Contrato Prestação de Serviços  
10/10/2022

Solicitação de Avaliação  
10/10/2022

Data da Visita  
10/10/2022

Data do Relatório  
11/10/2022

Perito Avaliador:  
Eng Bruno Fagundes

Nº CMVM:  
PAI/2016/0112

Agência de Seguro:  
01761875 C.A. Seguros

Validade:  
04/11/2022





Ciente  
Município de Mafra  
Proponente  
Município de Mafra

N.º  
502 177 080

Avaliação sobre:

Tipo de Imóvel Terrena com possibilidade construtivo Tipologia N/A Artigo 325H - parte Fração  
Morada Quinta da Figueira Branca Número/Lote/Andar Código - Postal 2640-571  
Localidade Mafra Concelho Mafra Distrito Lisboa

Índice

I - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

II - CARACTERÍSTICAS DA LOCALIZAÇÃO

III - COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL

IV - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

V - EDIFÍCIO

VI - ESCOLHA DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

VII - OBSERVAÇÕES

VIII - DOCUMENTAÇÃO

IX - CONCLUSÃO

X - FOTOGRAFIAS

XI - MAPA

XII - ÁREAS DE AVALIAÇÃO

XIII - MÉTODO COMPARATIVO/MERCADO

XIV - MÉTODO DE CUSTO

XV - MÉTODO DE RENDIMENTO

Quadro de Resumo - Valores de Avaliação

Um edifício a frente a um rio, Figueira

PVT - Presumível Valor de transação

1 031 000,00 €

VVI - Valor de Venda (medida)

Coefficiente 0,78782

812 242,38 €

Valor de Seguro

N/A

Valor de Terreno Rústico

1 031 000,00 €

**VR/Ref** Quinta da Figueira Branca II **NR/Ref** 42202006 9  
**Cliente** Município de Mafra  
**Propriante** Município de Mafra

**Data Relatório** 11/10/2022  
**NIF** 502 177 080

Avaliação X Reavaliação Drive-by

**I - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

<b>Tipo prédio</b>	Rustico	<b>Tipo imóvel</b>	Terreno com possibilidade construtiva	<b>Tipologia</b>	N/A
<b>Morada</b>	Quinta da Figueira Branca	<b>NE/ Lote/ Andar</b>		<b>Fracção</b>	
<b>Localidade</b>	Mafra	<b>Concelho</b>	Mafra	<b>Distrito</b>	Lisboa
<b>Freguesia</b>	Freguesia de Mafra	<b>Certidão Nr</b>	6125/20090210	<b>Código Postal</b>	2640-571
<b>Artigo Matrícula</b>	315H - parte	<b>Valor Patrimonial</b>		<b>Conservatória</b>	Mafra
<b>Permitagem</b>				<b>Ano Determinado</b>	
<b>Coordenadas</b>	<b>Latitude (N)</b> 38.928253	<b>Longitude (W)</b>	-9,343969		
<b>Confrontações</b>	<b>Norte</b> estrada municipal nº349, estrada secundária e outro	<b>Nascente</b>	María José Madalil Rom	<b>Parte</b>	María José Madalil Rom e outro
	<b>Sul</b> María José Madalil Rom				

**II - CARACTERÍSTICAS DA LOCALIZAÇÃO**

<b>Transportes</b>	Razóveis	<b>Local</b>	Razóvel	<b>Zona</b>	Rural
<b>Eng. Urbana</b>	Zona Estabilizada	<b>Acessos</b>	Razóveis	<b>Eng. Apoio</b>	Fraco
<b>Estacionamentos</b>	Na Via				

**III - COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

**Mercado** Preços estáveis **Oferta/Procura** Oferta-Procura

**Comentários ao Mercado:**

Mercado Activo, em que este tipo de imóvel se prevê seja transacionado num tempo lento

**IV - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

**Afectação** Terreno **Ocupação** N/A **Habitabilidade** N/A  
**Composição** Estado do imóvel N/A

Terreno rustico com potencialidade construtiva.

**V - EDIFÍCIO**

<b>Ano Construção</b>	Idade	<b>anos</b>	<b>nr Elevadores</b>	<b>nr de Pisos</b>	0
<b>Situação</b>		<b>Conservação</b>		<b>CANES</b>	0
				<b>RC</b>	0
<b>Ano de Restaura/ Remodelação</b>				<b>Andares</b>	0

**Materiais de Estrutura, Fachadas, Serralhas e Pavimentos**

<b>Estrutura</b>	Não Aplicável	<b>Zonas Secas</b>	Não Aplicável	<b>Zonas Húmidas</b>	Não Aplicável
<b>Fachadas</b>	Não Aplicável	<b>Vidros</b>	Não Aplicável	<b>Estores</b>	Não Aplicável
<b>Serralhas</b>	Não Aplicável				

## VI - ESCOLHA DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

De acordo com o Lei nº153/2015 de 14 de Setembro, Relatório de Avaliação (anexo 0 que se refere o Artigo 20), alínea h) a utilização de taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação e outros parâmetros utilizados, com identificação do modo como foram considerados, ou não, os efeitos de volatilidade de mercado de curto prazo ou as condições de mercado temporárias, e outras variáveis utilizadas no método de avaliação e que contribuam para o seu resultado, justificam-se com o prosseguimento de mercado efectuada

### Métodos escolhidos:

Método de mercado	Porque existe um mercado activo
Método de custo	Valor baseado nos custos inerentes de construção
Discounted Cash Flow	Imóvel com potencialidade construtiva

### Fundamentação dos (Métodos):

#### Método Comparativo

⇒ Método Comparativo ou também designado por método directo, sintético, empírico ou de comparação, exige o tratamento selectivo dos dados recolhidos no mercado que integra o bem. Ou seja, baseia-se na comparação do bem em análise com valores idênticos obtidas no mercado, e/ou que se fizesse, comprovados por transacções já realizadas.

#### Método de Custo

⇒ O valor do imóvel será estimado como o valor que teria se fosse construído de novo, com os mesmos materiais e sujeito aos efeitos de vetustez visíveis à data de avaliação, que deprecia o seu valor. Ao valor agregado dos custos de construção e do terreno, adicionando a margem de lucro do promotor obtém-se o seu valor.

#### Método de Rendimento

⇒ É um método de actualização das rendas futuras dos imóveis. Neste método, a propriedade é encarada como um bem produtivo, capaz de produzir uma renda, com determinado nível de praxeio e, portanto, de rendimento, podendo tratar-se de um prédio urbano ou de um prédio rústico. O valor de mercado baseada na renda presente é interpretada como a soma máxima que um investidor conhecedor das actuais condições do imóvel, especialmente relacionadas com a sua ocupação presente e rendimento gerado com o rendimento produzido, estaria disposto a desembolsar com a sua aquisição.

#### Discounted Cash Flow (DCF)

⇒ O fluxo de caixa descontado (DCF) é um método de avaliação usado para estimar o valor de um investimento com base em seus fluxos de caixa futuros esperados. A análise do DCF tenta descobrir o valor de um investimento hoje, com base nas projeções de quanto dinheiro ele irá gerar no futuro.

### Definição de Áreas:

Considera-se a seguinte definição de áreas, para cada tipologia de uso dos imóveis:

#### Habituação:

Área Bruta Privativa (ABP) - É a superfície total, medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores dos edifícios ou da fracção, inclui varandas privativas, varas e jardins privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fracção.

#### Escritórios:

Área bruta local (ABL) - As áreas calculadas com paredes externas e metade das paredes divisórias. A quota parte das áreas comuns do piso, as instalações sanitárias e copas para uso exclusivo do utilizador são incluídas. Exclusão de escadas, elevadores e coretos.

#### Luzes:

Área útil (AU) - As áreas são calculadas tendo por base sempre as paredes interiores, incluindo instalações sanitárias. Excluem-se estados e pilares.

#### Armazém:

Área bruta (AB) - As áreas são calculadas tendo por base as paredes externas. As instalações sanitárias, copas e escritórios são também incluídos.



## VII - OBSERVAÇÕES

### Descrição da zona

Imóvel com acesso pela Estrada Municipal 549 (entrada da Carvoeira).  
Zona pante de Majra.

### Patologias do Imóvel

Nada a referir.

### Orçamento

Não

### Notas do Avaliador

Terreno com potencialidade construtiva conforme PDM em vigor e condicionantes do envelope.

O terreno insere-se em Solo Urbano - Espaços Residenciais a Estruturas sendo possível edificar 328 Fogos, conforme cenário de edificação.

Consideramos o melhor cenário o cálculo pelo método de Discounted Cash Flow para o valor por metro quadrado do terreno com potencialidade construtiva.

O terreno confronta a ponte com a AZI.

Prazo de venda: 3

3

0000

Taxa Desconto: 5,00%

Taxa Capitalização: 5,00%

Taxa Comercialização: 4,00%

### Pressupostos

A determinação do Valor de Mercado do Imóvel baseou-se ainda nos seguintes pressupostos:

- Que o imóvel se encontra livre de quaisquer ônus e encargos e disponível;
- Que a desvalorização atribuída ao imóvel seja compatível com a sua idade e com um uso racional do mesmo;
- Que as áreas consideradas para efeitos de avaliação se encontrem corretas.

## VIII - DOCUMENTAÇÃO

### Elementos fornecidos:

Caderneta Predial Rústica

Certidão de Registo

### Áreas retiradas de:

Certidão de Registo

Caderneta Predial Rústica

### Condicionais ao valor da avaliação

## IX - CONCLUSÃO

Em suma, o relatório de avaliação acima apresentado apura o justo valor de mercado na situação de conclusão, devendo ficar livre de quaisquer ônus e encargos.

V.V.I. Valor de Venda Imediato - Foi considerada para o cálculo do Valor de Venda Imediato, um tempo médio esperado para venda (t) em anos, com um desconto (d%) e uma taxa de capitalização (i%) e uma taxa de comercialização (c%), ou seja  $\frac{1-c}{(1-d)^t} / (1+i)^t$

t = 3,00

d = 5,00%

i = 5,00%

c = 4,00%

Coefficiente = 0,78782

Um milhão e trinta e um mil Euros

PVT - Presumível valor de transação		1 031 000,00 €
VVI - Valor de Venda Imediato	Coefficiente 0,78782	812 243,31 €
Valor de Seguro		N/A
Valor de Terreno Rústica		1 031 000,00 €

**X - FOTOGRAFIAS**



1 - Alcoba



2 - Localização



3 - Imóvel



4 - Imóvel



5 - Imóvel



6 - Imóvel



7 - Imóvel



XI - MAPA

Latitude (N) 38.938353 Longitude (W) -9.349969





**XVII - DCF - Discounted Cash Flow**

Curvas Construção	Área	Unit. (€)	€
Infra Estruturas	22500	90	2 025 000,00 €
12T1 - B5	1020	1000	1 020 000,00 €
47T2 - 125	5875	1150	6 756 250,00 €
59T3 - 155	9145	1200	10 974 000,00 €
Cave - Estacionamento	4000	525	2 100 000,00 €
<b>Total</b>			<b>22 875 250,00 €</b>

Receitas	Áreas	Unit. (€)	€
Infra estruturas	22500,1		€
12T1 - B5	1020	2100	2 142 000,00 €
47T2 - 125	5875	2000	11 750 000,00 €
59T3 - 155	9145	1800	16 461 000,00 €
Cave - Estacionamentos	4000	700	2 800 000,00 €
<b>Total</b>			<b>33 153 000,00 €</b>

Discounted Cash Flow														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		%	
Curvas	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	%
Infra estruturas		15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%			100%	
12T1 - B5		15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%				100%	
47T2 - 125		15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%				100%	
59T3 - 155		15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%				100%	
Cave - Estacionamentos		15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%				100%	
Infra estruturas	0 €	303 750 €	607 500 €	911 250 €	1 215 000 €	1 518 750 €	1 822 500 €	2 126 250 €	2 430 000 €	2 733 750 €	3 037 500 €	0 €	0 €	2 025 000 €
12T1 - B5	0 €	151 500 €	303 000 €	454 500 €	606 000 €	757 500 €	909 000 €	1 060 500 €	1 212 000 €	1 363 500 €	1 515 000 €	0 €	0 €	1 020 000 €
47T2 - 125	0 €	1 071 484 €	1 607 226 €	2 142 968 €	2 678 710 €	3 214 452 €	3 750 194 €	4 285 936 €	4 821 678 €	5 357 420 €	5 893 162 €	0 €	0 €	6 756 250 €
59T3 - 155	0 €	1 646 930 €	2 470 395 €	3 293 860 €	4 117 325 €	4 940 790 €	5 764 255 €	6 587 720 €	7 411 185 €	8 234 650 €	9 058 115 €	0 €	0 €	10 974 000 €
Cave - Estacionamentos	0 €	715 000 €	1 072 500 €	1 509 000 €	1 945 500 €	2 382 000 €	2 818 500 €	3 255 000 €	3 691 500 €	4 128 000 €	4 564 500 €	0 €	0 €	2 100 000 €
<b>Total</b>	0 €	3 431 239 €	5 247 381 €	7 063 523 €	8 879 665 €	1 069 580 €	1 251 495 €	1 433 410 €	1 615 325 €	1 797 240 €	1 979 155 €	0 €	0 €	22 875 250 €
Curvas Indirectas	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	%
Projectos e obras	3,5%	470 317 €	120 085 €	30 063 €	120 085 €	80 057 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	800 641 €
Taxas e licenças	2,5%	141 470 €	142 970 €	83 782 €	- €	- €	114 476 €	28 584 €	- €	57 168 €	- €	- €	- €	371 631 €
Enc. de Adm. E gestão	3,0%	102 939 €	102 939 €	68 626 €	68 626 €	68 626 €	68 626 €	68 626 €	68 626 €	68 626 €	68 626 €	- €	- €	480 758 €
Comercialização	6,0%	283 377 €	283 377 €	198 918 €	198 918 €	198 918 €	198 918 €	198 918 €	198 918 €	198 918 €	198 918 €	- €	- €	1 393 390 €
<b>Sub-Total</b>	15,0%	988 093 €	654 371 €	413 387 €	387 639 €	347 607 €	382 900 €	370 138 €	367 614 €	364 711 €	361 711 €	- €	- €	4 002 951 €
<b>Total</b>		4 419 332 €	5 901 752 €	7 476 910 €	9 267 304 €	1 117 187 €	1 634 395 €	2 803 548 €	4 282 939 €	5 761 855 €	7 240 866 €	0 €	0 €	26 923 201 €

Fluxo de Caixa														
Fluxo de Caixa	10% <th>10% <th>2% <th>3% <th>2% <th>10% <th>15% <th>11% <th>10% <th>13% <th>10% <th></th> <th>100%</th> </th></th></th></th></th></th></th></th></th></th>	10% <th>2% <th>3% <th>2% <th>10% <th>15% <th>11% <th>10% <th>13% <th>10% <th></th> <th>100%</th> </th></th></th></th></th></th></th></th></th>	2% <th>3% <th>2% <th>10% <th>15% <th>11% <th>10% <th>13% <th>10% <th></th> <th>100%</th> </th></th></th></th></th></th></th></th>	3% <th>2% <th>10% <th>15% <th>11% <th>10% <th>13% <th>10% <th></th> <th>100%</th> </th></th></th></th></th></th></th>	2% <th>10% <th>15% <th>11% <th>10% <th>13% <th>10% <th></th> <th>100%</th> </th></th></th></th></th></th>	10% <th>15% <th>11% <th>10% <th>13% <th>10% <th></th> <th>100%</th> </th></th></th></th></th>	15% <th>11% <th>10% <th>13% <th>10% <th></th> <th>100%</th> </th></th></th></th>	11% <th>10% <th>13% <th>10% <th></th> <th>100%</th> </th></th></th>	10% <th>13% <th>10% <th></th> <th>100%</th> </th></th>	13% <th>10% <th></th> <th>100%</th> </th>	10% <th></th> <th>100%</th>		100%	
Total	3 315 300 €	3 315 300 €	463 860 €	594 510 €	689 060 €	3 315 300 €	4 922 950 €	3 572 950 €	6 630 000 €	4 368 930 €	0 €	0 €	11 153 000 €	
Fluxo de Caixa	2 370 497 €	-701 370 €	-3 201 610 €	-2 634 934 €	-3 115 834 €	-4 922 950 €	1 245 623 €	2 417 260 €	6 205 062 €	4 108 810 €	0 €	0 €	6 279 786 €	
Int. Financ. e Div.	4,0%	0	0	-31236	-24657	-27943	-41574	-52100	-66637	-84432	-107075	0	0	-2 209 618 €
Crédito no fim do Período	0	-740 079 €	-403 020 €	-4 924 969 €	-10 859 923 €	-18 983 873 €	-166 162 06 €	-45 105 634 €	-255 176 613 €	0	0	0	0	35 075 848 €
Saldo Anual	2 370 497 €	-701 370 €	-3 232 630 €	-2 666 164 €	-3 143 790 €	-4 950 893 €	-1 705 270 €	1 891 610 €	5 538 390 €	4 108 810 €	0 €	0 €	4 070 168 €	
Saldo Anual Acumulado	2 370 497 €	-701 370 €	-3 232 630 €	-2 666 164 €	-3 143 790 €	-4 950 893 €	-1 705 270 €	1 891 610 €	5 538 390 €	4 108 810 €	0 €	0 €	4 070 168 €	
Saldo Anual Actualizado	2 370 497 €	-731 757 €	-2 805 092 €	-1 542 676 €	-2 201 151 €	-639 402 €	575 802 €	1 171 932 €	3 019 060 €	2 101 090 €	0 €	0 €	1181100	
Taxa de Actualização Anual	5,5% Efetiva		5,43%		Ingresso e Acumulação (VAL. D. Escrutório) - 1,2%		19 440 €							
Valor Actualizado Líquido	1 310 600 €		5		321 € (ABC prima do solo)		125 000 € (ABC)		44 €/Unid.		110			
	Valor €/m2		14 (ABC Valor/m2)		44 €/Unid.					4733				

Valor do Terreno no Estado Actual: 1 021 000 €

**XVIII - Comentários DCF**

**Cenário i)**

De acordo com PDM (Plano Diretor Municipal), em vigor, verifica-se que o terreno se enquadra na seguinte classificação:  
- Solo Urbano - Espaços Residenciais a Estruturar numa área de 32143m<sup>2</sup>;

De acordo com as condicionantes do PDM é possível construir na parcela "solo urbano: espaços residenciais - áreas a estruturar" e de acordo com o art 47, nº 2, a), do Regulamento do PDM, constata-se que nesta parcela é possível efetuar a seguinte edificação

i) Número máximo de pisos: 4; ii) Índice máximo de utilização do solo: 0,50; iii) Densidade habitacional: 50 fogos/ha; iv) Altura máxima da fachada: 15,5m.

Assim, verifica-se que é possível implantar, edifícios de 4 pisos com uma base de 4010m<sup>2</sup>, mesma área de implantação para caves e 118 fogos distribuídos por 59T3; 47T2 e 12T1.

**XII - ÁREAS DE AVALIAÇÃO**

Terreno Urbano	Área(m²)		m²
Terreno Rústico	31.511-parce	32.143	m²

Área(m²)	Total(m²)
32.143	32.143

Artigo	Fração	Descrição	m²

Área Bruta Privativa		m²
Área de Implantação do Pódio		m²
Área Bruta de Construção	0,00	m²
Área Bruta Dependente		m²

**XIII - MÉTODO COMPARATIVO/MERCADO**

Artigo	Área Terreno m²	Valor Unit/m²	Total
Terreno Rústico	31.511-parce	32	1.031.000,00€

Costo Total (deq) (Terreno) = 1.031.000,00 €

Artigo	Fração	Descrição	m²	Euro/m²	Valor Total (Euro)

Valor do Imóvel no estado actual

1.031.000,00 €

**XIV - MÉTODO DE CUSTO**

Artigo	Área Terreno m²	Valor Unit/m²	Total
Terreno Urbano			0,00 €
b) Encargos Terreno 7,00% = Valor do Terreno			
Terreno Rústico	31.511-parce	32	1.031.000,00€

N.º do Terreno entre 120 a 360
100%

Valor Total (deq) (Terreno) = 1.031.000,00 €

Artigo	Fração	Descrição	m²	Euro/m²	Valor Total (Euro)

TOTAL DOS CUSTOS DE CONSTRUÇÃO  
 Custos Indirectos (Projetos, Licenças, Outros)  
 Encargos de Venda  
 Pagamento do promotor  
 PVT = Nova  
 Depreciação Física/Func./Econ.  
 PVT Actual

	0,00 €
	0,00 €
	0,00 €
	0,00 €
	1.031.000,00 €
	0,00 €
	1.031.000,00 €

% de Obra Realizada	0%	Quantidade Aplicada	0,00 €
PVT ACTUAL		10/08/2012	1.031.000,00 €

**XV - MÉTODO DE RENDIMENTO**

Rendimento Potencial

Artigo	Fração	Descrição	m²	Renda Mensal (Eur)	Rendimento Anual
					0,00 €
					0,00 €
					0,00 €
					0,00 €
					0,00 €
Sub-Total					0,00 €
Total					0,00 €

Taxa de Habitação	0,0%	Encargos Anuais	0,00 €	Rendimento Anual	0,00 €
-------------------	------	-----------------	--------	------------------	--------

Valor de Rendimento	0 €
---------------------	-----

Amostras de Mercado de Habitação

Índices em avaliação

Tipo de Imóvel	Tipo de Imóvel	Espécie	Localização	Estado	Ano Construção (Ano)	Ano Dependência (Ano)	ABP		ABO		Ajustados	
							85,00	6,00	6,00	85		
A1	Venda Apartamento	T2	Mafra	Novo	28	4	800 000	Particular	7499	79,2		
A2	Venda Apartamento	T2	Mafra	Novo	87,0	10,0	158 500	Região Adorção - Associação	2266	90		
A3	Venda Apartamento	F1	Mafra	Usado	73,5		332 500	Mafra Comunidade - rra - Capital	1900	73,5		
A4	Venda Apartamento	F3	Mafra	Usado	71,0		329 000	REMARK SPALDO	3325	70		
A5	Venda Apartamento	F2	Mafra	Usado	88,0		215 000	Particular	2443	88		
A1	<a href="#">Mafra - novo - apartamento - 850000</a>											
A2	<a href="#">Mafra - novo - apartamento - 158500</a>											
A3	<a href="#">Mafra - usado - apartamento - 332500</a>											
A4	<a href="#">Mafra - usado - apartamento - 329000</a>											
A5	<a href="#">Mafra - usado - apartamento - 215000</a>											

Coefficientes de Homogeneização

A) Propriedade	B) Tamanho	C) Localização	D) Área	E) Estado de conservação	F) Características	G) Preço	H) Índice Homogeneização
1,00	1,00	1,10	0,90	1,00	0,95	0,85	2094
0,95	1,00	1,20	1,00	0,95	1,00	0,90	2049
0,95	1,00	1,10	0,90	1,00	1,15	1,00	2089
0,95	0,95	0,85	0,95	0,90	1,00	0,67	2454
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,91	2218

Legenda do coeficiente de Homogeneização

Índice	Descrição
A1)	Índice de 0,85
B1)	Índice de 1,10
C1)	Índice de 0,90
D1)	Índice de 1,00
E1)	Índice de 0,95
F1)	Índice de 1,00
G1)	Índice de 0,85
H1)	Índice de 2094
H2)	Índice de 2049
H3)	Índice de 2089
H4)	Índice de 2454
H5)	Índice de 2218

	Venda	Renda
Tipo de Imóvel	APARTAMENTO	
Índice Médio	2019	
Índice Máximo	2218	
Índice Mínimo	2115	
Estado Padrão	75	
Índice Ajustado	2100	



**Amostragem de Mercado de Habitação**

**Imóvel em avaliação**

Aparcamento		Magro		Novo	ABP	ABD	AR Ajustado		
		72			125,00	8,00	125		
Tipo de Negócio	Tipo de Imóvel	Idade	Localização	Estado	Área Construída (m²)	Dependência (m²)	Valor Médio (€)	Índice de Preço	Índice de Área
A1	Venda Apartamento	72	Apartamento 72 a venda no bairro de Caramujos de Lagos	Novo	82		259.000	Particular	31,94
A2	Venda Apartamento	82	Apartamento 82 a venda em Estrela de São Paulo	Usado	80,0		260.000	Biz. Zool. Med. Saúde	32,50
A3	Venda Apartamento	71	Apartamento 71 a venda em Matriz de São Paulo	Usado	110,0		270.000	Museu, Comércio, ex. B. Capital	24,55
A4	Venda Apartamento	72	Apartamento 72 a venda em Matriz de São Paulo	Usado	106,8		272.500	SE/FAZ/SPA/BD	25,74
A5	Venda Apartamento	72	Apartamento 72 a venda em Matriz de São Paulo	Usado	107,0		279.000	SE/FAZ/SPA/BD	26,07

- A1 [Link para avaliação do imóvel 21739887](#)
- A2 [Link para avaliação do imóvel 22048818](#)
- A3 [Link para avaliação do imóvel 22055980](#)
- A4 [Link para avaliação do imóvel 22184739](#)
- A5 [Link para avaliação do imóvel 22862456](#)

	Venda	Renda
Índice Médio	2004	
Índice Máximo	2038	
Média	2030	
Desvio Padrão	15	
Índice Ajustado	2000	

**Coefficientes de Homogeneização**

AI (Imóvel avaliado)	BI (Imóvel de referência)	CI (Localização)	DI (Zona)	EI (Estado de conservação)	FI (Idade)	GI (Distância)	HI (Tipo de imóvel)	Índice de Homogeneização
1,00	1,00	0,50	0,35	0,95	0,95	0,85	0,65	2037
0,95	1,00	0,50	0,35	0,80	0,80	1,00	0,63	2035
0,95	1,00	0,95	0,07	0,95	1,00	1,00	0,83	2038
0,95	1,00	0,97	0,96	0,90	1,00	1,00	0,70	2004
0,95	1,00	0,90	0,96	0,95	1,00	1,00	0,78	2037

**Legenda do Coeficiente de Homogeneização**

AI	Adiçao 0,95
BI	Máximo o índice pelo avaliador
CI	Se a localização do imóvel avaliado é melhor que a propõeção = 1,00
DI	Se a localização do imóvel avaliado é melhor que a propõeção = 1,00
EI	Se o imóvel avaliado tem melhor localização que a propõeção = 1
FI	Se o imóvel avaliado tem pior conservação que a propõeção = 1
GI	Se o imóvel avaliado tem maior área que a propõeção = 1
HI	Se o imóvel avaliado tem melhor conservação que a propõeção = 1
FI	Se o imóvel avaliado tem pior conservação que a propõeção = 1
GI	Se o imóvel avaliado tem maior área que a propõeção = 1
HI	Se o imóvel avaliado tem melhor conservação que a propõeção = 1
GI	Qual o fator de homogeneização?
AI	Adiçao
BI	Se o imóvel avaliado é melhor que a propõeção = 1
CI	Se o imóvel avaliado é pior que a propõeção = 1



**Amostras do Mercado de Comércio / Serviço / Armazém**

Imóvel em avaliação		ABP	ABD	AB ajustado	
Garagem	N/A	Ativo	25,64	4,00	29,68

Índice	Valor	ABP	ABD	AB ajustado			
A1	Venda	Garagem	N/A	Ativo	25,64	4,00	29,68
A2	Venda	Garagem	N/A	Ativo	25,64	4,00	29,68
A3	Venda	Garagem	N/A	Ativo	25,64	4,00	29,68
A4							
A5							

**Coefficientes de Homogeneização**

A) Propriedade	B) Tipo de uso	C) Localização	D) Área	E) Estado de conservação	F) Acessibilidade	G) Outros	H) Características físicas	I) Outros
0,95	1,00	1,20	0,85	1,10	1,00	1,00	1,15	843
0,95	1,00	1,05	0,94	0,87	0,95	0,80	0,95	717
0,95	1,00	1,00	0,93	0,86	0,90	0,80	0,85	784
0,95	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	
0,95	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	

- A1 [Link para avaliação do imóvel 22108447](#)
- A2 [Link para avaliação do imóvel 22118002](#)
- A3 [Link para avaliação do imóvel 22221846](#)
- A4
- A5

**Legenda de coeficientes de Homogeneização**

A)	Se o imóvel avaliado tem melhor situação que a prospeção >1
B)	Se o imóvel avaliado tem pior situação que a prospeção <1
C)	Se o imóvel avaliado tem melhor localização que a prospeção >1
D)	Se o imóvel avaliado tem pior localização que a prospeção <1
E)	Se o imóvel avaliado tem melhor conservação que a prospeção >1
F)	Se o imóvel avaliado tem pior conservação que a prospeção <1
G)	Se o imóvel avaliado tem melhor acessibilidade que a prospeção >1
H)	Se o imóvel avaliado tem pior acessibilidade que a prospeção <1
I)	Se o imóvel avaliado é melhor que a prospeção >1
J)	Se o imóvel avaliado é pior que a prospeção <1

	Venda	Renda
Índice Máximo	843	
Índice Mínimo	784	
Médias	717	
Desvio Padrão	71	
Índice Ajustado	700	









**MINUTA**

(n.º 3 do artigo 57.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual)

*Handwritten mark*

**DEPARTAMENTO FINANCEIRO  
UNIDADE DE GESTÃO DO PATRIMÓNIO**

**REUNIÃO DE 2022/10/20  
PROC.º 10.4.29/2022/16**

**ASSUNTO:** 3. Aquisição de prédio rústico, designado por Quinta da Figueira Branca, com área de 101.416,00 m<sup>2</sup>, sito em Mafra, destinado à construção de equipamentos, designadamente, edifício escolar, construção de fogos a disponibilizar em regime de arrendamento e demais que o Município considere adequados. -----

**INFORMAÇÕES/PARECERES:** Presente, em anexo, a Informação Interno/2022/14308, elaborada em 14 de outubro de 2022, na Unidade de Gestão do Património, devidamente instruída com os documentos que a ela se referem, sobre a qual recaiu o parecer de concordância da Diretora de Departamento Financeiro, datado de 17 de outubro de 2022. -----

**DELIBERAÇÃO:** Atento o teor da informação prestada, cujos fundamentos se dão por integralmente reproduzidos, para todos os efeitos legais, a Câmara Municipal, deliberou, nos termos e para os efeitos do disposto nas disposições conjugadas dos artigos 25.º, n.º 1, alínea i) e 33.º, n.º 1, alínea ccc), todos do Anexo I, à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, submeter à autorização da Assembleia Municipal, sob a condição de o mesmo órgão deliberativo aprovar a revisão orçamental, que contemple o montante, a aquisição do prédio, com área de 101.416,00 m<sup>2</sup>, denominado por "Quinta da Figueira Branca", sito em Mafra, inscrito na matriz predial rústica, sob o artigo n.º 317, da Secção Cadastral H, da Freguesia de Mafra, descrito na Conservatória do Registo Predial de Mafra, sob o n.º 7671/20090731, da mesma freguesia, pelo valor de 1.350.000,00 € (um milhão e trezentos e cinquenta mil euros) sendo pago, na data da celebração da respetiva escritura de compra e venda, o montante de 50.000,00 € (cinquenta mil euros) e o remanescente valor em dívida em oito prestações anuais de 162.500,00 € (cento e sessenta e dois mil e quinhentos euros), constantes e sem juros, a vencer-se no mês de março e até ao ano de 2030, à Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Mafra, NIF 500903000, com sede no Terreiro D. João V, 2640-492 Mafra. Mais deliberou, face ao disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 5.º e do n.º 1 do artigo 46.º, ambos da Lei de Organização e Processo do Tribunal de Contas, aprovada pela Lei n.º 98/97, de 26 de agosto, na sua redação atual, submeter o processo à fiscalização prévia do Tribunal de Contas. -----

**Esta deliberação foi aprovada por:** Unanimidade / Maioria. -----

**Votos a favor:** *em unanimidade e de forma unânime* -----

**Votos contra:** -----

**Abstencões:** -----

**Declarações de voto:** -----

**ASSINATURAS:**  
*[Handwritten signatures and names: Almeida, ...]*





**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

**PARECER**

**DESPACHO**

.....

O(A) Vereador(a),

Concordo com a presente Informação  
Submeto à Consideração Superior.

17/10/2022

O(A) Diretor(a) de Departamento,

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

17/10/22

O Presidente da Câmara,

*[Handwritten signature]*

(Hélder Sousa Silva)

**INFORMAÇÃO Interno/2022/14308**

**ASSUNTO: Aquisição de prédio rústico, designado por Quinta da Figueira Branca, com área de 101.416,00 m<sup>2</sup>, sito em Mafra, destinado à construção de equipamentos, designadamente, edifício escolar, construção de fogos a disponibilizar em regime de arrendamento e demais que o Município considere adequados**

Considerando que:

- Na informação Interno/2022/11770, que se anexa e se dá por integralmente reproduzida, subscrita pelo Sr. Diretor do Departamento de Urbanismo e de Planeamento e Gestão Territorial, pela Sr.<sup>a</sup> Diretora do Departamento de Educação, Desporto e Juventude e pela Sr.<sup>a</sup> Diretora do Departamento de Desenvolvimento Socioeconómico, em 29/09/2022, é proposto, que se pondere, a oportunidade de adquirir o terreno, com a área total de 101.416,00 m<sup>2</sup>, designado por Quinta da Figueira Branca, sita em Mafra, com o objetivo principal de implantação da nova EBI/JI de Mafra e construção de habitações para arrendamento no regime de Renda Apoiada





## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

e Renda Reduzida, bem como para outros edifícios/equipamentos que o Município de Mafra considere adequados, e que na referida informação foi exarado Despacho do Sr. Presidente, datado de 03/10/2022, para "que se notifique a Caixa de Crédito Agrícola Mutuo de Mafra, proprietário do Art.º 317-H/Mafra, questionando se o mesmo está à venda e, em caso afirmativo, qual o valor e as condições de pagamento";

- A Unidade de Gestão do Património, em cumprimento do referido Despacho, em 10/10/2022, enviou e-mail, a [REDACTED] e [REDACTED] a indagar do eventual interesse na venda de do prédio, com área de 101.416,00 m<sup>2</sup>, denominado por "Quinta da Figueira Branca", sito em Mafra, inscrito na matriz predial rústica, sob o artigo n.º 317, da Secção Cadastral H, da Freguesia de Mafra, descrito na Conservatória do Registo Predial de Mafra, sob o n.º 7671/20090731, da mesma freguesia;
- Em sede de pronúncia, foi rececionado nos serviços municipais, e-mail da Administradora Executiva, Sr.ª D.ª Adélia [REDACTED], em 13/10/2022, registado pela Entrada/2022/45811, acusando a receção da solicitação do Município e a informar que o Conselho de Administração da CCAM decidiu proceder à venda do referido Imóvel ao Município de Mafra, pelo valor de 1.350.000,00 € (um milhão e trezentos e cinquenta mil euros) sendo pago, na data da celebração da respetiva escritura de compra e venda, o montante de 50.000,00 € (cinquenta mil euros) e o remanescente valor em dívida em oito prestações anuais de 162.500,00 € (cento e sessenta e dois mil e quinhentos euros), constantes e sem juros, a vencer-se no mês de março e até ao ano de 2030;
- O Relatório de Avaliação, da Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, que se dá por integralmente reproduzido, para todos os efeitos legais;
- O Relatório de Avaliação, subscrito por entidade externa, que se dá por integralmente reproduzido, para todos os efeitos legais;
- Cabe à Assembleia Municipal autorizar a Câmara Municipal a adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor superior a 1000 vezes a Remuneração Mínima Mensal Garantida (RMMG), podendo a Câmara Municipal apresentar



## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

propostas àquele Órgão Deliberativo nesta matéria, atentas as disposições conjugadas dos artigos 25.º, n.º 1, alínea i) e 33.º, n.º 1, alínea ccc) do Anexo I, à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual.

**Submete-se à consideração superior**, ao abrigo das disposições conjugadas dos artigos 25.º, n.º 1, alínea i) e 33.º, n.º 1, alínea ccc), todos do Anexo I, à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, e da alínea c) do n.º 1 do artigo 5.º e do n.º 1 do artigo 46.º, ambos da Lei de Organização e Processo do Tribunal de Contas, aprovada pela Lei n.º 98/97, de 26 de agosto, **que a Câmara Municipal delibere:**

- **Submeter a autorização da Assembleia Municipal**, sob a condição de o mesmo órgão deliberativo aprovar a revisão orçamental, que contemple o montante, para a aquisição prédio, com área de 101.416,00 m<sup>2</sup>, denominado por "Quinta da Figueira Branca", sito em Mafra, inscrito na matriz predial rústica, sob o artigo n.º 317, da Secção Cadastral H, da Freguesia de Mafra, descrito na Conservatória do Registo Predial de Mafra, sob o n.º 7671/20090731, da mesma freguesia, pelo valor de 1.350.000 € (um milhão e trezentos e cinquenta mil euros) sendo pago, na data da celebração da respetiva escritura de compra e venda, o montante de 50.000,00 € (cinquenta mil euros) e o remanescente valor em dívida em oito prestações anuais de 162.500,00 € (cento e sessenta e dois mil e quinhentos euros), constantes e sem juros, a vencer-se no mês de março e até ao ano de 2030, à Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Mafra, NIF 500903000, com sede no Terreiro D. João V, 2640-492 Mafra;
- **Submeter o processo à fiscalização prévia do Tribunal de Contas.**

Paços do Concelho de Mafra, 14 de outubro de 2022

Assinatura Recuperável

**X** Carla Costa

Carla Costa  
Técnica Superior  
Assinado por: CARLA CRISTINA DE OLIVEIRA PÉLLEGA COSTA

Anexos: Informação Interno/2022/11770, Caderneta: Ceridade Predial; Avaliação Interna; Avaliação Externa; Proposta de venda Entrodo/2022/45811.

**Carla Costa**

---

**De:** Carla Costa  
**Enviado:** 14 de outubro de 2022 08:27  
**Para:** MailEdoc  
**Cc:** Dulce Lourenço; Ana Viana  
**Assunto:** FW: Alienação de prédio rústico designado Quinta da Figueira Branca

Bom dia,

Para dar entrada sff.

Grata pela atenção dispensada,

**Carla Costa**

Unidade de Gestão do Património  
Departamento Financeiro  
Câmara Municipal de Mafra



Praça do Município, 2644-001 Mafra  
Telef.: 251 810 100/ 261 810 212  
e-mail: [carlacosta@cm-mafra.pt](mailto:carlacosta@cm-mafra.pt)  
Site: [www.cm-mafra.pt](http://www.cm-mafra.pt)



**De:** Adélia [REDACTED]  
**Enviada:** 13 de outubro de 2022 19:19  
**Para:** Patrimonio <Patrimonio@cm-mafra.pt>  
**Cc:** Dulce Lourenço <dulcelourenco@cm-mafra.pt>; Ana Viana <anaviana@cm-mafra.pt>; Carla Costa <carlacosta@cm-mafra.pt>; Manuela [REDACTED]; David [REDACTED]  
**Assunto:** RE: Alienação de prédio rústico designado Quinta da Figueira Branca

Exm<sup>a</sup> Sr. Presidente, boa tarde,

Agradecemos a V/comunicação.

Em resposta vimos pelo presente informar que o Conselho de Administração desta CCAM decidiu proceder à venda do referido imóvel ao Município de Mafra, pelo valor de 1.350.000, ( um milhão e trezentos e cinquenta mil euros)

O respetivo pagamento poderá ser efetuado em 9 prestações, sendo a 1<sup>a</sup> no valor de € 50.000, (cinquenta mil euros) no acto da escritura pública, a realizar ainda no decurso do corrente ano de 2022, e as restantes 8 nos anos seguintes, em prestações iguais de € 162.500, ( cento e sessenta e dois mil e quinhentos euros) em março de cada ano.

Assim, aguardamos a V/confirmação.

Com os melhores cumprimentos e consideração

*Adélia Gomes Antunes*





Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Mafra, CRL  
Terreiro D. João V  
2640-492 Mafra  
Tel. +351 261 811 195  
Telemovel +351 964 248 790  
Fax +351 261 814 832  
Email: [REDACTED]  
Web: [www.ccammafra.pt](http://www.ccammafra.pt)



Before you print Think about  
ENVIRONMENTAL responsibility and commitment

AVISO: Esta mensagem e eventuais anexos são susceptíveis de conter informação sujeita a sigilo profissional, ao regime legal de protecção de dados pessoais, de direitos de autor ou outro, pelo que a sua divulgação depende de autorização do remetente. As opiniões emitidas não vinculam necessariamente a Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Mafra. No caso desta mensagem ser recebida com erro ou por destinatários indevidos, solicita-se a sua destruição e subsequente aviso para [mafra@ccammafra.pt](mailto:mafra@ccammafra.pt). A mensagem foi filtrada por um detector de vírus, pelo que o remetente e a empresa não se responsabilizam por danos provocados por terceiros no sistema de informação do destinatário.

WARNING: This message or attachments, if any, may be subject to professional confidentiality, personal data protection, copyright or other legal disclosure restrictions, and, therefore, access by anyone else is subject to the sender's authorization. Any views expressed do not necessarily reflect those of Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Mafra. If you are not the intended addressee or have received this e-mail in error, please delete it and notify [mafra@ccammafra.pt](mailto:mafra@ccammafra.pt). A virus checker swept outgoing e-mail. Therefore, neither the sender nor the company accept any responsibility or liability whatsoever for any adverse effects on your systems or data arising from intercepted, corrupted or virus infected e-mail.

De: Património <[Patrimonio@cm-mafra.pt](mailto:Patrimonio@cm-mafra.pt)>

Enviada: 10 de outubro de 2022 18:21

Para: Manuela [REDACTED] <[REDACTED]>; Acélia [REDACTED] <[REDACTED]>

Cc: Dulce Lourenço <[dulcelourenco@cm-mafra.pt](mailto:dulcelourenco@cm-mafra.pt)>; Ana Viana <[anaviana@cm-mafra.pt](mailto:anaviana@cm-mafra.pt)>; Carla Costa <[carlacosta@cm-mafra.pt](mailto:carlacosta@cm-mafra.pt)>

Assunto: Alienação de prédio rústico designado Quinta da Figueira Branca

Exmo(s). Senhor(es),

Na sequência e em conformidade com o despacho do Sr. Presidente, exarado na Informação Interno/2022/11770, em 3 de outubro de 2022, dirigimo-nos a V. Exa, na qualidade de proprietário do prédio rústico, com a área de 101.416,00 m<sup>2</sup>, designado por Quinta da Figueira Branca, sito em Mafra, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 317, da Secção Cadastral H, da Freguesia de Mafra, descrito na Conservatória do Registo Predial de Mafra, sob o n.º 7671/20090731, da mesma freguesia, o qual foi identificado pelos Serviços Municipais como apto a acolher a edificação de um novo edifício escolar bem como a prosseguir a estratégia local de habitação através da edificação de fogos a disponibilizar em regime de arrendamento mais favorável a acessível aos seus munícipes.

Assim, serve o presente para questionar V. Exa. se tem interesse em proceder à alienação do referido imóvel, e em caso afirmativo, qual o preço da venda e demais condições de alienação e pagamento porque aceita fazê-lo.

Face ao exposto, desde já muito se agradece pronuncia, por parte de V.<sup>a</sup> Exa., relativamente à pretensão ora apresentada.

Com os melhores cumprimentos,

Dulce Lourenço  
Diretora do Departamento Financeiro

(No uso da competência delegada pelo Despacho n.º 123/2022-PCM, de 31 de agosto)

Câmara Municipal de Mafra



Praça do Município, 2644-001 Mafra  
Telef.: 261 810 100  
e-mail: [dulcelourenco@cm-mafra.pt](mailto:dulcelourenco@cm-mafra.pt)  
Site: [www.cm-mafra.pt](http://www.cm-mafra.pt)



/cc

**Carla Costa**

---

**De:** Património  
**Enviado:** 10 de outubro de 2022 18:21  
**Para:** [REDACTED]; [REDACTED]  
**Cc:** Dulce Lourenço (dulcelourenco@cm-mafra.pt); Ana Viana (anaviana@cm-mafra.pt); Carla Costa  
**Assunto:** Alienação de prédio rústico designado Quinta da Figueira Branca

Exmo(s). Senhor(es),

Na sequência e em conformidade com o despacho do Sr. Presidente, exarado na Informação Interno/2022/11770, em 3 de outubro de 2022, dirigimo-nos a V. Exa, na qualidade de proprietário do prédio rústico, com a área de 101.416,00 m<sup>2</sup>, designado por Quinta da Figueira Branca, sito em Mafra, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 317, da Secção Cadastral H, da Freguesia de Mafra, descrito na Conservatória do Registo Predial de Mafra, sob o n.º 7671/20090731, da mesma freguesia, o qual foi identificado pelos Serviços Municipais como apto a acolher a edificação de um novo edifício escolar bem como a prosseguir a estratégia local de habitação através da edificação de fogos a disponibilizar em regime de arrendamento mais favorável e acessível aos seus munícipes.

Assim, serve o presente para questionar V. Exa. se tem interesse em proceder à alienação do referido imóvel, e em caso afirmativo, qual o preço da venda e demais condições de alienação e pagamento porque aceita fazê-lo.

Face ao exposto, desde já muito se agradece pronuncia, por parte de V.ª Exa., relativamente à pretensão ora apresentada.

Com os melhores cumprimentos,

Dulce Lourenço  
Diretora do Departamento Financeiro

(No uso da competência delegada pelo Despacho n.º 123/2022-PCM, de 31 de agosto)

Câmara Municipal de Mafra



Praça do Município, 2644-001 Mafra  
Telef: 261 810 100  
e-mail: [dulcelourenco@cm-mafra.pt](mailto:dulcelourenco@cm-mafra.pt)  
Site: [www.cm-mafra.pt](http://www.cm-mafra.pt)



/CC





## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

### PARECER

.....

O(A) Vereador(a),

.....

O(A) Diretor(a) de Departamento,

.....

O(A) Chefe de Divisão

### DESPACHO

1. Concordo c/ a presente informação.
2. Notifique-se os proprietários nos moldes referidos
3. Proceda-se à avaliação dos imóveis através da Comissão Municipal e de plano insista no CMVM. 03.10.22

O Presidente da Câmara,

(Hélder Sousa Silva)

### INFORMAÇÃO Interno/2022/11770

**ASSUNTO:** Aquisição de dois terrenos para a construção do novo equipamento educativo EBI/JI de Mafra (Escola Básica Integrada com Jardim de Infância), construção de habitações para arrendamento no regime de Renda Apoiada e Renda Reduzida, bem como para outros edifícios/ equipamentos que o Município de Mafra considere adequados

Exmo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Mafra,

1. De acordo com o estudo técnico elaborado no Departamento de Educação, Desporto e Juventude da Câmara Municipal de Mafra (Anexo I), relativo à necessidade de ampliação da rede escolar do Concelho de Mafra, foi apurado e validado, em sede de revisão da Carta Educativa (prevista no Decreto-Lei n.º 21/2019 de 30 de janeiro), no Conselho Municipal de Educação, pela Direção-Geral dos Estabelecimentos Escolares (DGEstE) e, ainda, em reunião com sua Excelência, o Sr. Ministro da Educação, que será necessário promover a construção de mais 100



## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

salas de aula no curto/médio prazo, face ao expectável crescimento da população, conjugado com a sobrelotação atual que as escolas já registam.

2. A distribuição das novas salas, pelo território do Município, será efetuada através da construção de duas novas escolas (nova EBI/JI de Mafra e a nova EB do 2.º e 3.º ciclo do Milharado- Póvoa da Galega), e pela ampliação de escolas já existentes, de acordo com a seguinte tabela:

### PROPOSTAS DE REORDENAMENTO DA REDE EDUCATIVA DO CONCELHO DE MAFRA

Construção	Ampliação	N.º total de salas
	• Ampliação da EB/S António Bento Franco (14 salas)	9 salas da educação pré-escolar
	• Ampliação da EB/S Prof. Armando de Lucena (14 salas)	+
• Nova EBI/JI de Mafra (4 salas JI + 8 salas 1.º CEB + 25 salas 2.º/3.º CEB)	• Ampliação do JI Venda do Pinheiro (2 salas)	13 salas do 1.º CEB
	• Ampliação da EB Prof. João Dias Agudo (2 salas 1.º CEB)	+
• Nova EB2,3 do Milharado - Póvoa da Galega (25 salas)	• Ampliação da EB da Freguesia da Carvoeira (1 sala JI + 3 salas 1.º CEB)	78 salas dos 2.º/3.º CEB e Secundário
	• Ampliação da EB das freguesias de Igreja Nova e Cheleiros (1 sala JI)	=
	• Ampliação da EB da Malveira (1 sala JI)	100 salas

Da responsabilidade do Ministério da Educação

Da responsabilidade do Município de Mafra

3. O novo equipamento escolar EBI/JI de Mafra funcionará como Escola Básica Integrada, com 4 salas para a valência de jardim de infância, 8 salas para o 1.º Ciclo do ensino básico e 25 salas para o 2.º e 3.º ciclo do ensino básico. Este equipamento permitirá aumentar a oferta de JI, 1.º, 2.º e 3.º CEB na freguesia sede de concelho e libertar espaço na EB de Mafra (atualmente com uma taxa de ocupação de 148%), de modo a que esta receba turmas de ensino secundário contribuindo, simultaneamente, para o alívio da Escola Secundária José Saramago-Mafra.



## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

4. De acordo com a nova legislação que concretiza a descentralização de competências no domínio da Educação (Decreto-Lei n.º 21/2019 de 30 de janeiro), conjugado com o Acordo estabelecido entre a ANMP e o Governo em julho de 2022, compete ao Município de Mafra desenvolver todas as diligências para adequar a rede escolar às necessidades atuais e futuras do Concelho, de acordo com o estudo *supra* descrito, sem embargo de o Ministério da Educação dever responsabilizar-se pelos custos da construção, manutenção e ampliação dos equipamentos escolares do 2.º e 3.º ciclo e do ensino secundário; e o Município, por seu turno, continuar a responder, na sua totalidade, pela rede de jardins de infância e de escolas do 1.º ciclo do ensino básico.
5. Assim, as diligências para encontrar os terrenos, desenvolver os projetos e lançar os concursos de empreitada para as obras de todas as escolas (novas e ampliações) da rede pública do Concelho de Mafra, deverão ser desenvolvidas pelo Município de Mafra, em articulação com o Ministério da Educação.
6. Para todas as intervenções, o Município de Mafra já dispõe de terreno ou espaço adequado, com exceção da EBI/JI de Mafra, para a qual se estudou a possibilidade de utilizar um terreno municipal situado na Quinta das Pevides-Mafra, com cerca de 0,9 hectares, que foi cedido ao Município de Mafra, no âmbito de um loteamento, mas que, após a realização de um estudo prévio, verificou-se que o mesmo é insuficiente para acomodar todas as valências que a EBI/JI de Mafra deve conter, pois, mesmo com 3 pisos de salas de aula, e 1 piso enterrado de estacionamento para os veículos dos docentes e do pessoal não docente, não possui logradouro suficiente para o número de alunos em causa.

Além disso, não possui espaço envolvente que permita estacionamento dos veículos dos pais e encarregados de educação e dos transportes públicos, que uma escola desta dimensão exige, pondo em causa o funcionamento da escola e a estabilidade da zona habitacional envolvente. Assim, torna-se necessário encontrar um terreno adequado, na proximidade das principais vias rodoviárias e dos limites da Vila de Mafra, que possa servir para instalar a nova EBI/JI de Mafra.

7. Em termos de área, para construção das salas, espaços sociais, pavilhão e logradouro, deve ser previsto pelo menos 2,0 hectares, para que a escola se possa





## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

desenvolver no máximo em 2 pisos, sendo desejável que, por questões de preço e acessibilidade, se opte por um piso na maior extensão possível, ficando assim garantida a possibilidade de posteriores ampliações. Além disso, deve ser previsto estacionamento para cerca de 400 veículos, ou seja, mais 2,0 hectares. Em suma, prevê-se a necessidade de aquisição de um terreno com pelo menos 4,0 hectares de área para construção escolar.

8. Adicionalmente, o Município de Mafra dispõe de uma Estratégia Local de Habitação, cuja redação vigente foi aprovada pela Assembleia Municipal, em 28/04/2022, sob proposta da Câmara Municipal ocorrida em 22/04/2022, e que mereceu também a aprovação do IHRU, IP., com efeitos a 01/09/2022, o qual comparticipará parte do investimento a realizar, podendo, ainda, o Município candidatar-se aos fundos do PRR, na Componente 2 - Habitação.

Esta estratégia configura um instrumento de identificação de prioridades e metas a alcançar pelo território, em matéria habitacional, preconizando a aquisição de terrenos para construção e/ou reabilitação de fogos a disponibilizar em regime de arrendamento em condições mais favoráveis e acessíveis aos seus munícipes, designadamente no regime de Renda Apoiada (habitação social) e de Renda Reduzida, dirigida aos mais jovens.

Para o efeito, o Município carece de adquirir terrenos adequados, em dimensão e acessibilidade, nomeadamente.

9. Feita a análise das possibilidades de localização dentro da Vila de Mafra ou no perímetro exterior da Vila de Mafra, verifica-se que:
- a) Dentro dos atuais limites da Vila de Mafra não existe nenhum terreno livre com essas dimensões;
  - b) Dentro do Parque Desportivo Municipal de Mafra, e após a construção do novo Centro de Saúde, deixou de existir espaço disponível, pois todo o espaço existente está ocupado com infraestruturas que não podem nem devem ser suprimidas ao usufruto público;
  - c) Consultado o Inventário do Património Municipal, o Município de Mafra não dispõe de nenhum terreno com estas características na envolvente da Vila de Mafra;

Handwritten signature and initials.



## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

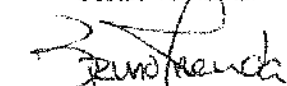
- d) Foram referenciados dois terrenos contíguos, que faziam parte da antiga Quinta da Figueira Branca. Tal como pode ser observado em planta anexa, trata-se do Art.º 315-H/Mafra (atravessado por autoestrada), sendo que só se pretende 32.143,00m<sup>2</sup> de terreno urbano (zona Nascente da A21) e, todo o Art.º 317-H/Mafra, que possui uma área de 101.416,00m<sup>2</sup>, sendo que, dessa área total, cerca de 4 hectares são terreno urbano. No total dos dois artigos, contamos com cerca de 7,5 hectares de terreno urbano e de 6 hectares de terreno agrícola.

Face ao exposto, propõe-se:

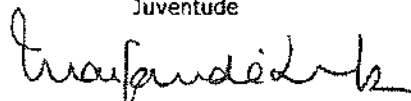
- Que face ao estudo prévio desenvolvido para a Quinta das Pevides-Mafra, se considere, pelas razões acima descritas, que este terreno não tem condição de ser o local de implantação da nova EBI/JI de Mafra;
- Que se inicie o processo de aquisição de dois novos terrenos para a instalação da referida escola e construção de habitações para arrendamento no regime de Renda Apoiada e Renda Reduzida, conforme preconizado pela Estratégia Local de Habitação de Mafra.
- Que se notifique o Sr. Francisco Madail Rosa, proprietário do Art.º 315-H/Mafra, questionando se vende parte deste artigo (zona nascente da A21, com 32.143,00 m<sup>2</sup>) e, em caso afirmativo, qual o valor e as condições de pagamento;
- Que se notifique a Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Mafra, proprietária do Art.º 317-H/Mafra (101.416,00 m<sup>2</sup>), questionando se o mesmo está à venda e, em caso afirmativo, qual o valor de venda e as condições de pagamento.

Mafra, 29 de setembro de 2022

O Diretor do Departamento de  
Urbanismo e de Planeamento e  
Gestão Territorial

  
Bruno Miranda

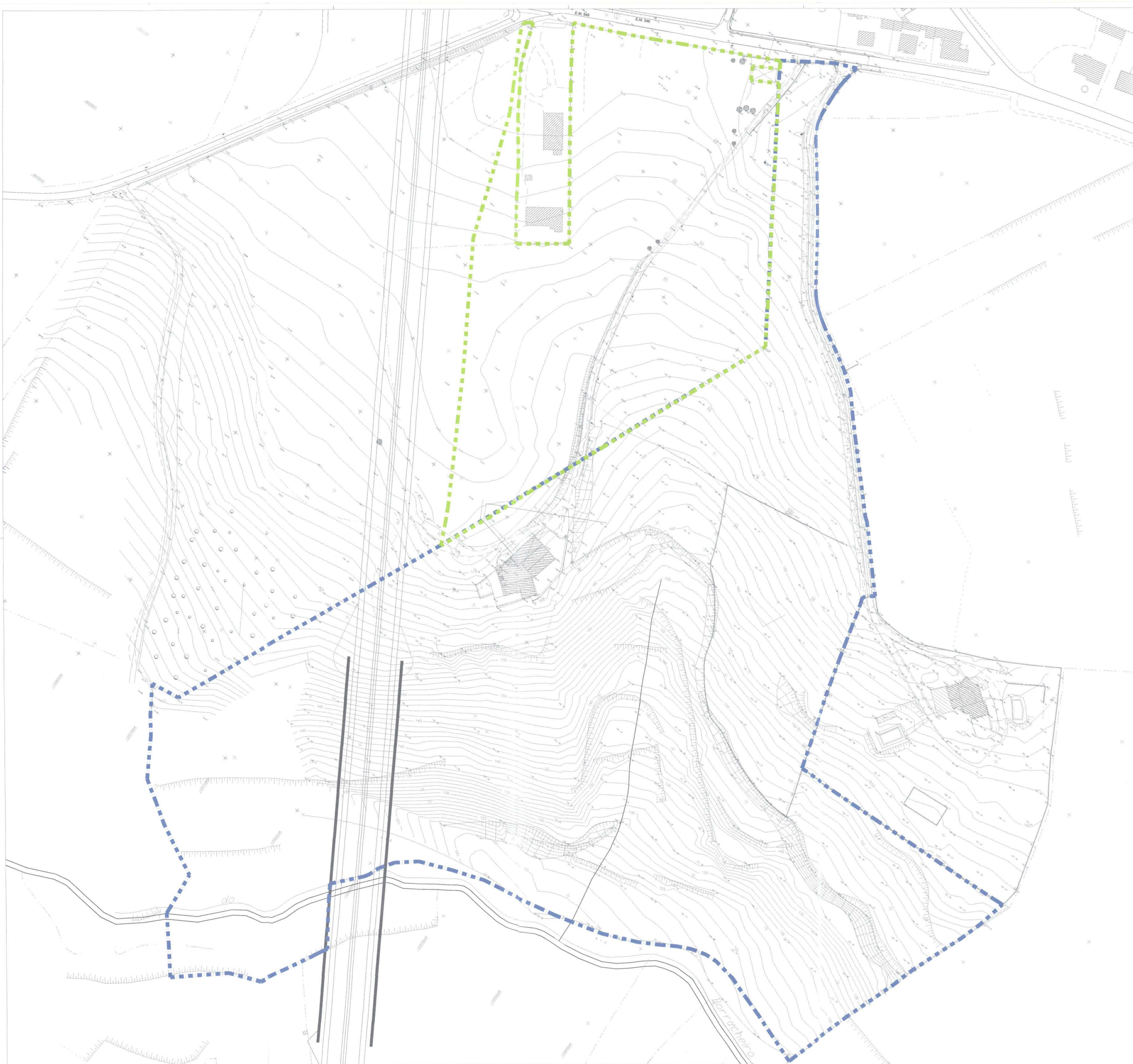
A Diretora do Departamento  
de Educação, Desporto e  
Juventude

  
Margarida Infante

A Diretora do Departamento de  
Desenvolvimento  
Socioeconómico

  
Ana Martins





ELEMENTOS PARA REGISTOS PEDIAIS	
DESIGNAÇÃO	ÁREA/UNID.
ÁREA DO TERRENO	32143.00m <sup>2</sup>
ÁREA DO TERRENO	101416.00m <sup>2</sup>

<b>CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA</b>		<b>DOMA</b> DEPARTAMENTO DE OBRAS, MUNICÍPIAS E AMBIENTE	
Nº. DE ARQUIVO: <b>MFR-09_2022</b> Nº. PROCESSO: _____ DATA: <b>Setembro/2022</b>	DESIGNAÇÃO: <b>PLANTA DE IMPLANTAÇÃO</b>	ESCALA: <b>1/1000</b> FASE DO PROJECTO: _____	DESENHO Nº: <b>01</b>





## **PARQUE ESCOLAR DO MUNICÍPIO DE MAFRA**

### **ESTUDO TÉCNICO (Sinopse)**

1. Parque Escolar do Município de Mafra, breve enquadramento
2. Atualidade da Educação no Município de Mafra, em números
  - 2.1. Educação pré-escolar
  - 2.2. 1.º Ciclo do Ensino Básico
  - 2.3. 2.º e 3.º ciclos do ensino básico e ensino secundário
3. Demografia e previsão para 2025 e 2029
  - 3.1. População atual
  - 3.2. Projeções da população residente
    - 3.2.1. Previsão do número de alunos por nível de ensino e ciclo de estudos para o ano letivo 2024/2025
4. Propostas de (Re)Ordenamento da Rede Educativa
  - 4.1. Custos com Intervenções anteriores
  - 4.2. Custos previstos com as Intervenções futuras
    - 4.2.1. EBI/JI de Mafra
    - 4.2.2. EB23 do Milharado – Póvoa da Galega
    - 4.2.3. EBS António Bento Franco - Ericeira
    - 4.2.4. EBS Prof. Armando de Lucena - Malveira
    - 4.2.5. JI da Venda do Pinheiro
    - 4.2.6. EB Professor João Dias Agudo – Póvoa da Galega
    - 4.2.7. EB da Freguesia da Carvoeira
    - 4.2.8. EB da Malveira
    - 4.2.9. EB das Freguesias de Igreja Nova e Cheleiros



### **1. Parque Escolar do Município de Mafra, breve enquadramento**

A rede educativa pública do Município de Mafra está organizada em quatro agrupamentos de escolas e uma escola secundária não agrupada, num total de 34 estabelecimentos de educação e ensino.

O Agrupamento de Escolas Professor Armando de Lucena, criado em 2004/2005, é atualmente composto por três Escolas Básicas (EB Artur Patrocínio – em Azueira; EB de S. Miguel – Enxara do Bispo e a EB da Malveira), uma Escola Básica do 1.º Ciclo (EB de S. Silvestre), um Jardim de Infância, ambos do Gradil, e um estabelecimento dos 2.º e 3.º Ciclos do Ensino Básico e do Ensino Secundário.

O Agrupamento de Escolas da Ericeira foi criado em 1999/2000, sendo atualmente composto por dez estabelecimentos de educação/ensino, nomeadamente cinco Jardins de Infância, quatro Centros Escolares e um estabelecimento dos 2.º e 3.º Ciclos do Ensino Básico e do Ensino Secundário.

O Agrupamento de Escolas de Mafra, constituído em 2004, integra atualmente nove estabelecimentos de educação e ensino: três estabelecimentos de educação pré-escolar, quatro estabelecimentos do 1.º Ciclo do Ensino Básico com Educação Pré-Escolar, um estabelecimento de 1.º Ciclo do Ensino Básico e um estabelecimento dos 2.º e 3.º Ciclos do Ensino Básico.

Por sua vez, o Agrupamento de Escolas da Venda do Pinheiro, constituído em 2006/2007, é composto por três estabelecimentos de educação pré-escolar, três estabelecimentos do 1.º Ciclo do Ensino Básico com Educação Pré-Escolar, um estabelecimento do 1.º Ciclo do Ensino Básico e um estabelecimento do 2.º e 3.º Ciclos do Ensino Básico.

Existe, também, uma escola secundária não agrupada e dois estabelecimentos da rede particular e cooperativa com contratos de associação ao nível dos 2.º e 3.º Ciclos do Ensino Básico e Ensino Secundário. Refira-se, também, a existência de uma escola profissional.

**N.º de Estabelecimentos de Educação e Ensino (rede pública)**

<b>Valência</b>	<b>N.º de Estabelecimentos</b>
Jardim de Infância	12
Escola Básica do 1.º Ciclo	4
Escola Básica com Jardim de Infância	13
Escola Básica dos 2.º e 3.º ciclos	2
Escola Básica dos 2.º e 3.º ciclos e Secundária	2
Escola Secundária	1
<b>TOTAL</b>	<b>34</b>



### Distribuição dos estabelecimentos da rede educativa (pública) e território dos agrupamentos escolares







## 2. Atualidade da Educação no Município de Mafra, em números

### 2.1. Educação pré-escolar

A rede pública de educação pré-escolar apresenta uma capacidade máxima total de 1.540 crianças (considerando 20 crianças/sala) distribuídas por 77 salas: 13 no AE Prof. Armando de Lucena, 22 no AE da Ericeira, 21 no AE de Mafra e 21 no AE da Venda do Pinheiro, resultando, em termos globais, em 113,4% de ocupação.

#### Capacidade e taxa de ocupação dos estabelecimentos com educação pré-escolar (rede pública)

Estabelecimento		Capacidade atual			Ocupação 2021/2022	Taxa de ocupação
		N.º de salas	N.º mínimo de crianças	N.º máximo de crianças	N.º de crianças	(20 crianças/sala)
AE Prof. Armando de Lucena	JI Artur Patrocínio - Azueira	4	80	100	88	110,0%
	JI de São Miguel - Enxara do Bispo	3	60	75	87	145,0%
	JI do Gradil	2	40	50	45	112,5%
	JI da Malveira	4	80	100	85	106,3%
	<b>subtotal</b>	<b>13</b>	<b>260</b>	<b>325</b>	<b>305</b>	<b>117,3%</b>
AE da Ericeira	JI da Freguesia da Carvoeira	3	60	75	65	108,3%
	JI das Azenhas dos Tanoeiros	2	40	50	34	85,0%
	JI do Barril	2	40	50	36	90,0%
	JI da Encarnação	2	40	50	40	100,0%
	JI da Ericeira	6	120	150	145	120,8%
	JI de Ribamar	2	40	50	43	107,5%
	JI de Santo Isidoro	2	40	50	40	100,0%
	JI da Freguesia de Sto. Isidoro	3	60	75	65	108,3%
<b>subtotal</b>	<b>22</b>	<b>440</b>	<b>550</b>	<b>468</b>	<b>106,4%</b>	
AE de Mafra	JI das Freg. de Igreja Nova e Cheleiros	5	100	125	117	117,0%
	JI de Mafra	4	80	100	95	118,8%
	JI da Barreiralva	1	20	25	20	100,0%
	JI do Quintal	2	40	50	45	112,5%
	JI Dr. Sanches de Brito - Mafra	6	120	150	145	120,8%
	JI de São Miguel de Alcaíça	2	40	50	45	112,5%
	JI do Sobral da Abelheira	1	20	25	20	100,0%
<b>subtotal</b>	<b>21</b>	<b>420</b>	<b>525</b>	<b>487</b>	<b>116,0%</b>	
AE da Venda do Pinheiro	JI do Milharado	3	60	75	70	116,7%
	JI Prof. João Dias Agudo - Póvoa da Galega	4	80	100	94	117,5%
	JI de São Miguel Milharado	4	80	100	85	106,3%
	JI de Santo Estevão das Galés	2	40	50	45	112,5%
	JI da Venda do Pinheiro	4	80	100	98	122,5%
	JI Beatriz Costa - Charneca	4	80	100	95	118,8%
<b>subtotal</b>	<b>21</b>	<b>420</b>	<b>525</b>	<b>487</b>	<b>116,0%</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>77</b>	<b>1 540</b>	<b>1 925</b>	<b>1 747</b>	<b>113,4%</b>	



## 2.2. 1.º Ciclo do Ensino Básico

No Município de Mafra, a capacidade total instalada, no 1.º ciclo do ensino básico, é de 3.420 alunos (considerando 20 alunos/turma), distribuídos por 171 salas, resultando, em termos globais, em 99,8% de ocupação.

**Capacidade e taxa de ocupação dos estabelecimentos do 1.º CEB (rede pública)**

Estabelecimento	Capacidade instalada			Ocupação 2021/2022		Taxa de ocupação (20 alunos/turma)	
	N.º total de salas	N.º mínimo de alunos	N.º máximo de alunos	N.º de alunos	N.º de turmas		
AE Prof. Armando de Lucena	EB Artur Patrocínio - Azueira	7	140	168	115	6	82,1%
	EB de São Silvestre Gradil	4	80	96	58	3	72,5%
	EB de São Miguel - Enxara do Bispo	5	100	120	102	5	102,0%
	EB da Malveira	13	260	312	261	12	100,4%
	<b>subtotal</b>	<b>29</b>	<b>580</b>	<b>696</b>	<b>536</b>	<b>26</b>	<b>92,4%</b>
AE da Ericeira	EB da Freg. da Carvoeira	5	100	120	128	6	128,0%
	EB da Freg. da Encarnação	12	240	288	158	8	65,8%
	EB da Ericeira	22	440	528	486	22	110,5%
	EB da Freg. de Sto. Isidoro	10	200	240	200	10	100,0%
	<b>subtotal</b>	<b>49</b>	<b>980</b>	<b>1 176</b>	<b>972</b>	<b>46</b>	<b>99,2%</b>
AE de Mafra	EB das Freguesias de Igreja Nova e Chaleiros	11	220	264	172	8	78,2%
	EB Hélia Correia - Mafra	24	480	576	537	24	111,9%
	EB Dr. Sanches de Brito - Mafra	14	280	336	307	14	109,6%
	EB de São Miguel de Alcaíça	5	100	120	112	5	112,0%
	EB do Sobral da Abelheira	2	40	44	36	2	90,0%
	<b>subtotal</b>	<b>56</b>	<b>1 120</b>	<b>1 340</b>	<b>1 164</b>	<b>53</b>	<b>103,9%</b>
AE da Venda do Pinheiro	EB de São Miguel Milharado	11	220	264	195	9	88,6%
	EB Prof. João Dias Agudo - Póvoa da Galega	6	120	144	133	6	110,8%
	EB de Sto. Estevão das Galés	4	80	96	74	4	92,5%
	EB n.º 1 da Venda do Pinheiro	16	320	384	338	15	105,6%
	<b>subtotal</b>	<b>37</b>	<b>740</b>	<b>888</b>	<b>740</b>	<b>34</b>	<b>100,0%</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>171</b>	<b>3 420</b>	<b>4 100</b>	<b>3 479</b>	<b>159</b>	<b>99,8%</b>



### **2.3. 2.º e 3.º ciclos do ensino básico e ensino secundário**

Em termos globais, verifica-se uma taxa de ocupação, para os estabelecimentos que respondem aos 2.º e 3.º ciclos, de 130%, no ano letivo de 2021/2022, considerando a capacidade máxima de 28 alunos/turma. Importa referir que:

- todos os estabelecimentos da rede pública com 2.º e 3.º CEB estão acima da sua capacidade máxima. Mesmo excluindo da Escola Básica e Secundária Prof. Armando de Lucena - Malveira e da Escola Básica e Secundária António Bento Franco - Ericelra os alunos do ensino secundário, a taxa de ocupação destes estabelecimentos continuaria acima dos 100% (120% e 148%, respetivamente);
- o Agrupamento de Escolas de Mafra é o que apresenta a maior taxa de ocupação global, com cerca de 148%, sendo ao mesmo tempo o que tem maior capacidade em termos de número de salas (33);
- o Colégio Miramar tem 33 turmas de 2.º e 3.º CEB com contrato de associação (8.557 alunos), o que, para um total de 38 salas, corresponde a uma taxa de ocupação de 80%.

Relativamente ao ensino secundário, a capacidade global corresponde a 99 salas considerando as 40 salas da Escola Secundária José Saramago - Mafra, as nove salas do colégio Miramar, as 31 salas do Colégio Santo André e as 19 salas da sede da Escola Técnica e Profissional de Mafra. Neste contexto, os estabelecimentos com ensino secundário apresentam uma taxa de ocupação global de 98%.

De salientar que a Escola Secundária José Saramago - Mafra tem 40 salas de aula regulares e, no ano letivo de 2021/2022, está a funcionar com 73 turmas e um total de 1.725 alunos, o que significa uma taxa de ocupação de 154%, considerando 28 alunos por sala.





**Capacidade e taxa de ocupação dos estabelecimentos dos 2.º e 3.º CEB e ensino secundário  
(ensino público)**

Estabelecimento	Capacidade atual		2021/2022			Observações
	N.º de salas de aula	N.º máximo de alunos (28/sala)	Alunos matriculados	N.º Turmas	Taxa de ocupação	
Escola Básica e Secundária Prof. Armando de Lucena - Malveira	21	588	793	33	135%	6 turmas de ensino secundário (88 alunos)
Escola Básica e Secundária António Bento Franco - Ericeira	21	588	998	35	170%	5 turmas de ensino secundário (126 alunos)
Escola Básica de Mafra	33	924	1.371	56	148%	
Escola Básica da Venda do Pinheiro	30	840	1.173	44	140%	
Colégio Miramar	38	1.064	855	33	80%	Total de 47 salas, menos 9 afetas ao ensino secundário
<b>TOTAL 2.º e 3.º CEB (com secundário)</b>	<b>143</b>	<b>4.004</b>	<b>5.190</b>	<b>201</b>	<b>130%</b>	
Escola Secundária José Saramago - Mafra	40	1.120	1.725	73	154%	
Colégio Miramar	9	252	267	11	106%	
Colégio Santo André	31	868	336	13	39%	12 salas afetas ao ensino secundário + 19 salas devolutas
Escola Técnica e Profissional de Mafra	19	532	378	18	71%	Apenas na sede (existem mais 3 turmas em 2 polos nos colégios St. André e Miramar)
<b>TOTAL Secundário</b>	<b>99</b>	<b>2.772</b>	<b>2.706</b>	<b>115</b>	<b>98%</b>	

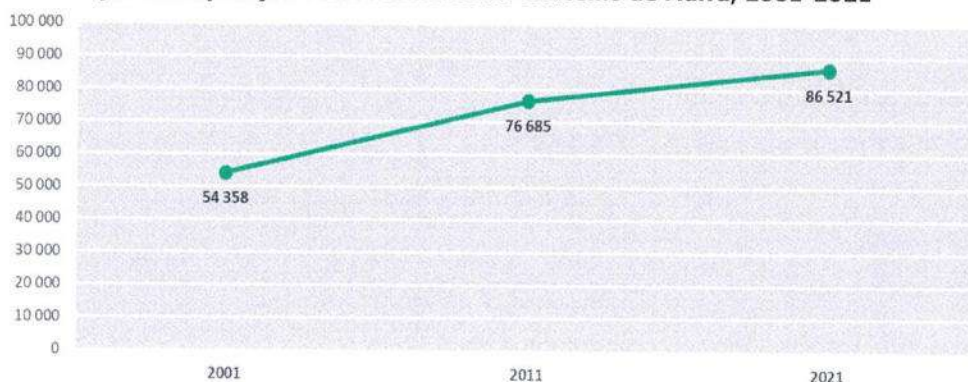


### 3. Demografia e previsão para 2025 e 2029

#### 3.1. População atual

O Município de Mafra tinha, em 2021, 86.521 residentes, o que representa cerca de 3% da população total residente na Área Metropolitana de Lisboa (AML). No período 2001-2021, a variação da população total residente foi de 59,2%, o maior crescimento verificado na AML e inverso ao verificado para o Continente, que, nesse período temporal, registou uma taxa de variação negativa (-0,1%). Nos últimos 10 anos (2011-2021), a variação da população residente foi igualmente positiva, mas menos acentuada, cerca de 12,8%. O Município de Mafra foi o segundo município do país que registou o maior acréscimo de população no período 2011-2021 (o primeiro foi Odemira com um crescimento de 13,3%).

**Evolução da População Total residente no concelho de Mafra, 2001-2021**



Quanto à distribuição da população total residente, por freguesia, as freguesias mais populosas são Mafra, Ericeira e União de Freguesias de Venda do Pinheiro e Santo Estêvão das Galés que, juntas, concentram cerca de 51% da população residente no município.

**População Total residente no município de Mafra, por freguesia, e variação (%) 2011-2021**

Freguesias	População residente		% no Concelho 2021	Variação (%) 2011/2021
	2011	2021		
Carvoeira	2.155	2.848	3,3	32,2
Encarnação	4.798	4.918	5,7	2,5
Ericeira	10.260	12.359	14,3	20,5
Mafra	17.986	20.783	24,0	15,6
Milharado	7.023	7.645	8,8	8,9
Santo Isidoro	3.814	4.396	5,1	15,3
UF Azeira e Sobral da Abelheira	4.316	4.434	5,1	2,7
UF Enxara do Bispo, Gradil e Vila Franca do Rosário	3.837	3.979	4,6	3,7
UF Igreja Nova e Cheleiros	4.384	4.695	5,4	7,1
UF Malveira e São Miguel de Alcainça	8.257	9.648	11,2	16,8
UF Venda do Pinheiro e Santo Estêvão das Galés	9.855	10.816	12,5	9,8
<b>Município de Mafra</b>	<b>76.685</b>	<b>86.521</b>	<b>100,0</b>	<b>12,8</b>

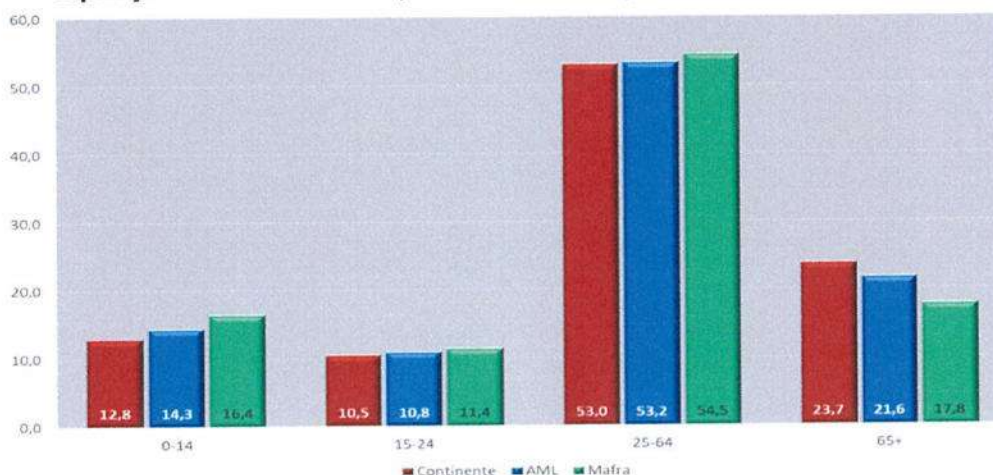




A variação populacional nas freguesias, na década de 2011-2021, segue a tendência de crescimento verificada para o Município. O crescimento mais acentuado da população residente verificou-se nas freguesias da Carvoeira (+32,2%) e da Ericeira (+20,5%) e na União de Freguesias da Malveira e São Miguel de Alcainça (+16,8%).

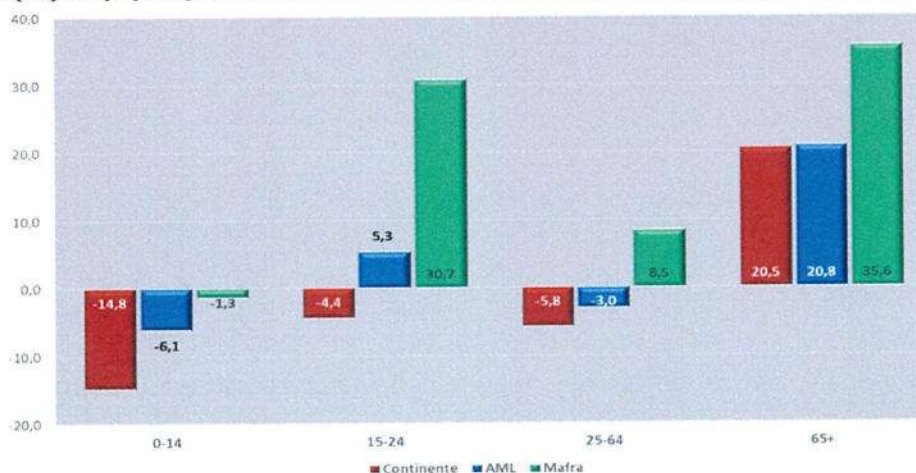
A análise por grupos etários, revela que residiam, em 2021, 24.013 jovens com menos de 25 anos, 47.130 indivíduos com idades compreendidas entre os 25 e os 65 anos e 15.378 idosos com 65 anos ou mais. O peso relativo de cada grupo etário, no total da população residente no Município, evidencia uma estrutura etária mais jovem do que a da Área Metropolitana de Lisboa.

**População residente em Mafra, AML e Continente por grupos etários, em 2021 (%)**



O peso relativo de jovens (< 25 anos) a residir no concelho continua a ser superior ao peso relativo da população mais idosa, sendo que a população com idades compreendidas entre os 15 e os 24 anos cresceu 30,7% entre 2011 e 2021, valor que fica acima do registado para a AML (+5,3%) e contrária a tendência de decréscimo verificada no Continente (-4,4%).

**Variação (%) da população residente em Mafra, AML e Continente por grupos etários, 2011- 2021**







### **3.2. Projeções da população residente**

De 2021 para 2029, prevê-se o aumento de 16,6% da população total residente no Concelho de Mafra, passando de 86.521 para 100.867 residentes. Prevê-se um aumento de 24,4% no grupo etário dos 0 aos 14 anos; de 31,9% no grupo etário dos 15 aos 24 anos; de 13,8% no grupo etário dos 25 aos 64 anos e de 8,1% no grupo etário +65 anos.

**Evolução da população residente em Mafra, por grupo etário**

<b>Ano</b>	<b>Total</b>	<b>0-14</b>	<b>15-24</b>	<b>25-64</b>	<b>65+</b>
1991	43 731	8 210	6 521	22 718	6 282
1992	45 377	8 051	6 911	23 663	6 752
1993	45 950	7 971	7 050	24 030	6 899
1994	46 712	7 960	7 177	24 510	7 065
1995	47 586	7 874	7 332	25 065	7 315
1996	48 575	7 914	7 347	25 834	7 480
1997	49 711	8 029	7 359	26 624	7 699
1998	50 992	8 195	7 365	27 484	7 948
1999	52 460	8 431	7 338	28 508	8 183
2000	54 141	8 808	7 225	29 610	8 498
2001	54 358	8 746	7 210	29 934	8 468
2002	58 588	9 915	7 610	32 102	8 961
2003	60 762	10 548	7 706	33 378	9 130
2004	62 902	11 201	7 698	34 660	9 343
2005	65 099	11 870	7 635	36 005	9 589
2006	67 391	12 535	7 627	37 328	9 901
2007	69 729	13 209	7 678	38 637	10 205
2008	72 041	13 846	7 805	39 819	10 571
2009	74 326	14 403	7 962	41 058	10 903
2010	76 671	14 950	8 192	42 233	11 296
2011	76 685	14 365	7 526	43 450	11 344
2012	79 297	15 232	8 510	43 609	11 946
2013	80 247	15 168	8 668	44 101	12 310
2014	81 199	15 086	9 008	44 539	12 566
2015	81 961	14 867	9 344	44 922	12 828
2016	82 581	14 661	9 655	45 235	13 030
2017	83 289	14 463	9 938	45 523	13 365
2018	84 008	14 275	10 220	45 983	13 530
2019	84 816	14 044	10 512	46 486	13 774
2020	85 295	13 761	10 735	46 835	13 964
2021	86 521	14 177	9 836	47 130	15 378
2025	96 864	17 138	12 357	51 660	15 711
2029	100 867	17 631	12 975	53 637	16 624

Em termos globais, as freguesias que registam o maior crescimento populacional são: Carvoeira (28,7%), Ericeira (26,3%), Mafra (23,4%), Milharado (20,6%), União de freguesias da Malveira e São Miguel de Alcainça (19,04%) e União de Freguesias da Venda





do Pinheiro e Santo Estevão das Galés (19,0%). No grupo etário dos 0 aos 14 anos, as freguesias que registam o maior crescimento populacional são: Ericeira (34,9%), Mafra (34,8%), Carvoeira (33,6%), União de Freguesias da Malveira e São Miguel de Alcainça (32,5%), União de Freguesias da Venda do Pinheiro e Santo Estevão das Galés (29,0%) e Milharado (26,6%).

**Evolução da população residente em Mafra, por grandes grupos etários e por freguesia**

Freguesia	Idade	1991	2001	2011	2021	2025	2029
Carvoeira	0-14	165	226	383	473	586	632
	15-24	122	180	205	283	384	420
	25-64	443	836	1 256	1 603	1 862	2 029
	65+	119	190	311	489	525	585
	<b>Total</b>	<b>849</b>	<b>1 432</b>	<b>2 155</b>	<b>2 848</b>	<b>3 358</b>	<b>3 665</b>
Encarnação	0-14	664	591	816	710	758	707
	15-24	542	577	502	587	698	690
	25-64	1 688	2 068	2 555	2 547	2 612	2 559
	65+	482	657	925	1 074	1 151	1 207
	<b>Total</b>	<b>3 376</b>	<b>3 893</b>	<b>4 798</b>	<b>4 918</b>	<b>5 219</b>	<b>5 163</b>
Ericeira	0-14	836	1 001	1 869	1 954	2 477	2 636
	15-24	663	893	990	1 302	1 746	1 885
	25-64	2 349	3 681	5 905	6 706	7 788	8 365
	65+	690	1 022	1 496	2 397	2 481	2 725
	<b>Total</b>	<b>4 538</b>	<b>6 597</b>	<b>10 260</b>	<b>12 359</b>	<b>14 493</b>	<b>15 611</b>
Mafra	0-14	1 605	1 905	3 532	3 576	4 551	4 822
	15-24	1 394	1 492	1 792	2 488	3 166	3 401
	25-64	4 717	6 309	10 379	11 431	12 925	13 704
	65+	1 107	1 570	2 283	3 288	3 435	3 720
	<b>Total</b>	<b>8 823</b>	<b>11 276</b>	<b>17 986</b>	<b>20 783</b>	<b>24 076</b>	<b>25 647</b>
Milharado	0-14	830	969	1 489	1 356	1 685	1 717
	15-24	608	732	723	965	1 223	1 289
	25-64	1 952	2 902	3 955	4 206	4 729	4 919
	65+	402	648	856	1 118	1 209	1 296
	<b>Total</b>	<b>3 792</b>	<b>5 251</b>	<b>7 023</b>	<b>7 645</b>	<b>8 846</b>	<b>9 221</b>
Santo Isidoro	0-14	562	496	658	673	695	663
	15-24	405	405	373	459	538	538
	25-64	1 354	1 618	2 151	2 373	2 440	2 465
	65+	367	473	632	891	891	941
	<b>Total</b>	<b>2 688</b>	<b>2 992</b>	<b>3 814</b>	<b>4 396</b>	<b>4 565</b>	<b>4 607</b>
UF Azueira e Sobral da Abelheira	0-14	644	562	678	603	590	518
	15-24	550	514	411	454	484	440
	25-64	1 859	2 102	2 303	2 304	2 141	1 974
	65+	559	751	924	1 073	1 098	1 119
	<b>Total</b>	<b>3 612</b>	<b>3 929</b>	<b>4 316</b>	<b>4 434</b>	<b>4 312</b>	<b>4 051</b>
UF Enxara do Bispo, Gradil e Vila Franca do Rosário	0-14	573	567	664	592	619	565
	15-24	477	444	409	458	524	505
	25-64	1 577	1 788	2 035	2 099	1 989	1 877



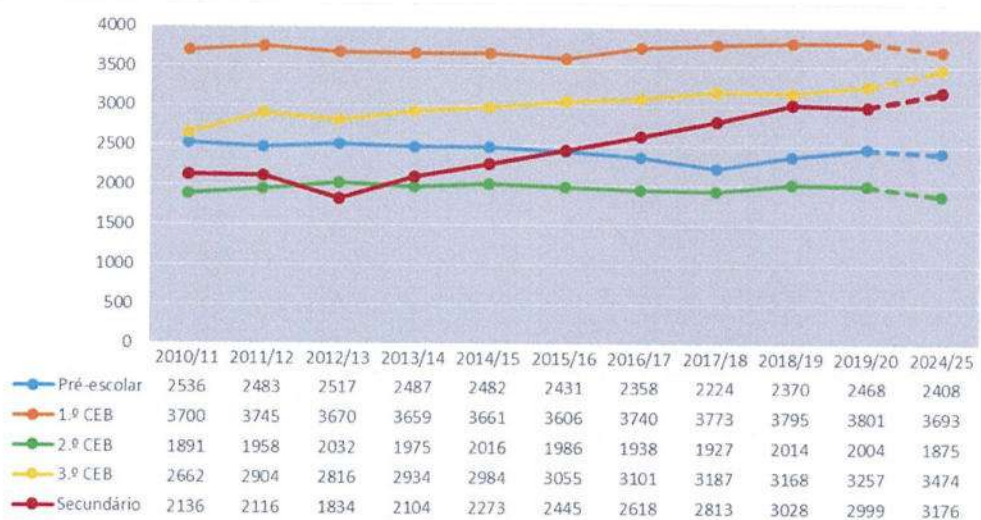


Freguesia	Idade	1991	2001	2011	2021	2025	2029
	65+	545	637	729	830	774	747
	<b>Total</b>	<b>3 172</b>	<b>3 436</b>	<b>3 837</b>	<b>3 979</b>	<b>3 906</b>	<b>3 693</b>
UF Igreja Nova e Cheleiros	0-14	535	581	705	754	828	815
	15-24	434	441	434	487	597	599
	25-64	1 645	1 984	2 483	2 486	2 542	2 493
	65+	514	639	762	968	935	946
	<b>Total</b>	<b>3 128</b>	<b>3 645</b>	<b>4 384</b>	<b>4 695</b>	<b>4 903</b>	<b>4 853</b>
UF Malveira e São Miguel de Alcainça	0-14	753	843	1 599	1 701	2 122	2 253
	15-24	596	719	774	1 073	1 377	1 475
	25-64	2 361	3 137	4 795	5 420	5 987	6 299
	65+	706	928	1 089	1 454	1 420	1 458
	<b>Total</b>	<b>4 416</b>	<b>5 627</b>	<b>8 257</b>	<b>9 648</b>	<b>10 905</b>	<b>11 485</b>
UF Venda do Pinheiro e Santo Estevão das Galés	0-14	1 043	1 005	1 972	1 785	2 226	2 303
	15-24	730	813	913	1 280	1 619	1 733
	25-64	2 773	3 509	5 633	5 955	6 645	6 953
	65+	791	953	1 337	1 796	1 792	1 882
	<b>Total</b>	<b>5 337</b>	<b>6 280</b>	<b>9 855</b>	<b>10 816</b>	<b>12 282</b>	<b>12 872</b>

### **3.2.1. Previsão do número de alunos por nível de ensino e ciclo de estudos para o ano letivo 2024/2025**

Estima-se, em 2025, um aumento do número de alunos a frequentar o 3.º Ciclo do Ensino Básico (+6,7%) e o ensino secundário (+3,9%). Na educação pré-escolar e no 1.º e 2.º ciclos prevê-se uma diminuição do número de alunos, mais acentuada no 2.º Ciclo do Ensino Básico (-6,4% face a 2019/2020).

**Evolução da população escolar em Mafra, por nível de ensino e ciclo de estudos (n.º)**







#### **4. Propostas de (Re)Ordenamento da Rede Educativa**

##### **4.1. Custos com Intervencções anteriores**

A rede educativa pública existente no concelho de Mafra apresenta um conjunto de equipamentos de construção/reconstrução recente, resultante de um programa de execução previsto na Carta Educativa de 2006 e executado praticamente na sua totalidade até 2011. Parte deste investimento, na ordem de **127 119 690,36€**, que representam cerca de **5 milhões de euros/ano** durante 25 anos, permitiu, entre outros, a construção/adaptação de 10 estabelecimentos de educação e ensino, na sua maioria centros escolares: EB Artur Patrocínio - Azueira; EB da freguesia da Carvoeira; EB da freguesia da Encarnação; EB de São Miguel – Enxara do Bispo; EB da Ericeira; EB das freguesias de Igreja Nova e Cheleiros; EB Dr. Sanches de Brito – Mafra; EB de Santo Estevão das Galés; EB da freguesia de Santo Isidoro e JI Beatriz Costa – Charneca.

Numa fase posterior, foram estabelecidos Acordos de Colaboração entre o Município de Mafra e o Ministério da Educação para ampliação, modernização e requalificação das Escolas Básicas Professor Armando de Lucena – Malveira, António Bento Franco – Ericeira, da Venda do Pinheiro e de Mafra.

A Escola Básica e Secundária Professor Armando de Lucena – Malveira contava inicialmente com 17 salas de aula e estava dimensionada para 25 turmas/750 alunos. Após obras de ampliação e requalificação, em 2017, a EBS Prof. Armando de Lucena passou a albergar 21 salas de aula regulares, resultando numa capacidade total de 868 alunos. Este estabelecimento alargou a sua oferta formativa ao ensino secundário, a partir do ano letivo 2018/2019.

A Escola Básica e Secundária António Bento Franco – Ericeira foi objeto de ampliação e requalificação em 2019 (aumento do número de salas, construção de dois laboratórios, ampliação do refeitório e redefinição da biblioteca e sala de informática), passando a abranger a oferta de ensino secundário. Inicialmente com 20 salas de aula e dimensionada para 25 turmas/750 alunos, este estabelecimento passou a albergar, desde 2019, 21 salas de aula regulares, resultando numa capacidade total de 588 alunos.

A Escola Básica da Venda do Pinheiro detinha inicialmente 19 salas de aula, tendo sido dimensionado para 28 turmas. Após obras de ampliação e requalificação, no ano letivo de 2016/2017, este estabelecimento de ensino passou a dispor de 30 salas de aula regulares, resultando numa capacidade instalada de 900 alunos.



A Escola Básica de Mafra, que inicialmente possuía 26 salas de aula e estava dimensionada para um máximo de 40 turmas/ 1.200 alunos, foi objeto de ampliação em 2017, passando a integrar um total de 33 salas de aula regulares, a par de outras salas específicas.

O custo total destas obras é de cerca de **7 milhões de euros**, dos quais **3 636 896,91€** foram comparticipados pelo Município de Mafra, nos seguintes termos:

Descrição	Custo total (S/IVA)	Custo total (C/IVA)	Custo suportado pelo Município			Custo Suportado pela Administração Central (através de Acordo com o Município)
			Comparticipação direta	Fundos comunitários	TOTAL	
EB23 da Venda do Pinheiro	701 750,13	743 855,14	249 266,31	308 625,04	557 891,35	185 963,79
EB23 da Malveira	2 179 887,02	2 310 680,24	567 430,41	1 043 249,83	1 610 680,24	700 000,00
EB23 de Mafra + Pavilhão	376 431,73	399 017,63	91 666,20	0	91 666,20	307 351,43
EB23 da Ericeira	3 137 686,35	3 325 947,53	402 014,99	974 644,12	1 376 659,11	1 949 288,42
<b>TOTAL</b>	<b>6 395 755,23</b>	<b>6 779 500,54</b>	<b>1 310 377,91</b>	<b>2 326 518,99</b>	<b>3 636 896,91</b>	<b>3 142 603,64</b>

A Câmara Municipal de Mafra encontra-se a proceder à revisão da Carta Educativa do Concelho de Mafra (2020/2021 a 2027/2028). No âmbito das intervenções propostas, importa destacar a construção de dois novos estabelecimentos destinados a satisfazer a procura pela educação pré-escolar e pelo ensino básico no concelho: uma nova EB integrada com JI do 1.º ao 3.º CEB em Mafra e uma nova EB2,3 a integrar o agrupamento da Venda do Pinheiro, no sentido de aumentar a capacidade de resposta, tendo em consideração as elevadas taxas de ocupação – com especial incidência no eixo urbano de Mafra, Malveira e Venda do Pinheiro.

A construção de um novo equipamento com 25 salas (Nova EB2,3 Milharado) irá permitir alargar a oferta de 2.º e 3.º CEB na zona oeste do concelho de Mafra. Com este novo equipamento escolar é possível libertar salas na EB2,3 da Venda do Pinheiro que serão utilizadas para o ensino secundário e desse modo libertar igualmente espaço na escola secundária José Saramago que atualmente está com uma taxa de ocupação de 154%.

O novo equipamento escolar na zona de Mafra funcionará como escola integrada com 4 salas de JI, 8 salas de 1.º CEB e 25 salas de 2.º e 3.º CEB. Este equipamento permitirá aumentar a oferta de JI, 1.º, 2.º e 3.º CEB na freguesia sede de concelho e libertar espaço na EB de Mafra (atualmente com uma taxa de ocupação de 148%), de modo a que esta receba turmas de ensino secundário contribuindo simultaneamente para o alívio da Escola Secundária José Saramago.



A par das grandes intervenções, propõe-se a ampliação das atuais EB2,3 com ensino secundário nos AE Ericeira e Prof Armando de Lucena, aumentando a sua capacidade instalada. A Escola Básica e Secundária Prof. Armando de Lucena deixa de estar numa situação de sobrelotação, mantendo as 31 turmas de 2.º e 3.º CEB e as 6 turmas de ensino secundário, e a Escola Básica e Secundária António Bento Franco vê a sua capacidade aumentar para 35 salas.

Também se prevê a ampliação do JI da Venda do Pinheiro, da EB Prof. João Dias Agudo, EB da freguesia da Carvoeira, da EB das freguesias de Igreja Nova e Cheleiros e da EB da Malveira.

Estas propostas vão permitir um incremento de um total de 100 salas: 78 salas de 2.º e 3.º CEB e ensino secundário, 9 salas de educação pré-escolar e 13 salas de aula ao nível do 1.º CEB, nos seguintes termos:

PROPOSTAS DE REORDENAMENTO DA REDE EDUCATIVA DO CONCELHO DE MAFRA		
Construção	Ampliação	N.º total de salas
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ampliação da EB/S António Bento Franco (14 salas)</li> </ul>	9 salas da educação pré-escolar
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ampliação da EB/S Prof. Armando de Lucena (14 salas)</li> </ul>	+
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ampliação do JI Venda do Pinheiro (2 salas)</li> </ul>	13 salas do 1.º CEB
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ampliação da EB Prof. João Dias Agudo (2 salas 1.º CEB)</li> </ul>	+
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nova EBI/JI de Mafra – Quinta das Pevides (4 salas JI + 8 salas 1.º CEB + 25 salas 2.º/3.º CEB)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ampliação da EB da Freguesia da Carvoeira (1 sala JI + 3 salas 1.º CEB)</li> </ul>	78 salas dos 2.º/3.º CEB e Secundário
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nova EB2,3 do Milharado – Póvoa da Galega (25 salas)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ampliação da EB das freguesias de Igreja Nova e Cheleiros (1 sala JI)</li> </ul>	=
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ampliação da EB da Malveira (1 sala JI)</li> </ul>	100 salas

Da responsabilidade do Ministério da Educação  
Da responsabilidade da Câmara Municipal

#### **4.2. Custos previstos com as Intervenções futuras**

O valor global indicativo das intervenções (incluindo os projetos), relativo às novas construções e ampliações, ascende a cerca de **47 milhões de euros**, dos quais cerca de **44 milhões de euros** dizem respeito a escolas que integram os 2.º e 3.º ciclos do ensino básico e o ensino secundário e cerca de **3 milhões de euros** respeitam a jardins de infância e escolas básicas do 1.º ciclo, nos seguintes termos:





Intervenções propostas	Custo total (€) (com IVA)	Custo suportado pelo Município (€) (com IVA)	Custo suportado pelo ME (€) (com IVA)
<b>NOVAS CONSTRUÇÕES</b>			
EBi/JI de Mafra	20 647 234	6 916 597	13 730 637
EB2,3 do Milharado	18 793 537	4 987 535	13 806 002
<b>SUBTOTAL (competência partilhada)</b>	<b>39 440 771</b>	<b>11 904 132</b>	<b>27 536 639</b>
<b>AMPLIAÇÕES</b>			
EBS António Bento Franco - Ericeira	2 454 849	-	2 454 849
EBS Prof Armando de Lucena - Malveira	2 568 391	-	2 568 391
<b>SUBTOTAL (competência ME)</b>	<b>5 023 240</b>	<b>-</b>	<b>5 023 240</b>
<b>TOTAL GERAL (novas construções + ampliações)</b>	<b>44 464 011</b>	<b>11 904 132</b>	<b>32 559 879</b>
<b>AMPLIAÇÕES</b>			
EB Professor João Dias Agudo – Póvoa da Galega	836 918	836 918	-
EB da Freguesia da Carvoeira	1 029 408	1 029 408	-
Ji da Venda do Pinheiro	735 796	735 796	-
EB das freguesias de Igreja Nova e Cheleiros	95 400	95 400	-
EB da Malveira	66 383	66 383	-
<b>SUBTOTAL (competência CMM)</b>	<b>2 763 905</b>	<b>2 763 905</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>47 227 916</b>	<b>14 668 037</b>	<b>32 559 879</b>

Ao cálculo do investimento necessário na construção das novas escolas, acresce o custo de aquisição dos terrenos da EB2,3 do Milharado – Póvoa da Galega, no montante de **200.000,00€**, e da EBi/JI de Mafra, no montante de **400.000,00€**, bem como as despesas com o apetrechamento, nomeadamente mobiliário, material didático e equipamento informático.

De seguida, apresentam-se os custos discriminados por cada uma das intervenções:



#### 4.2.1. EBI/JI de Mafra

Descrição	Área (m2)	Preço Unitário	Total s/ iva	Total c/ iva	Obs.
EB2,3	7 142,61	1 500	10 713 915	11 356 750	25 Salas + 5 Laboratórios
EB1	1 904,70	1 500	2 857 050	3 028 473	8 salas
JI	952,35	1 500	1 428 525	1 514 237	4 salas
Pavilhão Desportivo	1 069,45	1 500	1 604 175	1 700 426	Duplo pé direito
Galeria do Pavilhão	404,00	650	262 600	278 356	Galeria para o público
Cave	4 580,70	475	2 175 833	2 306 382	Estacionamentos
Portarias	44,80	1 200	53 760	56 986	2 portarias
Logradouro	4 957,20	75	371 790	394 097	Inclui vedações, iluminação e um recinto desportivo descoberto
Exterior (passeio e estacionamentos)	217,51	50	10 876	11 528	Passeio, estacionamentos e acessos.
<b>TOTAL</b>	<b>21 273,32</b>		<b>19 478 523</b>	<b>20 647 234</b>	

#### 4.2.2. EB23 do Milharado – Póvoa da Galega

Descrição	Área (m2)	Preço Unitário	Total s/ iva	Total c/ iva	Obs.
Escola	6 696,10	1 500	10 044 150	10 646 799	
Logradouro	6 413,10	50	320 655	339 894	
<b>SUBTOTAL</b>	<b>13 109,20</b>		<b>10 364 805</b>	<b>10 986 693</b>	
Piscina r/c	1 624,22	1 700	2 761 174	2 926 844	
Piscina 1.º andar	513,42	1 500	770 130	816 338	
Pavilhão r/c	1 368,44	1 500	2 052 660	2 175 820	
Pavilhão 1.º andar	404,71	1 500	607 065	643 489	2 recintos: 397,37m2 e 162m2 - engloba os respetivos equipamentos, delimitações e pinturas
Partes comuns r/c	339,37	1 500	509 055	539 598	Inclui vedações e iluminação
Partes comuns 1.º andar	151,36	1 500	227 040	240 662	
Recintos desportivos descobertos	447,12	250	111 780	118 487	
Logradouro	6 520,85	50	326 043	345 605	
<b>SUBTOTAL</b>	<b>11 369,49</b>		<b>7 364 947</b>	<b>7 806 843</b>	
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>24 478,69</b>		<b>17 729 752</b>	<b>18 793 537</b>	



#### **4.2.3. EBS António Bento Franco - Ericeira**

Descrição	Área (m2)	Preço Unitário	Total s/ iva	Total c/ iva	Obs.
1.º andar	1 483,63	1 500	2 225 445	2 358 972	Criar 2.º piso em 2 Blocos
r/c	161,00	450	72 450	76 797	Remodelação no r/c
Logradouro	400,00	45	18 000	19 080	Área aproximada devido às obras
<b>TOTAL</b>	<b>2 044,63</b>		<b>2 315 895</b>	<b>2 454 849</b>	

#### **4.2.4. EBS Prof. Armando de Lucena - Malveira**

Descrição	Área (m2)	Preço Unitário	Total s/ iva	Total c/ iva	Obs.
1.º andar	1 543,64	1 500	2 315 460	2 454 388	Criar 2.º piso em 2 Blocos
r/c	199,00	450	89 550	94 923	Remodelação no r/c
Logradouro	400,00	45	18 000	19 080	Área aproximada devido às obras
<b>TOTAL</b>	<b>2 142,64</b>		<b>2 423 010</b>	<b>2 568 391</b>	

#### **4.2.5. JI da Venda do Pinheiro**

Descrição	Área (m2)	Preço Unitário	Total s/ iva	Total c/ iva	Obs.
1.º andar	217,85	1 500	326 775	346 382	Ampliação
r/c	213,25	1 500	319 875	339 068	Ampliação
Recreio coberto	223,55	85	19 002	20 142	Sob a zona ampliada
Caixa de areia	59,94	75	4 496	4 765	
Logradouro	400,00	60	24 000	25 440	Incluindo rampa a ligar ao novo logradouro e vedação
<b>TOTAL</b>	<b>1 114,59</b>		<b>694 147</b>	<b>735 796</b>	





#### **4.2.6. EB Professor João Dias Aquido – Póvoa da Galega**

Descrição	Área (m2)	Preço Unitário	Total s/ iva	Total c/ iva	Obs.
1.º andar	306,10	1 500	459 150	486 699	Ampliação
r/c	212,05	1 500	318 075	337 160	Ampliação
Alpendre	92,00	85	7 820	8 289	Sob a zona ampliada
Logradouro	100,00	45	4 500	4 770	Devido às obras
<b>TOTAL</b>	<b>710,15</b>		<b>789 545</b>	<b>836 918</b>	

#### **4.2.7. EB da Freguesia da Carvoeira**

Descrição	Área (m2)	Preço Unitário	Total s/ iva	Total c/ iva	Obs.
1.º andar	439,60	1 500	659 400	698 964	Ampliação
r/c	202,65	1 500	303 975	322 214	Ampliação
Logradouro	172,55	45	7 765	8 231	72,55m2 a remodelar e 100 m2 devido às obras
<b>TOTAL</b>	<b>814,80</b>		<b>971 140</b>	<b>1 029 408</b>	

#### **4.2.8. EB da Malveira**

Descrição	Área (m2)	Preço Unitário	Total s/ iva	Total c/ iva	Obs.
JI	83,50	750	62 625	66 383	Remodelação (Sala de atividades, CAF e IS)
<b>TOTAL</b>	<b>83,50</b>		<b>62 625</b>	<b>66 383</b>	

#### **4.2.9. EB das Freguesias de Igreja Nova e Cheleiros**

Descrição	Área (m2)	Preço Unitário	Total s/ iva	Total c/ iva	Obs.
EB / JI	120,00	750	90 000	95 400	Remodelação
<b>TOTAL</b>	<b>120,00</b>		<b>90 000</b>	<b>95 400</b>	

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

SITUADO EM: Quinta da Figueira Branca

ÁREA TOTAL: 101416 M2

ÁREA DESCOBERTA: 101416 M2

MATRIZ n.º: 317 NATUREZA: Rústica

SECÇÃO N.º: H

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Cultura arvense.

Norte: Estrada e Maria [REDACTED];

Sul: rio;

Nascente: Maria [REDACTED] e outros;

Poente: Francisco [REDACTED].

O arrego está PENDENTE DE RECLAMAÇÃO DESDE 20/05/2009 E 08/06/2009.

Resultou da anexação dos prédios n.º 7636 e 7670 ambos de Mafra

O(A) Ajudante, em substituição  
Maria de Fátima Gomes Alves Silva

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

1.ª Conservatória do Registo Predial de Coimbra

AP. 4320 de 2020/11/27 18:06:28 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2020/11/27 18:06:28 UTC

CAUSA : Adjudicação em Execução

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* CAIXA DE CRÉDITO AGRÍCOLA MÚTUO DE MAFRA, CRL

NIPC 500903000

Sede: Terreiro D. João V

Localidade: Mafra

O(A) Conservador(a) de Registos em Substituição  
Filomena do Carmo Martins Vaz

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.



**IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO**

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 09 - MAFRA FREGUESIA: 09 - MAFRA

SECÇÃO: H ARTIGO MATRICIAL Nº: 317 ARV:

**NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO**

QUINTA DA FIGUEIRA BRANCA

**ELEMENTOS DO PRÉDIO**

Ano de Inscrição na matriz: 2005 Valor Patrimonial Inicial: €320,00

Valor Patrimonial Actual: €320,00 Determinado no ano: 2005

Área Total (ha): 8,817600

**PARCELAS**

Parcela: 1 Q.C.: CA - CULTURA ARVENSE Classe: 2ª Percentagem: 0,00%

Área: 0,037500 ha Rendimento Parcial: €0,05

Parcela: 2 Q.C.: MT - MATO Classe: 2ª Percentagem: 0,00%

Área: 1,297500 ha Rendimento Parcial: €0,40

Parcela: 3 Q.C.: CA - CULTURA ARVENSE Classe: 2ª Percentagem: 0,00%

Área: 4,606600 ha Rendimento Parcial: €6,31

Parcela: 4 Q.C.: CA - CULTURA ARVENSE Classe: 2ª Percentagem: 0,00%

Área: 0,056200 ha Rendimento Parcial: €0,08

Parcela: 5 Q.C.: CA - CULTURA ARVENSE Classe: 3ª Percentagem: 0,00%

Área: 0,363600 ha Rendimento Parcial: €0,24

Parcela: 6 Q.C.: MT - MATO Classe: 2ª Percentagem: 0,00%

Área: 1,875000 ha Rendimento Parcial: €0,58

Parcela: 7 Q.C.: MT - MATO Classe: 2ª Percentagem: 0,00%

Área: 0,312500 ha Rendimento Parcial: €0,10

Parcela: 8 Q.C.: MT - MATO Classe: 2ª Percentagem: 0,00%

Área: 0,266700 ha Rendimento Parcial: €0,08

**TITULARES**

Identificação fiscal: 500903000 Nome: CAIXA DE CREDITO AGRICOLA MUTUO DE MAFRA CRL

Morada: TERREIRO D.JOÃO V. MAFRA, 2640-492 MAFRA

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: OUTRO Entidade: TTRANS PROC

24239/16.8T8SNT

**OBSERVAÇÕES**

RESULTOU DA DIVISÃO DO PRÉDIO 316 PROC.CAD. 423/2004





**AT**  
autoridade  
tributária e aduaneira

**CADERNETA PREDIAL RÚSTICA**

**Modelo B**

SERVIÇO DE FINANÇAS: 1546 - NAFRA

Obtido via Internet em 2022-02-24

O Chefe de Finanças

(Humberto Pereira Martins)

**ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO**

**NIF EMISSOR: 502177080**

**CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:**

**ZYKMNVDJKAS**



Para validar este comprovativo acesse ao site em [www.portaldasfinancas.gov.pt](http://www.portaldasfinancas.gov.pt), opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

# RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

M  
T  
H



Quinta da Figueira Branca – Art. 317  
MAFRA



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**  
Departamento de Obras Municipais e Ambiente

**AVALIAÇÃO**

**QUINTA DA FIGUEIRA BRANCA - Art. 317 - Mafra**

**1 - DESIGNAÇÃO DO BEM:**

O terreno a avaliar, com 101 416 m<sup>2</sup>, corresponde ao artigo 317, secção H, da freguesia de Mafra e está inscrito na Conservatória do Registo Predial de Mafra, sob o nº 7671/20090731.

**2 - LOCALIDADE:** Freguesia de Mafra

**3 - LOCALIZAÇÃO**

Trata-se de um terreno localizado no lado poente de Mafra, a cerca de 1 km da Vila, com as coordenadas de GPS 38.936862, -9.349969, o qual liga com a Estrada Municipal 549.

**4 - CARATERIZAÇÃO DO TERRENO E SEU ENQUADRAMENTO NO PDM**

O terreno correspondente ao artigo acima mencionado, na carta de ordenamento do PDM, tem a seguinte classificação:

- Solo Urbano- Espaços Residenciais a Estruturar -	49.289 m <sup>2</sup>
- Solo Urbano- Espaços Verdes-	3.880 m <sup>2</sup>
- Solo Rural- Espaços Naturais (Incluídos na REN)-	48.247 m <sup>2</sup>





**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**  
Departamento de Obras Municipais e Ambiente



De acordo com o PDM, apenas é possível construir na parcela correspondente ao "solo urbano: espaços residenciais - áreas a estruturar" e de acordo com o art 47, nº 2, a), do Regulamento do PDM, constata-se que nesta parcela é possível efetuar a seguinte construção:

- i) Número máximo de pisos: 4;
- ii) Índice máximo de utilização do solo: 0,50;
- iii) Densidade habitacional: 50 fogos/ha;
- iv) Altura máxima da fachada: 15,5m.

**5 - BASE DE TRABALHO PARA DETERMINAR O VALOR DO TERRENO**

Tomando em consideração o potencial do terreno correspondente a solo urbano: espaços residenciais - áreas a estruturar", constata-se que é possível construir a seguinte área de habitação:

$$49\ 289\ m^2 \times 0,5 = 24\ 644,50\ m^2.$$

Admitindo a construção de apartamentos, sendo 50% dos fogos de tipologia T3, com a área média de 155 m<sup>2</sup>, 40% de tipologia T2, com 125 m<sup>2</sup> e 10% de tipologia T1, com 85 m<sup>2</sup> (englobando a área dos espaços comuns - caixa das escadas e dos elevadores), obtém-se a seguinte área média:

$$50 \times 155 m^2 + 40 \times 125 m^2 + 10 \times 85 m^2 / 100 = 136\ m^2$$

Face ao exposto, constata-se que é possível construir os seguintes fogos:

$$24\ 644,50\ m^2 / 136\ m^2 = 181\ fogos - \text{menor que } 50\ fogos / ha$$



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**  
**Departamento de Obras Municipais e Ambiente**

Estes fogos distribuem-se da seguinte forma: 91 T3; 72 T2 e 18 T1, totalizando a área de construção de  $91 \times 155 \text{ m}^2 + 72 \times 125 \text{ m}^2 + 18 \times 85 \text{ m}^2 = 24\,635 \text{ m}^2$

Considerando edifícios com 4 pisos, obtém-se uma área de implantação de  $24\,635 \text{ m}^2 / 4 = 6\,158,75 \text{ m}^2$ .

Para efeitos de custos e vendas deverá considerar-se  $6\,158,75 \text{ m}^2$  de caves para parqueamentos e  $1\,100 \text{ m}^2$  de varandas.

Como custos de infraestruturas deverá considerar-se para arruamentos, passeios, estacionamento e espaços verdes a área de  $49\,289 \text{ m}^2 - 6\,158,75 \text{ m}^2 = 43\,130,25 \text{ m}^2$ .

Para além da parte do terreno classificada em "Solo Urbano - Espaços Residenciais a Estruturar" sobram ainda  $52\,127 \text{ m}^2$  inseridos em espaços verdes e naturais.

## **6 - VALOR DA PARCELA DE TERRENO CLASSIFICADO COMO SOLO URBANO - ESPAÇOS RESIDENCIAIS A ESTRUTURAR**

Para determinar o valor desta parte do terreno utilizou-se o método residual estático e o método do valor residual dinâmico - discounted cash flow.

### **6.1 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO COM BASE NO MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.**

Tomando em consideração os valores de mercado na zona de Mafra, ponderando a área e a localização e admitindo bons acabamentos, com cozinhas equipadas, ar condicionado e 1 parqueamento na cave, constata-se que os valores de venda



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**  
**Departamento de Obras Municipais e Ambiente**

rondam os 315 000 € para T3, os 250 000 € para os T2 e os 175 000 € para os T1.

É de salientar que a distribuição de áreas e a tipologia considerada é apenas uma base de trabalho, a fim de determinar o provável valor de transação do terreno. Contudo, cabe ao promotor optar pela solução que considerar mais adequada, desde que cumpra o PDM e todos os documentos de Gestão Urbanística em vigor.

Tomando também os custos de construção praticados no mercado, obteve-se o seguinte valor para o terreno:





**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**  
Departamento de Obras Municipais e Ambiente

*M*  
*T*

	Área (m2) ou unid)	Valor unitário (€)	Total (€)
<b>VENDAS</b>			
Apartamentos T1	18	175 000	3 150 000
Apartamentos T2	71	250 000	17 750 000
Apartamentos T3	91	315 000	28 665 000
<b>TOTAL DAS VENDAS</b>			<b>49 565 000</b>
<b>CUSTOS DE INFRAESTRUTURAS DO TERRENO</b>			
Movimento geral de terras (aterros, escavações e transporte a vazadouro dos produtos sobranes, a fim de colocar o terreno à cota final do projeto do loteamento (m2)	49 289	8	394 312
Arruamentos, passeios, estacionamentos e espaços verdes, incluindo contenções de terras, lancis e tout venant (m2)	43 130,25	45,00	1 940 861
Infraestruturas de abastecimento de água, drenagem de águas pluviais, esgotos, eletricidade, telecomunicações, iluminação pública, gás, sinalização e outro mobiliário urbano (valor global).	1	800 000	800 000
<b>Total dos Custos Diretos</b>			<b>3 135 173</b>
Projetos do loteamento, fiscalização, licenças e custos administrativos	1	1 120 000	1 120 000
Custos financeiros de capitais alheios (4% dos custos de construção).			125 407
Comercialização (6,15% das vendas dos lotes)			467 523
Remuneração dos capitais (6% dos lotes)			456 120
<b>Total dos Custos Indiretos e a Margem</b>			<b>2 169 050</b>
<b>CUSTOS DA CONSTRUÇÃO</b>			
Áreas brutas de habitação	24635	1225	30 177 875
Varandas no 1º e 2º andares	1100	300	330 000
Caves (parqueamentos e arrecadações)	6 158,75	425	2 617 469
<b>Total dos Custos Diretos</b>			<b>33 125 344</b>
Projetos dos edifícios, fiscalização, licenças e custos administrativos			2 318 774
Custos financeiros de capitais alheios (4,5% dos custos de construção).			1 490 640
Comercialização (6,15% das vendas)			3 048 248
Remuneração dos capitais (6% das vendas)			2 973 900
<b>Total dos Custos Indiretos e a Margem</b>			<b>9 831 562</b>
Arredondamento			-71
<b>VALOR DÓ BEM PELO MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO (€)</b>			<b>1 303 800</b>



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**  
Departamento de Obras Municipais e Ambiente

**6.2 - MÉTODO DO VALOR RESIDUAL DINÂMICO - DISCOUNTED CASH FLOW**

O cálculo por este método foi efetuado com o recurso à folha de cálculo em anexo, tendo sido utilizados os custos e os valores de vendas indicados no método estático, salvo os custos financeiros e a margem que estão englobados na taxa de atualização.

Com base nos valores atrás mencionados e na respetiva folha de cálculo, obteve-se para o terreno o valor de 1 323 800 €.

**6.3 - VALOR DO TERRENO**

Face aos valores obtidos pelos dois métodos, conclui-se que o Valor desta parcela de terreno está compreendido entre 1 303 800€ e 1 323 800 €. Considerando a média dos dois valores, obtém-se o valor de 1 313 800 €.

**7 - VALOR DA PARCELA DE TERRENO CLASSIFICADO COMO ESPAÇOS VERDES E NATURAIS**

Conforme acima mencionado, existe um terreno sobrance com 52 127 m<sup>2</sup> inserido em espaços verdes e naturais, que não tem capacidade construtiva e tem uma grande inclinação. Ponderando as características do terreno e os valores praticados no mercado para este tipo de terrenos, constata-se que rondam 1 € / m<sup>2</sup>, ou seja, o seu valor ronda os 52 127 €. Como se trata de um valor estimado é corrente arredondar, pelo que se deverá considerar 52 000€.




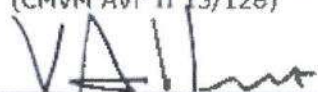

**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**  
Departamento de Obras Municipais e Ambiente

**8 – CONCLUSÃO**

Face aos valores atrás obtidos para as duas parcelas do terreno, conclui-se que o **Provável Valor de Transação** da totalidade do terreno é de 1 365 800 € (1 313 800 € + 52 000 €). Dado tratar-se de um provável valor de transação é corrente arredondar-se para a unidade dos milhares, pelo que o valor final desta avaliação é de **1 366 000 € (um milhão trezentos e sessenta e seis mil euros)**.

Mafra, 11 de outubro de 2022

A COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO,

  
\_\_\_\_\_  
(CMVM AVF II 13/128)  
  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_





**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**  
Departamento de Obras Municipais e Ambiente

# ANEXOS



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

**Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente**

*M*  
*T*  
*A*

# MÉTODO DO VALOR RESIDUAL DINÂMICO DISCOUNTED CASH FLOW

## ESTIMATIVA DE VALOR ATUAL

Terrenos não infraestruturados ou com infraestruturas em execução, com potencial construção de imóveis destinados a venda  
Método residual dinâmico - Discounted cash flow com base na venda dos imóveis construídos

Localização: Quinta da Figueira Branca  
Construção prevista: Edifícios de apartamentos

Dados:	Anos
Início das infraestruturas	1
Nº de anos p/infraestruturação	1
Início da construção	2
Nº de anos da construção	8
Início das vendas	3
Nº de anos para vendas	8
Taxa de atualização	7,60%

### Observações e alertas

A taxa de atualização utilizada é anual

### Cálculos - DCF:

Anos		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
(CDi) + (EGi) por realizar		-4 255 173 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(CD) + (EG)		-35 444 118 €	-4 430 525	-4 430 525	-4 430 525	-4 430 525	-4 430 525	-4 430 525	-4 430 525	-4 430 525	0	0	0	0	0	0	0
Vendas	Valor das vendas	49 565 000 €	0	6 195 625	6 195 625	6 195 625	6 195 625	6 195 625	6 195 625	6 195 625	6 195 625	6 195 625	6 195 625	6 195 625	6 195 625	6 195 625	6 195 625
	Custos comercialização	-3 048 248 €	6%	0	381 033	381 033	381 033	381 033	381 033	381 033	381 033	381 033	381 033	381 033	381 033	381 033	381 033
			-4 255 173	-4 430 525	1 364 079	1 364 079	1 364 079	1 364 079	1 364 079	1 364 079	1 364 079	5 824 594	0	0	0	0	0
			-9 964 622	-3 826 746	1 111 026	1 082 592	869 822	852 842	828 826	770 305	715 872	2 783 096	0	0	0	0	0

### Dados da Estrutura de custos das infraestruturas:

Custos infraestruturas (CDi)	3 135 173 €
Encargos gerais (EGi)	1 120 000 €
Percentagem de infraestruturas realizada	0%

### Dados da Estrutura de custos da construção:

Custos diretos (CD)	39 125 344 €	
Encargos gerais (EG)	2 318 774 €	
(K) Comercialização	3 048 248 €	6,15%
PVT futuro	49 565 000 €	

VAL = 1 323 800,80 €  
(Valor atual do bem)

DATA  
11.10.2022





**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

**Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente**

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*

# LEVANTAMENTO DE MERCADO

LEVANTAMENTO DE MERCADO

CONSTRUÇÕES

Data da pesquisa:

outubro 22

MERCADO DE TRANSAÇÕES

Anexos e expansões diretamente ao valor

Localização/município/urbanização	Tipologia	Operação	Área uso principal (m <sup>2</sup> )	Área Terreno (m <sup>2</sup> )	Ano const. remodelação	Estado da conservação	Importância da localização	Nº parq.	Estimativa do valor por parq. (€)	Área de anexos relevantes (m <sup>2</sup> )	Estimativa do Valor dos anexos (€m <sup>2</sup> )	Valor de oferta	Margem negociação	Valor de transação REAL	Fator Homogeneização	Unid. uso principal (m <sup>2</sup> )	Descrição de anexos e outras observações	Fonte
Móds	Apart.	T1	75	80	2022	Bom	Boa	1	7.000	1	8.000			178000		2.153	Parqueamento e varandas.	
Carvalho	Apart.	T1	85	94	1999	Médio	Boa	1	7.000	1	15.000	329.000 €	15%		1,05	2.153	Parqueamento, varandas e amenidade.	idealista
Maira	Apart.	T1	87	106	2050	Médio	Boa	1	7.000	1	5.300	324.000 €	13%		1,15	2.181	Parqueamento, varandas e amenidade.	idealista
Méds			91	101												2.187		
Maira	Apart.	T2	110	122	2022	Bom	Boa	1	7.000	1	8.000			250000		2.136	Parqueamento e varandas.	
Maira	Apart.	T2	113	125	2028	Bom	Boa	1	7.000	1	10.000	298.000 €	10%		0,97	2.133	Parqueamento, varandas e amenidade.	idealista
Maira	Apart.	T3	107	117	2003	Médio	Boa	1	7.000	1	8.000	323.000 €	4%		1,00	2.145	Parqueamento, varandas e amenidade.	idealista
Maira	Apart.	T2	116	132	2006	Médio	Boa	1	11.000	1	8.000	282.000 €	3%		1,05	2.230	Garagem, varandas e amenidade.	idealista
Méds			113	125												2.136		
Maira	Apart.	T3	140	155	2002	Bom	Boa	1	7.000	1	9.000			315000		2.136	Parqueamento e varandas.	
Maira	Apart.	T3	147	160	2020	Bom	Boa	1	7.000	1	9.000	345.000 €	3%		0,99	2.146	Parqueamento, varandas e amenidade.	idealista
Maira	Apart.	T3	127	138	2020	Bom	Boa	1	7.000	1	9.000	286.000 €	3%		0,97	2.137	Parqueamento, varandas e amenidade.	idealista
Maira	Apart.	T3	140	174	2001	Médio	Boa	1	7.000	1	6.000	440.000 €	10%		0,98	2.125	Parqueamento, varandas, amenidade e terraços.	idealista
Méds			145	157												2.136		

Anexos e expansões diretamente ao valor

**Cálculo do Valor unitário:** Partindo do valor de venda efetivo ou do valor de oferta depreciado da margem de negociação, resta o valor estimado dos anexos, aplica o fator de homogeneização e divide pela área de uso principal.

**Cálculo da renda mensal:** Partindo do valor de arrendamento mensal efetivo ou da renda mensal de oferta depreciada da margem de negociação, resta a renda estimada dos anexos, aplica o fator de homogeneização e divide pela área de uso principal.

$$V_{unif} = ((V_{oferta} \times (1 - M_{negociação}) - n^{\circ}parq \times V_{parq} - A_{anexos} \times V_{unif}anexos) \times F_{homogeneização}) / A_{principal}$$

$$R_{unif} = ((R_{oferta} \times (1 - M_{negociação}) - n^{\circ}parq \times R_{endaparq} - A_{anexos} \times R_{unif}anexos) \times F_{homogeneização}) / A_{principal}$$

$V_{unif} = ((V_{venda} - n^{\circ}parq \times V_{parq} - A_{anexos} \times V_{unif}anexos) \times F_{homogeneização}) / A_{principal}$   
 $R_{unif} = ((R_{renda} - n^{\circ}parq \times R_{endaparq} - A_{anexos} \times R_{unif}anexos) \times F_{homogeneização}) / A_{principal}$



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**  
Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente

*M*  
*T A*

# CERTIDÃO PERMANENTE



DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

SITUADO EM: Quinta da Figueira Branca

ÁREA TOTAL: 101416 M2

ÁREA DESCOBERTA: 101416 M2

MATRIZ n.º: 317 NATUREZA: Rústica

SECÇÃO N.º: H

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Cultura arvense.

Norte: Estrada e Maria [REDACTED]

Sul: rio;

Nascente: Maria [REDACTED] e outros;

Pcente: Francisco [REDACTED].

O artigo está PENDENTE DE RECLAMAÇÃO DESDE 20/05/2009 E 08/06/2009.

Resultou da anexação dos prédios n.º. 7636 e 7670 ambos de Maфра

O(A) Ajudante, em substituição

Maria de Fátima Gomes Alves Silva

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

1.ª Conservatória do Registo Predial de Coimbra

AP. 4320 de 2020/11/27 18:06:28 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2020/11/27 18:06:28 UTC

CAUSA : Adjudicação em Execução

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* CAIXA DE CRÉDITO AGRÍCOLA MÚTUO DE MAFRA, CRL

NIPC 500903000

Sede: Terreiro D. João V

Localidade: Maфра

O(A) Conservador(a) de Registos em Substituição

Filomena do Carmo Martins Vaz

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

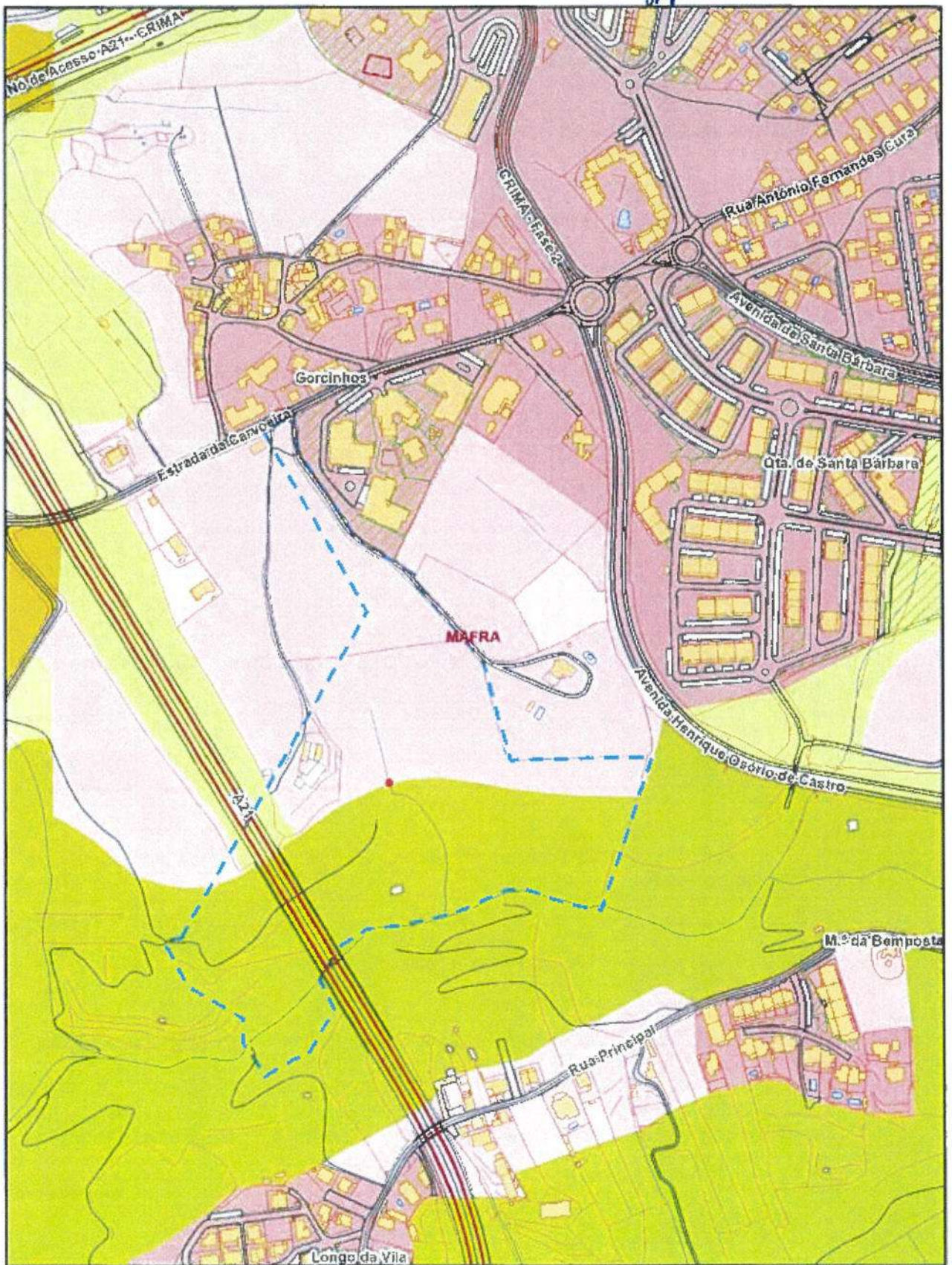


**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

**Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente**

# ANÁLISE DE PDM





## Câmara Municipal de Mafra

Instrumentos de Gestão Territorial

Aviso nº 6614/2015, publicado em D.R. nº 114/2015, 2.ª série de 2015-06-15

Documento Interno



Título: Quinta da Figueira Branca

Local: MAFRA

Freguesia: Mafra

Data: 07-10-2022

Escala: 1:5 000



## Resultados da Confrontação

*M*  
*T* *D*

Confrontação com o tema 'Planta Ordenamento/PO: Classificação e Qualif. do Solo' para polígono de intersecção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Sobreposição (%)
388 62	Solo Urbano: E. Residenciais - A. Consolidadas	0 35
49785 56	Solo Urbano: E. Residenciais - A. a Estruturar	44 67
3880 34	Solo Urbano: E. Verdes	3 48
57402 46	Solo Rural: E. Naturais	51 50

Confrontação com o tema 'Planta Ordenamento/PO: Sistema Urbano' para polígono de intersecção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Sobreposição (%)
54054 52	Nível I Mafra	48 50

Confrontação com o tema 'Planta Ordenamento/PO: Estrutura Ecológica Municipal' para polígono de intersecção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Sobreposição (%)
61854 97	Estrutura Ecológica Municipal: Áreas de Protecção	55 50
3880 34	Estrutura Ecológica Municipal: Áreas de Valorização Específica	3 48

Confrontação com o tema 'Planta Ordenamento/PO: Dist. Habitats e Espécies (linhas)' para polígono de intersecção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Sobreposição (%)
-	Fauna: Mauremys leprosa	< 0 01

## Resultados da Confrontação

-	Fauna Lacerta schreiber	< 0.01
---	-------------------------	--------

### Confrontação com o tema 'Planta Ordenamento/PO: Dist. Habitats e Espécies (políg.)' para polígono de intersecção.

Área (m²)	Descrição	Sobreposição (%)
6114.23	Habitat: 9230   9240   9330 - Carvalhais galaico-portugueses de Quercus robur e Quercus pyrenaica ou Carvalhais Ibéricos de Quercus faginea e Quercus carariensis ou Florestas de Quercus saber	5.49
31014.81	Fauna Morcegos Outros Abngos	27.83
22041.42	Habitat: 6210   6220* - Prados secos semi-naturais e Fácies Arbustivas em substracto calcário ou Subestepes de gramíneas e anuais	19.78
15597.10	Habitat: 5230*   5330pt5   5330pt7 - Matagais arborescentes de Laurus nobilis ou Matos termomediterrânicos pré-desérticos	13.99

### Confrontação com o tema 'Planta Ordenamento/PO: Riscos (políg.)' para polígono de intersecção.

Área (m²)	Descrição	Sobreposição (%)
71016.77	Risco de incêndios - Elevado	63.72
6907.01	Risco de incêndios - Muito elevado	6.20
111456.98	Risco sísmico - Moderado (PROTAML)	100.00
35463.35	Risco de instabilidade de vertentes	31.82

### Confrontação com o tema 'Planta Ordenamento/PO: Património Municipal (pontos)' para polígono de intersecção.

Área (m²)	Descrição	Sobreposição (%)
	Outros Imóveis de Interesse Patrimonial, por Arq. Civil: MFR 072 - Quinta da Figueira Branca	< 0.01

## Resultados da Confrontação

Confrontação com o tema 'Planta Ordenamento/PO: Zonamento Acústico (polig.)' para polígono de intersecção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Sobreposição (%)
71 54	Zonas de Conflito Acústico	0 06
50174 18	Zonas Mistas	45 02

Confrontação com o tema 'Planta Ordenamento/PO: Esp. Canais e Outras Inf. (Ilhas)' para polígono de intersecção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Sobreposição (%)
-	R. Distribuição Local: Outros Caminhos Municipais / Arruamentos	< 0.01
-	R. Estruturante: IC1 e A21 e Espaços Canais	< 0.01
-	Auto-estrada/ Itinerário Complementar: A21	< 0.01

Confrontação com o tema 'Planta Ordenamento/PO: Esp. Canais e Outras Inf. (polig.)' para polígono de intersecção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Sobreposição (%)
33133.86	Faixa de proteção de 70 m	29 73
20408.81	Faixa de proteção de 50 m	18 31
103556 79	Heliporto - Zona de Proteção 1	92 91

Confrontação com o tema 'Planta Ordenamento/PO: UOPG' para polígono de intersecção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Sobreposição (%)
------------------------	-----------	------------------



*M*

### Resultados da Confrontação

92938.68	UOPG Mafra / SUOPG: Gorcinhos	83.39
92938.68	UOPG Mafra	83.39

#### Confrontação com o tema 'Planta Condicionantes/PC: Serv. Adm. e Rest. de Ut. Pública (linhas)' para polígono de intersecção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Sobreposição (%)
-	Leitos e Margem dos Restantes Cursos de Água	< 0.01
-	Emissários	< 0.01
-	Rede Eléctrica: Linhas de Muito Alta Tensão (220KW)	< 0.01
-	Leitos e Margem dos Cursos de Água REN	< 0.01
-	Rede Viária: IC1 e A21 e Espaços Canais	< 0.01

#### Confrontação com o tema 'Planta Condicionantes/PC: Serv. Adm. e Rest. de Ut. Pública (poliq.)' para polígono de intersecção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Sobreposição (%)
33133.86	Espaços Canais - 70 m	29.73
10457.04	Margem dos Cursos de Água	9.38
111456.98	Equipamentos: Sintra - Servidão	100.00
20408.81	Espaços Canais - 50 m	18.31

## Resultados da Confrontação

60148.56	REN Final	53.97
23011.16	Exclusão REN - C 148	20.65
943.94	Exclusão REN - C 147	0.85

### Confrontação com o tema 'Planta Condicionantes/PC: REN (linhas)' para polígono de intersecção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Sobreposição (%)
-	Leito do Curso de Água: LCA - REN - Céu Aberto	< 0.01

### Confrontação com o tema 'Planta Condicionantes/PC: REN (polig.)' para polígono de intersecção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Sobreposição (%)
84103.66	REN Bruta: Áreas com Risco de Erosão (D.L.166/2008: Área de Elevado Risco de Erosão Hídrica do Solo)	75.46
23011.16	Exclusão: C 148	20.65
35463.35	REN Bruta: Escarpas e Outras Áreas de Elevada Suscetibilidade Geológica (D.L.166/2008: Áreas de Instabilidade de Vertentes)	31.82
943.94	Exclusão: C 147	0.85

### Confrontação com o tema 'Planta Condicionantes/PC: REN Final c/ tipologias (polig.)' para polígono de intersecção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Sobreposição (%)
35463.35	REN Final - Escarpas e Outras Áreas ESG (DL166/2008: Áreas de Instabilidade de Vertentes) INTERSEÇÃO com CQS: E Naturais	31.82
57402.46	REN Final - ARE (DL166/2008: AER Erosão Hídrica do Solo) INTERSEÇÃO com CQS: E Naturais	51.50

*M*

*T* *A*

## Resultados da Confrontação

2746 10	REN Final - ARE (DL166/2008: AER Erosão Hidrica do Solo) INTERSEÇÃO com CQS: E Verdes	2 46
---------	---	------

### Confrontação com o tema 'Planta Condicionantes/PC: Carta de Perigosidade PDM' para polígono de Interseccção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Sobreposição (%)
990.57	Risco de incêndios - Baixo	0.89
71016 77	Risco de incêndios - Elevado	63.72
20969 72	Risco de incêndios - Médio	18.81
6907 01	Risco de incêndios - Muito elevado	6.20
11572 91	Risco de incêndios - Muito Baixo	10.38

### Confrontação com o tema 'Planta Condicionantes/Carta Perigosidade ICNF' para polígono de interseccção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Sobreposição (%)
33512 25	Perigosidade de Incêndio Baixa	30.07
17678.05	Perigosidade de Incêndio Alta	15.86
51029 93	Perigosidade de Incêndio Média	45.78
9236 74	Perigosidade de Incêndio Nula	8.29

### Confrontação com o tema 'Planta Condicionantes/Carta Gestão Integrada Fogos Rurais' para polígono de interseccção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Sobreposição (%)
------------------------	-----------	------------------



*M*  
*T*  
*A*

**Resultados da Confrontação**

<input type="checkbox"/>	102226.55	Território Florestal	91 72
--------------------------	-----------	----------------------	-------



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

**Departamento de Urbanismo, Obras Municipals e Ambiente**

# FOTOGRAFIAS

Handwritten signature and a circled 'A' with an arrow pointing to the top right corner of the first image.

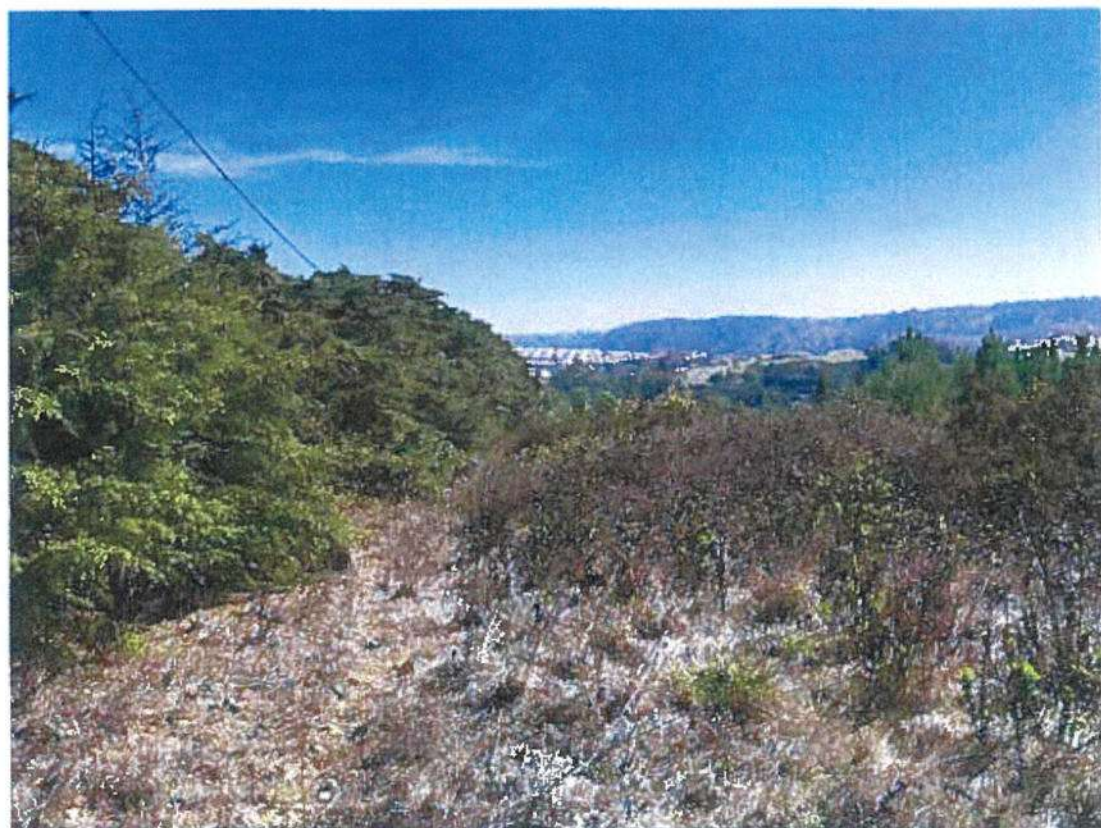
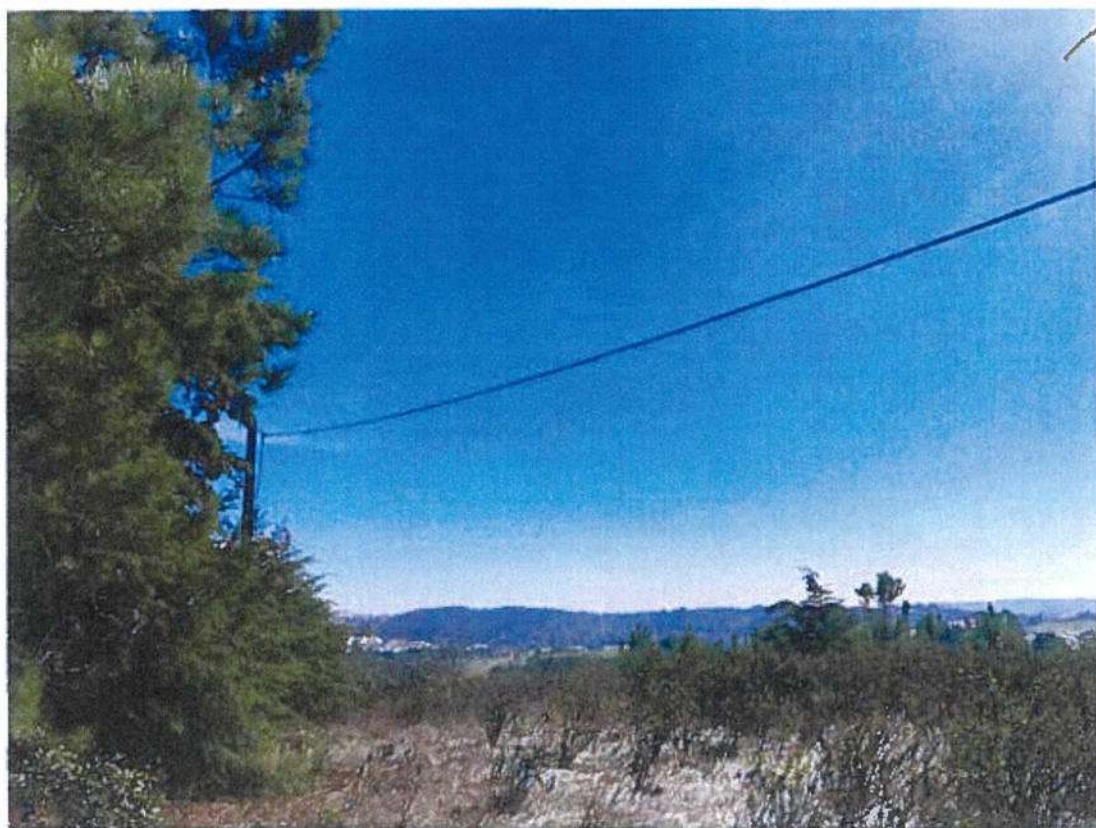




10/10/2018

10/10/2018

10/10/2018



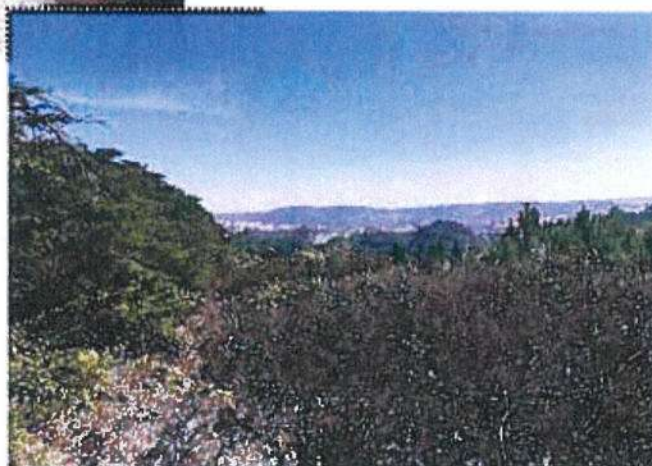
Quinta da Figueira Branca I Vª/Ref

42202005 B Nª/Ref

Cliente  
Município de Mafra

Proponente  
Município de Mafra

502 177 080 NIF



Quinta da Figueira Branca

2640-571 Mafra

Terreno com possibilidade construtiva  
N/A

Engº Bruno Fagundes

Av. Dr. Gordinho Moreira - Edifício Oásis N.º6 Esc 03 - 8005-518 Faro

1964aval@gmail.com



## Certificado

Bruno Martinho de Sousa Fagundes, PAI, inscrita na CMVM (Comissão do Mercado de Valores Mobiliários) com o Nº PAI/2016/D112, na qualidade de Perito Avaliador, como resumo de avaliação, declara que o presente relatório foi elaborado tendo em conta todos os pressupostos constantes no mesmo e em particular as disposições gerais anexas.

- De acordo com a declaração anexa a este relatório de avaliação, relativamente ao imóvel objecto de avaliação, não existe nem existiu qualquer envolvimento material anterior, da parte do Perito signatário, o qual actua de forma idónea na matéria em causa.

- As nossas avaliações são confidenciais e são elaborados para uso exclusivo do seu destinatário e servem apenas para os fins a que se referem. Não aceitamos, desta forma, qualquer responsabilidade face a terceiros. Assim, nem a totalidade nem parte deste relatório, poderá ser incluída em qualquer tipo de publicação, circular, declaração ou divulgação a terceiros, sem a nossa prévia autorização manifestada por escrito, sobre a forma ou contexto em que a mesma deverá figurar.

Aceitamos como estando completa e correcta toda a informação que nos foi fornecida pelo Cliente ou pelas fontes indicadas pelo Cliente quanto a detalhes sobre a posse, situação dos arrendatários, prazos, melhorias efectuadas pelos arrendatários, planos urbanísticos e outras de relevante interesse, conforme referido no nosso relatório.

O perito avaliador abaixo identificado, declara que não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artigo 19.º da lei 153/2015, não existindo nenhum conflito de interesses relacionado com a elaboração desta avaliação.

Finalidade da Avaliação: Valor do mercado para Venda

Base de Avaliação: Valor de Mercado. O imóvel foi avaliado individualmente e não como parte de uma carteira imobiliária. A avaliação foi preparada com base no "Valor de Mercado" definido como a estimativa do montante mais provável em termos monetários pelo qual, à data da avaliação, o imóvel poderá ser trocado num mercado livre, aberto e competitivo e após adequada exposição, reina todas as condições para uma venda normal entre um vendedor e um comprador que actuem de livre vontade, com prudência, plena informação e interesse equivalente e assumindo que o preço não é afectado por estímulos específicos ou indevidos".

Considerações Ambientais: O Perito Avaliador de Imóveis não teve acesso a nenhum estudo ambiental relativo ao imóvel em avaliação. Assim, a avaliação baseia-se no pressuposto de que a propriedade não está afectada por nenhum tipo de contaminação ambiental.

Planeamento Urbano: O Perito Avaliador de Imóveis não realizou qualquer investigação adicional relativa ao planeamento urbano, tendo partido do pressuposto de que a propriedade se encontra em conformidade com toda a legislação referente ao planeamento urbano, segurança e construção.

Condições do Local: Não efectuadas investigações no local para determinar se as condições do solo e construção são as adequadas, nem procedemos a qualquer inspecção arqueológica, ambiental ou geotécnica. Salvo informação em contrário, baseámos a nossa avaliação no pressuposto que todos estes aspectos estão adequados às construções e usos existentes.

Materiais Perigosos: Não foi realizada qualquer inspecção destinada a agurar se na construção, ou em posteriores alterações da mesma, foram utilizados materiais perigosos, tais como betão armado com elevado teor de alumínio, aditivos com cloreto de cálcio ou outros materiais nocivos. Para efeitos desta avaliação, assumiu-se o pressuposto da não existência destes materiais.

Conceito Prestação de Serviços  
10/10/2022

Solicitação de Avaliação  
10/10/2022

Data de Visita  
10/10/2022

Data do Relatório  
11/10/2022

Perito Avaliador:  
Eng. Bruno Fagundes

Nº CMVM:  
PAI/2016/D112

Agência de Seguro:  
01761875 C.A. Seguros

Validade:  
04/11/2022



Cliente | **Município de Mafra**  
Proponente | **Município de Mafra**

NIF | **502 177 080**

**Avaliação sobre:**

<u>Tipo de Imóvel</u>	<i>Terreno com possibilidade construtiva</i>	<u>Tipologia</u>	<i>N/A</i>	<u>Árção</u>	<i>317H</i>	<u>Função</u>	
<u>Morada</u>	<i>Quinta da Figueira Branca</i>	<u>Número/Lote/Andar</u>	<i>-</i>	<u>Código - Postal</u>	<i>2640-571</i>		
<u>Localidade</u>	<i>Mafra</i>	<u>Concelho</u>	<i>Mafra</i>	<u>Distrito</u>	<i>Lisboa</i>		

**Índice**

- |  |  |
|--|--|
| <u>I - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</u>           | <u>X - FOTOGRAFIAS</u>                   |
| <u>II - CARACTERÍSTICAS DA LOCALIZAÇÃO</u>   | <u>XI - MAPA</u>                         |
| <u>III - COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL</u>       | <u>XII - ÁREAS DE AVALIAÇÃO</u>          |
| <u>IV - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL</u>        | <u>XIII - MÉTODO COMPARATIVO/MERCADO</u> |
| <u>V - EDIFÍCIO</u>                          | <u>XIV - MÉTODO DE CUSTO</u>             |
| <u>VI - ESCOLHA DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO</u> | <u>XV - MÉTODO DE RENDIMENTO</u>         |
| <u>VII - OBSERVAÇÕES</u>                     |  |
| <u>VIII - DOCUMENTAÇÃO</u>                   |  |
| <u>IX - CONCLUSÃO</u>                        |  |

**Quadro de Resumo - Valores de Avaliação**

*Um milhão trezentos e setenta e dois mil e quatrocentos euros*

<u>PVT - Presumível valor de transação</u>		<u>1 372 400,00 €</u>
<u>VVI - Valor de Venda Imediata</u>	<u>Coefficiente 0,78782</u>	<u>1 081 204,02 €</u>
<u>Valor de Seguro</u>		<u>N/A</u>
<u>Valor de Terreno (básico)</u>		<u>1 372 400,00 €</u>

**VS/Ref** Quinta da Figueira Branca I **Nº/Ref** 42202005 B **Data Relatório** 11/10/2022  
**Cliente** Município de Matra **NIF** 502 177 020  
**Proprietário** Município de Matra

Avaliação X Reavaliação Drive-by

**I - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

<b>Tipo prédio</b>	Rústico	<b>Tipo Imóvel</b>	Terreno com possibilidade construtiva	<b>Tipologia</b>	N/A
<b>Morada</b>	Quinta da Figueira Branca	<b>Nº/ Lote/ Andar</b>		<b>Distrito</b>	Lisboa
<b>Localidade</b>	Matra	<b>Concelho</b>	Matra	<b>Código Postal</b>	2540-571
<b>Freguesia</b>	Freguesia de Matra	<b>Certidão Nº</b>	7673/20090731	<b>Conservatória</b>	Matra
<b>Artigo Matricial</b>	317H	<b>Valor Patrimonial</b>		<b>Ano Determinada</b>	
<b>Permitagem</b>					
<b>Coordenadas</b>	<b>Latitude (N)</b> 38,936862	<b>Longitude (W)</b>	-5,349969		
<b>Confrontações</b>					
<b>Norte</b>	Entrada a Maria José Medalh Rosa	<b>Nascente</b>	Maria José Medalh Rosa e outros	<b>Poente</b>	Francisco José Medalh Rosa
<b>Sul</b>	Rio				

**II - CARACTERÍSTICAS DA LOCALIZAÇÃO**

<b>Transportes</b>	Razáveis	<b>Local</b>	Razável	<b>Zona</b>	Rural
<b>Enq. Urbano</b>	Zona Estabilizada	<b>Acessos</b>	Razáveis	<b>Enq. Apoio</b>	Fraca
<b>Estacionamentos</b>	Na Via				

**III - COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

**Mercado** Preços estáveis **Oferta/Pracura** Oferta>Pracura

**Comentários ao Mercado:**  
 Mercado Activo, em que este tipo de imóvel se prevê seja transacionado num tempo lento

**IV - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

<b>Afectação</b>	Terreno	<b>Ocupação</b>	N/A	<b>Habitabilidade</b>	N/A
<b>Composição</b>		<b>Estado do imóvel</b>	N/A		

Terreno rústico com potencialidade construtiva.

**V - EDIFÍCIO**

<b>Ano Construção</b>		<b>Idade</b>		<b>Outras</b>		<b>Nº Elevadores</b>	0	<b>Nº de Pisos</b>	0
<b>Situação</b>		<b>Conservação</b>						<b>Caves</b>	0
								<b>RC</b>	0
								<b>Andares</b>	0
<b>Ano de Restauro/ Remodelação</b>									

**Materiais de Estrutura, Fachadas, Serralhas e Pavimentos**

<b>Estrutura</b>	Não Aplicável	<b>Zonas Secas</b>	Não Aplicável	<b>Zonas Húmidas</b>	Não Aplicável
<b>Fachadas</b>	Não Aplicável	<b>Vidros</b>	Não Aplicável	<b>Estores</b>	Não Aplicável
<b>Serralhas</b>	Não Aplicável				

## VI - ESCOLHA DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

De acordo com a Lei Nº153/2015 de 14 de Setembro, Relatório de Avaliação (anexo a que se refere o Artigo 20), omeio (i) a utilização de taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação e outros parâmetros utilizados, com identificação da fonte como foram considerados, ou não, os efeitos de volatilidade de mercado de curto prazo ou as condições de mercado temporárias, e outros variáveis utilizados no método de avaliação e que contribuam para o seu resultado, justificam-se com a prospeção de mercado efectiva.

### Métodos escolhidos:

Método de mercado	Porque existe um mercado activo
Método do custo	Valor baseado nos custos inerentes de construção
Discounted Cash Flow	Imóvel com potencialidade construtiva

### Fundamentação do(s) Método(s):

#### Método Comparativo

⇒ Método Comparativo ou também designado por método directo, sintético, empírico ou de comparação, exige a triagem selectiva das áreas recolhidas no mercado que integra o bem. Ou seja, baseia-se na comparação do bem em análise com valores idênticos obtidos no mercado, em que se insere, comprovados por transacções já realizadas.

#### Método de Custo

⇒ O valor do imóvel será estimado como o valor que teria se fosse construído de novo, com os mesmos materiais e sujeito aos efeitos de vetustez visíveis à data de avaliação, que depreciação o dá o valor. Ao valor agregado dos custos de construção e do terreno, adicionando a margem de lucro do promotor obtemos o seu valor.

#### Método de Rendimento

⇒ É um método de actualização das rendas futuras dos imóveis. Neste método, a propriedade é encarada como um bem produtivo, capaz de produzir uma renda, com determinado nível de provável e, portanto, de rendimento, podendo tratar-se de um prédio urbano ou de um prédio rústico. O valor de mercado baseado na renda presente é interpretado como o soma máxima que um investidor conhecedor das actuais condições do imóvel, especialmente relacionadas com a sua ocupação presente e rendimento gerado com a renda bruta, estaria disposto a desembolsar com a sua aquisição.

#### Discounted Cash Flow (DCF)

⇒ O fluxo de caixa descontado (DCF) é um método de avaliação usado para estimar o valor de um investimento com base em seus fluxos de caixa futuros esperados. A análise do DCF tenta descobrir o valor de um investimento hoje, com base nas projeções de quanto dinheiro ele irá gerar no futuro.

### Definição de Áreas:

Considera-se a seguinte definição de áreas, para cada tipologia de uso dos imóveis:

#### Habitação:

Área Bruta Privativa (ABp) – É a superfície total, medida pelo perímetro exterior e eixos dos paredes ou outros elementos separadores dos edifícios ou da fracção, inclui varandas privativas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fracção.

#### Escritórios:

Área bruta locável (ABl) – As áreas calculadas com paredes externas e metade das paredes divisórias. A quota-parte das áreas comuns do piso, as instalações sanitárias e copos para uso exclusivo do utilizador são incluídos. Excluído de escadas, elevadores, e coretes.

#### Lojas:

Área Útil (AU) – As áreas são calculadas tendo por base sempre as paredes interiores, incluindo instalações sanitárias. Excluem-se escadas e pilares.

#### Armazém:

Área bruta (AB) – As áreas são calculadas tendo por base as paredes externas. As instalações sanitárias, copos e escritórios são também incluídos.



## VII - OBSERVAÇÕES

### Descrição da zona

Imóvel com acesso pela Estrada Municipal 543,  
Zona poente de Matão.

### Particularidades do Imóvel

Nada a referir.

### Orcamento

Não

### Notas do Avaliador

Terreno com potencialidade construtiva, conforme PDM em vigor e condicionantes da envolvente.

O terreno divide-se em 2 partes sendo possível edificar 181 fogos na metade residencial e estrutural e nenhum na restante parte verde.

Consideramos o melhor cenário e cálculo pelo método de Discounted Cash Flow para o valor por metro quadrado do terreno com potencialidade construtiva e pelo método de mercado o valor por metro quadrado para a restante parte não edificável.

Da soma das 2 parcelas resultou o valor atual da propriedade.

O terreno é dividido pela A21.

Prazo de venda: 3 anos Taxa Desconto: 5,00% Taxa Capitalização: 5,00% Taxa Comercialização: 4,00%

### Pressupostos

A determinação do Valor de Mercado do Imóvel baseou-se ainda nos seguintes pressupostos:

- Que o imóvel se encontra livre de quaisquer ónus e encargos e disponível;
- Que a desvalorização atribuída ao imóvel seja compatível com a sua idade e com um uso racional do mesmo;
- Que as áreas consideradas para efeitos de avaliação se encontram coerentes.

## VIII - DOCUMENTAÇÃO

### Elementos fornecidos:

Certidão de Registo

### Áreas retiradas de:

Certidão de Registo

### Condições mínimas ao valor da avaliação

## IX - CONCLUSÃO

Em suma, o relatório de avaliação acima apresentado opina o justo valor de mercado na situação de vacuidade, devoluta, livre de quaisquer ónus e encargos.

VVI - Valor de Venda Imediato: Foi considerado para o cálculo do Valor de Venda Imediato, um tempo médio esperado para venda (t) em anos, com um desconto (d%) e uma taxa de capitalização (i%) e uma taxa de comercialização (c%), ou seja:  $\frac{(1-c) \cdot (1-d)^t}{(1+i)^t}$

t = 3,00 d = 5,00% i = 5,00% c = 4,00% Coeficiente = 0,76782

Um milhão trezentos e sessenta e dois mil e quatrocentos Euros

PVT - Presumível valor de transação		€ 372 400,00 €
VVI - Valor de Venda Imediato	Coeficiente 0,76782	€ 281 264,02 €
Valor de Seguro		N/A
Valor de Terreno Rústico		€ 372 400,00 €

**X - FOTOGRAFIAS**



1 - Alcornoque



2 - Localização



3 - Imóvel



4 - Imóvel



5 - Imóvel



6 - Imóvel



7 - Imóvel



-----

XI - MAPA

Latitude (N) 9,936862

Longitude (W) -9,349969







**XII - ÁREAS DE AVALIAÇÃO**

Terreno Urbano	Artigo(s)	m <sup>2</sup>
Terreno Rústico	317H	52.127 m <sup>2</sup>

Total (m <sup>2</sup> )	Total (m <sup>2</sup> )
Total (m <sup>2</sup> )	52.127
52.127	

Artigo	Fração	Descrição	m <sup>2</sup>
317H	-	Terreno P/Construção	49289,00

Área Bruta Prolata	m <sup>2</sup>
Área de Implantação do Prédio	m <sup>2</sup>
Área Bruta de Construção	0,00 m <sup>2</sup>
Área Bruta Dependente	m <sup>2</sup>

**XIII - MÉTODO COMPARATIVO/MERCADO**

Terreno Rústico	Artigo(s)	Área Terreno m <sup>2</sup>	Valor Unit/m <sup>2</sup>	Total
	317H	52.127	1,05	54.733,35 €

Valor Total do(s) terreno(s)

54.733,35 €

Artigo	Fração	Descrição	m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Valor Total (Euro)
317H	-	Terreno P/Construção	49289,00	26,73	1.317.700,00 €

Valor do Imóvel no estado actual

1.372.400,00 €

**XIV - MÉTODO DE CUSTO**

Terreno Urbano	Artigo(s)	Área Terreno m <sup>2</sup>	Valor Unit/m <sup>2</sup>	Total
				0,00 €
		b) Encargos Taxas 2,5% + Valor do Terreno		0,00 €
Terreno Rústico	Artigo(s)	Área Terreno m <sup>2</sup>	Valor Unit/m <sup>2</sup>	Total
	317H	52.127	1,05	54.733,35 €

% de Terreno entre 120 e 300
4%

Valor Total do(s) terreno(s)

54.733,35 €

Artigo	Fração	Descrição	m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Valor Total (Euro)
317H	-	Terreno P/Construção	49289,00	26,73	1.317.700,00 €

TOTAL DOS CUSTOS DE CONSTRUÇÃO  
 Custos Indirectos (Projetos, Licenças, Outros)  
 Encargos de Venda  
 Margem do promotor  
 PVT a zero  
 Depreciação Física/Func./Econ.  
 PVT Actual


1.317.700,00 €
0,00 €
0,00 €
0,00 €
1.372.400,00 €
0,00 €
1.372.400,00 €

% de Obra Realizada

0%

Descontado Adiantado

0,00 €

PVT ACTUAL

24/02/2022

1.372.400,00 €

**XV - MÉTODO DE RENDIMENTO**

Rendimento Potencial

Artigo	Fração	Descrição	m <sup>2</sup>	Renda Mensal (Eur)	Renda Anual
317H	-	Terreno P/Construção	49289,00		0,00 €
					0,00 €
					0,00 €
					0,00 €
				Sub-Total	0,00 €
				0,00 €	0,00 €

Taxa Capitalizad:	4,5%
-------------------	------

Encargos Anuais	0,00 €
-----------------	--------

Rendimento Anual	0,00 €
------------------	--------

Valor do Rendimento	0 €
---------------------	-----





**Amostragem de Mercado de Habitação**

Imóvel em avaliação: Apartamento T2 Metro Novo 125,80 0,90 125

Área de Referência	Tipo de Imóvel	Tamanho	Localização	Estado	AB Pretend. (m <sup>2</sup> )	AB Dependente (m <sup>2</sup> )	Valor Pretendo (€)	Espeço (Módulo Construído)	DM	AB Anualizado
A1	Venda	Apartamento T2	Apartamento T2 a venda no bairro da Capela da Cruz, Rua Lezíria 112	Novo	32		255 000	Particular	3330	82
A2	Venda	Apartamento T2	apartamento T2 a venda em Estrela Sul, Rua...	Usado	40,0		200 000	4º e 5º Andar, habilitado	3210	80
A3	Venda	Apartamento T2	Apartamento T2 a venda em Miraflores, Rua...	Usado	140,0		320 000	Manutenção nos 3 Andares	2450	131
A4	Venda	Apartamento T2	Apartamento T2 a venda em 4376, Rua...	Usado	106,0		272 500	REANEX. SPANZO	2171	140
A5	Venda	Apartamento T2	apartamento T2 a venda em 4476, Rua...	Usado	102,0		279 000	Rea. Exter.	2607	107

- A1: <http://www.abimob.com/pt/pt/2017/12/2017/>
- A2: <http://www.abimob.com/pt/pt/2017/12/2017/>
- A3: <http://www.abimob.com/pt/pt/2017/12/2017/>
- A4: <http://www.abimob.com/pt/pt/2017/12/2017/>
- A5: <http://www.abimob.com/pt/pt/2017/12/2017/>

	Venda	Compra
Índice Anómalo	1931	
Índice Mínimo	2367	
Média	1	
Quanto Faltava	208	
Índice Ajustado	2000	

**Coefficientes de Homogeneização**

AB Pretend.	AB Pretend.	AB Pretend.	AB Pretend.	AB Pretend.	AB Pretend.	AB Pretend.	AB Pretend.	AB Pretend.
1,00	1,00	0,90	1,10	0,95	0,95	0,85	0,76	2367
0,95	1,00	0,92	1,10	0,88	0,88	1,00	0,73	2367
0,90	1,00	0,95	0,97	0,95	1,00	1,00	0,79	1931
0,95	1,00	0,95	0,96	0,90	1,00	1,00	0,78	2000
0,95	1,00	0,90	0,96	0,95	1,00	1,00	0,78	2007

**Legenda dos coeficientes de Homogeneização**

Coeficiente	Descrição
1,00	Índice de referência
0,95	Se o imóvel avaliado tem melhor acabamento que a referência >1
0,90	Se o imóvel avaliado tem melhor acabamento que a referência >2
0,85	Se o imóvel avaliado tem melhor acabamento que a referência >3
0,80	Se o imóvel avaliado tem melhor acabamento que a referência >4
0,75	Se o imóvel avaliado tem melhor acabamento que a referência >5
0,70	Se o imóvel avaliado tem melhor acabamento que a referência >6
0,65	Se o imóvel avaliado tem melhor acabamento que a referência >7
0,60	Se o imóvel avaliado tem melhor acabamento que a referência >8
0,55	Se o imóvel avaliado tem melhor acabamento que a referência >9
0,50	Se o imóvel avaliado tem melhor acabamento que a referência >10
0,45	Se o imóvel avaliado tem melhor acabamento que a referência >11
0,40	Se o imóvel avaliado tem melhor acabamento que a referência >12
0,35	Se o imóvel avaliado tem melhor acabamento que a referência >13
0,30	Se o imóvel avaliado tem melhor acabamento que a referência >14
0,25	Se o imóvel avaliado tem melhor acabamento que a referência >15
0,20	Se o imóvel avaliado tem melhor acabamento que a referência >16
0,15	Se o imóvel avaliado tem melhor acabamento que a referência >17
0,10	Se o imóvel avaliado tem melhor acabamento que a referência >18
0,05	Se o imóvel avaliado tem melhor acabamento que a referência >19
0,00	Se o imóvel avaliado tem melhor acabamento que a referência >20



Amostras de Mercado de Comércio / Serviço / Armazen

Imóvel em avaliação

Tipo de Imóvel	Tipo de Imóvel	R/A	Área	Estado	Unidade	AB (m <sup>2</sup> )	AB Dependente (m <sup>2</sup> )	Valor Parcela (R\$)	Fonte (Mapa e Contorno)	C/m <sup>2</sup>	AB Parcela	APP			ABD			AB Ajustada			
												Novo	58,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
Venda	Garagem	R/A	12,00	Unidade	11			6.000	Paralelo Sertão	541	11										
Venda	Garagem	R/A	12,00	Unidade	12			30.000	WEST LPI Mesquita	1.304	12										
Venda	Garagem	R/A	12,00	Unidade	13			34.000	METROPOLIA ATLANTICO	1.610	13										
A4											0										
A5											0										

Coefficientes de Homogeneização

Atenuação	0,75	1,00	1,20	1,30	1,40	1,50	1,60	1,70	1,80	1,90	2,00
0,95	1,00	1,20	1,30	1,40	1,50	1,60	1,70	1,80	1,90	2,00	
0,95	1,00	1,05	1,10	0,97	0,85	0,80	0,65	0,65	0,65	0,65	
0,90	1,00	1,00	0,93	0,88	0,80	0,80	0,46	0,46	0,46	0,46	
0,95	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	
0,95	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	

- A1 <https://www.zillow.com/brasil/123456789/>
- A2 <https://www.imovis.com.br/123456789/>
- A3 <https://www.imovis.com.br/123456789/>
- A4
- A5

	Venda	Renda
Tipo de Imóvel	Garagem	
Índice Médio	743	
Índice Máximo	847	
Módulo	1	
Desvio Padrão	55	
Índice Ajustado	700	

Legenda do coeficiente de Homogeneização

A1)	Índice 0,95 Adaptar o índice para melhor
B1)	Se a tecnologia do imóvel avaliado é maior que a propagação > 1,00 Se a tecnologia do imóvel avaliado é menor que a propagação < 1,00
C1)	Se o imóvel avaliado tem melhor localização que a propagação > 1 Se o imóvel avaliado tem pior localização que a propagação < 1
D1)	Se o imóvel avaliado tem melhor situação de propagação > 1 Se o imóvel avaliado tem pior situação de propagação < 1
E1)	Se o imóvel avaliado tem melhor situação de propagação > 1 Se o imóvel avaliado tem pior situação de propagação < 1
F1)	Se o imóvel avaliado tem melhor situação de propagação > 1 Se o imóvel avaliado tem pior situação de propagação < 1
G1)	Qual o fator de homogeneização?
H1)	Se o imóvel avaliado é melhor que a propagação > 1 Se o imóvel avaliado é pior que a propagação < 1



**Amostras de Mercado de Terreno**

Índice em Avaliação: Terreno Rústico (A1) A2 ABC A8 Ajustado 52 327

Tipo de Imóvel	Tipo de Imóvel	Localização	Área (m²)	R. E. Comparação (m²)	Valor Padrão (R)	Força (menor e maior)	Um	de Ajustado
A1	Terreno Rústico	Médio	14.500		14.000	Particular	1,08	26.300
A2	Terreno Rústico	Médio	25.000		25.000	Particular	1,00	25.000
A3	Terreno Rústico	Médio	24.375		35.000	Particular	3,00	24.375
A4								
A5								

**Coefficientes de Homogeneização**

A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8
1,00	1,10	0,85	1,00	1,10	1,00	1,05	1,03
0,95	1,10	0,91	1,00	1,10	1,00	1,05	1,05
0,95	0,90	0,53	0,80	0,80	0,75	0,30	1,14
0,95	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00	0,00	
0,95	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,00	

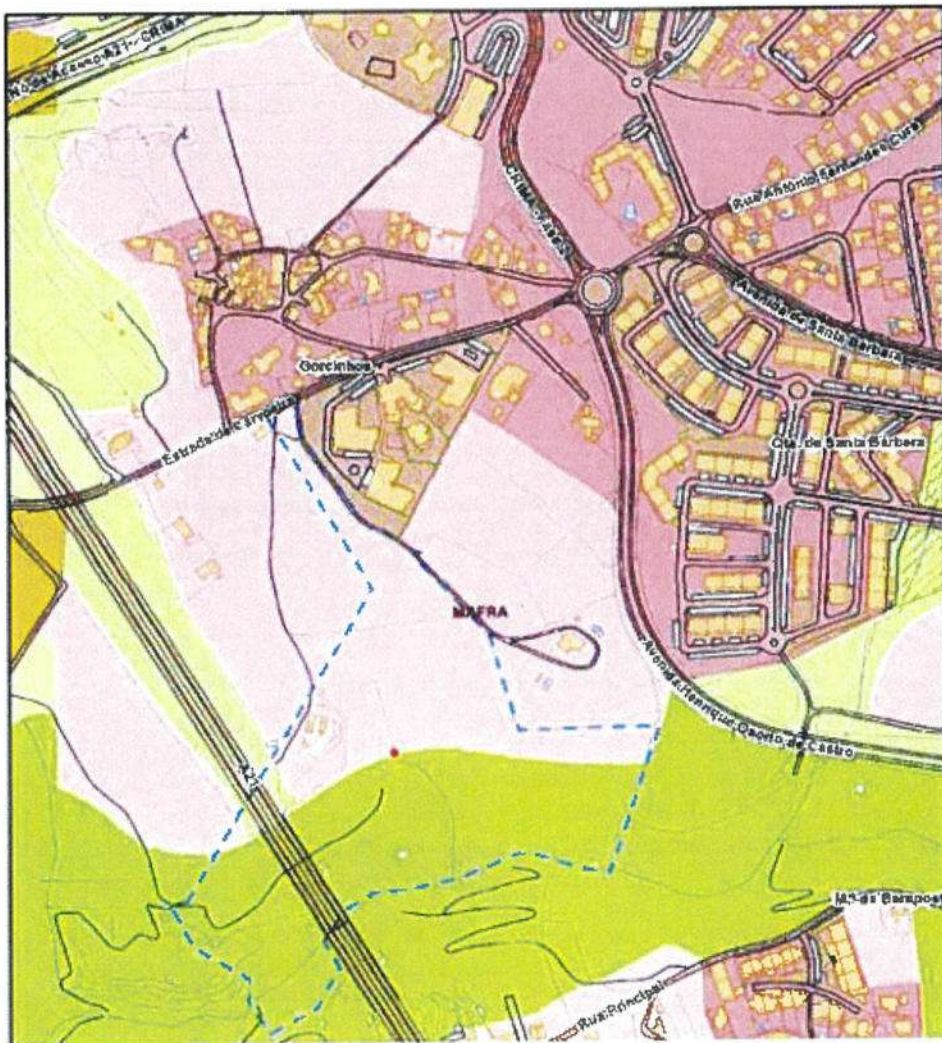
- A1
- A2
- A3
- A4
- A5

Tipo de Imóvel	Terreno Rústico
Índice Adicional	1,03
Índice Máximo	1,14
Média	1,07
Desvio Padrão	0,06
Índice Ajustado	1,05

**Legenda do coeficiente de Homogeneização**

A1)	Máximo 0,95
A2)	Máximo a utilizar pelo avaliador
A3)	Se o imóvel avaliado tem melhor localização que o comparado >1
A4)	Se o imóvel avaliado tem pior localização que o comparado <1
A5)	Se o imóvel avaliado tem maior área que o comparado >1
A6)	Se o imóvel avaliado tem menor área que o comparado <1
A7)	Se o imóvel avaliado tem maior capacidade construtiva que o comparado >1
A8)	Se o imóvel avaliado tem menor capacidade construtiva que o comparado <1
A9)	Se o imóvel avaliado tem melhor situação legal que o comparado >1
A10)	Se o imóvel avaliado tem pior situação legal que o comparado <1
A11)	Questão para de homogeneização?

Evitar utilizar variações superior a 1,20 e inferior a 0,80



## Resultados da Confrontação

Confrontação com o tema 'Planta Ordenamento/PO: Classificação e Qualit. do Solo' para polígono de Intersecção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Sobreposição (%)
388.02	Solo Urbano E Residenciais - A. Consolidadas	0.35
49765.96	Solo Urbano E Residenciais - A. a Estruturar	44.67
3880.34	Solo Urbano E Verdes	3.48
57402.46	Solo Rural E Naturais	51.50

Confrontação com o tema 'Planta Ordenamento/PO: Sistema Urbano' para polígono de Intersecção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Sobreposição (%)
54054.52	Nível I, Malha	48.50

Confrontação com o tema 'Planta Ordenamento/PO: Estrutura Ecológica Municipal' para polígono de Intersecção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Sobreposição (%)
61654.97	Estrutura Ecológica Municipal Áreas de Proteção	55.50
3880.34	Estrutura Ecológica Municipal Áreas de Valorização Específica	3.48

Confrontação com o tema 'Planta Ordenamento/PO: Dist. Habitats e Espécies (linhas)' para polígono de Intersecção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Sobreposição (%)
-	Fauna: <i>Mauremys leprosa</i>	< 0.01



### Resultados da Confrontação

-	Fauna: <i>Lacerta schreiber</i>	< 0.01
---	---------------------------------	--------

#### Confrontação com o tema 'Planta Ordenamento/PO: Diat. Habitats e Espécies (polig.)' para polígono de intersecção.

Área (m²)	Descrição	Sobreposição (%)
8114.23	Habitat: 9230   9240   9230 - Carvalho-galego-português de <i>Quercus robur</i> e <i>Quercus pyrenaica</i> ou Carvalho ibérico de <i>Quercus ilex</i> e <i>Quercus coccinea</i> ou Florestas de <i>Quercus</i> ssp.	5.49
31014.81	Fauna: Morcegos Outros Abngos	27.83
22041.42	Habitat: 6210   6220* - Prados secos semi-naturais e Faixa Arbustiva em substrato calcário ou Substepes de gramíneas e prunais	19.78
15587.10	Habitat: 5290*   5330pt5   5330pt7 - Matagal arborescentes de <i>Laurus nobilis</i> ou Matos termomediterrânicos pre-desérticos	12.99

#### Confrontação com o tema 'Planta Ordenamento/PO: Riscos (polig.)' para polígono de intersecção.

Área (m²)	Descrição	Sobreposição (%)
71016.77	Risco de incêndios - Elevado	83.72
6907.01	Risco de incêndios - Muito elevado	6.20
111455.98	Risco sísmico - Moderado (PROTAM)	100.00
35483.35	Risco de instabilidade de vertentes	31.82

#### Confrontação com o tema 'Planta Ordenamento/PO: Património Municipal (pontos)' para polígono de intersecção.

Área (m²)	Descrição	Sobreposição (%)
-	Outros Imóveis de Interesse Patrimonial por Arq. Civil MFR.072 - Quinta da Figueira Branca	< 0.01

### Resultados da Confrontação

Confrontação com o tema 'Planta Ordenamento/PO: Zonamento Acústico (políg.)' para polígono de intersecção.

Área (m²)	Descrição	Sobreposição (%)
71.54	Zonas de Conflito Acústico	0.06
50174.18	Zonas Nostas	45.02

Confrontação com o tema 'Planta Ordenamento/PO: Esp. Canais e Outras Inf. (linhas)' para polígono de intersecção.

Área (m²)	Descrição	Sobreposição (%)
-	R. Distribuição Local Outros Camiões Municipais / Arruamentos	< 0.01
-	R. Estruturante IC1 e A21 e Espaços Canais	< 0.01
-	Auto-estrada/ Itinerário Complementar A21	< 0.01

Confrontação com o tema 'Planta Ordenamento/PO: Esp. Canais e Outras Inf. (políg.)' para polígono de intersecção.

Área (m²)	Descrição	Sobreposição (%)
33133.86	Faixa de proteção de 70 m	29.73
20408.81	Faixa de proteção de 50 m	19.31
103956.79	Melporto - Zona de Proteção 1	92.91

Confrontação com o tema 'Planta Ordenamento/PO: UOPG' para polígono de intersecção.

Área (m²)	Descrição	Sobreposição (%)
-----------	-----------	------------------

### Resultados da Confrontação

92938.88	UOPG Maíra / SUOPG Gordonhos	83.39
92938.88	UOPG Maíra	83.39

### Confrontação com o tema 'Planta Condicionantes/PC: Serv. Adm. e Rest. de Ut. Pública (linhas)' para polígono de intersecção.

Área (m²)	Descrição	Sobreposição (%)
-	Leitos e Margem dos Restantes Cursos de Água	< 0.01
-	Emissários	< 0.01
-	Rede Eléctrica: Linhas de Médio Alta Tensão (220KV)	< 0.01
-	Leitos e Margem dos Cursos de Água REN	< 0.01
-	Rede Viária: IC1 e A21 e Espaços Canais	< 0.01

### Confrontação com o tema 'Planta Condicionantes/PC: Serv. Adm. e Rest. de Ut. Pública (políg.) para polígono de intersecção.

Área (m²)	Descrição	Sobreposição (%)
33133.86	Espaços Canais - 70 m	28.73
10457.04	Margem dos Cursos de Água	9.38
111458.88	Equipamentos: Síntra - Servedão	100.00
20408.81	Espaços Canais - 50 m	18.31



### Resultados da Confrontação

50148,56	REN Final	53,97
23011,16	Excluído REN - C. 148	20,65
943,94	Excluído REN - C. 147	0,85

#### Confrontação com o tema 'Planta Condicionantes/PC: REN (linhas)' para polígono de intersecção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Sobreposição (%)
-	Limite do Curso de Água - LCA - REN - Cáu Aberio	< 0,01

#### Confrontação com o tema 'Planta Condicionantes/PC: REN (políg.)' para polígono de intersecção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Sobreposição (%)
84103,66	REN Bruta: Áreas com Risco de Erosão (D.L. 166/2008 - Área de Elevado Risco de Erosão Hidrica do Solo)	75,46
23011,16	Excluído: C 148	20,65
35463,35	REN Bruta: Escarpas e Outras Áreas de Elevado Suscetibilidade Geológica (D.L. 166/2008 - Áreas de Instabilidade de Vertentes)	31,82
943,94	Excluído C 147	0,85

#### Confrontação com o tema 'Planta Condicionantes/PC: REN Final (tipologias (políg.))' para polígono de intersecção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Sobreposição (%)
35463,35	REN Final - Escarpas e Outras Áreas ESG (DL166/2008 - Áreas de Instabilidade de Vertentes) INTERSEÇÃO com CQS E Naturais	31,82
57402,45	REN Final - ARE (DL 166/2008 - AER Erosão Hidrica do Solo) INTERSEÇÃO com CQS E Naturais	51,50

### Resultados da Confrontação

13	2746 10	REN Final - ARE (DL199/2008. AER Erosão Hídrica do Solo) INTERSEÇÃO com CQS E Verdes	2.46
----	---------	--	------

#### Confrontação com o tema 'Planta Condicionantes/PC: Carta de Perigosidade PDM' para polígono de intersecção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Sobreposição (%)
990 57	Risco de incêndios - Baixo	0.89
71016 77	Risco de incêndios - Elevado	63.72
20969 72	Risco de incêndios - Médio	18.61
6907 01	Risco de incêndios - Muito elevado	6.20
11572 01	Risco de incêndios - Muito Baixo	10.38

#### Confrontação com o tema 'Planta Condicionantes/PC: Carta Perigosidade ICNF' para polígono de intersecção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Sobreposição (%)
33512 25	Perigosidade de Incêndio Baixa	30.07
17676 05	Perigosidade de Incêndio Alta	15.86
51026 03	Perigosidade de Incêndio Média	45.76
9236 74	Perigosidade de Incêndio Mula	8.29

#### Confrontação com o tema 'Planta Condicionantes/PC: Carta Gestão Integrada Fogos Rurais' para polígono de intersecção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Sobreposição (%)
------------------------	-----------	------------------

Anexo - Documentação de apoio à avaliação

### Resultados da Confrontação

<input type="checkbox"/>	102226 55	Território Florestal	01 72
--------------------------	-----------	----------------------	-------





**MINUTA**

(n.º 3 do artigo 57.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual)

*pl*

**DEPARTAMENTO FINANCEIRO  
UNIDADE DE GESTÃO DO PATRIMÓNIO**

**REUNIÃO DE 2022/10/20  
PROC.º 10.4.29/2022/16**

**ASSUNTO:** 4. Aquisição de parcela de terreno, com área 5.419 m<sup>2</sup>, destinada a Parque de Estacionamento, sita na Rua 25 de Abril 29 a 35, Malveira. -----

**INFORMAÇÕES/PARECERES:** Presente, em anexo Proposta subscrita pelo Sr. Presidente, em 14 de outubro de 2022, devidamente instruída com os documentos que a ela se referem. -----

**DELIBERAÇÃO:** Atento o teor da informação prestada, cujos fundamentos se dão por integralmente reproduzidos, para todos os efeitos legais, a Câmara Municipal, deliberou, nos termos e para os efeitos do disposto nas disposições conjugadas dos artigos 25.º, n.º 1, alínea i) e 33.º, n.º 1, alínea ccc), todos do Anexo I, à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, submeter à autorização da Assembleia Municipal, a aquisição pelo Município de Maфра do prédio com área de 5.419 m<sup>2</sup>, sito na Rua 25 de Abril 29 a 35, 2665-200 Malveira, inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo n.º 2260, proveniente do artigo rústico n.º 270, da Secção E, da União das Freguesias da Malveira e São Miguel de Alcaíça e descrito na Conservatória, sob o n.º 1159 da Freguesia da Malveira, ao Cabeça de Casal da Herança de Manuel [redacted] (1/3 com o NIF [redacted]) e Luís [redacted] (1/3 com o NIF [redacted]) e Cabeça de Casal de José [redacted] (1/3 com o NIF [redacted]), pelo preço global de 800.000,00 € (oitocentos mil euros), com o pagamento em duas prestações, a primeira de 60.000,00 € (sessenta mil euros) na data da assinatura da escritura de compra e venda e remanescente valor de 740.000,00 € (setecentos e quarenta mil euros) a ser pago até finais do mês de março de 2023, para integrar no domínio privado do Município e destinado a estacionamento. Mais deliberou, face ao disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 5.º e do n.º 1 do artigo 46.º, ambos da Lei de Organização e Processo do Tribunal de Contas, aprovada pela Lei n.º 98/97, de 26 de agosto, na sua redação atual, submeter o processo à fiscalização prévia do Tribunal de Contas. -----

**Esta deliberação foi aprovada por:** Unanimidade / Maioria. -----

**Votos a favor:** *em Vereadores e do Sr. Presidente* -----

**Votos contra:** -----

**Abstenções:** -----

**Declarações de voto:** -----

**ASSINATURAS:**

*[Handwritten signatures]*

*[Large handwritten signature]*

*[Handwritten signatures]*





## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

### PROPOSTA

Assunto: Aquisição de parcela de terreno, com área 5.419 m<sup>2</sup>, destinada a Parque de Estacionamento, sita na Rua 25 de Abril 29 a 35, Malveira

Considerando que:

- O Cabeça de Casal da Herança de Manuel [REDACTED] (1/3 com o NIF [REDACTED]) e Luís [REDACTED] (1/3 com o NIF [REDACTED]) e Cabeça de Casal de José [REDACTED] (1/3 com o NIF [REDACTED]) e o Município de Mafra celebraram um contrato de arrendamento para fim não habitacional, no qual deram de arrendamento ao Município o prédio rústico, com área de 5.419 m<sup>2</sup>, sito na Rua 25 de Abril 29 a 35, 2665-200 Malveira, inscrito na matriz sob o artigo n.º 270, da Secção E, da União das Freguesias da Malveira e São Miguel de Alcainça e descrito na Conservatória, sob o n.º 1159 da Freguesia da Malveira e para que fosse utilizado como parque de estacionamento. - cfr. Cláusula Primeira, Segunda e Terceira do contrato que se anexa e se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais;
- Nos termos da Cláusula Quinta do referido contrato, o mesmo foi celebrado pelo prazo de 5 (cinco) anos, com início a 01 de junho de 2015, terminando em 31 de maio de 2020, renovando-se automaticamente por períodos sucessivos de 1 (um) ano, salvo denúncia por qualquer das partes com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias sobre a data de operação dos seus efeitos;
- Posteriormente, as partes vieram a celebrar uma adenda ao referido contrato, mediante a qual procederam à atualização do valor da renda, mantendo-se, no restante, os termos constantes do contrato, incluindo os respeitantes à sua renovação anual automática;



## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

- A primeira renovação anual automática ocorreu após o período inicial de vigência de 5 anos, ou seja, no período anual compreendido entre 01 de junho de 2020 e 31 de maio de 2021, tendo, após, havido lugar à segunda renovação anual automática em 01 de junho de 2021, terminando em 31 de maio de 2022, encontrando-se presentemente em curso;
- Em 07 de março de 2022, foi recebida na Câmara Municipal de Mafra uma comunicação com o seguinte teor: "Lisboa, 04 de março de 2022, Assunto: Rescisão de Contrato de Arrendamento do Imóvel sito na Rua 25 de Abril 29 a 35, 2665-200 Malveira. Exmos. Senhores: Venho, pelo presente meio, como mandatária dos arrendatários Cabeça de Casal da Herança de Manuel [REDACTED] (1/3 com o NIF [REDACTED]) e Luís [REDACTED] (1/3 com o NIF [REDACTED]) e Cabeça de Casal de José [REDACTED] (1/3 com o NIF [REDACTED]) comunicar a cessação do contrato de arrendamento celebrado entre os mesmos com a Câmara Municipal de Mafra (NIF 5021770802<sup>2</sup>) em 1 de junho de 2015 referentes ao imóvel supra citado, com o artigo matricial 2260, com efeitos a partir do dia 1 de junho de 2022, cumprindo-se assim os prazos legais." - cfr. etapa 1 da Distribuição EDOC/2022/14279;
- Em sede de pronúncia foi emanado e-mail, que se anexa e se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais, para a mandatária dos arrendatários, Dr.ª Dulce [REDACTED], em 3/10/2022, a comunicar da intenção do Município de "adquirir o prédio em questão por forma a que não fique privado da sua utilização e consequente disponibilização à população de um equipamento de superior importância, nos termos do contrato celebrado, pelo decurso do tempo";
- Em resposta à proposta do Município de Mafra foi rececionado e-mail da mandatária dos arrendatários, nos serviços municipais, registado pela Entrada/2022/45585, confirmando a disponibilidade dos seus representados para

<sup>1</sup> Deverá ler-se NIF [REDACTED]

<sup>2</sup> Deverá ler-se NIF [REDACTED]





## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

venderem o imóvel em apreço pelo valor de 800.000,00 € (oitocentos mil euros), com o pagamento em duas prestações, a primeira de 60.000,00 € (sessenta mil euros) na data da assinatura da escritura de compra e venda até ao final do presente ano e o remanescente de 740.000,00 € (setecentos e quarenta mil euros) a ser pago até finais do mês de março de 2023, aquisição esta precedida do necessário visto prévio por parte do Tribunal de Contas;

- O Relatório de Avaliação, da Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, no valor de 806.000,00 €, que se dá por integralmente reproduzido, para todos os efeitos legais;
- O Relatório de Avaliação, subscrito por entidade externa, Eng.º Bruno ██████████, perito registado na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), PAI/2016/0112, no valor de 811.500,00 € que se dá por integralmente reproduzido, para todos os efeitos legais;
- Cabe à Assembleia Municipal autorizar a Câmara Municipal a adquirir bens imóveis de valor superior a 1000 vezes a RMMG, podendo esta apresentar propostas àquele Órgão Deliberativo nesta matéria, atentas as disposições conjugadas dos artigos 25.º, n.º 1, alínea i) e 33.º, n.º 1, alínea ccc), ambos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual.

**PROPONHO**, atentas as disposições conjugadas dos artigos 25.º, n.º 1, alínea i) e 33.º, n.º 1, alínea ccc), todos do Anexo I, à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, e da alínea c) do n.º 1 do artigo 5.º e do n.º 1 do artigo 46.º, ambos da Lei de Organização e Processo do Tribunal de Contas, aprovada pela Lei n.º 98/97, de 26 de agosto, **que a Câmara Municipal delibere:**

- **Submeter à autorização da Assembleia Municipal**, a aquisição pelo Município de Mafra do prédio com área de 5.419 m<sup>2</sup>, sito na Rua 25 de Abril 29 a 35, 2665-200 Malveira, inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo n.º 2260, proveniente do artigo rústico n.º 270, da Secção E, da União das Freguesias da Malveira e São Miguel de Alcaíça e descrito na Conservatória, sob o n.º 1159 da Freguesia da



## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

Malveira, ao Cabeça de Casal da Herança de Manuel [REDACTED] (1/3 com o NIF [REDACTED]) e Luís [REDACTED] (1/3 com o NIF [REDACTED]) e Cabeça de Casal de José [REDACTED] (1/3 com o NIF [REDACTED]), pelo preço global de 800.000,00 € (oitocentos mil euros), com o pagamento em duas prestações, a primeira de 60.000,00 € (sessenta mil euros) na data da assinatura da escritura de compra e venda e remanescente valor de 740.000,00 € (setecentos e quarenta mil euros) a ser pago até finais do mês de março de 2023, para integrar no domínio privado do Município e destinado a estacionamento;

- **Submeter o processo à fiscalização prévia do Tribunal de Contas.**

Paços do Município de Mafra, 14 de outubro de 2022

**O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL**

(Helder António Guerra de Sousa Silva)

Anexos: Certidão, Caderneta, Relatório de Avaliação da Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis e Relatório de Avaliação, subscrito por entidade externa, Entrada/2022/45565.



**CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FIM NÃO HABITACIONAL**

Entre:

**PRIMEIROS OUTORGANTES:**

1. HERANÇA DE MANUEL [REDACTED], REPRESENTADO PELA CABEÇA DE CASAL, JOSÉ [REDACTED], residente na [REDACTED], [REDACTED], identificação fiscal [REDACTED];
2. HERANÇA DE JOSÉ [REDACTED] - REPRESENTADO PELA CABEÇA DE CASAL, CREMILDA [REDACTED], residente na [REDACTED], [REDACTED], identificação fiscal [REDACTED];
3. LUÍS [REDACTED], contribuinte n.º [REDACTED], natural da Freguesia de [REDACTED], Concelho de [REDACTED], residente na [REDACTED], casado com MARIA [REDACTED], sob o regime de [REDACTED];

E

**SEGUNDO OUTORGANTE:**

**MUNICÍPIO DE MAFRA**, pessoa colectiva n.º 502177080, com sede na Praça do Município, 2644-001 Mafra, neste acto representado pelo Presidente da Câmara Municipal, Hélder António Guerra de Sousa Silva, natural e residente na Freguesia de Mafra, Concelho de Mafra, portador do cartão de cidadão número 06973946 3ZZ7, válido até 20/10/2018.

Considerando que:

- A. Os **PRIMEIROS OUTORGANTES** são donos e legítimos proprietários nas seguintes proporções (**MANUEL [REDACTED] - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE REPRESENTADO POR JOSÉ [REDACTED] - 6/18** (seis dezoito avos), **JOSÉ [REDACTED] - CABEÇA DE**





**CASAL DA HERANÇA DE REPRESENTADO POR CREMILDA**

**[REDACTED]** - 6/18 (seis dezoito avos) e

**LUÍS [REDACTED]** - 6/18 (seis dezoito avos)) do

prédio rústico, denominado "Olival" ou "Queimadas", com a área de 5.419m<sup>2</sup>, sito no lugar das Queimadas, Malveira, União das Freguesias de Malveira e São Miguel de Alcainça, Concelho de Mafra, descrito na Conservatória do Registo Predial de Mafra sob o n.º 1159, inscrito na matriz cadastral rústica sob o artigo 270, da Secção "E", da União das Freguesias de Malveira e São Miguel de Alcainça;

- B.** Os **PRIMEIROS OUTORGANTES** não vislumbram qualquer impedimento a que o prédio objecto do presente contrato seja utilizado para parque de estacionamento de viaturas, iniciativa esta que constitui uma mais-valia em benefício da Vila da Malveira e do Concelho de Mafra, permitindo, deste modo, ir ao encontro das necessidades dos munícipes;
- C.** Os Municípios dispõem de atribuições no domínio da Promoção do Desenvolvimento, do Ordenamento do Território e da Polícia Municipal, em conformidade com o disposto no artigo 2.º, no n.º 1 e nas alíneas m), n) e o) do n.º 2 do artigo 23.º, ambos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, na sua redacção actual;
- D.** Na prossecução das suas atribuições, os Municípios podem celebrar quaisquer contractos submetidos a um regime de direito privado, atento o disposto no n.º 1 do artigo 200.º e no n.º 2 do artigo 202.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de Janeiro;

É livremente e de boa-fé celebrado o presente **CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FIM NÃO HABITACIONAL**, o qual se rege pelo disposto nas Cláusulas seguintes:

**Cláusula Primeira**

Os **PRIMEIROS OUTORGANTES** são donos e legítimos proprietários do prédio rústico, denominado "Olival" ou "Queimadas", com a área de 5.419m<sup>2</sup>, sito no



X



lugar das Queimadas, Malveira, União das Freguesias de Malveira e São Miguel de Alcaíça, Concelho de Mafra, descrito na Conservatória do Registo Predial de Mafra sob o n.º 1159, inscrito na matriz cadastral rústica sob o artigo 270, da Secção "E", da União das Freguesias de Malveira e São Miguel de Alcaíça, doravante designado por prédio arrendado.

### Cláusula Segunda

Pelo presente contrato, os **PRIMEIROS OUTORGANTES** dão de arrendamento ao **SEGUNDO OUTORGANTE** o prédio arrendado identificado na Cláusula anterior.

### Cláusula Terceira

O arrendamento tem por objecto a utilização do prédio arrendado identificado na Cláusula Primeira para parque de estacionamento para fins de utilidade pública, comprometendo-se o **SEGUNDO OUTORGANTE** a não lhe dar outro uso, sem o prévio consentimento dos **PRIMEIROS OUTORGANTES**, sob pena de resolução contratual.

### Cláusula Quarta

1. O **SEGUNDO OUTORGANTE** obriga-se a pagar aos **PRIMEIROS OUTORGANTES** uma renda anual no montante de € 5.400,00 (cinco mil e quatrocentos euros), a qual não sofrerá actualizações durante os cinco anos de contrato.
2. A renda anual devida, prevista no número anterior, vencer-se-á no primeiro dia útil do ano contratual a que disser respeito, devendo ser paga através de depósito ou transferência bancária para a conta com o NIB 001800003600659200176.
3. Na data da celebração do presente contrato, o **SEGUNDO OUTORGANTE** entrega aos **PRIMEIROS OUTORGANTES**, a quantia de € 5.400,00 (cinco mil e quatrocentos euros), correspondente ao pagamento do primeiro ano de contrato, que teve início em 01.06.2015.



4. Caso o presente contrato seja renovado e salvo estipulação em contrário, a renda anual será a que resultar da actualização legal, devendo os **PRIMEIROS OUTORGANTES** comunicar ao **SEGUNDO OUTORGANTE**, por carta registada, com aviso de recepção, enviada com pelo menos com 30 (trinta) dias de antecedência, o valor da nova renda e o coeficiente aplicável.

#### Cláusula Quinta

O contrato de arrendamento é celebrado pelo prazo de 5 (cinco) anos, tendo o seu início em 01.06.2015, terminando em 31.05.2020, renovando-se automaticamente, por períodos sucessivos de 1 (um) ano, salvo se for denunciado por qualquer das Partes com a antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias sobre a data em que a mesma opera os seus efeitos, através de carta registada, com aviso de recepção, dirigida à contraparte.

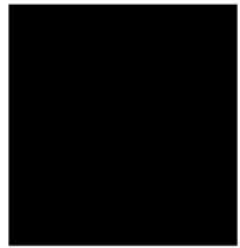
#### Cláusula Sexta

1. A realização de obras de conservação, assim como a limpeza do prédio arrendado são da responsabilidade do **SEGUNDO OUTORGANTE**, sendo, pelo presente contrato, as obras iniciais que se limitarão ao nivelamento do terreno e abertura de acesso ao parque, expressamente autorizados pelos **PRIMEIROS OUTORGANTES**, devendo todas as demais obras serem previamente comunicadas aos **PRIMEIROS OUTORGANTES**, por escrito com a antecedência mínima de quinze dias, que a elas se poderão opôr nos dez dias subsequentes à recepção da comunicação.
2. Os encargos e as despesas correntes do prédio arrendado são da responsabilidade do **SEGUNDO OUTORGANTE**, devendo ser contratados em nome deste.
3. O **SEGUNDO OUTORGANTE** obriga-se, aquando da cessação do contrato de arrendamento para fim não habitacional, a restituir aos **PRIMEIROS OUTORGANTES** o prédio arrendado livre de pessoas e bens e em perfeito estado de limpeza e conservação.





1



4. Findo o contrato, as benfeitorias ficarão pertença do prédio arrendado, não podendo o **SEGUNDO OUTORGANTE** invocar o direito de retenção ou pedir por elas qualquer indemnização.

5. O subarrendamento, mútuo ou cedência, por qualquer outra forma, no todo ou em parte, onerosa ou gratuitamente, do prédio arrendado carece de prévia autorização dos **PRIMEIROS OUTORGANTES**, sob pena de resolução contratual.

#### **Cláusula Sétima**

O estabelecido no presente contrato de arrendamento para fim não habitacional só poderá ser rectificado, alterado ou aditado por acordo das Partes, reduzido pelas mesmas a escrito.

#### **Cláusula Oitava**

1. Todas as comunicações e notificações relacionadas com a execução do presente contrato serão efectuadas por meio de carta registada, com aviso de recepção, para os domicílios das Partes, referidas no presente contrato.

2. Se alguns dos outorgantes alterar o domicílio referido neste contrato deverá, de imediato, comunicar a alteração aos demais outorgantes, sob pena de se considerar válida e regular qualquer comunicação ou notificação endereçada para o anterior domicílio, ainda que não recepcionada.

#### **Cláusula Nona**

O presente contrato rege-se pelas disposições legais em vigor aplicáveis, designadamente as constantes do Código Civil e da Lei n.º 6/2006, de 27 de Agosto, na sua redacção actual, à luz das quais devem ser interpretadas e decididas as dúvidas e omissões decorrentes da sua execução, por acordo das Partes.



Elaborado em triplicado, em 21 de Julho de 2015, ficando cada Parte com um exemplar, sendo o terceiro exemplar destinado ao Serviço de Finanças de Mafra.

**OS PRIMEIROS OUTORGANTES,**

[Redacted signature]

(José [Redacted])

[Redacted signature]

(Cremilda [Redacted])

[Redacted signature]

(Luís [Redacted])

**O SEGUNDO OUTORGANTE,**

O Presidente da Câmara Municipal de Mafra,

[Handwritten signature of Hélder António Guerra de Sousa Silva]

(Hélder António Guerra de Sousa Silva)

**IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO**

**DISTRITO:** 11 - LISBOA **CONCELHO:** 09 - MAFRA **FREGUESIA:** 21 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE MALVEIRA E SÃO MIGUEL DE ALCAINÇA

**ARTIGO MATRICIAL:** 2260 **NIP:**

**TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS**

**DISTRITO:** 11 - LISBOA **CONCELHO:** 09 - MAFRA **FREGUESIA:** 21 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE MALVEIRA E SÃO MIGUEL DE ALCAINÇA **Tipo:** RÚSTICO

**Secção:** E **Artigo:** 270

**LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO**

**Av./Rua/Praça:** R. 25 de Abril nº 29 a Nº: 35 **Lugar:** Malveira **Código Postal:** 2665-200 MALVEIRA

**DESCRIÇÃO DO PRÉDIO**

**Tipo de Prédio:** Outros

**Nº de pisos:** 0 **Tipologia/Divisões:** 0

**ÁREAS (em m²)**

**Área total do terreno:** 5.419,0000 m² **Área de Implantação do edifício:** 0,0000 m² **Área bruta de construção:** 0,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 0,0000 m²

**DADOS DE AVALIAÇÃO**

**Ano de inscrição na matriz:** 2016 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €55.002,85

**Determinado no ano:** 2019 **Tipo de avaliação:** Aval **Artigo 46º n. 2 - Método custo c/terreno** **Percentagem para cálculo da área de Implantação:** 25,00 % **Preço do Terreno por m²:** € 10,00 **Custo da construção por m²:** €

**200,00** **Tipo de coeficiente de localização:** Serviços **Coordenada X:** 102.777,00 **Coordenada Y:** 218.711,00

Vt*	=	Área Total Terreno	x	Preço m²	+	Área Bruta Construção	x	Custo m²
54.190,00	=	5.419,0000	x	10,00	+	0,0000	x	200,00

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Ct = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de valiosidade, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab

\* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

**Mod 1 do IMI nº:** 6911293 **Entregue em :** 2016/08/18 **Ficha de avaliação nº:** 10427250 **Avaliada em :**

2016/08/19

**TITULARES**

**Identificação fiscal:** [REDACTED] **Nome:** LUIS [REDACTED]

**Morada:** [REDACTED]

**Tipo de titular:** Propriedade plena **Parte:** 1/3 **Documento:** MODELO 1 DO IMI **Entidade:** Modelo 1 do IMI Nº 6911293

**Identificação fiscal:** [REDACTED] **Nome:** MANUEL [REDACTED] - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE

**Morada:** [REDACTED]

**Tipo de titular:** Propriedade plena **Parte:** 1/3 **Documento:** MODELO 1 DO IMI **Entidade:** Modelo 1 do IMI Nº





AT  
autoridade  
tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 1546 - MAFRA

6911293

Identificação fiscal: [REDACTED] Nome: JOSE [REDACTED] - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE  
Morada: [REDACTED]

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/3 Documento: MODELO 1 DO IMI Entidade: Modelo 1 do IMI Nº  
6911293

Obtido via Internet em 2022-03-07

O Chefe de Finanças

(Humberto Pereira Martins)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 502177080

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

CT88TN72YQQD



Para validar este comprovativo acesse ao site em  
[www.portaldasfinancas.gov.pt](http://www.portaldasfinancas.gov.pt), opção Serviços>Outros  
Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de  
contribuinte e código de validação indicados ou faça a  
leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento  
obtido corresponde a este comprovativo.

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 13423, Livro N.º: 38

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Malveira

Rua 25 de Abril

ÁREA TOTAL: 5419 M2

ÁREA DESCOBERTA: 5419 M2

MATRIZ n.º 2260 NATUREZA: Urbana

FREGUESIA: Malveira e São Miguel de Alcañça

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Estacionamento descoberto.

Norte Estrada;

Sul e Nascente - Manuel [REDACTED] e outros;

Poente - herdeiros de José [REDACTED]

O(A) Conservador(a), em substituição  
Maria de Assunção Lourenço Vigário de Moreira Simões

Conservatória do Registo Predial de Maia

AP. 748 de 2017/04/05 - AVERBAMENTO (INFORMAÇÃO ANTERIOR)

Averbamento de Alteração

Público

DENOMINAÇÃO: OLIVAL

SITUADO EM: Queimadas

MATRIZ N.º: 270 NATUREZA: Rústica

SECÇÃO N.º: E

FREGUESIA: Malveira

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Cultura arvense.

Norte Estrada - Sul e Nascente Manuel [REDACTED] e outros Poente - herdeiros de José [REDACTED]

(Rectificação da extractação da descrição em 2011/09/13)

O(A) Conservador(a)  
José António Dias Pestana

Conservatória do Registo Predial de Maia

OFICIOSO

OP. de 2011/05/06 - AVERBAMENTO (INFORMAÇÃO ANTERIOR)

Averbamento de Rectificação

MATRIZ N.º: 270

SECÇÃO N.º: E

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Cultura arvense. Norte - Estrada - Sul e Nascente Manuel [REDACTED] e outros - Poente - herdeiros de José [REDACTED]

O(A) Ajudante  
Isabel Maria Sousa Gomes

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 3 de 1569/08/01 - Aquisição

HISTÓRICO

CAUSA : Partilha da Herança

QUOTA ADQUIRIDA: 1/3

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* MARIA [REDACTED]  
[REDACTED]

Morada: [REDACTED]

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* JOAQUIM [REDACTED]

Casado/a com MARIA [REDACTED] no regime de [REDACTED]

Morada: [REDACTED]

Localidade: [REDACTED]

O(A) Ajudante  
Isabel Maria Sousa Gomes

AP. 9 de 1971/07/19 - Aquisição

CAUSA : Sucessão

QUOTA ADQUIRIDA: 1/3

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* JOSÉ [REDACTED]

Casado/a com CRENILDA [REDACTED] no regime de [REDACTED]

Morada: [REDACTED]

Localidade: [REDACTED]

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* ANTÓNIO [REDACTED]  
[REDACTED]

Morada: [REDACTED]

Localidade: [REDACTED]

O(A) Ajudante  
Isabel Maria Sousa Gomes

AP. 14 de 1992/01/07 - Aquisição

ABRANGE 2 PRÉDIOS

CAUSA : Sucessão

QUOTA ADQUIRIDA: 1/3

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* JOSÉ [REDACTED]

Casado/a com MARIA [REDACTED] no regime de [REDACTED]

Morada: [REDACTED]

Localidade: [REDACTED]

\*\* ROSA [REDACTED]

Casado/a com DINIS [REDACTED] no regime de [REDACTED]

Morada: [REDACTED]

Localidade: [REDACTED]

SUJEITO(S) PASSIVO(S)



INSCRIÇÕES A ERBAMENTOS ANOTAÇÕES

\*\* MANUEL [REDACTED]  
Casado/a com IRENE [REDACTED] no regime de [REDACTED]  
Morada: [REDACTED]  
Localidade: [REDACTED]  
\*\* IRENE [REDACTED]  
Em comum e sem determinação de parte ou direito.

O(A) Audente  
Isabel Maria Sousa Gomes

Conservatória do Registo Predial de Sardoal  
AP. 2456 de 2020/07/29 16:16:44 UTC - Aquisição  
Registado no Sistema em: 2020/07/29 16:16:44 UTC

CAUSA : Sucessão Hereditária

QUOTA ADQUIRIDA: 1/3

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* LUÍS [REDACTED]  
NIF [REDACTED]  
Casado/a com MARIA [REDACTED] no regime de [REDACTED]  
NIF do Conjuge [REDACTED]  
Morada: [REDACTED]  
Localidade: [REDACTED]

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

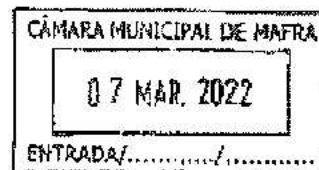
\*\* MARIA [REDACTED]  
NIF [REDACTED]

O(A) Conservador(a) de Registos  
Sandra Maria Mano Cavacas

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Dulce Moraes  
Advogada



Câmara Municipal de Mafra  
Departamento de Urbanismo  
Praça do Município  
2640-516 Mafra  
230

Lisboa, 04 de março de 2022

**ASSUNTO: Rescisão de Contrato de Arrendamento do imóvel sito na RUA  
25 DE ABRIL 29 a 35, 2665 - 200 MALVEIRA**

Exmos. Senhores:

Venho, pelo presente meio, como mandatária dos arrendatários Cabeça de Casal da Herança de Manuel [REDACTED] (1/3 com o NIF [REDACTED]); Luís [REDACTED] [REDACTED], (1/3 com o NIF [REDACTED]) e Cabeça de Casal de José [REDACTED] (1/3 com o NIF [REDACTED]) comunicar a cessação do contrato de arrendamento celebrado entre os mesmos com a Câmara Municipal de Mafra (NIF 5021770802) em 1 de junho de 2015 referente ao imóvel supra citado, com o artigo matricial 2260, com efeitos a partir do dia 1 de junho de 2022, cumprindo-se assim os prazos legais.

Com os meus respeitosos cumprimentos,

Estrada da Luz  
Nº 65-5º Esqº  
1600-152 Lisboa  
Telem: 968686318  
dulcemoraissadvogada@gmail.com

DULCE MORAIS  
ADVOGADA  
NIF 191 047 724  
Estrada da Luz, n.º 65 - 5º Esqº  
1600 - 152 Lisboa  
T: 968 686 318 - Fax: 217 276 412  
Telem: 968686318  
advogada@gmail.com

Entrada 12022/45085

## Carla Costa

---

**De:** Ana Viana  
**Enviado:** 11 de outubro de 2022 12:03  
**Para:** Carla Costa  
**Assunto:** FW: Proposta de aquisição de imóvel na Malveira, para parque de estacionamento.  
**Anexos:** image001.png; image002.gif; image003.jpg

A resposta da mandatária.

Com os melhores cumprimentos,

Ana Viana  
Directora do Departamento de Administração Geral  
Câmara Municipal de Mafra



Praça do Município, 2644-001 Mafra  
Telef.: 261 810 187  
Site: [www.cm-mafra.pt](http://www.cm-mafra.pt)



**De:** Presidente <HelderSilva@cm-mafra.pt>  
**Enviada:** 11 de outubro de 2022 11:51  
**Para:** Ana Viana <anaviana@cm-mafra.pt>; Hugo Luis <HugoLuis@cm-mafra.pt>; Dulce Lourenço <dulcelourenco@cm-mafra.pt>  
**Assunto:** Fwd: Proposta de aquisição de imóvel na Malveira, para parque de estacionamento.

Dra Ana Viana,  
Para por o assunto em andamento, após análise da resposta.  
Atenção aos valores do arrendamento.  
Obrigado  
Hélder souza silva

Enviado do meu iPhone

Início da mensagem reencaminhada:

**De:** Dulce [REDACTED]  
**Data:** 11 de outubro de 2022, 12:45:40 CEST  
**Para:** Presidente <HelderSilva@cm-mafra.pt>  
**Assunto:** RE: Proposta de aquisição de imóvel na Malveira, para parque de estacionamento.

Exmo. Senhor Presidente:

Acuso a receção do presente email, o qual mereceu a minha melhor consideração assim como dos meus clientes.

Passo a transmitir que os meus clientes aceitam o valor de transação do prédio em causa pelo valor de 800.000,00€, com o pagamento em duas prestações, a primeira de 60.000,00€ na data da assinatura da escritura de compra e venda até ao final do presente ano e o remanescente de



740.000.00€ após obtenção do visto prévio por parte do Tribunal de Contas a ser pago até finais do mês de março de 2023.

Aproveito a oportunidade, para solicitar o pagamento das rendas que desde o mês de junho não estão a ser pagas aos ainda senhorios pelo contrato de arrendamento celebrado com a Câmara Municipal de Mafra.

Com os meus respeitosos cumprimentos,  
Dulce [REDACTED]

*Dulce*

Dulce [REDACTED]  
Advogada

[REDACTED]  
[REDACTED]

Telef. [REDACTED] (geral)  
Telef. [REDACTED] (úrsula)  
Telem. [REDACTED]

*Este e-mail contém informação dirigida e para uso exclusivo das pessoas acima enunciadas. O seu conteúdo é confidencial e é expressamente proibida qualquer utilização não autorizada. Se recebeu este e-mail por engano, por favor notifique o seu remetente imediatamente. Muito obrigado.*

*The information contained in this e-mail is intended for the exclusive use of the individual named above. The contents may be confidential and any unauthorized use of whatever kind is strictly prohibited. If you have received this e-mail in error, please notify the sender immediately. Thank you.*

*Antes de imprimir este email, pense bem se tem mesmo que o fazer. Há cada vez menos árvores.*

*Before printing this email, please think if you really need to do it. Trees are each time less and less.*

**De:** Presidente <HelderSilva@cm-mafra.pt>

**Enviada:** 3 de outubro de 2022 11:17

**Para:** [REDACTED]

**Cc:** Ana Viana <anaviana@cm-mafra.pt>; Hugo Luis <HugoLuis@cm-mafra.pt>

**Assunto:** Proposta de aquisição de imóvel na Malveira, para parque de estacionamento.

**Importância:** Alta

Exma. Sra. Dra Dulce Morais,

Como é do conhecimento de V. Exa., o Município de Mafra é arrendatário do prédio para fins não habitacionais sito no lugar das Queimadas, Malveira, com a área de 5419 m<sup>2</sup>, descrito na conservatória sob o n.º 1159 e inscrito na matriz sob o artigo 270 da Secção E da União das freguesias da Malveira e São Miguel de Alcainça, destinando-o a parque de estacionamento de apoio ao Parque Intermodal ali existente, propriedade dos seus clientes.

Tal como consta do considerando B do citado contrato, o prédio objeto de arrendamento é destinado a parque de estacionamento de viaturas "... iniciativa esta que constitui uma mais valia

*em benefício da Vila da Malveira e do Concelho de Mafra, permitindo, deste modo, ir ao encontro das necessidades dos munícipes”.*

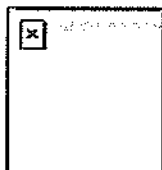
Ora, entende o Município por mim presidido que a aposição de termo ao contrato e a previsão de sucessivas renovações anuais que dependerão unicamente da vontade das partes, conduz a uma incerteza na permanência do equipamento que entretanto foi posto à disposição da população, o que pode pôr em causa o interesse público que estou obrigado a prosseguir, interesse público esse que se torna tão mais premente com o apelo à utilização dos transportes públicos que é consensual na nossa sociedade.

Assim, entendo que o Município deve adquirir o prédio em questão por forma a que não fique privado da sua utilização e consequente disponibilização à população de um equipamento de superior importância, nos termos do contrato celebrado, pelo decurso do tempo.

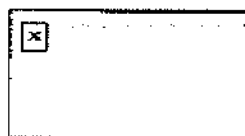
De acordo com as avaliações feitas pela Comissão de Avaliação Municipal e por perito inscrito em lista oficial, o valor de transação do prédio é de €800 000 (oitocentos mil euros), pelo que pretendo submeter a autorização da Assembleia Municipal, nos termos do estabelecido na alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I à Lei 75/2013, uma proposta de aquisição do referido prédio, caso haja concordância dos proprietários representados por V. Exa. em o vender pelo valor acima referido, sendo o preço pago em duas prestações, a primeira de €60 000 (sessenta mil euros) a ser paga aquando da assinatura do contrato de compra e venda, depois de obtido o devido visto prévio por parte do Tribunal de Contas, o que ocorrerá, certamente, ainda no presente ano, e a segunda, no montante de €740 000 (setecentos e quarenta mil euros), durante o ano de 2023.

Com os melhores cumprimentos,

**Hélder Sousa Silva**  
Presidente



Praça do Município, 2644 001 Mafra  
Telef.: 261 810 269  
e-mail: [presidente@cm-mafra.pt](mailto:presidente@cm-mafra.pt)  
Site: [www.cm-mafra.pt](http://www.cm-mafra.pt)



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Vª/Ref

42202004 Nª/Ref

Cliente  
*Município de Mafra*

Proponente  
*Município de Mafra*

502 177 080 NIF



*Rua 25 de Abril  
Malveira  
2665-200 Mafra*

*Nª 29 a Nª 35*

*Terreno com possibilidade construtiva  
N/A*

Eng.º Bruno Fagundes

Av. Dr. Gordinho Moreira - Edifício Oásis Nº6 Esc 03 - 8005-518 Faro

1964avale@gmail.com



## Certificado

Bruno Martinho de Sousa Fagundes, PAI, inscrita na CMVM (Comissão do Mercado de Valores Mobiliários) com o Nº PAI/2016/0112, na qualidade de Perito Avaliador, como resumo de avaliação, declara que o presente relatório foi elaborado tendo em conta todos os pressupostos constantes no mesmo e em particular as disposições gerais anexas.

- De acordo com a declaração anexa a este relatório de avaliação, relativamente ao imóvel objecto de avaliação, não existe nem existiu qualquer envolvimento material anterior, da parte do Perito signatário, o qual actua de forma idónea na matéria em causa.
- As nossas avaliações são confidenciais e são elaborados para uso exclusivo do seu destinatário e servem apenas para os fins a que se referem. Não aceitamos, desta forma, qualquer responsabilidade face a terceiros. Assim, nem a totalidade nem parte deste relatório, poderá ser incluída em qualquer tipo de publicação, circular, declaração ou divulgação a terceiros, sem a nossa prévia autorização manifestada por escrito, sobre a forma ou conteúdo em que a mesma deverá figurar.
- Aceitamos como estando completa e correcta toda a informação que nos for fornecida pelo Cliente ou pelas fontes indicadas pelo Cliente quanto a detalhes sobre a posse, situação dos arrendatários, prazos, melhorias efectuadas pelos arrendatários, planos urbanísticos e outras de relevante interesse, conforme referido no nosso relatório.

O perito avaliador abaixo identificado, declara que não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artigo 19.º da lei 153/2015, não existindo nenhum conflito de interesses relacionado com a elaboração desta avaliação.

**Finalidade da Avaliação:** Crédito Hipotecário

**Base da Avaliação:** Valor de Mercado. O imóvel foi avaliado individualmente e não como parte de uma carteira imobiliária. A avaliação foi preparada com base no "Valor de Mercado" definido como a estimativa do montante mais provável em termos monetários pelo qual, à data da avaliação, o imóvel poderá ser trocado num mercado livre, aberto e competitivo e após adequada exposição, reúne todas as condições para uma venda normal entre um vendedor e um comprador que actuem de livre vontade, com prudência, plena informação e interesse equivalente e assumindo que o preço não é afectado por estímulos específicos ou injeções".

**Considerações Ambientais:** O Perito Avaliador de imóveis não teve acesso a nenhum estudo ambiental relativo ao imóvel em avaliação. Assim, a avaliação baseia-se no pressuposto de que a propriedade não está afectada por nenhum tipo de contaminação ambiental.

**Planeamento Urbano:** O Perito Avaliador de imóveis não realizou qualquer investigação adicional relativa ao planeamento urbano, tendo partido do pressuposto de que a propriedade se encontra em conformidade com toda a legislação referente ao planeamento urbano, segurança e construção.

**Condições do Local:** Não efectuadas investigações no local para determinar se as condições do solo e construção são as adequadas, nem procedemos a qualquer inspeção arqueológica, ambiental ou geotécnica. Salvo informação em contrário, baseámos a nossa avaliação no pressuposto que todos estes aspectos estão adequados às construções e usos existentes.

**Materiais Perigosos:** Não foi realizada qualquer inspeção destinada a apurar se na construção, ou em posteriores alterações da mesma, foram utilizados materiais perigosos, tais como betão armado com elevado teor de auminó, aditivos com cloreto de cálcio ou outros materiais nocivos. Para efeitos desta avaliação, assumiu-se o pressuposto da não existência destes materiais.

Contrato Prestação de Serviços  
27/09/2022

Solicitação de Avaliação  
27/09/2022

Data de Visita  
28/09/2022

Data do Relatório  
28/09/2022

Perito Avaliador  
Eng. Bruno Fagundes

Nº CMVM  
PAI/2016/0112

Apólice de Seguro  
01761875 C.A. Seguros

Validade  
04/11/2022

*[Assinatura]*

Clientes  
Município de Mafra  
Proprietário  
Município de Mafra

NS  
502 177 080

**Avaliação sobre:**

<u>Tipo de Imóvel</u>	<u>Tipologia</u>	<u>Área</u>	<u>Área</u>
Terreno com possibilidade construtiva	N/A	2260	
<u>Morada</u>	<u>Número Local Anexo</u>	<u>Código - Postal</u>	
Rua 25 de Abril	Nº 29 e Nº 35	2665-200	
<u>Localidade</u>	<u>Concelho</u>	<u>Distrito</u>	
Malveira	Mafra	Lisboa	

**Índice**

I - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

II - CARACTERÍSTICAS DA LOCALIZAÇÃO

III - COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL

IV - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

V - EDIFÍCIO

VI - ESCOLHA DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

VII - OBSERVAÇÕES

VIII - DOCUMENTAÇÃO

IX - CONCLUSÃO

X - FOTOGRAFIAS

XI - MAPA

XII - ÁREAS DE AVALIAÇÃO

XIII - MÉTODO COMPARATIVO/MERCADO

XIV - MÉTODO DE CUSTO

XV - MÉTODO DE RENDIMENTO

**Quadro de Resumo - Valores de Avaliação**

Quilómetros e centos mil e quinhentos Euros

PUT - Presumível valor de transação		811 500,00 €
VVI - Valor de venda imediata	Coeficiente 0,807275	655 103,75 €
Valor de Seguro		811 500,00 €

Vº/Ref: , Nº/Ref: 42202004 Data Retratória: 18/09/2022  
 Cliente: Município de Mafra  
 Proprietário: Município de Mafra NIF: 502 177 080

Avaliação X Reavaliação Drive-by

**I - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

Tipo prédio: Urbana Tipo Imóvel: Terreno com possibilidade construtiva Tipologia: N/A  
 Morada: Rua 25 de Abril Nº/ Lote/ Andar: Nº 29 e Nº 35 Fração:  
 Localidade: Malveira Concelho: Mafra Distrito: Lisboa  
 Freguesia: União das freguesias de Malveira e São Miguel de Aboimã Code Postal: 2665-200  
 Artigo Matricial: 2260 Certidão Nº: Conservatório:  
 Permissão: Valor Patrimonial: 55 002,85 € Ano Determinado: 2019  
 Coordenadas: Latitude (N): 38,930967 Longitude (W): -9,254711  
 Confrontações: Norte: Nascente: Sul: Poente:

**II - CARACTERÍSTICAS DA LOCALIZAÇÃO**

Transportes: Bons Local: Bom Zona: Residencial, serviços e comércio  
 Eng. Urbana: Zona Estabilizada Acessos: Bons Eng. Apoio: Bom  
 Estacionamentos: No Via

**III - COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

Mercado: Preços estáveis Oferta/Procura: Equilibrado

**Comentários ao Mercado:**

Mercado Activo, em que este tipo de imóvel se prevê seja transacionado num tempo normal

**IV - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

Afectação: Terreno Ocupação: N/A Habitabilidade: N/A  
 Composição: Estado do imóvel: N/A

Terreno Urbana com potencialidade construtiva.

**V - EDIFÍCIO**

Ano Construção: idade anos Nº Elevadores: 0 Nº de Pisos: 0  
 Situação: Conservação: Caves: 0  
 Ano de Restaura/ Remodelação: RC: 0  
 Andares: 0

**Materiais de Estrutura, Fachadas, Serralhas e Pavimentos**

Estrutura: Não Aplicável Zonas Secas: Não Aplicável Zonas Húmidas: Não Aplicável  
 Fachadas: Não Aplicável Vidros: Não Aplicável Estores: Não Aplicável  
 Serralhas: Não Aplicável



## VI - ESCOLHA DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

De acordo com a Lei Nº453/2015 de 10 de Setembro Relatório de Avaliação (anexo A que se refere o Artigo 20).

afine b) a utilização de taxas de actualização, remuneração, capitalização, depreciação e outros parâmetros utilizados, com identificação do modo como foram considerados, ou não, os efeitos de volatilidade de mercado de curto prazo ou as condições de mercado temporárias e outras variáveis utilizadas no método de avaliação e que contribuíram para o seu resultado, justificam-se com a prospeção de mercado efectuada

### Métodos escolhidos:

Método de mercado	Porque existe um mercado activo
Método de custo	Valor baseado nos custos inerentes de construção
Discounted Cash Flow	Imóvel com potencialidade construtiva

### Fundamentação dos Métodos:

#### Método Comparativo



Método Comparativo ou também designado por método directo e método empírico de comparação, exige o tratamento selectivo dos dados recolhidos no mercado que integra o bem. Ou seja, baseia-se na comparação do bem em análise com valores idênticos obtidos no mercado, em que se inserir, comprovados por transacções já realizadas.

#### Método de Custo



O valor do imóvel será estimado como o valor que teria se fosse construído de novo, com os mesmos materiais e sujeito aos efeitos de vetustez visíveis à data de avaliação, que depreciará o seu valor. Ao valor agregado dos custos de construção e do terreno, adicionando a margem de lucro do promotor obtemos o seu valor.

#### Método de Rendimento



É um método de avaliação das rendas futuras dos imóveis. Neste método, a propriedade é encarada como um bem produtivo, capaz de produzir uma renda, com determinada nível de produção e portanto, de rendimento, podendo tratar-se de um prédio urbano ou de um prédio rústico. O valor de mercado baseada na renda presente e interpretado como o soma máxima que um investidor conhecedor das actuais condições do imóvel, especialmente relacionadas com a sua ocupação presente e rendimento gerado com a renda praticada, estaria disposto a desembalsar com a sua aquisição.

#### Discounted Cash Flow (DCF)



O fluxo de caixa descontado (DCF) é um método de avaliação usado para estimar o valor de um investimento com base em seus fluxos de caixa futuros esperados. A análise do DCF tenta descobrir o valor de um investimento hoje, com base nas projeções de quanto dinheiro ele irá gerar no futuro.

### Definição de Áreas:

Considera-se a seguinte definição de áreas, para cada tipologia de uso dos imóveis

#### Habitação:

Área Bruta Privativa (Abp) - É a superfície total medida pelo perímetro exterior e encaixas das paredes ou outros elementos separadores dos edifícios ou da fracção, inclui varandas privativas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fracção

#### Escritórios:

Área bruta locável (AbL) - As áreas calculadas com paredes externas e metade das paredes divisórias. A quota-parte das áreas comuns do piso, as instalações sanitárias e copos para uso exclusivo do utilizador são incluídas. Excluído de escadas, elevadores e caves

#### Loja:

Área útil (Au) - As áreas são calculadas tendo por base sempre as paredes interiores, incluindo instalações sanitárias. Excluem-se copos e pilares.

#### Armazém:

Área bruta (Ab) - As áreas são calculadas tendo por base as paredes externas. As instalações sanitárias, copos e escritórios são também incluídos

## VII - OBSERVAÇÕES

### Descrição da zona

Imóvel com acesso pelo no Rua 26 de Abril, rua principal da Malveira, anterior EN 316  
Zona central da Malveira, dispõe de fáceis acessos, na vila e também de fáceis acessos à Malveira e à autoestrada A 21

### Patologias do Imóvel

Não a referir.

### Orçamento

Não

### Notas do Avaliador

Terreno com potencialidade construtiva de prédios de 3 pisos conforme PDM em vigor e condicionantes do zonamento, nomeadamente no altura.

Prazo de venda: 2,5 anos Taxa Desconto: 5,00% Taxa Capitalização: 5,00% Taxa Comercialização: 4,00%

### Pressupostos

A determinação do Valor de Mercado do Imóvel baseou-se ainda nos seguintes pressupostos:

- Que o Imóvel se encontra livre de quaisquer ónus e encargos e disponível;
- Que a desvalorização atribuída ao Imóvel seja compatível com a sua idade e com um uso racional do mesmo;
- Que as áreas consideradas para efeitos de avaliação se encontrem corretas.

## VIII - DOCUMENTAÇÃO

### Elementos fornecidos:

Cadernos Predial Urbana Planta do Imóvel

### Áreas retiradas de:

### Condicionamentos ao valor de avaliação

## IX - CONCLUSÃO

Em suma, o relatório de avaliação acima apresentado apura o justo valor de mercado na situação de concluído, devoluto, livre de quaisquer ónus e encargos

VVI - Valor de Venda Imediato - Foi considerado para o cálculo do Valor de Venda Imediato, um tempo médio esperado para venda (t) em anos, com um desconto (d%), uma taxa de capitalização (f%) e uma taxa de comercialização (c%), ou seja:  $VVI = VV \cdot (1-d) / (1+i)^t$

t = 2,50 d = 5,00% i = 5,00% c = 4,00% f = constante = 0,007273192

Quilómetros e oitenta mil e quinhentos Euros

PVT - Presumível valor de transação		811 500,00 €
VVI - Valor de Venda Imediato	Coeficiente 0,807175	655 103,75 €
Valor de Seguro		811 500,00 €

**X - FOTOGRAFIAS**



1 - Alameda



2 - Localização



3 - Imóvel



4 - Imóvel



5 - Imóvel



6 - Imóvel



7 - Imóvel



8 - Imóvel



9 - Imóvel



10 - Imóvel

---



XI MAPA

Latitude (N) 38,930667 Longitude (W) -9,254711



**XVII - DCF - Discounted Cash Flow**

Costos Construção	Área	Unit. (€)	€
Infra-estruturas	2000	50	100 000,00 €
12T2	1500	2100	1 650 000,00 €
12T3	1850	2250	2 312 500,00 €
Cave - Estacionamentos	1150	400	464 000,00 €
<b>Total</b>			<b>4 526 500,00 €</b>

Receitas	Áreas	Unit. (€)	€
Infra-estruturas	2000		- €
12T2	1500	1800	2 700 000,00 €
12T3	1850	2200	2 145 000,00 €
Cave - Estacionamentos	1150	600	690 000,00 €
<b>Total</b>			<b>5 535 000,00 €</b>

Discounted Cash flow													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Costos	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	%
Infra-estruturas													100%
12T2													100%
12T3													100%
Cave - Estacionamentos													100%
<b>Total</b>													
Receitas													
Infra-estruturas													
12T2													
12T3													
Cave - Estacionamentos													
<b>Total</b>													
<b>Costos Iniciais</b>													
Projetos e estudos	9,5%	118 021 €	39 807 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	100%
Taxas e licenças	2,5%	28 201 €	56 581 €	- €	- €	- €	22 672 €	5 938 €	- €	- €	- €	- €	100%
Enc. de adm. e revão	3,0%	27 159 €	77 159 €	20 369 €	20 369 €	20 369 €	13 950 €	6 290 €	- €	- €	- €	- €	100%
Comercialização	6,0%	29 246 €	58 492 €	58 492 €	58 492 €	58 492 €	58 492 €	58 492 €	58 492 €	58 492 €	58 492 €	58 492 €	100%
<b>Sub-Total</b>		<b>213 526 €</b>	<b>187 538 €</b>	<b>79 230 €</b>	<b>79 230 €</b>	<b>79 230 €</b>	<b>75 812 €</b>	<b>75 812 €</b>	<b>75 812 €</b>	<b>75 812 €</b>	<b>75 812 €</b>	<b>75 812 €</b>	<b>793 045 €</b>
<b>Total</b>		<b>213 526 €</b>	<b>187 538 €</b>	<b>79 230 €</b>	<b>79 230 €</b>	<b>79 230 €</b>	<b>75 812 €</b>	<b>75 812 €</b>	<b>75 812 €</b>	<b>75 812 €</b>	<b>75 812 €</b>	<b>75 812 €</b>	<b>5 316 315 €</b>

Vendas / Receitas													
	10%	15%	15%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	DN	DN	100%
<b>Total</b>	664 100 €	981 150 €	641 150 €	654 100 €	654 100 €	654 100 €	654 100 €	654 100 €	654 100 €	654 100 €	654 100 €	654 100 €	6 541 000 €
<b>Cash Flow</b>	440 584 €	-106 366 €	3 281 €	-210 215 €	310 016 €	100 331 €	326 081 €	618 851 €	618 851 €	618 851 €	618 851 €	618 851 €	1 214 652 €
Enc. e honorários	4,0%	0	0	-4210	-4580	-17735	10195	-35520	21870	0	0	0	-111 703 €
Divida no fim do Período	0	-106 366,125	-124 009,02	429 184,62	35 220,216	438 000,72	142441,283	0	0	0	0	0	-1 041 581 €
<b>Saldo Anual</b>	440 584 €	-106 366 €	7 451 €	-315 326 €	-127 291 €	138 626 €	340 561 €	592 956 €	618 851 €	618 851 €	618 851 €	618 851 €	1 602 952 €
<b>Saldo Anual Acumulado</b>	440 584 €	-106 366 €	7 451 €	-315 326 €	-127 291 €	138 626 €	340 561 €	592 956 €	618 851 €	618 851 €	618 851 €	618 851 €	1 602 952 €
<b>Saldo Anual Acumulado</b>	440 584 €	-106 366 €	7 451 €	-315 326 €	-127 291 €	138 626 €	340 561 €	592 956 €	618 851 €	618 851 €	618 851 €	618 851 €	1 602 952 €
<b>Taxa de Atualização Anual</b>	5,6% (Semestral)			1,24%			Encargos de aplicação (IMT, IS, Estruturas, ...)			76 650 €			
<b>Valor Atualizado Líquido</b>	882 180 €			1 000 000 €			1 200 000 €			1 400 000 €			

Valor do Terreno no Estado Atual: 311 560 €

**XVIII - Comentários DCF**

**Cenário I**

De acordo com PDM (Plano Diretor Municipal), em vigor, verifica-se que o terreno tem uma faixa paralela a estrada onde é permitido construir. Área classificada de "Solo Urbano: Espaços Residenciais - Áreas Consolidadas", numa frente de aproximadamente 76,6 m.

Existe ainda uma pequena faixa que se enquadra em "Solo Urbano: Espaços Residenciais - Áreas a estruturar" que, face à geometria e à pequena dimensão, acaba por não ter capacidade construtiva, pelo que não se contabilizou.

Assim, verifica-se que é possível implantar, na faixa junto à estrada principal, 4 edifícios que ponderando a envolvente o número máximo de pisos a considerar não deverá ir além de 3 pisos.

Cada edifício com 280 m2 de implantação permite 2 fogos por piso, que sugerimos 1T2 e 1T3.

Logo, consideramos o cenário mais provável, a edificação de 4 prédios de 3 pisos com cave num total de 12T2 e 12 T3

**XII - ÁREAS DE AVALIAÇÃO**

Terreno Urbano	Área(m²)	5.419	m²
Terreno Rústico			
Total(m²)		5.419	
Total(m²)		5.419	

Área(m²)	Fração	Descrição	m²
2260	-	Terreno P/Construção	5.419,00

Área Bruta Pavimento	m²
Área de Instalação do Pórtico	m²
Área Bruta de Construção	0,00
Área Bruta Dependente	m²

**XIII - MÉTODO COMPARATIVO/MERCADO**

Terreno Urbano	Área(m²)	Área Terreno(m²)	Valor Unit(m²)	Total
----------------	----------	------------------	----------------	-------

Costo Total do(s) Terreno(s) **0,00 €**

Área(m²)	Fração	Descrição	m²	Euro/m²	Valor Total (Euro)
2260	-	Terreno P/Construção	5.419,00	150	811.500,00 €

Valor do Imóvel no estado actual **811.500,00 €**

**XIV - MÉTODO DE CUSTO**

Terreno Urbano	Área(m²)	Área Terreno(m²)	Valor Unit(m²)	Total
		5.419		
Diferença: Terreno 2.260 - Valor do Terreno				0,00 €
Terreno Rústico	Área(m²)	Área Terreno(m²)	Valor Unit(m²)	Total

Valor do Terreno entre (20 e 10) %

Valor Total do(s) Terreno(s) **0,00 €**

Área(m²)	Fração	Descrição	m²	Euro/m²	Valor Total (Euro)
2260	-	Terreno P/Construção	5.419,00	150	811.500,00 €

**TOTAL DOS CUSTOS DE CONSTRUÇÃO**

Costos Indiretos (Projetos, Licenças, Outros)		811.500,00 €
Impostos de Venda		0,00 €
Margem do promotor		0,00 €
PVT + Novo		811.500,00 €
Depreciação PVT Anterior		0,00 €
PVT ATUAL		811.500,00 €

Di de Obras Realizadas **0%** **0,00 €**

PVT Anterior **0,00 €**

**XV - MÉTODO DE RENDIMENTO**

Rendimento Potencial

Área(m²)	Fração	Descrição	m²	Renda Anual (Euro)	Renda Anual
2260	-	Terreno P/Construção	5.419,00		0,00 €
					0,00 €
					0,00 €
Sub-total				0,00 €	0,00 €

Taxa Capta Anual	4,5%	Imposto Anual	0,00 €	Rendimento Anual	0,00 €
------------------	------	---------------	--------	------------------	--------

Valor de Rendimentos **0 €**



## Amostras de Mercado de Habitação

### Imóvel em avaliação

Imóvel em avaliação		A6P	A6D	A6 Ajustado		
Apartamento	T2	Malveira	Novo	125,00	0,00	125

Tipo de Negócio	Tipo de Imóvel	Tipologia	Localização	Estado	AB Privativa (m2)	AB Dependente (m2)	Valor Pedido (€)	Fonte (Nome e Contacto)	€/m2	AB Ajustada
A1	Venda	Apartamento	T2	Apartamento T2 à venda no bairro da Carrasqueira de Cima	Novo	82	285 000	Particular	3310	82
A2	Venda	Apartamento	T2	Apartamento T2 à venda em Ericeira Sul	Usado	80,0	280 000	Big Zeal Mediação Imobiliária	3250	80
A3	Venda	Apartamento	T2	Apartamento T2 à venda em Milharado	Usado	110,0	270 000	MaxiConsultores RCapital	2455	110
A4	Venda	Apartamento	T2	Apartamento T2 à venda em Malra	Usado	106,0	272 500	RE/MAX SPACIO	2571	106
A5	Venda	Apartamento	T2	Apartamento T2 à venda em Malra	Usado	107,0	279 000	Maifra/Encerr	2607	107

A1	<a href="https://www.idealista.pt/imoveis/01789687">https://www.idealista.pt/imoveis/01789687</a>
A2	<a href="https://www.idealista.pt/imoveis/02042814">https://www.idealista.pt/imoveis/02042814</a>
A3	<a href="https://www.idealista.pt/imoveis/02025229">https://www.idealista.pt/imoveis/02025229</a>
A4	<a href="https://www.idealista.pt/imoveis/02164765">https://www.idealista.pt/imoveis/02164765</a>
A5	<a href="https://www.idealista.pt/imoveis/01842405">https://www.idealista.pt/imoveis/01842405</a>

Tipo de imóvel	Venda	Renda
	Apartamento	
Índice Mínimo	1801	
Índice Máximo	1829	
Média	1813	
Desvio Padrão	10	
Índice Adotado	1800	

### Coefficientes de Homogeneização

A) Apreciação	B) Tipologia	C) Localização	D) Área	E) Estado de conservação	F) Acabamentos	G) Outros	Coefficiente Global	Índice Homogeneizado €/m2
1,00	1,00	0,80	0,95	0,95	0,95	0,85	0,58	1810
0,95	1,00	0,80	0,95	0,88	0,88	1,00	0,56	1809
0,95	1,00	0,90	0,97	0,90	1,00	1,00	0,75	1829
0,95	1,00	0,86	0,96	0,90	1,00	1,00	0,71	1814
0,95	1,00	0,84	0,96	0,90	1,00	1,00	0,69	1801

### Legenda do coeficiente de Homogeneização

Evitar utilizar variação superior a 1,20 e inferior a 0,80	A1)	Mínimo 0,95
		Máximo a definir pelo avaliador
	B1)	Se a tipologia do imóvel avaliado é maior que a prospeção > 1,00
		Se a tipologia do imóvel avaliado é menor que a prospeção < 1,00
	C1)	Se o imóvel avaliado tem melhor localização que a prospeção > 1
		Se o imóvel avaliado tem pior localização que a prospeção < 1
	D1)	Se o imóvel avaliado tem maior área que a prospeção > 1
		Se o imóvel avaliado tem menor área que a prospeção < 1
	E1)	Se o imóvel avaliado tem melhor conservação que a prospeção > 1
		Se o imóvel avaliado tem pior conservação que a prospeção < 1
	F1)	Se o imóvel avaliado tem melhor acabamento que a prospeção > 1
	Se o imóvel avaliado tem pior acabamento que a prospeção < 1	
G1)	Qual o fator de homogeneização?	
	Accessos	
G1)	Se o imóvel avaliado é melhor que a prospeção > 1	
	Se o imóvel avaliado é pior que a prospeção < 1	

Amostras de Mercado de Habitação

Imóvel em avaliação		ABP	ABD	AB Ajustado		
Apartamento	T3	Mafra	Novo	154,00	0,00	154

Tip. de Negócio	Tipo de Imóvel	Tipologia	Localização	Estado	AB Privativa (m2)	AB Dependente (m2)	Valor Pedido (€)	Fonte (Nome e Contacto)	€/m2	AB Ajustada
A1	Venda	Apartamento	T3	Apartamento T3 a venda na rua Fontainhas Moura	Novo	127	305 000	BLAST	2402	127
A2	Venda	Apartamento	T3	Duplex à venda em Mafra	Usado	139,0	310 000	Essygest Beloura	2230	139
A3	Venda	Apartamento	T3	Apartamento T3 a venda em Venda do Picheiro e Santo	Usado	127,0	315 000	Vp casa Imobiliária	2480	127
A4	Venda	Apartamento	T3	Apartamento T3 a venda no caminho Vale Carneiro, Ermosa	Usado	134,0	325 000	Micasas Imobiliária	2425	134
A5	Venda	Apartamento	T3	Apartamento T3 a venda na alameda das figueiras	Usado	125,0	335 000	IMDSANTIAG	2680	125

- A1 <https://www.idealista.pt/imovel/32111067/>
- A2 <https://www.idealista.pt/imovel/01190267/>
- A3 <https://www.idealista.pt/imovel/321082108/>
- A4 <https://www.idealista.pt/imovel/32011617/>
- A5 <https://www.idealista.pt/imovel/32178609/>

	Venda	Renda
Tipo de Imóvel	Apartamento	
Índice Mínimo	1708	
Índice Máximo	1726	
Média	1714	
Desvio Padrão	7	
Índice Adotado	1700	

Coefficientes de Homogeneização

A) Ajustação	B) Tipologia	C) Localização	D) Área	E) Estado de conservação	F) Acabamentos	G) Outros	Coefficiente Global	Índice Homogeneiz. €/m2
0,95	1,00	0,90	0,95	0,90	0,97	1,00	0,71	1708
0,95	1,00	0,90	0,97	0,95	0,97	1,00	0,77	1713
0,95	1,00	0,90	0,95	0,92	0,92	1,00	0,69	1710
0,95	1,00	0,90	0,97	0,90	0,95	1,00	0,71	1712
0,95	1,00	0,80	0,95	0,90	0,90	0,98	0,64	1726

Legenda do coeficiente de Homogeneização

Coeficiente	Legenda
A1)	Mínimo 0,95
	Máximo a definir pelo avaliador
B1)	Se a tipologia do imóvel avaliado é maior que a prospeção > 1,00
	Se a tipologia do imóvel avaliado é menor que a prospeção < 1,00
C1)	Se o imóvel avaliado tem melhor localização que a prospeção > 1
	Se o imóvel avaliado tem pior localização que a prospeção < 1
D1)	Se o imóvel avaliado tem maior área que a prospeção > 1
	Se o imóvel avaliado tem menor área que a prospeção < 1
E1)	Se o imóvel avaliado tem melhor conservação que a prospeção > 1
	Se o imóvel avaliado tem pior conservação que a prospeção < 1
F1)	Se o imóvel avaliado tem melhor acabamento que a prospeção > 1
	Se o imóvel avaliado tem pior acabamento que a prospeção < 1
G1)	Qual o fator de homogeneização?
G1)	Se o imóvel avaliado é melhor que a prospeção > 1
	Se o imóvel avaliado é pior que a prospeção < 1

Evitar utilizar variação superior a 1,20 e inferior a 0,80

Amostras de Mercado de Comércio / Serviço / Armazém

**Imóvel em avaliação**

ABP    ABD    AB Ajustado

Garagem	N/A	Malveiro	Novo	38,66	0,00	38,66
---------	-----	----------	------	-------	------	-------

Tipo de Negócio	Tipo de Imóvel	Tipologia	Localização	Estado	AB Primitiva (m2)	AB Dependente (m2)	Valor Pedido (€)	Fonte (Revista e Contactos)	€/m2	AB Ajustada
A1	Venda	Garagem	N/A	Garagem à venda em Venda do Pinheiro e Santo Estêvão das	Usado	11	6 000	Paraiso Sereno	545	11
A2	Venda	Garagem	N/A	Garagem à venda em Enceira Monte	Usado	23	30 000	WEST LIFE Mediação Imobiliária	1304	23
A3	Venda	Garagem	N/A	Garagem à venda na rua das Eiras, 11 Centro da Vila Eira	Usado	21	34 000	MEDIAADORA ATLANTICO	1619	21
A4										D
A5										D

- A1 <https://www.idealisa.pt/imoveis/22104442>
- A2 <https://www.idealisa.pt/imoveis/22119200>
- A3 <https://www.idealisa.pt/imoveis/22021640>
- A4 \_\_\_\_\_
- A5 \_\_\_\_\_

	Venda	Renda
Tipo de Imóvel	Garagem	
Índice Mínimo	616	
Índice Máximo	628	
Média	621	
Desvio Padrão	6	
Índice Adotado	600	

**Coefficientes de Homogeneização**

A) Negociação	B1) Tipologia	C) Localização	D) Área	E) Estado de conservação	F) Acabamentos	G) Outros	Coefficiente Global	Índice Homogeneiz. €/m2
0,95	1,00	1,15	0,85	1,10	1,10	1,00	1,13	616
0,95	1,00	0,90	0,94	0,87	0,85	0,80	0,47	618
0,95	1,00	0,80	0,93	0,86	0,80	0,80	0,39	628
0,95	1,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1,00	0,00	
0,95	1,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1,00	0,00	

**Legenda do coeficiente de Homogeneização**

Evitar: Utilizar variação superior a 1,20 e inferior a 0,80	
A1)	Mínimo 0,95 Máximo a definir pelo avaliador
B1)	Se a tipologia do imóvel avaliado é maior que a prospeção > 1,00 Se a tipologia do imóvel avaliado é menor que a prospeção < 1,00
C1)	Se o imóvel avaliado tem melhor localização que a prospeção >1 Se o imóvel avaliado tem pior localização que a prospeção <1
D1)	Se o imóvel avaliado tem maior área que a prospeção >1 Se o imóvel avaliado tem menor área que a prospeção <1
E1)	Se o imóvel avaliado tem melhor conservação que a prospeção >1 Se o imóvel avaliado tem pior conservação que a prospeção <1
F1)	Se o imóvel avaliado tem melhor acabamento que a prospeção >1 Se o imóvel avaliado tem pior acabamento que a prospeção <1
G1)	Qual o fator de homogeneização?
G1)	Se o imóvel avaliado é melhor que a prospeção >1 Se o imóvel avaliado é pior que a prospeção <1



### Amostras de Mercado de Terreno

Imóvel em avaliação		A.T	ABC	AB Ajustada
Terreno Urbano	Molveira	5 419	0	5 419

Tipo de Negócio	Tipo de Imóvel	Localização	ATerreno (m2)	A.B. Construção (m2)	Valor Pedido (€)	Fonte (Nome e Contactos)	€/m2	AB Ajustada
A1	Venda	Terreno à venda em Santo Isidoro Matos	7 000	7 000	750 000	WEST LIFE Mediação Imobiliária	107	7 000
A2	Venda	Terreno à venda em Urb./zona industrial Urbanização Alto da	6 312	3 100,0	775 000	Will Amaro - Mediação Imobiliária	123	6 312
A3	Venda	Terreno à venda na rua das Tecedelas s/n Matos	4 565	3 750,0	850 000	Particular	186	4 565
A4								
A5								

A1	<a href="https://www.idealista.pt/imovel/3292006/">https://www.idealista.pt/imovel/3292006/</a>
A2	<a href="https://www.idealista.pt/imovel/31709509/">https://www.idealista.pt/imovel/31709509/</a>
A3	<a href="https://www.idealista.pt/imovel/31740132/">https://www.idealista.pt/imovel/31740132/</a>
A4	
A5	

Tipo de Imóvel	Terreno Urbano
Índice Mínimo	148,63
Índice Máximo	149,55
Média	149,16
Desvio Padrão	0,48
Índice Ajustado	149

### Coefficientes de Homogeneização

A1) Negociação	B1) Localização	C1) Área	D1) Potencialidade Construtiva	E1) Exposição Solar	F1) Outras	Coefficiente Global	Índice Homogeniz. €/m2
0,90	1,10	1,07	1,15	1,15	1,00	1,40	150
0,90	1,10	1,04	1,10	1,07	1,00	1,21	149
1,00	0,90	0,96	0,93	1,00	1,00	0,80	149
0,95	1,00	0,00	1,00	1,00	1,00	0,00	
0,95	1,00	0,00	1,00	1,00	1,00	0,00	

### Legenda do coeficiente de Homogeneização

A1)	Mínimo 0,95 Máximo a definir pelo avaliador
B1)	Se o imóvel avaliado tem melhor localização que a prospeção >1 Se o imóvel avaliado tem pior localização que a prospeção <1
C1)	Se o imóvel avaliado tem maior área que a prospeção >1 Se o imóvel avaliado tem menor área que a prospeção <1
D1)	Se o imóvel avaliado tem maior Potencialidade Construtiva que a prospeção >1 Se o imóvel avaliado tem menor Potencialidade Construtiva que a prospeção <1
E1)	Se o imóvel avaliado tem melhor Exposição Solar que a prospeção >1 Se o imóvel avaliado tem pior Exposição Solar que a prospeção <1
F1)	Qual o fator de homogeneização?

Evitar utilizar variação superior a 1,20 e inferior a 0,80

# RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

*[Handwritten signature]*



Terreno – Rua 25 de Abril  
MALVEIRA



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**  
Departamento de Obras Municipais e Ambiente

## **AVALIAÇÃO**

**TERRENO – RUA 25 DE ABRIL**

**MALVEIRA**

### **1 - DESIGNAÇÃO DO BEM:**

Trata-se de um terreno com capacidade construtiva, localizado junto à Rua 25 de Abril – Malveira, com a área de 5 419 m<sup>2</sup>, correspondente à Caderneta Predial Urbana 2260, da União de Freguesias da Malveira e Santo Estevão das Galés e inscrito na Conservatória do Registo Predial de Mafra sob o nº 1159/19990107.

### **2 - LOCALIZAÇÃO**

Este terreno localiza-se na Rua 25 de Abril (rua principal da Malveira, coincidente com a EN 116) e tem as seguintes coordenadas de GPS 38.93074,-9.25448. É de salientar que está muito bem localizado, correspondendo à zona central da Malveira e dispõe de fáceis acessos, quer de carro, quer a pé, a toda a vila da Malveira bem como a Mafra e à autoestrada A 21.

### **3 – POTENCIAL CONSTRUTIVO**

Analisado o PDM (Plano Diretor Municipal), verifica-se que o terreno tem uma faixa ao longo da estrada onde é permitido construir, dado que está classificada de "Solo





## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

Departamento de Obras Municipais e Ambiente

Urbano: Espaços Residenciais - Áreas Consolidadas”, numa frente de aproximadamente 76,6 ml. Segue-se uma faixa em “Solo Urbano: Espaços Verdes”, existindo ainda uma pequena faixa cujo terreno está classificado como “Solo Urbano: Espaços Residenciais - Áreas a estruturar”. Contudo, esta última faixa, face à geometria e à pequena dimensão, acaba por não ter capacidade construtiva.

Face ao exposto, verifica-se que é possível construir na faixa junto à estrada principal. À referida faixa com cerca de 76,6 ml, descontando cerca de 2,20m para passeio no lado sul (arruamento a criar na sequência do OP-395/2021, sobram cerca de 74,4 ml, que permite implantar 4 edifícios com 18,6 m de frente.

Quanto ao número de pisos a considerar, caso não existisse condicionantes na envolvente, teoricamente, podia ser 5. Porém, é obrigatório ponderar a envolvente e analisando tal envolvente verifica-se o seguinte: no lado nascente existem moradias com 2 pisos e no lado poente está em curso o processo de obras particulares, acima indicado, que apenas contempla 3 pisos, quer para o lado da estrada, quer para o lado deste terreno, pelo que o número máximo de pisos a considerar não deverá ir além de 3 pisos.

Tomando em consideração a frente de cada edifício (18,6 ml) e admitindo uma profundidade de 15 m, obtêm-se a área de 279 m<sup>2</sup> de implantação, para cada edifício. A esta área de implantação, descontando cerca de 30 m<sup>2</sup> para área de escada e elevador, sobram 249 m<sup>2</sup>, o que permite 2 fogos / piso, eventualmente, 1T2 com 110 m<sup>2</sup> e 1T3 com 139 m<sup>2</sup>.

Tomando em consideração os valores de mercado na zona de Malveira, ponderando a área, a localização e admitindo bons acabamentos, com cozinhas equipadas, ar condicionado e 1 parqueamento na cave, constata-se que os valores de venda rondam os 320 000 € para T3 e os 255 000 € para os T2. Todavia, no r/c, por terem varandas apenas para a retaguarda, os valores de venda a considerar são 250 000 € para os T2 e 315 000 € para os T3.

É de salientar que a distribuição de áreas e a tipologia considerada é apenas uma base de trabalho, a fim de determinar o provável valor de transação do terreno.



## **CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

**Departamento de Obras Municipais e Ambiente**

Contudo, cabe ao promotor optar pela solução que considerar mais adequada, desde que cumpra o PDM e todos os documentos de Gestão Urbanística em vigor.

### **4-MÉTODOS ANALÍTICOS DE CÁLCULO PARA DETERMINAR O VALOR DO TERRENO**

Para determinar o valor deste Bem utilizou-se o método do valor residual estático (custos e receitas) e o método do valor residual dinâmico – discounted cash flow.

#### **4.1 - CÁLCULO DO VALOR DO BEM COM BASE NO MÉTODO ESTÁTICO DOS CUSTOS.**

Com base nos custos atuais inerentes à execução de infraestruturas e de construção dos edifícios (custos diretos de construção, projetos, financeiros, comercialização e outros) e nos prováveis valores de venda acima indicados, obtiveram-se os valores conforme mapa a seguir indicado:



## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

Departamento de Obras Municipais e Ambiente

	Área (m2 ou unidades)	Valor unitário (€)	Total (€)
<b>VENDAS</b>			
Apartamentos T2 (r/c)	4	250 000	1 000 000
Apartamentos T3 (r/c)	4	315 000	1 260 000
Apartamentos T2 (pisos superiores)	8	255 000	2 040 000
Apartamentos T3 (pisos superiores)	8	320 000	2 560 000
<b>TOTAL DAS VENDAS</b>			<b>6 860 000</b>
<b>CUSTOS DE INFRAESTRUTURAS DO TERRENO</b>			
Movimento geral de terras (aterros, escavações e transporte a vazadouro dos produtos sobranes (m2)	2 500	4	10 000
Passeios e estacionamento, incluindo lancis e tout venant (m2)	440	37,50	16 500
Espaços verdes (valor global)	1	2 500	2 500
Infraestruturas de abastecimento de água, drenagem de águas pluviais, esgotos, eletricidade, telecomunicações, iluminação pública, gás, verdes, sinalização e outro mobiliário urbano (valor global).	1	50 000	50 000
<b>Total dos Custos Diretos</b>			<b>79 000</b>
Projetos do loteamento, fiscalização, licenças e custos administrativos	1	124 000	124 000
Custos financeiros de capitais alheios (4% dos custos de construção).			3 160
Comercialização (6,15% das vendas dos lotes)			66 420
Remuneração dos capitais (6% dos lotes)			64 800
<b>Total dos Custos Indiretos e a Margem</b>			<b>258 380</b>
<b>CUSTOS DA CONSTRUÇÃO</b>			
Áreas brutas de habitação	3348	1175	3 933 900
Varandas no 1º e 2º andares	160	265	42 400
Caves (parqueamentos e arrecadações)	1116	365	407 340
<b>Total dos Custos Diretos</b>			<b>4 383 640</b>
Projetos dos edifícios, fiscalização, licenças e custos administrativos			306 855
Custos financeiros de capitais alheios (4,5% dos custos de construção).			197 264
Comercialização (6,15% das vendas)			421 890
Remuneração dos capitais (6% das vendas)			411 600
<b>Total dos Custos Indiretos e a Margem</b>			<b>1 337 609</b>
Arredondamento			-371
<b>VALOR DO BEM PELO MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO (€)</b>			<b>801 000</b>





## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

Departamento de Obras Municipais e Ambiente

### 4.2 - MÉTODO DO VALOR RESIDUAL DINÂMICO - DISCOUNTED CASH FLOW

O cálculo por este método foi efetuado com o recurso à folha de cálculo em anexo, de forma a calcular o cash flow, tendo sido utilizados os custos e os valores das vendas, que constam no mapa do método do valor residual estático.

Com base neste cálculo, obteve-se para o Bem o valor de 811 300 €.

### 5 - CONCLUSÃO

Face aos valores obtidos pelos dois métodos, conclui-se que o **Provável Valor de Transação** deste terreno está compreendido entre 801 000 € e 811 300 €. Considerando a média dos dois métodos, obtêm-se o valor de 806 150 €. Dado tratar-se de um provável valor de transação, é corrente arredondar-se para a unidades dos milhares, pelo que o valor final desta avaliação é de **806 000 € (oitocentos e seis mil euros)**.

Mafra, 28 de setembro de 2022

A COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO,

(CMVM AVF II 13/128)



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**  
Departamento de Obras Municipais e Ambiente

# ANEXOS



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

**Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente**

# MÉTODO DO VALOR RESIDUAL DINÂMICO DISCOUNTED CASH FLOW



**Estimativa de valor atual para terrenos não infraestruturados**  
 Estimativa com base no método residual dinâmico - Discounted cash flow

Código de Bem:   
 Localização:   
 Construção prevista:

**Dados:**

Início das infraestruturas:   
 Nº de anos p/infraestruturação:   
 Início da construção:   
 Nº de anos da construção:   
 Início das vendas:   
 Nº de anos para vendas:   
 Taxa de atualização:

**Observações e alertas**

A taxa de atualização utilizada é anual

**Cálculos - DCF:**

Anos		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Custos Infraestruturas c/enc. gerais	-203 000 €	203 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Custos Construção c/enc. gerais	-4 690 495 €	0	-2 345 248	-2 345 248	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vendas	Valor das vendas	0	0	2 186 007	2 186 007	2 286 967	2 286 967	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Custos comercialização	-421 890 €	6%	0	0	-140 630	-140 630	-149 830	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		-368 000	-2 941 248	-199 833	2 146 007	2 146 007	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxos de Caixa atualizados		-180 000	-2 067 200	-144 833	1 400 184	1 500 353	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

**Estrutura de custos equivalente à do Portal:**

**Estrutura de custos das infraestruturas:**

Terreno não infraestruturado [TN]	811 300 €		
Custos infraestruturas [CDI]	79 000 €		
Encargos gerais [EG]	124 000 €		
Encargos financeiros	15 973 €		
X	Comercialização	69 889 €	6%
	Margem	68 184 €	6%
Terreno infraestruturado [TI]	1 136 400 €		

**Estrutura de custos da construção:**

Terreno infraestruturado [TI]	1 136 400 €		
Custos diretos [CDI]	4 383 640 €		
Encargos gerais [EG]	306 855 €		
Encargos financeiros [EF]	199 615 €		
[K]	Comercialização	421 890 €	6%
	Margem	411 600 €	6%
PVT futuro	6 860 000 €		

VAL =   
 (Valor atual do Bem)

DATA

28/09/2022



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

**Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente**

# LEVANTAMENTO DE MERCADO

LEVANTAMENTO DE MERCADO

CONSTRUÇÕES

data da pesquisa: setembro 22

MERCADO DE TRANSAÇÕES

Anexos a expungir diretamente ao valor

Localização/morada/urbanização	Tipo uso	Tipo loga	Área uso principal (m2)	Área Terreno (m2)	Ano constr/renovação	Estado de conservação	Importância da localização	Nº parq	Estimativa do valor por parq (€)	Área de anexos relevantes (m2)	Estimativa do Vunit dos anexos (€/m2)	Valor de oferta	Margem negociação	Valor de transação REAL	Fator Homogeneização	Vunit uso principal (€/m2)	Descrição do Anexo e outras Observações	Foras	
Malveira	Apart.	T2	110	124	2022	Muito Bom	Muito Boa	1	7.500	8	750			255.000		2.195	Parqueamento e varandas		
Malveira	Apart.	T2	112	125	2021	Bom	Muito Boa	1	7.500	1	6.500	260.000 €	2%		1,02	2.193	Parqueamento, arrecadação e varandas	Idealista	
P. Galega	Apart.	T2	111	123	2008	Bom	Boa	1	7.500	1	7.000	270.000 €	10%		1,07	2.203	Parqueamento, arrecadação e varandas	Imobiliári	
Maia	Apart.	T2	92	108	2004	Bom	Boa	1	7.500	1	7.000	272.600 €	12%		0,89	2.203	Parqueamento, arrecadação e varandas	Imobiliári	
Vanda do Pinheiro	Apart.	T2	97	113	2001	Bom	Boa	1	7.500	1	7.000	219.000 €	5%		1,10	2.195	Parqueamento, arrecadação e varandas	Imobiliári	
	Médias		0	118												2.188			
Malveira	Apart.	T3	139	155	2022	Muito Bom	Muito Boa	1	7.500	8	750			320.000		2.205	Parqueamento e varandas		
Malveira	Apart.	T3	131	144	2021	Bom	Boa	1	7.500	1	7.500	330.000 €	8%		1,00	2.203	Parqueamento, arrecadação e varandas	Idealista	
Malveira	Apart.	T3	140	155	2021	Bom	Boa	1	7.500	1	7.500	340.000 €	8%		1,01	2.222	Parqueamento, arrecadação e varandas	Idealista	
P. Pinheiro	Apart.	T3	141	153	2005	Bom	Boa	1	7.500	1	7.500	320.000 €	8%		1,11	2.200	Parqueamento, arrecadação e varandas	Imobiliári	
V. Valador	Apart.	T3	145	156	2003	Bom	Boa	1	7.500	1	7.500	335.000 €	8%		1,09	2.204	Parqueamento, arrecadação e varandas	Imobiliári	
	Médias		139	152												2.207			

Cálculo do Valor unitário: Partindo do valor de venda efetivo ou do valor de oferta depreciado da margem de negociação, retira o valor estimado dos anexos aplica o fator de homogeneização e divide pela área de uso principal.

Cálculo da renda unitária: Partindo do valor de arrendamento mensal efetivo ou da renda mensal de oferta depreciado da margem de negociação, retira a renda estimada dos anexos, aplica o fator de homogeneização e divide pela área de uso principal.

$$Vunit = ((Voferta \times (1 - Mnegociação) - n^{\circ}parq \times Vparq - Aanexos \times Vunitanexos) \times Fhomogeneização) / Aprincipal$$

$$Renda unit = ((Vrenda oferta \times (1 - Mnegociação) - n^{\circ}parq \times Rendaparq - Aanexos \times Rendaunitanexos) \times Fhomogeneização) / Aprincipal$$

$$Vunit = ((Vvenda - n^{\circ}parq \times Vparq - Aanexos \times Vunitanexos) \times Fhomogeneização) / Aprincipal$$

$$Renda unit = ((Vrenda efetiva - n^{\circ}parq \times Rendaparq - Aanexos \times Rendaunitanexos) \times Fhomogeneização) / Aprincipal$$





**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

**Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente**

*M* *A*

# CADERNETA PREDIAL URBANA

**IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO**

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 09 - MAFRA FREGUESIA: 21 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE MALVEIRA E SÃO MIGUEL DE ALCAINÇA

ARTIGO MATRICIAL: 2260 NIP:

**TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS**

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 09 - MAFRA FREGUESIA: 21 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE MALVEIRA E SÃO MIGUEL DE ALCAINÇA Tipo: RÚSTICO

Secção: E Artigo: 270

**LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO**

Av./Rua/Praça: R 25 de Abril nº 29 a Nº: 35 Lugar: Malveira Código Postal: 2665-200 MALVEIRA

**DESCRIÇÃO DO PRÉDIO**

Tipo de Prédio: Outros

Nº de pisos: 0 Tipologia/Divisões: 0

**ÁREAS (em m²)**

Área total do terreno: 5 419,0000 m² Área de implantação do edifício: 0,0000 m² Área bruta de construção: 0,0000 m² Área bruta dependente: 0,0000 m² Área bruta privativa: 0,0000 m²

**DADOS DE AVALIAÇÃO**

Ano de inscrição na matriz: 2016 Valor patrimonial actual (CIMI): €55.002,85

Determinado no ano: 2019 Tipo de avaliação: Aval. Artigo 48º n. 2 - Método custo c/terreno Percentagem para cálculo da área de implantação: 25,00 % Preço do Terreno por m²: € 10,00 Custo da construção por m²: € 200,00 Tipo de coeficiente de localização: Serviços Coordenada X: 102.777,00 Coordenada Y: 218.711,00

V*	=	Área Total Terreno	x	Preço m²	+	Área Bruta Construção	x	Custo m²
54.199,00	=	5 419,0000	x	10,00	+	0,0000	x	200,00

Vl = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Cc = coeficiente de avaliação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de valorização, sendo A = Ab + Ad, em que Ab representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

\* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI

Mod 1 do IMI nº: 6911293 Entregue em : 2016/08/18 Ficha de avaliação nº: 10427250 Avaliada em :

2016/08/19

**TITULARES**

Identificação fiscal: [REDACTED] Nome: LUIS [REDACTED]

Morada: [REDACTED]

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/3 Documento: MODELO 1 DO IMI Entidade: Modelo 1 do IMI Nº 6911293

Identificação fiscal: [REDACTED] Nome: MANUEL [REDACTED] CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE

Morada: [REDACTED]

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/3 Documento: MODELO 1 DO IMI Entidade: Modelo 1 do IMI Nº

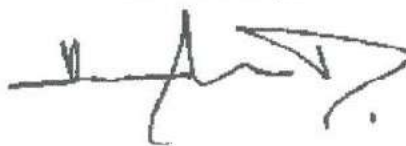
6911293

Identificação fiscal: [REDACTED] Nome: JOSE [REDACTED] - CABEÇA DE CAÇAL DA HERANÇA DE Morada: [REDACTED]

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/3 Documento: MODELO 1 DO IMI Entidade: Modelo 1 do IMI N° 6911293

Obtido via Internet em 2022-03-07

O Chefe de Finanças



(Humberio Pereira Martins)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 502177080

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

CT8BTN7ZYQQD



Para validar este comprovativo acesse ao site em [www.portalde FINANÇAS.gov.pt](http://www.portalde FINANÇAS.gov.pt) opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o n.º do contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.





**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

**Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente**

# CERTIDÃO PERMANENTE

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 13423, Livro N.º 38

DESCRIÇÕES AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

USO/RANC

SITUADO EM: Malveira

Rua 25 de Abril

ÁREA TOTAL: 5419 M2

ÁREA DESCOBERTA: 5419 M2

MATRIZ n.º: 2260 NATUREZA: Urbana

FREGUESIA: Malveira e São Miguel de Alcança.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Estacionamento descoberto.

Norte Estrada;

Sul e Nascente - Manuel [REDACTED] e outros;

Poente - herdeiros de José [REDACTED]

O(A) Conservador(a), em substituição  
Maria da Assunção Lourenço Vigário de Moreira Simões

Conservatória do Registo Predial de Mafra

AP. 748 de 2017/04/05 - AVERBAMENTO (INFORMAÇÃO ANTERIOR)

Averbamento de Alteração

Rústico

DENOMINAÇÃO: OLIVAL

SITUADO EM: Queimadas

MATRIZ N.º: 270 NATUREZA: Rústica

SECÇÃO N.º: E

FREGUESIA: Malveira

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Cultura arvenses.

Norte - Estrada - Sul e Nascente - Manuel [REDACTED] e outros - Poente - herdeiros de José [REDACTED]

(Rectificação da extractação da descrição em 2011/09/13).

O(A) Conservador(a)  
José António Dias Pestana

Conservatória do Registo Predial de Mafra.

OFICIOSO

OP. de 2017/ 5/06 AVERBAMENTO (INFORMAÇÃO ANTERIOR)

Averbamento de Rectificação

MATRIZ N.º: 270

SECÇÃO N.º: E

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Cultura arvenses. Norte - Estrada - Sul e Nascente - Manuel [REDACTED] e outros - Poente - herdeiros de José [REDACTED]

O A Ajudante  
Isabel Maria Sousa Gomes

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N. 13423, Livro N.º: 38

DESCRIÇÕES AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Malveira

Rua 25 de Abril

ÁREA TOTAL: 5419 M2

ÁREA DESCOBERTA: 5419 M2

MATRIZ n.º: 2260 NATUREZA: Urbana

FREGUESIA: Malveira e São Miguel de Alcainça.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Estacionamento descoberto.

Norte - Estrada;

Sul e Nascente - Manuel [REDACTED] e outros;

Poente - herdeiros de José [REDACTED]

O(A) Conservador(a), em substituição  
Maria da Assunção Lourenço Vigário de Moreira Simões

Conservatória do Registo Predial de Mafra

AP 748 de 2017/04/05 - AVERBAMENTO (INFORMAÇÃO ANTERIOR)

Averbamento de Alteração

Rústico

DENOMINAÇÃO: OLIVAL

SITUADO EM: Queimadas

MATRIZ N.º: 270 NATUREZA: RÚSTICA

SECÇÃO N.º: E

FREGUESIA: Malveira

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Cultura arvense.

Norte - Estrada - Sul e Nascente - Manuel [REDACTED] e outros - Poente - herdeiros de José [REDACTED]

(Rectificação da extractação da descrição - em 2011/09/13).

O(A) Conservador(a)  
José António Dias Pestana

Conservatória do Registo Predial de Mafra.

OFICIOSO

OF. de 2011/05/06 - AVERBAMENTO (INFORMAÇÃO ANTERIOR)

Averbamento de Rectificação

MATRIZ N.º: 270

SECÇÃO N.º: E

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Cultura arvense. Norte - Estrada - Sul e Nascente - Manuel [REDACTED] e outros - Poente - herdeiros de José [REDACTED]

O(A) Ajudante  
Isabel Maria Sousa Gomes



INSCRIÇÕES - AVERRAMENTOS - ANOTAÇÕES

\*\* MANUEL [REDACTED]  
Casado/a com IRENE [REDACTED] no regime de [REDACTED]  
Morada: [REDACTED]  
Localidade: [REDACTED]  
\*\* IRENE [REDACTED]  
em nome e sem determinação de parte ou direito.

O(A) Afudante  
Isabel Maria Sousa Gomes

-----  
Conservatória do Registo Predial de Sardoal  
AP. 2456 de 2020/07/29 16:16:44 UTC - Aquisição  
Registado no Sistema em: 2020/07/29 16:16:44 UTC

CAUSA : Sucessão Hereditária

QUOTA ADQUIRIDA: 1/3

SUBJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* LUÍS [REDACTED]  
NIF [REDACTED]  
Casado/a com MARIA [REDACTED] no regime de [REDACTED]  
NIF do Conjuge [REDACTED]  
Morada: [REDACTED]  
Localidade: [REDACTED]

SUBJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* MARIA [REDACTED]  
NIF [REDACTED]

O(A) Conservador(a) de Registos  
Sandra Maria Mano Cavaças

-----  
REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.  
-----



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

**Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente**

# PLANTAS



*Handwritten signature and initials in blue ink.*



## Câmara Municipal de Mafra

Extracto do Ortofotomapa

Cobertura Fotográfica 2019



Local: MALVEIRA

Prédio: < >

Secção: < >

Data: 04-10-2022

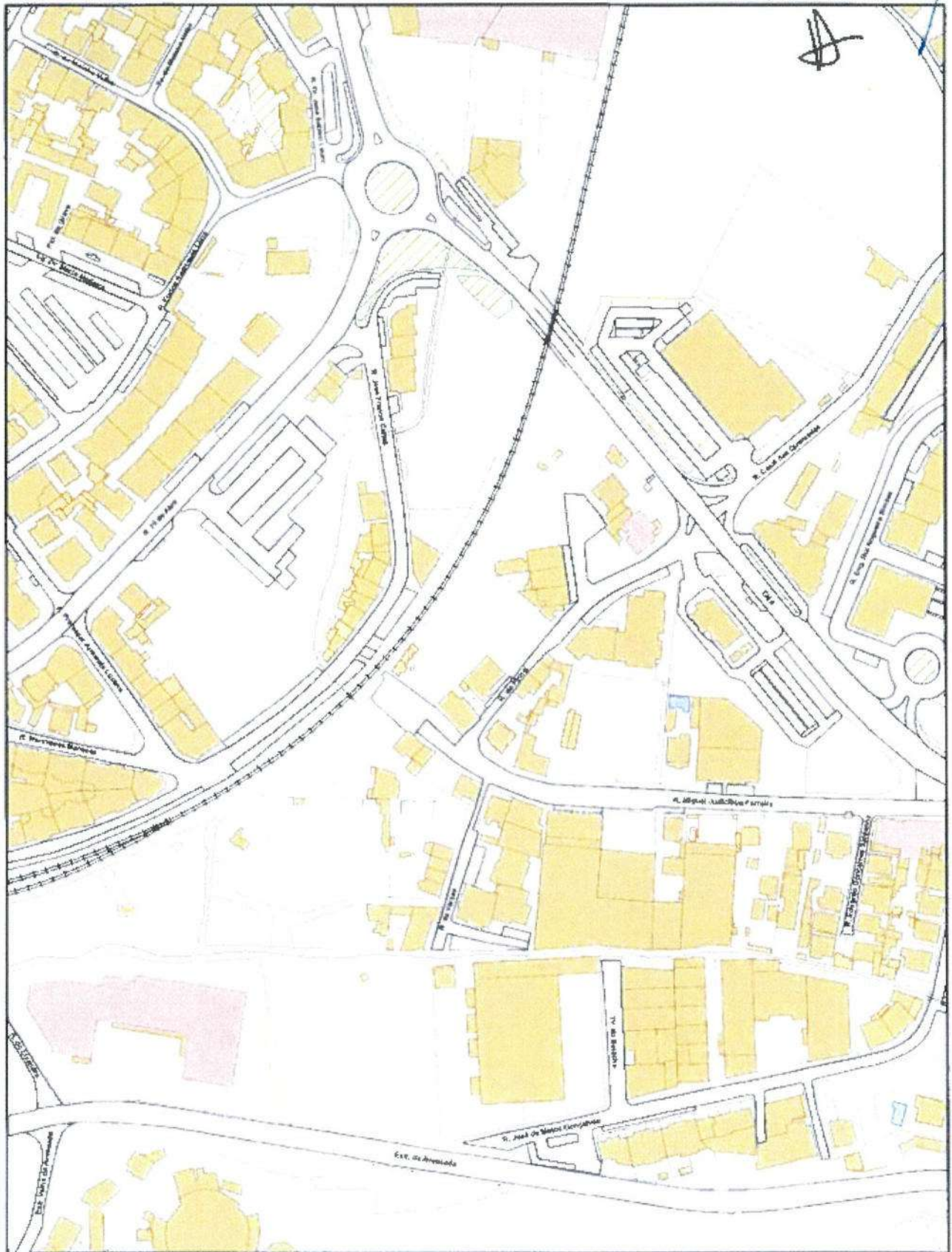
Freguesia: União das freguesias de Malveira e São Miguel de Alcaíça

Escala: 1:2 500

Planta de Localização disponibilizada através do Site GeoMafra



Handwritten signature and initials in blue ink.



### Câmara Municipal de Mafra

Planta de Localização - Extracto de Cartografia

Levantamento 1:10.000 - Agosto 2019

Local: MALVEIRA

Prédio: < >

Secção: < >

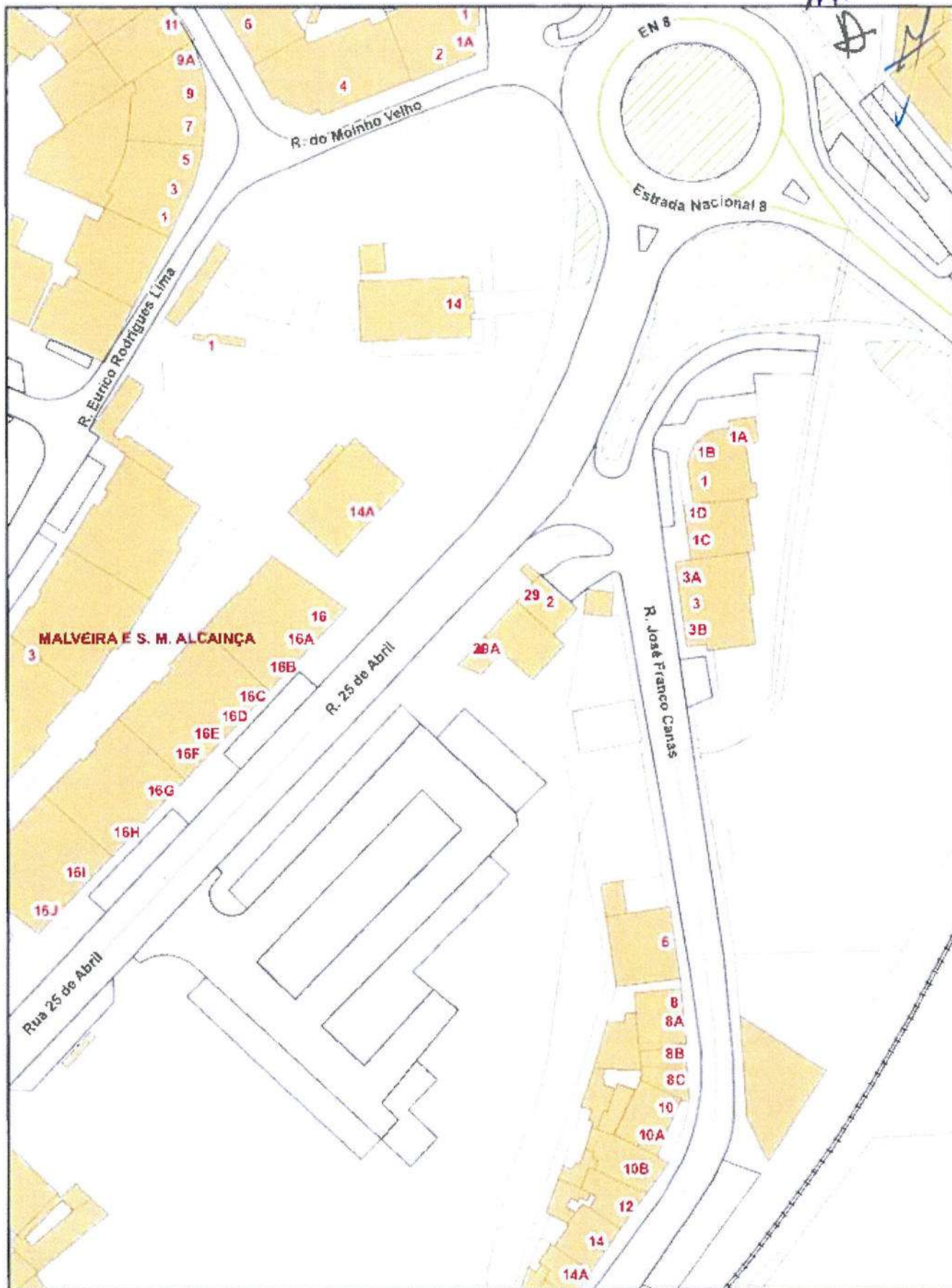
Data: 04-10-2022

Freguesia: União das freguesias de Malveira e São Miguel de Alcainça

Escala: 1:2 500

Planta de Localização disponibilizada através do Site GeoMafra





## Câmara Municipal de Mafra

Gestão Urbanística

Documento Interno



Título: < >

Local: MALVEIRA

Freguesia: União das freguesias de Malveira e São Miguel de Alcaíça

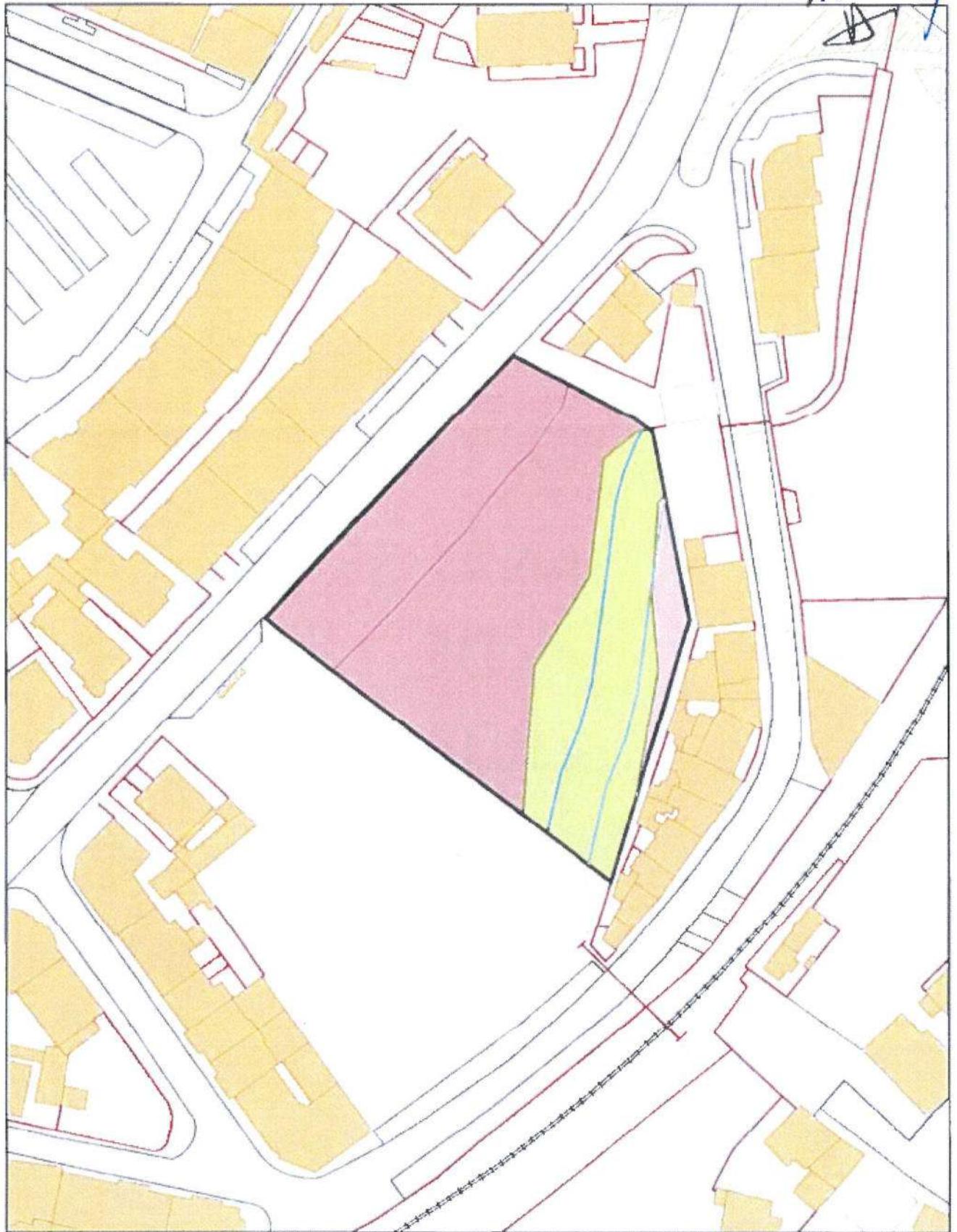
Data: 04-10-2022

Escala: 1:960

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

# ANÁLISE DE PDM





**Câmara Municipal de Mafra**

**Plano Diretor Municipal de Mafra**

Relatório de Confrontação



Local / Processo:

Escala: 1:1 068

\* A delimitação do polígono tem por base os documentos entregues pelo requerente.

## Resultados da Confrontação

Confrontação com o tema 'Planta Ordenamento/PO: Classificação e Qualif. do Solo' para polígono de intersecção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Sobreposição (%)
1674.96	Solo Urbano: E. Verdes	30.45
3596.14	Solo Urbano: E. Residenciais - A. Consolidadas	65.38
229.14	Solo Urbano: E. Residenciais - A. a Estruturar	4.17

Confrontação com o tema 'Planta Ordenamento/PO: Sistema Urbano' para polígono de intersecção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Sobreposição (%)
5500.24	Nível I Malveira	100.00

Confrontação com o tema 'Planta Ordenamento/PO: Estrutura Ecológica Municipal' para polígono de intersecção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Sobreposição (%)
1904.82	Estrutura Ecológica Municipal: Áreas de Proteção	34.63
1674.96	Estrutura Ecológica Municipal: Áreas de Valorização Específica	30.45

Confrontação com o tema 'Planta Ordenamento/PO: Riscos (políg.)' para polígono de intersecção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Sobreposição (%)
5500.24	Risco sísmico - Moderado (PROTAML)	100.00
1674.97	Risco de ameaça de cheia	30.45



## Resultados da Confrontação

Confrontação com o tema 'Planta Ordenamento/PO: Zonamento Acústico (polig.)' para polígono de intersecção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Sobreposição (%)
3825.28	Zonas Mistas	69.55
1346.99	Zonas de Conflito Acústico	24.49

Confrontação com o tema 'Planta Ordenamento/PO: UOPG' para polígono de intersecção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Sobreposição (%)
5500.24	UOPG: Malveira / Venda do Pinheiro / SUOPG: Malveira Centro	100.00
5500.24	UOPG: Malveira / Venda do Pinheiro	100.00

Confrontação com o tema 'Planta Condicionantes/PC: Serv. Adm. e Rest. de Ut. Pública (linhas)' para polígono de intersecção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Sobreposição (%)
-	Leitos e Margem dos Restantes Cursos de Água	< 0.01

Confrontação com o tema 'Planta Condicionantes/PC: Serv. Adm. e Rest. de Ut. Pública (polig.)' para polígono de intersecção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Sobreposição (%)
5500.24	Equipamentos Sintra - Servidão	100.00
1329.58	Margem dos Cursos de Água	24.17
1674.97	REN Final	30.45



## Resultados da Confrontação

■ Confrontação com o tema 'Planta Condicionantes/PC: REN (polig.)' para polígono de intersecção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Sobreposição (%)
1674.97	REN Bruta: Zonas Ameaçadas pelas Cheias (D.L. 166/2008: Zonas Ameaçadas pelas Cheias)	30.45

■ Confrontação com o tema 'Planta Condicionantes/PC: REN Final c) tipologias (polig.)' para polígono de intersecção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Sobreposição (%)
1674.97	REN Final - ZAC (DL166/2008: Zonas Ameaçadas pelas Cheias) INTERSECÇÃO com COS: E Verdes	30.45

■ Confrontação com o tema 'Planta Condicionantes/PC: Carta de Perigosidade PDM' para polígono de intersecção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Sobreposição (%)
5500.24	Risco de incêndios – Muito Baixo	100.00



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

**Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente**

*Handwritten signature in blue ink, possibly reading 'M. A.' followed by a flourish.*

# FOTOGRAFIAS

M A  
A





M A  
A



# Alienação de Imóveis



## PROPOSTA DE ALIENAÇÃO DE PARCELA DO DOMÍNIO PRIVADO DA CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

### QUINTA DAS PEVIDES

Assembleia Municipal 31 de outubro 2022

ANEXO VI



# Quinta das Pevides

Foto Aérea -  
Localização



Assembleia Municipal 31 de outubro 2022



# Alienação de Imóveis



Foto Aérea -  
Localização



Assembleia Municipal 31 de outubro 2022



# Alienação de Imóveis



Classificação do PDM - Solo Urbano, Espaços Residenciais, Áreas Consolidadas

- Destino no Alvará de Loteamento (Equipamentos de utilização coletiva)



Assembleia Municipal 31 de outubro 2022

# Alienação de Imóveis



— Área da Parcela 023234 –  
5600.00m<sup>2</sup>

- - - Área da Parcela 023231 –  
1462.00m<sup>2</sup>

Área Total do  
Terreno – 7062.00m<sup>2</sup>





# Aquisição de 2 prédios rústicos - Quinta da Figueira Branca



PROPOSTA DE AQUISIÇÃO DE 2  
PRÉDIOS RÚSTICOS

QUINTA DA FIGUEIRA BRANCA



## Aquisição de 2 prédios rústicos - Quinta da Figueira Branca



Foto Aérea -  
Localização



Assembleia Municipal 31 de outubro 2022



## Aquisição de 2 prédios rústicos - Quinta da Figueira Branca



Foto Aérea -  
Localização





## Aquisição de 2 prédios rústicos - Quinta da Figueira Branca

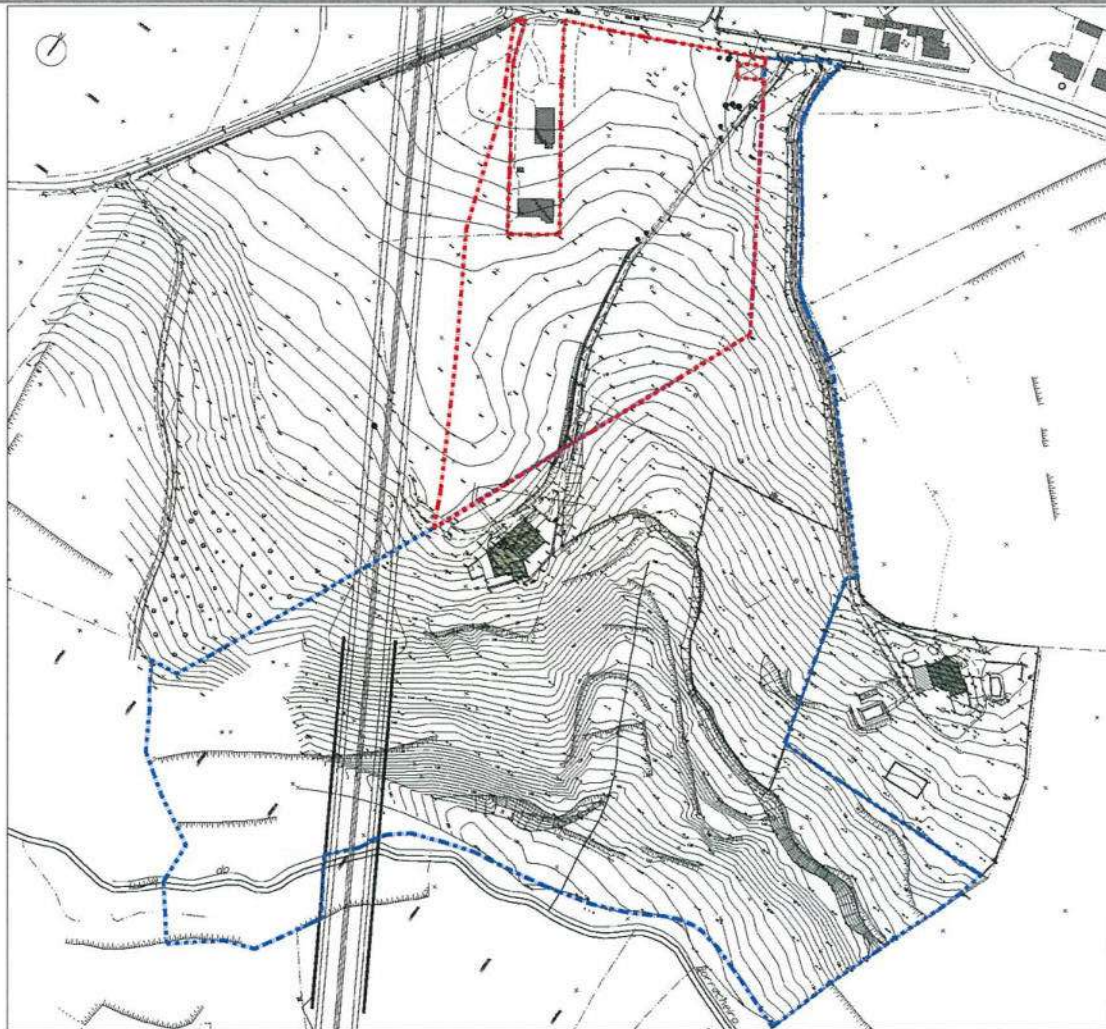


- Classificação do PDM - Solo Urbano, Espaços Residenciais a estruturar
- Solo Urbano, Espaços verdes
  - Solo Rural - Espaços Naturais ( incluídos na REN)





## Aquisição de 2 prédios rústicos - Quinta da Figueira Branca



— Área da Parcela – 101416.00m<sup>2</sup>

— Área da Parcela – 32143.00m<sup>2</sup>



# Aquisição de Parcela destinada a Parque de Estacionamento - Malveira



## PROPOSTA DE AQUISIÇÃO DE PARCELA DESTINADA A PARQUE DE ESTACIONAMENTO

MALVEIRA



# Aquisição de Parcela destinada a Parque de Estacionamento - Malveira



Foto Aérea -  
Localização



Assembleia Municipal 31 de outubro 2022



# Aquisição de Parcela destinada a Parque de Estacionamento - Malveira



Foto Aérea -  
Localização



Assembleia Municipal 31 de outubro 2022



# Aquisição de Parcela destinada a Parque de Estacionamento - Malveira



- Classificação do PDM - Solo Urbano, Espaços Residenciais, Áreas Consolidadas
- Solo Urbano, Espaços Residenciais, Áreas a estruturar
  - Solo Urbano, Espaços Verdes



Assembleia Municipal 31 de outubro 2022



# Aquisição de Parcela destinada a Parque de Estacionamento - Malveira



— — Área do terreno – 5419.00 m<sup>2</sup>





## DESPACHO

**ASSUNTO: PROPOSTA DE CONSTITUIÇÃO DE JÚRI DO PROCEDIMENTO CONCURSAL PARA CARGO DIRIGENTE – SERVIÇOS MUNICIPALIZADOS DE ÁGUAS E SANEAMENTO DE MAFRA – SMAS DE MAFRA.**

Por ser urgente a decisão a tomar face à vacatura do lugar recentemente ocorrida e estar agendada uma sessão extraordinária da Assembleia Municipal para o próximo dia 31 de outubro, aprovo, nos termos do estabelecido no n.º 3 do artigo 35.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, a proposta formulada pelo Conselho de Administração dos SMAS, de composição do júri para o procedimento concursal para o cargo dirigente de Chefe de Divisão de Gestão de Clientes e determino, nos termos das disposições conjugadas da alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, com o artigo 13.º da Lei n.º 49/2012, de 29 de agosto, que se remeta à Assembleia Municipal a aludida proposta, para que este órgão delibere sobre a composição do júri do referido procedimento concursal.

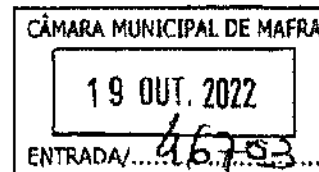
Mais determino, nos termos do previsto no n.º 3 do artigo 35.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, o envio do presente despacho à próxima reunião de Câmara, tendo em vista o agendamento da ratificação.

Paços do Município de Mafra, 21 de outubro de 2022

O Presidente da Câmara Municipal,

(Hélder António Guerra de Sousa Silva)

Exmo. Senhor  
Presidente da Câmara Municipal de Mafra  
Praça do Município  
2644-001 Mafra



Sua referência

Sua Comunicação

Nossa Referência

Data

8423 /2022

19 OUT. 2022

Assunto: Proposta de constituição do júri dos procedimentos concursais para cargo dirigente

Exmo. Senhor,

Serve o presente para remeter a deliberação do Conselho de Administração, da reunião 7 de outubro de 2022, referente ao assunto em epígrafe, na qual foi deliberado submeter à Câmara Municipal a proposta de constituição do júri dos procedimentos concursais para os cargos dirigentes de Chefe da Divisão de Gestão de Clientes para que esta, em conformidade com o disposto no n.º 1 do artigo 13.º da Lei n.º 49/2012, de 29 de agosto, na sua redação atual, e da alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, aprecie e delibere submeter à Assembleia Municipal para que, em caso de concordância, igualmente aprecie e delibere sobre a constituição do júri do procedimento concursal já mencionado.

Com os melhores cumprimentos,

A Diretora Delegada,



(Susana Reis)

Anexos:

- Minuta de Deliberação de 07/10/2022;
- Informação Interna/2022/385.



**SERVIÇOS MUNICIPALIZADOS DE ÁGUA E SANEAMENTO  
DE MAFRA**

**MINUTA**

(n.º 5 do artigo 12.º do Regulamento da Estrutura Nuclear e Orgânica)

**REUNIÃO DE 2022/10/07**

**ASSUNTO: PROPOSTA DE CONSTITUIÇÃO DE JÚRI PARA PROCEDIMENTO  
CONCURSAL PARA CARGO DIRIGENTE.-----**

**INFORMAÇÕES/PARECERES:** Presente informação interna/2022/385, subscrita pela Diretora Delegada, que mereceu despacho do Exmo. Senhor Presidente do Conselho de Administração. -----

**DELIBERAÇÃO: O Conselho de Administração**, atentos os fundamentos de facto e de direito constantes da informação supramencionada, os quais se consideram reproduzidos para todos os devidos e legais efeitos, **tomou conhecimento e deliberou**, em conformidade com o disposto nas alíneas a), c) e f) do artigo 13.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto e do disposto na alínea j) do n.º 1 do artigo 11.º do Regulamento da Estrutura Nuclear e Orgânica dos Serviços Municipalizados de Águas e Saneamento de Mafra, **submeter à Câmara Municipal a proposta de constituição do júri do procedimento concursal para o cargo dirigente de Chefe da Divisão de Gestão de Clientes** para que esta, em conformidade com o disposto no n.º 1 do artigo 13.º da Lei n.º 49/2012, de 29 de agosto, na sua redação atual, da alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, **aprecie e delibere submeter à Assembleia Municipal para que, em caso de concordância, igualmente aprecie e delibere sobre a constituição do júri do procedimento concursal para o procedimento concursal de Chefe da Divisão de Gestão de Clientes:** -----

**Presidente** - Susana Cristina Henriques dos Reis Moreno, Diretora Delegada; -----

**1.º Vogal:** - Milene Alexandra Mourato Leitão Vieira, Chefe da Divisão de Recursos Humanos da Câmara Municipal de Mafra, que substituirá a Presidente do Júri nas suas faltas e impedimentos; -----

**2.º Vogal** - Carla Maria da Silva Filipe, Chefe da Divisão Administrativa e Financeira; -----





# SERVIÇOS MUNICIPALIZADOS DE ÁGUA E SANEAMENTO DE MAFRA

## MINUTA

(n.º 5 do artigo 12.º do Regulamento da Estrutura Nuclear e Orgânica)

**DELIBERAÇÃO (CONTINUAÇÃO):** -----

**1.º Suplente** – Pedro Miguel Roupeta dos Santos Pereira, Chefe da Divisão Técnica; -----

**2.º Suplente** – Maria Bernardete Rodrigues Sabina, Chefe da Divisão de Assuntos Jurídicos da Câmara Municipal de Mafra. -----

**Esta deliberação foi aprovada por:** Unanimidade / Maioria. -----


**Votos a favor:** .....do.....Presidente e dos dois vogais.....

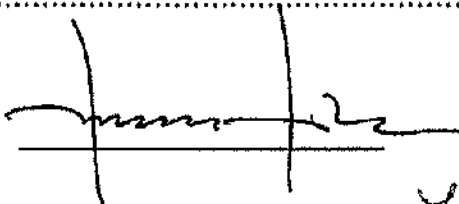
**Votos contra:** .....

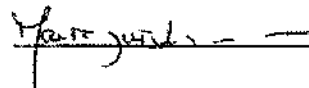
**Abstenções:** .....

**Declarações de voto:** .....

ASSINATURAS:







**PARECERES**

**DESPACHO**

1-Concordo.

2-Proponho para conhecimento do Conselho de Administração e posterior envio à Câmara Municipal de Mafra para que aprecie e delibere aprovar e, posteriormente, submeta à Assembleia Municipal a composição do Júri, que se apresenta, nos termos seguintes:

Procedimento concursal para Chefe da Divisão de Gestão de Clientes:

Presidente - Susana Cristina Henriques dos Reis Moreno, Diretora Delegada, dos SMAS de Mafra;

1.º Vogal - Milene Alexandra Mourato Leitão Vieira, Chefe da Divisão de Recursos Humanos da Câmara Municipal de Mafra, que substituirá a Presidente do Júri nas suas faltas e impedimentos;

2.º Vogal - Carla Maria da Silva Filipe, Chefe da Divisão Administrativa e Financeira, dos SMAS de Mafra;

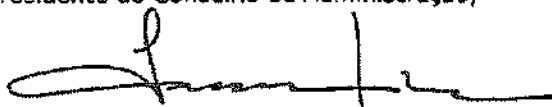
1.º Suplente - Pedro Miguel Roupeta dos Santos Pereira, Chefe da Divisão Técnica, dos SMAS de Mafra;

2.º Suplente Maria Bernardete Rodrigues Sabina, Chefe da Divisão de Assuntos Jurídicos da Câmara Municipal de Mafra.

3-Remeta-se à reunião do Conselho de Administração.

7...10...22

O Presidente do Conselho de Administração,



(Helder Sousa Silva)

**INFORMAÇÃO Interna/2022/385**

**Assunto: Proposta de constituição de júri para procedimento concursal para cargo dirigente dos Serviços Municipalizados de Mafra.**

Considerando a necessidade de garantir e assumir a chefia das atividades da unidade orgânica Divisão de Gestão de Clientes, que vinha sendo exercida em regime de equiparação, e cuja vacatura ocorreu recentemente, torna-se fundamental e imprescindível proceder à abertura de procedimento concursal para o provimento do respetivo cargo dirigente, previsto na Mapa de Pessoal dos SMAS de Mafra para 2022, o qual foi objeto de aprovação pela Assembleia Municipal de Mafra em sessão de 14 de dezembro de 2021, sob proposta da Câmara Municipal



tomada em reunião de 3 de dezembro de 2021 tendo, em 17 de setembro de 2022, sido aprovada 1.ª alteração ao Mapa de Pessoal para 2022, de modo a integrar os postos de trabalho correspondentes às funções atualmente exercidas nos SMAS de Mafra pelos trabalhadores com contrato individual de trabalho, na sequência do estabelecido pelo n.º 1 do artigo 48.º da Lei n.º 12/2022, de 27 de junho que aprovou o Orçamento do Estado para 2022, a qual veio estabelecer as condições para vinculação dos trabalhadores dos serviços de abastecimento de água e de saneamento de águas residuais com contrato individual de trabalho, pertencentes a empresas em processos de fim de concessão ou de reversão das concessões de exploração e gestão dos sistemas de abastecimento de água e de saneamento de águas residuais por motivos de interesse público.

Para o efeito, em cumprimento do preceituado no n.º 1 do artigo 13.º da Lei n.º 49/2012, de 29 de agosto, na sua redação atual que determina que "O júri de recrutamento é designado por deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, e é composto por um presidente e dois vogais", será ainda necessário submeter à Câmara Municipal, para posterior submissão à Assembleia Municipal, proposta com a constituição do júri do procedimento concursal, o qual deverá ser designado nos termos do que dispõem os n.ºs 2 a 5 do artigo referido, nomeadamente:

*2 - O presidente é designado de entre personalidades de reconhecidos mérito profissional, credibilidade e integridade pessoal.*

*3 - Os vogais são designados de entre personalidades de reconhecidos mérito profissional, credibilidade e integridade pessoal, cuja atividade seja ou tenha sido exercida preferencialmente na área dos recursos humanos ou da administração local autárquica.*

*4 - Aos membros do júri que não sejam vinculados à Administração Pública é devida remuneração, a fixar pela câmara municipal, cujo montante não pode ser superior ao fixado nos termos do n.º 5 do artigo 21.º da Lei n.º 2/2004, de 15 de janeiro, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 64/2011, de 22 de dezembro.*


*5 - A pedido da câmara municipal ou do serviço municipalizado interessado, o procedimento concursal é assegurado por entidade pública competente, não integrada nos serviços do município, com dispensa de constituição de júri mas*

*com intervenção da pessoa referida no n.º 2, sendo, nesse caso, aplicável, com as devidas adaptações, o disposto nos n.ºs 1, 2, 5, 6, 7 e 12 a 16 do artigo 21.º da Lei n.º 2/2004, de 15 de janeiro, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 64/2011, de 22 de dezembro.*

Nesta conformidade, submete-se à consideração superior do Senhor Presidente do Conselho de Administração o assunto, para que designe e leve à consideração do Conselho de Administração, para que delibere o envio da proposta de constituição do júri do procedimento concursal para o provimento do cargo dirigente da unidade orgânica Divisão de Gestão de Clientes dos SMAS de Mafra à Câmara Municipal de Mafra, com vista à subsequente abertura do respetivo procedimento concursal.

Mafra, 7 de outubro de 2022

A Diretora Delegada,



Susana Reis