

Plano de
Urbanização
da Área Envolvente
à Estação do Oriente

PUAEEEO

Programa de Execução
Proposta de Plano
Novembro 2012



Plano de
Urbanização
da Área Envolvente
à Estação do Oriente **PUAEEEO**

Programa de Execução
Proposta de Plano
Novembro 2012

ÍNDICE

INTRODUÇÃO	2
1. PROGRAMA DE EXECUÇÃO	3
1.1. Critérios para a execução do plano	3
2. FASEAMENTO INDICATIVO DA EXECUÇÃO DO PLANO	11
3. ESTIMATIVA PRELIMINAR DE INVESTIMENTO E RECEITAS	14
3.1. Pressupostos do investimento	23
3.2. Pressupostos das receitas	27

INTRODUÇÃO

O presente Programa de Execução é parte integrante do Plano de Urbanização da Área Envolvente à Estação do Oriente, doravante designado abreviadamente por Plano ou PUAEEO, tendo sido desenvolvido de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro e Decreto-Lei n.º 2/2011, de 6 de janeiro.

O Programa de Execução explicita: (i) os critérios para a execução do Plano; (ii) o faseamento indicativo da execução das ações previstas, tendo como referência as seis Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão que integram o Plano; e, (iii) a estimativa do investimento e das receitas associadas à sua implementação, quer as que respeitam a intervenções municipais, nos termos do disposto na alínea c) do n.º 2 do art.º 89.º do diploma acima referido, quer as que respeitam a intervenções da iniciativa de outras entidades públicas e/ou privadas.

1. PROGRAMA DE EXECUÇÃO

1.1. Critérios para a execução do plano

No âmbito da execução do Plano, foram definidas seis Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão (SUOPG), para efeito da concretização de ações urbanísticas de acordo com conteúdos programáticos específicos explicitados no Regulamento e Relatório do Plano.

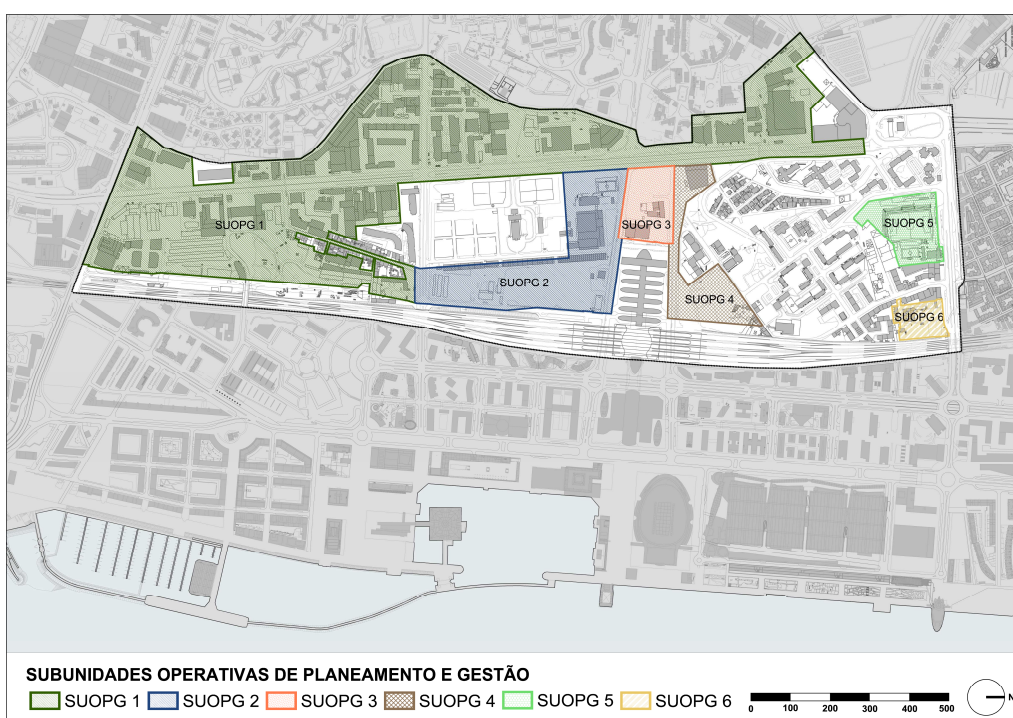


Figura 1 | Identificação das SUOPG

Nas áreas abrangidas pelas SUOPG, salvo as exceções previstas no Regulamento, a execução do Plano desenvolve-se no âmbito das Unidades de Execução, de acordo com o sistema de cooperação, em que a iniciativa pertence ao município, com a cooperação dos particulares interessados, atuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida pelo município e nos termos do adequado instrumento contratual.

Estão excluídas do sistema de execução:

- As áreas consolidadas a norte da SUOPG 4 até à Rua João Pinto Ribeiro;

- A área afeta ao edifício classificado do Entrepasto;
- As áreas com projetos aprovados (Plano de Pormenor Parque Oriente, Residências Montepio e extensão do Entrepasto);
- As áreas com intervenções urbanísticas recentes (Metrocity, Ferrovia, Porcelanosa);
- O conjunto edificado ao longo da Rua da Centieira;
- A área classificada como Espaço de Uso Especial de Infraestruturas – Instalações da EPAL.

Nestas áreas, que totalizam cerca de 61,4ha, aplicam-se as condicionantes previstas no PDM, tendo em consideração a respetiva classificação de uso do solo.

Para efeitos da elaboração do presente programa de execução e de financiamento, consideraram-se, as unidades de execução delimitadas a título indicativo na Planta Síntese de Cenário de Ocupação (Desenho n.º 10), fundamentais para assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição dos benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos.

Dentro de cada Unidade de Execução foram ainda delimitadas Unidades Espaciais, constituídas por áreas de ocupação homogénea, passíveis de virem a configurar parcelas autónomas, ou de ser objeto de operações de reparcelamento, para as quais se definiram, também a título indicativo, condições e parâmetros específicos de ocupação do solo e de edificabilidade.

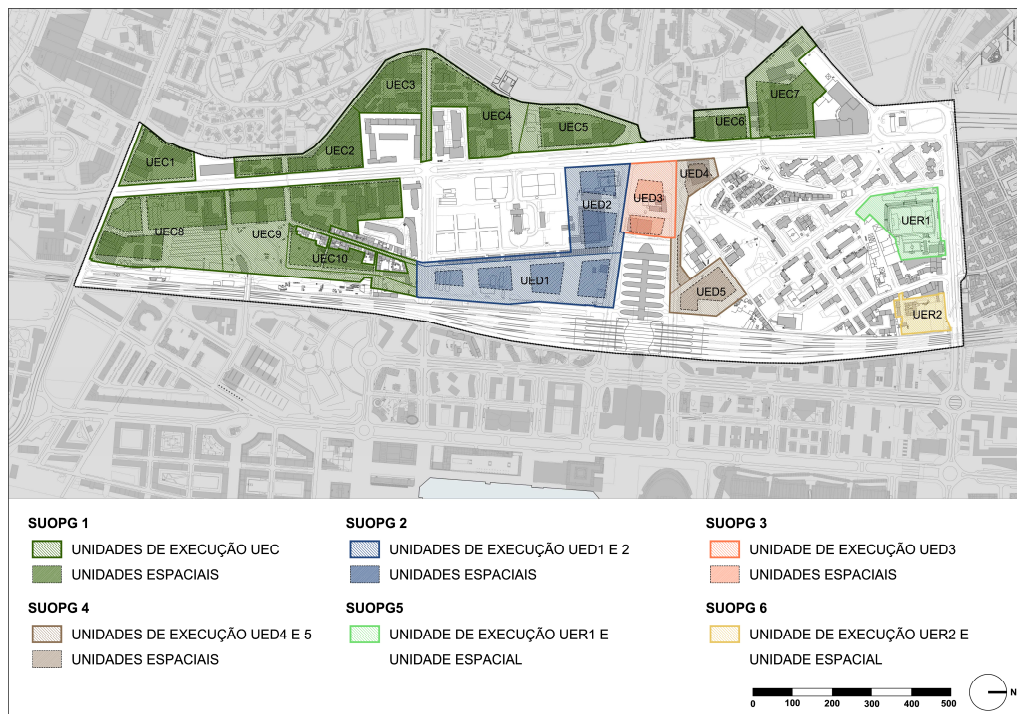


Figura 2 | Unidades de Execução e Unidades Espaciais

A caracterização da ocupação das Unidades de Execução e das respectivas Unidades Espaciais encontra-se definida em fichas de caracterização, constantes do anexo II do Relatório do Plano e que se identificam:

SUOPG	UNIDADE DE EXECUÇÃO	UNIDADE ESPACIAL
1	UEC1	CI
	UEC2	CIIa
		CIIb
	UEC3	CIII
	UEC4	CIV
	UEC5	CV
	UEC6	CVI
	UEC7	CVII
		CVIIIa
		CVIIIb
UEC8	CVIIIc	
	CIXa	
UEC9	CIXb	
	CXa	
UEC10	CXb	
	DIIa	
2	UED1	DIIb
		DIIc
		DIId
	UED2	DIIa
DIIb		
3	UED3	DIIa
		DIIb
4	UED4	DIVa
		DIVb
	UED5	DV
5	UER1	RI
6	UER2	RII

Tabela 1 | Subdivisão das SUOPG em Unidades de Execução e Unidades Espaciais

Esta opção visa assegurar uma maior operacionalidade das operações urbanísticas, a desenvolver no âmbito das SUOPG, ao integrar, através de conteúdos específicos em cada Unidade Espacial, as bases programáticas das intervenções, sobre as quais incide a repartição dos indicadores líquidos, decorrentes dos valores brutos determinados para cada SUOPG e onde se refletem os parâmetros geométricos, de alinhamento de fachadas e volumetria proposto no modelo de ocupação do Plano.

Para efeitos de quantificação da ocupação e determinação das contrapartidas decorrentes da execução do Plano, tendo como base o estabelecido no PDM em vigor e as características propostas para cada setor, estabelecem-se os seguintes índices de edificabilidade por SUOPG, também identificados na tabela n.º 1 do anexo I do Relatório do Plano:

- SUOPG 1 – Índice de edificabilidade (Ie) de 1,13, aplicado à área total das parcelas abrangidas, com exceção das áreas do domínio municipal de circulação que segundo o zonamento estabelecido no Plano para esta SUOPG, são a manter no domínio municipal (espaços verdes, espaços de uso especial de equipamentos ou espaços de uso especial de infraestruturas) e as parcelas correspondentes aos imóveis da CMPEP identificados na Planta de Zonamento, às quais se aplicam as regras gerais de uso, ocupação e transformação do solo estabelecidos no Regulamento do plano e PDM em vigor.

Em virtude dos compromissos urbanísticos assumidos pelo Município antes da entrada em vigor do presente Plano, no prédio sito à Av. Infante D. Henrique tornejando para a Av. Marechal Gomes da Costa, identificado com o n.º 6 na Planta de Compromissos Urbanísticos (Desenho n.º 9), os índices referidos anteriormente aplicam-se à totalidade da área do prédio (com 7.642,00 m²), o que perfaz uma Sp de 8.667,38 m².

O índice de edificabilidade pode ser majorado até 1,35 (majoração de 0,22), através da utilização de créditos de construção nos termos e condições previstas no Regulamento do Plano e sem prejuízo do cumprimento dos demais parâmetros e condições urbanísticas estabelecidos para a SUOPG 1.

- SUOPG 2 – Índice de edificabilidade (Ie) de 1,48, aplicado à área total das parcelas abrangidas, com exceção das áreas do domínio municipal de circulação que segundo o zonamento estabelecido no Plano para esta SUOPG, são a manter no domínio municipal (espaços verdes, espaços de uso especial de equipamentos ou espaços de uso especial de infraestruturas).

O Ie pode ser majorado até 1,71 (majoração de 0,23), através da utilização de créditos de construção nos termos e condições previstas Regulamento do Plano e sem prejuízo do cumprimento dos demais parâmetros e condições urbanísticas estabelecidos para a SUOPG 2.

- SUOPG 3 – Índice de edificabilidade (Ie) de 0,60, com exceção nas parcelas de terreno, às quais foram conferidos direitos de edificabilidade decorrentes de compromissos assumidos pelo Município no âmbito da execução das acessibilidades à EXPO'98, e que foram integrados na presente proposta de Plano:
 - a) No prédio sito à Rua Conselheiro Mariano de Carvalho, nº 45, aplica-se o Índice de edificabilidade (Ie) 2,00, sobre a totalidade do prédio, incluindo a área destacada, fixada em 30.800m² de Sp;
 - b) No prédio sito à Avenida de Berlim, n.º 621, aplica-se o Índice de edificabilidade (Ie) 2,00, sobre a totalidade do prédio, incluindo a área destacada, que resulta em 8.051,60 m² de Sp.
- SUOPG 4 – Índice de edificabilidade (Ie) de 1,37, aplicado à área total das parcelas abrangidas, com exceção das áreas do domínio municipal de circulação que segundo o zonamento estabelecido no Plano para esta SUOPG, são a manter no domínio municipal (espaços verdes, espaços de uso especial de equipamentos ou espaços de uso especial de infraestruturas).

O Ie pode ser majorado até 1,58 (majoração de 0,21), através da utilização de créditos de construção nos termos e condições previstas no Regulamento e sem prejuízo do cumprimento dos demais parâmetros e condições urbanísticas estabelecidos para a SUOPG 4.
- SUOPG 5 – Índice de edificabilidade (Ie) de 0,24, aplicado à totalidade da área da SUOPG, correspondente a 6.117,90 m² de Sp, não incluindo a área do equipamento existente afeta ao Clube Desportivo Olivais e Moscavide, a substituir pela construção de novas instalações.
- SUOPG 6 – Índice de edificabilidade (Ie) de 0,85, aplicado à totalidade da área da SUOPG, correspondente a 9.400,00 m² de Sp, não incluindo a área correspondente ao imóvel n.º 33.11 da CMPEP identificado na Planta de Zonamento do Plano.

Em suma, para cada SUOPG o Plano estabelece um índice de edificabilidade específico.

Considerando que o município prevê a aplicação de um sistema de incentivos à promoção de operações urbanísticas que concretizem soluções de interesse municipal, através da transferência de Créditos de Construção, o Plano prevê a majoração dos índices de edificabilidade estabelecidos para as SUOPG 1, 2 e 4 a aplicar nas operações urbanísticas, de acordo com o disposto no PDM em vigor e no regulamento municipal próprio.

SUOPG	UNIDADE DE EXECUÇÃO	ÍNDICE DE EDIFICABILIDADE *	MAJORAÇÃO	ÍNDICE DE EDIFICABILIDADE MAJORADO
SUOPG 1	UEC1 a UEC10	1,13	0,22	1,35
SUOPG 2	UED1 e UED2	1,48	0,23	1,71
SUOPG 3	UED3	0,60	0,00	0,60
SUOPG 4	UED4 e UED5	1,37	0,21	1,58
SUOPG 5	UER1	0,24	0,00	0,24
SUOPG 6	UER2	0,85	0,00	0,85

* aplicável de acordo com os critérios referidos anteriormente para cada SUOPG

Tabela 2 | Índices de edificabilidade das SUOPG

O Plano estabelece a distinção entre as obras de urbanização (local e geral) necessárias à implementação e correto funcionamento da solução urbana do Plano e as obras de urbanização complementar, que são identificadas nos Desenhos n.º 11 e 12.

Obras de urbanização local – correspondem a todas as intervenções necessárias ao funcionamento do Plano incluídas nas Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão, com exceção dos troços da Av. Infante D. Henrique e da Av. Marechal Gomes da Costa abrangidos pela SUOPG 1. Estas obras são da estrita responsabilidade dos proprietários abrangidos pela SUOPG, sendo os custos repartidos na devida proporção em função da área de superfície de pavimento prevista no Plano.

Obras de urbanização geral – correspondem às obras de beneficiação do espaço público da área consolidada localizada a Norte da SUOPG 4, ao reperfilamento da Rua João Pinto Ribeiro, incluindo a eliminação do viaduto existente e ao reperfilamento e/ou substituição do revestimento betuminoso na Av. Infante D. Henrique e na Av. Marechal Gomes da Costa, mais especificamente:

- Requalificação da Av. Infante D. Henrique através da intervenção no espaço canal ao nível do perfil e ao nível do atravessamento da mesma;
- Introdução de revestimento betuminoso de borracha (BMB) para efeitos de minimização do ruído, no pavimento das Avenidas Infante D. Henrique (e respetivas rotundas) e Marechal Gomes da Costa;

A repartição dos custos de urbanização/ reabilitação, para efeitos da distribuição de encargos resultantes de obras de urbanização geral, será realizada de forma proporcional pelas SUOPG, tendo em conta a Superfície de Pavimento estabelecida no Plano, e são contabilizados para efeitos da taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas (TRIU).

Obras de urbanização complementar – correspondem a intervenções que compreendem todas as obras de urbanização necessárias ao funcionamento do Plano, localizadas na área afeta ao domínio público ferroviário e fora dos limites de intervenção do PUAEE0 e as obras de reperfilamento e/ou substituição do revestimento betuminoso no troço da Av. de Pádua não abrangido pelas SUOPG, especificamente:

- Reperfilamento da interseção da Av. de Pádua com a Av. Ulisses e com a Av. D. João II.
- Reperfilamento das interseções da Av. de Berlim com a Via Reciproca no extremo nascente da área de intervenção do Plano e Estação do Oriente (Av. D. João II);
- Reperfilamento da interseção do prolongamento da Av. de Pádua com a Av. D. João II e da rotunda localizada no extremo sul;
- Implementação de passagens hidráulicas de ligação à rede de águas residuais existente do Parque das Nações.

Os encargos decorrentes destas obras serão suportados pela Câmara Municipal, nomeadamente através da alienação dos direitos de edificabilidade, identificados na tabela infra, resultantes da aplicação do índice de edificabilidade aos terrenos do domínio público (áreas de circulação e de lazer, segundo a Planta Cadastral – Desenho 6) que em função do zonamento definido no Plano deverão integrar as operações urbanísticas a desenvolver no âmbito das SUOPG.

SUOPG	SUPERFÍCIE DE TERRENO EM DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL (circulação e lazer)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDADE MAJORADO (le + Majoração)	SUPERFÍCIE DE PAVIMENTO (le majorado)	% DA SUOPG
SUOPG 1	7.077,79 m ²	1,35	9.556,51 m ²	2,32%
SUOPG 2	1.366,58 m ²	1,71	2.325,98 m ²	1,72%
SUOPG 3	61,89 m ²	0,60	36,87 m ²	0,09%
SUOPG 4	6.304,76 m ²	1,58	9.985,97 m ²	21,56%
SUOPG 5	0,00 m ²	0,24	0,00 m ²	0,00%
SUOPG 6	0,00 m ²	0,85	0,00 m ²	0,00%
TOTAL	14.811,02 m²		21.905,33 m²	

Tabela 3 | Direitos de edificabilidade da CML (áreas de circulação e lazer)

Nos quadros seguintes quantificam-se, para cada SUOPG, os valores relativos à comparticipação, nas obras de Urbanização Local e Geral.

SUOPG	SUPERFÍCIE DE TERRENO	SUPERFÍCIE PAVIMENTO (Sp)	OBRAS DE URBANIZAÇÃO	
			LOCAL	GERAL
SUOPG 1	440.266,49 m ²	346.053,69 m ²	108.807,91 m ²	149.442,50 m ²
SUOPG 2	90.403,25 m ²	116.913,94 m ²	58.998,63 m ²	50.489,02 m ²
SUOPG 3	23.836,85 m ²	40.642,90 m ²	16.920,75 m ²	17.551,54 m ²
SUOPG 4	34.512,72 m ²	40.142,05 m ²	20.464,60 m ²	17.335,25 m ²
SUOPG 5	25.898,09 m ²	6.117,90 m ²	0,00 m ²	2.642,00 m ²
SUOPG 6	11.079,49 m ²	9.400,00 m ²	5.545,68 m ²	4.059,37 m ²
TOTAL	625.996,89 m²	559.270,48 m²	210.737,57 m²	241.519,69 m²

Tabela 4 | Comparticipação nas obras de urbanização

2. FASEAMENTO INDICATIVO DA EXECUÇÃO DO PLANO

O Plano tem como horizonte temporal de implementação o ano de 2030.

A implementação do Plano constitui uma operação que pressupõe, pela sua dimensão e complexidade, uma abordagem integrada sob coordenação da Câmara Municipal, que deverá ser faseada em várias etapas de forma a garantir:

- A adequada compatibilização e articulação, técnica e temporal, das intervenções;
- A efetiva capacidade de interligação e de comunicação entre os diversos atores (públicos e privados), com interesses sobre este território;
- A mobilização dos recursos financeiros necessários ao desenvolvimento da operação;
- O funcionamento do sistema urbano a implementar ou em implementação.

A implementação do Plano tem em conta os seguintes pressupostos:

- Numa perspetiva operacional e estratégica, deverá ser dada prioridade à execução do Setor central que integra as SUOPG 2, 3 e 4, que se constitui como uma importante centralidade do Plano e cuja concretização poderá estimular o processo de transformação deste território;
- Na implementação das SUOPG, sempre que as infraestruturas urbanas estruturantes do Plano sejam comuns a mais do que uma SUOPG, deverá assegurar-se que estas se desenvolvam em momentos coincidentes ou compatíveis de modo a garantir o bom funcionamento do sistema urbano;

Caberá à Câmara Municipal, enquanto entidade responsável pela coordenação e dinamização da implementação do Plano, estabelecer a necessária articulação das intervenções, de forma a assegurar uma execução equilibrada do Plano.

Seguidamente apresenta-se um faseamento indicativo da execução do Plano, que visa sinalizar um esquema possível de encadeamento e priorização das intervenções, tendo em conta as dinâmicas urbanísticas existentes e exetáveis neste território e a necessidade de assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e uma adequada integração com a área urbana envolvente.

Fase 1	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Fase 2																		
Fase 3																		

Fase 1 – Anos 1 a 3 (inclusive)

A etapa inicial corresponde a uma fase preparatória que comporta, essencialmente, atividades de planeamento a concluir com a aprovação do Plano. Após a aprovação do Plano, ocorrerá o início da preparação pelos vários agentes envolvidos, dos estudos individualizados e projetos, em especial os de infraestruturas, cuja montagem do financiamento e execução inclui negociação entre promotores, entidades públicas e as concessionárias da exploração de infraestruturas.

Fase 2 – Anos 4 a 9 (inclusive)

Corresponde à implementação das obras de urbanização (local, geral e complementar) e de edificação das SUOPG 2, 3 e 4, das obras de urbanização geral e algumas complementares no setor norte do plano e de edificação nas SUOPG 5 e 6.

Considera-se que o setor centro constituído pelas SUOPG 2, 3 e 4 deve ser o primeiro a ser consolidada uma vez que:

- A sua implementação não implica alterações à estrutura urbana existente;
- Os usos propostos são complementares às funções do interface intermodal existente e reforçam a competitividade deste território quer pela proximidade, quer pela conectividade existente com o tecido consolidado do Parque das Nações e com as dinâmicas a ele associadas;
- Já existem intenções de privados em promover operações urbanísticas para a área da SUOPG 3;
- A Câmara Municipal de Lisboa é proprietária de uma parte significativa da área de intervenção da SUOPG 4;
- A maior parte dos terrenos destas SUOPG encontram-se livres de construção.

As operações urbanísticas previstas para as SUOPG 5 e 6 também reúnem condições à sua implementação por se encontrarem em tecido consolidado e por os seus proprietários já terem demonstrado interesse na sua implementação.

Deverá, também, nesta fase, dar-se início às primeiras intervenções de reabilitação do espaço público na área central e residencial consolidada compreendida entre a SUOPG 4 a Rua João Pinto Ribeiro (obras de urbanização geral), e das SUOPG 5 e 6, bem como a construção da infraestrutura de saneamento prevista - passagem hidráulica – junto à (UED1) SUOPG 2.

Fase 3 – Anos 10 a 18 (Inclusive)

Corresponde à implementação das obras de urbanização local e das obras de edificação da SUOPG 1, e finalização das obras de urbanização geral e complementar.

A partir da Fase 2 deverá ser iniciado o processo de comercialização do edificado que se estima que se prolongará até cerca de dois anos após o término da implementação do Plano.

3. ESTIMATIVA PRELIMINAR DE INVESTIMENTO E RECEITAS

Neste capítulo pretende-se aferir o valor dos investimentos inerentes às obras de urbanização e às operações urbanísticas previstas no Plano e das respetivas receitas identificando no final quais as entidades responsáveis por assegurar estes custos.

A estimativa preliminar do investimento para a realização das obras de urbanização (local, geral e complementar) e das operações urbanísticas para cada uma das SUOPG totaliza 717.223.805,74 euros.

No que respeita às obras de urbanização complementar, cuja execução é da exclusiva responsabilidade da Câmara Municipal, o montante estimado cifra-se em 2.557.655,45 euros.

Não foram incluídos os valores de investimento referentes às áreas de cedência para o domínio municipal de estacionamento público em estrutura edificada (cave ou silo) e equipamentos de utilização coletiva.

Para as áreas de equipamentos de utilização coletiva previstas no Plano (reserva de terreno ou espaço edificado) estimam-se 16.882.652,82 € de investimento.

OBRAS DE URBANIZAÇÃO	Local	13.462.577,48 €
	Geral (*)	17.954.344,25 €
	Complementar	2.557.655,45 €
	SUB - TOTAL	33.974.577,17 €
OBRAS DE EDIFICAÇÃO	SUB - TOTAL	574.324.938,75 €
OUTROS ENCARGOS	SUB - TOTAL	108.924.289,83 €
PUAEE0	TOTAL	717.223.805,74 €

(*) Nas obras de urbanização geral incluiu-se o valor estimado de 200.000,00 € para obras de demolição

Tabela 5 | Totais dos Investimentos do PUAEE0

SUOPG 1	472.513.996,62 €
SUOPG 2	134.234.960,16 €
SUOPG 3	41.707.520,81 €
SUOPG 4	45.913.084,11 €
SUOPG 5	7.473.498,78 €
SUOPG 6	12.623.089,81 €
TOTAL	714.466.150,30 €

Tabela 6 | Quadro resumo do investimento por SUOPG

No que concerne a receitas líquidas estima-se um valor global de 1.803.930.077,46 euros.

Para o apuramento destes valores consideraram-se as áreas de Superfície de Pavimento (Sp) que resultam da aplicação do Índice de edificabilidade majorado (Ie + Majoração), conforme previsto no Plano para cada SUOPG. No que refere à repartição da Sp por usos, considerou-se:

- SUOPG 1 – 40% de Habitação, 20% de Comércio e 40% de Serviços;
- SUOPG 2, 3 e 4 – 10% de Habitação, 40% de Comércio e 50% de Serviços;
- SUOPG 5 - 71% de Habitação e 29% de Comércio;
- SUOPG 6 - 90% de Habitação e 10% de Comércio;

SUOPG 1	1.154.666.497,60 €
SUOPG 2	367.523.467,08 €
SUOPG 3	110.727.516,76 €
SUOPG 4	126.187.941,88 €
SUOPG 5	17.465.014,14 €
SUOPG 6	27.359.640,00 €
TOTAL	1.803.930.077,46 €

Tabela 7 | Quadro resumo das receitas por SUOPG

Apuraram-se os seguintes valores por m2 das obras de urbanização:

OBRAS DE URBANIZAÇÃO LOCAL	63,88 euros/ m2
OBRAS DE URBANIZAÇÃO GERAL	74,34 euros/ m2
OBRAS DE URBANIZAÇÃO COMPLEMENTAR	64,77 euros/ m2

Tabela 8 | Custo por m2 das obras de urbanização

Apresentam-se de seguida os valores mais detalhados por SUOPG, tanto da estimativa preliminar de investimento como da estimativa das receitas líquidas.

SUOPG 1

INVESTIMENTO		UEC1	UEC2	UEC3	UEC4	UEC5	UEC6	UEC7	UEC8	UEC9	UEC10	TOTAL
Obras de Urbanização	Obras de urbanização local	1.135.958,66 €	272.121,80 €	519.473,30 €	591.754,28 €	80.206,42 €	72.827,28 €	269.031,03 €	2.024.361,99 €	1.291.129,12 €	1.202.092,98 €	8.188.956,86 €
	Espaço público (Pavimentação)	559.196,47 €	31.843,95 €	117.355,31 €	117.355,31 €	0,00€	72.827,28 €	141.939,54 €	399.122,71 €	271.568,30 €	38.022,97 €	2.089.231,84 €
	Espaços verdes (espaços verdes, arborização e mobiliário urbano)	17.501,39 €	184.203,09 €	39.414,79 €	106.436,52 €	140.811,99 €	0,00 €	82.993,85 €	148.639,25 €	431.328,07 €	3207,71 €	1.184.266,67 €
	Infraestruturas	559.260,80 €	56.074,76 €	362.703,20 €	367.962,46 €	39.244,43 €	0,00 €	44.097,63 €	1.476.600,02 €	1.218.232,75€	791.262,30 €	4.915.458,35 €
	Obras de urbanização geral	601.024,05 €	789.654,47 €	797.491,42 €	1.223.266,44 €	46.552,05 €	360.018,84 €	1.227.047,72 €	1.896.786,04 €	2.563.893,74 €	579.927,04 €	10.985.661,80 €
	Espaço público	161.070,56 €	211.622,29 €	213.722,55 €	327.827,50 €	253669,83 €	96.482,72 €	328.840,86 €	508.326,40 €	687.106,5 €	155.416,70 €	2.944.086,37 €
	Espaços verdes	35.708,51 €	46.915,57 €	47.381,18 €	72.677,66 €	56.23729 €	72.902,32 €	21.389,72 €	112.693,34 €	152.328,06 €	8.455,08 €	652.688,74 €
Infraestruturas	404.244,98 €	531.116,61 €	536.387,69 €	822.761,28 €	636644,92 €	242.146,40 €	825.304,54 €	1.275.766,30 €	1.734.587,2 €	390.055,26 €	7.388.886,69 €	
Obras de Edificação	Edificado	21.103.957,25 €	26.265.599,70 €	26.028.015,52 €	40.68363,76 €	33.239.855,75 €	12.640.047,84 €	43.087.977,0 €	66.605.821,08 €	90.029.540,50 €	20.363.701,68 €	380.048.380,08 €
	Habituação (40% da Sp majorada)	8.871.252,00 €	11.655.578,40 €	11.771.159,04 €	18.055691,52 €	13.971.324,00 €	5.313.964,08 €	18.111.504,00€	27.997.004,16 €	37.843.656,00 €	8.559.855,36 €	162.19.988,56 €
	Comércio (20% da Sp majorada)	2.772.266,25 €	3.642.337,50 €	3.678.487,20 €	5.642.40360 €	4.366.038,75 €	1.660.610,70 €	5.659.845,00 €	8.700.063,80 €	11.826.142,50 €	2.674.954,80 €	50.672.150,0 €
	Serviços (40% da Sp majorada)	6.653.439,00 €	8.741.683,80 €	8.828.369,28 €	13.541.786,64 €	10.478.493,00 €	3.985.473,06 €	13.583.628,00 €	29.97.753,12 €	28.382.742,00 €	6.419.891,52 €	121.613241,42 €
	Estacionamento em cave (privado)	2.807.000,00 €	2.226.000,00 €	1.750.000,00 €	3.444.00000 €	4.424.000,00 €	1.680.000,00 €	5.733.000,00 €	8.800.000,00 €	11.977.000,00 €	2.709.000,00 €	45.612.000,00 €
	Espaços Verdes	83.957,30 €	108.359,68 €	106.468,98 €	164.505,86 €	90.85,34 €	45.094,99 €	122.092,47 €	182.105,30 €	237.808,8 €	64.138,70 €	1.205.367,60 €
Honorários de projetos	1.163.542,60 €	1.394.112,27 €	1.394.508,28 €	2.167.06290 €	1.741.587,17 €	665.190,38 €	2.342.036,48 €	3.69247,07 €	4.908.299,57 €	1.123.707,65 €	20.595.894,37 €	
Honorários de fiscalização	581.771,30 €	697.056,13 €	697.254,14 €	1.083.531,45 €	70.793,59 €	332.595,19 €	1.171.018,24 €	1.847.923,54 €	2.454.149,78 €	561.853,82 €	10.297.947,18 €	
Margem para imprevistos	2.327.085,20 €	2.788.224,53 €	2.789.016,56 €	4.334.12581 €	3.483.174,35 €	1.330.380,75 €	4.684.072,96 €	7.38694,15 €	9.816.599,13 €	2.247.415,30 €	41.191.788,74 €	
TOTAIS	26.997.296,37 €	32.315.128,58 €	32.332.228,19 €	50.248110,51 €	40.553.004,67 €	15.446.155,27 €	52.903.275,8 €	83.644.539,16 €	111.931.420,82 €	26.142.837,16 €	472.513.996,62 €	

Tabela 9 | Quadro resumo do investimento da SUOPG1

SUOPG 1

RECEITAS	UEC1	UEC2	UEC3	UEC4	UEC5	UEC6	UEC7	UEC8	UEC9	UEC10	TOTAL
Receitas comerciais	64.460.825,00 €	84.692.330,00 €	85532.304,00 €	131.197.352,00 €	101.519.275,00 €	38.612632,00 €	131.602.900,00 €	203.433.516,00 €	274.981.88,00 €	62.198.136,00 €	1.178.231.120,00 €
Habituação (40% da Sp majorada)	27.046.500,00 €	35.535.300,00 €	35.887.680,00 €	55.047840,00 €	42.595.500,00 €	16.201.110,00 €	55.218.000,00 €	85.356.720,00 €	115.377.000,00 €	26.097.120,00 €	49.362.770,00 €
Comércio (20% da Sp majorada)	12.170.925,00 €	15.990.750,00 €	16.149.456,00 €	24.771528,00 €	19.167.975,00 €	7.290.486,00 €	24.848.100,00€	38.410.524,00 €	51.919.650,00 €	11.743.704,00 €	222463.098,00 €
Serviços (40% da Sp majorada)	25.243.400,00 €	33.166.280,00 €	33.495.168,00 €	51.377984,00 €	39.755.800,00 €	15.121.036,00 €	51.536.800,00 €	79.666.272,00 €	107.685.200,00 €	24.357.312,00 €	48.405.252,00 €
Encargos com receitas	1.289.216,50 €	1.693.846,60 €	1710.646,08 €	2.623.947,04 €	2.030.385,50 €	772.252,64€	2.632.058,00 €	4.068.670,32 €	5.499.637,00 €	1.243.98,72 €	23.564.622,40 €
Promoções de marketing	322.304,13 €	423.461,65 €	427.661,52 €	655.986,76 €	507.596,38 €	193.063,16 €	658.01450 €	1.017.167,58 €	1.374.909,25 €	310.990,68 €	5.891.85,60 €
Mediação	966.912,38 €	1.270.384,95 €	1.282.984,56 €	1.967.960,28 €	1.522.789,13 €	579.189,48 €	1.974.043,50 €	3.051.502,74 €	4.124.727,75 €	932.972,04 €	17.673.46680 €
TOTAIS	63.171.608,50 €	82.998.483,40 €	83.821.657,92 €	128.573.404,96 €	99.488.889,50 €	37.840.379,36 €	128.970.84200 €	199.364.845,68 €	269.482.213,00 €	60.954.173,28€	1.154.666.497,60 €

Tabela 10 | Quadro resumo das receitas da SUOPG 1

SUOPG 2				
INVESTIMENTO		UED1	UED2	TOTAL
Obras de Urbanização	Obras de urbanização local	1.514.824,12 €	1.137.039,45 €	2.651.863,57 €
	Espaço público (Pavimentação)	493.475,82 €	471.367,95 €	964.843,77 €
	Espaços verdes (espaços verdes, arborização e mobiliário urbano)	132.323,82 €	87.493,30 €	219.817,12 €
	Infraestruturas	889.024,49 €	578.178,20 €	1.467.202,69 €
	Obras de urbanização geral	2.229.541,50 €	1.481.954,83 €	3.711.496,33 €
	Espaço público	597.502,71 €	397.154,32 €	994.657,03 €
	Espaços verdes	132.463,27 €	88.047,06 €	220.510,33 €
Obras de Edificação	Edificado	64.804.439,10 €	43.074.720,28 €	107.879.159,38 €
	Habituação (10% da Sp majorada)	7.973.991,60 €	5.300.237,28 €	13.274.228,88 €
	Comércio (40% da Sp majorada)	19.934.979,00 €	13.250.593,20 €	33.185.572,20 €
	Serviços (50% da Sp majorada)	29.902.468,50 €	19.875.889,80 €	49.778.358,30 €
	Estacionamento em cave (privado)	6.993.000,00 €	4.648.000,00 €	11.641.000,00 €
	Espaços Verdes	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Honorários de projetos	3.427.440,24 €	2.284.685,73 €	5.712.125,96 €	
Honorários de fiscalização	1.713.720,12 €	1.142.342,86 €	2.856.062,98 €	
Margem para imprevistos	6.854.880,47 €	4.569.371,46 €	11.424.251,93 €	
TOTAIS	80.544.845,55 €	53.690.114,60 €	134.234.960,16 €	

Tabela 11 | Quadro resumo do investimento SUOPG 2

SUOPG 2			
RECETAS	UED1	UED2	TOTAL
Receitas comerciais	225.281.470,00 €	149.742.476,00 €	375.023.946,00 €
Habituação (10% da Sp majorada)	24.310.950,00 €	16.159.260,00 €	40.470.210,00 €
Comércio (40% da Sp majorada)	87.519.420,00 €	58.173.336,00 €	145.692.756,00 €
Serviços (50% da Sp majorada)	113.451.100,00 €	75.409.880,00 €	188.860.980,00 €
Encargos com receitas	4.505.629,40 €	2.994.849,52 €	7500.478,92 €
Promoções de marketing	1.126.407,35 €	748.712,38 €	1.875.119,73 €
Mediação	3.379.222,05 €	2.246.137,14 €	5.625.359,19 €
TOTAIS	229.787.099,40 €	152.737.325,52 €	382.524.424,92 €

Tabela 12 | Quadro resumo das receitas da SUOPG 2

SUOPG 3		INVESTIMENTO	UED3	TOTAL
Obras de Urbanização	Obras de urbanização local		1.703.886,66 €	1.703.886,66 €
		Espaço público (Pavimentação)	535.217,93 €	535.217,93 €
		Espaços verdes (espaços verdes, arborização e mobiliário urbano)	134.564,44 €	134.564,44 €
		Infraestruturas	1.034.104,30 €	1.034.104,30 €
	Obras de urbanização geral		1.290.230,87 €	1.290.230,87 €
		Espaço público	345.773,53 €	345.773,53 €
		Espaços verdes	76.656,21 €	76.656,21 €
	Infraestruturas	867.801,13 €	867.801,13 €	
Obras de Edificação	Edificado		32.501.644,86 €	32.501.644,86 €
		Habitação (10% da Sp majorada)	3.999.261,36 €	3.999.261,36 €
		Comércio (40% da Sp majorada)	9.998.153,40 €	9.998.153,40 €
		Serviços (50% da Sp majorada)	14.997.230,10 €	14.997.230,10 €
		Estacionamento em cave (privado)	3.507.000,00 €	3.507.000,00 €
	Espaços Verdes		0,00 €	0,00 €
	Honorários de projetos	1.774.788,12 €	1.774.788,12 €	
	Honorários de fiscalização	887.394,06 €	887.394,06 €	
	Margem para imprevistos	3.549.576,24 €	3.549.576,24 €	
TOTAIS			41.707.520,81 €	41.707.520,81 €

Tabela 13 | Quadro resumo do investimento SUOPG 3

SUOPG 3		UED3	TOTAL
RECEITAS			
Receitas comerciais		112.987.262,00 €	112.987.262,00 €
	Habitação (10% da Sp majorada)	12.192.870,00 €	12.192.870,00 €
	Comércio (40% da Sp majorada)	43.894.332,00 €	43.894.332,00 €
	Serviços (50% da Sp majorada)	56.900.060,00 €	56.900.060,00 €
Encargos com receitas		2.259.745,24 €	2.259.745,24 €
	Promoções de marketing	564.936,31 €	564.936,31 €
	Mediação	1.694.808,93 €	1.694.808,93 €
TOTAIS		115.247.007,24 €	115.247.007,24 €

Tabela 14 | Quadro resumo das receitas da SUOPG 3

SUOPG 4				
INVESTIMENTO		UED4	UED5	TOTAL
Obras de Urbanização	Obras de urbanização local	402.416,09 €	358.170,82 €	760.586,91 €
	Espaço público (Pavimentação)	129.936,70 €	62.867,26 €	192.803,96 €
	Espaços verdes (espaços verdes, arborização e mobiliário urbano)	62.247,21 €	126.222,50 €	188.469,71 €
	Infraestruturas	210.232,18 €	169.081,06 €	379.313,24 €
	Obras de urbanização geral	584.392,56 €	689.938,55 €	1.274.331,11 €
	Espaço público	156.613,43 €	184.899,07 €	341.512,50 €
	Espaços verdes	34.720,39 €	40.991,17 €	75.711,56 €
	Infraestruturas	393.058,74 €	464.048,31 €	857.107,05 €
Obras de Edificação	Edificado	16.987.115,38 €	20.052.931,80 €	37.040.047,18 €
	Habituação (10% da Sp majorada)	2.090.084,88 €	2.467.576,80 €	4.557.661,68 €
	Comércio (40% da Sp majorada)	5.225.212,20 €	6.168.942,00 €	11.394.154,20 €
	Serviços (50% da Sp majorada)	7.837.818,30 €	9.253.413,00 €	17.091.231,30 €
	Estacionamento em cave (privado)	1.834.000,00 €	2.163.000,00 €	3.997.000,00 €
Espaços Verdes	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Honorários de projetos		898.696,20 €	1.055.052,06 €	1.953.748,26 €
Honorários de fiscalização		449.348,10 €	527.526,03 €	976.874,13 €
Margem para imprevistos		1.797.392,40 €	2.110.104,12 €	3.907.496,52 €
TOTAIS		21.119.360,73 €	24.793.723,38 €	45.913.084,11 €

Tabela 15 | Quadro resumo do investimento SUOPG 4

SUOPG 4			
RECETAS	UED4	UED5	TOTAL
Receitas comerciais	59.049.146,00 €	69.714.060,00 €	128.763.206,00 €
Habituação (10% da Sp majorada)	6.372.210,00 €	7.523.100,00 €	13.895.310,00 €
Comércio (40% da Sp majorada)	22.939.956,00 €	27.083.160,00 €	50.023.116,00 €
Serviços (50% da Sp majorada)	29.736.980,00 €	35.107.800,00 €	64.844.780,00 €
Encargos com receitas	1.180.982,92 €	1.394.281,20 €	2575.264,12 €
Promoções de marketing	295.245,73 €	348.570,30 €	643.816,03 €
Mediação	885.737,19 €	1.045.710,90 €	1.931.448,09 €
TOTAIS	60.230.128,92 €	71.108.341,20 €	131.338.470,12 €

Tabela 16 | Quadro resumo das receitas da SUOPG 4

SUOPG 5			INVESTIMENTO	UER1	TOTAL
Obras de Urbanização	Obras de urbanização local			0,00 €	0,00 €
		Espaço público (Pavimentação)		0,00 €	0,00 €
		Espaços verdes (espaços verdes, arborização e mobiliário urbano)		0,00 €	0,00 €
		Infraestruturas		0,00 €	0,00 €
	Obras de urbanização geral			194.216,05 €	194.216,05 €
		Espaço público		52.048,65 €	52.048,65 €
	Espaços verdes		11.538,92 €	11.538,92 €	
	Infraestruturas		130.628,49 €	130.628,49 €	
Obras de Edificação	Edificado			5.722.337,49 €	5.722.337,49 €
		Habitação (71% da Sp)		4.274.210,64 €	4.274.210,64 €
		Comércio (29% da Sp)		1.091.126,85 €	1.091.126,85 €
		Serviços (0% da Sp)		0,00 €	0,00 €
		Estacionamento em cave (privado)		357.000,00 €	357.000,00 €
		Espaços Verdes		154.611,60 €	154.611,60 €
Honorários de projetos				400.666,76 €	400.666,76 €
Honorários de fiscalização				200.333,38 €	200.333,38 €
Margem para imprevistos				801.333,51 €	801.333,51 €
TOTAIS				7.473.498,78 €	7.473.498,78 €

Tabela 17 | Quadro resumo do investimento SUOPG 5

SUOPG 5			RECEITAS	UER1	TOTAL
Receitas comerciais			17.821.443,00 €		17.821.443,00 €
	Habitação (71% da Sp)		13.031.130,00 €		13.031.130,00 €
	Comércio (29% da Sp)		4.790.313,00 €		4.790.313,00 €
	Serviços (0% da Sp)		0,00 €		0,00 €
Encargos com receitas			356.428,86 €		356.428,86 €
	Promoções de marketing		89.107,22 €		89.107,22 €
	Mediação		267.321,65 €		267.321,65 €
TOTAIS			18.177.871,86 €		18.177.871,86 €

Tabela 18 | Quadro resumo das receitas da SUOPG 5

SUOPG 6

		INVESTIMENTO	UER2	TOTAL
Obras de Urbanização	Obras de urbanização local		157.283,48 €	157.283,48 €
		Espaço público (Pavimentação)	0,00 €	0,00 €
		Espaços verdes (espaços verdes, arborização e mobiliário urbano)	141.723,48 €	141.723,48 €
		Infraestruturas	15.560,00 €	15.560,00 €
	Obras de urbanização geral		298.408,09 €	298.408,09 €
		Espaço público	79.971,44 €	79.971,44 €
	Espaços verdes	17.729,26 €	17.729,26 €	
	Infraestruturas	200.707,40 €	200.707,40 €	
Obras de Edificação	Edificado		9.658.740,00 €	9.658.740,00 €
		Habitação (90% da Sp)	8.324.640,00 €	8.324.640,00 €
		Comércio (10% da Sp)	578.100,00 €	578.100,00 €
		Serviços (0% da Sp)	0,00 €	0,00 €
		Estacionamento em cave (privado)	756.000,00 €	756.000,00 €
	Espaços Verdes		114.650,56 €	114.650,56 €
Honorários de projetos			684.002,20 €	684.002,20 €
Honorários de fiscalização			342.001,10 €	342.001,10 €
Margem para imprevistos			1.368.004,39 €	1.368.004,39 €
TOTAIS			12.623.089,81 €	12.623.089,81 €

Tabela 19 | Quadro resumo do investimento SUOPG 6

SUOPG 6

RECEITAS	UER2	TOTAL
Receitas comerciais	27.918.000,00 €	27.918.000,00 €
Habitação (90% da Sp)	25.380.000,00 €	25.380.000,00 €
Comércio (10% da Sp)	2.538.000,00 €	2.538.000,00 €
Serviços (0% da Sp)	0,00 €	0,00 €
Encargos com receitas	558.360,00 €	558.360,00 €
Promoções de marketing	139.590,00 €	139.590,00 €
Mediação	418.770,00 €	418.770,00 €
TOTAIS	28.476.360,00 €	28.476.360,00 €

Tabela 20 | Quadro resumo das receitas da SUOPG 6

Apresentam-se de seguida os valores mais detalhados por SUOPG, tanto da estimativa preliminar de investimento como da estimativa das receitas líquidas associados aos terrenos do domínio público municipal (áreas de circulação e de lazer, segundo a Planta Cadastral – Desenho 6) que em função do zonamento definido no Plano deverão integrar as operações urbanísticas a desenvolver no âmbito das SUOPG.

SUOPG	% DA SUOPG	RECEITAS	INVESTIMENTO
SUOPG 1	2,32%	26.785.002,03 €	10.960.990,37 €
SUOPG 2	1,72%	6.336.899,91 €	2.314.501,20 €
SUOPG 3	0,09%	100.448,63 €	37.835,79 €
SUOPG 4	21,56%	27.205.747,30 €	9.898.725,23 €
SUOPG 5	0,00%	0,00 €	0,00 €
SUOPG 6	0,00%	0,00 €	0,00 €
TOTAL		60.428.097,87 €	23.212.052,60 €

Tabela 21 | Quadro resumo do investimento e receita das parcelas da CML (áreas de circulação e lazer)

3.1. Pressupostos do investimento

A avaliação da dimensão do investimento da intervenção foi feita com base em valores indicativos, tendo como referência projetos semelhantes, não podendo nem devendo ser considerados como valores orçamentais completos, detalhados e definitivos.

Com base no conhecimento que se detém do mercado, e adotando critérios de prudência, foram efetuadas estimativas para os montantes de investimento a realizar, tendo por base a caracterização possível nesta fase.

As estimativas dos valores das intervenções foram calculadas com base em preços médios unitários que têm em conta a previsão de evolução do mercado num horizonte temporal de 2 a 3 anos, de modo a refletir quer o grau de incerteza na orçamentação inerente a esta fase do processo, quer ainda a previsível atualização dos preços até às datas de adjudicação das empreitadas.

As estimativas orçamentais apresentadas não incluem as verbas referentes às taxas e licenças a cobrar pelo município, que decorrem do respetivo regulamento municipal e que podem variar em função dos benefícios e incentivos que o município eventualmente pretenda aplicar neste território.

Indicam-se, de seguida, os custos unitários (com IVA incluído) considerados para efeitos da estimativa de investimento decorrente das ações estruturantes:

Equipamentos

Geral – 984 € / m²

Campo de futebol – 123 € / m²

Rede viária

A construir – 45 € / m²

A reperfilar – 31 € / m²

Infraestruturas

Rede de Abastecimento de Águas – 88 € / ml

Rede de Esgotos Domésticos – 81 € / ml

Rede de Esgotos pluviais – 101 € / ml

Rede de Telecomunicações – 78 € / ml

Rede Elétrica – 62 € / ml

Rede Elétrica (Postos de Transformação) – 31.198 € / unid.

Rede de Gás – 62 € / ml

Rede de Iluminação Pública – 84 € / ml

Rede de RSU – 509 € / ml

Rede de RSU (pontos de deposição) – 63.499 € / unid.

Rede de RSU (central de recolha) – 1.138.000 € / unid.

Espaço Verdes Públicos

Rede de Rega – 2,00 € / m²

Mobiliário Urbano – 1,90 € / m²

Arborização – 5 € / m²

Espaços Verdes – 11 € / m²

Novas construções

Habitação – 984 € / m²

Comércio – 615 € / m²

Serviços – 738 € / m²

Estacionamentos em cave – 280 € / m²

Foi considerada, para efeitos de cálculo, a capacidade máxima de estacionamento privado.

Espaços Verdes – 19,90 € / m²

Para efeitos de cálculo, considerou-se que os espaços verdes representam 30% do somatório das áreas das Unidades Espaciais integradas nas Unidades de Execução das SUOPG.

Outros pressupostos

- **Projetos** | Os honorários relativos à elaboração dos projetos de arquitetura e especialidades foram calculados aplicando uma percentagem indicativa de 5% aos valores das estimativas das respetivas obras;
- **Fiscalização** | Os honorários relativos à fiscalização foram calculados aplicando uma percentagem indicativa de 2,5% aos valores das estimativas das respetivas obras;
- **Imprevistos** | Foi considerada uma margem de imprevistos de 10% sobre os montantes relativos às empreitadas de modo a preaver o grau de incerteza na orçamentação inerente a esta fase do processo, bem como a previsível atualização dos preços ao longo do período de concretização dos investimentos.
- No que respeita ao IVA, este foi considerado em todos os valores do investimento, tendo sido assumida a taxa vigente de 23%.
- Para que fossem identificados os direitos de edificabilidade associados aos terrenos do domínio público municipal incluídos nas SUOPG (v.g. áreas de circulação e de lazer identificadas na Planta Cadastral – Des. 6) e determinado o valor da contrapartida para o município decorrentes da sua alienação (tomando como referência os critérios de avaliação do património para efeitos tributários), os pressupostos que presidiram à avaliação desses direitos de edificabilidade, foram os seguintes:
 - O cálculo dos valores baseou-se em simulações de determinação de valor patrimonial tributário do edificado (com recurso à aplicação disponível no Portal das Finanças).
 - Foi efetuada essa simulação, em diferentes zonas do PU, considerando a área edificada (superfície de pavimento) e a área dos respetivos terrenos.
 - Estas simulações conduziram a um valor patrimonial tributário médio de edificado de € 2.420 / m² de superfície de pavimento. De acordo com a simulação no Portal das Finanças, o valor patrimonial tributário dos terrenos é de 30%, na maior parte dos casos.
 - Por fim, as áreas correspondentes aos direitos de edificabilidade da CML em cada SUOPG foram multiplicadas pelo valor patrimonial tributário médio de edificado de € 2.420 / m² de superfície de pavimento, sendo depois o valor alcançado multiplicado por 30%, assim se chegando ao resultado final.

3.2. Pressupostos das receitas

O investimento a realizar para a concretização das ações estruturantes do presente Plano, estimado em 717.223.805,74 euros, terá como contrapartida um valor de receitas líquidas expectáveis de 1.803.930.077,46 euros, assente nos seguintes pressupostos:

Venda das novas construções

Habitação – € 3.000 / m²

Comércio – € 2.700 / m²

Serviços – € 2.800 / m²

Encargos com receitas

Promoção e marketing | Os honorários relativos à promoção e marketing ascendem a 9,1 milhões de euros, IVA incluído, representando 0,5% do valor de receitas;

Mediação | Os honorários relativos à mediação foram calculados aplicando uma percentagem indicativa de 1,5 % aos valores das estimativas das respetivas receitas;

No que respeita ao IVA, este foi considerado em todos os valores de custo das vendas, tendo assumida a taxa normal de 23%.