



## ANEXO 7

---

FICHAS DE EDIFÍCIO

VIABILIDADE DE INVESTIMENTO PARA A REABILITAÇÃO

ARU DE CARCAVELOS

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

---



Na sequência do diagnóstico efetuado ao edificado que compõe a ARU de Carcavelos foram identificados, à data do levantamento, 28 edifícios com sinais de estarem desocupados.

Trata-se de edifícios de propriedade privada que, na sua generalidade, se encontram em mau estado de conservação.

Um edifício abandonado e/ou em ruína representa um foco de instabilidade não só social como urbana, afetando negativamente o contexto urbanístico envolvente.

O instrumento em elaboração (ORU simples) consiste numa intervenção integrada de reabilitação de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado.

Deste modo, importa criar um quadro integrado e articulado de coordenação e apoio da respetiva execução.

Assim, para além do conjunto de benefícios e incentivos que a presente Estratégia de reabilitação vem colocar à disposição, consideramos importante desenvolver outro tipo de “ferramentas” de facilitação que permita ao proprietário ou ao investidor aferir da rentabilidade ou impacto financeiro decorrente de uma eventual operação de reabilitação do edifício que pretenda desenvolver.

Para tal, nos documentos anexos, foram efetuadas simulações de financiamento, custos financeiros e estabelecidos cenários relativamente à capacidade edificativa.

Estes estudos, apesar da sua objetividade, devem ser entendidos como simples cenários que, em momento algum, poderão vincular a administração local ou central. Estes devem ser entendidos como linhas de orientação face ao quadro regulamentar aplicável, não dispensando o aprofundamento das matérias abordadas no âmbito da elaboração dos projetos de arquitetura.

Com efeito, a maioria dos edifícios aqui abordados encontram-se no Plano Diretor Municipal com a classificação de “Espaço Central Histórico” ou “Residencial Histórico”.

As intervenções urbanísticas, face ao contexto urbano em que se inserem e sem prejuízo das situações de exceção, regulam-se por parâmetros urbanísticos de integração decorrentes da análise das características morfotipológicas dominantes, conforme estabelece o PDM Cascais.

Tendo em atenção os parâmetros que devem ser observados na apreciação da existência de características morfotipológicas de dominância, conforme estabelece o artigo 63º do referido regulamento, a capacidade edificativa está fortemente dependente da solução arquitetónica que o proprietário venha a desenvolver e a submeter no âmbito do respetivo licenciamento, caso se aplique.



---

Os parâmetros urbanísticos dos imóveis analisados foram obtidos a partir de medições efetuadas na cartografia disponibilizada em SIG, ou, nos casos referenciados, através da consulta dos respetivos processos de licenciamento.



<b>IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO</b>	<b>ID: 1</b>
REGISTO CMC / DREU: N20 - Q204307 E18	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR: Mau	
NÍVEL DE ANOMALIAS: Graves	
Morada: R. Jardim Júlio Moreira s / nº	

<b>DATA:</b> 4 de maio de 2017
<b>ARU:</b> 35
<b>LOCALIDADE</b> Carcavelos
<b>FREGUESIA</b> U. F. Carcavelos e Parede



<b>CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL FACE AO PDM</b>
O PDM de Cascais classifica esta propriedade, na sua totalidade, como solo urbano, e qualifica-a com a categoria de Espaço Residencial Histórico.
Aplicam-se ao solo urbano os artigos compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º do Regulamento do PDM e, especificamente para este caso, os art.º 63º e 71 e 72º desse mesmo regulamento.



<b>CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE</b>	
<i>As áreas do imóvel existente foram obtidas a partir da consulta do processo nº 2.521 e 5.243 / 1960 e 9.876 / 1961</i>	
Morfologia: Moradia	Agrupamento: Isolada
Volumetria: 2 pisos	Pisos abaixo do solo: 0
Ano de Construção: 1954	Licença de utilização: 207 / 1954
Área da propriedade: 3.090,00 m²	Área de implantação: 481,00 m²
Superfície de pavimento: 785,00 m²	Uso / Funções: Habitação

<b>POTENCIAL URBANÍSTICO - SIMULAÇÃO CONSIDERANDO A EXISTÊNCIA DE PARÂMETROS DE DOMINÂNCIA</b>	
<b>AMPLIAÇÃO:</b>	<b>DEMOLIÇÃO:</b>
Terreno inserido em Alvará de Loteamento, cujo potencial urbanístico decorre do cumprimento das especificações do mesmo.	Trata-se de um conjunto de edifícios de interesse patrimonial, pelo que se recomenda a manutenção do imóvel, nas suas características principais.

<b>OS PARAMETROS E OS VALORES APRESENTADOS SÃO MERAMENTE INDICATIVOS E RESULTAM DE UMA SIMULAÇÃO QUE ESTABELECE UM CENÁRIO POSSÍVEL DENTRO DOS CONDICIONAMENTOS DO REGULAMENTO DO PDM DE CASCAIS.</b>			
Área do lote ou parcela: 3.090,00 m²	nº de pisos acima do solo: 2		
Superfície de pavimento: 785,00 m²	Existência de alinhamentos: não		
nº de fogos: 1	Área máxima de impermeabilização: 1.854,00 m²		
Afastamentos: <b>fronteiro:</b> o existente	<b>tardoz:</b> o existente	<b>laterais:</b> o existente	
Dotação de estacionamento: <b>lugares privados:</b> Alvará de Loteamento	<b>Cedências:</b>	<b>espaços verdes:</b> n/a	
<b>lugares públicos:</b> Alvará de Loteamento	<b>equipamento de utilidade pública:</b> n/a		

<b>ANÁLISE DE RENTABILIDADE (FINANCIAMENTO PELO PROGRAMA RPA -HABITAÇÃO ACESSÍVEL) <sup>(1)</sup></b>							
(Vpt = Vc x A x Ca x Cl x Cq x Cv)							
	<b>INVESTIMENTO NO EDIFÍCIO <sup>(2)</sup></b>		<b>RENDIMENTOS</b>		<b>ENCARGOS <sup>(3)</sup></b>		<b>TAXA DE COBERTURA</b>
	<b>TOTAL</b>		<b>MENSAL</b>	<b>ANUAL</b>	<b>MENSAL</b>	<b>ANUAL</b>	
<b>TOTAL</b>	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	#DIV/0!
<b>P/ Fogo</b>	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	#DIV/0!
<b>Total por m²</b>	0,00 €						
<b>Taxa / Valor de financiamento</b>	90%	0,00 €					
<b>Imputável ao proprietário:</b>	0,00 €						
<b>Rendimento bruto: #DIV/0!</b>			<b>Retorno (anos): #DIV/0!</b>				
<b>1 - Estes cálculos foram obtidos a partir da aplicação disponível no site do IHRU, no pressuposto da obra durar 12 meses, a percentagem de financiamento ser a máxima de 90 %, a amortização do empréstimo ser realizada em 15 anos e a respetiva taxa de juro indicativa ser de 2,90 %.</b>							
<b>2 - Os valores apresentados referem-se à obra, projetos, taxas municipais e fiscalização</b>							
<b>3 - Os encargos apresentados são o somatório da amortização do empréstimo, valores de seguros, de manutenção e outros</b>							

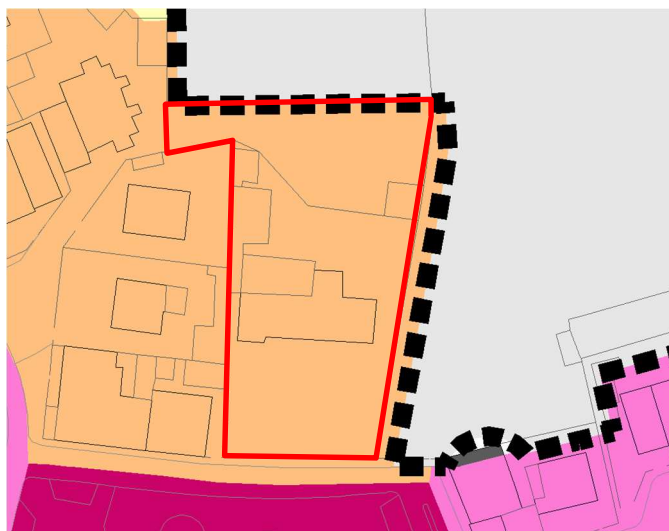
<b>ESTIMATIVA DOS BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS</b>			
Vpt / Fogo: 0,00 €	IVA: 0,00 €	(dif.º 23%-6%)	IRS: 0,00 €
IMI / Fogo: 0,00 €	IMI: 0,00 €	1 fogos (isenção de 5 anos)	IMT: 0,00 €
			<b>Subvenção: 0,00 €</b>
			<b>VALOR TOTAL: 0,00 €</b>

Nota: Para o presente imóvel devoluto, não se apresenta a simulação relativa ao programa "Reabilitar para arrendar", atendendo às suas características particulares, porventura mais adequadas ao designado "Alojamento local".

## 1. ENQUADRAMENTO NO PDM

### ORDENAMENTO

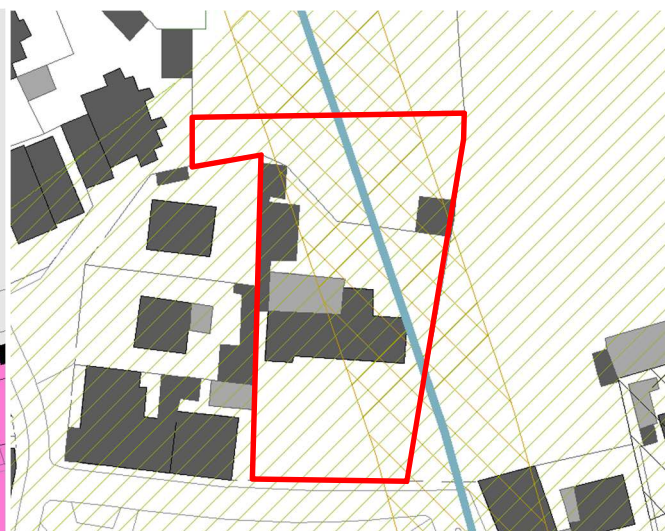
#### QUALIFICAÇÃO DO SOLO



ESPAÇO RESIDENCIAL HISTÓRICO

### SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

- a) INFRAESTRUTURAS
- b) ÁREAS SUJEITAS A SUSCETIBILIDADES E A PERIGOS NATURAIS, ANTRÓPICOS E TECNOLÓGICOS



- a) ESPAÇO CANAL - TPSP
- b) SUSCETIBILIDADE MODERADA AO PERIGO DE SISMO

- 1.1 A parcela de terreno em questão está totalmente inserida em solo urbano, ao qual se aplicam todos os art.º compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º, inclusive, do Regulamento do PDM, e está totalmente abrangida pela categoria de Espaço Residencial Histórico, ao qual se aplicam os art.º 63º, 70º e 71º do Regulamento do PDM.
- 1.2 Quanto a “Serviços Administrativos e Restrições de Utilidade Pública”, é parcialmente abrangida pelo “espaço canal” relativo a um dos traçados alternativos do TPSP (Transporte Público em Sítio Próprio) e abrangido na sua totalidade pela Suscetibilidade Moderada ao perigo de Sismo, relativa às “Áreas Sujeitas a Suscetibilidades e a Perigos Naturais, Antrópicos e Tecnológicos”. Ao espaço canal aplicam-se os art.º 107º e 108º do Regulamento do PDM e à Suscetibilidade Moderada ao perigo de Sismo os art.º 20º e 21º desse mesmo regulamento.
- 1.3 Finalmente, a parcela de terreno em análise constitui o “Lote 6” do Alvará de loteamento nº 1206, emitido em 6 de fevereiro de 2001.

## 2. POTENCIAL URBANÍSTICO

Tratando-se do “Lote 6” do Alvará de loteamento nº 1206, o seu potencial urbanístico é o definido nesse instrumento, ou seja, uma área de construção de 785,00m<sup>2</sup>, desenvolvida em 2 pisos e destinado à “Habitação existente”.

# AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO

União das Freguesias Carcavelos-Parede

# CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Coordenadas GPS \_\_\_\_\_ Nº de Registo: Q204202E18 Núcleo: N20 Nº do DPM: \_\_\_\_\_

Rua/Av./Pc.: Rua Jardim Júlio Moreira, Casal dos Arcos Nº: Lt 6

Localidade: Carcavelos Código Postal: 2775-585 Carcavelos Freguesia antiga: Carcavelos

Nº de Pisos: 2 Nº de fracções: 1 Nº Caixa CMC/Arquivo: \_\_\_\_\_

Proprietário: Identificado



Edifício com sinais de abandono? Sim Protecção do Edifício: Não classificado

Elementos funcionais	Anomalias	Ponderação	Pontuação
1. Substrato de paredes exteriores:	Graves	20	40
1.1 Revestimentos de paredes exteriores:	Graves	10	20
2. Cobertura:	Graves	30	60
3. Elementos salientes:	Graves	15	30
4. Caixilharia e portas:	Muito Graves	10	10
5. Dispositivos de protecção contra queda:	Médias	15	45

Total das pontuações: 205

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis: 100

**Índice de anomalias: 2,05**

Nível de anomalias: Graves

### Obs:

Danos estruturais visíveis por fissura vertical inferior a 5mm.  
 Pintura removida e/ou envelhecida em grandes áreas com ataque de agentes biológicos.  
 Cobertura com elementos (telhas) em falta.  
 Chaminé com desagregação ou com ataque biológico.  
 Alguns vãos apresentam-se desventrados.  
 Muro fendilhado e a necessitar manutenção e conservação.

Condicionantes à Avaliação	
Verifica-se um elemento funcional "Cobertura" ou "Paredes exteriores" com nível "Grave"?	<u>Sim</u>
Existe pelo menos um elemento funcional com nível "Muito Grave" ou pelo menos dois elementos funcionais com nível "Grave"?	<u>Sim</u>
Verificam-se indícios de danos estruturais?	<u>Sim</u>

Avaliação do Estado de Conservação: Mau Edifício degradado? Sim Verificar em 2018

Inserido por: António Augusto Avaliado por: António Augusto e José Vale Verificado por: \_\_\_\_\_

Inserido em: 11-05-2016 Avaliado em: 31-03-2016 Verificado em: \_\_\_\_\_

Alterado por: \_\_\_\_\_

Alterado em: \_\_\_\_\_

Dirigente: \_\_\_\_\_

Executivo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

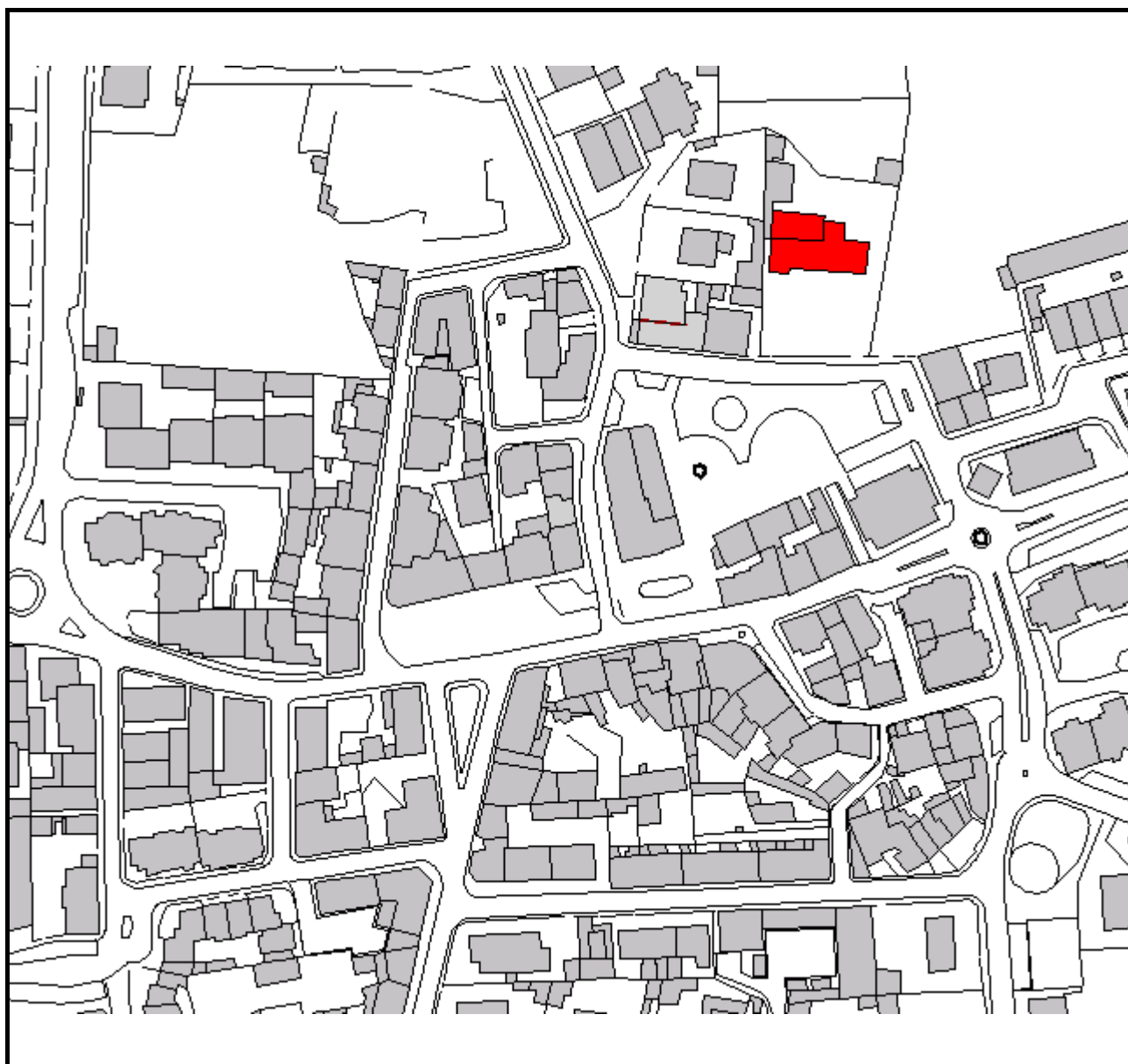
AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO  
União das Freguesias Carcavelos-Parede

**CASCAIS**

CÂMARA MUNICIPAL

Nº de Registo: Q204202E18 Núcleo: N20 Localidade: Carcavelos  
Rua/Av./Pc.: Rua Jardim Júlio Moreira, Casal dos Arcos Nº: Lt 6

Freguesia antiga: Carcavelos Reg. Predial Conservatória: \_\_\_\_\_  
Artº Rústico/Secção: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Artº Matricial Antigo: \_\_\_\_\_ Artº Matricial Novo 04731



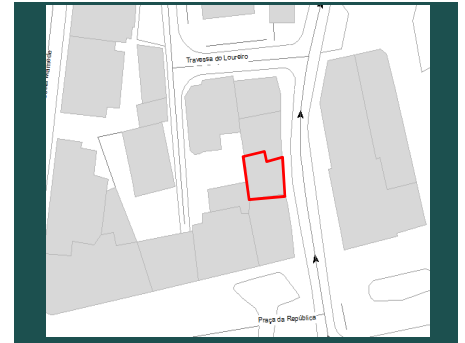


<b>IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO</b>	<b>ID:</b> 2
REGISTO CMC / DREU: N20 - Q204307 E08	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR:	Mau
NÍVEL DE ANOMALIAS:	Graves
Morada: R. do Loureiro	nº 33

<b>DATA:</b> 28 de abril de 2017
<b>ARU:</b> 35
<b>LOCALIDADE:</b> Carcavelos
<b>FREGUESIA:</b> U. F. Carcavelos e Parede



<b>CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL FACE AO PDM</b>
O PDM de Cascais classifica esta propriedade, na sua totalidade, como solo urbano, e qualifica-a com a categoria de Espaço Central Histórico.
Aplicam-se ao solo urbano os artigos compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º do Regulamento do PDM e, especificamente para este caso, os art.º 63º, 66º e 67º desse mesmo regulamento.



<b>CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE</b>	
<i>As áreas do imóvel existente foram obtidas a partir de medições efetuadas na cartografia disponibilizada em SIG.</i>	
Morfologia: Habitação Coletiva	Agrupamento: Em banda
Volumetria: 2 pisos	Pisos abaixo do solo: 0
Ano de Construção: Anterior a 1951	Licença de utilização: Não tem
Área da propriedade: 68,69 m <sup>2</sup>	Área de implantação: 68,69 m <sup>2</sup>
Superfície de pavimento: 137,38 m <sup>2</sup>	Uso / Funções: Habitação

### POTENCIAL URBANÍSTICO - SIMULAÇÃO CONSIDERANDO A EXISTÊNCIA DE PARÂMETROS DE DOMINÂNCIA

<b>AMPLIAÇÃO:</b>	<b>DEMOLIÇÃO:</b>
Possibilidade de ampliação do edifício existente, de acordo com o previsto no regulamento do PDM. Neste cenário prevê-se a ampliação em sótão ou piso amansardado e estima-se a superfície de pavimento total daí resultante em 175,00 m <sup>2</sup> .	O edifício em análise apresenta características patrimoniais com interesse, pelo que se recomenda a sua manutenção, em particular a sua fachada principal.

**OS PARAMETROS E OS VALORES APRESENTADOS SÃO MERAMENTE INDICATIVOS E RESULTAM DE UMA SIMULAÇÃO QUE ESTABELECE UM CENÁRIO POSSÍVEL DENTRO DOS CONDICIONAMENTOS DO REGULAMENTO DO PDM DE CASCAIS.**

Área do lote ou parcela: 68,69 m <sup>2</sup>	nº de pisos acima do solo: 2 + sótão ou mansarda
Superfície de pavimento: 175,00 m <sup>2</sup>	Existência de alinhamentos: sim
nº de fogos: 3	Área máxima de impermeabilização: 68,69 m <sup>2</sup>
Afastamentos: frente: 0,00 m	tardoz: 6,00 m
	laterais: 0,00 m
Dotação de estacionamento: lugares privados: Regime excecional previsto no art.º	Cedências: espaços verdes: 0,00 m <sup>2</sup>
lugares públicos: 123 do PDM	equipamento de utilidade pública: 0,00 m <sup>2</sup>

### ANÁLISE DE RENTABILIDADE (FINANCIAMENTO PELO PROGRAMA RPA -HABITAÇÃO ACESSÍVEL) <sup>(1)</sup>

(Vpt = Vc × A × Ca × Cl × Cq × Cv)

	INVESTIMENTO NO EDIFÍCIO <sup>(2)</sup>	RENDIMENTOS		ENCARGOS <sup>(3)</sup>		TAXA DE COBERTURA
		TOTAL	MENSAL	ANUAL	MENSAL	
<b>TOTAL</b>	105.000,00 €	770,94 €	9.251,28 €	770,10 €	9.241,20 €	100,10%
<b>P/ Fogo</b>	35.000,00 €	256,98 €	3.083,76 €	256,70 €	3.080,40 €	
<b>Total por m<sup>2</sup></b>	600,00 €					
<b>Taxa / Valor de financiamento</b>	90%	94.500,00 €				
<b>Imputável ao proprietário:</b>		10.500,00 €				
<b>Rendimento bruto:</b>	<b>8,81%</b>			<b>Retorno (anos):</b>	<b>12</b>	


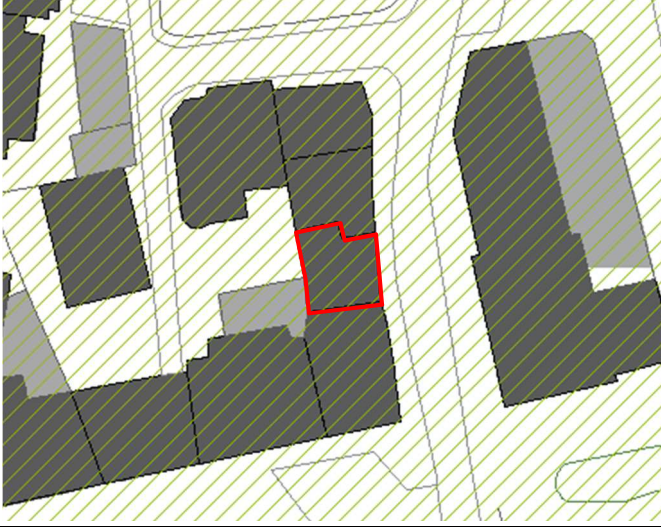
- Estes cálculos foram obtidos a partir da aplicação disponível no site do IHRU, no pressuposto da obra durar 12 meses, a percentagem de financiamento ser a máxima de 90 %, a amortização do empréstimo ser realizada em 15 anos e a respetiva taxa de juro indicativa ser de 2,90 %.
- Os valores apresentados referem-se à obra, projetos, taxas municipais e fiscalização
- Os encargos apresentados são o somatório da amortização do empréstimo, valores de seguros, de manutenção e outros

### ESTIMATIVA DOS BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS

Vpt / Fogo: Estimado	IVA: 17.850,00 € (dif.º 23%-6%)	IRS: 500,00 €	<b>VALOR TOTAL:</b>	<b>25.975,00 €</b>
IMI / Fogo: 175,00 €	IMI: 2.625,00 € 3 fogos (isenção de 5 anos)	Subvenção: 5.000,00 €		

**NOTA: TODOS OS VALORES SÃO CALCULADOS A TÍTULO DE ESTIMATIVA, NÃO TENDO FUNÇÃO VINCULATIVA.**

## 1. ENQUADRAMENTO NO PDM

<p><b>ORDENAMENTO</b> QUALIFICAÇÃO DO SOLO</p>	<p><b>SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS</b> <b>E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA</b> ÁREAS SUJEITAS A SUSCETIBILIDADES E A PERIGOS NATURAIS, ANTRÓPICOS E TECNOLÓGICOS</p>
	
<p>ESPAÇO CENTRAL HISTÓRICO</p>	<p>SUSCETIBILIDADE MODERADA AO PERIGO DE SISMO</p>

- 1.1 A parcela de terreno em questão está totalmente inserida em solo urbano, ao qual se aplicam todos os art.º compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º, inclusive, do Regulamento do PDM, e está totalmente abrangida pela categoria de Espaço Central Histórico, ao qual se aplicam os art.º 63º, 66º e 67º do Regulamento do PDM.
- 1.2 Quanto a “Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública”, apenas é abrangida pela Suscetibilidade Moderada ao perigo de Sismo, relativa às “Áreas Sujeitas a Suscetibilidades e a Perigos Naturais, Antrópicos e Tecnológicos”, à qual se aplicam os art.º 20º e 21º do Regulamento do PDM.

## 2. POTENCIAL URBANÍSTICO – CENÁRIO POSSÍVEL

A aplicação dos parâmetros de edificabilidade, previstos no regulamento do PDM para esta categoria de espaço, passa por uma análise à morfotipologia dominante na frente de rua, entre duas perpendiculares à mesma.

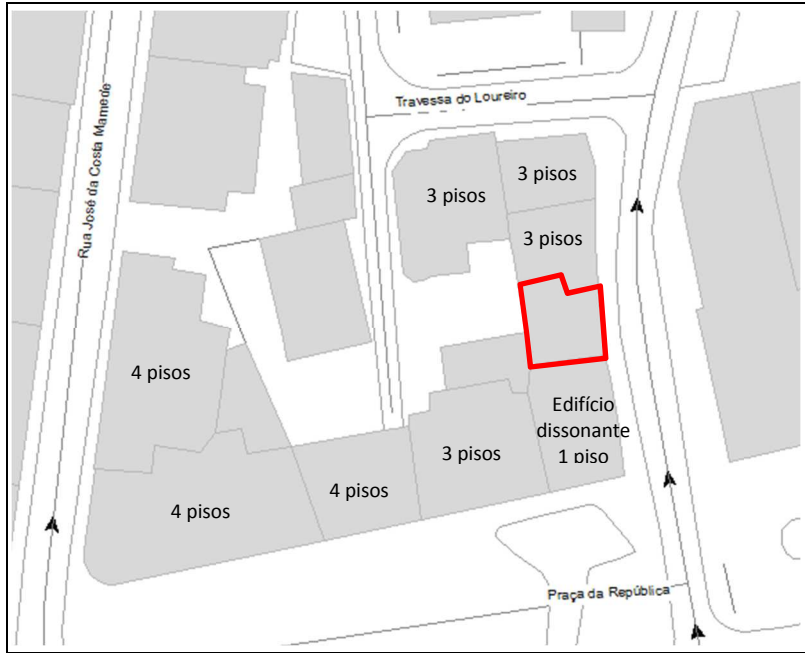
Da análise do contexto urbanístico envolvente, verifica-se que a frente edificada do lado arruamento onde se integra a operação urbanística, no troço de rua entre duas transversais, apresentam características morfotipológicas dominantes.

Neste caso, a dominância é verificada no número de pisos (3), no uso habitacional, nos afastamentos existentes (fronteiro - 0 m, laterais – 0m e tardoz – o existente) verificados nos edifícios confinantes (ver figura 1 na página seguinte).

Existe a sul, do imóvel em análise, um edifício que se pode considerar como dissonante, pois é o único que, na frente de rua ou mesmo no quarteirão, apresenta apenas 1 piso.

O edifício em análise apresenta características patrimoniais com interesse, pelo que se recomenda a sua manutenção, em particular a sua fachada principal.

Dada a volumetria de dominância (3 pisos) e de modo a assegurar a transição com os edifícios adjacentes, considera-se justificável adição de 1 piso em sótão ou amansardado, com uma superfície de pavimento estimada em 175,00 m<sup>2</sup>, destinado a habitação.



**Figura 1**  
Planta de localização do existente

## | Edifício

<b>Localidade</b>	<b>Ano de construção</b>
Carcavelos ID-2	1920 - 97 anos
<b>Nº total de frações</b>	<b>Área bruta total do edifício</b>
3	175,00 m <sup>2</sup>
<b>Propriedade</b>	<b>Localiza-se em área de reabilitação urbana?</b>
Propriedade horizontal	Sim

## | Investimento e financiamento

<b>Custo das obras nas frações</b>	<b>Investimento nas partes comuns</b>
105.000,00 €	0,00 €
<b>Investimento total no edifício</b>	<b>Custo por m<sup>2</sup> do total do edifício</b>
105.000,00 €	600,00 €
<b>Duração das obras em meses</b>	<b>Percentagem máxima de financiamento</b>
12	90,00%
<b>Prazo de amortização em meses</b>	<b>Taxa de juro fixa indicativa</b>
180	2,90%



## | Identificação das frações

Fração	Utilização	Ocupação	Tipologia habitacional	Regime de renda
A	Habitação	Arrendada	T1	Renda condicionada
B	Habitação	Arrendada	T1	Renda condicionada
C	Habitação	Arrendada	T1	Renda condicionada

## Rendas das frações

Fração	Valor patrimonial tributário	Coefficiente de vetustez	Área bruta privativa	Permilagem	Renda existente	Renda máxima após reabilitação	Renda a praticar
A	46.026,00 €	1.00	58.34 m <sup>2</sup>	334.00‰	0,00 €	256,98 €	256,98 €
B	46.026,00 €	1.00	58.33 m <sup>2</sup>	333.00‰	0,00 €	256,98 €	256,98 €
C	46.026,00 €	1.00	58.33 m <sup>2</sup>	333.00‰	0,00 €	256,98 €	256,98 €
Total	-	-	175.00 m <sup>2</sup>	1000.00‰	-	-	770,94 €

## Despesas das frações

Fração	IMI	Taxas municipais	Seguros	Condomínio	Imposto sobre rendimentos	Outros encargos	Total de encargos
A	175,00 €	0,00 €	120,00 €	200,00 €	0,00 €	0,00 €	495,00 €
B	175,00 €	0,00 €	120,00 €	200,00 €	0,00 €	0,00 €	495,00 €
C	175,00 €	0,00 €	120,00 €	200,00 €	0,00 €	0,00 €	495,00 €
Total	525,00 €	0,00 €	360,00 €	600,00 €	0,00 €	0,00 €	1.485,00 €

**Investimento**

Fração	Elegível	Investimento por fração	Investimento total	Financiamento	Renda a praticar	Prestação mensal do empréstimo	Custos mensais do edifício	Custos mensais da fração	Total de encargos	Taxa de cobertura
A	Sim	35.000,00 €	35.000,00 €	31.500,00 €	256,98 €	215,45 €	0,00 €	41,25 €	256,70 €	100,10%
B	Sim	35.000,00 €	35.000,00 €	31.500,00 €	256,98 €	215,45 €	0,00 €	41,25 €	256,70 €	100,10%
C	Sim	35.000,00 €	35.000,00 €	31.500,00 €	256,98 €	215,45 €	0,00 €	41,25 €	256,70 €	100,10%
Total	-	105.000,00 €	105.000,00 €	94.500,00 €	770,94 €	646,35 €	0,00 €	123,75 €	770,10 €	100,10%

# AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO

União das Freguesias Carcavelos-Parede

# CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Coordenadas GPS \_\_\_\_\_ Nº de Registo: Q204307E08 Núcleo: N20 Nº do DPM: \_\_\_\_\_

Rua/Av./Pc.: Avenida do Loureiro Nº: 33, 33A

Localidade: Carcavelos Código Postal: 2775-599 Carcavelos Freguesia antiga: Carcavelos

Nº de Pisos: 2 Nº de fracções: 2 Nº Caixa CMC/Arquivo: \_\_\_\_\_

Proprietário: Identificado



Edifício com sinais de abandono? Sim Protecção do Edifício: Não classificado

Elementos funcionais	Anomalias	Ponderação	Pontuação
1. Substrato de paredes exteriores:	Médias	20	60
1.1 Revestimentos de paredes exteriores:	Muito Graves	10	10
2. Cobertura:	Graves	30	60
3. Elementos salientes:	Graves	15	30
4. Caixilharia e portas:	Médias	10	30
5. Dispositivos de protecção contra queda:	Médias	15	45

Total das pontuações: 235

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis: 100

**Índice de anomalias: 2,35**

Nível de anomalias: Graves

### Obs:

Catálogo de Inventário-Nível II – ID1036 (antigo PDM).  
Reboco em queda e pintura com falhas e/ou envelhecida com ataque de agentes biológicos. Platibanda com forte ataque de agentes biológicos. Solução saliente sobre a varanda com oxidação e fixações duvidosas.  
Cablagem pelo exterior dissonante.

Condicionantes à Avaliação	
Verifica-se um elemento funcional "Cobertura" ou "Paredes exteriores" com nível "Grave"?	<u>Sim</u>
Existe pelo menos um elemento funcional com nível "Muito Grave" ou pelo menos dois elementos funcionais com nível "Grave"?	<u>Sim</u>
Verificam-se indícios de danos estruturais?	<u>Não</u>

Avaliação do Estado de Conservação: Mau Edifício degradado? Sim Verificar em 2019

Inserido por: Luísa Machado Avaliado por: António Augusto e José Vale Verificado por: \_\_\_\_\_

Inserido em: 29-01-2008 Avaliado em: 07-02-2017 Verificado em: \_\_\_\_\_

Alterado por: António Augusto

Alterado em: 07-02-2017

Dirigente: \_\_\_\_\_ Executivo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_ Data: \_\_\_\_\_

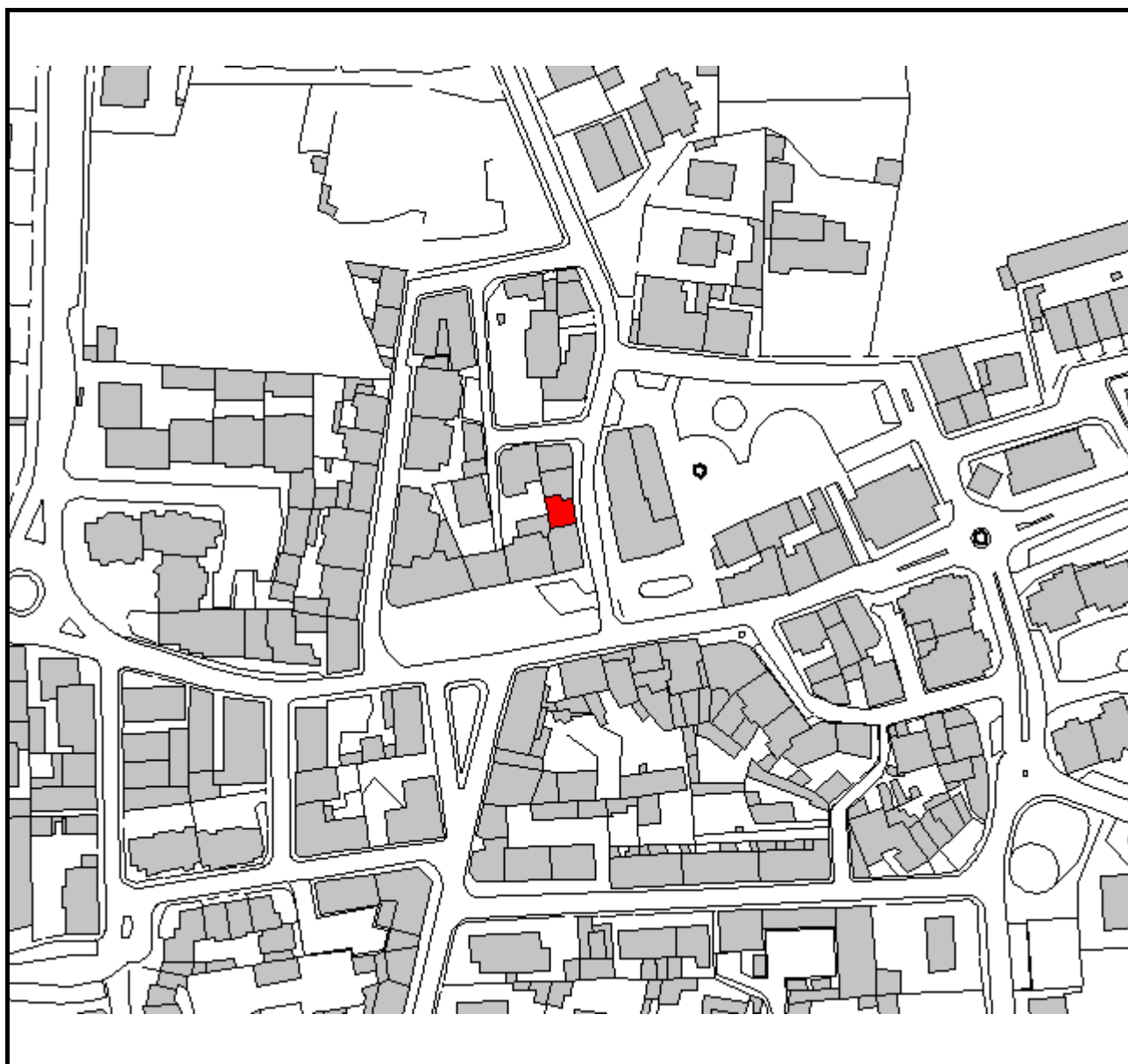
AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO  
União das Freguesias Carcavelos-Parede

**CASCAIS**

CÂMARA MUNICIPAL

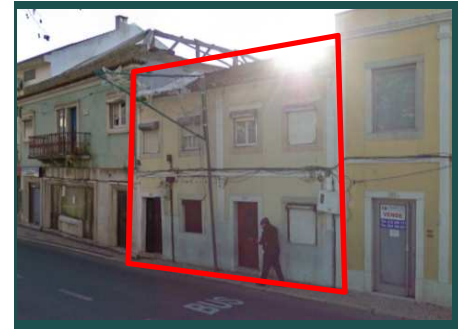
Nº de Registo: Q204307E08 Núcleo: N20 Localidade: Carcavelos  
Rua/Av./Pc.: Avenida do Loureiro Nº: 33.33A

Freguesia antiga: Carcavelos Reg. Predial Conservatória: \_\_\_\_\_  
Artº Rústico/Secção: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Artº Matricial Antigo: 0183 Artº Matricial Novo 00180

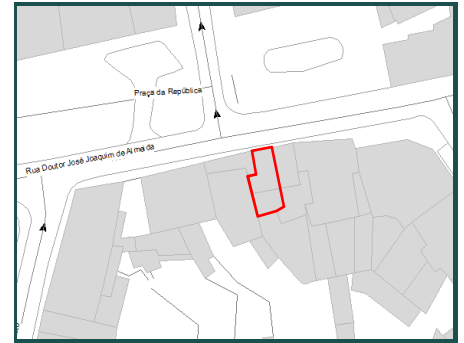


<b>IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO</b>	<b>ID: 3</b>
REGISTO CMC / DREU: N20 - Q204502 E04	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR: Aceitável	
NÍVEL DE ANOMALIAS: Médias	
Morada: R. Dr. José Joaquim de Almeida	nº 551 e
	551 A

<b>DATA:</b> 4 de maio de 2017
<b>ARU:</b> 35
<b>LOCALIDADE:</b> Carcavelos
<b>FREGUESIA:</b> U. F. Carcavelos e Parede



<b>CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL FACE AO PDM</b>
O PDM de Cascais classifica esta propriedade, na sua totalidade, como solo urbano, e qualifica-a com a categoria de Espaço Central Histórico.
Aplicam-se ao solo urbano os artigos compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º do Regulamento do PDM e, especificamente para este caso, os art.º 63º, 66º e 67º desse mesmo regulamento.



<b>CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE</b>	
<i>As áreas do imóvel existente foram obtidas a partir da consulta do processo nº 3.828 / 1996 e 22.098 / 2004</i>	
Morfologia: Edifício misto	Agrupamento: Em banda
Volumetria: 2 pisos	Pisos abaixo do solo: 0
Ano de Construção: anterior a 1951	Licença de utilização:
Área da propriedade: 56,00 m²	Área de implantação: 56,00 m²
Superfície de pavimento: 112,00 m²	Uso / Funções: Habitação

<b>POTENCIAL URBANÍSTICO - SIMULAÇÃO CONSIDERANDO A EXISTÊNCIA DE PARÂMETROS DE DOMINÂNCIA</b>	
<b>AMPLIAÇÃO:</b>	<b>DEMOLIÇÃO:</b>
Dada a volumetria de dominância e de modo a assegurar a transição com os edifícios adjacentes, considera-se justificável adição de 1 piso em sótão ou amansardado.	O edifício em análise apresenta características arquitetónicas com interesse, pelo que se recomenda a sua manutenção, em particular a sua fachada principal.

**OS PARAMETROS E OS VALORES APRESENTADOS SÃO MERAMENTE INDICATIVOS E RESULTAM DE UMA SIMULAÇÃO QUE ESTABELECE UM CENÁRIO POSSÍVEL DENTRO DOS CONDICIONAMENTOS DO REGULAMENTO DO PDM DE CASCAIS.**

Área do lote ou parcela: 56,00 m²	nº de pisos acima do solo: 2 + sótão
Superfície de pavimento: 140,00 m²	Existência de alinhamentos: sim
nº de fogos(2 + comércio): 3	Área máxima de impermeabilização: 56,00 m²
Afastamentos: <b>fronteiriço:</b> 0,00 m	<b>tardoz:</b> 0,00 m <b>laterais:</b> 0,00 m
Dotação de estacionamento: <b>lugares privados:</b> Regime excecional previsto no art.º	<b>Cedências:</b> <b>espaços verdes:</b> 0,00 m²
<b>lugares públicos:</b> 123 do PDM	<b>equipamento de utilidade pública:</b> 0,00 m²

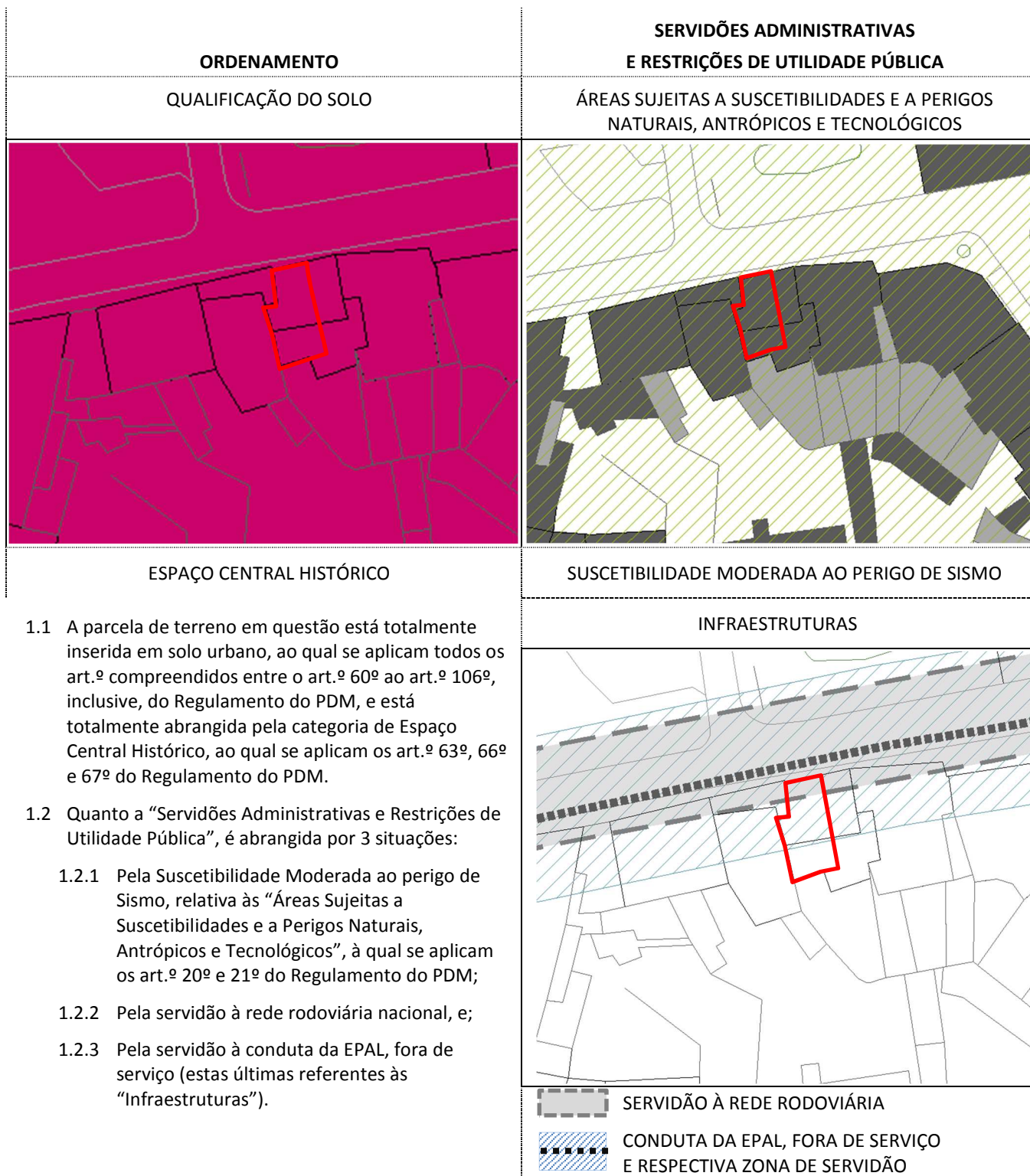
<b>ANÁLISE DE RENTABILIDADE (FINANCIAMENTO PELO PROGRAMA RPA -HABITAÇÃO ACESSÍVEL) <sup>(1)</sup></b>						
(Vpt = Vc × A × Ca × Cl × Cq × Cv)						
	<b>INVESTIMENTO NO EDIFÍCIO <sup>(2)</sup></b>		<b>RENDIMENTOS</b>		<b>ENCARGOS <sup>(3)</sup></b>	
	<b>TOTAL</b>		<b>MENSAL</b>	<b>ANUAL</b>	<b>MENSAL</b>	<b>ANUAL</b>
<b>TOTAL</b>	63.000,00 €		770,94 €	9.251,28 €	524,89 €	6.298,72 €
<b>P/ Fogo</b>	21.000,00 €		256,98 €	3.083,76 €	174,96 €	2.099,57 €
<b>Total por m²</b>	450,00 €					
<b>Taxa / Valor de financiamento</b>	90%	56.700,00 €				
<b>Imputável ao proprietário:</b>	6.300,00 €					
<b>Rendimento bruto: 14,68%</b>			<b>Retorno (anos): 7</b>			
<b>1 - Estes cálculos foram obtidos a partir da aplicação disponível no site do IHRU, no pressuposto da obra durar 12 meses, a percentagem de financiamento ser a máxima de 90 %, a amortização do empréstimo ser realizada em 15 anos e a respetiva taxa de juro indicativa ser de 2,90 %.</b>						
<b>2 - Os valores apresentados referem-se à obra, projetos, taxas municipais e fiscalização</b>						
<b>3 - Os encargos apresentados são o somatório da amortização do empréstimo, valores de seguros, de manutenção e outros</b>						

<b>ESTIMATIVA DOS BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS</b>			
Vpt / Fogo: Estimado	IVA: 10.710,00 €	(dif.º 23%-6%)	IRS: 500,00 €
IMI / Fogo: 175,00 €	IMI: 2.625,00 €	3 fogos (isenção de 5 anos)	Subvenção: 5.000,00 €
			<b>VALOR TOTAL: 18.835,00 €</b>

**NOTA: TODOS OS VALORES SÃO CALCULADOS A TÍTULO DE ESTIMATIVA, NÃO TENDO FUNÇÃO VINCULATIVA.**



## 1. ENQUADRAMENTO NO PDM





## 2. POTENCIAL URBANÍSTICO – CENÁRIO POSSÍVEL

Da análise do contexto urbanístico envolvente, verifica-se que a frente edificada do lado arruamento onde se integra a operação urbanística, no troço de rua entre duas transversais, apresenta características morfotopológicas dominantes.

Neste caso, a dominância é verificada no número de pisos (2), no uso habitacional, nos afastamentos existentes (fronteiro - 0 m, laterais - 0m e tardoz - o existente) verificados nos edifícios confinantes (ver figura 1 na página seguinte).

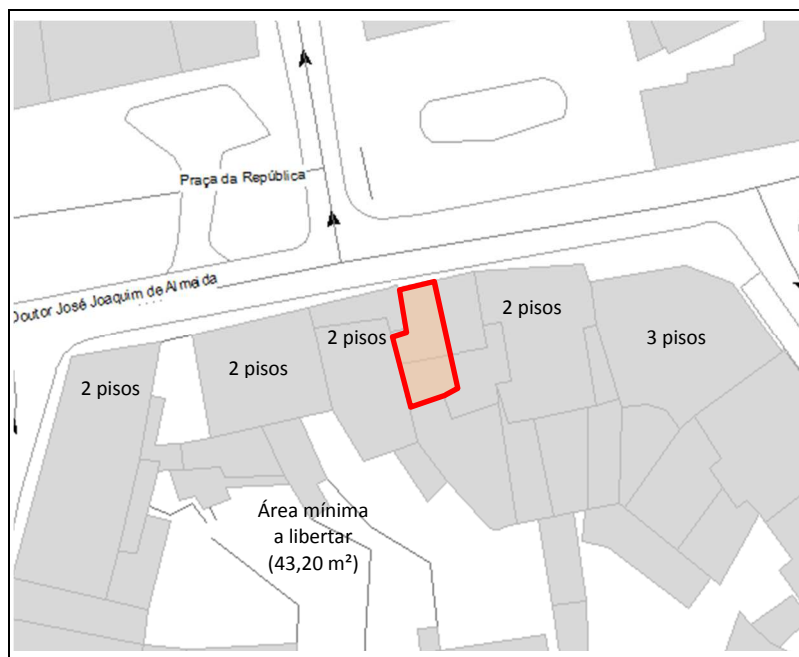
O edifício em análise apresenta características arquitetónicas com interesse, pelo que se recomenda a sua manutenção, em particular a sua fachada principal.

Dada a volumetria de dominância e de modo a assegurar a transição com os edifícios adjacentes, considera-se justificável adição de 1 piso em sótão ou amansardado.

O imóvel em questão ocupa na sua totalidade a parcela de terreno em que se encontra.

No âmbito da recomposição da fachada a tardoz, recomenda-se a criação de um logradouro com 20% da área da parcela, de modo a assegurar as necessárias condições de permeabilidade e salubridade.

A superfície de pavimento estima-se em 140,00 m<sup>2</sup>, distribuída por 2 pisos + sótão, aconselhando-se que o r/ chão seja destinado a comércio e os restantes a habitação.



**Figura 1**  
Planta de localização do existente

## | Edifício

<b>Localidade</b>	<b>Ano de construção</b>
Carcavelos ID-3	1950 - 67 anos
<b>Nº total de frações</b>	<b>Área bruta total do edifício</b>
3	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Propriedade</b>	<b>Localiza-se em área de reabilitação urbana?</b>
Propriedade horizontal	Sim

## | Investimento e financiamento

<b>Custo das obras nas frações</b>	<b>Investimento nas partes comuns</b>
63.000,00 €	0,00 €
<b>Investimento total no edifício</b>	<b>Custo por m<sup>2</sup> do total do edifício</b>
63.000,00 €	450,00 €
<b>Duração das obras em meses</b>	<b>Percentagem máxima de financiamento</b>
12	90,00%
<b>Prazo de amortização em meses</b>	<b>Taxa de juro fixa indicativa</b>
180	2,90%

## | Identificação das frações

Fração	Utilização	Ocupação	Tipologia habitacional	Regime de renda
1	Habitação	Arrendada	T1	Renda condicionada
2	Habitação	Arrendada	T1	Renda condicionada
3	Habitação	Arrendada	T1	Renda condicionada

## Rendas das frações

Fração	Valor patrimonial tributário	Coefficiente de vetustez	Área bruta privativa	Permilagem	Renda existente	Renda máxima após reabilitação	Renda a praticar
1	46.026,00 €	1.00	47.00 m <sup>2</sup>	333.00‰	0,00 €	256,98 €	256,98 €
2	46.026,00 €	1.00	47.00 m <sup>2</sup>	334.00‰	0,00 €	256,98 €	256,98 €
3	46.026,00 €	1.00	46.00 m <sup>2</sup>	333.00‰	0,00 €	256,98 €	256,98 €
Total	-	-	140.00 m <sup>2</sup>	1000.00‰	-	-	770,94 €

## Despesas das frações

Fração	IMI	Taxas municipais	Seguros	Condomínio	Imposto sobre rendimentos	Outros encargos	Total de encargos
1	175,00 €	0,00 €	93,00 €	280,00 €	0,00 €	0,00 €	548,00 €
2	175,00 €	0,00 €	94,00 €	280,00 €	0,00 €	0,00 €	549,00 €
3	175,00 €	0,00 €	93,00 €	280,00 €	0,00 €	0,00 €	548,00 €
Total	525,00 €	0,00 €	280,00 €	840,00 €	0,00 €	0,00 €	1.645,00 €

## Investimento

Fração	Elegível	Investimento por fração	Investimento total	Financiamento	Renda a praticar	Prestação mensal do empréstimo	Custos mensais do edifício	Custos mensais da fração	Total de encargos	Taxa de cobertura
1	Sim	21.150,00 €	21.150,00 €	19.035,00 €	256,98 €	130,19 €	0,00 €	45,67 €	175,86 €	146,10%
2	Sim	21.150,00 €	21.150,00 €	19.035,00 €	256,98 €	130,19 €	0,00 €	45,75 €	175,94 €	146,10%
3	Sim	20.700,00 €	20.700,00 €	18.630,00 €	256,98 €	127,42 €	0,00 €	45,67 €	173,09 €	148,50%
Total	-	63.000,00 €	63.000,00 €	56.700,00 €	770,94 €	387,81 €	0,00 €	137,08 €	524,90 €	146,90%

# AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO

## União das Freguesias Carcavelos-Parede

# CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Coordenadas GPS \_\_\_\_\_ Nº de Registo: Q204502E04A Núcleo: N20 Nº do DPM: \_\_\_\_\_

Rua/Av./Pc.: Rua Doutor José Joaquim de Almeida Nº: 551-A

Localidade: Carcavelos Código Postal: 2775-595 Carcavelos Freguesia antiga: Carcavelos

Nº de Pisos: 2 Nº de fracções: 1 Nº Caixa CMC/Arquivo: 27242

Proprietário: Identificado



Edifício com sinais de abandono? Sim Protecção do Edifício: Não classificado

### Elementos funcionais

	Anomalias	Ponderação	Pontuação
1. Substrato de paredes exteriores:	Médias	20	60
1.1 Revestimentos de paredes exteriores:	Médias	10	30
2. Cobertura:	Médias	30	90
3. Elementos salientes:	Não se aplica	15	0
4. Caixilharia e portas:	Médias	10	30
5. Dispositivos de protecção contra queda:	Não se aplica	15	0

Total das pontuações: 210

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis: 70

**Índice de anomalias: 3,00**

Nível de anomalias: Médias

### Obs:

Beirado com vegetação parasitária.  
Cablagem pelo exterior dissonante e desprendida.

### Condicionantes à Avaliação

Verifica-se um elemento funcional "Cobertura" ou "Paredes exteriores" com nível "Grave"?	<u>Não</u>
Existe pelo menos um elemento funcional com nível "Muito Grave" ou pelo menos dois elementos funcionais com nível "Grave"?	<u>Não</u>
<b>Verificam-se indícios de danos estruturais?</b>	<u>Não</u>

Avaliação do Estado de Conservação: Aceitável Edifício degradado? Não Verificar em 2018

Inserido por: António Augusto Avaliado por: António Augusto Verificado por: António Augusto e José Vale

Inserido em: 12-10-2014 Avaliado em: 31-07-2014 Verificado em: 07-02-2017

Alterado por: António Augusto

Alterado em: 08-02-2017

Dirigente: \_\_\_\_\_ Executivo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_ Data: \_\_\_\_\_

AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO  
União das Freguesias Carcavelos-Parede

CASCAIS

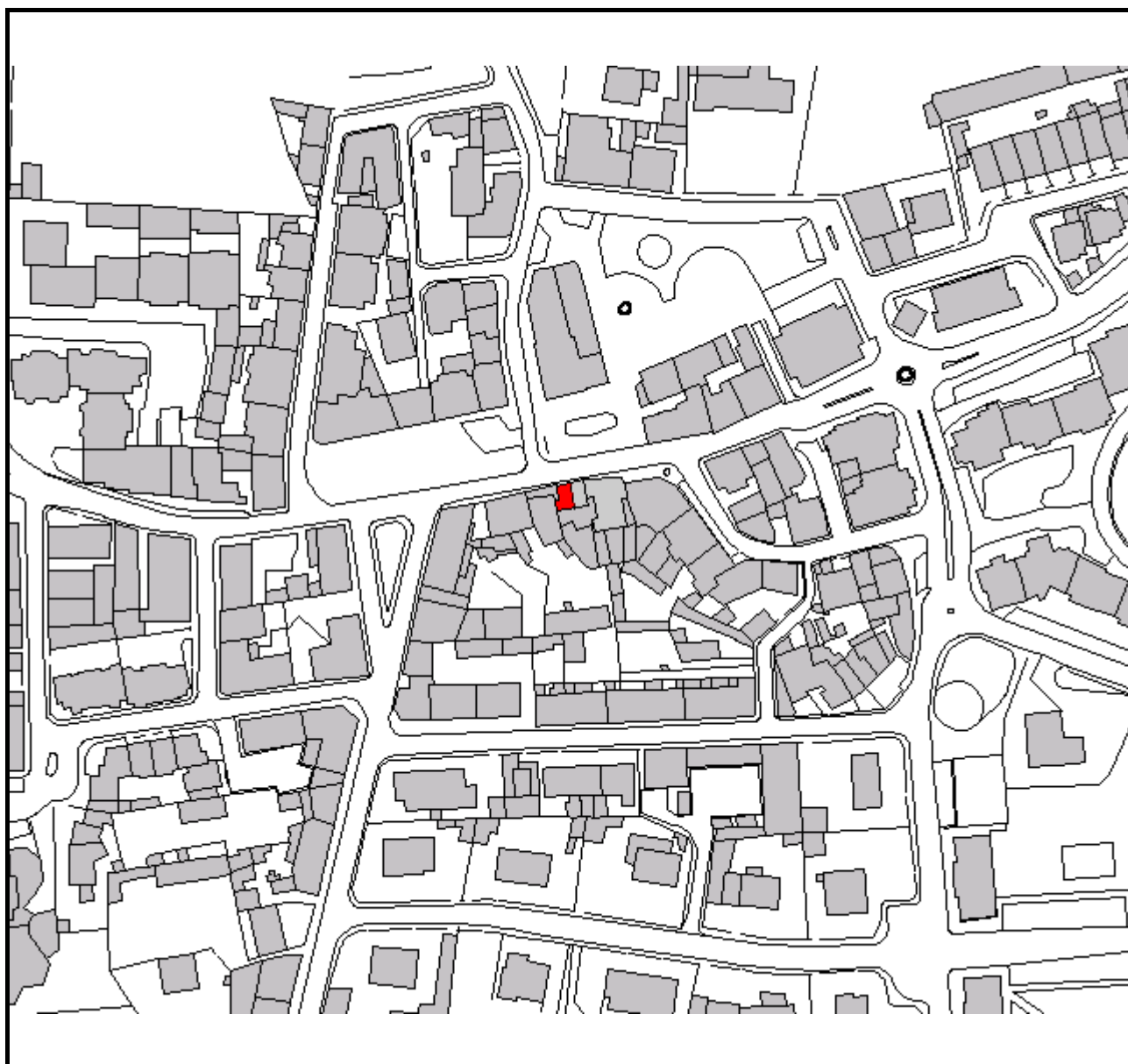
CÂMARA MUNICIPAL

Nº de Registo: Q204502E04A Núcleo: N20 Localidade: Carcavelos

Rua/Av./Pc.: Rua Doutor José Joaquim de Almeida Nº: 551-A

Freguesia antiga: Carcavelos Reg. Predial Conservatória:

Artº Rústico/Secção: / Artº Matricial Antigo: 00228 Artº Matricial Novo 00199



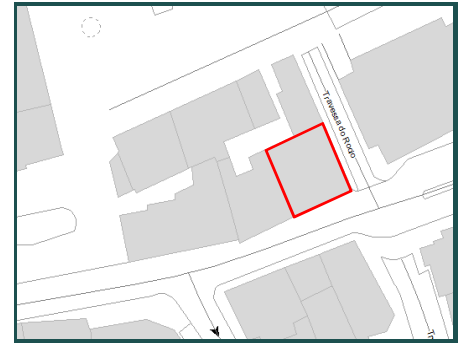


<b>IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO</b>	<b>ID: 4</b>
REGISTO CMC / DREU: N20 - Q204308 E07	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR: Mau	
NÍVEL DE ANOMALIAS: Graves	
Morada: R. Dr. José Joaquim de Almeida nº 452	
Travessa do Rocio	

<b>DATA:</b> 9 de maio de 2017
<b>ARU:</b> 35
<b>LOCALIDADE</b> Carcavelos
<b>FREGUESIA</b> U. F. Carcavelos e Parede



<b>CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL FACE AO PDM</b>
O PDM de Cascais classifica esta propriedade, na sua totalidade, como solo urbano, e qualifica-a com a categoria de Espaço Central Histórico.
Aplicam-se ao solo urbano os artigos compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º do Regulamento do PDM e, especificamente para este caso, os art.º 63º, 66º e 67º desse mesmo regulamento.



<b>CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE</b>	
<i>As áreas do imóvel existente foram obtidas a partir de medições efetuadas na cartografia disponibilizada em SIG.</i>	
Morfologia: Edifício	Agrupamento: Gaveto
Volumetria: 2 pisos + sótão	Pisos abaixo do solo: 0
Ano de Construção: anterior a 1951	Licença de utilização:
Área da propriedade: 140,00 m <sup>2</sup>	Área de implantação: 140,00 m <sup>2</sup>
Superfície de pavimento: 350,00 m <sup>2</sup>	Uso / Funções: Habitação

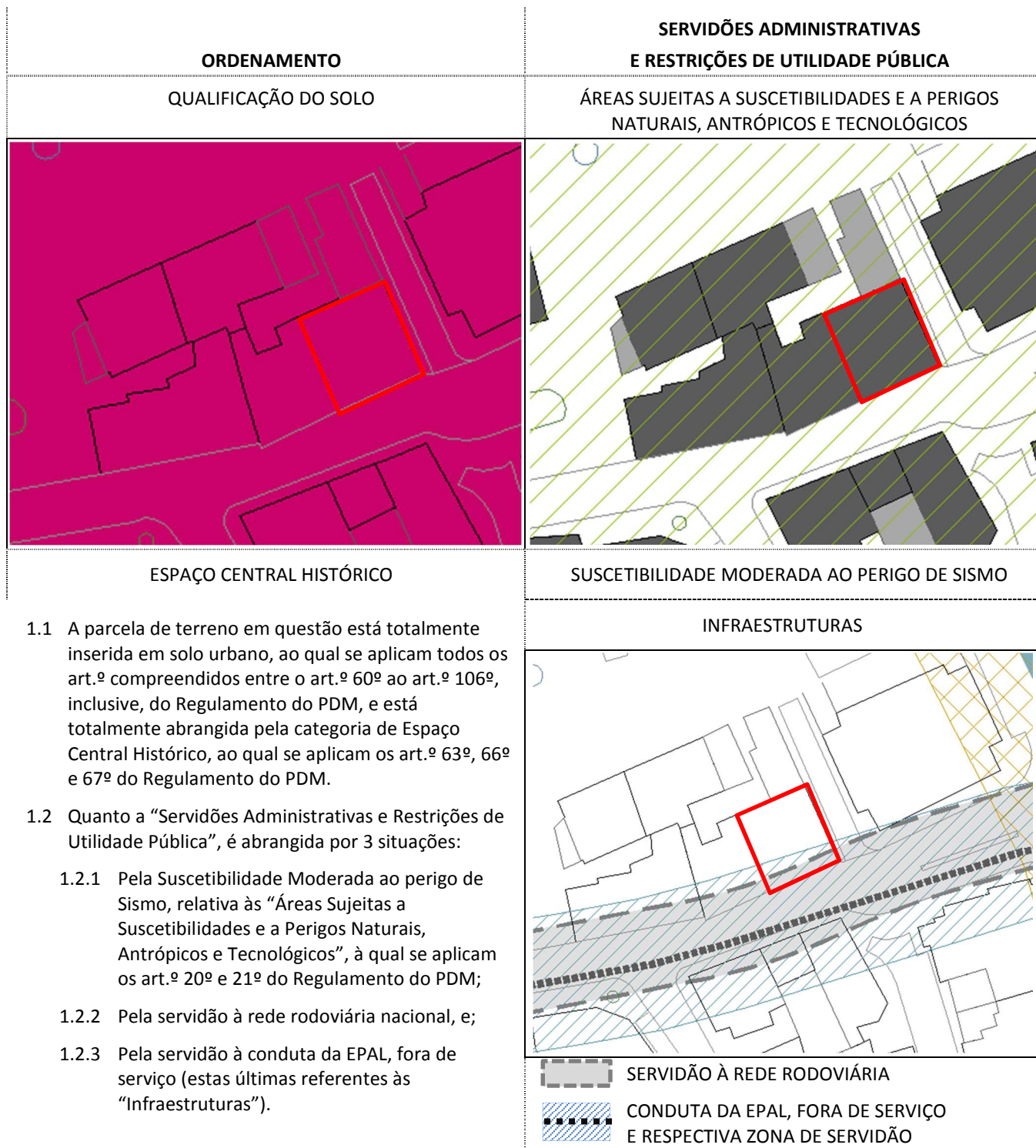
<b>POTENCIAL URBANÍSTICO - SIMULAÇÃO CONSIDERANDO A EXISTÊNCIA DE PARÂMETROS DE DOMINÂNCIA</b>			
<b>AMPLIAÇÃO:</b>		<b>DEMOLIÇÃO:</b>	
O edifício em análise apresenta características patrimoniais com interesse, pelo que se recomenda a sua manutenção (recuperação ou reconstrução), em particular as fachadas confinantes com os arruamentos, com a possibilidade de recomposição do aproveitamento do sótão existente (3º piso).reconstrução), com a possibilidade de recomposição do aproveitamento do sótão (3º piso).			
<b>OS PARAMETROS E OS VALORES APRESENTADOS SÃO MERAMENTE INDICATIVOS E RESULTAM DE UMA SIMULAÇÃO QUE ESTABELECE UM CENÁRIO POSSÍVEL DENTRO DOS CONDICIONAMENTOS DO REGULAMENTO DO PDM DE CASCAIS.</b>			
Área do lote ou parcela: 140,00 m <sup>2</sup>		nº de pisos acima do solo: 2 pisos + sótão	
Superfície de pavimento: 350,00 m <sup>2</sup>		Existência de alinhamentos: sim	
nº de fogos: 5		Área máxima de impermeabilização: 140,00 m <sup>2</sup>	
Afastamentos:	fronteiro: 0,00 m	tardoz: 0,00 m	laterais: 0,00 m
Dotação de estacionamento:	lugares privados: Regime excecional previsto no art.º 123 do PDM	Cedências:	espaços verdes: 0,00 m <sup>2</sup> equipamento de utilidade pública: 0,00 m <sup>2</sup>

<b>ANÁLISE DE RENTABILIDADE (FINANCIAMENTO PELO PROGRAMA RPA -HABITAÇÃO ACESSÍVEL) <sup>(1)</sup></b>						
(Vpt = Vc × A × Ca × Cl × Cq × Cv)						
	<b>INVESTIMENTO NO EDIFÍCIO <sup>(2)</sup></b>	<b>RENDIMENTOS</b>		<b>ENCARGOS <sup>(3)</sup></b>		<b>TAXA DE COBERTURA</b>
	TOTAL	MENSAL	ANUAL	MENSAL	ANUAL	
TOTAL	210.000,00 €	1.819,05 €	21.828,60 €	1.587,28 €	19.047,40 €	114,60%
P/ Fogo	42.000,00 €	363,81 €	4.365,72 €	317,46 €	3.809,48 €	
Total por m <sup>2</sup>	600,00 €					
Taxa / Valor de financiamento	90%	189.000,00 €				
Imputável ao proprietário:		21.000,00 €				
Rendimento bruto: 10,39%				Retorno (anos): 10		
<b>1 - Estes cálculos foram obtidos a partir da aplicação disponível no site do IHRU, no pressuposto da obra durar 12 meses, a percentagem de financiamento ser a máxima de 90 %, a amortização do empréstimo ser realizada em 15 anos e a respetiva taxa de juro indicativa ser de 2,90 %.</b>						
<b>2 - Os valores apresentados referem-se à obra, projetos, taxas municipais e fiscalização</b>						
<b>3 - Os encargos apresentados são o somatório da amortização do empréstimo, valores de seguros, de manutenção e outros</b>						

<b>ESTIMATIVA DOS BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS</b>			
Vpt / Fogo: Estimado	IVA: 35.700,00 € (dif.º 23%-6%)	IRS: 500,00 €	<b>VALOR TOTAL: 45.575,00 €</b>
IMI / Fogo: 175,00 €	IMI: 4.375,00 € (5 fogos (isenção de 5 anos))	Subvenção: 5.000,00 €	

**NOTA: TODOS OS VALORES SÃO CALCULADOS A TÍTULO DE ESTIMATIVA, NÃO TENDO FUNÇÃO VINCULATIVA.**

## 1. ENQUADRAMENTO NO PDM



## 2. POTENCIAL URBANÍSTICO – CENÁRIO POSSÍVEL

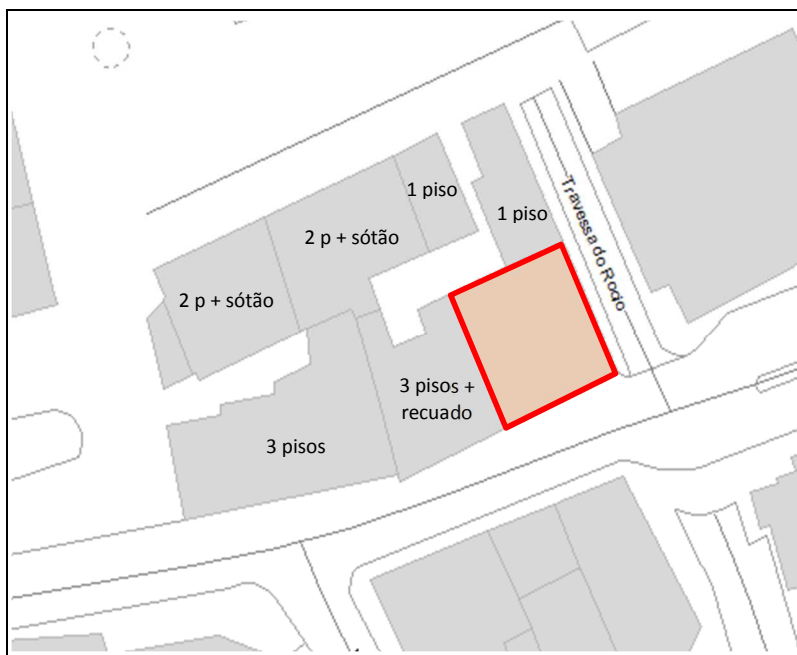
Da análise do contexto urbanístico envolvente, verifica-se que a frente edificada do lado arruamento onde se integra a operação urbanística, no troço de rua entre duas transversais, apresenta características morfotipológicas dominantes.

Apenas se verificam parâmetros de dominância na Rua Dr. José Joaquim de Almeida, designadamente no número de pisos (2+sótão), nos usos (habitação e comércio) e nos afastamentos.

O edifício em análise apresenta características patrimoniais com interesse, pelo que se recomenda a sua manutenção (recuperação ou reconstrução), em particular as fachadas confinantes com os arruamentos, com a possibilidade de recomposição do aproveitamento do sótão existente (3º piso).

A superfície de pavimento estima-se em 350,00 m<sup>2</sup>, distribuída por 2 pisos + sótão, devendo o piso térreo destinar-se a comércio e os restantes pisos a habitação.

Dada a possibilidade da solução contemplar mais de 5 unidades de utilização, e por se tratar de uma operação urbanística de impacte relevante, fica sujeita ao regime de compensações previsto no respetivo Regulamento Municipal.



**Figura 1**  
Planta de localização do existente

## | Edifício

<b>Localidade</b>	<b>Ano de construção</b>
Carcavelos ID-4	1920 - 97 anos
<b>Nº total de frações</b>	<b>Área bruta total do edifício</b>
5	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Propriedade</b>	<b>Localiza-se em área de reabilitação urbana?</b>
Propriedade horizontal	Sim

## | Investimento e financiamento

<b>Custo das obras nas frações</b>	<b>Investimento nas partes comuns</b>
210.000,00 €	0,00 €
<b>Investimento total no edifício</b>	<b>Custo por m<sup>2</sup> do total do edifício</b>
210.000,00 €	600,00 €
<b>Duração das obras em meses</b>	<b>Percentagem máxima de financiamento</b>
12	90,00%
<b>Prazo de amortização em meses</b>	<b>Taxa de juro fixa indicativa</b>
180	2,90%

## | Identificação das frações

Fração	Utilização	Ocupação	Tipologia habitacional	Regime de renda
R/C E	Habitação	Arrendada	T2	Renda condicionada
R/C D	Habitação	Arrendada	T2	Renda condicionada
1º E	Habitação	Arrendada	T2	Renda condicionada
1º D	Habitação	Arrendada	T2	Renda condicionada
Sotão	Habitação	Arrendada	T2	Renda condicionada

**Rendas das frações**

Fração	Valor patrimonial tributário	Coefficiente de vetustez	Área bruta privativa	Permilagem	Renda existente	Renda máxima após reabilitação	Renda a praticar
R/C E	65.160,00 €	1.00	70.00 m <sup>2</sup>	200.00‰	0,00 €	363,81 €	363,81 €
R/C D	65.160,00 €	1.00	70.00 m <sup>2</sup>	200.00‰	0,00 €	363,81 €	363,81 €
1º E	65.160,00 €	1.00	70.00 m <sup>2</sup>	200.00‰	0,00 €	363,81 €	363,81 €
1º D	65.160,00 €	1.00	70.00 m <sup>2</sup>	200.00‰	0,00 €	363,81 €	363,81 €
Sotão	65.160,00 €	1.00	70.00 m <sup>2</sup>	200.00‰	0,00 €	363,81 €	363,81 €
Total	-	-	350.00 m <sup>2</sup>	1000.00‰	-	-	1.819,05 €

## Despesas das frações

Fração	IMI	Taxas municipais	Seguros	Condomínio	Imposto sobre rendimentos	Outros encargos	Total de encargos
R/C E	175,00 €	0,00 €	112,00 €	420,00 €	0,00 €	0,00 €	707,00 €
R/C D	175,00 €	0,00 €	112,00 €	420,00 €	0,00 €	0,00 €	707,00 €
1º E	175,00 €	0,00 €	112,00 €	420,00 €	0,00 €	0,00 €	707,00 €
1º D	175,00 €	0,00 €	112,00 €	420,00 €	0,00 €	0,00 €	707,00 €
Sotão	175,00 €	0,00 €	112,00 €	420,00 €	0,00 €	0,00 €	707,00 €
Total	875,00 €	0,00 €	560,00 €	2.100,00 €	0,00 €	0,00 €	3.535,00 €

## Investimento

Fração	Elegível	Investimento por fração	Investimento total	Financiamento	Renda a praticar	Prestação mensal do empréstimo	Custos mensais do edifício	Custos mensais da fração	Total de encargos	Taxa de cobertura
R/C E	Sim	42.000,00 €	42.000,00 €	37.800,00 €	363,81 €	258,54 €	0,00 €	58,92 €	317,46 €	114,60%
R/C D	Sim	42.000,00 €	42.000,00 €	37.800,00 €	363,81 €	258,54 €	0,00 €	58,92 €	317,46 €	114,60%
1º E	Sim	42.000,00 €	42.000,00 €	37.800,00 €	363,81 €	258,54 €	0,00 €	58,92 €	317,46 €	114,60%
1º D	Sim	42.000,00 €	42.000,00 €	37.800,00 €	363,81 €	258,54 €	0,00 €	58,92 €	317,46 €	114,60%
Sotão	Sim	42.000,00 €	42.000,00 €	37.800,00 €	363,81 €	258,54 €	0,00 €	58,92 €	317,46 €	114,60%
Total	-	210.000,00 €	210.000,00 €	189.000,00 €	1.819,05 €	1.292,71 €	0,00 €	294,58 €	1.587,29 €	114,60%



# AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO

## União das Freguesias Carcavelos-Parede

# CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Coordenadas GPS \_\_\_\_\_ Nº de Registo: Q204308E07 Núcleo: N20 Nº do DPM: \_\_\_\_\_

Rua/Av./Pc.: Rua Doutor José Joaquim de Almeida | Travessa do Rocio Nº: 492, 492-A,B | 1 (Cas

Localidade: Carcavelos Código Postal: 2775-595 Carcavelos Freguesia antiga: Carcavelos

Nº de Pisos: 2+sótão Nº de fracções: 3 Nº Caixa CMC/Arquivo: NÃO EXISTE

Proprietário: Identificado



Edifício com sinais de abandono? Sim Protecção do Edifício: Não classificado

Elementos funcionais	Anomalias	Ponderação	Pontuação
1. Substrato de paredes exteriores:	Médias	20	60
1.1 Revestimentos de paredes exteriores:	Muito Graves	10	10
2. Cobertura:	Graves	30	60
3. Elementos salientes:	Graves	15	30
4. Caixilharia e portas:	Muito Graves	10	10
5. Dispositivos de protecção contra queda:	Graves	15	30
Total das pontuações:			200
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis:		100	
<b>Índice de anomalias:</b>			<b>2,00</b>

Nível de anomalias: Graves

### Obs:

Catálogo de Inventário-Nível I - ID1042 (antigo PDM).  
 Placas de revestimento (reboco) em queda para a via pública.  
 Pintura removida e/ou envelhecida com ataque de agentes biológicos.  
 Cobertura com sujidades ou vegetação parasitária, aparentemente não comprometendo a estanquidade à água e cornija em deterioração.  
 Chaminé com desagregação ou com ataque biológico.  
 Os vãos apresentam caixilhos a exigir substituição total e vidros quebrados.  
 Guarda corpos das varandas com oxidação nos pontos de apoio ou fixações duvidosas.  
 Cablagens pelo exterior dissonante e desprendida.

Condicionantes à Avaliação	
Verifica-se um elemento funcional "Cobertura" ou "Paredes exteriores" com nível "Grave"?	<u>Sim</u>
Existe pelo menos um elemento funcional com nível "Muito Grave" ou pelo menos dois elementos funcionais com nível "Grave"?	<u>Sim</u>
Verificam-se indícios de danos estruturais?	<u>Não</u>

Avaliação do Estado de Conservação: Mau Edifício degradado? Sim Verificar em 2018

Inserido por: Luísa Machado Avaliado por: António Augusto e José Bacelar Verificado por: António Augusto e José Vale

Inserido em: 29-01-2008 Avaliado em: 31-07-2014 Verificado em: 07-02-2017

Alterado por: António Augusto

Alterado em: 08-02-2017

Dirigente: \_\_\_\_\_ Executivo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_ Data: \_\_\_\_\_

AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO  
União das Freguesias Carcavelos-Parede

**CASCAIS**

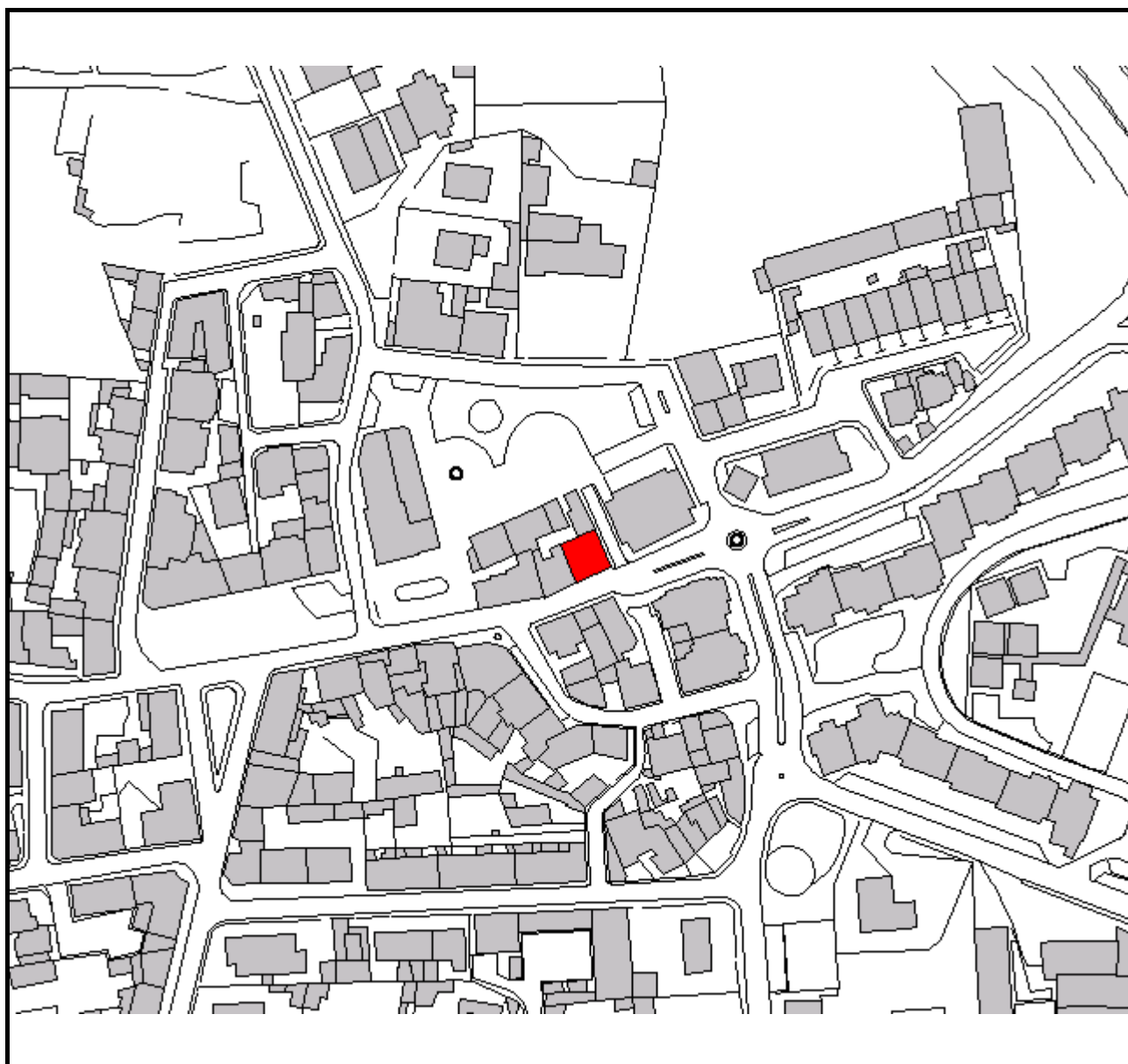
CÂMARA MUNICIPAL

Nº de Registo: Q204308E07 Núcleo: N20 Localidade: Carcavelos

Rua/Av./Pc.: Rua Doutor José Joaquim de Almeida I Travessa do Rocio Nº: 492.492-A

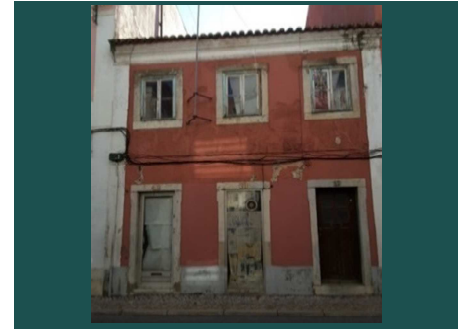
Freguesia antiga: Carcavelos Reg. Predial Conservatória: \_\_\_\_\_

Artº Rústico/Secção: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Artº Matricial Antigo: 00242 Artº Matricial Novo 00201

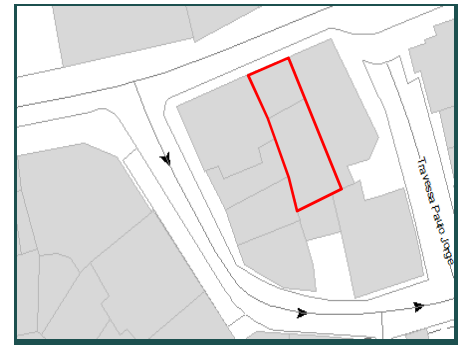


<b>IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO</b>	<b>ID: 5</b>
REGISTO CMC / DREU: N20 - Q204503 E08	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR: Mau	
NÍVEL DE ANOMALIAS: Médias	
Morada: R. Dr. José Joaquim de Almeida n.º	

<b>DATA:</b> 9 de maio de 2017
<b>ARU:</b> 35
<b>LOCALIDADE:</b> Carcavelos
<b>FREGUESIA:</b> U. F. Carcavelos e Parede



<b>CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL FACE AO PDM</b>
O PDM de Cascais classifica esta propriedade, na sua totalidade, como solo urbano, e qualifica-a com a categoria de Espaço Central Histórico.
Aplicam-se ao solo urbano os artigos compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º do Regulamento do PDM e, especificamente para este caso, os art.º 63º, 66º e 67º desse mesmo regulamento.



<b>CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE</b>	
<i>As áreas do imóvel existente foram obtidas a partir de medições efetuadas na cartografia disponibilizada em SIG.</i>	
Morfologia: Edifício	Agrupamento: Em banda
Volumetria: 2 pisos	Pisos abaixo do solo: 0
Ano de Construção:	Licença de utilização:
Área da propriedade: 120,00 m <sup>2</sup>	Área de implantação: 120,00 m <sup>2</sup>
Superfície de pavimento: 240,00 m <sup>2</sup>	Uso / Funções: Habitação

<b>POTENCIAL URBANÍSTICO - SIMULAÇÃO CONSIDERANDO A EXISTÊNCIA DE PARÂMETROS DE DOMINÂNCIA</b>	
<b>AMPLIAÇÃO:</b>	<b>DEMOLIÇÃO:</b>
Dada a volumetria de dominância e de modo a assegurar a transição com os edifícios adjacentes, considera-se justificável adição de 1 piso em sótão ou amansardado.	O edifício em análise apresenta características arquitetónicas com interesse, pelo que se recomenda a sua manutenção, em particular a sua fachada principal.

<b>OS PARAMETROS E OS VALORES APRESENTADOS SÃO MERAMENTE INDICATIVOS E RESULTAM DE UMA SIMULAÇÃO QUE ESTABELECE UM CENÁRIO POSSÍVEL DENTRO DOS CONDICIONAMENTOS DO REGULAMENTO DO PDM DE CASCAIS.</b>			
Área do lote ou parcela: 120,00 m <sup>2</sup>	n.º de pisos acima do solo: 2+sótão		
Superfície de pavimento: 288,00 m <sup>2</sup>	Existência de alinhamentos: sim		
n.º de fogos: 3	2 + comércio	Área máxima de impermeabilização: 96,00 m <sup>2</sup>	
Afastamentos:	fronteiro: 0,00 m	tardoz: 6,00 m	laterais: 0,00 m
Dotação de estacionamento:	lugares privados: Regime excecional previsto no art.º	Cedências:	espaços verdes: n/a
	lugares públicos: 123 do PDM		equipamento de utilidade pública:

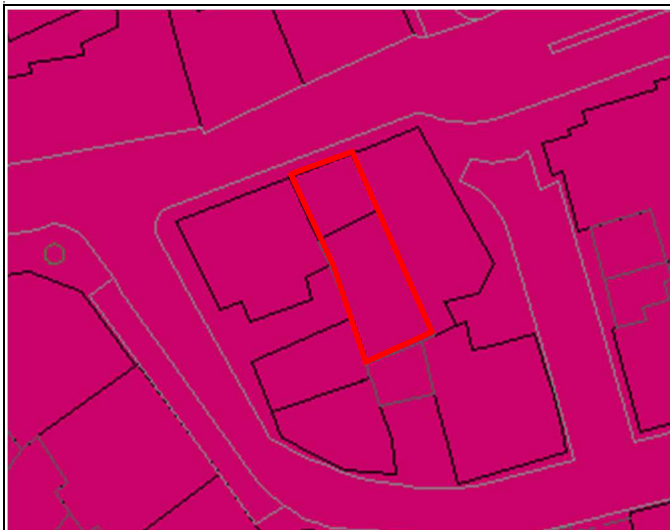
<b>ANÁLISE DE RENTABILIDADE (FINANCIAMENTO PELO PROGRAMA RPA -HABITAÇÃO ACESSÍVEL) <sup>(1)</sup></b>						
(Vpt = Vc × A × Ca × Cl × Cq × Cv)						
	<b>INVESTIMENTO NO EDIFÍCIO <sup>(2)</sup></b>	<b>RENDIMENTOS</b>		<b>ENCARGOS <sup>(3)</sup></b>		<b>TAXA DE COBERTURA</b>
	TOTAL	MENSAL	ANUAL	MENSAL	ANUAL	
TOTAL	129.600,00 €	1.268,43 €	15.221,16 €	986,12 €	11.833,47 €	128,60%
P/ Fogo	43.200,00 €	422,81 €	5.073,72 €	328,71 €	3.944,49 €	
Total por m <sup>2</sup>	450,00 €					
Taxa / Valor de financiamento	90%	116.640,00 €				
Imputável ao proprietário:		12.960,00 €				
	Rendimento bruto: 11,74%			Retorno (anos): 9		
<b>1 - Estes cálculos foram obtidos a partir da aplicação disponível no site do IHRU, no pressuposto da obra durar 12 meses, a percentagem de financiamento ser a máxima de 90 %, a amortização do empréstimo ser realizada em 15 anos e a respetiva taxa de juro indicativa ser de 2,90 %.</b>						
<b>2 - Os valores apresentados referem-se à obra, projetos, taxas municipais e fiscalização</b>						
<b>3 - Os encargos apresentados são o somatório da amortização do empréstimo, valores de seguros, de manutenção e outros</b>						

<b>ESTIMATIVA DOS BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS</b>			
Vpt / Fogo: Estimado	IVA: 22.032,00 €	(dif.º 23%-6%)	IRS: 500,00 €
IMI / Fogo: 288,00 €	IMI: 4.320,00 €	3 fogos (isenção de 5 anos)	Subvenção: 5.000,00 €
			<b>VALOR TOTAL: 31.852,00 €</b>

## 1. ENQUADRAMENTO NO PDM

### ORDENAMENTO

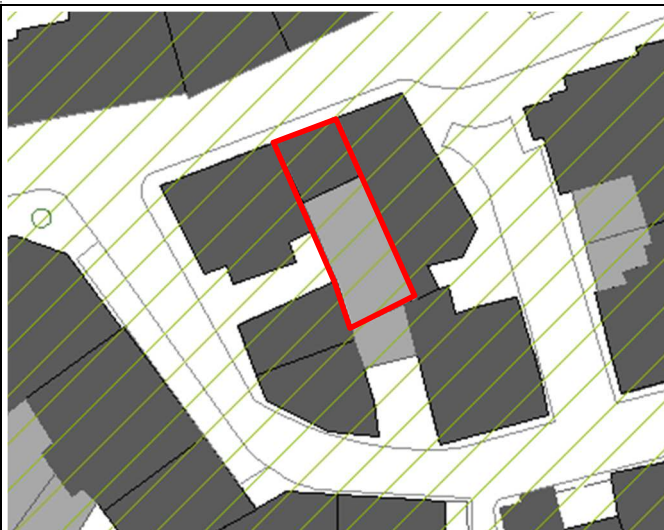
#### QUALIFICAÇÃO DO SOLO



ESPAÇO CENTRAL HISTÓRICO

### SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

#### ÁREAS SUJEITAS A SUSCETIBILIDADES E A PERIGOS NATURAIS, ANTRÓPICOS E TECNOLÓGICOS



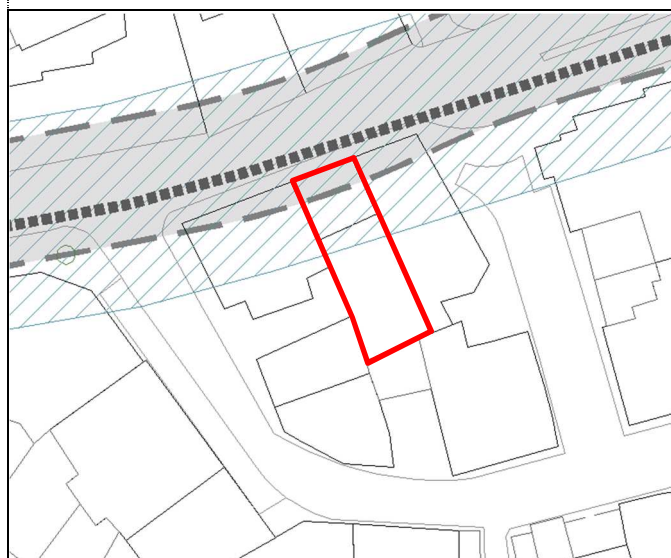
SUSCETIBILIDADE MODERADA AO PERIGO DE SISMO

1.1 A parcela de terreno em questão está totalmente inserida em solo urbano, ao qual se aplicam todos os art.º compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º, inclusive, do Regulamento do PDM, e está totalmente abrangida pela categoria de Espaço Central Histórico, ao qual se aplicam os art.º 63º, 66º e 67º do Regulamento do PDM.

1.2 Quanto a “Serviços Administrativos e Restrições de Utilidade Pública”, é abrangida por 3 situações:

- 1.2.1 Pela Suscetibilidade Moderada ao perigo de Sismo, relativa às “Áreas Sujeitas a Suscetibilidades e a Perigos Naturais, Antrópicos e Tecnológicos”, à qual se aplicam os art.º 20º e 21º do Regulamento do PDM;
- 1.2.2 Pela servidão à rede rodoviária nacional, e;
- 1.2.3 Pela servidão à conduta da EPAL, fora de serviço (estas últimas referentes às “Infraestruturas”).

### INFRAESTRUTURAS



- SERVIDÃO À REDE RODOVIÁRIA
- CONDUTA DA EPAL, FORA DE SERVIÇO E RESPECTIVA ZONA DE SERVIÇÃO

## 2. POTENCIAL URBANÍSTICO – CENÁRIO POSSÍVEL

Da análise do contexto urbanístico envolvente, verifica-se que a frente edificada do lado arruamento onde se integra a operação urbanística, no troço de rua entre duas transversais, apresenta características morfotipológicas dominantes.

Neste caso, a dominância é verificada no número de pisos (3), no uso habitacional e de comércio, nos afastamentos existentes (fronteiro - 0 m, laterais - 0m e tardo - o existente) verificados nos edifícios confinantes (ver figura 1 na página seguinte).

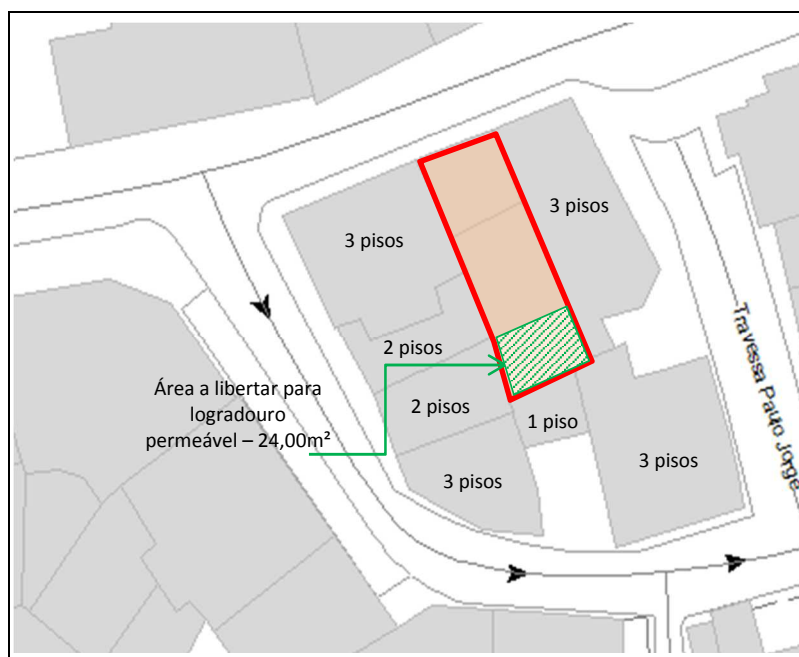
O edifício em análise apresenta características arquitetónicas com interesse, pelo que se recomenda a sua manutenção, em particular a sua fachada principal.

Dada a volumetria de dominância e de modo a assegurar a transição com os edifícios adjacentes, considera-se justificável adição de 1 piso em sótão ou amansardado.

O imóvel em questão ocupa na sua totalidade a parcela de terreno em que se encontra.

No âmbito da recomposição da fachada a tardo, recomenda-se a criação de um logradouro com 20% da área da parcela, de modo a assegurar as necessárias condições de permeabilidade e salubridade.

A superfície de pavimento estima-se em 288,00 m<sup>2</sup>, distribuída por 2 pisos + sótão, sendo o piso térreo destinado a comércio e os restantes pisos a habitação.



**Figura 1**  
Planta de localização do existente



## | Edifício

<b>Localidade</b>	<b>Ano de construção</b>
Carcavelos ID-5	1920 - 97 anos
<b>Nº total de frações</b>	<b>Área bruta total do edifício</b>
3	288,00 m <sup>2</sup>
<b>Propriedade</b>	<b>Localiza-se em área de reabilitação urbana?</b>
Propriedade horizontal	Sim

## | Investimento e financiamento

<b>Custo das obras nas frações</b>	<b>Investimento nas partes comuns</b>
162.800,00 €	10.000,00 €
<b>Investimento total no edifício</b>	<b>Custo por m<sup>2</sup> do total do edifício</b>
172.800,00 €	600,00 €
<b>Duração das obras em meses</b>	<b>Percentagem máxima de financiamento</b>
12	90,00%
<b>Prazo de amortização em meses</b>	<b>Taxa de juro fixa indicativa</b>
180	2,90%

## | Identificação das frações

Fração	Utilização	Ocupação	Tipologia habitacional	Regime de renda
R/C	Habitação	Arrendada	T3	Renda condicionada
1ª	Habitação	Arrendada	T3	Renda condicionada
Sotão	Habitação	Arrendada	T2	Renda condicionada

## Rendas das frações

Fração	Valor patrimonial tributário	Coefficiente de vetustez	Área bruta privativa	Permilagem	Renda existente	Renda máxima após reabilitação	Renda a praticar
R/C	81.010,00 €	1.00	100.00 m <sup>2</sup>	347.00‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
1 <sup>a</sup>	81.010,00 €	1.00	100.00 m <sup>2</sup>	347.00‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
Sotão	65.160,00 €	1.00	88.00 m <sup>2</sup>	306.00‰	0,00 €	363,81 €	363,81 €
Total	-	-	288.00 m <sup>2</sup>	1000.00‰	-	-	1.268,43 €



## Despesas das frações

Fração	IMI	Taxas municipais	Seguros	Condomínio	Imposto sobre rendimentos	Outros encargos	Total de encargos
R/C	308,00 €	0,00 €	200,00 €	300,00 €	0,00 €	0,00 €	808,00 €
1ª	308,00 €	0,00 €	200,00 €	300,00 €	0,00 €	0,00 €	808,00 €
Sotão	248,00 €	0,00 €	96,00 €	300,00 €	0,00 €	0,00 €	644,00 €
Total	864,00 €	0,00 €	496,00 €	900,00 €	0,00 €	0,00 €	2.260,00 €

## Investimento

Fração	Elegível	Investimento por fração	Investimento total	Financiamento	Renda a praticar	Prestação mensal do empréstimo	Custos mensais do edifício	Custos mensais da fração	Total de encargos	Taxa de cobertura
R/C	Sim	60.000,00 €	63.470,00 €	57.123,00 €	452,31 €	390,70 €	0,00 €	67,33 €	458,04 €	98,70%
1ª	Sim	60.000,00 €	63.470,00 €	57.123,00 €	452,31 €	390,70 €	0,00 €	67,33 €	458,04 €	98,70%
Sotão	Sim	42.800,00 €	45.860,00 €	41.274,00 €	363,81 €	282,30 €	0,00 €	53,67 €	335,97 €	108,30%
Total	-	162.800,00 €	172.800,00 €	155.520,00 €	1.268,43 €	1.063,71 €	0,00 €	188,33 €	1.252,04 €	101,30%

# AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO

União das Freguesias Carcavelos-Parede

# CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Coordenadas GPS \_\_\_\_\_ Nº de Registo: Q204503E08 Núcleo: N20 Nº do DPM: \_\_\_\_\_

Rua/Av./Pc.: Rua Doutor José Joaquim de Almeida Nº: 499, 499-A, B (antigo

Localidade: Carcavelos Código Postal: 2775-595 Carcavelos Freguesia antiga: Carcavelos

Nº de Pisos: 2 Nº de fracções: ? Nº Caixa CMC/Arquivo: \_\_\_\_\_

Proprietário: Identificado



Edifício com sinais de abandono? Sim Protecção do Edifício: Não classificado

Elementos funcionais	Anomalias	Ponderação	Pontuação
1. Substrato de paredes exteriores:	Médias	20	60
1.1 Revestimentos de paredes exteriores:	Graves	10	20
2. Cobertura:	Médias	30	90
3. Elementos salientes:	Médias	15	45
4. Caixilharia e portas:	Graves	10	20
5. Dispositivos de protecção contra queda:	Não se aplica	15	0
Total das pontuações:			235
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis:		85	
<b>Índice de anomalias:</b>			<b>2,76</b>

Nível de anomalias: Médias

### Obs:

Revestimento (pintura) a descascar.  
Caixilharia podre e falha de vidraça.  
Cablagem pelo exterior dissonante e desprendida.

Condicionantes à Avaliação	
Verifica-se um elemento funcional "Cobertura" ou "Paredes exteriores" com nível "Grave"?	<u>Sim</u>
Existe pelo menos um elemento funcional com nível "Muito Grave" ou pelo menos dois elementos funcionais com nível "Grave"?	<u>Sim</u>
<b>Verificam-se indícios de danos estruturais?</b>	<u>Não</u>

Avaliação do Estado de Conservação: Mau Edifício degradado? Sim Verificar em 2018

Inserido por: António Augusto Avaliado por: António Augusto e José Vale Verificado por: \_\_\_\_\_

Inserido em: 14-04-2016 Avaliado em: 12-04-2016 Verificado em: \_\_\_\_\_

Alterado por : \_\_\_\_\_

Alterado em : \_\_\_\_\_

Dirigente: \_\_\_\_\_

Executivo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO  
União das Freguesias Carcavelos-Parede

**CASCAIS**

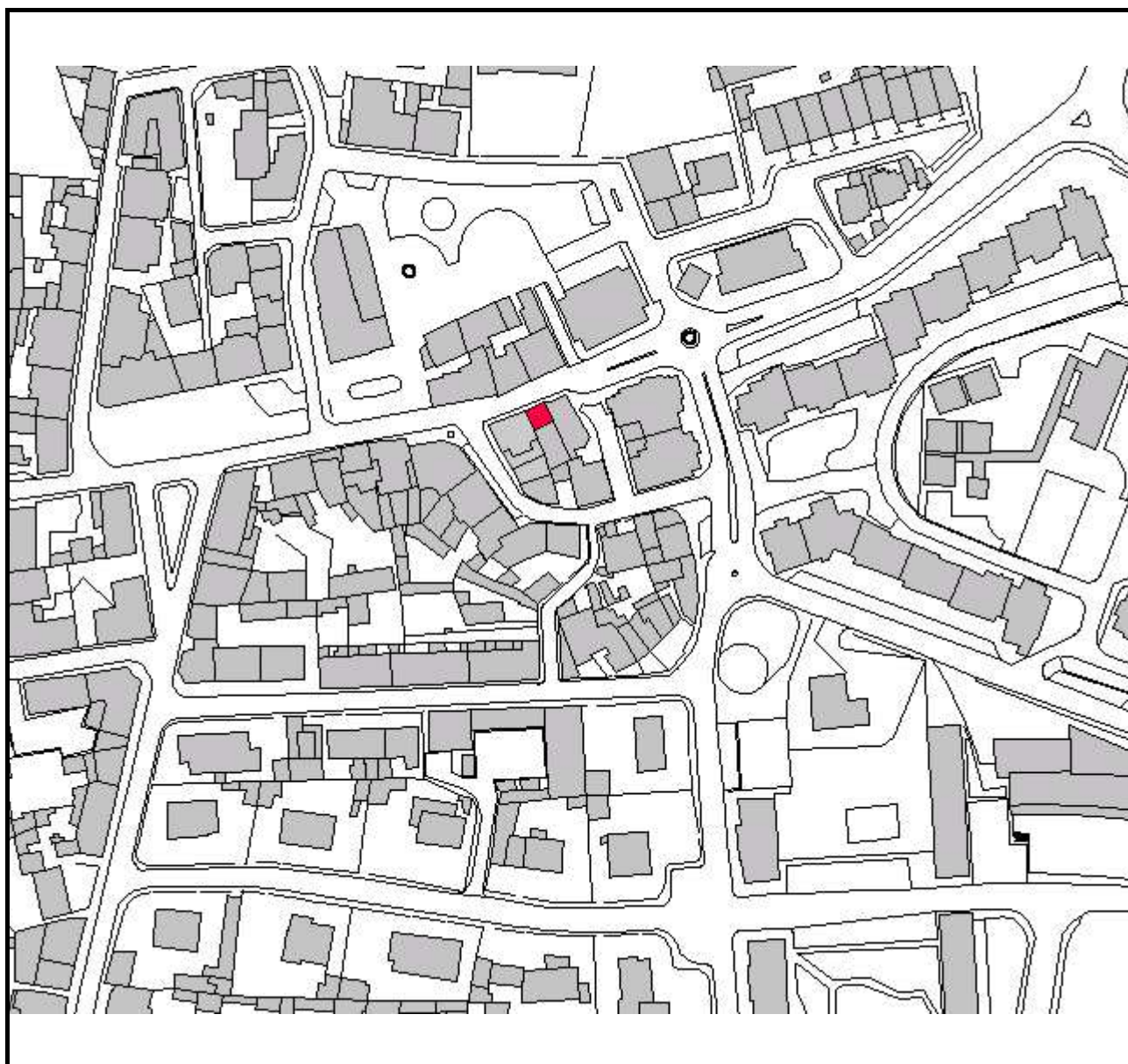
CÂMARA MUNICIPAL

Nº de Registo: Q204503E08 Núcleo: N20 Localidade: Carcavelos

Rua/Av./Pc.: Rua Doutor José Joaquim de Almeida Nº: 499.499-A

Freguesia antiga: Carcavelos Reg. Predial Conservatória: \_\_\_\_\_

Artº Rústico/Secção: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Artº Matricial Antigo: 00234 Artº Matricial Novo 00200

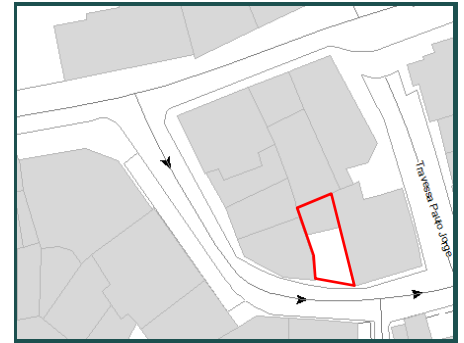


<b>IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO</b>	<b>ID: 6</b>
REGISTO CMC / DREU: N20 - Q204503 E04	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR: Péssimo	
NÍVEL DE ANOMALIAS: Muito graves	
Morada: R. da Torre	n.º

<b>DATA:</b> 9 de maio de 2017
<b>ARU:</b> 35
<b>LOCALIDADE:</b> Carcavelos
<b>FREGUESIA:</b> U. F. Carcavelos e Parede



<b>CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL FACE AO PDM</b>
O PDM de Cascais classifica esta propriedade, na sua totalidade, como solo urbano, e qualifica-a com a categoria de Espaço Central Histórico.
Aplicam-se ao solo urbano os artigos compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º do Regulamento do PDM e, especificamente para este caso, os art.º 63º, 66º e 67º desse mesmo regulamento.



<b>CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE</b>	
<i>As áreas do imóvel existente foram obtidas a partir de medições efetuadas na cartografia disponibilizada em SIG.</i>	
Morfologia: Edifício	Agrupamento: Confinante
Volumetria: 1 piso	Pisos abaixo do solo: 0
Ano de Construção: anterior a 1951	Licença de utilização:
Área da propriedade: 65,00 m <sup>2</sup>	Área de implantação: 25,00 m <sup>2</sup>
Superfície de pavimento: 25,00 m <sup>2</sup>	Uso / Funções: Habitação

### POTENCIAL URBANÍSTICO - SIMULAÇÃO CONSIDERANDO A EXISTÊNCIA DE PARÂMETROS DE DOMINÂNCIA

<b>AMPLIAÇÃO:</b>	<b>DEMOLIÇÃO:</b>
Propõe-se a demolição da construção existente e a construção de um edifício novo com 3 pisos, alinhando a sua frente com as dos edifícios confinantes e deixando, no mínimo, 20% da área da parcela para logradouro, de modo a assegurar as condições de salubridade e de permeabilidade necessárias.	

**OS PARAMETROS E OS VALORES APRESENTADOS SÃO MERAMENTE INDICATIVOS E RESULTAM DE UMA SIMULAÇÃO QUE ESTABELECE UM CENÁRIO POSSÍVEL DENTRO DOS CONDICIONAMENTOS DO REGULAMENTO DO PDM DE CASCAIS.**

Área do lote ou parcela: 65,00 m <sup>2</sup>	n.º de pisos acima do solo: 3
Superfície de pavimento: 156,00 m <sup>2</sup>	Existência de alinhamentos: sim
n.º de fogos: 3	2 + comércio
Área máxima de impermeabilização: 52,00 m <sup>2</sup>	
Afastamentos: frente: 0,00 m	tardoz: variável
	laterais: 0,00 m
Dotação de estacionamento: lugares privados: Regime excecional previsto no art.º 123 do PDM	Cedências: espaços verdes: equipamento de utilidade pública: n/a

### ANÁLISE DE RENTABILIDADE (FINANCIAMENTO PELO PROGRAMA RPA -HABITAÇÃO ACESSÍVEL) <sup>(1)</sup>

(Vpt = Vc × A × Ca × Cl × Cq × Cv)

	INVESTIMENTO NO EDIFÍCIO <sup>(2)</sup>	RENDIMENTOS		ENCARGOS <sup>(3)</sup>		TAXA DE COBERTURA
		TOTAL	MENSAL	ANUAL	MENSAL	
<b>TOTAL</b>	109.200,00 €	770,91 €	9.250,92 €	769,71 €	9.236,52 €	100,20%
<b>P/ Fogo</b>	36.400,00 €	256,97 €	3.083,64 €	256,57 €	3.078,84 €	
<b>Total por m<sup>2</sup></b>	700,00 €					
<b>Taxa / Valor de financiamento</b>	90%	98.280,00 €				
<b>Imputável ao proprietário:</b>	10.920,00 €					
<b>Rendimento bruto:</b>	8,47%			<b>Retorno (anos):</b>	12	

- Estes cálculos foram obtidos a partir da aplicação disponível no site do IHRU, no pressuposto da obra durar 12 meses, a percentagem de financiamento ser a máxima de 90 %, a amortização do empréstimo ser realizada em 15 anos e a respetiva taxa de juro indicativa ser de 2,90 %.
- Os valores apresentados referem-se à obra, projetos, taxas municipais e fiscalização
- Os encargos apresentados são o somatório da amortização do empréstimo, valores de seguros, de manutenção e outros

### ESTIMATIVA DOS BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS

Vpt / Fogo: Estimado	IVA: 18.564,00 € (dif.º 23%-6%)	IRS: 500,00 €	<b>VALOR TOTAL:</b>	<b>26.864,00 €</b>
IMI / Fogo: 175,00 €	IMI: 2.625,00 € 3 fogos (isenção de 5 anos)	Subvenção: 5.000,00 €		

**NOTA: TODOS OS VALORES SÃO CALCULADOS A TÍTULO DE ESTIMATIVA, NÃO TENDO FUNÇÃO VINCULATIVA.**



## 1. ENQUADRAMENTO NO PDM

<p><b>ORDENAMENTO</b></p> <p>QUALIFICAÇÃO DO SOLO</p>	<p><b>SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA</b></p> <p>ÁREAS SUJEITAS A SUSCETIBILIDADES E A PERIGOS NATURAIS, ANTRÓPICOS E TECNOLÓGICOS</p>
	
<p>ESPAÇO CENTRAL HISTÓRICO</p>	<p>SUSCETIBILIDADE MODERADA AO PERIGO DE SISMO</p>
<p>1.1 A parcela de terreno em questão está totalmente inserida em solo urbano, ao qual se aplicam todos os art.º compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º, inclusive, do Regulamento do PDM, e está totalmente abrangida pela categoria de Espaço Central Histórico, ao qual se aplicam os art.º 63º, 66º e 67º do Regulamento do PDM.</p> <p>1.2 Quanto a “Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública”, é abrangida por 2 situações:</p> <p>1.2.1 Pela Suscetibilidade Moderada ao perigo de Sismo, relativa às “Áreas Sujeitas a Suscetibilidades e a Perigos Naturais, Antrópicos e Tecnológicos”, à qual se aplicam os art.º 20º e 21º do Regulamento do PDM;</p> <p>1.2.2 Pela servidão à Mina de Água da rua da Fonte da Aldeia serviço, referente Ao “Património Arqueológico de nível 2”.</p>	<p>ANEXO II DO PDM PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO</p>  <p> <b>SERVIDÃO À MINA DE ÁGUA DA RUA DA FONTE DA ALDEIA</b></p>

## 2. POTENCIAL URBANÍSTICO – CENÁRIO POSSÍVEL

Da análise do contexto urbanístico envolvente, verifica-se que a frente edificada do lado arruamento onde se integra a operação urbanística, no troço de rua entre duas transversais, apresenta características morfotipológicas dominantes.

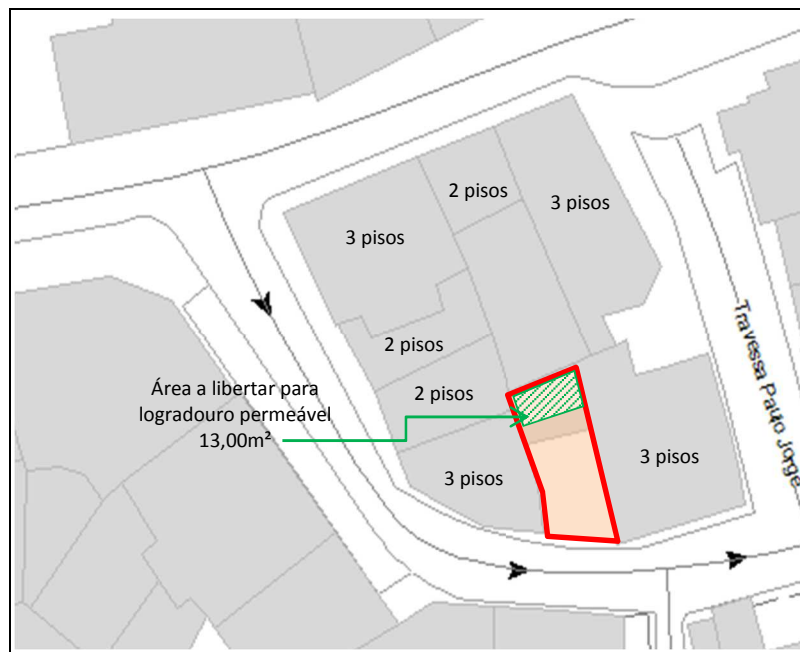
Neste caso, a análise é feita na R. da Torre, onde a dominância é verificada no número de pisos (3), no uso (habitação e comércio), nos afastamentos existentes (fronteiro - 0 m, laterais - 0m e tardoz - o existente) verificados nos edifícios confinantes (ver figura 1 na página seguinte).

A construção existente não apresenta qualquer interesse patrimonial e encontra-se em péssimo estado de conservação, com anomalias consideradas muito graves.

Propõe-se a demolição da construção existente e a construção de um edifício novo com 3 pisos, alinhando a sua frente com as dos edifícios confinantes e deixando, no mínimo, 20% da área da parcela para logradouro, de modo a assegurar as condições de salubridade e de permeabilidade necessárias.

A superfície de pavimento total passaria a ser de 156,00 m<sup>2</sup>, distribuída por 3 pisos de área igual, com a possibilidade de no piso térreo se destinar a comércio ou habitação e nos restantes pisos a habitação.

Deverão ser tidas em consideração as servidões referidas, nomeadamente a referente à "Mina de Água".



**Figura 1**

Planta de localização do existente

## | Edifício

<b>Localidade</b>	<b>Ano de construção</b>
Carcavelos ID-6	1950 - 67 anos
<b>Nº total de frações</b>	<b>Área bruta total do edifício</b>
3	156,00 m <sup>2</sup>
<b>Propriedade</b>	<b>Localiza-se em área de reabilitação urbana?</b>
Propriedade horizontal	Sim

## | Investimento e financiamento

<b>Custo das obras nas frações</b>	<b>Investimento nas partes comuns</b>
109.200,00 €	0,00 €
<b>Investimento total no edifício</b>	<b>Custo por m<sup>2</sup> do total do edifício</b>
109.200,00 €	700,00 €
<b>Duração das obras em meses</b>	<b>Percentagem máxima de financiamento</b>
12	90,00%
<b>Prazo de amortização em meses</b>	<b>Taxa de juro fixa indicativa</b>
180	2,90%



## | Identificação das frações

Fração	Utilização	Ocupação	Tipologia habitacional	Regime de renda
1	Habitação	Arrendada	T1	Renda condicionada
2	Habitação	Arrendada	T1	Renda condicionada
3	Habitação	Arrendada	T1	Renda condicionada

## Rendas das frações

Fração	Valor patrimonial tributário	Coefficiente de vetustez	Área bruta privativa	Permilagem	Renda existente	Renda máxima após reabilitação	Renda a praticar
1	46.025,00 €	1.00	52.00 m <sup>2</sup>	334.00‰	0,00 €	256,97 €	256,97 €
2	46.025,00 €	1.00	52.00 m <sup>2</sup>	333.00‰	0,00 €	256,97 €	256,97 €
3	46.025,00 €	1.00	52.00 m <sup>2</sup>	333.00‰	0,00 €	256,97 €	256,97 €
Total	-	-	156.00 m <sup>2</sup>	1000.00‰	-	-	770,91 €

## Despesas das frações

Fração	IMI	Taxas municipais	Seguros	Condomínio	Imposto sobre rendimentos	Outros encargos	Total de encargos
1	175,00 €	0,00 €	75,00 €	140,00 €	0,00 €	0,00 €	390,00 €
2	175,00 €	0,00 €	75,00 €	140,00 €	0,00 €	0,00 €	390,00 €
3	175,00 €	0,00 €	75,00 €	140,00 €	0,00 €	0,00 €	390,00 €
Total	525,00 €	0,00 €	225,00 €	420,00 €	0,00 €	0,00 €	1.170,00 €

## Investimento

Fração	Elegível	Investimento por fração	Investimento total	Financiamento	Renda a praticar	Prestação mensal do empréstimo	Custos mensais do edifício	Custos mensais da fração	Total de encargos	Taxa de cobertura
1	Sim	36.400,00 €	36.400,00 €	32.760,00 €	256,97 €	224,07 €	0,00 €	32,50 €	256,57 €	100,20%
2	Sim	36.400,00 €	36.400,00 €	32.760,00 €	256,97 €	224,07 €	0,00 €	32,50 €	256,57 €	100,20%
3	Sim	36.400,00 €	36.400,00 €	32.760,00 €	256,97 €	224,07 €	0,00 €	32,50 €	256,57 €	100,20%
Total	-	109.200,00 €	109.200,00 €	98.280,00 €	770,91 €	672,21 €	0,00 €	97,50 €	769,71 €	100,20%

# AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO

União das Freguesias Carcavelos-Parede

# CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Coordenadas GPS \_\_\_\_\_ Nº de Registo: Q204503E04 Núcleo: N20 Nº do DPM: \_\_\_\_\_

Rua/Av./Pc.: Estrada da Torre Nº: 4

Localidade: Carcavelos Código Postal: 2775-687 Carcavelos Freguesia antiga: Carcavelos

Nº de Pisos: 1 Nº de fracções: 1 Nº Caixa CMC/Arquivo: \_\_\_\_\_

Proprietário: Identificado



Edifício com sinais de abandono? Sim Protecção do Edifício: Não classificado

Elementos funcionais	Anomalias	Ponderação	Pontuação
1. Substrato de paredes exteriores:	Graves	20	40
1.1 Revestimentos de paredes exteriores:	Graves	10	20
2. Cobertura:	Muito Graves	30	30
3. Elementos salientes:	Não se aplica	15	0
4. Caixilharia e portas:	Muito Graves	10	10
5. Dispositivos de protecção contra queda:	Não se aplica	15	0

Total das pontuações: 100

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis: 70

**Índice de anomalias: 1,43**

Nível de anomalias: Muito Graves

### Obs:

Avaliação dificultada pela altura do muro.  
Cobertura parcialmente em derrocada.  
Os vãos apresentam-se desventrados.  
Muro a necessitar de manutenção e conservação.

Condicionantes à Avaliação	
Verifica-se um elemento funcional "Cobertura" ou "Paredes exteriores" com nível "Grave"?	<u>Sim</u>
Existe pelo menos um elemento funcional com nível "Muito Grave" ou pelo menos dois elementos funcionais com nível "Grave"?	<u>Sim</u>
<i>Verificam-se indícios de danos estruturais?</i>	<u>Sim</u>

Avaliação do Estado de Conservação: Péssimo Edifício degradado? Sim Verificar em 2018

Inserido por: Luísa Machado Avaliado por: António Augusto Verificado por: António Augusto e José Bacelar

Inserido em: 28-01-2008 Avaliado em: 07-11-2011 Verificado em: 29-09-2015

Alterado por: António Augusto

Alterado em: 10-11-2011

Dirigente: \_\_\_\_\_

Executivo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

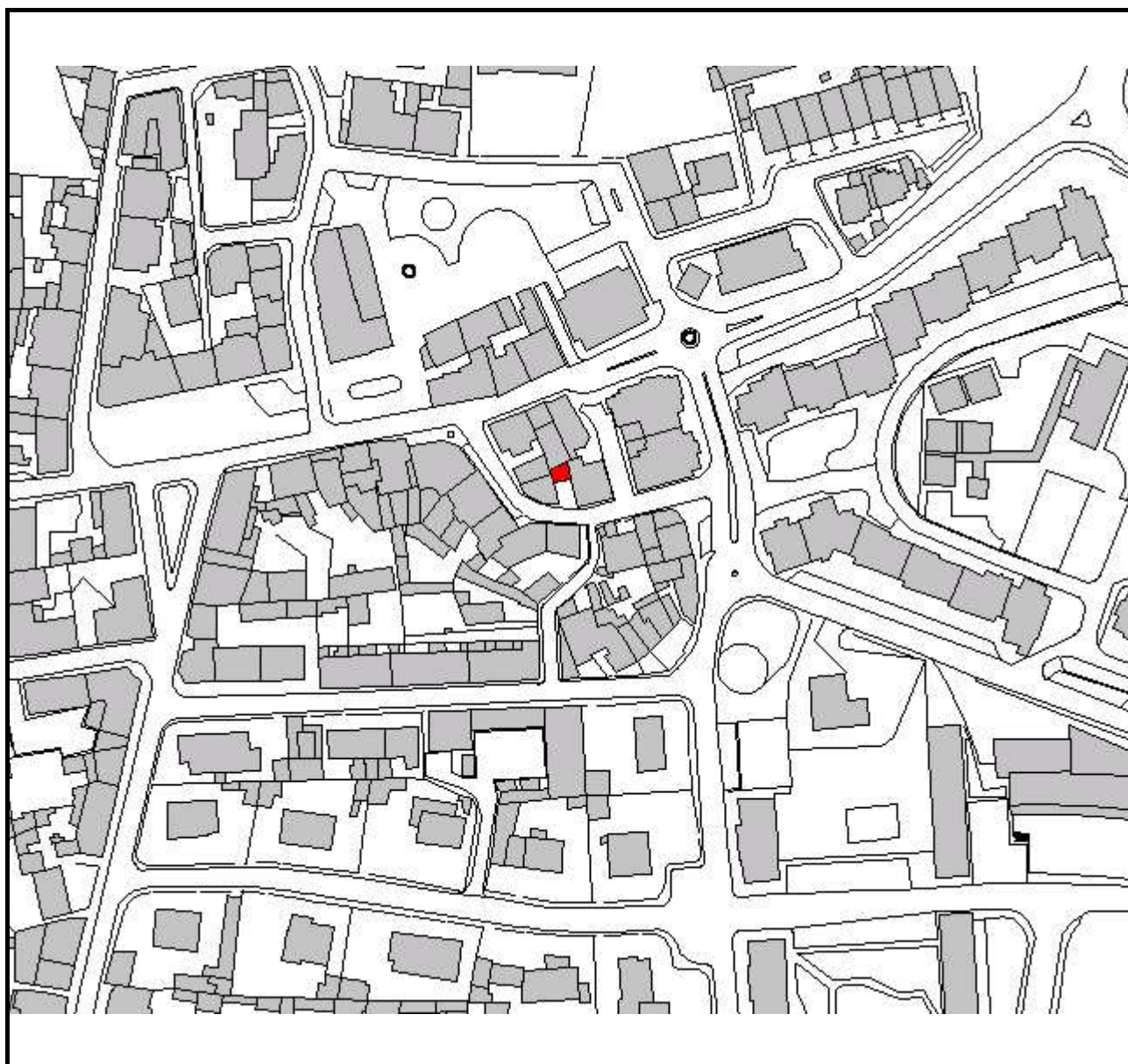
AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO  
União das Freguesias Carcavelos-Parede

**CASCAIS**

CÂMARA MUNICIPAL

Nº de Registo: Q204503E04 Núcleo: N20 Localidade: Carcavelos  
Rua/Av./Pc.: Estrada da Torre Nº: 4

Freguesia antiga: Carcavelos Reg. Predial Conservatória: 03064  
Artº Rústico/Secção:            /            Artº Matricial Antigo: 0130 Artº Matricial Novo 00148

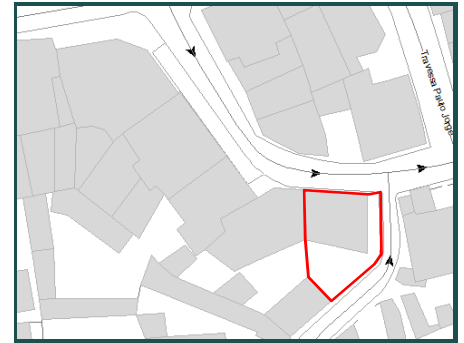


<b>IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO</b>	<b>ID: 7</b>
REGISTO CMC / DREU: N20 - Q204502 E10	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR: Péssimo	
NÍVEL DE ANOMALIAS: Muito graves	
Morada: R. Carlos Silva Lopes nº 7 R. da Torre (s/ entrada)	

<b>DATA:</b> 9 de maio de 2017
<b>ARU:</b> 35
<b>LOCALIDADE:</b> Carcavelos
<b>FREGUESIA:</b> U. F. Carcavelos e Parede



<b>CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL FACE AO PDM</b>
O PDM de Cascais classifica esta propriedade, na sua totalidade, como solo urbano, e qualifica-a com a categoria de Espaço Central Histórico.
Aplicam-se ao solo urbano os artigos compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º do Regulamento do PDM e, especificamente para este caso, os art.º 63º, 66º e 67º desse mesmo regulamento.



<b>CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE</b>	
<i>As áreas do imóvel existente foram obtidas a partir de medições efetuadas na cartografia disponibilizada em SIG.</i>	
Morfologia: Edifício	Agrupamento: Gaveto
Volumetria: 2 pisos + sótão	Pisos abaixo do solo: 0
Ano de Construção: anterior a 1951	Licença de utilização:
Área da propriedade: 182,00 m <sup>2</sup>	Área de implantação: 92,00 m <sup>2</sup>
Superfície de pavimento: 230,00 m <sup>2</sup>	Uso / Funções: Habitação

<b>POTENCIAL URBANÍSTICO - SIMULAÇÃO CONSIDERANDO A EXISTÊNCIA DE PARÂMETROS DE DOMINÂNCIA</b>	
<b>AMPLIAÇÃO:</b>	<b>DEMOLIÇÃO:</b>
Dada a volumetria de dominância e de modo a assegurar a transição com os edifícios adjacentes, considera-se justificável a recomposição do sótão, de modo a conferir melhores condições de habitabilidade.	O edifício em análise apresenta características patrimoniais com interesse, pelo que se recomenda a sua manutenção.

**OS PARAMETROS E OS VALORES APRESENTADOS SÃO MERAMENTE INDICATIVOS E RESULTAM DE UMA SIMULAÇÃO QUE ESTABELECE UM CENÁRIO POSSÍVEL DENTRO DOS CONDICIONAMENTOS DO REGULAMENTO DO PDM DE CASCAIS.**

Área do lote ou parcela: 182,00 m <sup>2</sup>	nº de pisos acima do solo: 3
Superfície de pavimento: 245,00 m <sup>2</sup>	Existência de alinhamentos: sim
nº de fogos: 5 Até 6	Área máxima de impermeabilização: 92,00 m <sup>2</sup>
Afastamentos: <b>fronteiro:</b> Existente	<b>tardoz:</b> Existente <b>laterais:</b> Existente
Dotação de estacionamento: <b>lugares privados:</b> Regime excecional previsto no art.º 123 do PDM	<b>Cedências:</b> <b>espaços verdes:</b> Aplica-se o Regulamento Municipal <b>equipamento de utilidade pública:</b>


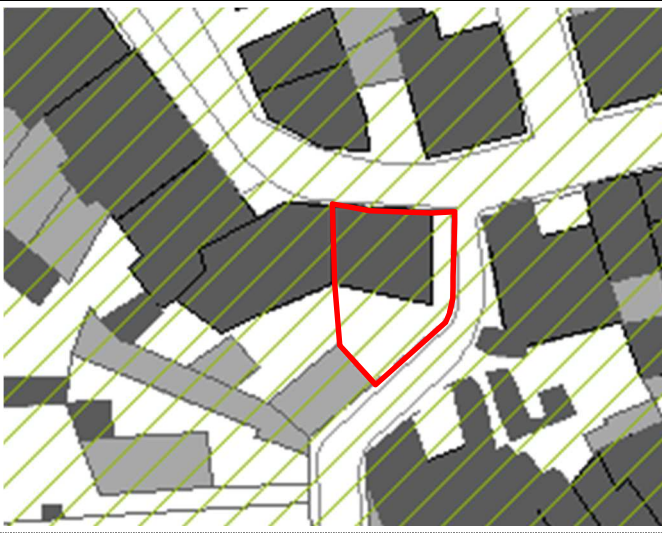
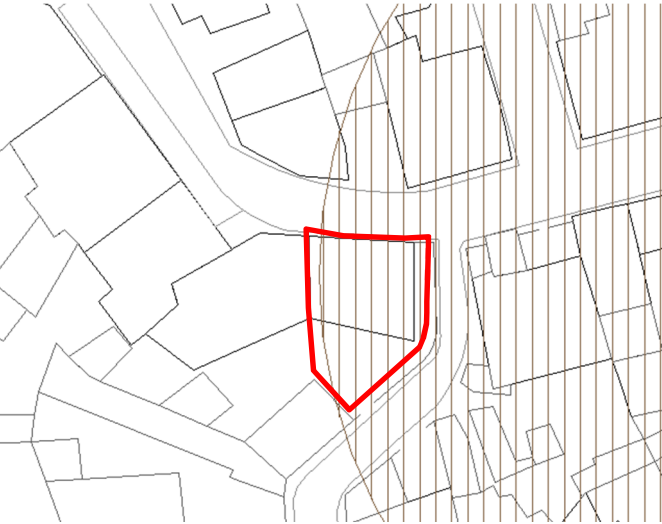
<b>ANÁLISE DE RENTABILIDADE (FINANCIAMENTO PELO PROGRAMA RPA -HABITAÇÃO ACESSÍVEL) <sup>(1)</sup></b>						
(Vpt = Vc × A × Ca × Cl × Cq × Cv)						
	<b>INVESTIMENTO NO EDIFÍCIO <sup>(2)</sup></b>	<b>RENDIMENTOS</b>		<b>ENCARGOS <sup>(3)</sup></b>		<b>TAXA DE COBERTURA</b>
	TOTAL	MENSAL	ANUAL	MENSAL	ANUAL	
<b>TOTAL</b>	171.500,00 €	1.284,85 €	15.418,20 €	1.278,62 €	15.343,40 €	100,50%
<b>P/ Fogo</b>	34.300,00 €	256,97 €	3.083,64 €	255,72 €	3.068,68 €	
<b>Total por m<sup>2</sup></b>	700,00 €					
<b>Taxa / Valor de financiamento</b>	90%	154.350,00 €				
<b>Imputável ao proprietário:</b>		17.150,00 €				
<b>Rendimento bruto:</b>	8,99%			<b>Retorno (anos): 11</b>		
<b>1 - Estes cálculos foram obtidos a partir da aplicação disponível no site do IHRU, no pressuposto da obra durar 12 meses, a percentagem de financiamento ser a máxima de 90 %, a amortização do empréstimo ser realizada em 15 anos e a respetiva taxa de juro indicativa ser de 2,90 %.</b>						
<b>2 - Os valores apresentados referem-se à obra, projetos, taxas municipais e fiscalização</b>						
<b>3 - Os encargos apresentados são o somatório da amortização do empréstimo, valores de seguros, de manutenção e outros</b>						

<b>ESTIMATIVA DOS BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS</b>			
Vpt / Fogo: Estimado	IVA: 29.155,00 € (dif.º 23%-6%)	IRS: 500,00 €	<b>VALOR TOTAL: 39.030,00 €</b>
IMI / Fogo: 175,00 €	IMI: 4.375,00 € 5 fogos (isenção de 5 anos)	Subvenção: 5.000,00 €	

**NOTA: TODOS OS VALORES SÃO CALCULADOS A TÍTULO DE ESTIMATIVA, NÃO TENDO FUNÇÃO VINCULATIVA.**



## 1. ENQUADRAMENTO NO PDM

<p><b>ORDENAMENTO</b></p>	<p><b>SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA</b></p>
<p>QUALIFICAÇÃO DO SOLO</p>  <p>ESPAÇO CENTRAL HISTÓRICO</p>	<p>ÁREAS SUJEITAS A SUSCETIBILIDADES E A PERIGOS NATURAIS, ANTRÓPICOS E TECNOLÓGICOS</p>  <p>SUSCETIBILIDADE MODERADA AO PERIGO DE SISMO</p>
<p>1.1 A parcela de terreno em questão está totalmente inserida em solo urbano, ao qual se aplicam todos os art.º compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º, inclusive, do Regulamento do PDM, e está totalmente abrangida pela categoria de Espaço Central Histórico, ao qual se aplicam os art.º 63º, 66º e 67º do Regulamento do PDM.</p> <p>1.2 Quanto a “Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública”, é abrangida por 2 situações:</p> <p>1.2.1 Pela Suscetibilidade Moderada ao perigo de Sismo, relativa às “Áreas Sujeitas a Suscetibilidades e a Perigos Naturais, Antrópicos e Tecnológicos”, à qual se aplicam os art.º 20º e 21º do Regulamento do PDM;</p> <p>1.2.2 Pela servidão à Mina de Água da rua da Fonte da Aldeia serviço, referente Ao “Património Arqueológico de nível 2”.</p>	<p>ANEXO II DO PDM PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO</p>  <p>SERVIDÃO À MINA DE ÁGUA DA RUA DA FONTE DA ALDEIA</p>

## 2. POTENCIAL URBANÍSTICO – CENÁRIO POSSÍVEL

Da análise do contexto urbanístico envolvente, verifica-se que a frente edificada do lado arruamento onde se integra a operação urbanística, no troço de rua entre duas transversais, apresenta características morfotipológicas dominantes.



Apesar de se tratar de um edifício de gaveto, a análise incide na R. da Torre, onde existe uma dominância verificada no número de pisos (3), no uso (habitacional) e nos afastamentos (fronteiro-0m, laterais – 0m e tardoz – 0m) existentes nos edifícios confinantes.

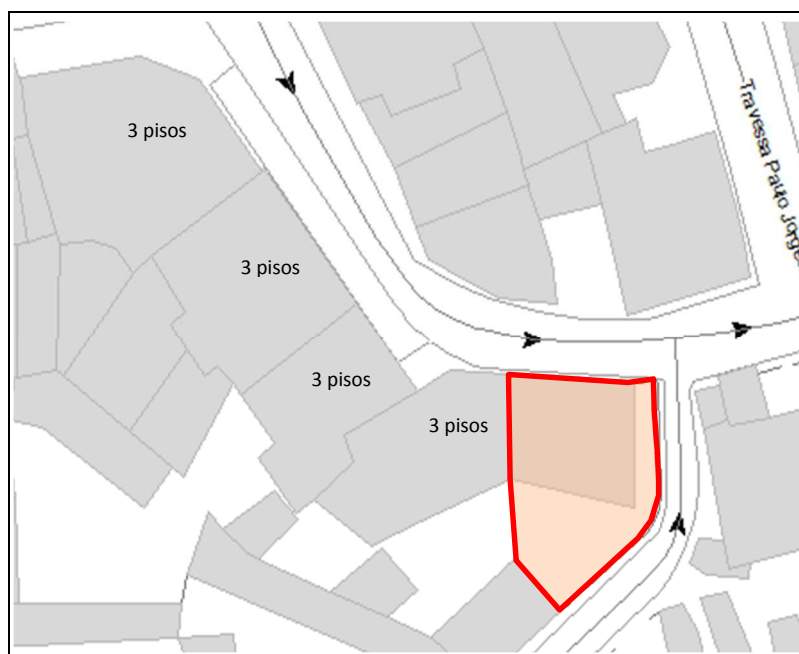
O edifício em análise apresenta características patrimoniais com interesse, pelo que se recomenda a sua manutenção.

Dada a volumetria de dominância e de modo a assegurar a transição com os edifícios adjacentes, considera-se justificável a recomposição do sótão, de modo a conferir melhores condições de habitabilidade.

Em termos de potencial de edificabilidade, a superfície de pavimento estima-se em 245,00 m<sup>2</sup>, distribuída por 2 pisos + sótão, recomendando-se que o piso térreo se destine a comércio e os restantes pisos a habitação.

Dada a possibilidade da solução contemplar mais de 5 unidades de utilização, e por se tratar de uma operação urbanística de impacte relevante, fica sujeita ao regime de compensações previsto no respetivo Regulamento Municipal.

Deverão ser tidas em consideração as servidões referidas, nomeadamente a referente à “Mina de Água”.



**Figura 1**

Planta de localização do existente

## | Edifício

<b>Localidade</b>	<b>Ano de construção</b>
CArcavelos ID-7	1920 - 97 anos
<b>Nº total de frações</b>	<b>Área bruta total do edifício</b>
5	245,00 m <sup>2</sup>
<b>Propriedade</b>	<b>Localiza-se em área de reabilitação urbana?</b>
Propriedade horizontal	Sim

## | Investimento e financiamento

<b>Custo das obras nas frações</b>	<b>Investimento nas partes comuns</b>
171.500,00 €	0,00 €
<b>Investimento total no edifício</b>	<b>Custo por m<sup>2</sup> do total do edifício</b>
171.500,00 €	700,00 €
<b>Duração das obras em meses</b>	<b>Percentagem máxima de financiamento</b>
12	90,00%
<b>Prazo de amortização em meses</b>	<b>Taxa de juro fixa indicativa</b>
180	2,90%

## Identificação das frações

Fração	Utilização	Ocupação	Tipologia habitacional	Regime de renda
R/C E	Habitação	Arrendada	T1	Renda condicionada
R/C D	Habitação	Arrendada	T1	Renda condicionada
1º E	Habitação	Arrendada	T1	Renda condicionada
1º D	Habitação	Arrendada	T1	Renda condicionada
Sotão	Habitação	Arrendada	T1	Renda condicionada

## Rendas das frações

Fração	Valor patrimonial tributário	Coefficiente de vetustez	Área bruta privativa	Permilagem	Renda existente	Renda máxima após reabilitação	Renda a praticar
R/C E	46.025,00 €	1.00	49 m <sup>2</sup>	200‰	0,00 €	256,97 €	256,97 €
R/C D	46.025,00 €	1.00	49 m <sup>2</sup>	200‰	0,00 €	256,97 €	256,97 €
1º E	46.025,00 €	1.00	49 m <sup>2</sup>	200‰	0,00 €	256,97 €	256,97 €
1º D	46.025,00 €	1.00	49 m <sup>2</sup>	200‰	0,00 €	256,97 €	256,97 €
Sotão	46.025,00 €	1.00	49 m <sup>2</sup>	200‰	0,00 €	256,97 €	256,97 €
Total	-	-	245.00 m <sup>2</sup>	1000.00‰	-	-	1.284,85 €

**Despesas das frações**

Fração	IMI	Taxas municipais	Seguros	Condomínio	Imposto sobre rendimentos	Outros encargos	Total de encargos
R/C E	175,00 €	0,00 €	60,00 €	300,00 €	0,00 €	0,00 €	535,00 €
R/C D	175,00 €	0,00 €	60,00 €	300,00 €	0,00 €	0,00 €	535,00 €
1º E	175,00 €	0,00 €	60,00 €	300,00 €	0,00 €	0,00 €	535,00 €
1º D	175,00 €	0,00 €	60,00 €	300,00 €	0,00 €	0,00 €	535,00 €
Sotão	175,00 €	0,00 €	60,00 €	300,00 €	0,00 €	0,00 €	535,00 €
Total	875,00 €	0,00 €	300,00 €	1.500,00 €	0,00 €	0,00 €	2.675,00 €

**Investimento**

Fração	Elegível	Investimento por fração	Investimento total	Financiamento	Renda a praticar	Prestação mensal do empréstimo	Custos mensais do edifício	Custos mensais da fração	Total de encargos	Taxa de cobertura
R/C E	Sim	34.300,00 €	34.300,00 €	30.870,00 €	256,97 €	211,14 €	0,00 €	44,58 €	255,72 €	100,50%
R/C D	Sim	34.300,00 €	34.300,00 €	30.870,00 €	256,97 €	211,14 €	0,00 €	44,58 €	255,72 €	100,50%
1º E	Sim	34.300,00 €	34.300,00 €	30.870,00 €	256,97 €	211,14 €	0,00 €	44,58 €	255,72 €	100,50%
1º D	Sim	34.300,00 €	34.300,00 €	30.870,00 €	256,97 €	211,14 €	0,00 €	44,58 €	255,72 €	100,50%
Sotão	Sim	34.300,00 €	34.300,00 €	30.870,00 €	256,97 €	211,14 €	0,00 €	44,58 €	255,72 €	100,50%
Total	-	171.500,00 €	171.500,00 €	154.350,00 €	1.284,85 €	1.055,71 €	0,00 €	222,92 €	1.278,63 €	100,50%

# AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO

União das Freguesias Carcavelos-Parede

# CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Coordenadas GPS \_\_\_\_\_ Nº de Registo: Q204502E10 Núcleo: N20 Nº do DPM: \_\_\_\_\_

Rua/Av./Pc.: Rua Carlos da Silva Lopes Nº: 45, 45A (ex-7)

Localidade: Carcavelos Código Postal: 2775-560 Carcavelos Freguesia antiga: Carcavelos

Nº de Pisos: 2+cave+sótão Nº de fracções: ? Nº Caixa CMC/Arquivo: NÃO EXISTE

Proprietário: Identificado



Edifício com sinais de abandono? Sim Protecção do Edifício: Não classificado

Elementos funcionais	Anomalias	Ponderação	Pontuação
1. Substrato de paredes exteriores:	Muito Graves	20	20
1.1 Revestimentos de paredes exteriores:	Muito Graves	10	10
2. Cobertura:	Muito Graves	30	30
3. Elementos salientes:	Muito Graves	15	15
4. Caixilharia e portas:	Muito Graves	10	10
5. Dispositivos de protecção contra queda:	Médias	15	45

Total das pontuações: 130

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis: 100

**Índice de anomalias: 1,30**

Nível de anomalias: Muito Graves

### Obs:

Falta de argamassa de assentamento das alvenarias.  
 Revestimentos em falta, soltos, empolados ou em desagregação em grandes áreas.  
 Cobertura com deformações em grande área.  
 Chaminé com desagregação e desprendido de revestimento.  
 Um ou mais caixilho ou porta exigindo substituição total;  
 Cablagens pelo exterior desprendida.  
 Imóvel em decadência.

Condicionantes à Avaliação	
Verifica-se um elemento funcional "Cobertura" ou "Paredes exteriores" com nível "Grave"?	<u>Sim</u>
Existe pelo menos um elemento funcional com nível "Muito Grave" ou pelo menos dois elementos funcionais com nível "Grave"?	<u>Sim</u>
<i>Verificam-se indícios de danos estruturais?</i>	<u>Sim</u>

Avaliação do Estado de Conservação: Péssimo Edifício degradado? Sim Verificar em 2018

Inserido por: Luísa Machado Avaliado por: António Augusto Verificado por: António Augusto e José Bacelar

Inserido em: 28-01-2008 Avaliado em: 23-10-2012 Verificado em: 29-09-2015

Alterado por: António Augusto

Alterado em: 06-02-2017

Dirigente: \_\_\_\_\_ Executivo: \_\_\_\_\_

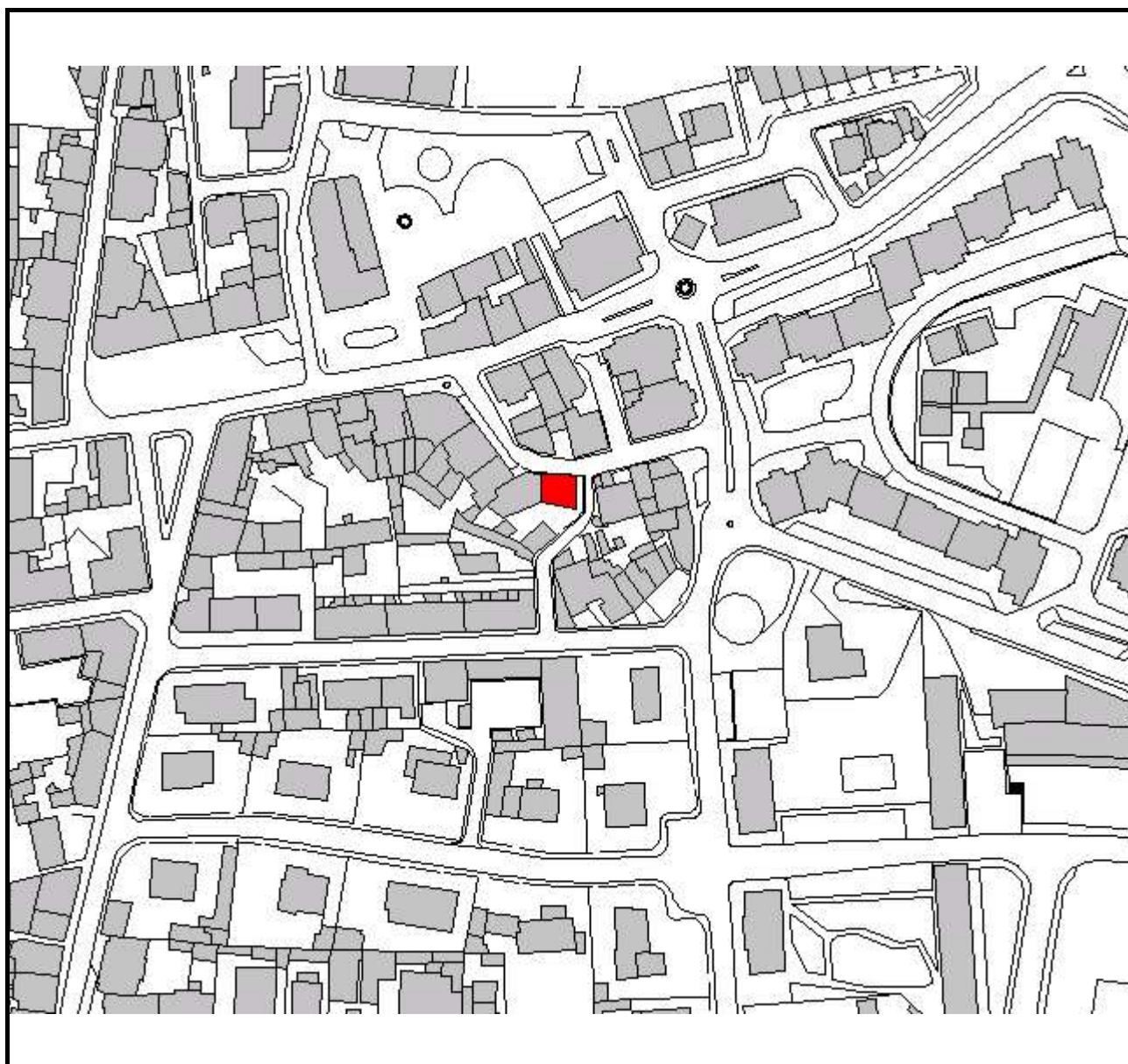
Data: \_\_\_\_\_ Data: \_\_\_\_\_

AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO  
União das Freguesias Carcavelos-Parede

**CASCAIS**

CÂMARA MUNICIPAL

Nº de Registo: Q204502E10 Núcleo: N20 Localidade: Carcavelos  
Rua/Av./Pc.: Rua Carlos da Silva Lopes Nº: 45.45A (ex-  
Freguesia antiga: Carcavelos Reg. Predial Conservatória: \_\_\_\_\_  
Artº Rústico/Secção: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Artº Matricial Antigo: \_\_\_\_\_ Artº Matricial Novo \_\_\_\_\_





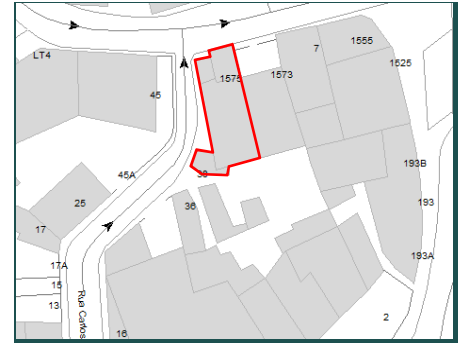
<b>IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO</b>	<b>ID: 8</b>
REGISTO CMC / DREU: N20 - Q204502 E11	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR: Péssimo	
NÍVEL DE ANOMALIAS: Muito graves	
Morada: R. da Torre	nº 1575
R. Carlos Silva Lopes	s / entrada

<b>DATA:</b> 9 de maio de 2017
<b>ARU:</b> 35
<b>LOCALIDADE:</b> Carcavelos
<b>FREGUESIA:</b> U. F. Carcavelos e Parede



<b>CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL FACE AO PDM</b>
O PDM de Cascais classifica esta propriedade, na sua totalidade, como solo urbano, e qualifica-a com a categoria de Espaço Central Histórico.
Aplicam-se ao solo urbano os artigos compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º do Regulamento do PDM e, especificamente para este caso, os art.º 63º, 66º e 67º desse mesmo regulamento.

<b>CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE</b>	
<i>As áreas do imóvel existente foram obtidas a partir de medições efetuadas na cartografia disponibilizada em SIG.</i>	
Morfologia: Edifício	Agrupamento: Gaveto
Volumetria: 1 piso	Pisos abaixo do solo: 0
Ano de Construção: anterior a 1951	Licença de utilização:
Área da propriedade: 90,00 m²	Área de implantação: 90,00 m²
Superfície de pavimento: 90,00 m²	Uso / Funções: Habitação




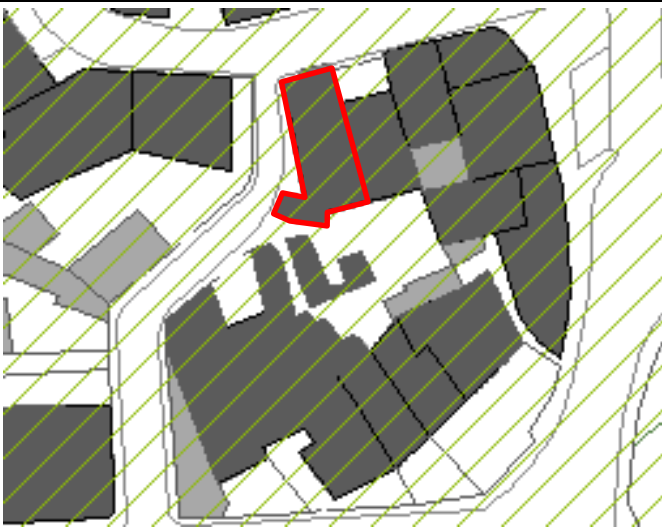



<b>POTENCIAL URBANÍSTICO - SIMULAÇÃO CONSIDERANDO A EXISTÊNCIA DE PARÂMETROS DE DOMINÂNCIA</b>			
<b>AMPLIAÇÃO:</b>	Admite-se a construção de um edifício com um piso mais sótão, resultando numa superfície de pavimento que se estima em 135,00 m².		<b>DEMOLIÇÃO:</b>
		Recomenda-se que a intervenção deverá resultar de uma profunda operação de reabilitação, com integração do forno existente, de modo a preservar a memória e identidade do lugar.	
<b>OS PARAMETROS E OS VALORES APRESENTADOS SÃO MERAMENTE INDICATIVOS E RESULTAM DE UMA SIMULAÇÃO QUE ESTABELECE UM CENÁRIO POSSÍVEL DENTRO DOS CONDICIONAMENTOS DO REGULAMENTO DO PDM DE CASCAIS.</b>			
Área do lote ou parcela: 90,00 m²		nº de pisos acima do solo: 1 piso + sótão	
Superfície de pavimento: 135,00 m²		Existência de alinhamentos: sim	
nº de fogos: 2		Área máxima de impermeabilização: 90,00 m²	
Afastamentos:      frenteiro: 0,00 m		tardoz: 0,00 m      laterais: 0,00 m	
Dotação de estacionamento:	lugares privados: Regime excecional previsto no art.º	Cedências:	espaços verdes: n/a
	lugares públicos: 123 do PDM		equipamento de utilidade pública:

<b>ANÁLISE DE RENTABILIDADE (FINANCIAMENTO PELO PROGRAMA RPA -HABITAÇÃO ACESSÍVEL) <sup>(1)</sup></b>						
(Vpt = Vc × A × Ca × Cl × Cq × Cv)						
	<b>INVESTIMENTO NO EDIFÍCIO <sup>(2)</sup></b>		<b>RENDIMENTOS</b>		<b>ENCARGOS <sup>(3)</sup></b>	
	TOTAL	94.500,00 €	MENSAL	ANUAL	MENSAL	ANUAL
TOTAL		94.500,00 €	709,28 €	8.511,36 €	678,22 €	8.138,64 €
P/ Fogo		47.250,00 €	354,64 €	4.255,68 €	339,11 €	4.069,32 €
Total por m²		700,00 €				
Taxa / Valor de financiamento	90%	85.050,00 €				
Imputável ao proprietário:		9.450,00 €				
Rendimento bruto: 9,01%			Retorno (anos): 11			
<b>1 - Estes cálculos foram obtidos a partir da aplicação disponível no site do IHRU, no pressuposto da obra durar 12 meses, a percentagem de financiamento ser a máxima de 90 %, a amortização do empréstimo ser realizada em 15 anos e a respetiva taxa de juro indicativa ser de 2,90 %.</b>						
<b>2 - Os valores apresentados referem-se à obra, projetos, taxas municipais e fiscalização</b>						
<b>3 - Os encargos apresentados são o somatório da amortização do empréstimo, valores de seguros, de manutenção e outros</b>						

<b>ESTIMATIVA DOS BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS</b>			
Vpt / Fogo: Estimado	IVA: 16.065,00 €	(dif.º 23%-6%)	IRS: 500,00 €
IMI / Fogo: 241,50 €	IMI: 2.415,00 €	2 fogos (isenção de 5 anos)	Subvenção: 5.000,00 €
			<b>VALOR TOTAL: 23.980,00 €</b>

**NOTA: TODOS OS VALORES SÃO CALCULADOS A TÍTULO DE ESTIMATIVA, NÃO TENDO FUNÇÃO VINCULATIVA.**

## 1. ENQUADRAMENTO NO PDM

<p><b>ORDENAMENTO</b></p>	<p><b>SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA</b></p>
<p>QUALIFICAÇÃO DO SOLO</p> 	<p>ÁREAS SUJEITAS A SUSCETIBILIDADES E A PERIGOS NATURAIS, ANTRÓPICOS E TECNOLÓGICOS</p> 
<p>ESPAÇO CENTRAL HISTÓRICO</p>	<p>SUSCETIBILIDADE MODERADA AO PERIGO DE SISMO</p>
<p>1.1 A parcela de terreno em questão está totalmente inserida em solo urbano, ao qual se aplicam todos os art.º compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º, inclusive, do Regulamento do PDM, e está totalmente abrangida pela categoria de Espaço Central Histórico, ao qual se aplicam os art.º 63º, 66º e 67º do Regulamento do PDM.</p> <p>1.2 Quanto a “Serviços Administrativos e Restrições de Utilidade Pública”, é abrangida por 3 situações:</p> <p>1.2.1 Pela Suscetibilidade Moderada ao perigo de Sismo, relativa às “Áreas Sujeitas a Suscetibilidades e a Perigos Naturais, Antrópicos e Tecnológicos”, à qual se aplicam os art.º 20º e 21º do Regulamento do PDM;</p> <p>1.2.2 Pela servidão à Mina de Água da rua da Fonte da Aldeia serviço, referente ao “Património Arqueológico de nível 2”, e;</p> <p>1.2.3 Pela existência de um Forno de Pão referente aos “Elementos Singulares”. Estes últimos encontram-se assinalados no Anexo II do Regulamento do PDM.</p>	<p>ANEXO II DO PDM PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO</p>  <p>  SERVIDÃO À MINA DE ÁGUA DA RUA DA FONTE DA ALDEIA   ELEMENTO SINGULAR FORNO DE PÃO         </p>

## 2. POTENCIAL URBANÍSTICO – CENÁRIO POSSÍVEL

Da análise do contexto urbanístico envolvente, verifica-se que a frente edificada do lado arruamento onde se integra a operação urbanística, no troço de rua entre duas transversais, apresenta características morfotipológicas dominantes.

Neste caso, a dominância é verificada no número de pisos (1 + sótão), no uso (habitação / habitação e comércio), nos afastamentos existentes, verificados nos edifícios confinantes (ver figura 1 na página seguinte).

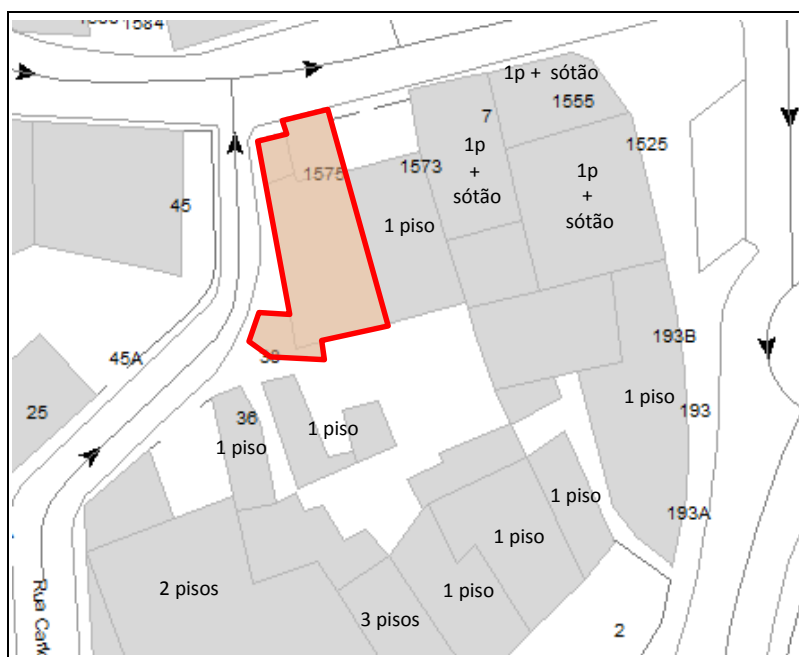
O imóvel em questão, incluindo os anexos, ocupa a totalidade da parcela de terreno em que se encontra, com 1 piso. A construção existente encontra-se em estado de ruína, assinalando-se a existência de um forno com interesse patrimonial.

Assim, em termos de cenário de edificabilidade, recomenda-se que a intervenção deverá resultar de uma profunda operação de reabilitação, com integração do forno existente, de modo a preservar a memória e identidade do lugar.

Dessa intervenção admite-se a construção de um edifício com um piso mais sótão, resultando numa superfície de pavimento que se estima em 135,00 m<sup>2</sup>, destinada a habitação, com 1 ou 2 fogos.

Deverão ser tidas em consideração as servidões referidas, nomeadamente a referente à “Mina de Água”.

Deverá ainda ser considerada a manutenção do Forno de Pão.



**Figura 1**  
Planta de localização do existente

## | Edifício

<b>Localidade</b>	<b>Ano de construção</b>
Carcavelos ID-8	1920 - 97 anos
<b>Nº total de frações</b>	<b>Área bruta total do edifício</b>
2	135,00 m <sup>2</sup>
<b>Propriedade</b>	<b>Localiza-se em área de reabilitação urbana?</b>
Propriedade horizontal	Sim

## | Investimento e financiamento

<b>Custo das obras nas frações</b>	<b>Investimento nas partes comuns</b>
94.500,00 €	0,00 €
<b>Investimento total no edifício</b>	<b>Custo por m<sup>2</sup> do total do edifício</b>
94.500,00 €	700,00 €
<b>Duração das obras em meses</b>	<b>Percentagem máxima de financiamento</b>
12	90,00%
<b>Prazo de amortização em meses</b>	<b>Taxa de juro fixa indicativa</b>
180	2,90%

## | Identificação das frações

Fração	Utilização	Ocupação	Tipologia habitacional	Regime de renda
R/C	Habitação	Arrendada	T3	Renda condicionada
Sotão	Habitação	Arrendada	T1	Renda condicionada

## Rendas das frações

Fração	Valor patrimonial tributário	Coefficiente de vetustez	Área bruta privativa	Permilagem	Renda existente	Renda máxima após reabilitação	Renda a praticar
R/C	81.010,00 €	1.00	90 m <sup>2</sup>	666‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
Sotão	46.025,00 €	1.00	45 m <sup>2</sup>	334‰	0,00 €	256,97 €	256,97 €
Total	-	-	135.00 m <sup>2</sup>	1000.00‰	-	-	709,28 €

## Despesas das frações

Fração	IMI	Taxas municipais	Seguros	Condomínio	Imposto sobre rendimentos	Outros encargos	Total de encargos
R/C	308,00 €	0,00 €	150,00 €	300,00 €	0,00 €	0,00 €	758,00 €
Sotão	175,00 €	0,00 €	75,00 €	150,00 €	0,00 €	0,00 €	400,00 €
Total	483,00 €	0,00 €	225,00 €	450,00 €	0,00 €	0,00 €	1.158,00 €



**Investimento**

Fração	Elegível	Investimento por fração	Investimento total	Financiamento	Renda a praticar	Prestação mensal do empréstimo	Custos mensais do edifício	Custos mensais da fração	Total de encargos	Taxa de cobertura
R/C	Sim	63.000,00 €	63.000,00 €	56.700,00 €	452,31 €	387,81 €	0,00 €	63,17 €	450,98 €	100,30%
Sotão	Sim	31.500,00 €	31.500,00 €	28.350,00 €	256,97 €	193,91 €	0,00 €	33,33 €	227,24 €	113,10%
Total	-	94.500,00 €	94.500,00 €	85.050,00 €	709,28 €	581,72 €	0,00 €	96,50 €	678,22 €	104,60%

# AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO

União das Freguesias Carcavelos-Parede

# CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Coordenadas GPS \_\_\_\_\_ Nº de Registo: Q204502E11 Núcleo: N20 Nº do DPM: \_\_\_\_\_

Rua/Av./Pc.: Estrada da Torre Nº: 1575

Localidade: Carcavelos Código Postal: 2775-687 Carcavelos Freguesia antiga: Carcavelos

Nº de Pisos: 1 Nº de fracções: 1 Nº Caixa CMC/Arquivo: NÃO EXISTE

Proprietário: Identificado



Edifício com sinais de abandono? Sim Protecção do Edifício: Não classificado

Elementos funcionais	Anomalias	Ponderação	Pontuação
1. Substrato de paredes exteriores:	Graves	20	40
1.1 Revestimentos de paredes exteriores:	Muito Graves	10	10
2. Cobertura:	Muito Graves	30	30
3. Elementos salientes:	Graves	15	30
4. Caixilharia e portas:	Muito Graves	10	10
5. Dispositivos de protecção contra queda:	Não se aplica	15	0

Total das pontuações: 120

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis: 85

**Índice de anomalias: 1,41**

Nível de anomalias: Muito Graves

### Obs:

Imóvel com indicação de "Venda Era Tel.: 21 48297360.  
Paredes com deformações motivando danos em outros elementos construtivos.  
Revestimentos em falta, soltos, empolados ou em desagregação em grandes áreas.  
Parte da cobertura com ruptura (cedência) de elementos resistentes.  
Chaminé com desagregação ou com ataque biológico.  
Os vãos apresentam caixilhos a exigir substituição total.

Condicionantes à Avaliação	
Verifica-se um elemento funcional "Cobertura" ou "Paredes exteriores" com nível "Grave"?	<u>Sim</u>
Existe pelo menos um elemento funcional com nível "Muito Grave" ou pelo menos dois elementos funcionais com nível "Grave"?	<u>Sim</u>
Verificam-se indícios de danos estruturais?	<u>Sim</u>

Avaliação do Estado de Conservação: Péssimo Edifício degradado? Sim Verificar em 2018

Inserido por: Luísa Machado Avaliado por: António Augusto Verificado por: \_\_\_\_\_

Inserido em: 28-01-2008 Avaliado em: 12-04-2016 Verificado em: \_\_\_\_\_

Alterado por: António Augusto

Alterado em: 13-04-2016

Dirigente: \_\_\_\_\_ Executivo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_ Data: \_\_\_\_\_

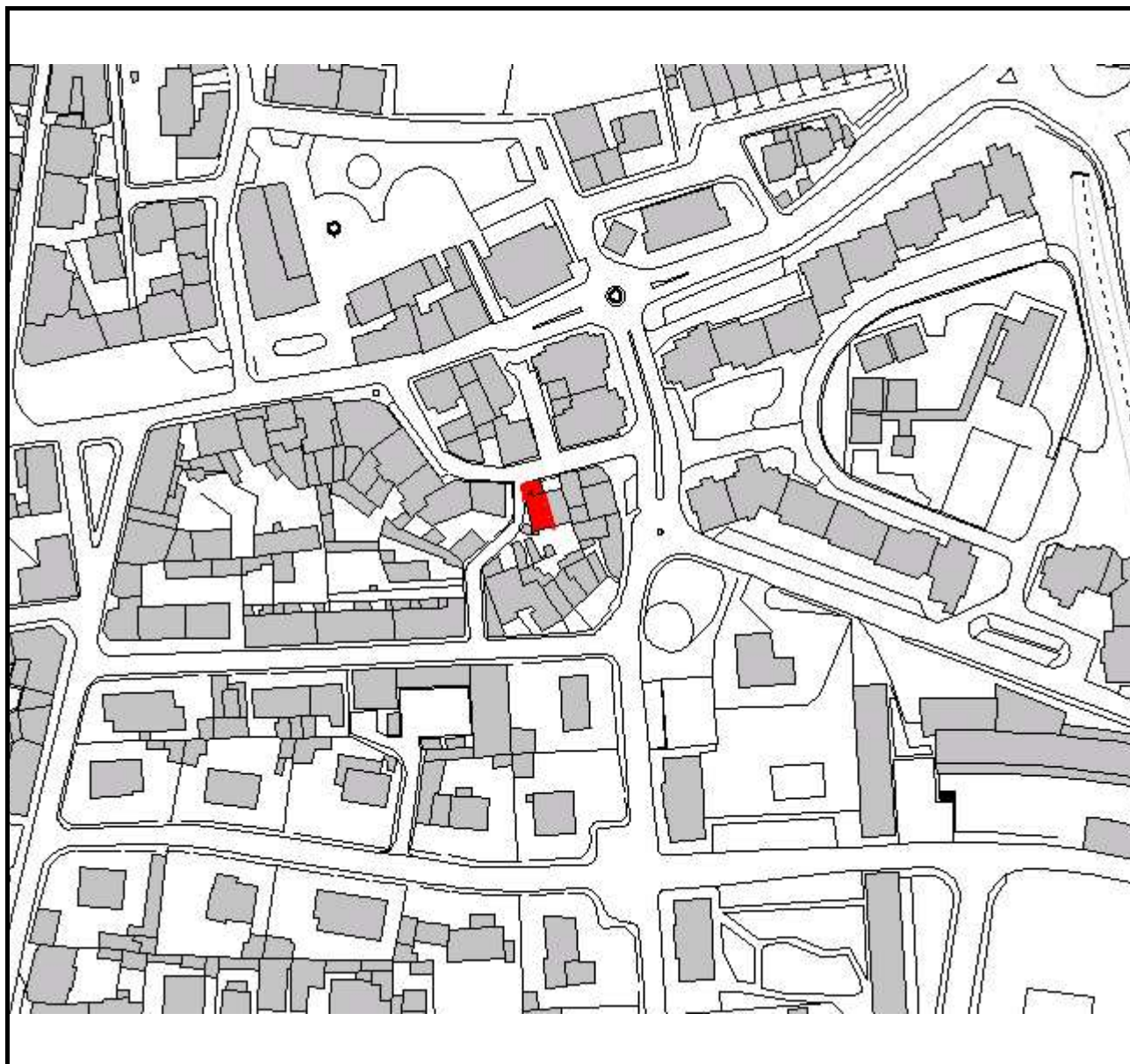
AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO  
União das Freguesias Carcavelos-Parede

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Nº de Registo: Q204502E11 Núcleo: N20 Localidade: Carcavelos  
Rua/Av./Pc.: Estrada da Torre Nº: 1575

Freguesia antiga: Carcavelos Reg. Predial Conservatória: \_\_\_\_\_  
Artº Rústico/Secção: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Artº Matricial Antigo: \_\_\_\_\_ Artº Matricial Novo 00141

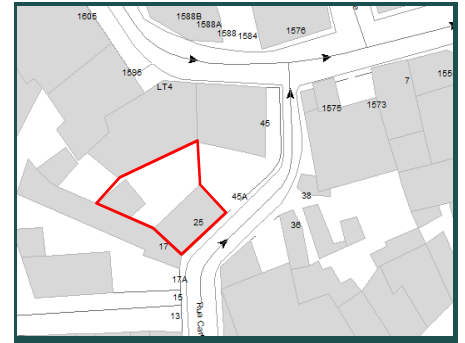


<b>IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO</b>	<b>ID: 9</b>
REGISTO CMC / DREU: N20 - Q204502 E21	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR: Mau	
NÍVEL DE ANOMALIAS: Graves	
Morada: R. Carlos da Silva Lopes	n.º 25 *
* - Número de polícia retirado do SIG	

<b>DATA:</b>	10 de maio de 2017
<b>ARU:</b>	35
<b>LOCALIDADE</b>	Carcavelos
<b>FREGUESIA</b>	U. F. Carcavelos e Parede



<b>CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL FACE AO PDM</b>
O PDM de Cascais classifica esta propriedade, na sua totalidade, como solo urbano, e qualifica-a com a categoria de Espaço Central Histórico.
Aplicam-se ao solo urbano os artigos compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º do Regulamento do PDM e, especificamente para este caso, os art.º 63º, 66º e 67º desse mesmo regulamento.



<b>CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE</b>	
<i>As áreas do imóvel existente foram obtidas a partir de medições efetuadas na cartografia disponibilizada em SIG.</i>	
Morfologia: Edifício	Agrupamento: Gaveto
Volumetria: 1 piso	Pisos abaixo do solo: 0
Ano de Construção: anterior a 1951	Licença de utilização:
Área da propriedade: 148,00 m <sup>2</sup>	Área de implantação: 50,00 m <sup>2</sup>
Superfície de pavimento: 50,00 m <sup>2</sup>	Uso / Funções: Habitação

<b>POTENCIAL URBANÍSTICO - SIMULAÇÃO CONSIDERANDO A EXISTÊNCIA DE PARÂMETROS DE DOMINÂNCIA</b>	
<b>AMPLIAÇÃO:</b>	<b>DEMOLIÇÃO:</b>
Admite-se a construção de um edifício com 2 pisos, estimando-se uma implantação com cerca de 100 m <sup>2</sup> , possibilitando a constituição de um logradouro/pátio, salvaguardando, deste modo, as condições de salubridade e permeabilidade.	A construção existente não apresenta interesse patrimonial, encontrando-se em mau estado de conservação, e, como tal, suscetível de demolição.

<b>OS PARAMETROS E OS VALORES APRESENTADOS SÃO MERAMENTE INDICATIVOS E RESULTAM DE UMA SIMULAÇÃO QUE ESTABELECE UM CENÁRIO POSSÍVEL DENTRO DOS CONDICIONAMENTOS DO REGULAMENTO DO PDM DE CASCAIS.</b>			
Área do lote ou parcela: 148,00 m <sup>2</sup>	n.º de pisos acima do solo: 2		
Superfície de pavimento: 200,00 m <sup>2</sup>	Existência de alinhamentos:		
n.º de fogos: 2	Área máxima de impermeabilização: 118,40 m <sup>2</sup>		
Afastamentos: <b>fronteiriço:</b> 0,00 m	<b>tardoz:</b> Variável	<b>laterais:</b> 0,00 m	
Dotação de estacionamento: <b>lugares privados:</b> Regime excecional previsto no art.º	<b>Cedências:</b>	<b>espaços verdes:</b>	n/a
<b>lugares públicos:</b> 123 do PDM	<b>equipamento de utilidade pública:</b>		



<b>ANÁLISE DE RENTABILIDADE (FINANCIAMENTO PELO PROGRAMA RPA -HABITAÇÃO ACESSÍVEL) <sup>(1)</sup></b>						
<i>(Vpt = Vc × A × Ca × Cl × Cq × Cv)</i>						
	<b>INVESTIMENTO NO EDIFÍCIO <sup>(2)</sup></b>	<b>RENDIMENTOS</b>		<b>ENCARGOS <sup>(3)</sup></b>		<b>TAXA DE COBERTURA</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>MENSAL</b>	<b>ANUAL</b>	<b>MENSAL</b>	<b>ANUAL</b>	
<b>TOTAL</b>	120.000,00 €	904,62 €	10.855,44 €	848,35 €	10.180,16 €	106,60%
<b>P/ Fogo</b>	60.000,00 €	452,31 €	5.427,72 €	424,17 €	5.090,08 €	
<b>Total por m<sup>2</sup></b>	600,00 €					
<b>Taxa / Valor de financiamento</b>	90%					
<b>Imputável ao proprietário:</b>	12.000,00 €					
<b>Rendimento bruto:</b>	9,05%	<b>Retorno (anos): 11</b>				
<b>1 - Estes cálculos foram obtidos a partir da aplicação disponível no site do IHRU, no pressuposto da obra durar 12 meses, a percentagem de financiamento ser a máxima de 90 %, a amortização do empréstimo ser realizada em 15 anos e a respetiva taxa de juro indicativa ser de 2,90 %.</b>						
<b>2 - Os valores apresentados referem-se à obra, projetos, taxas municipais e fiscalização</b>						
<b>3 - Os encargos apresentados são o somatório da amortização do empréstimo, valores de seguros, de manutenção e outros</b>						

<b>ESTIMATIVA DOS BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS</b>			
Vpt / Fogo: Estimado	IVA: 20.400,00 € (dif.º 23%-6%)	IRS: 500,00 €	<b>VALOR TOTAL: 28.980,00 €</b>
IMI / Fogo: 308,00 €	IMI: 3.080,00 € (2 fogos (isenção de 5 anos))	Subvenção: 5.000,00 €	

**NOTA: TODOS OS VALORES SÃO CALCULADOS A TÍTULO DE ESTIMATIVA, NÃO TENDO FUNÇÃO VINCULATIVA.**



## 1. ENQUADRAMENTO NO PDM

<p><b>ORDENAMENTO</b> QUALIFICAÇÃO DO SOLO</p>	<p><b>SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS</b> <b>E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA</b> ÁREAS SUJEITAS A SUSCETIBILIDADES E A PERIGOS NATURAIS, ANTRÓPICOS E TECNOLÓGICOS</p>
	
<p>ESPAÇO CENTRAL HISTÓRICO</p>	<p>SUSCETIBILIDADE MODERADA AO PERIGO DE SISMO</p>

- 1.1 A parcela de terreno em questão está totalmente inserida em solo urbano, ao qual se aplicam todos os art.º compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º, inclusive, do Regulamento do PDM, e está totalmente abrangida pela categoria de Espaço Central Histórico, ao qual se aplicam os art.º 63º, 66º e 67º do Regulamento do PDM.
- 1.2 Quanto a “Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública”, apenas é abrangida pela Suscetibilidade Moderada ao perigo de Sismo, relativa às “Áreas Sujeitas a Suscetibilidades e a Perigos Naturais, Antrópicos e Tecnológicos”, à qual se aplicam os art.º 20º e 21º do Regulamento do PDM.

## 2. POTENCIAL URBANÍSTICO – CENÁRIO POSSÍVEL

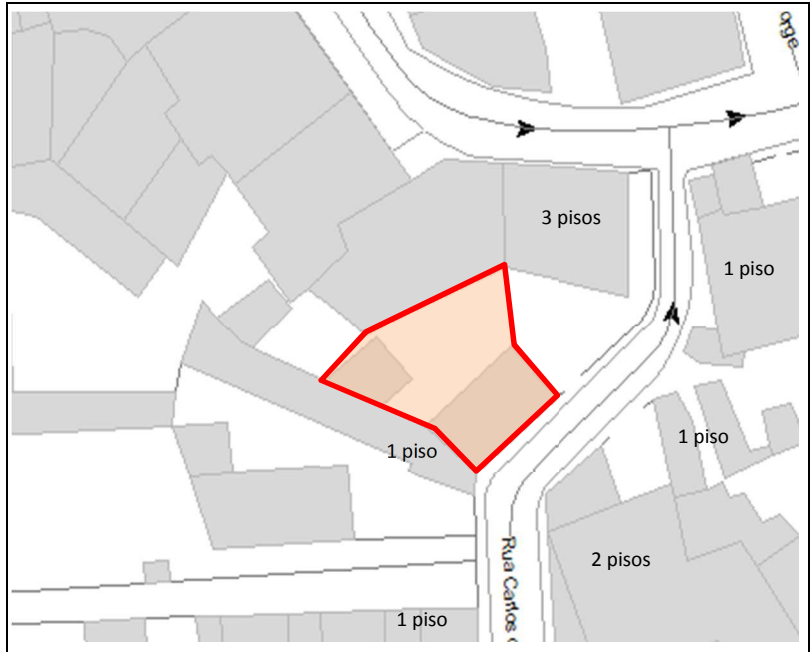
A construção existente não apresenta interesse patrimonial, encontrando-se em mau estado de conservação, e, como tal, suscetível de demolição.

Dada a particularidade do contexto urbano em que se insere a intervenção, resultado da empena existente a NO e a proximidade do edifício existente a NE, a solução urbanística deverá considerar os parâmetros de integração resultantes daquelas condicionantes.

Assim, como cenário de edificabilidade, admite-se a construção de um edifício com 2 pisos, estimando-se uma implantação com cerca de 100 m<sup>2</sup>, possibilitando a constituição de um logradouro/pátio, salvaguardando, deste modo, as condições de salubridade e permeabilidade.

A superfície de pavimento total estima-se em 200,00 m<sup>2</sup>, com uso de habitação (2 fogos).

Salienta-se que, dadas as características r desta parcela e da sua envolvente, a solução arquitetónica e respetiva parametrização estarão fortemente ligados ao desenvolvimento do projeto que venha a ser proposto.



**Figura 1**  
Planta de localização do existente

## | Edifício

<b>Localidade</b>	<b>Ano de construção</b>
Carcavelos ID-9	1920 - 97 anos
<b>Nº total de frações</b>	<b>Área bruta total do edifício</b>
2	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Propriedade</b>	<b>Localiza-se em área de reabilitação urbana?</b>
Propriedade horizontal	Sim

## | Investimento e financiamento

<b>Custo das obras nas frações</b>	<b>Investimento nas partes comuns</b>
120.000,00 €	0,00 €
<b>Investimento total no edifício</b>	<b>Custo por m<sup>2</sup> do total do edifício</b>
120.000,00 €	600,00 €
<b>Duração das obras em meses</b>	<b>Percentagem máxima de financiamento</b>
12	90,00%
<b>Prazo de amortização em meses</b>	<b>Taxa de juro fixa indicativa</b>
180	2,90%



## | Identificação das frações

Fração	Utilização	Ocupação	Tipologia habitacional	Regime de renda
1	Habitação	Arrendada	T3	Renda condicionada
2	Habitação	Arrendada	T3	Renda condicionada

## Rendas das frações

Fração	Valor patrimonial tributário	Coefficiente de vetustez	Área bruta privativa	Permilagem	Renda existente	Renda máxima após reabilitação	Renda a praticar
1	81.010,00 €	1.00	100.00 m <sup>2</sup>	500.00‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
2	81.010,00 €	1.00	100.00 m <sup>2</sup>	500.00‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
Total	-	-	200.00 m <sup>2</sup>	1000.00‰	-	-	904,62 €

## Despesas das frações

Fração	IMI	Taxas municipais	Seguros	Condomínio	Imposto sobre rendimentos	Outros encargos	Total de encargos
1	308,00 €	0,00 €	100,00 €	250,00 €	0,00 €	0,00 €	658,00 €
2	308,00 €	0,00 €	100,00 €	250,00 €	0,00 €	0,00 €	658,00 €
Total	616,00 €	0,00 €	200,00 €	500,00 €	0,00 €	0,00 €	1.316,00 €

## Investimento

Fração	Elegível	Investimento por fração	Investimento total	Financiamento	Renda a praticar	Prestação mensal do empréstimo	Custos mensais do edifício	Custos mensais da fração	Total de encargos	Taxa de cobertura
1	Sim	60.000,00 €	60.000,00 €	54.000,00 €	452,31 €	369,34 €	0,00 €	54,83 €	424,18 €	106,60%
2	Sim	60.000,00 €	60.000,00 €	54.000,00 €	452,31 €	369,34 €	0,00 €	54,83 €	424,18 €	106,60%
Total	-	120.000,00 €	120.000,00 €	108.000,00 €	904,62 €	738,69 €	0,00 €	109,67 €	848,36 €	106,60%

# AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO

União das Freguesias Carcavelos-Parede

# CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Coordenadas GPS \_\_\_\_\_ Nº de Registo: Q204502E21 Núcleo: N20 Nº do DPM: \_\_\_\_\_

Rua/Av./Pc.: Rua Carlos da Silva Lopes Nº: 25

Localidade: Carcavelos Código Postal: 2775-560 Carcavelos Freguesia antiga: Carcavelos

Nº de Pisos: 1 Nº de fracções: 1 Nº Caixa CMC/Arquivo: Não tem

Proprietário: Identificado



Edifício com sinais de abandono? Sim Protecção do Edifício: Não classificado

Elementos funcionais	Anomalias	Ponderação	Pontuação
1. Substrato de paredes exteriores:	Graves	20	40
1.1 Revestimentos de paredes exteriores:	Graves	10	20
2. Cobertura:	Graves	30	60
3. Elementos salientes:	Graves	15	30
4. Caixilharia e portas:	Graves	10	20
5. Dispositivos de protecção contra queda:	Não se aplica	15	0
Total das pontuações:			170
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis:		85	
<b>Índice de anomalias:</b>			<b>2,00</b>

Nível de anomalias: Graves

### Obs:

Fendilhação horizontal.  
Pintura removida ou inexistente, enfolada ou envelhecida em grandes áreas.  
Beirado sujo com vegetação parasitária comprometendo o escoamento e visível cobertura com infiltrações.  
Chaminé com desagregação ou com ataque biológico.

Condicionantes à Avaliação	
Verifica-se um elemento funcional "Cobertura" ou "Paredes exteriores" com nível "Grave"?	<u>Sim</u>
Existe pelo menos um elemento funcional com nível "Muito Grave" ou pelo menos dois elementos funcionais com nível "Grave"?	<u>Sim</u>
<b>Verificam-se indícios de danos estruturais?</b>	<u>Não</u>

Avaliação do Estado de Conservação: Mau Edifício degradado? Sim Verificar em 2018

Inserido por: António Augusto Avaliado por: António Augusto e José Vale Verificado por: António Augusto e José Vale

Inserido em: 13-04-2016 Avaliado em: 12-04-2016 Verificado em: 07-02-2017

Alterado por : \_\_\_\_\_

Alterado em : \_\_\_\_\_

Dirigente: \_\_\_\_\_

Executivo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

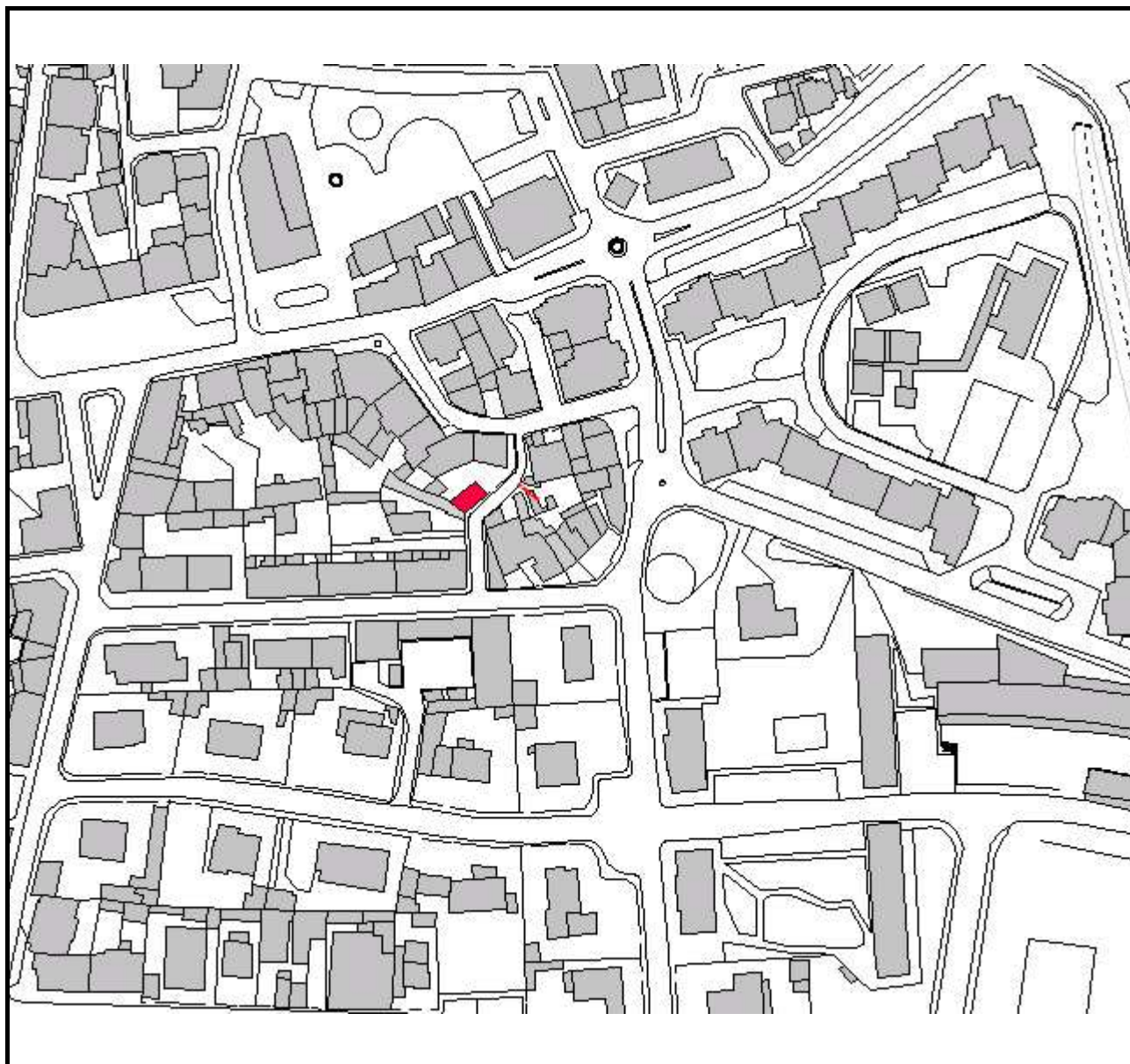
AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO  
União das Freguesias Carcavelos-Parede

**CASCAIS**

CÂMARA MUNICIPAL

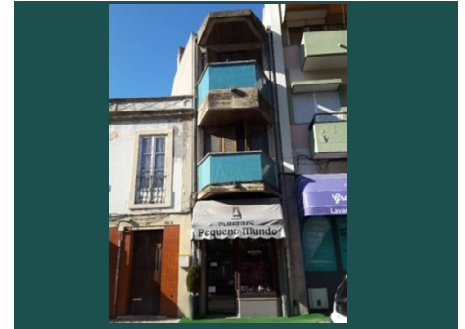
Nº de Registo: Q204502E21 Núcleo: N20 Localidade: Carcavelos  
Rua/Av./Pc.: Rua Carlos da Silva Lopes Nº: 25

Freguesia antiga: Carcavelos Reg. Predial Conservatória: \_\_\_\_\_  
Artº Rústico/Secção: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Artº Matricial Antigo: 00112 Artº Matricial Novo 00138

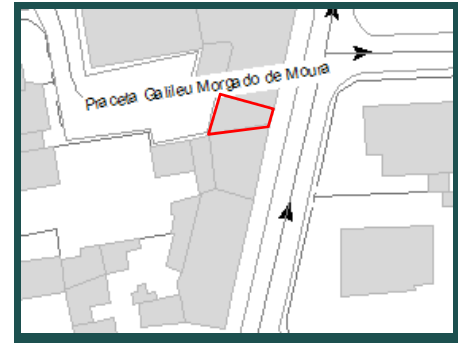


<b>IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO</b>	<b>ID: 10</b>
REGISTO CMC / DREU: N20 - Q204705 E03	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR: Mau	
NÍVEL DE ANOMALIAS: Médias	
Morada: R. 5 de Outubro	nº 169

<b>DATA:</b> 10 de maio de 2017
<b>ARU:</b> 35
<b>LOCALIDADE:</b> Carcavelos
<b>FREGUESIA:</b> U. F. Carcavelos e Parede



<b>CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL FACE AO PDM</b>
O PDM de Cascais classifica esta propriedade, na sua totalidade, como solo urbano, e qualifica-a com a categoria de Espaço Residencial.
Aplicam-se ao solo urbano os artigos compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º do Regulamento do PDM e, especificamente para este caso, os art.º 63º, 66º e 67º desse mesmo regulamento.



<b>CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE</b>	
<i>As áreas do imóvel existente foram obtidas a partir de medições efetuadas na cartografia disponibilizada em SIG.</i>	
Morfologia: Edifício	Agrupamento: Confinante
Volumetria: 3 pisos	Pisos abaixo do solo: 0
Ano de Construção: 1965	Licença de utilização: 38/66 e 489/96
Área da propriedade: 45,00 m²	Área de implantação: 45,00 m²
Superfície de pavimento: 135,00 m²	Uso / Funções: Hab. / Comércio

<b>POTENCIAL URBANÍSTICO - SIMULAÇÃO CONSIDERANDO A EXISTÊNCIA DE PARÂMETROS DE DOMINÂNCIA</b>	
<b>AMPLIAÇÃO:</b>	<b>DEMOLIÇÃO:</b>
Manutenção do existente.	A construção existente possui características arquitetónicas singulares, pelo que se recomenda a sua manutenção., devendo ser objeto de obras de conservação.

<b>OS PARAMETROS E OS VALORES APRESENTADOS SÃO MERAMENTE INDICATIVOS E RESULTAM DE UMA SIMULAÇÃO QUE ESTABELECE UM CENÁRIO POSSÍVEL DENTRO DOS CONDICIONAMENTOS DO REGULAMENTO DO PDM DE CASCAIS.</b>			
Área do lote ou parcela: 45,00 m²	nº de pisos acima do solo: 3		
Superfície de pavimento: 135,00 m²	Existência de alinhamentos: existentes		
nº de fogos: 3      2 + comércio	Área máxima de impermeabilização: 45,00 m²		
Afastamentos:      frenteiro: 0,00 m	tardoz: 0,00 m      laterais: 0,00 m		
Dotação de estacionamento: lugares privados: Regime excecional previsto no art.º	Cedências:      espaços verdes: n/a		
lugares públicos: 123 do PDM	equipamento de utilidade pública:		

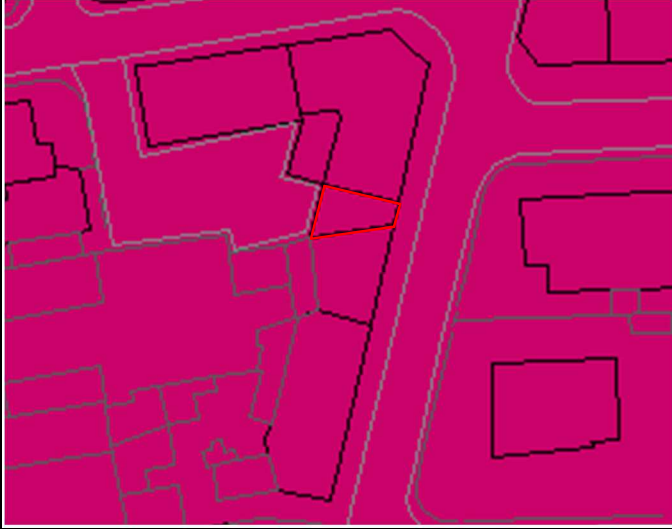
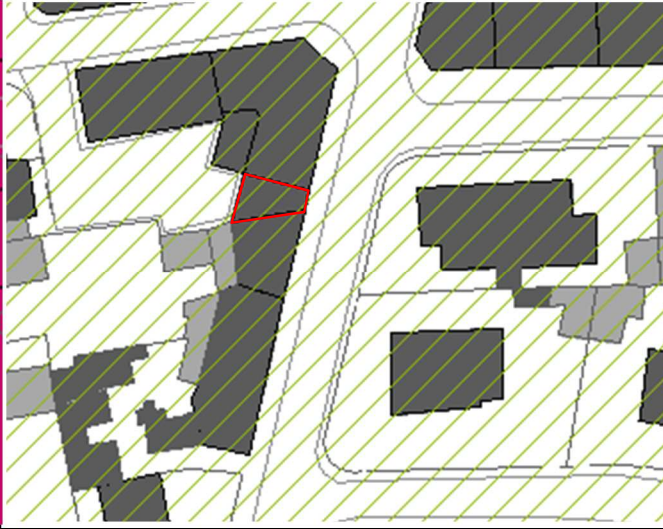
<b>ANÁLISE DE RENTABILIDADE (FINANCIAMENTO PELO PROGRAMA RPA -HABITAÇÃO ACESSÍVEL) <sup>(1)</sup></b>						
<i>(Vpt = Vc × A × Ca × Cl × Cq × Cv)</i>						
	<b>INVESTIMENTO NO EDIFÍCIO <sup>(2)</sup></b>		<b>RENDIMENTOS</b>		<b>ENCARGOS <sup>(3)</sup></b>	
	<b>TOTAL</b>		<b>MENSAL</b>	<b>ANUAL</b>	<b>MENSAL</b>	<b>ANUAL</b>
<b>TOTAL</b>	81.000,00 €		770,91 €	9.250,92 €	619,85 €	7.438,20 €
<b>P/ Fogo</b>	27.000,00 €		256,97 €	3.083,64 €	206,62 €	2.479,40 €
<b>Total por m²</b>	600,00 €					
<b>Taxa / Valor de financiamento</b>	90%	72.900,00 €				
<b>Imputável ao proprietário:</b>	8.100,00 €					
<b>Rendimento bruto:</b>	11,42%		<b>Retorno (anos): 9</b>			
<b>1 - Estes cálculos foram obtidos a partir da aplicação disponível no site do IHRU, no pressuposto da obra durar 12 meses, a percentagem de financiamento ser a máxima de 90 %, a amortização do empréstimo ser realizada em 15 anos e a respetiva taxa de juro indicativa ser de 2,90 %.</b>						
<b>2 - Os valores apresentados referem-se à obra, projetos, taxas municipais e fiscalização</b>						
<b>3 - Os encargos apresentados são o somatório da amortização do empréstimo, valores de seguros, de manutenção e outros</b>						

<b>ESTIMATIVA DOS BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS</b>			
Vpt / Fogo: Estimado	IVA: 13.770,00 €	(dif.º 23%-6%)	IRS: 500,00 €
IMI / Fogo: 175,00 €	IMI: 2.625,00 €	3 fogos (isenção de 5 anos)	Subvenção: 2.000,00 €
			<b>VALOR TOTAL: 18.895,00 €</b>

**NOTA: TODOS OS VALORES SÃO CALCULADOS A TÍTULO DE ESTIMATIVA, NÃO TENDO FUNÇÃO VINCULATIVA.**



## 1. ENQUADRAMENTO NO PDM

<p><b>ORDENAMENTO</b> QUALIFICAÇÃO DO SOLO</p>	<p><b>SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS</b> <b>E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA</b> ÁREAS SUJEITAS A SUSCETIBILIDADES E A PERIGOS NATURAIS, ANTRÓPICOS E TECNOLÓGICOS</p>
	
<p>ESPAÇO CENTRAL HISTÓRICO</p>	<p>SUSCETIBILIDADE MODERADA AO PERIGO DE SISMO</p>

- 1.1 A parcela de terreno em questão está totalmente inserida em solo urbano, ao qual se aplicam todos os art.º compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º, inclusive, do Regulamento do PDM, e está totalmente abrangida pela categoria de Espaço Central Histórico, ao qual se aplicam os art.º 63º, 66º e 67º do Regulamento do PDM.
- 1.2 Quanto a “Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública”, apenas é abrangida pela Suscetibilidade Moderada ao perigo de Sismo, relativa às “Áreas Sujeitas a Suscetibilidades e a Perigos Naturais, Antrópicos e Tecnológicos”, à qual se aplicam os art.º 20º e 21º do Regulamento do PDM.

## 2. POTENCIAL URBANÍSTICO – CENÁRIO POSSÍVEL

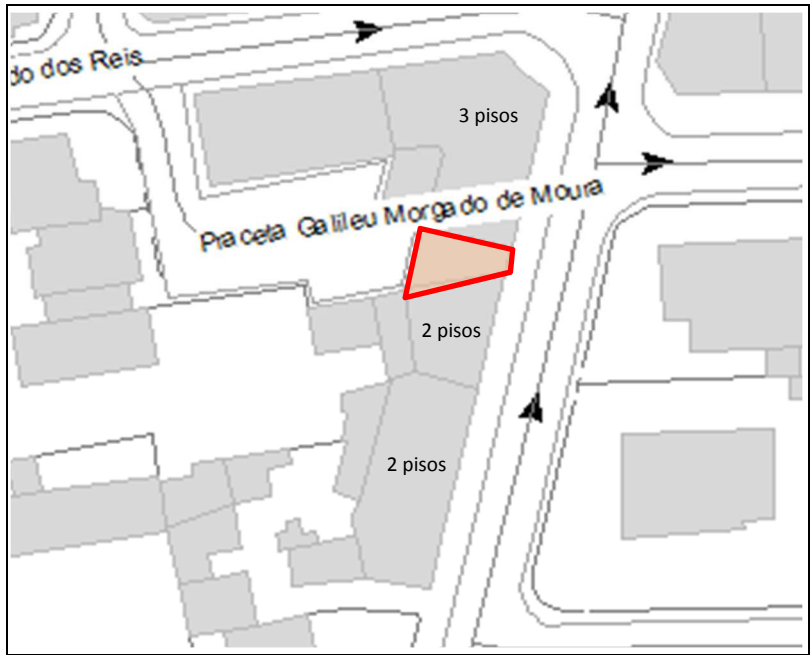
Da análise do contexto urbanístico envolvente, verifica-se que a frente edificada do lado arruamento onde se integra a operação urbanística, no troço de rua entre duas transversais, apresenta características morfotipológicas dominantes.

Neste caso, a análise é feita na R. 5 de Outubro, onde existe uma dominância verificada no número de pisos (2), no uso (habitação e comércio), e nos afastamentos (fronteiro-0m, laterais – 0m e tardo – 0m), pelo que, face aos parâmetros urbanísticos existentes, se considera esgotada a capacidade edificativa do imóvel.

Este ocupa a totalidade da parcela de terreno em que se encontra implantado, possuindo 3 pisos, sendo que o piso térreo destina-se a comércio e os restantes pisos a habitação.

A construção existente possui características arquitetónicas singulares, pelo que se recomenda a sua manutenção, devendo ser apenas objeto de obras de conservação.

A superfície de pavimento existente estima-se em 135,00 m<sup>2</sup>, devendo manter-se os usos existentes.



**Figura 1**  
Planta de localização do existente

## | Edifício

<b>Localidade</b>	<b>Ano de construção</b>
Carcavelos ID-10	1965 - 52 anos
<b>Nº total de frações</b>	<b>Área bruta total do edifício</b>
3	135,00 m <sup>2</sup>
<b>Propriedade</b>	<b>Localiza-se em área de reabilitação urbana?</b>
Propriedade horizontal	Sim

## | Investimento e financiamento

<b>Custo das obras nas frações</b>	<b>Investimento nas partes comuns</b>
60.750,00 €	0,00 €
<b>Investimento total no edifício</b>	<b>Custo por m<sup>2</sup> do total do edifício</b>
60.750,00 €	450,00 €
<b>Duração das obras em meses</b>	<b>Percentagem máxima de financiamento</b>
12	90,00%
<b>Prazo de amortização em meses</b>	<b>Taxa de juro fixa indicativa</b>
180	2,90%

## | Identificação das frações

Fração	Utilização	Ocupação	Tipologia habitacional	Regime de renda
R/C	Habitação	Arrendada	T1	Renda condicionada
1º	Habitação	Arrendada	T1	Renda condicionada
2º	Habitação	Arrendada	T1	Renda condicionada

## | Rendas das frações

Fração	Valor patrimonial tributário	Coefficiente de vetustez	Área bruta privativa	Permilagem	Renda existente	Renda máxima após reabilitação	Renda a praticar
R/C	46.025,00 €	1.00	45.00 m <sup>2</sup>	334.00‰	0,00 €	256,97 €	256,97 €
1º	46.025,00 €	1.00	45.00 m <sup>2</sup>	333.00‰	0,00 €	256,97 €	256,97 €
2º	46.025,00 €	1.00	45.00 m <sup>2</sup>	333.00‰	0,00 €	256,97 €	256,97 €
Total	-	-	135.00 m <sup>2</sup>	1000.00‰	-	-	770,91 €

## Despesas das frações

Fração	IMI	Taxas municipais	Seguros	Condomínio	Imposto sobre rendimentos	Outros encargos	Total de encargos
R/C	175,00 €	0,00 €	70,00 €	240,00 €	0,00 €	0,00 €	485,00 €
1º	175,00 €	0,00 €	70,00 €	240,00 €	0,00 €	0,00 €	485,00 €
2º	175,00 €	0,00 €	70,00 €	240,00 €	0,00 €	0,00 €	485,00 €
Total	525,00 €	0,00 €	210,00 €	720,00 €	0,00 €	0,00 €	1.455,00 €

## | Investimento

Fração	Elegível	Investimento por fração	Investimento total	Financiamento	Renda a praticar	Prestação mensal do empréstimo	Custos mensais do edifício	Custos mensais da fração	Total de encargos	Taxa de cobertura
R/C	Sim	20.250,00 €	20.250,00 €	18.225,00 €	256,97 €	124,65 €	0,00 €	40,42 €	165,07 €	155,70%
1º	Sim	20.250,00 €	20.250,00 €	18.225,00 €	256,97 €	124,65 €	0,00 €	40,42 €	165,07 €	155,70%
2º	Sim	20.250,00 €	20.250,00 €	18.225,00 €	256,97 €	124,65 €	0,00 €	40,42 €	165,07 €	155,70%
Total	-	60.750,00 €	60.750,00 €	54.675,00 €	770,91 €	373,96 €	0,00 €	121,25 €	495,21 €	155,70%



# AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO

## União das Freguesias Carcavelos-Parede

# CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Coordenadas GPS \_\_\_\_\_ Nº de Registo: Q204705E03 Núcleo: N20 Nº do DPM: \_\_\_\_\_

Rua/Av./Pc.: Praceta Galileu Morgado de Moura | Rua Cinco de Outubro Nº: 36

Localidade: Carcavelos Código Postal: 2775-562 Carcavelos Freguesia antiga: Carcavelos

Nº de Pisos: 3 Nº de fracções: 2+comércio Nº Caixa CMC/Arquivo: 7457

Proprietário: Identificado



Edifício com sinais de abandono? Parcial Protecção do Edifício: Não classificado

Elementos funcionais	Anomalias	Ponderação	Pontuação
1. Substrato de paredes exteriores:	Ligeiras	20	80
1.1 Revestimentos de paredes exteriores:	Graves	10	20
2. Cobertura:	Não se aplica	30	0
3. Elementos salientes:	Médias	15	45
4. Caixilharia e portas:	Médias	10	30
5. Dispositivos de protecção contra queda:	Graves	15	30
Total das pontuações:			205
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis:		70	
<b>Índice de anomalias:</b>			<b>2,93</b>

Nível de anomalias: Médias

### Condicionantes à Avaliação

Verifica-se um elemento funcional "Cobertura" ou "Paredes exteriores" com nível "Grave"?	<u>Sim</u>
Existe pelo menos um elemento funcional com nível "Muito Grave" ou pelo menos dois elementos funcionais com nível "Grave"?	<u>Sim</u>
Verificam-se indícios de danos estruturais?	<u>Não</u>

### Obs:

Sinais de abandono excepto a fracção do 1º andar e a comercial que tem entrada pela Rua 5 de Outubro.  
Comércio no R/C - Perfumes.  
Revestimento (pintura) da parede lateral removida e/ou envelhecida com ataque de agentes biológicos.  
Revestimento cerâmico a descolar.  
Avaliação da cobertura limitada por dificuldade de observação pela via pública.  
Corrimão da escada a necessitar de substituição.

Avaliação do Estado de Conservação: Mau Edifício degradado? Sim Verificar em 2019

Inserido por: Luísa Machado Avaliado por: Eduardo Amaro e Hélia Gomes Verificado por: António Augusto e José Vale

Inserido em: 22-01-2008 Avaliado em: 27-08-2010 Verificado em: 07-02-2017

Alterado por: António Augusto

Alterado em: 24-05-2017

Dirigente: \_\_\_\_\_ Executivo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_ Data: \_\_\_\_\_

# AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO

União das Freguesias Carcavelos-Parede

# CASCAIS

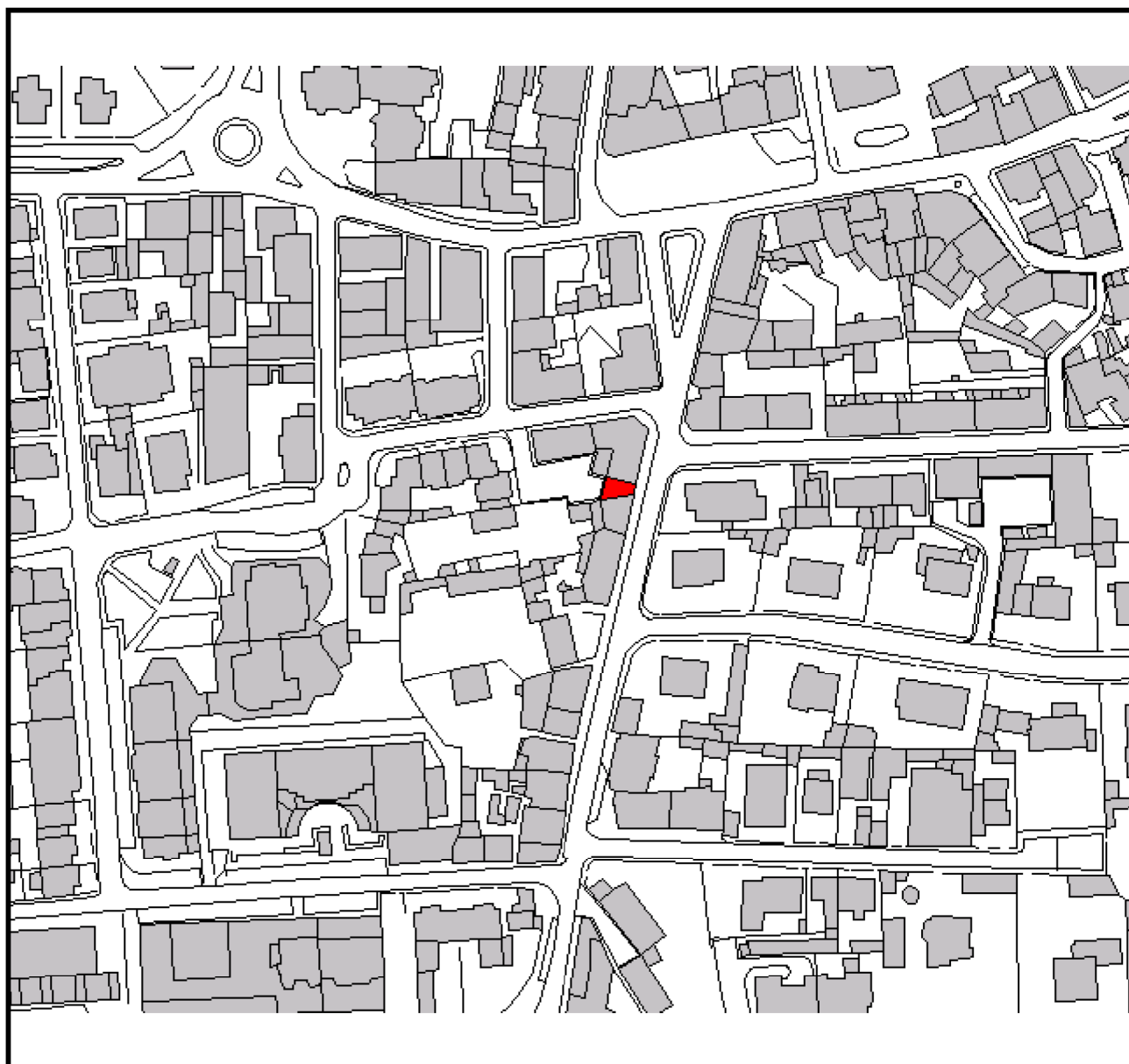
CÂMARA MUNICIPAL

Nº de Registo: Q204705E03 Núcleo: N20 Localidade: Carcavelos

Rua/Av./Pc.: Praceta Galileu Morgado de Moura | Rua Cinco de Outubro Nº: 36

Freguesia antiga: Carcavelos Reg. Predial Conservatória: 02374

Artº Rústico/Secção:        /        Artº Matricial Antigo: 2884 Artº Matricial Novo 03748

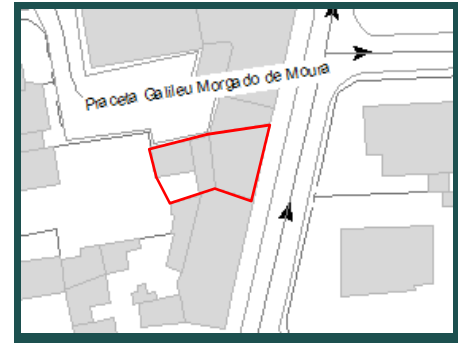


<b>IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO</b>	<b>ID: 11</b>
REGISTO CMC / DREU: N20 - Q204705 E04	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR: Mau	
NÍVEL DE ANOMALIAS: Médias	
Morada: R. 5 de Outubro	n.º 25

<b>DATA:</b>	11 de maio de 2017
<b>ARU:</b>	35
<b>LOCALIDADE</b>	Carcavelos
<b>FREGUESIA</b>	U. F. Carcavelos e Parede



<b>CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL FACE AO PDM</b>
O PDM de Cascais classifica esta propriedade, na sua totalidade, como solo urbano, e qualifica-a com a categoria de Espaço Residencial.
Aplicam-se ao solo urbano os artigos compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º do Regulamento do PDM e, especificamente para este caso, os art.º 63º, 66º e 67º desse mesmo regulamento.



<b>CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE</b>	
<i>As áreas do imóvel existente foram obtidas a partir da consulta do processo n.º 5.820 / 1961 e 2.277 / 1975</i>	
Morfologia: Edifício	Agrupamento: Confinante
Volumetria: 2 pisos	Pisos abaixo do solo: 0
Ano de Construção:	Licença de utilização:
Área da propriedade: 167,50 m²	Área de implantação: 143,00 m²
Superfície de pavimento: 252,50 m²	Uso / Funções: Hab. / Comércio

<b>POTENCIAL URBANÍSTICO - SIMULAÇÃO CONSIDERANDO A EXISTÊNCIA DE PARÂMETROS DE DOMINÂNCIA</b>	
<b>AMPLIAÇÃO:</b>	<b>DEMOLIÇÃO:</b>
Manutenção do existente.	A construção existente possui características de interesse arquitetónico, reforçado pela coerência do conjunto em que se integra, pelo que se recomenda no essencial a sua manutenção.

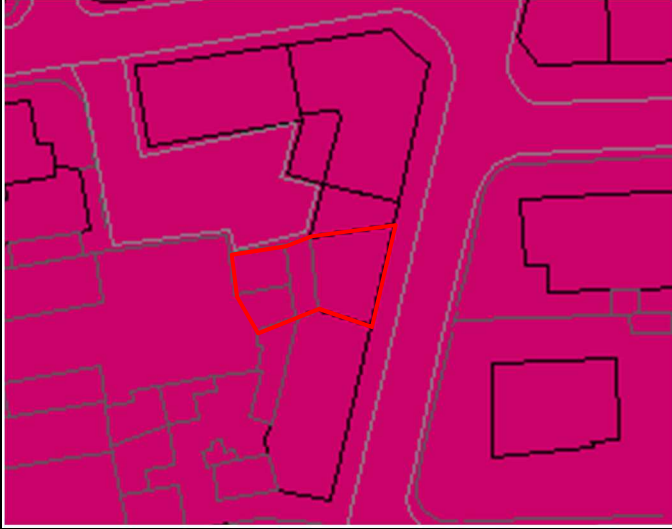
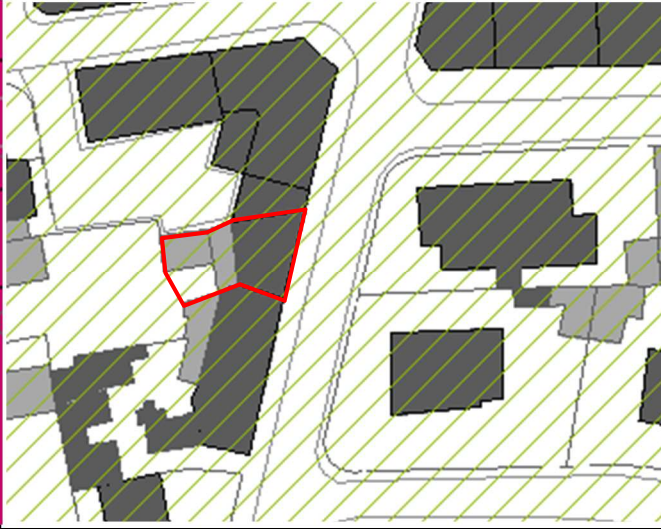
<b>OS PARAMETROS E OS VALORES APRESENTADOS SÃO MERAMENTE INDICATIVOS E RESULTAM DE UMA SIMULAÇÃO QUE ESTABELECE UM CENÁRIO POSSÍVEL DENTRO DOS CONDICIONAMENTOS DO REGULAMENTO DO PDM DE CASCAIS.</b>			
Área do lote ou parcela: 167,50 m²	n.º de pisos acima do solo: 3		
Superfície de pavimento: 300,00 m²	Existência de alinhamentos: não		
n.º de fogos: 4	3 + comércio		
Área máxima de impermeabilização: 134,00 m²			
Afastamentos: fronteiro: 0,00 m	tardoz: 6,00 m		
	laterais: 0,00 m		
Dotação de estacionamento: lugares privados: Regime excecional previsto no art.º 123 do PDM	Cedências: espaços verdes: equipamento de utilidade pública: n/a		

<b>ANÁLISE DE RENTABILIDADE (FINANCIAMENTO PELO PROGRAMA RPA -HABITAÇÃO ACESSÍVEL) <sup>(1)</sup></b>						
(Vpt = Vc × A × Ca × Cl × Cq × Cv)						
	<b>INVESTIMENTO NO EDIFÍCIO <sup>(2)</sup></b>	<b>RENDIMENTOS</b>		<b>ENCARGOS <sup>(3)</sup></b>		<b>TAXA DE COBERTURA</b>
	TOTAL	MENSAL	ANUAL	MENSAL	ANUAL	
TOTAL	135.000,00 €	1.455,24 €	17.462,88 €	1.013,71 €	12.164,48 €	143,60%
P/ Fogo	33.750,00 €	363,81 €	4.365,72 €	253,43 €	3.041,12 €	
Total por m²	450,00 €					
Taxa / Valor de financiamento	90%	121.500,00 €				
Imputável ao proprietário:		13.500,00 €				
Rendimento bruto: 12,94%				Retorno (anos): 8		
<b>1 - Estes cálculos foram obtidos a partir da aplicação disponível no site do IHRU, no pressuposto da obra durar 12 meses, a percentagem de financiamento ser a máxima de 90 %, a amortização do empréstimo ser realizada em 15 anos e a respetiva taxa de juro indicativa ser de 2,90 %.</b>						
<b>2 - Os valores apresentados referem-se à obra, projetos, taxas municipais e fiscalização</b>						
<b>3 - Os encargos apresentados são o somatório da amortização do empréstimo, valores de seguros, de manutenção e outros</b>						

<b>ESTIMATIVA DOS BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS</b>			
Vpt / Fogo: Estimado	IVA: 22.950,00 €	(dif.º 23%-6%)	IRS: 500,00 €
IMI / Fogo: 248,00 €	IMI: 4.960,00 €	4 fogos (isenção de 5 anos)	Subvenção: 5.000,00 €
<b>VALOR TOTAL:</b>			<b>33.410,00 €</b>

**NOTA: TODOS OS VALORES SÃO CALCULADOS A TÍTULO DE ESTIMATIVA, NÃO TENDO FUNÇÃO VINCULATIVA.**

## 1. ENQUADRAMENTO NO PDM

<p><b>ORDENAMENTO</b> QUALIFICAÇÃO DO SOLO</p>	<p><b>SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS</b> <b>E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA</b> ÁREAS SUJEITAS A SUSCETIBILIDADES E A PERIGOS NATURAIS, ANTRÓPICOS E TECNOLÓGICOS</p>
	
<p>ESPAÇO CENTRAL HISTÓRICO</p>	<p>SUSCETIBILIDADE MODERADA AO PERIGO DE SISMO</p>

- 1.1 A parcela de terreno em questão está totalmente inserida em solo urbano, ao qual se aplicam todos os art.º compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º, inclusive, do Regulamento do PDM, e está totalmente abrangida pela categoria de Espaço Central Histórico, ao qual se aplicam os art.º 63º, 66º e 67º do Regulamento do PDM.
- 1.2 Quanto a “Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública”, apenas é abrangida pela Suscetibilidade Moderada ao perigo de Sismo, relativa às “Áreas Sujeitas a Suscetibilidades e a Perigos Naturais, Antrópicos e Tecnológicos”, à qual se aplicam os art.º 20º e 21º do Regulamento do PDM.

## 2. POTENCIAL URBANÍSTICO – CENÁRIO POSSÍVEL

Da análise do contexto urbanístico envolvente, verifica-se que a frente edificada do lado arruamento onde se integra a operação urbanística, no troço de rua entre duas transversais, apresenta características morfotipológicas dominantes.

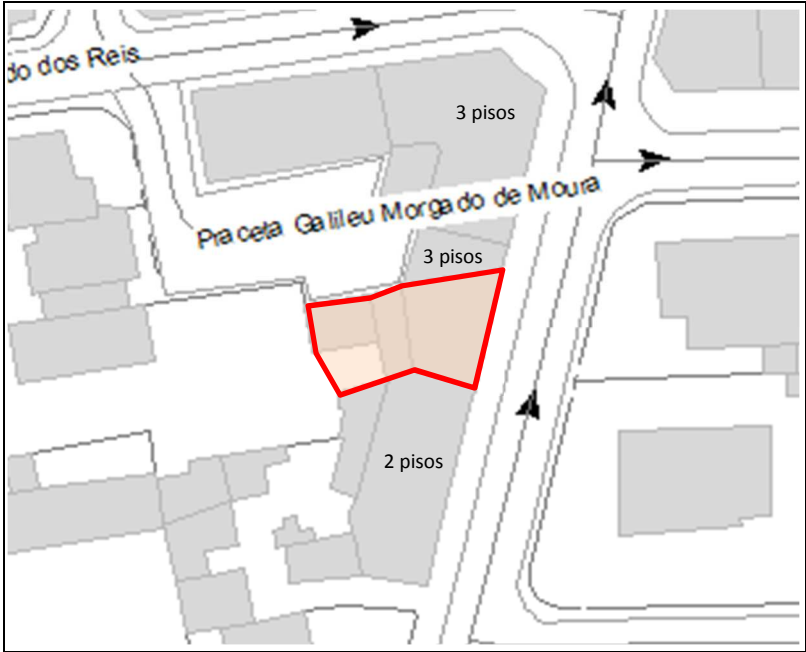
Neste caso, a análise é feita na R. 5 de Outubro, onde existe uma dominância verificada no número de pisos (2), no uso (habitação e comércio), e nos afastamentos (fronteiro-0m, laterais – 0m e tardoz – 0m), pelo que, face aos parâmetros urbanísticos existentes.

O edifício ocupa praticamente a totalidade da parcela de terreno em que se encontra implantado, possuindo 2 pisos, sendo que o piso térreo destina-se a comércio e o outro piso a habitação.

A construção existente possui características de interesse arquitetónico, reforçado pela coerência do conjunto em que se integra, pelo que se recomenda no essencial a sua manutenção. Considera-se necessária uma intervenção ao nível da fachada do piso térreo, de modo a respeitar a identidade do imóvel.

Aconselha-se ainda a recomposição do tardo do edifício, no sentido da criação de um espaço de logradouro com pelo menos 20% da área da parcela, tendo em vista a melhoria das condições de salubridade e permeabilidade. Nesta opção, admitir-se-á o aproveitamento do sótão para o uso habitacional.

Assim, a superfície de pavimento total poderá ascender aos 300,00 m<sup>2</sup>, com uso de comércio no piso térreo (dada à sua localização central) e habitação nos pisos superiores, até 3 fogos



**Figura 1**  
Planta de localização do existente

## | Edifício

<b>Localidade</b>	<b>Ano de construção</b>
Carcavelos ID-11	1920 - 97 anos
<b>Nº total de frações</b>	<b>Área bruta total do edifício</b>
4	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Propriedade</b>	<b>Localiza-se em área de reabilitação urbana?</b>
Propriedade horizontal	Sim

## | Investimento e financiamento

<b>Custo das obras nas frações</b>	<b>Investimento nas partes comuns</b>
135.000,00 €	0,00 €
<b>Investimento total no edifício</b>	<b>Custo por m<sup>2</sup> do total do edifício</b>
135.000,00 €	450,00 €
<b>Duração das obras em meses</b>	<b>Percentagem máxima de financiamento</b>
12	90,00%
<b>Prazo de amortização em meses</b>	<b>Taxa de juro fixa indicativa</b>
180	2,90%

## | Identificação das frações

Fração	Utilização	Ocupação	Tipologia habitacional	Regime de renda
A	Habitação	Arrendada	T2	Renda condicionada
B	Habitação	Arrendada	T2	Renda condicionada
C	Habitação	Arrendada	T2	Renda condicionada
D	Habitação	Arrendada	T2	Renda condicionada



## Rendas das frações

Fração	Valor patrimonial tributário	Coefficiente de vetustez	Área bruta privativa	Permilagem	Renda existente	Renda máxima após reabilitação	Renda a praticar
A	65.160,00 €	1.00	75 m <sup>2</sup>	250‰	0,00 €	363,81 €	363,81 €
B	65.160,00 €	1.00	75 m <sup>2</sup>	250‰	0,00 €	363,81 €	363,81 €
C	65.160,00 €	1.00	75 m <sup>2</sup>	250‰	0,00 €	363,81 €	363,81 €
D	65.160,00 €	1.00	75 m <sup>2</sup>	250‰	0,00 €	363,81 €	363,81 €
Total	-	-	300.00 m <sup>2</sup>	1000.00‰	-	-	1.455,24 €



## Despesas das frações

Fração	IMI	Taxas municipais	Seguros	Condomínio	Imposto sobre rendimentos	Outros encargos	Total de encargos
A	248,00 €	0,00 €	100,00 €	200,00 €	0,00 €	0,00 €	548,00 €
B	248,00 €	0,00 €	100,00 €	200,00 €	0,00 €	0,00 €	548,00 €
C	248,00 €	0,00 €	100,00 €	200,00 €	0,00 €	0,00 €	548,00 €
D	248,00 €	0,00 €	100,00 €	200,00 €	0,00 €	0,00 €	548,00 €
Total	992,00 €	0,00 €	400,00 €	800,00 €	0,00 €	0,00 €	2.192,00 €

## Investimento

Fração	Elegível	Investimento por fração	Investimento total	Financiamento	Renda a praticar	Prestação mensal do empréstimo	Custos mensais do edifício	Custos mensais da fração	Total de encargos	Taxa de cobertura
A	Sim	33.750,00 €	33.750,00 €	30.375,00 €	363,81 €	207,76 €	0,00 €	45,67 €	253,42 €	143,60%
B	Sim	33.750,00 €	33.750,00 €	30.375,00 €	363,81 €	207,76 €	0,00 €	45,67 €	253,42 €	143,60%
C	Sim	33.750,00 €	33.750,00 €	30.375,00 €	363,81 €	207,76 €	0,00 €	45,67 €	253,42 €	143,60%
D	Sim	33.750,00 €	33.750,00 €	30.375,00 €	363,81 €	207,76 €	0,00 €	45,67 €	253,42 €	143,60%
Total	-	135.000,00 €	135.000,00 €	121.500,00 €	1.455,24 €	831,02 €	0,00 €	182,67 €	1.013,69 €	143,60%

# AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO

## União das Freguesias Carcavelos-Parede

# CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Coordenadas GPS \_\_\_\_\_ Nº de Registo: Q204705E04 Núcleo: N20 Nº do DPM: \_\_\_\_\_

Rua/Av./Pc.: Rua Cinco de Outubro Nº: 161, 161A (ex-25, 25-

Localidade: Carcavelos Código Postal: 2775-562 Carcavelos Freguesia antiga: Carcavelos

Nº de Pisos: 2 Nº de fracções: 2 Nº Caixa CMC/Arquivo: 4453

Proprietário: Identificado



Edifício com sinais de abandono? Sim Protecção do Edifício: Não classificado

Elementos funcionais	Anomalias	Ponderação	Pontuação
1. Substrato de paredes exteriores:	Ligeiras	20	80
1.1 Revestimentos de paredes exteriores:	Graves	10	20
2. Cobertura:	Graves	30	60
3. Elementos salientes:	Graves	15	30
4. Caixilharia e portas:	Ligeiras	10	40
5. Dispositivos de protecção contra queda:	Ligeiras	15	60

Total das pontuações: 290

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis: 100

**Índice de anomalias: 2,90**

Nível de anomalias: Médias

### Condicionantes à Avaliação

Verifica-se um elemento funcional "Cobertura" ou "Paredes exteriores" com nível "Grave"? Sim

Existe pelo menos um elemento funcional com nível "Muito Grave" ou pelo menos dois elementos funcionais com nível "Grave"? Sim

Verificam-se indícios de danos estruturais? Não

### Obs:

- Catálogo de Inventário-Nível II – ID46 (antigo PDM).
- Farmácia "Central" no piso térreo.
- Revestimento (pintura) enfolado, descascar em áreas pontuais e com ataque de agentes biológicos. .
- Platibanda com ataque de agentes biológicos.
- Chaminé com desagregação ou com ataque biológico.

Avaliação do Estado de Conservação: Mau Edifício degradado? Sim Verificar em 2018

Inserido por: Teresa Soares Avaliado por: Hélia Gomes Verificado por: António Augusto e José Vale

Inserido em: 20-10-2010 Avaliado em: 27-08-2010 Verificado em: 06-06-2017

Alterado por: António Augusto

Alterado em: 16-06-2017

Dirigente: \_\_\_\_\_

Executivo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

# AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO

União das Freguesias Carcavelos-Parede

# CASCAIS

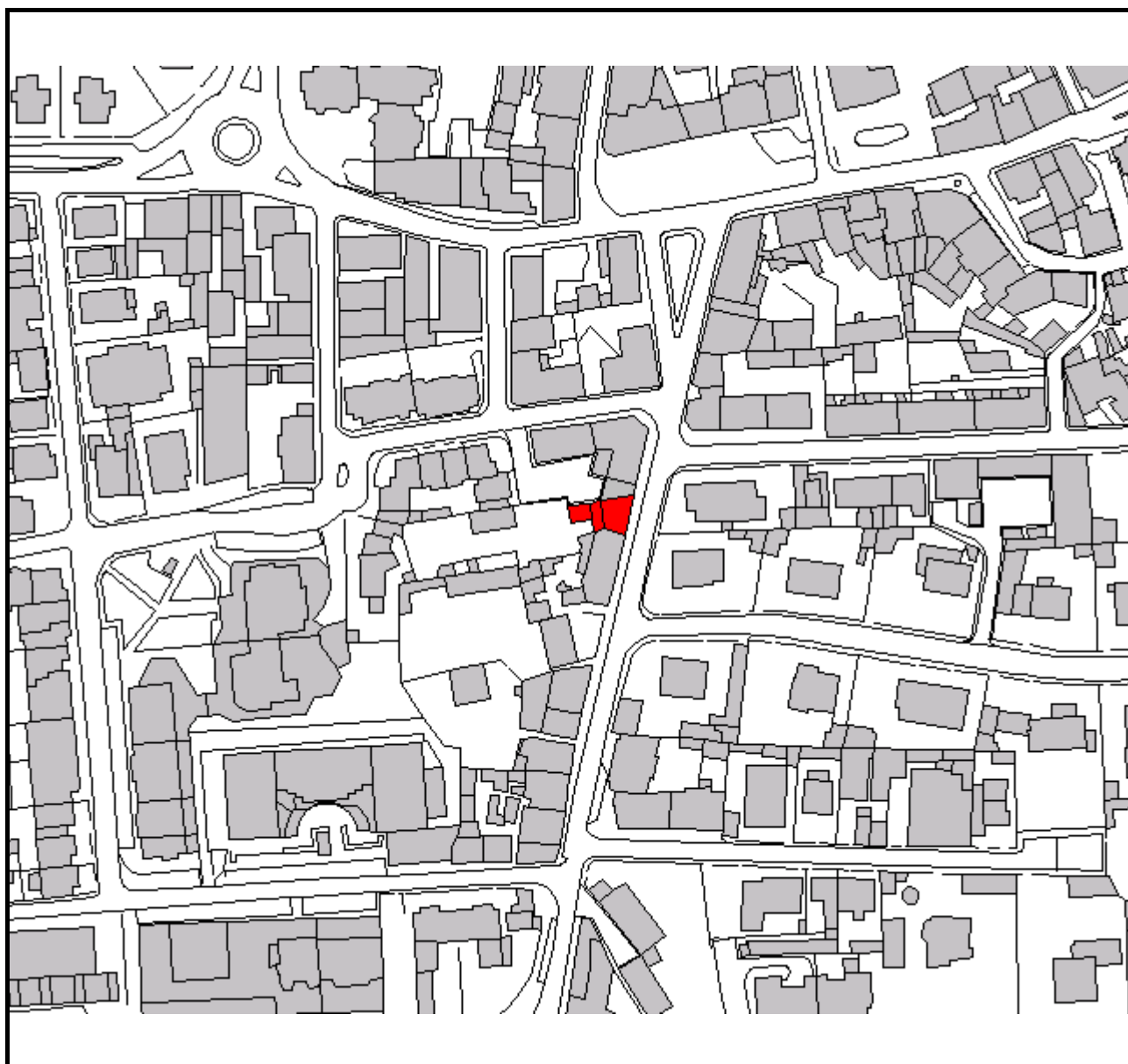
CÂMARA MUNICIPAL

Nº de Registo: Q204705E04 Núcleo: N20 Localidade: Carcavelos

Rua/Av./Pc.: Rua Cinco de Outubro Nº: 161.161A C

Freguesia antiga: Carcavelos Reg. Predial Conservatória: \_\_\_\_\_

Artº Rústico/Secção: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Artº Matricial Antigo: 00083 Artº Matricial Novo 00122

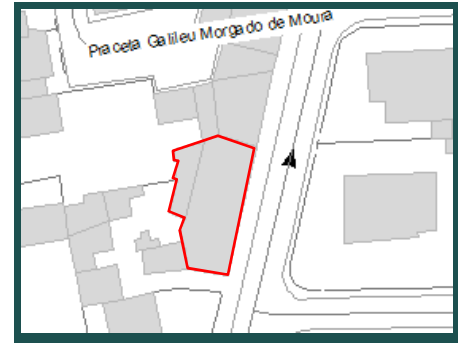


<b>IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO</b>	<b>ID: 12</b>
REGISTO CMC / DREU: N20 - Q204705 E05	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR: Mau	
NÍVEL DE ANOMALIAS: Graves	
Morada: R. 5 de Outubro	nº 25

<b>DATA:</b> 11 de maio de 2017
<b>ARU:</b> 35
<b>LOCALIDADE</b> Carcavelos
<b>FREGUESIA</b> U. F. Carcavelos e Parede



<b>CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL FACE AO PDM</b>
O PDM de Cascais classifica esta propriedade, na sua totalidade, como solo urbano, e qualifica-a com a categoria de Espaço Residencial.
Aplicam-se ao solo urbano os artigos compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º do Regulamento do PDM e, especificamente para este caso, os art.º 63º, 66º e 67º desse mesmo regulamento.



<b>CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE</b>	
<i>As áreas do imóvel existente foram obtidas a partir de medições efetuadas na cartografia disponibilizada em SIG.</i>	
Morfologia: Edifício	Agrupamento: Confinante
Volumetria: 2 pisos	Pisos abaixo do solo: 0
Ano de Construção:	Licença de utilização:
Área da propriedade: 223,00 m <sup>2</sup>	Área de implantação: 223,00 m <sup>2</sup>
Superfície de pavimento: 446,00 m <sup>2</sup>	Uso / Funções: Hab. / Comércio

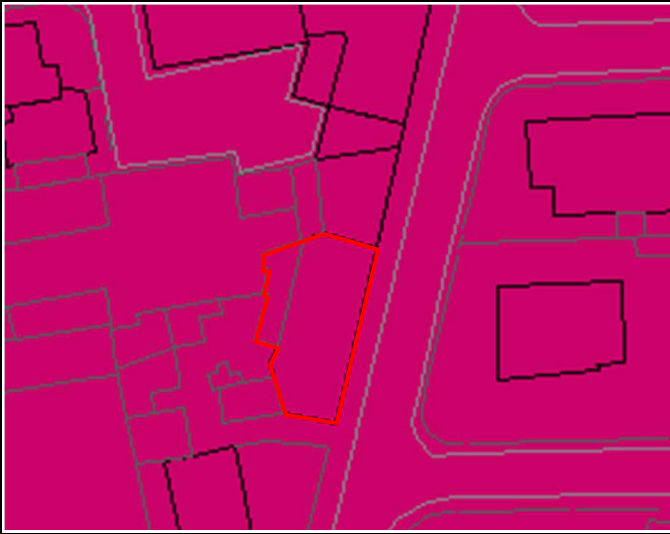

<b>POTENCIAL URBANÍSTICO - SIMULAÇÃO CONSIDERANDO A EXISTÊNCIA DE PARÂMETROS DE DOMINÂNCIA</b>			
<b>AMPLIAÇÃO:</b>	Aconselha-se a recomposição do tardo do edifício, no sentido da criação de um espaço de logradouro, com pelo menos 20% da área da parcela, tendo em vista a melhoria das condições de salubridade e permeabilidade. Nesta opção, admitir-se-á o aproveitamento do sótão para o uso habitacional.		<b>DEMOLIÇÃO:</b>
		Este imóvel faz um conjunto arquitetónico com o confinante a norte, que interessa preservar, pelo menos ao nível das fachadas principais, pelo que estas devem ser mantidas e recuperadas.	
<b>OS PARAMETROS E OS VALORES APRESENTADOS SÃO MERAMENTE INDICATIVOS E RESULTAM DE UMA SIMULAÇÃO QUE ESTABELECE UM CENÁRIO POSSÍVEL DENTRO DOS CONDICIONAMENTOS DO REGULAMENTO DO PDM DE CASCAIS.</b>			
Área do lote ou parcela: 223,00 m <sup>2</sup>	nº de pisos acima do solo: 2 + sótão		
Superfície de pavimento: 460,00 m <sup>2</sup>	Existência de alinhamentos: existente		
nº de fogos: 6	5 + comércio	Área máxima de impermeabilização: 178,40 m <sup>2</sup>	
Afastamentos:	fronteiro: 0,00 m	tardo: 6,00 m	laterais: 0,00 m
Dotação de estacionamento:	lugares privados: Regime excecional previsto no art.º 123 do PDM	Cedências:	espaços verdes: Aplica-se o Regulamento Municipal equipamento de utilidade pública:

<b>ANÁLISE DE RENTABILIDADE (FINANCIAMENTO PELO PROGRAMA RPA -HABITAÇÃO ACESSÍVEL) <sup>(1)</sup></b>						
(Vpt = Vc × A × Ca × Cl × Cq × Cv)						
	<b>INVESTIMENTO NO EDIFÍCIO <sup>(2)</sup></b>		<b>RENDIMENTOS</b>		<b>ENCARGOS <sup>(3)</sup></b>	
	<b>TOTAL</b>		<b>MENSAL</b>	<b>ANUAL</b>	<b>MENSAL</b>	<b>ANUAL</b>
<b>TOTAL</b>	276.000,00 €		1.541,88 €	18.502,56 €	1.451,06 €	17.412,72 €
<b>P/ Fogo</b>	46.000,00 €		256,98 €	3.083,76 €	241,8 €	2.902,12 €
<b>Total por m<sup>2</sup></b>	600,00 €					
<b>Taxa / Valor de financiamento</b>	65%	179.400,00 €				
<b>Imputável ao proprietário:</b>	96.600,00 €					
<b>Rendimento bruto: 6,70%</b>			<b>Retorno (anos): 15</b>			
<b>1 - Estes cálculos foram obtidos a partir da aplicação disponível no site do IHRU, no pressuposto da obra durar 12 meses, a percentagem de financiamento ser a máxima de 90 %, a amortização do empréstimo ser realizada em 15 anos e a respetiva taxa de juro indicativa ser de 2,90 %.</b>						
<b>2 - Os valores apresentados referem-se à obra, projetos, taxas municipais e fiscalização</b>						
<b>3 - Os encargos apresentados são o somatório da amortização do empréstimo, valores de seguros, de manutenção e outros</b>						

<b>ESTIMATIVA DOS BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS</b>			
Vpt / Fogo: ESTIMADO	IVA: 46.920,00 €	(dif.º 23%-6%)	IRS: 500,00 €
IMI / Fogo: 248,00 €	IMI: 7.440,00 €	6 fogos (isenção de 5 anos)	Subvenção: 5.000,00 €
			<b>VALOR TOTAL: 59.860,00 €</b>

**NOTA: TODOS OS VALORES SÃO CALCULADOS A TÍTULO DE ESTIMATIVA, NÃO TENDO FUNÇÃO VINCULATIVA.**

## 1. ENQUADRAMENTO NO PDM

<p><b>ORDENAMENTO</b> QUALIFICAÇÃO DO SOLO</p>	<p><b>SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS</b> <b>E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA</b> ÁREAS SUJEITAS A SUSCETIBILIDADES E A PERIGOS NATURAIS, ANTRÓPICOS E TECNOLÓGICOS</p>
	
<p>ESPAÇO CENTRAL HISTÓRICO</p>	<p>SUSCETIBILIDADE MODERADA AO PERIGO DE SISMO</p>

- 1.1 A parcela de terreno em questão está totalmente inserida em solo urbano, ao qual se aplicam todos os art.º compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º, inclusive, do Regulamento do PDM, e está totalmente abrangida pela categoria de Espaço Central Histórico, ao qual se aplicam os art.º 63º, 66º e 67º do Regulamento do PDM.
- 1.2 Quanto a “Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública”, apenas é abrangida pela Suscetibilidade Moderada ao perigo de Sismo, relativa às “Áreas Sujeitas a Suscetibilidades e a Perigos Naturais, Antrópicos e Tecnológicos”, à qual se aplicam os art.º 20º e 21º do Regulamento do PDM.

## 2. POTENCIAL URBANÍSTICO – CENÁRIO POSSÍVEL

Da análise do contexto urbanístico envolvente, verifica-se que a frente edificada do lado arruamento onde se integra a operação urbanística, no troço de rua entre duas transversais, apresenta características morfotipológicas dominantes.

Neste caso, a análise é feita na R. 5 de Outubro, onde existe uma dominância verificada no número de pisos (2), no uso (habitação e comércio), e nos afastamentos (fronteiro-0m, laterais – 0m e tardo – 0m).

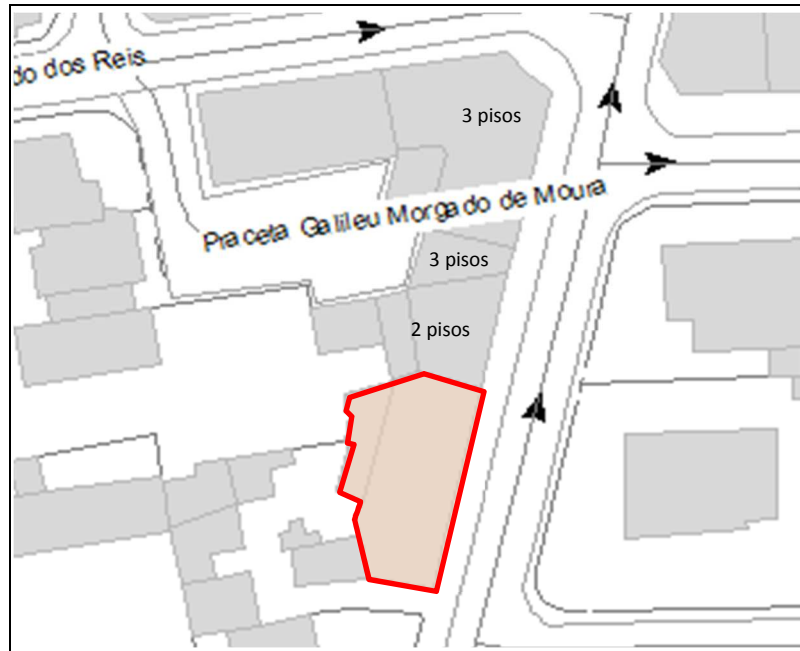
Este ocupa a totalidade da parcela de terreno em que se encontra implantado, possuindo 2 pisos, destinados a habitação.

A construção existente possui características de interesse arquitetónico, reforçado pela coerência do conjunto em que se integra, pelo que se recomenda no essencial a sua manutenção.

Aconselha-se ainda a recomposição do tardo do edifício, no sentido da criação de um espaço de logradouro, com pelo menos 20% da área da parcela, tendo em vista a melhoria das condições de salubridade e permeabilidade. Nesta opção, admitir-se-á o aproveitamento do sótão para o uso habitacional.

Assim, a superfície de pavimento total poderá ascender aos 460,00 m<sup>2</sup> (valor estimado), com possibilidade de uso de comércio no piso térreo (dada à sua localização central) e habitação nos pisos superiores, até 5 fogos.

Dada a possibilidade da solução contemplar mais de 5 unidades de utilização, e por se tratar de uma operação urbanística de impacte relevante, fica sujeita ao regime de compensações previsto no respetivo Regulamento Municipal.



**Figura 1**  
Planta de localização do existente



## | Edifício

<b>Localidade</b>	<b>Ano de construção</b>
Carcavelos ID-12	1920 - 97 anos
<b>Nº total de frações</b>	<b>Área bruta total do edifício</b>
6	460,00 m <sup>2</sup>
<b>Propriedade</b>	<b>Localiza-se em área de reabilitação urbana?</b>
Propriedade horizontal	Sim

## | Investimento e financiamento

<b>Custo das obras nas frações</b>	<b>Investimento nas partes comuns</b>
276.000,00 €	0,00 €
<b>Investimento total no edifício</b>	<b>Custo por m<sup>2</sup> do total do edifício</b>
276.000,00 €	600,00 €
<b>Duração das obras em meses</b>	<b>Percentagem máxima de financiamento</b>
12	65,00%
<b>Prazo de amortização em meses</b>	<b>Taxa de juro fixa indicativa</b>
180	2,90%



## | Identificação das frações

Fração	Utilização	Ocupação	Tipologia habitacional	Regime de renda
A	Habitação	Arrendada	T2	Renda condicionada
B	Habitação	Arrendada	T2	Renda condicionada
C	Habitação	Arrendada	T2	Renda condicionada
D	Habitação	Arrendada	T2	Renda condicionada
E	Habitação	Arrendada	T2	Renda condicionada
F	Habitação	Arrendada	T2	Renda condicionada

## Rendas das frações

Fração	Valor patrimonial tributário	Coefficiente de vetustez	Área bruta privativa	Permilagem	Renda existente	Renda máxima após reabilitação	Renda a praticar
A	46.026,00 €	1.00	77.00 m <sup>2</sup>	167.00‰	0,00 €	256,98 €	256,98 €
B	46.026,00 €	1.00	77.00 m <sup>2</sup>	167.00‰	0,00 €	256,98 €	256,98 €
C	46.026,00 €	1.00	76.00 m <sup>2</sup>	166.00‰	0,00 €	256,98 €	256,98 €
D	46.026,00 €	1.00	77.00 m <sup>2</sup>	167.00‰	0,00 €	256,98 €	256,98 €
E	46.026,00 €	1.00	76.00 m <sup>2</sup>	166.00‰	0,00 €	256,98 €	256,98 €
F	46.026,00 €	1.00	77.00 m <sup>2</sup>	167.00‰	0,00 €	256,98 €	256,98 €
Total	-	-	460.00 m <sup>2</sup>	1000.00‰	-	-	1.541,88 €

**Despesas das frações**

Fração	IMI	Taxas municipais	Seguros	Condomínio	Imposto sobre rendimentos	Outros encargos	Total de encargos
A	248,00 €	0,00 €	100,00 €	100,00 €	0,00 €	0,00 €	448,00 €
B	248,00 €	0,00 €	100,00 €	100,00 €	0,00 €	0,00 €	448,00 €
C	248,00 €	0,00 €	100,00 €	100,00 €	0,00 €	0,00 €	448,00 €
D	248,00 €	0,00 €	100,00 €	100,00 €	0,00 €	0,00 €	448,00 €
E	248,00 €	0,00 €	100,00 €	100,00 €	0,00 €	0,00 €	448,00 €
F	248,00 €	0,00 €	100,00 €	100,00 €	0,00 €	0,00 €	448,00 €
Total	1.488,00 €	0,00 €	600,00 €	600,00 €	0,00 €	0,00 €	2.688,00 €

## Investimento

Fração	Elegível	Investimento por fração	Investimento total	Financiamento	Renda a praticar	Prestação mensal do empréstimo	Custos mensais do edifício	Custos mensais da fração	Total de encargos	Taxa de cobertura
A	Sim	46.000,00 €	46.000,00 €	29.900,00 €	256,98 €	204,51 €	0,00 €	37,33 €	241,84 €	106,30%
B	Sim	46.000,00 €	46.000,00 €	29.900,00 €	256,98 €	204,51 €	0,00 €	37,33 €	241,84 €	106,30%
C	Sim	46.000,00 €	46.000,00 €	29.900,00 €	256,98 €	204,51 €	0,00 €	37,33 €	241,84 €	106,30%
D	Sim	46.000,00 €	46.000,00 €	29.900,00 €	256,98 €	204,51 €	0,00 €	37,33 €	241,84 €	106,30%
E	Sim	46.000,00 €	46.000,00 €	29.900,00 €	256,98 €	204,51 €	0,00 €	37,33 €	241,84 €	106,30%
F	Sim	46.000,00 €	46.000,00 €	29.900,00 €	256,98 €	204,51 €	0,00 €	37,33 €	241,84 €	106,30%
Total	-	276.000,00 €	276.000,00 €	179.400,00 €	1.541,88 €	1.227,04 €	0,00 €	224,00 €	1.451,04 €	106,30%

# AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO

## União das Freguesias Carcavelos-Parede

# CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Coordenadas GPS \_\_\_\_\_ Nº de Registo: Q204705E05 Núcleo: N20 Nº do DPM: \_\_\_\_\_

Rua/Av./Pc.: Rua Cinco de Outubro Nº: 23

Localidade: Carcavelos Código Postal: 2775-562 Carcavelos Freguesia antiga: Carcavelos

Nº de Pisos: 2 Nº de fracções: 4 Nº Caixa CMC/Arquivo: Não tem

Proprietário: Identificado



Edifício com sinais de abandono? Sim Protecção do Edifício: Não classificado

Elementos funcionais	Anomalias	Ponderação	Pontuação
1. Substrato de paredes exteriores:	Graves	20	40
1.1 Revestimentos de paredes exteriores:	Muito Graves	10	10
2. Cobertura:	Não se aplica	30	0
3. Elementos salientes:	Muito Graves	15	15
4. Caixilharia e portas:	Muito Graves	10	10
5. Dispositivos de protecção contra queda:	Médias	15	45
Total das pontuações:			120
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis:		70	
<b>Índice de anomalias:</b>			<b>1,71</b>

Nível de anomalias: Graves

### Obs:

Catálogo de Inventário-Nível II – ID1113 (antigo PDM).  
 Danos visíveis por fendilhação (canto superior sul).  
 Placas de revestimento (reboco) em queda para a via pública. Revestimento (pintura) a descascar em áreas pontuais e/ou envelhecida com ataque de agentes biológicos.  
 Antena quebrada.  
 Os vãos apresentam caixilhos a exigir substituição total.  
 Cablagem pelo exterior dissonante.

Condicionantes à Avaliação	
Verifica-se um elemento funcional "Cobertura" ou "Paredes exteriores" com nível "Grave"?	<u>Sim</u>
Existe pelo menos um elemento funcional com nível "Muito Grave" ou pelo menos dois elementos funcionais com nível "Grave"?	<u>Sim</u>
Verificam-se indícios de danos estruturais?	<u>Sim</u>

Avaliação do Estado de Conservação: Mau Edifício degradado? Sim Verificar em 2018

Inserido por: Luísa Machado Avaliado por: António Augusto Verificado por: António Augusto e José Vale

Inserido em: 24-01-2008 Avaliado em: 23-10-2012 Verificado em: 07-02-2017

Alterado por: António Augusto

Alterado em: 08-02-2017

Dirigente: \_\_\_\_\_ Executivo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_ Data: \_\_\_\_\_

AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO  
União das Freguesias Carcavelos-Parede

CASCAIS

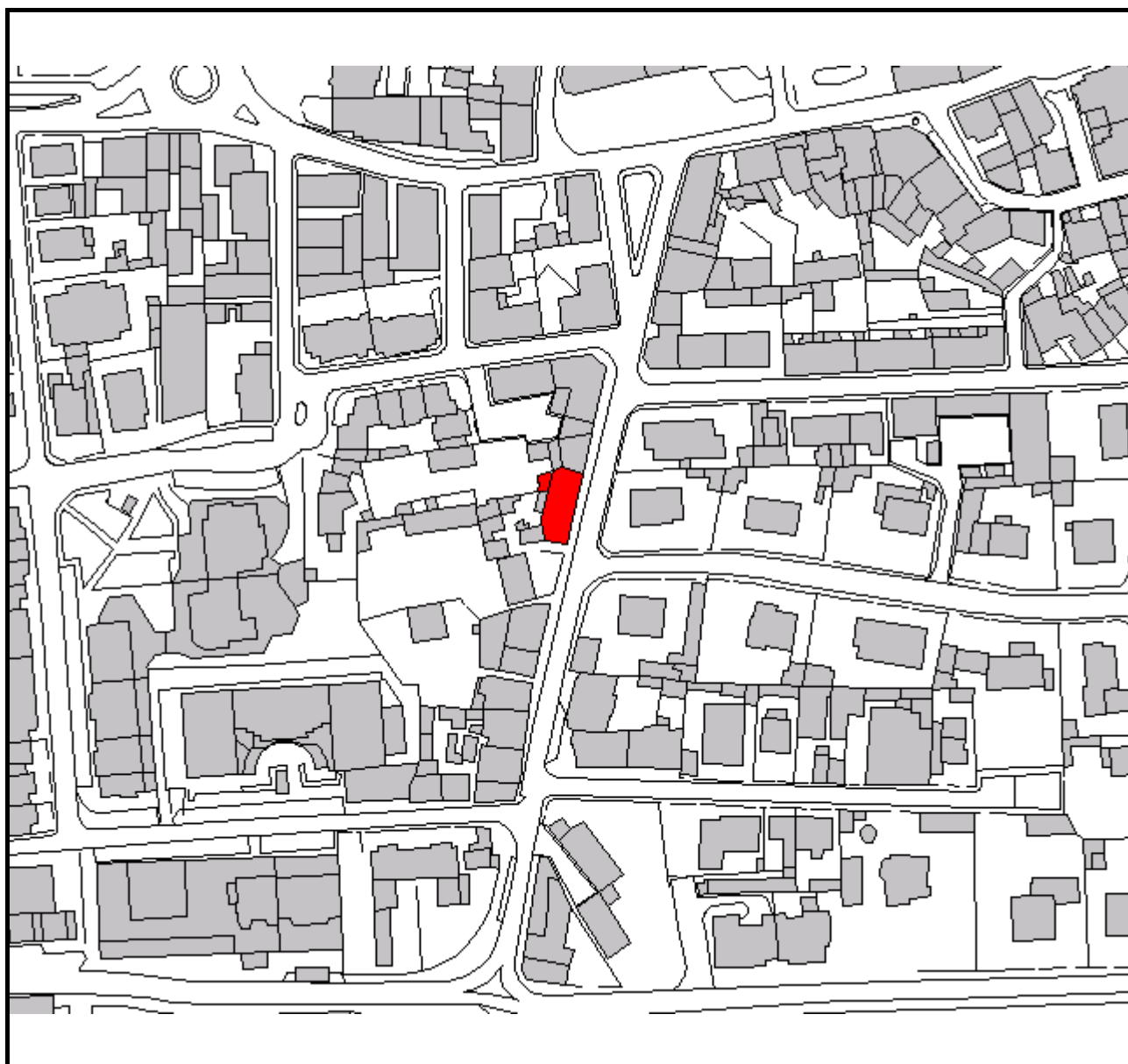
CÂMARA MUNICIPAL

Nº de Registo: Q204705E05 Núcleo: N20 Localidade: Carcavelos

Rua/Av./Pc.: Rua Cinco de Outubro Nº: 23

Freguesia antiga: Carcavelos Reg. Predial Conservatória: 03841

Artº Rústico/Secção:            /            Artº Matricial Antigo: 0082 Artº Matricial Novo 00121



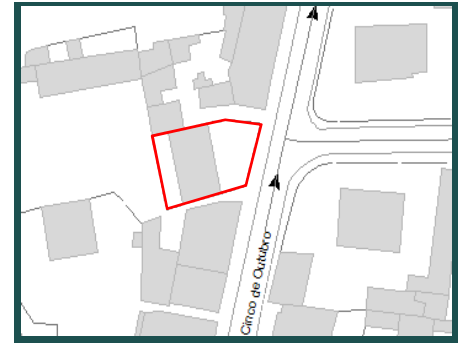
<b>IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO</b>	<b>ID: 13</b>
REGISTO CMC / DREU: N20 - Q204705 E12	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR: Péssimo	
NÍVEL DE ANOMALIAS: Muito graves	
Morada: R. 5 de Outubro nº 127 (ou nº 21 pelo "street view")	

<b>DATA:</b> 11 de maio de 2017
<b>ARU:</b> 35
<b>LOCALIDADE</b> Carcavelos
<b>FREGUESIA</b> U. F. Carcavelos e Parede



<b>CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL FACE AO PDM</b>
O PDM de Cascais classifica esta propriedade, na sua totalidade, como solo urbano, e qualifica-a com a categoria de Espaço Residencial. Aplicam-se ao solo urbano os artigos compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º do Regulamento do PDM e, especificamente para este caso, os art.º 63º, 66º e 67º desse mesmo regulamento.

<b>CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE</b>	
<i>As áreas do imóvel existente foram obtidas a partir da consulta do processo nº 9.617 / 2003</i>	
Morfologia: Edifício	Agrupamento: Confinante
Volumetria: 2 pisos	Pisos abaixo do solo: 0
Ano de Construção:	Licença de utilização:
Área da propriedade: 280,00 m²	Área de implantação: 120,00 m²
Superfície de pavimento: 240,00 m²	Uso / Funções: Habitação



<b>POTENCIAL URBANÍSTICO - SIMULAÇÃO CONSIDERANDO A EXISTÊNCIA DE PARÂMETROS DE DOMINÂNCIA</b>	
<b>AMPLIAÇÃO:</b> Por ser vizinho de um edifício com 3 pisos (a sul), admitir-se-á a construção de um sótão habitável, de modo a assegurar a sua transição volumétrica.	<b>DEMOLIÇÃO:</b> A construção existente possui características arquitetónicas de conjunto (com os edifícios a norte), pelo que se recomenda a sua manutenção, em particular a sua fachada principal.

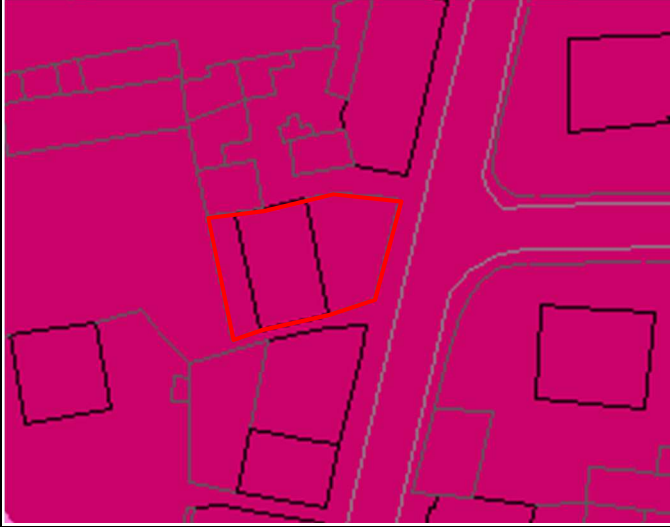
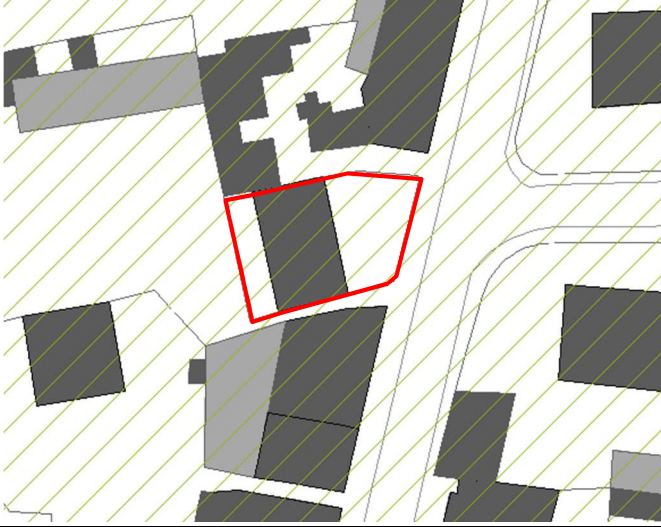
<b>OS PARAMETROS E OS VALORES APRESENTADOS SÃO MERAMENTE INDICATIVOS E RESULTAM DE UMA SIMULAÇÃO QUE ESTABELECE UM CENÁRIO POSSÍVEL DENTRO DOS CONDICIONAMENTOS DO REGULAMENTO DO PDM DE CASCAIS.</b>			
Área do lote ou parcela: 280,00 m²	nº de pisos acima do solo: 2 + sótão	Superfície de pavimento: 300,00 m²	Existência de alinhamentos: não
nº de fogos: 5	Área máxima de impermeabilização: 224,00 m²	Afastamentos: <b>fronteiro:</b> o existente	<b>tardoz:</b> o existente <b>laterais:</b> 0,00 m
Dotação de estacionamento: <b>lugares privados:</b> Regime excecional previsto no art.º 123 do PDM	<b>lugares públicos:</b> 123 do PDM	<b>Cedências:</b>	<b>espaços verdes:</b> equipamento de utilidade pública: n/a

<b>ANÁLISE DE RENTABILIDADE (FINANCIAMENTO PELO PROGRAMA RPA -HABITAÇÃO ACESSÍVEL) <sup>(1)</sup></b> (Vpt = Vc × A × Ca × Cl × Cq × Cv)						
	<b>INVESTIMENTO NO EDIFÍCIO <sup>(2)</sup></b>	<b>RENDIMENTOS</b>		<b>ENCARGOS <sup>(3)</sup></b>		<b>TAXA DE COBERTURA</b>
<b>TOTAL</b>	225.000,00 €	<b>MENSAL</b>	<b>ANUAL</b>	<b>MENSAL</b>	<b>ANUAL</b>	100,80%
<b>P/ Fogo</b>	45.000,00 €	1.284,90 €	15.418,80 €	1.275,17 €	15.302,00 €	
<b>Total por m²</b>	750,00 €	256,98 €	3.083,76 €	255,03 €	3.060,40 €	
<b>Taxa / Valor de financiamento</b>	<b>70%</b>	157.500,00 €				
<b>Imputável ao proprietário:</b>	67.500,00 €					
<b>Rendimento bruto:</b>	<b>6,85%</b>			<b>Retorno (anos):</b>	<b>15</b>	
<b>1 - Estes cálculos foram obtidos a partir da aplicação disponível no site do IHRU, no pressuposto da obra durar 12 meses, a percentagem de financiamento ser a máxima de 90 %, a amortização do empréstimo ser realizada em 15 anos e a respetiva taxa de juro indicativa ser de 2,90 %.</b>						
<b>2 - Os valores apresentados referem-se à obra, projetos, taxas municipais e fiscalização</b>						
<b>3 - Os encargos apresentados são o somatório da amortização do empréstimo, valores de seguros, de manutenção e outros</b>						

<b>ESTIMATIVA DOS BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS</b>			
Vpt / Fogo: 0,00 €	IVA: 38.250,00 € (dif.º 23%-6%)	IRS: 500,00 €	<b>VALOR TOTAL: 48.125,00 €</b>
IMI / Fogo: 175,00 €	IMI: 4.375,00 € 5 fogos (isenção de 5 anos)	Subvenção: 5.000,00 €	

**NOTA: TODOS OS VALORES SÃO CALCULADOS A TÍTULO DE ESTIMATIVA, NÃO TENDO FUNÇÃO VINCULATIVA.**

## 1. ENQUADRAMENTO NO PDM

<p><b>ORDENAMENTO</b> QUALIFICAÇÃO DO SOLO</p>	<p><b>SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS</b> <b>E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA</b> ÁREAS SUJEITAS A SUSCETIBILIDADES E A PERIGOS NATURAIS, ANTRÓPICOS E TECNOLÓGICOS</p>
	
<p>ESPAÇO CENTRAL HISTÓRICO</p>	<p>SUSCETIBILIDADE MODERADA AO PERIGO DE SISMO</p>

- 1.1 A parcela de terreno em questão está totalmente inserida em solo urbano, ao qual se aplicam todos os art.º compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º, inclusive, do Regulamento do PDM, e está totalmente abrangida pela categoria de Espaço Central Histórico, ao qual se aplicam os art.º 63º, 66º e 67º do Regulamento do PDM.
- 1.2 Quanto a “Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública”, apenas é abrangida pela Suscetibilidade Moderada ao perigo de Sismo, relativa às “Áreas Sujeitas a Suscetibilidades e a Perigos Naturais, Antrópicos e Tecnológicos”, à qual se aplicam os art.º 20º e 21º do Regulamento do PDM.

## 2. POTENCIAL URBANÍSTICO – CENÁRIO POSSÍVEL

Da análise do contexto urbanístico envolvente, verifica-se que a frente edificada do lado arruamento onde se integra a operação urbanística, no troço de rua entre duas transversais, apresenta características morfotipológicas dominantes.

Neste caso, a dominância é verificada no número de pisos (2), no uso (habitação e comércio), nos afastamentos existentes (fronteiro - 0 m, laterais – 0m e tardoz – variável) verificados nos edifícios confinantes (ver figura 1 na página seguinte).

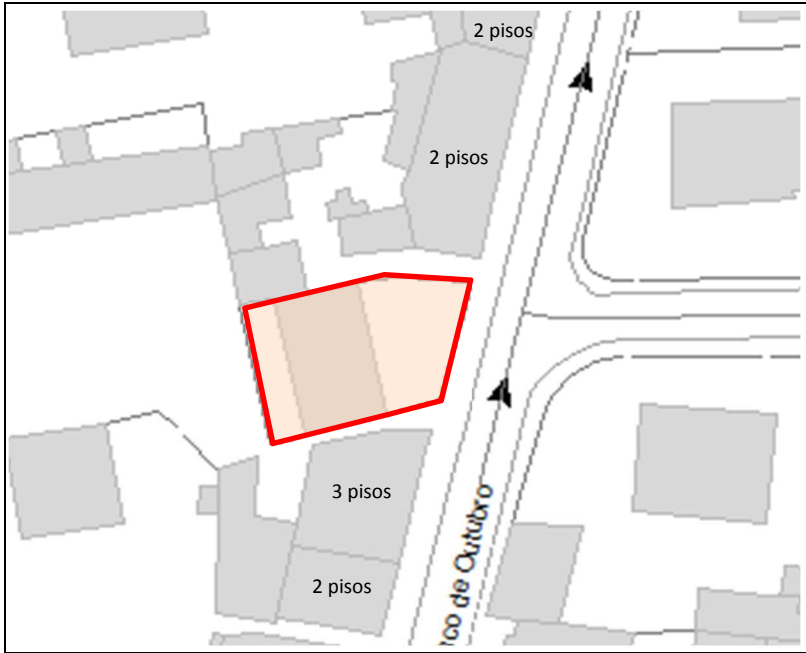
O imóvel em questão ocupa cerca de 50% da parcela de terreno em que se encontra, e tem 2 pisos, ambos destinados a habitação.

A construção existente possui características arquitetónicas de conjunto (com os edifícios a norte), pelo que se recomenda a sua manutenção, em particular a sua fachada principal. Possui uma avaliação de péssimo, relativamente ao seu estado de conservação, pelo que deve ser objeto de uma operação de reabilitação profunda.

Por ser vizinho de um edifício com 3 pisos (a sul), admitir-se-á a construção de um sótão habitável, de modo a assegurar a sua transição volumétrica.

A superfície de pavimento total poderá ascender aos 300,00 m<sup>2</sup>, e o uso será de habitação, até 5 fogos.





**Figura 1**  
Planta de localização do existente

## | Edifício

<b>Localidade</b>	<b>Ano de construção</b>
Carcavelos ID-13	1920 - 97 anos
<b>Nº total de frações</b>	<b>Área bruta total do edifício</b>
5	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Propriedade</b>	<b>Localiza-se em área de reabilitação urbana?</b>
Propriedade horizontal	Sim

## | Investimento e financiamento

<b>Custo das obras nas frações</b>	<b>Investimento nas partes comuns</b>
225.000,00 €	0,00 €
<b>Investimento total no edifício</b>	<b>Custo por m<sup>2</sup> do total do edifício</b>
225.000,00 €	750,00 €
<b>Duração das obras em meses</b>	<b>Percentagem máxima de financiamento</b>
12	70,00%
<b>Prazo de amortização em meses</b>	<b>Taxa de juro fixa indicativa</b>
180	2,90%

## | Identificação das frações

Fração	Utilização	Ocupação	Tipologia habitacional	Regime de renda
A	Habitação	Arrendada	T1	Renda condicionada
B	Habitação	Arrendada	T1	Renda condicionada
C	Habitação	Arrendada	T1	Renda condicionada
D	Habitação	Arrendada	T1	Renda condicionada
E	Habitação	Arrendada	T1	Renda condicionada

## Rendas das frações

Fração	Valor patrimonial tributário	Coefficiente de vetustez	Área bruta privativa	Permilagem	Renda existente	Renda máxima após reabilitação	Renda a praticar
A	46.026,00 €	1.00	60.00 m <sup>2</sup>	200.00‰	0,00 €	256,98 €	256,98 €
B	46.026,00 €	1.00	60.00 m <sup>2</sup>	200.00‰	0,00 €	256,98 €	256,98 €
C	46.026,00 €	1.00	60.00 m <sup>2</sup>	200.00‰	0,00 €	256,98 €	256,98 €
D	46.026,00 €	1.00	60.00 m <sup>2</sup>	200.00‰	0,00 €	256,98 €	256,98 €
E	46.026,00 €	1.00	60.00 m <sup>2</sup>	200.00‰	0,00 €	256,98 €	256,98 €
Total	-	-	300.00 m <sup>2</sup>	1000.00‰	-	-	1.284,90 €

## Despesas das frações

Fração	IMI	Taxas municipais	Seguros	Condomínio	Imposto sobre rendimentos	Outros encargos	Total de encargos
A	175,00 €	0,00 €	100,00 €	200,00 €	0,00 €	0,00 €	475,00 €
B	175,00 €	0,00 €	100,00 €	200,00 €	0,00 €	0,00 €	475,00 €
C	175,00 €	0,00 €	100,00 €	200,00 €	0,00 €	0,00 €	475,00 €
D	175,00 €	0,00 €	100,00 €	200,00 €	0,00 €	0,00 €	475,00 €
E	175,00 €	0,00 €	100,00 €	200,00 €	0,00 €	0,00 €	475,00 €
Total	875,00 €	0,00 €	500,00 €	1.000,00 €	0,00 €	0,00 €	2.375,00 €

## Investimento

Fração	Elegível	Investimento por fração	Investimento total	Financiamento	Renda a praticar	Prestação mensal do empréstimo	Custos mensais do edifício	Custos mensais da fração	Total de encargos	Taxa de cobertura
A	Sim	45.000,00 €	45.000,00 €	31.500,00 €	256,98 €	215,45 €	0,00 €	39,58 €	255,03 €	100,80%
B	Sim	45.000,00 €	45.000,00 €	31.500,00 €	256,98 €	215,45 €	0,00 €	39,58 €	255,03 €	100,80%
C	Sim	45.000,00 €	45.000,00 €	31.500,00 €	256,98 €	215,45 €	0,00 €	39,58 €	255,03 €	100,80%
D	Sim	45.000,00 €	45.000,00 €	31.500,00 €	256,98 €	215,45 €	0,00 €	39,58 €	255,03 €	100,80%
E	Sim	45.000,00 €	45.000,00 €	31.500,00 €	256,98 €	215,45 €	0,00 €	39,58 €	255,03 €	100,80%
Total	-	225.000,00 €	225.000,00 €	157.500,00 €	1.284,90 €	1.077,26 €	0,00 €	197,92 €	1.275,17 €	100,80%

# AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO

União das Freguesias Carcavelos-Parede

# CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Coordenadas GPS \_\_\_\_\_ Nº de Registo: Q204705E12 Núcleo: N20 Nº do DPM: \_\_\_\_\_

Rua/Av./Pc.: Rua Cinco de Outubro Nº: 127, 127-A (antigo 21)

Localidade: Carcavelos Código Postal: 2775-562 Carcavelos Freguesia antiga: Carcavelos

Nº de Pisos: 2 Nº de fracções: 1 Nº Caixa CMC/Arquivo: 14074

Proprietário: Identificado



Edifício com sinais de abandono? Sim Protecção do Edifício: Não classificado

Elementos funcionais	Anomalias	Ponderação	Pontuação
1. Substrato de paredes exteriores:	Graves	20	40
1.1 Revestimentos de paredes exteriores:	Muito Graves	10	10
2. Cobertura:	Muito Graves	30	30
3. Elementos salientes:	Muito Graves	15	15
4. Caixilharia e portas:	Muito Graves	10	10
5. Dispositivos de protecção contra queda:	Muito Graves	15	15

Total das pontuações: 120

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis: 100

**Índice de anomalias: 1,20**

Nível de anomalias: Muito Graves

### Condicionantes à Avaliação

Verifica-se um elemento funcional "Cobertura" ou "Paredes exteriores" com nível "Grave"? Sim

Existe pelo menos um elemento funcional com nível "Muito Grave" ou pelo menos dois elementos funcionais com nível "Grave"? Sim

Verificam-se indícios de danos estruturais? Sim

### Obs:

Catálogo de Inventário-Nível II – ID1115 (antigo PDM).  
 Falta de argamassa no assentamento das alvenarias e danos visíveis por fissuras inferior a 5mm. Revestimento (reboco) em queda. Pintura a descascar e/ou envelhecida com ataque de agentes biológicos.  
 Cobertura com deformações em grande área e beirado com cimalha em madeira podre. A tardoz, a cobertura colapsou.  
 Chaminé com fratura e em desagregação Vãos emparedados no R/c.  
 Guarda corpos da varanda com oxidação nos pontos de apoio.  
 Muros sem manutenção e com falhas na continuidade.  
 Registo SPO 1316, de 01/10/2015, "obras com isenção de controlo prévio" - prazo 90 dias a partir de /Outubro - "substituição de cobertura e reparações com pinturas exteriores/ trabalhos no interior". Após tempo vencido, verificou-se que o prédio não aparenta intervenção.  
 Em 13/Set.2016, verificou-se que o logradouro foi limpo mas o edifício não teve intervenção

Avaliação do Estado de Conservação: Péssimo Edifício degradado? Sim Verificar em 2017

Inserido por: Luísa Machado Avaliado por: António Augusto e José Bacelar Verificado por: António Augusto e José Vale

Inserido em: 24-01-2008 Avaliado em: 31-07-2014 Verificado em: 25-10-2016

Alterado por: António Augusto

Alterado em: 15-09-2016

Dirigente: \_\_\_\_\_

Executivo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

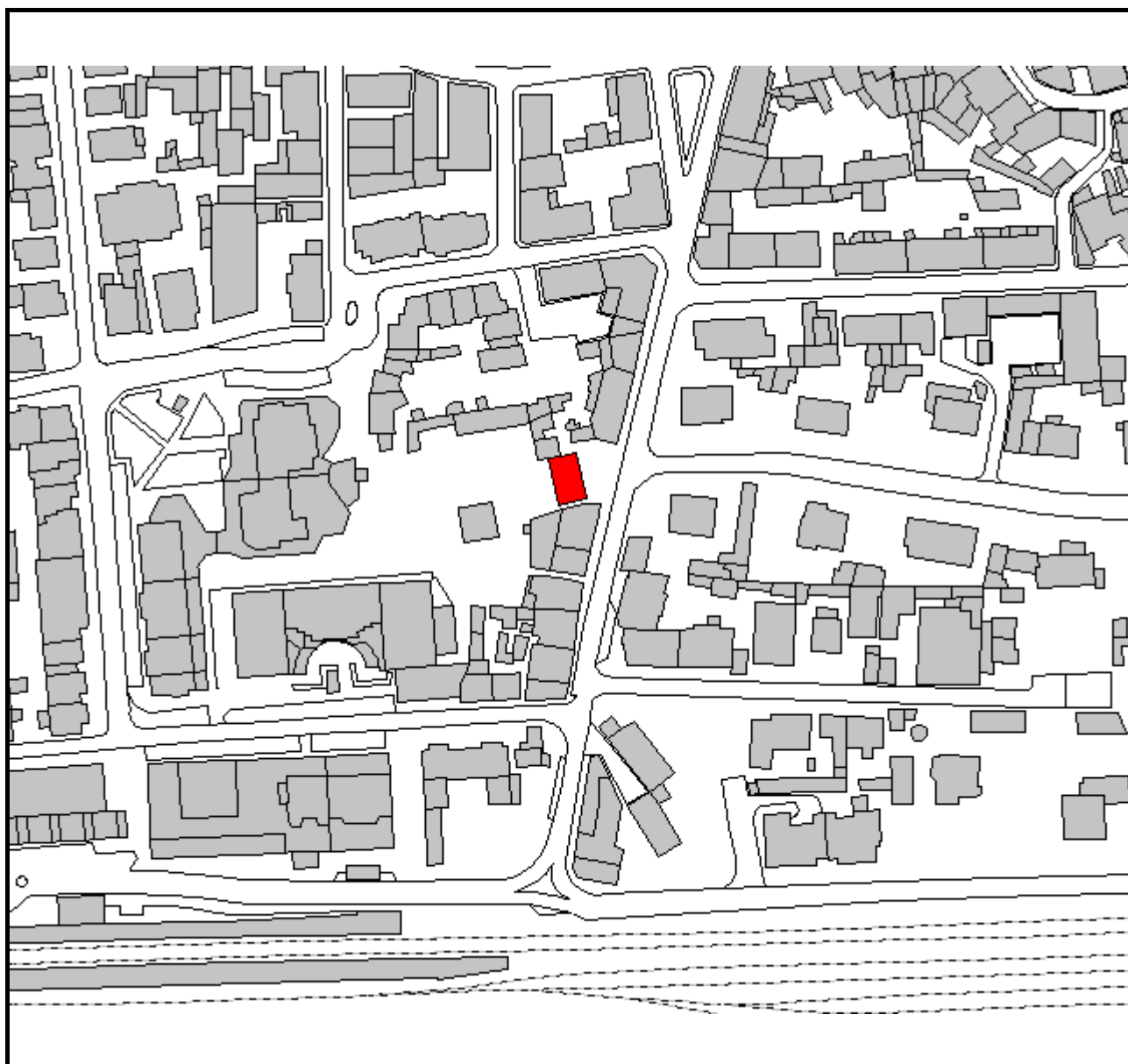
Data: \_\_\_\_\_

AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO  
União das Freguesias Carcavelos-Parede

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

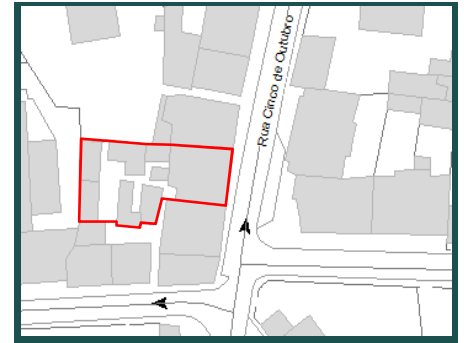
Nº de Registo: Q204705E12 Núcleo: N20 Localidade: Carcavelos  
Rua/Av./Pc.: Rua Cinco de Outubro Nº: 127.127-A (  
Freguesia antiga: Carcavelos Reg. Predial Conservatória: 02758  
Artº Rústico/Secção:            /            Artº Matricial Antigo: 0078 Artº Matricial Novo 00117





<b>IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO</b>	<b>ID: 14</b>
REGISTO CMC / DREU: N20 - Q204705 E18	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR: Mau	
NÍVEL DE ANOMALIAS: Médias	
Morada: R. 5 de Outubro nº 79 / 79A (ou nº 7, 7A, 7B e 7C pelo "street view")	

<b>DATA:</b> 11 de maio de 2017
<b>ARU:</b> 35
<b>LOCALIDADE:</b> Carcavelos
<b>FREGUESIA:</b> U. F. Carcavelos e Parede



<b>CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL FACE AO PDM</b>
O PDM de Cascais classifica esta propriedade, na sua totalidade, como solo urbano, e qualifica-a com a categoria de Espaço Residencial.
Aplicam-se ao solo urbano os artigos compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º do Regulamento do PDM e, especificamente para este caso, os art.º 63º, 66º e 67º desse mesmo regulamento.

<b>CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE</b>	
<i>As áreas do imóvel existente foram obtidas a partir da consulta do processo nº 1.583 / 2016</i>	
Morfologia: Edifício	Agrupamento: Confinante
Volumetria: 2 pisos	Pisos abaixo do solo: 0
Ano de Construção:	Licença de utilização:
Área da propriedade: 415,00 m <sup>2</sup>	Área de implantação: 314,00 m <sup>2</sup>
Superfície de pavimento: 443,00 m <sup>2</sup>	Uso / Funções: Habitação

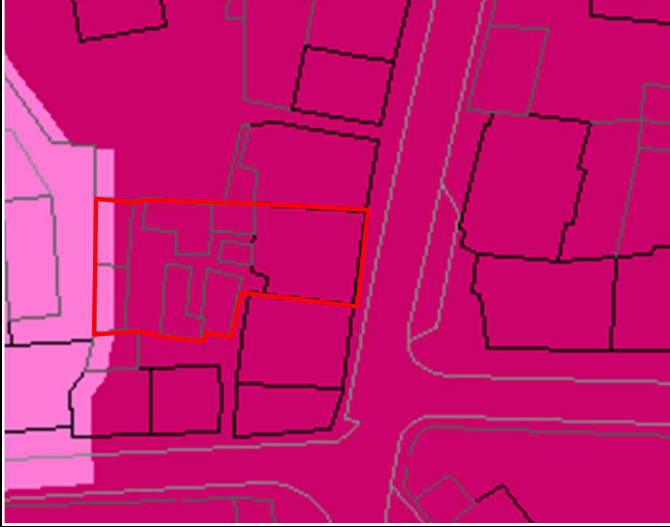
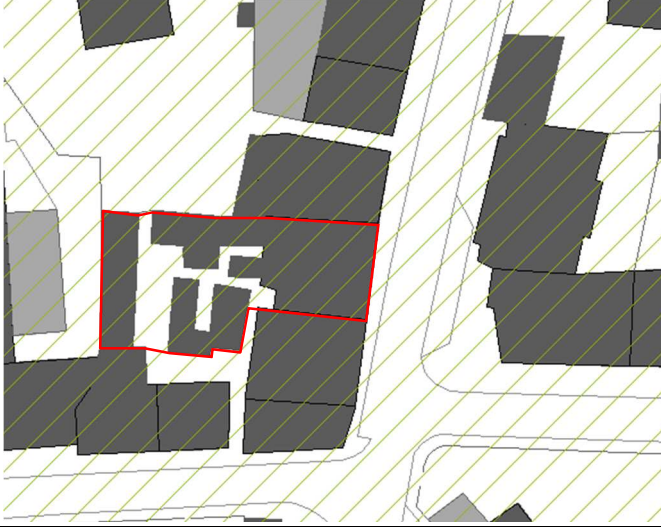
<b>POTENCIAL URBANÍSTICO - SIMULAÇÃO CONSIDERANDO A EXISTÊNCIA DE PARÂMETROS DE DOMINÂNCIA</b>			
<b>AMPLIAÇÃO:</b>	Deverá ser efetuada a recomposição do tardo do edifício, no sentido da criação de um espaço de logradouro com pelo menos 20% da área da parcela, que incluirá a demolição das construções desqualificadas existentes. Nesta opção, admitir-se-á o aproveitamento do sótão para o uso habitacional.		<b>DEMOLIÇÃO:</b>
		A construção existente possui características arquitetónicas de conjunto (com os edifícios a norte), pelo que se recomenda a sua manutenção, em particular a sua fachada principal.	
<b>OS PARAMETROS E OS VALORES APRESENTADOS SÃO MERAMENTE INDICATIVOS E RESULTAM DE UMA SIMULAÇÃO QUE ESTABELECE UM CENÁRIO POSSÍVEL DENTRO DOS CONDICIONAMENTOS DO REGULAMENTO DO PDM DE CASCAIS.</b>			
Área do lote ou parcela: 415,00 m <sup>2</sup>	nº de pisos acima do solo: 2 + sótão		
Superfície de pavimento: 570,00 m <sup>2</sup>	Existência de alinhamentos: não		
nº de fogos: 6	5 + comércio	Área máxima de impermeabilização: 140,00 m <sup>2</sup>	
Afastamentos:	fronteiro: o existente	tardo: 0,00 m	laterais: 0,00 m
Dotação de estacionamento:	lugares privados: Regime excecional previsto no art.º 123 do PDM	Cedências:	espaços verdes: Aplica-se o Regulamento Municipal equipamento de utilidade pública:

<b>ANÁLISE DE RENTABILIDADE (FINANCIAMENTO PELO PROGRAMA RPA -HABITAÇÃO ACESSÍVEL) <sup>(1)</sup></b>							
(Vpt = Vc × A × Ca × Cl × Cq × Cv)							
	<b>INVESTIMENTO NO EDIFÍCIO <sup>(2)</sup></b>		<b>RENDIMENTOS</b>		<b>ENCARGOS <sup>(3)</sup></b>		<b>TAXA DE COBERTURA</b>
	TOTAL		MENSAL	ANUAL	MENSAL	ANUAL	143,40%
TOTAL	256.500,00 €		2.713,86 €	32.566,32 €	1.892,96 €	22.715,52 €	
P/ Fogo	42.750,00 €		452,31 €	5.427,72 €	315,49 €	3.785,92 €	
Total por m <sup>2</sup>	450,00 €						
Taxa / Valor de financiamento	90%	230.850,00 €					
Imputável ao proprietário:	25.650,00 €						
Rendimento bruto: 12,70%				Retorno (anos): 8			
<b>1 - Estes cálculos foram obtidos a partir da aplicação disponível no site do IHRU, no pressuposto da obra durar 12 meses, a percentagem de financiamento ser a máxima de 90 %, a amortização do empréstimo ser realizada em 15 anos e a respetiva taxa de juro indicativa ser de 2,90 %.</b>							
<b>2 - Os valores apresentados referem-se à obra, projetos, taxas municipais e fiscalização</b>							
<b>3 - Os encargos apresentados são o somatório da amortização do empréstimo, valores de seguros, de manutenção e outros</b>							

<b>ESTIMATIVA DOS BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS</b>			
Vpt / Fogo: Estimado	IVA: 43.605,00 € (dif.º 23%-6%)	IRS: 500,00 €	<b>VALOR TOTAL: 57.845,00 €</b>
IMI / Fogo: 308,00 €	IMI: 9.240,00 € (6 fogos (isenção de 5 anos))	Subvenção: 5.000,00 €	

**NOTA: TODOS OS VALORES SÃO CALCULADOS A TÍTULO DE ESTIMATIVA, NÃO TENDO FUNÇÃO VINCULATIVA.**

## 1. ENQUADRAMENTO NO PDM

<p><b>ORDENAMENTO</b> QUALIFICAÇÃO DO SOLO</p>	<p><b>SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS</b> <b>E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA</b> ÁREAS SUJEITAS A SUSCETIBILIDADES E A PERIGOS NATURAIS, ANTRÓPICOS E TECNOLÓGICOS</p>
	
<p>ESPAÇO CENTRAL HISTÓRICO</p>	<p>SUSCETIBILIDADE MODERADA AO PERIGO DE SISMO</p>

- 1.1 A parcela de terreno em questão está totalmente inserida em solo urbano, ao qual se aplicam todos os art.º compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º, inclusive, do Regulamento do PDM, e está totalmente abrangida pela categoria de Espaço Central Histórico, ao qual se aplicam os art.º 63º, 66º e 67º do Regulamento do PDM.
- 1.2 Quanto a “Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública”, apenas é abrangida pela Suscetibilidade Moderada ao perigo de Sismo, relativa às “Áreas Sujeitas a Suscetibilidades e a Perigos Naturais, Antrópicos e Tecnológicos”, à qual se aplicam os art.º 20º e 21º do Regulamento do PDM.

## 2. POTENCIAL URBANÍSTICO – CENÁRIO POSSÍVEL

Da análise do contexto urbanístico envolvente, verifica-se que a frente edificada do lado arruamento onde se integra a operação urbanística, no troço de rua entre duas transversais, apresenta características morfotipológicas dominantes.

Neste caso, a dominância é verificada no número de pisos (2), no uso (habitação e comércio), nos afastamentos existentes (fronteiro - 0 m, laterais – 0m e tardo – variável) verificados nos edifícios confinantes (ver figura 1 na página seguinte).

O imóvel em questão ocupa cerca de 75% da parcela de terreno em que se encontra, e tem 2 pisos, ambos destinados a habitação.

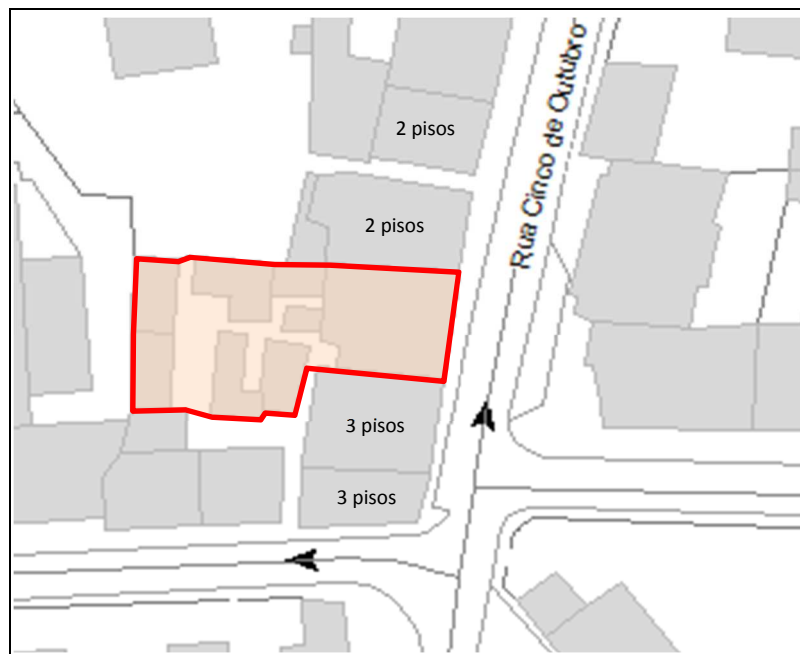
A construção existente possui características arquitetónicas de conjunto (com os edifícios a norte), pelo que se recomenda a sua manutenção, em particular a sua fachada principal. Possui uma avaliação de mau, relativamente ao seu estado de conservação, pelo que deve ser objeto de uma operação de reabilitação profunda.

Deverá ser efetuada a recomposição do tardo do edifício, no sentido da criação de um espaço de logradouro com pelo menos 20% da área da parcela, que incluirá a demolição das construções desqualificadas existentes, tendo em vista a

melhoria das condições de salubridade e permeabilidade. Nesta opção, admitir-se-á o aproveitamento do sótão para o uso habitacional.

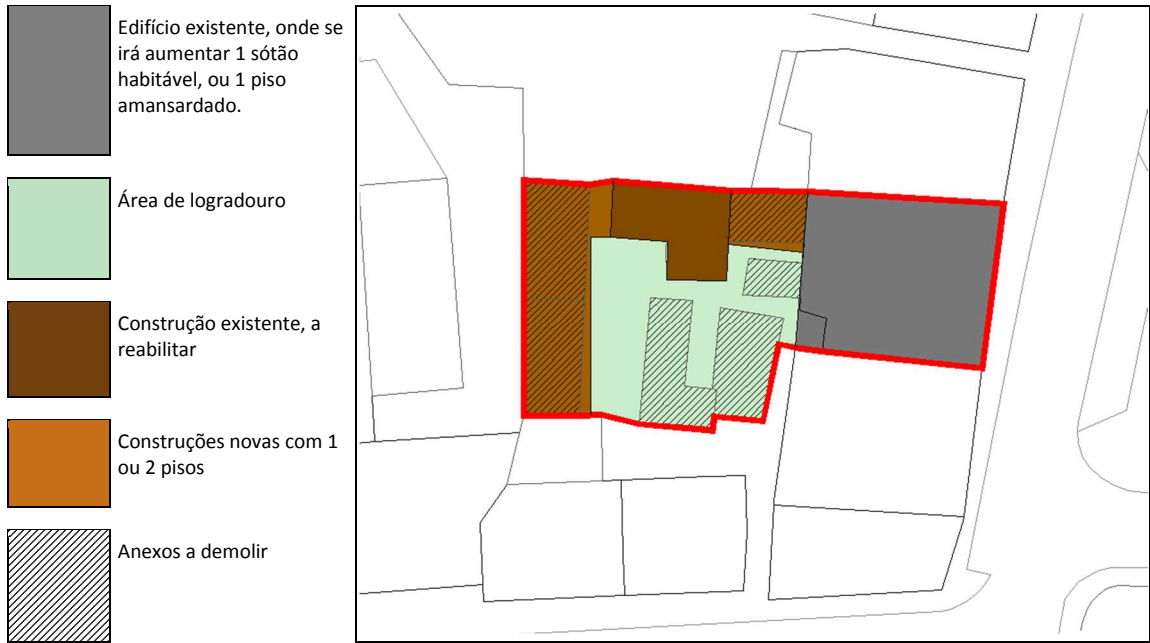
A superfície de pavimento total estima-se em 570,00 m<sup>2</sup>, e o uso poderá de comércio no piso térreo e habitação nos restantes, até 5 fogos.

Dada a possibilidade da solução contemplar mais de 5 unidades de utilização, e por se tratar de uma operação urbanística de impacte relevante, fica sujeita ao regime de compensações previsto no respetivo Regulamento Municipal.



**Figura 1**

Planta de localização do existente



**Figura 2**  
Planta do cenário proposto

## | Edifício

<b>Localidade</b>	<b>Ano de construção</b>
Carcavelos ID-14	1920 - 97 anos
<b>Nº total de frações</b>	<b>Área bruta total do edifício</b>
6	570,00 m <sup>2</sup>
<b>Propriedade</b>	<b>Localiza-se em área de reabilitação urbana?</b>
Propriedade horizontal	Sim

## | Investimento e financiamento

<b>Custo das obras nas frações</b>	<b>Investimento nas partes comuns</b>
256.500,00 €	0,00 €
<b>Investimento total no edifício</b>	<b>Custo por m<sup>2</sup> do total do edifício</b>
256.500,00 €	450,00 €
<b>Duração das obras em meses</b>	<b>Percentagem máxima de financiamento</b>
12	90,00%
<b>Prazo de amortização em meses</b>	<b>Taxa de juro fixa indicativa</b>
180	2,90%

## Identificação das frações

Fração	Utilização	Ocupação	Tipologia habitacional	Regime de renda
A	Habitação	Arrendada	T3	Renda condicionada
B	Habitação	Arrendada	T3	Renda condicionada
C	Habitação	Arrendada	T3	Renda condicionada
D	Habitação	Arrendada	T3	Renda condicionada
E	Habitação	Arrendada	T3	Renda condicionada
F	Habitação	Arrendada	T3	Renda condicionada

## | Rendas das frações

Fração	Valor patrimonial tributário	Coefficiente de vetustez	Área bruta privativa	Permilagem	Renda existente	Renda máxima após reabilitação	Renda a praticar
A	81.010,00 €	1.00	95.00 m <sup>2</sup>	166.00‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
B	81.010,00 €	1.00	95.00 m <sup>2</sup>	166.00‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
C	81.010,00 €	1.00	95.00 m <sup>2</sup>	167.00‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
D	81.010,00 €	1.00	95.00 m <sup>2</sup>	167.00‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
E	81.010,00 €	1.00	95.00 m <sup>2</sup>	167.00‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
F	81.010,00 €	1.00	95.00 m <sup>2</sup>	167.00‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
Total	-	-	570.00 m <sup>2</sup>	1000.00‰	-	-	2.713,86 €

## Despesas das frações

Fração	IMI	Taxas municipais	Seguros	Condomínio	Imposto sobre rendimentos	Outros encargos	Total de encargos
A	308,00 €	0,00 €	120,00 €	200,00 €	0,00 €	0,00 €	628,00 €
B	308,00 €	0,00 €	120,00 €	200,00 €	0,00 €	0,00 €	628,00 €
C	308,00 €	0,00 €	120,00 €	200,00 €	0,00 €	0,00 €	628,00 €
D	308,00 €	0,00 €	120,00 €	200,00 €	0,00 €	0,00 €	628,00 €
E	308,00 €	0,00 €	120,00 €	200,00 €	0,00 €	0,00 €	628,00 €
F	308,00 €	0,00 €	120,00 €	200,00 €	0,00 €	0,00 €	628,00 €
Total	1.848,00 €	0,00 €	720,00 €	1.200,00 €	0,00 €	0,00 €	3.768,00 €



## Investimento

Fração	Elegível	Investimento por fração	Investimento total	Financiamento	Renda a praticar	Prestação mensal do empréstimo	Custos mensais do edifício	Custos mensais da fração	Total de encargos	Taxa de cobertura
A	Sim	42.750,00 €	42.750,00 €	38.475,00 €	452,31 €	263,16 €	0,00 €	52,33 €	315,49 €	143,40%
B	Sim	42.750,00 €	42.750,00 €	38.475,00 €	452,31 €	263,16 €	0,00 €	52,33 €	315,49 €	143,40%
C	Sim	42.750,00 €	42.750,00 €	38.475,00 €	452,31 €	263,16 €	0,00 €	52,33 €	315,49 €	143,40%
D	Sim	42.750,00 €	42.750,00 €	38.475,00 €	452,31 €	263,16 €	0,00 €	52,33 €	315,49 €	143,40%
E	Sim	42.750,00 €	42.750,00 €	38.475,00 €	452,31 €	263,16 €	0,00 €	52,33 €	315,49 €	143,40%
F	Sim	42.750,00 €	42.750,00 €	38.475,00 €	452,31 €	263,16 €	0,00 €	52,33 €	315,49 €	143,40%
Total	-	256.500,00 €	256.500,00 €	230.850,00 €	2.713,86 €	1.578,95 €	0,00 €	314,00 €	1.892,95 €	143,40%

# AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO

União das Freguesias Carcavelos-Parede

# CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Coordenadas GPS \_\_\_\_\_ Nº de Registo: Q204705E18 Núcleo: N20 Nº do DPM: \_\_\_\_\_

Rua/Av./Pc.: Rua Cinco de Outubro Nº: 7, 7-A, 7-B, 7-C

Localidade: Carcavelos Código Postal: 2775-562 Carcavelos Freguesia antiga: Carcavelos

Nº de Pisos: 2 Nº de fracções: 4+4 Nº Caixa CMC/Arquivo: SPO 1583/2016

Proprietário: Identificado



Edifício com sinais de abandono? Sim Protecção do Edifício: Não classificado

Elementos funcionais	Anomalias	Ponderação	Pontuação
1. Substrato de paredes exteriores:	Médias	20	60
1.1 Revestimentos de paredes exteriores:	Graves	10	20
2. Cobertura:	Médias	30	90
3. Elementos salientes:	Graves	15	30
4. Caixilharia e portas:	Muito Graves	10	10
5. Dispositivos de protecção contra queda:	Médias	15	45
Total das pontuações:			255
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis:		100	
<b>Índice de anomalias:</b>			<b>2,55</b>

Nível de anomalias: Médias

### Obs:

Catálogo de Inventário - Nível II - ID1121 (antigo PDM).  
 Este prédio tem uma entrada em túnel pela Rua Dr. Marques da Mata n.º 24 que dá acesso (de muito difícil observação) a um conjunto também degradado de construções anexas com indícios de abandono.  
 Revestimento (reboco) em falta e/ou pintura removida com ataque de agentes biológicos.  
 Chaminé com desagregação ou com ataque biológico.  
 Duas portas estão emparedadas.  
 Cablagem pelo exterior dissonante.  
 SW 81268 - DPE vistoria para benefícios fiscais - Nível 1,60 Mau.

Condicionantes à Avaliação	
Verifica-se um elemento funcional "Cobertura" ou "Paredes exteriores" com nível "Grave"?	<u>Sim</u>
Existe pelo menos um elemento funcional com nível "Muito Grave" ou pelo menos dois elementos funcionais com nível "Grave"?	<u>Sim</u>
Verificam-se indícios de danos estruturais?	<u>Não</u>

Avaliação do Estado de Conservação: Mau Edifício degradado? Sim Verificar em 2018

Inserido por: Luísa Machado Avaliado por: António Augusto e José Bacelar Verificado por: António Augusto e José Vale

Inserido em: 24-01-2008 Avaliado em: 31-07-2014 Verificado em: 07-02-2017

Alterado por: António Augusto

Alterado em: 08-02-2017

Dirigente: \_\_\_\_\_ Executivo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_ Data: \_\_\_\_\_

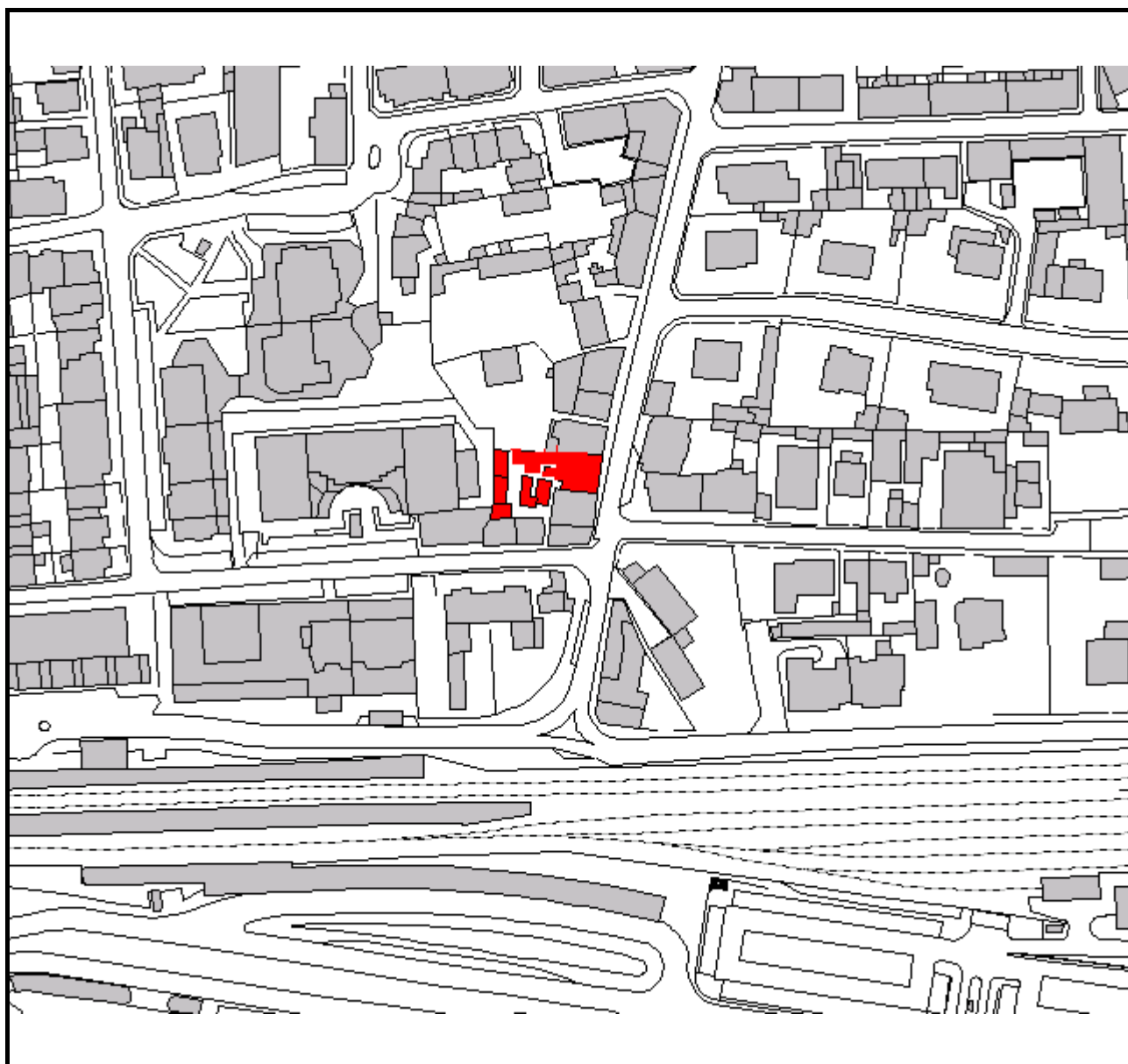
AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO  
União das Freguesias Carcavelos-Parede

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

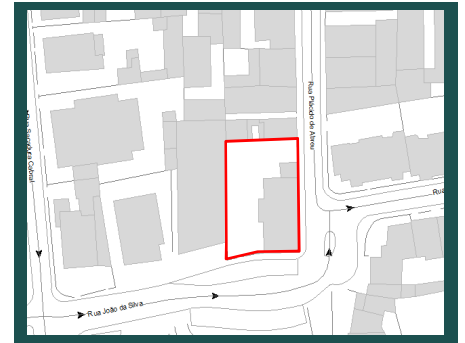
Nº de Registo: Q204705E18 Núcleo: N20 Localidade: Carcavelos  
Rua/Av./Pc.: Rua Cinco de Outubro Nº: 7. 7-A. 7-B.

Freguesia antiga: Carcavelos Reg. Predial Conservatória: 00592  
Artº Rústico/Secção:                    /                    Artº Matricial Antigo: 0073 Artº Matricial Novo 00114



<b>IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO</b>	<b>ID: 15</b>
REGISTO CMC / DREU: N20 - Q204404 E09	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR: Péssimo	
NÍVEL DE ANOMALIAS: Muito graves	
Morada: R. Plácido de Abreu nº 11	
R. João da Silva	

<b>DATA:</b> 28 de abril de 2017
<b>ARU:</b> 35
<b>LOCALIDADE</b> Carcavelos
<b>FREGUESIA</b> U. F. Carcavelos e Parede



<b>CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL FACE AO PDM</b>
O PDM de Cascais classifica esta propriedade, na sua totalidade, como solo urbano, e qualifica-a com a categoria de Espaço Residencial.
Aplicam-se ao solo urbano os artigos compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º do Regulamento do PDM e, especificamente para este caso, os art.º 63º, 66º, 67º e 68º desse mesmo regulamento.

<b>CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE</b>	
<i>As áreas do imóvel existente foram obtidas a partir da consulta do processo nº 8.462 / 1998</i>	
Morfologia: Edifício	Agrupamento: Isolado
Volumetria: 2 pisos + sótão	Pisos abaixo do solo: 0
Ano de Construção: anterior a 1951	Licença de utilização:
Área da propriedade: 600,00 m <sup>2</sup>	Área de implantação: 213,20 m <sup>2</sup>
Superfície de pavimento: 533,00 m <sup>2</sup>	Uso / Funções:

<b>POTENCIAL URBANÍSTICO - SIMULAÇÃO CONSIDERANDO A EXISTÊNCIA DE PARÂMETROS DE DOMINÂNCIA</b>	
<b>AMPLIAÇÃO:</b>	<b>DEMOLIÇÃO:</b>
Proposta de ampliação de acordo com a proposta de solução orientadora, em anexo.	Dadas as características arquitetónicas do imóvel, recomenda-se a preservação das fachadas principais, confinantes com os arruamentos.

**OS PARAMETROS E OS VALORES APRESENTADOS SÃO MERAMENTE INDICATIVOS E RESULTAM DE UMA SIMULAÇÃO QUE ESTABELECE UM CENÁRIO POSSÍVEL DENTRO DOS CONDICIONAMENTOS DO REGULAMENTO DO PDM DE CASCAIS.**

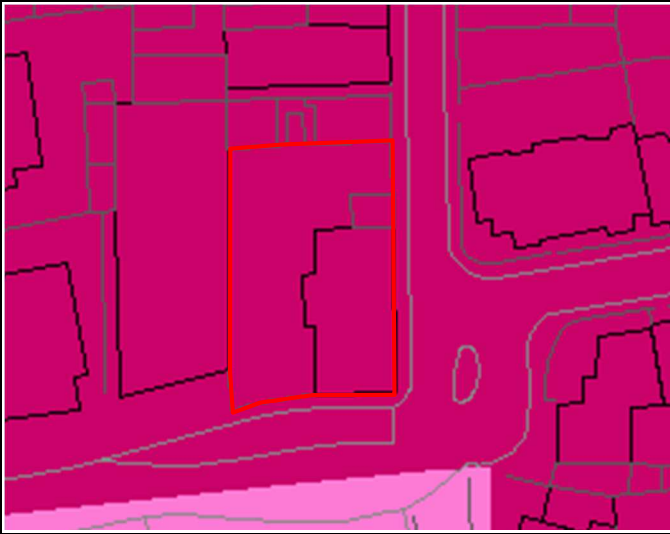
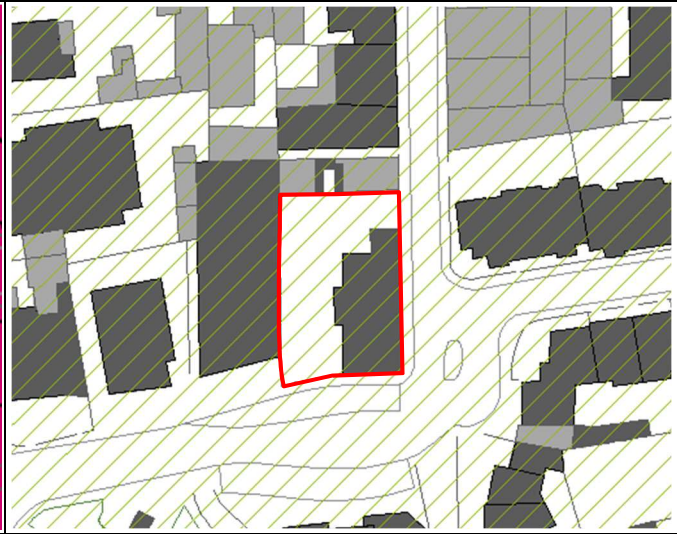
Área do lote ou parcela: 600,00 m <sup>2</sup>	nº de pisos acima do solo: 2 + sótão habitável
Superfície de pavimento: 760,00 m <sup>2</sup>	Existência de alinhamentos: sim
nº de fogos: 10 Até 10 unidades	Área máxima de impermeabilização: 395,00 m <sup>2</sup>
Afastamentos: fronteiro: 0,00 m	tardoz: 6,00 m laterais: 0,00 m
Dotação de estacionamento: lugares privados: Regime excepcional previsto no art.º	Cedências: espaços verdes: Aplica-se o Regulamento Municipal
lugares públicos: 123 do PDM	equipamento de utilidade pública:

<b>ANÁLISE DE RENTABILIDADE (FINANCIAMENTO PELO PROGRAMA RPA -HABITAÇÃO ACESSÍVEL) <sup>(1)</sup></b>						
(Vpt = Vc × A × Ca × Cl × Cq × Cv)						
	<b>INVESTIMENTO NO EDIFÍCIO <sup>(2)</sup></b>		<b>RENDIMENTOS</b>		<b>ENCARGOS <sup>(3)</sup></b>	
	TOTAL		MENSAL	ANUAL	MENSAL	ANUAL
TOTAL	570.000,00 €		3.638,10 €	43.657,20 €	3.628,80 €	43.545,60 €
P/ Fogo	57.000,00 €		363,81 €	4.365,72 €	362,88 €	4.354,56 €
Total por m <sup>2</sup>	750,00 €					
Taxa / Valor de financiamento	85%	484.500,00 €				
Imputável ao proprietário:	85.500,00 €					
Rendimento bruto: 7,66%			Retorno (anos): 13			
<b>1 - Estes cálculos foram obtidos a partir da aplicação disponível no site do IHRU, no pressuposto da obra durar 12 meses, a percentagem de financiamento ser a máxima de 90 %, a amortização do empréstimo ser realizada em 15 anos e a respetiva taxa de juro indicativa ser de 2,90 %.</b>						
<b>2 - Os valores apresentados referem-se à obra, projetos, taxas municipais e fiscalização</b>						
<b>3 - Os encargos apresentados são o somatório da amortização do empréstimo, valores de seguros, de manutenção e outros</b>						

<b>ESTIMATIVA DOS BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS</b>			
Vpt / Fogo: Estimado	IVA: 96.900,00 € (dif.º 23%-6%)	IRS: 500,00 €	<b>VALOR TOTAL: 114.300,00 €</b>
IMI / Fogo: 248,00 €	IMI: 12.400,00 € 10 fogos (isenção de 5 anos)	Subvenção: 5.000,00 €	

**NOTA: TODOS OS VALORES SÃO CALCULADOS A TÍTULO DE ESTIMATIVA, NÃO TENDO FUNÇÃO VINCULATIVA.**

## 1. ENQUADRAMENTO NO PDM

<p><b>ORDENAMENTO</b> QUALIFICAÇÃO DO SOLO</p>	<p><b>SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS</b> <b>E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA</b> ÁREAS SUJEITAS A SUSCETIBILIDADES E A PERIGOS NATURAIS, ANTRÓPICOS E TECNOLÓGICOS</p>
	
<p>ESPAÇO CENTRAL HISTÓRICO</p>	<p>SUSCETIBILIDADE MODERADA AO PERIGO DE SISMO</p>

- 1.1 A parcela de terreno em questão está totalmente inserida em solo urbano, ao qual se aplicam todos os art.º compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º, inclusive, do Regulamento do PDM, e está totalmente abrangida pela categoria de Espaço Central Histórico, ao qual se aplicam os art.º 63º, 66º e 67º do Regulamento do PDM.
- 1.2 Quanto a “Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública”, apenas é abrangida pela Suscetibilidade Moderada ao perigo de Sismo, relativa às “Áreas Sujeitas a Suscetibilidades e a Perigos Naturais, Antrópicos e Tecnológicos”, à qual se aplicam os art.º 20º e 21º do Regulamento do PDM.

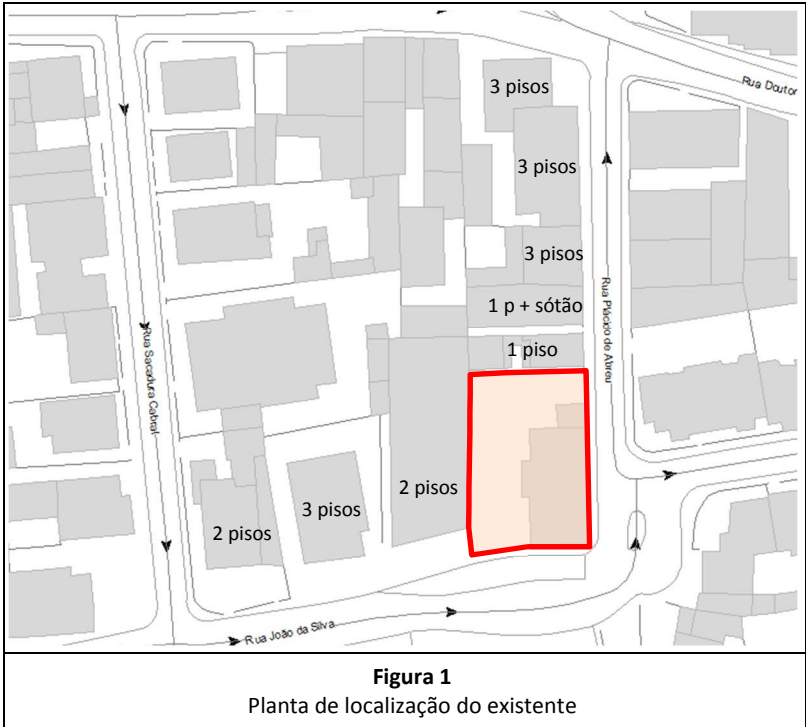
## 2. POTENCIAL URBANÍSTICO – CENÁRIO POSSÍVEL

Da análise do contexto urbanístico envolvente, verifica-se que a frente edificada do lado arruamento onde se integra a operação urbanística, no troço de rua entre duas transversais, apresenta características morfotipológicas dominantes.

Neste caso, a análise é feita nas duas ruas com as quais este edifício tem frente: A R. Plácido de Abreu e a R. João da Silva. Na primeira a dominância é verificada pelo número de pisos (3), no uso (habitação) e nos afastamentos (fronteiro - 0m, laterais - 0m e tardo - variável) existentes nos edifícios confinantes a norte. Na segunda, não se verifica nenhuma dominância significativa, pois os três edifícios existentes possuem características distintas (ver figura 1, na página seguinte).

A construção existente possui uma avaliação de estado de conservação exterior de péssimo.

Não obstante, dadas as características arquitetónicas do imóvel, recomenda-se a preservação das fachadas principais, confinantes com os arruamentos.

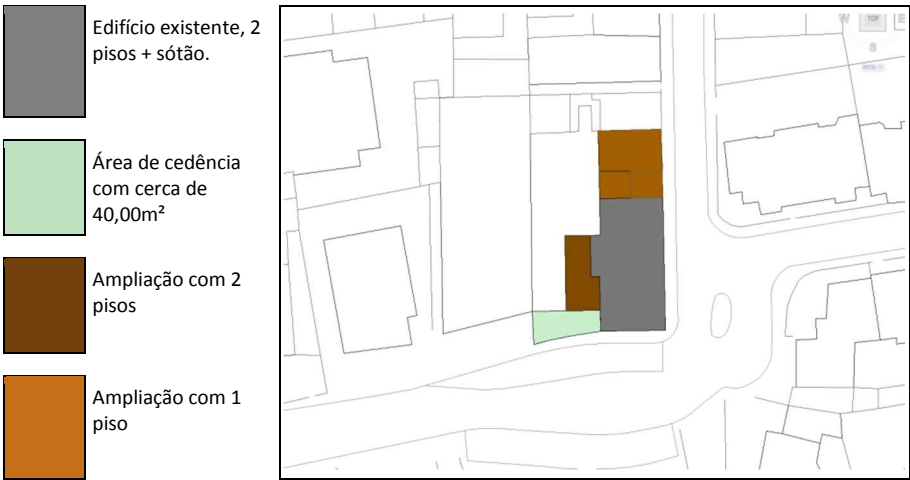


Dado o contexto urbanístico em que se insere, e a necessidade de ser assegurada as transições volumétricas entre as edificações, apresenta-se uma proposta de solução orientadora (figura 2).

A superfície de pavimento estima-se em 760,00 m<sup>2</sup>, com uso habitacional/atividades económicas, até 10 unidades de utilização.

Dada a possibilidade da solução contemplar mais de 5 unidades de utilização, e por se tratar de uma operação urbanística de impacto relevante, fica sujeita ao regime de compensações previsto no respetivo Regulamento Municipal.

No entanto, caso o edifício existente seja mantido nas suas características essenciais, admitir-se-á a aplicação do regime de exceção previsto no art.º 123 do PDM.



**Figura 2**  
Planta do cenário proposto

## | Edifício

<b>Localidade</b>	<b>Ano de construção</b>
Carcavelos ID-15	1920 - 97 anos
<b>Nº total de frações</b>	<b>Área bruta total do edifício</b>
10	760,00 m <sup>2</sup>
<b>Propriedade</b>	<b>Localiza-se em área de reabilitação urbana?</b>
Propriedade horizontal	Sim

## | Investimento e financiamento

<b>Custo das obras nas frações</b>	<b>Investimento nas partes comuns</b>
570.000,00 €	0,00 €
<b>Investimento total no edifício</b>	<b>Custo por m<sup>2</sup> do total do edifício</b>
570.000,00 €	750,00 €
<b>Duração das obras em meses</b>	<b>Percentagem máxima de financiamento</b>
12	85,00%
<b>Prazo de amortização em meses</b>	<b>Taxa de juro fixa indicativa</b>
180	2,90%



## Identificação das frações

Fração	Utilização	Ocupação	Tipologia habitacional	Regime de renda
1	Habitação	Arrendada	T2	Renda condicionada
2	Habitação	Arrendada	T2	Renda condicionada
3	Habitação	Arrendada	T2	Renda condicionada
4	Habitação	Arrendada	T2	Renda condicionada
5	Habitação	Arrendada	T2	Renda condicionada
6	Habitação	Arrendada	T2	Renda condicionada
7	Habitação	Arrendada	T2	Renda condicionada
8	Habitação	Arrendada	T2	Renda condicionada
9	Habitação	Arrendada	T2	Renda condicionada
10	Habitação	Arrendada	T2	Renda condicionada



## Rendas das frações

Fração	Valor patrimonial tributário	Coefficiente de vetustez	Área bruta privativa	Permilagem	Renda existente	Renda máxima após reabilitação	Renda a praticar
1	65.160,00 €	1.00	76.00 m <sup>2</sup>	100.00‰	0,00 €	363,81 €	363,81 €
2	65.160,00 €	1.00	76.00 m <sup>2</sup>	100.00‰	0,00 €	363,81 €	363,81 €
3	65.160,00 €	1.00	76.00 m <sup>2</sup>	100.00‰	0,00 €	363,81 €	363,81 €
4	65.160,00 €	1.00	76.00 m <sup>2</sup>	100.00‰	0,00 €	363,81 €	363,81 €
5	65.160,00 €	1.00	76.00 m <sup>2</sup>	100.00‰	0,00 €	363,81 €	363,81 €
6	65.160,00 €	1.00	76.00 m <sup>2</sup>	100.00‰	0,00 €	363,81 €	363,81 €
7	65.160,00 €	1.00	76.00 m <sup>2</sup>	100.00‰	0,00 €	363,81 €	363,81 €
8	65.160,00 €	1.00	76.00 m <sup>2</sup>	100.00‰	0,00 €	363,81 €	363,81 €
9	65.160,00 €	1.00	76.00 m <sup>2</sup>	100.00‰	0,00 €	363,81 €	363,81 €
10	65.160,00 €	1.00	76.00 m <sup>2</sup>	100.00‰	0,00 €	363,81 €	363,81 €
Total	-	-	760.00 m <sup>2</sup>	1000.00‰	-	-	3.638,10 €

## Despesas das frações

Fração	IMI	Taxas municipais	Seguros	Condomínio	Imposto sobre rendimentos	Outros encargos	Total de encargos
1	248,00 €	0,00 €	80,00 €	50,00 €	0,00 €	0,00 €	378,00 €
2	248,00 €	0,00 €	80,00 €	50,00 €	0,00 €	0,00 €	378,00 €
3	248,00 €	0,00 €	80,00 €	50,00 €	0,00 €	0,00 €	378,00 €
4	248,00 €	0,00 €	80,00 €	50,00 €	0,00 €	0,00 €	378,00 €
5	248,00 €	0,00 €	80,00 €	50,00 €	0,00 €	0,00 €	378,00 €
6	248,00 €	0,00 €	80,00 €	50,00 €	0,00 €	0,00 €	378,00 €
7	248,00 €	0,00 €	80,00 €	50,00 €	0,00 €	0,00 €	378,00 €
8	248,00 €	0,00 €	80,00 €	50,00 €	0,00 €	0,00 €	378,00 €
9	248,00 €	0,00 €	80,00 €	50,00 €	0,00 €	0,00 €	378,00 €
10	248,00 €	0,00 €	80,00 €	50,00 €	0,00 €	0,00 €	378,00 €
Total	2.480,00 €	0,00 €	800,00 €	500,00 €	0,00 €	0,00 €	3.780,00 €

## Investimento

Fração	Elegível	Investimento por fração	Investimento total	Financiamento	Renda a praticar	Prestação mensal do empréstimo	Custos mensais do edifício	Custos mensais da fração	Total de encargos	Taxa de cobertura
1	Sim	57.000,00 €	57.000,00 €	48.450,00 €	363,81 €	331,38 €	0,00 €	31,50 €	362,88 €	100,30%
2	Sim	57.000,00 €	57.000,00 €	48.450,00 €	363,81 €	331,38 €	0,00 €	31,50 €	362,88 €	100,30%
3	Sim	57.000,00 €	57.000,00 €	48.450,00 €	363,81 €	331,38 €	0,00 €	31,50 €	362,88 €	100,30%
4	Sim	57.000,00 €	57.000,00 €	48.450,00 €	363,81 €	331,38 €	0,00 €	31,50 €	362,88 €	100,30%
5	Sim	57.000,00 €	57.000,00 €	48.450,00 €	363,81 €	331,38 €	0,00 €	31,50 €	362,88 €	100,30%
6	Sim	57.000,00 €	57.000,00 €	48.450,00 €	363,81 €	331,38 €	0,00 €	31,50 €	362,88 €	100,30%
7	Sim	57.000,00 €	57.000,00 €	48.450,00 €	363,81 €	331,38 €	0,00 €	31,50 €	362,88 €	100,30%
8	Sim	57.000,00 €	57.000,00 €	48.450,00 €	363,81 €	331,38 €	0,00 €	31,50 €	362,88 €	100,30%
9	Sim	57.000,00 €	57.000,00 €	48.450,00 €	363,81 €	331,38 €	0,00 €	31,50 €	362,88 €	100,30%
10	Sim	57.000,00 €	57.000,00 €	48.450,00 €	363,81 €	331,38 €	0,00 €	31,50 €	362,88 €	100,30%
Total	-	570.000,00 €	570.000,00 €	484.500,00 €	3.638,10 €	3.313,84 €	0,00 €	315,00 €	3.628,84 €	100,30%

# AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO

União das Freguesias Carcavelos-Parede

# CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Coordenadas GPS \_\_\_\_\_ Nº de Registo: Q204404E09 Núcleo: N20 Nº do DPM: \_\_\_\_\_

Rua/Av./Pc.: Rua Plácido de Abreu | Rua João da Silva, Casa Ferreira Nº: 1, 2

Localidade: Carcavelos Código Postal: 2775-617 Carcavelos Freguesia antiga: Carcavelos

Nº de Pisos: 2+sótão Nº de fracções: (?) Nº Caixa CMC/Arquivo: 23197

Proprietário: Identificado



Edifício com sinais de abandono? Sim Protecção do Edifício: Não classificado

Elementos funcionais	Anomalias	Ponderação	Pontuação
1. Substrato de paredes exteriores:	Graves	20	40
1.1 Revestimentos de paredes exteriores:	Muito Graves	10	10
2. Cobertura:	Muito Graves	30	30
3. Elementos salientes:	Muito Graves	15	15
4. Caixilharia e portas:	Muito Graves	10	10
5. Dispositivos de protecção contra queda:	Muito Graves	15	15
Total das pontuações:			120
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis:		100	
<b>Índice de anomalias:</b>			<b>1,20</b>

Nível de anomalias: Muito Graves

### Obs:

Catálogo de Inventário-Nível II – ID1103 (antigo PDM).  
Antigo colégio.  
Falta de argamassa de assentamento nas alvenarias.  
Revestimentos em falta, soltos, empolados ou em desagregação em grandes áreas.  
Cobertura com deformações em grande área.  
Os vãos apresentam caixilhos a exigir substituição total.  
Guarda corpos da escada fraturas e varanda com oxidação nos pontos de apoio.  
Muro a necessitar de manutenção e conservação.  
Imóvel em decadência.  
Cablagens pelo exterior.

Condicionantes à Avaliação	
Verifica-se um elemento funcional "Cobertura" ou "Paredes exteriores" com nível "Grave"?	<u>Sim</u>
Existe pelo menos um elemento funcional com nível "Muito Grave" ou pelo menos dois elementos funcionais com nível "Grave"?	<u>Sim</u>
<i>Verificam-se indícios de danos estruturais?</i>	<u>Sim</u>

Avaliação do Estado de Conservação: Péssimo Edifício degradado? Sim Verificar em 2018

Inserido por: Luísa Machado Avaliado por: António Augusto Verificado por: António Augusto

Inserido em: 22-01-2008 Avaliado em: 23-10-2012 Verificado em: 17-01-2017

Alterado por: António Augusto

Alterado em: 07-10-2015

Dirigente: \_\_\_\_\_ Executivo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_ Data: \_\_\_\_\_

# AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO

União das Freguesias Carcavelos-Parede

# CASCAIS

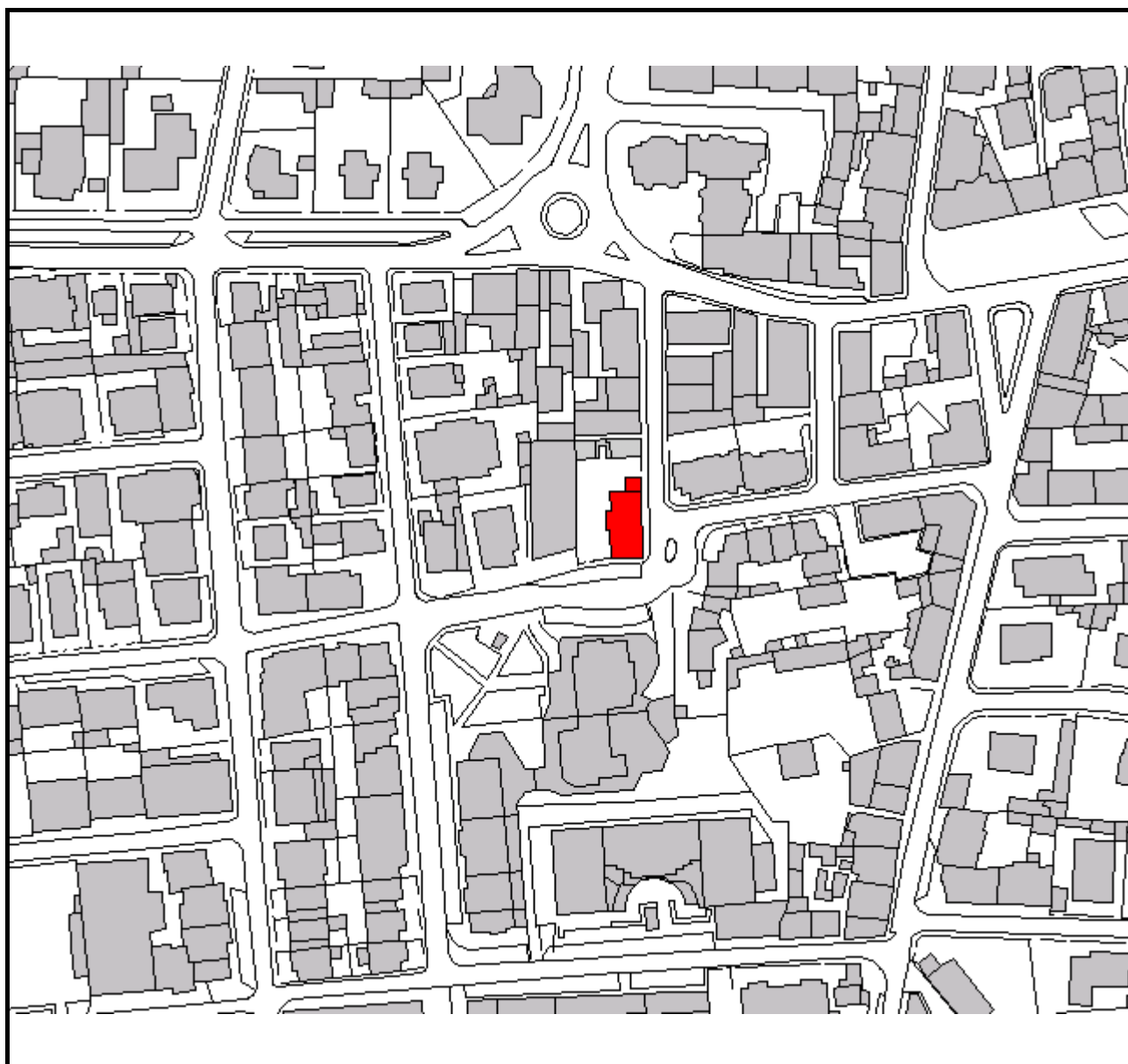
CÂMARA MUNICIPAL

Nº de Registo: Q204404E09 Núcleo: N20 Localidade: Carcavelos

Rua/Av./Pc.: Rua Plácido de Abreu | Rua João da Silva, Casa Ferreira Nº: 1.2

Freguesia antiga: Carcavelos Reg. Predial Conservatória: 1180, Fls. 89, Lº B-4 (1ª.)

Artº Rústico/Secção:                    /            Artº Matricial Antigo: 0061 Artº Matricial Novo 00108

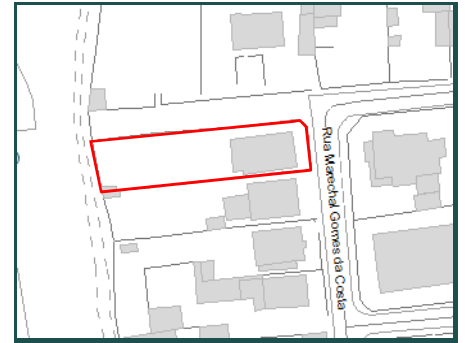


<b>IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO</b>	<b>ID: 16</b>
REGISTO CMC / DREU: N20 - Q202702 E14	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR: Mau	
NÍVEL DE ANOMALIAS: Médias	
Morada: R. Marechal Gomes da Costa nº 17	

<b>DATA:</b> 15 de maio de 2017
<b>ARU:</b> 35
<b>LOCALIDADE:</b> Carcavelos
<b>FREGUESIA:</b> U. F. Carcavelos e Parede



<b>CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL FACE AO PDM</b>
O PDM de Cascais classifica esta propriedade, na sua totalidade, como solo urbano, e qualifica-a com a categoria de Espaço Residencial.
Aplicam-se ao solo urbano os artigos compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º do Regulamento do PDM e, especificamente para este caso, os art.º 63º, 69º e 70º desse mesmo regulamento.



<b>CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE</b>	
<i>As áreas do imóvel existente foram obtidas a partir da consulta do processo nº 12.688 / 1981</i>	
Morfologia: Moradia	Agrupamento: Isolada
Volumetria: 2 pisos + sótão	Pisos abaixo do solo: 0
Ano de Construção: 1983 (alteração)	Licença de utilização:
Área da propriedade: 815,00 m <sup>2</sup>	Área de implantação: 145,00 m <sup>2</sup>
Superfície de pavimento: 304,40 m <sup>2</sup>	Uso / Funções: Habitação

<b>POTENCIAL URBANÍSTICO - SIMULAÇÃO CONSIDERANDO A EXISTÊNCIA DE PARÂMETROS DE DOMINÂNCIA</b>	
<b>AMPLIAÇÃO:</b> Sim	<b>DEMOLIÇÃO:</b> Não
Existe a possibilidade de ampliação do edifício existente, para poente, num total de 103,1m <sup>2</sup> , fixando-se a superfície de pavimento total daí resultante, em 407,50 m <sup>2</sup> , ou seja 50% da área do lote (ou um índice de construção de 0,50).	O edifício em questão apresenta uma qualidade arquitetónica de relevo, no meio onde está inserido, não se devendo aprovar a sua demolição. A ampliação deverá ser feita sempre no pressuposto da integração no mesmo.

**OS PARAMETROS E OS VALORES APRESENTADOS SÃO MERAMENTE INDICATIVOS E RESULTAM DE UMA SIMULAÇÃO QUE ESTABELECE UM CENÁRIO POSSÍVEL DENTRO DOS CONDICIONAMENTOS DO REGULAMENTO DO PDM DE CASCAIS.**

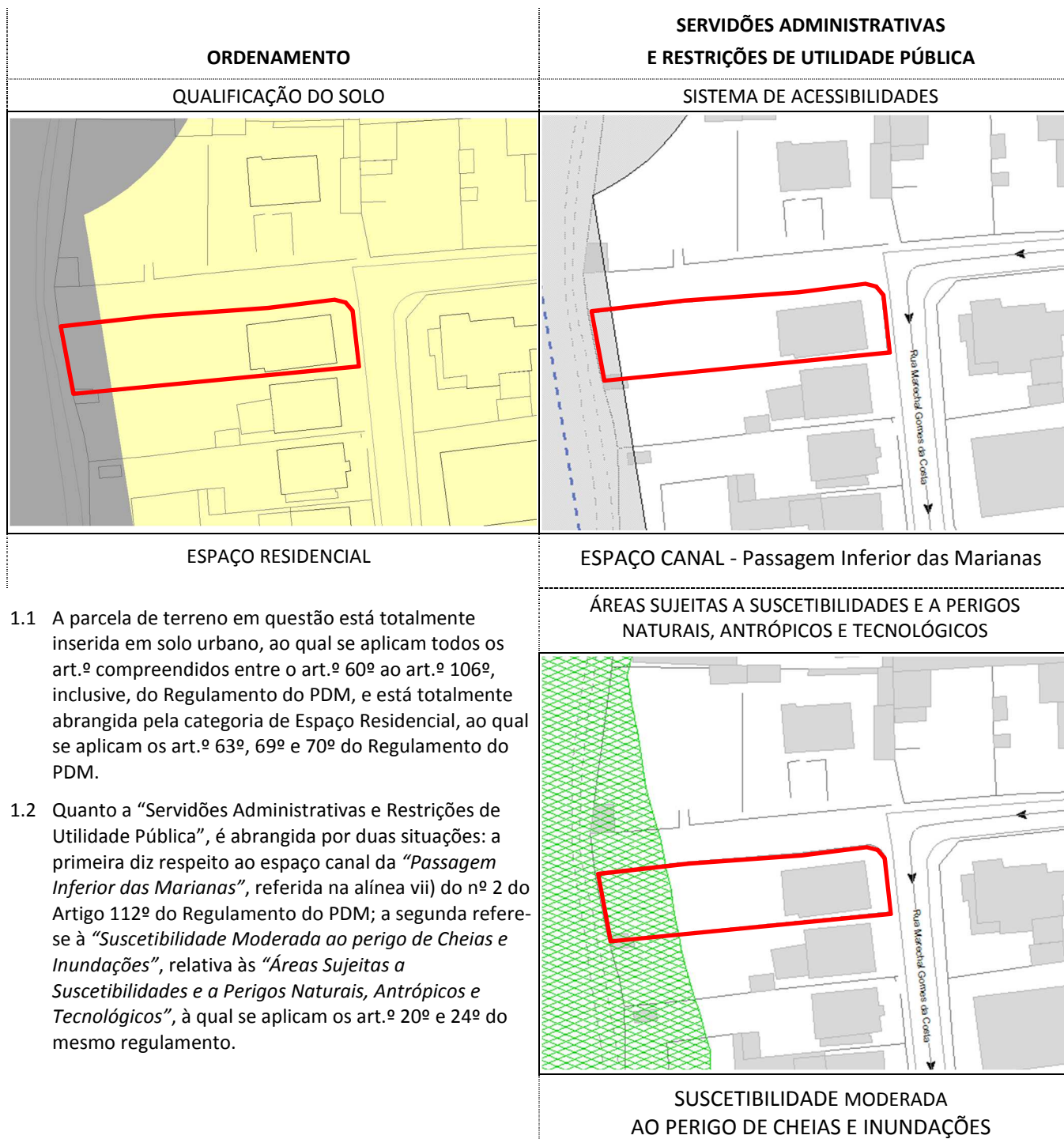
Área do lote ou parcela: 815,00 m <sup>2</sup>	nº de pisos acima do solo: 2 + sótão habitável
Superfície de pavimento: 407,50 m <sup>2</sup>	Existência de alinhamentos: sim
nº de fogos: 4 Até 2	Área máxima de impermeabilização: 652,00 m <sup>2</sup>
Afastamentos: fronteiro: a manter	tardoz: a manter laterais: a manter
Dotação de estacionamento: lugares privados: Aplicar as disposições do PDM	Cedências: espaços verdes: n/a equipamento de utilidade pública:

<b>ANÁLISE DE RENTABILIDADE (FINANCIAMENTO PELO PROGRAMA RPA -HABITAÇÃO ACESSÍVEL) <sup>(1)</sup></b>						
(Vpt = Vc × A × Ca × Cl × Cq × Cv)						
	<b>INVESTIMENTO NO EDIFÍCIO <sup>(2)</sup></b>		<b>RENDIMENTOS</b>		<b>ENCARGOS <sup>(3)</sup></b>	
	<b>TOTAL</b>		<b>MENSAL</b>	<b>ANUAL</b>	<b>MENSAL</b>	<b>ANUAL</b>
<b>TOTAL</b>	183.375,00 €		1.809,24 €	21.710,88 €	1.348,13 €	16.177,60 €
<b>P/ Fogo</b>	45.843,75 €		452,31 €	5.427,72 €	337,03 €	4.044,40 €
<b>Total por m<sup>2</sup></b>	450,00 €					
<b>Taxa / Valor de financiamento</b>	90%	165.037,50 €				
<b>Imputável ao proprietário:</b>	18.337,50 €					
<b>Rendimento bruto:</b>	11,84%		<b>Retorno (anos): 8</b>			
<b>1 - Estes cálculos foram obtidos a partir da aplicação disponível no site do IHRU, no pressuposto da obra durar 12 meses, a percentagem de financiamento ser a máxima de 90 %, a amortização do empréstimo ser realizada em 15 anos e a respetiva taxa de juro indicativa ser de 2,90 %.</b>						
<b>2 - Os valores apresentados referem-se à obra, projetos, taxas municipais e fiscalização</b>						
<b>3 - Os encargos apresentados são o somatório da amortização do empréstimo, valores de seguros, de manutenção e outros</b>						

<b>ESTIMATIVA DOS BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS</b>			
Vpt / Fogo: Estimado	IVA: 31.173,75 € (dif.º 23%-6%)	IRS: 500,00 €	<b>VALOR TOTAL: 44.673,75 €</b>
IMI / Fogo: 400,00 €	IMI: 8.000,00 € 4 fogos (isenção de 5 anos)	Subvenção: 5.000,00 €	

**NOTA: TODOS OS VALORES SÃO CALCULADOS A TÍTULO DE ESTIMATIVA, NÃO TENDO FUNÇÃO VINCULATIVA.**

## 1. ENQUADRAMENTO NO PDM





## 2. POTENCIAL URBANÍSTICO – CENÁRIO POSSÍVEL

A aplicação dos parâmetros de edificabilidade, previstos no regulamento do PDM para esta categoria de espaço, passa por uma análise à morfotipologia dominante na frente de rua, entre duas perpendiculares à mesma.

Neste caso, a análise é feita na R. Marechal Gomes da Costa, onde a dominância é verificada no número de pisos (2 pisos + sótão), no uso (habitação), na morfologia (moradias isoladas unifamiliares) e nos afastamentos (fronteiro - 4m e laterais - 2/3m). (figura 1).

O imóvel em questão ocupa cerca de 45% da parcela de terreno em que se encontra, tendo 2 pisos mais sótão habitável, numa superfície de pavimento total de 304,40m<sup>2</sup>, de acordo com o processo nº 12.688 / 1981.

Assim, o cenário possível poderá passar por uma ampliação, a qual se deverá apenas desenvolver na extensão da área de implantação para poente, num total de 103,10m<sup>2</sup>, o que resulta numa superfície de pavimento total de 407,50m<sup>2</sup>.

O edifício resultante poderá ter até 2 fogos.



**Figura 1**

Planta de localização do existente



## | Edifício

<b>Localidade</b>	<b>Ano de construção</b>
Carcavelos ID-16	1940 - 77 anos
<b>Nº total de frações</b>	<b>Área bruta total do edifício</b>
4	407,50 m <sup>2</sup>
<b>Propriedade</b>	<b>Localiza-se em área de reabilitação urbana?</b>
Propriedade horizontal	Sim

## | Investimento e financiamento

<b>Custo das obras nas frações</b>	<b>Investimento nas partes comuns</b>
183.375,00 €	0,00 €
<b>Investimento total no edifício</b>	<b>Custo por m<sup>2</sup> do total do edifício</b>
183.375,00 €	450,00 €
<b>Duração das obras em meses</b>	<b>Percentagem máxima de financiamento</b>
12	90,00%
<b>Prazo de amortização em meses</b>	<b>Taxa de juro fixa indicativa</b>
180	2,90%

## Identificação das frações

Fração	Utilização	Ocupação	Tipologia habitacional	Regime de renda
R/C A	Habitação	Arrendada	T3	Renda condicionada
R/C B	Habitação	Arrendada	T3	Renda condicionada
1º A	Habitação	Arrendada	T3	Renda condicionada
1º B	Habitação	Arrendada	T3	Renda condicionada

**Rendas das frações**

Fração	Valor patrimonial tributário	Coefficiente de vetustez	Área bruta privativa	Permilagem	Renda existente	Renda máxima após reabilitação	Renda a praticar
R/C A	81.010,00 €	1.00	101.88 m <sup>2</sup>	250.00‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
R/C B	81.010,00 €	1.00	101.88 m <sup>2</sup>	250.00‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
1º A	81.010,00 €	1.00	101.87 m <sup>2</sup>	250.00‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
1º B	81.010,00 €	1.00	101.87 m <sup>2</sup>	250.00‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
Total	-	-	407.50 m <sup>2</sup>	1000.00‰	-	-	1.809,24 €

## Despesas das frações

Fração	IMI	Taxas municipais	Seguros	Condomínio	Imposto sobre rendimentos	Outros encargos	Total de encargos
R/C A	308,00 €	0,00 €	150,00 €	200,00 €	0,00 €	0,00 €	658,00 €
R/C B	308,00 €	0,00 €	150,00 €	200,00 €	0,00 €	0,00 €	658,00 €
1º A	308,00 €	0,00 €	150,00 €	200,00 €	0,00 €	0,00 €	658,00 €
1º B	308,00 €	0,00 €	150,00 €	200,00 €	0,00 €	0,00 €	658,00 €
Total	1.232,00 €	0,00 €	600,00 €	800,00 €	0,00 €	0,00 €	2.632,00 €

## Investimento

Fração	Elegível	Investimento por fração	Investimento total	Financiamento	Renda a praticar	Prestação mensal do empréstimo	Custos mensais do edifício	Custos mensais da fração	Total de encargos	Taxa de cobertura
R/C A	Sim	45.843,80 €	45.843,80 €	41.259,42 €	452,31 €	282,20 €	0,00 €	54,83 €	337,04 €	134,20%
R/C B	Sim	45.843,80 €	45.843,80 €	41.259,42 €	452,31 €	282,20 €	0,00 €	54,83 €	337,04 €	134,20%
1º A	Sim	45.843,70 €	45.843,70 €	41.259,33 €	452,31 €	282,20 €	0,00 €	54,83 €	337,04 €	134,20%
1º B	Sim	45.843,70 €	45.843,70 €	41.259,33 €	452,31 €	282,20 €	0,00 €	54,83 €	337,04 €	134,20%
Total	-	183.375,00 €	183.375,00 €	165.037,50 €	1.809,24 €	1.128,81 €	0,00 €	219,33 €	1.348,14 €	134,20%

# AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO

União das Freguesias Carcavelos-Parede

# CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Coordenadas GPS \_\_\_\_\_ Nº de Registo: ARU35Q202702E14 Núcleo: N20 Nº do DPM: \_\_\_\_\_

Rua/Av./Pc.: Rua Marechal Gomes da Costa Nº: 17 (Roseiral)

Localidade: Carcavelos Código Postal: 2775-578 Carcavelos Freguesia antiga: Carcavelos

Nº de Pisos: 2 Nº de fracções: 1 Nº Caixa CMC/Arquivo: 18216

Proprietário: Identificado



Edifício com sinais de abandono? Sim Protecção do Edifício: Não classificado

Elementos funcionais	Anomalias	Ponderação	Pontuação
1. Substrato de paredes exteriores:	Graves	20	40
1.1 Revestimentos de paredes exteriores:	Médias	10	30
2. Cobertura:	Graves	30	60
3. Elementos salientes:	Médias	15	45
4. Caixilharia e portas:	Ligeiras	10	40
5. Dispositivos de protecção contra queda:	Médias	15	45
Total das pontuações:			260
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis:		100	
<b>Índice de anomalias:</b>			<b>2,60</b>

Nível de anomalias: Médias

### Obs:

Danos estruturais visíveis por fissuras oblíquas inferior a 5mm.  
Cornija com indícios de agentes biológicos indiciando infiltrações.  
Sujidades ou vegetação parasitária no beirado, aparentemente comprometendo escorrimento das águas pluviais.  
Muros a necessitar manutenção e conservação, fraturado.  
Logradouro sem manutenção e com vegetação espontânea.

Condicionantes à Avaliação	
Verifica-se um elemento funcional "Cobertura" ou "Paredes exteriores" com nível "Grave"?	<u>Sim</u>
Existe pelo menos um elemento funcional com nível "Muito Grave" ou pelo menos dois elementos funcionais com nível "Grave"?	<u>Sim</u>
Verificam-se indícios de danos estruturais?	<u>Sim</u>

Avaliação do Estado de Conservação: Mau Edifício degradado? Sim Verificar em 2018

Inserido por: António Augusto Avaliado por: António Augusto e José Vale Verificado por: \_\_\_\_\_

Inserido em: 22-02-2017 Avaliado em: 26-04-2016 Verificado em: \_\_\_\_\_

Alterado por : \_\_\_\_\_

Alterado em : \_\_\_\_\_

Dirigente: \_\_\_\_\_

Executivo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

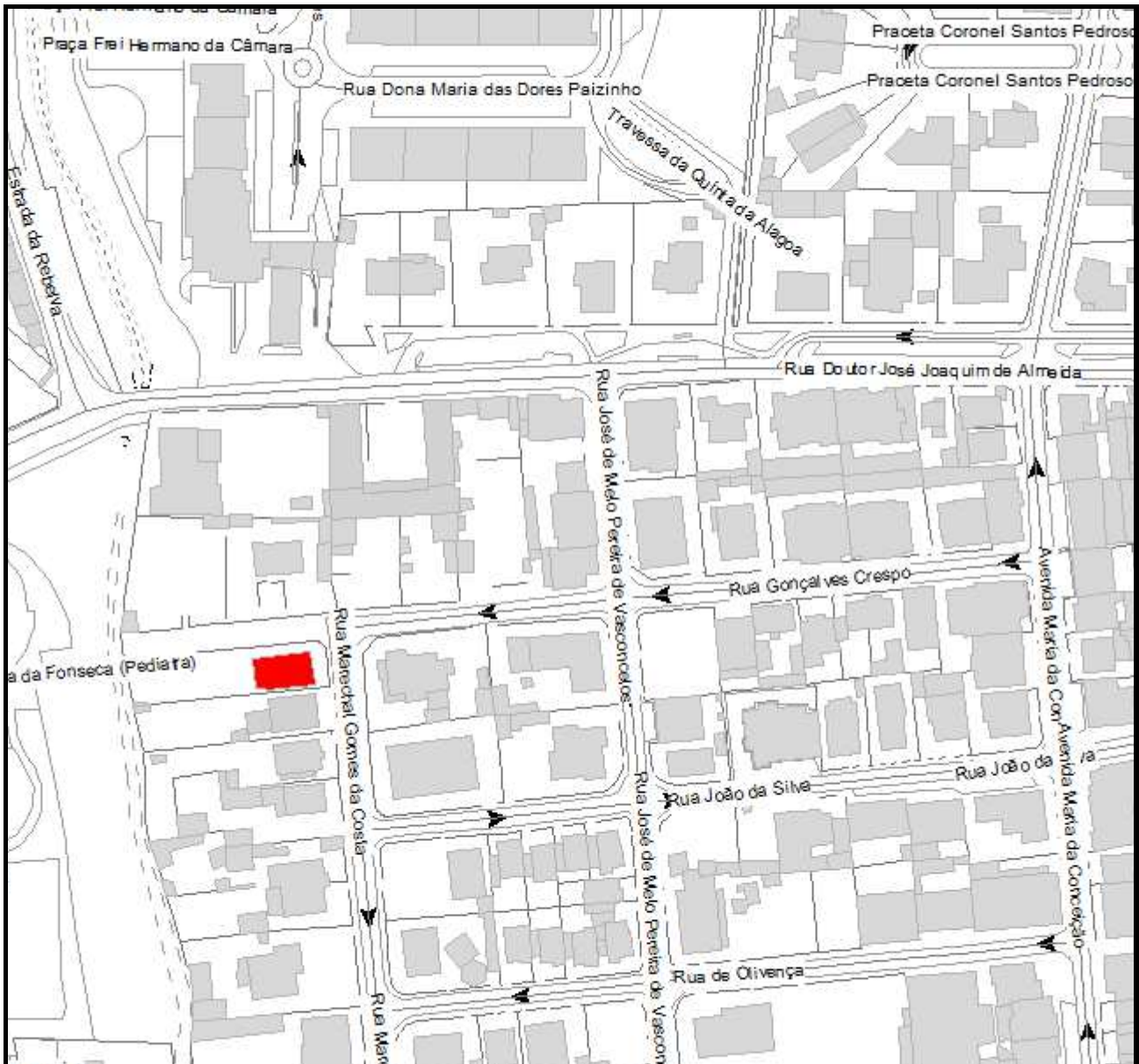
AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO  
União das Freguesias Carcavelos-Parede

**CASCAIS**

CÂMARA MUNICIPAL

Nº de Registo: ARU35Q202702E14 Núcleo: N20 Localidade: Carcavelos  
Rua/Av./Pc.: Rua Marechal Gomes da Costa Nº: 17 (Roseiral)

Freguesia antiga: Carcavelos Reg. Predial Conservatória: \_\_\_\_\_  
Artº Rústico/Secção: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Artº Matricial Antigo: \_\_\_\_\_ Artº Matricial Novo 00226

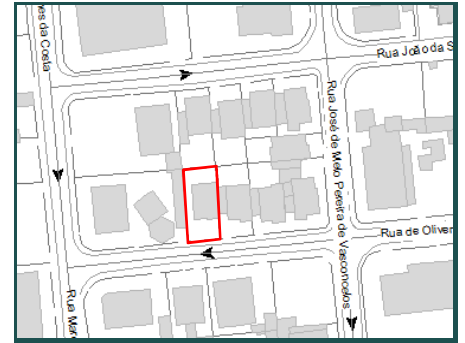


<b>IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO</b>	<b>ID: 17</b>
REGISTO CMC / DREU: N20 - Q202706 E06	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR: Mau	
NÍVEL DE ANOMALIAS: Médias	
Morada: R. de Olivença	nº 17

<b>DATA:</b> 16 de maio de 2017
<b>ARU:</b> 35
<b>LOCALIDADE:</b> Carcavelos
<b>FREGUESIA:</b> U. F. Carcavelos e Parede



<b>CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL FACE AO PDM</b>
O PDM de Cascais classifica esta propriedade, na sua totalidade, como solo urbano, e qualifica-a com a categoria de Espaço Residencial.
Aplicam-se ao solo urbano os artigos compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º do Regulamento do PDM e, especificamente para este caso, os art.º 63º, 69º e 70º desse mesmo regulamento.



<b>CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE</b>	
<i>As áreas do imóvel existente foram obtidas a partir de medições efetuadas na cartografia disponibilizada em SIG.</i>	
Morfologia: Moradia	Agrupamento: Em banda
Volumetria: 2 pisos	Pisos abaixo do solo: 0
Ano de Construção: 1963 / 64	Licença de utilização: 11.893 / 1964
Área da propriedade: 215,00 m²	Área de implantação: 98,00 m²
Superfície de pavimento: 176,00 m²	Uso / Funções: Habitação

<b>POTENCIAL URBANÍSTICO - SIMULAÇÃO CONSIDERANDO A EXISTÊNCIA DE PARÂMETROS DE DOMINÂNCIA</b>	
<b>AMPLIAÇÃO:</b> Não	<b>DEMOLIÇÃO:</b> Só para reconstrução

Faz parte de um conjunto de 3 moradias iguais, dispostas em banda, cuja imagem global deverá ser preservada. Assim, o cenário possível passa por uma operação de reabilitação.

**OS PARAMETROS E OS VALORES APRESENTADOS SÃO MERAMENTE INDICATIVOS E RESULTAM DE UMA SIMULAÇÃO QUE ESTABELECE UM CENÁRIO POSSÍVEL DENTRO DOS CONDICIONAMENTOS DO REGULAMENTO DO PDM DE CASCAIS.**

Área do lote ou parcela: 215,00 m²	nº de pisos acima do solo: 2
Superfície de pavimento: 176,00 m²	Existência de alinhamentos: sim
nº de fogos: 1	Área máxima de impermeabilização: 98,00 m²
Afastamentos: <b>fronteiro:</b> a manter	<b>tardoz:</b> a manter <b>laterais:</b> a manter
Dotação de estacionamento: <b>lugares privados:</b> Existente	<b>Cedências:</b> <b>espaços verdes:</b> n/a
<b>lugares públicos:</b>	<b>equipamento de utilidade pública:</b>

**ANÁLISE DE RENTABILIDADE (FINANCIAMENTO PELO PROGRAMA RPA -HABITAÇÃO ACESSÍVEL) <sup>(1)</sup>**  
 $(V_{pt} = V_c \times A \times C_a \times C_l \times C_q \times C_v)$

	INVESTIMENTO NO EDIFÍCIO <sup>(2)</sup>	RENDIMENTOS		ENCARGOS <sup>(3)</sup>		TAXA DE COBERTURA
		TOTAL	MENSAL	ANUAL	MENSAL	
<b>TOTAL</b>	79.200,00 €	452,31 €	5.427,72 €	448,61 €	5.383,36 €	100,80%
<b>P/ Fogo</b>	79.200,00 €	452,31 €	5.427,72 €	448,61 €	5.383,36 €	
<b>Total por m²</b>	450,00 €					
<b>Taxa / Valor de financiamento</b>	75%	59.400,00 €				
<b>Imputável ao proprietário:</b>		19.800,00 €				
<b>Rendimento bruto:</b> 6,85%				<b>Retorno (anos):</b> 15		

- Estes cálculos foram obtidos a partir da aplicação disponível no site do IHRU, no pressuposto da obra durar 12 meses, a percentagem de financiamento ser a máxima de 90 %, a amortização do empréstimo ser realizada em 15 anos e a respetiva taxa de juro indicativa ser de 2,90 %.
- Os valores apresentados referem-se à obra, projetos, taxas municipais e fiscalização
- Os encargos apresentados são o somatório da amortização do empréstimo, valores de seguros, de manutenção e outros

<b>ESTIMATIVA DOS BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS</b>			
Vpt / Fogo: Estimado	IVA: 13.464,00 € (dif.º 23%-6%)	IRS: 500,00 €	<b>VALOR TOTAL: 17.504,00 €</b>
IMI / Fogo: 308,00 €	IMI: 1.540,00 € 1 fogos (isenção de 5 anos)	Subvenção: 2.500,00 €	

**NOTA: TODOS OS VALORES SÃO CALCULADOS A TÍTULO DE ESTIMATIVA, NÃO TENDO FUNÇÃO VINCULATIVA.**



## 1. ENQUADRAMENTO NO PDM

**ORDENAMENTO  
QUALIFICAÇÃO DO SOLO**



ESPAÇO RESIDENCIAL

**SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS  
E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA**  
ÁREAS SUJEITAS A SUSCETIBILIDADES E A PERIGOS  
NATURAIS, ANTRÓPICOS E TECNOLÓGICOS



SUSCETIBILIDADE MODERADA AO PERIGO DE SISMO

- 1.1 A parcela de terreno em questão está totalmente inserida em solo urbano, ao qual se aplicam todos os art.º compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º, inclusive, do Regulamento do PDM, e está totalmente abrangida pela categoria de Espaço Residencial, ao qual se aplicam os art.º 63º, 69º e 70º do Regulamento do PDM.
- 1.2 Quanto a “Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública”, apenas é abrangida pela Suscetibilidade Moderada ao perigo de Sismo, relativa às “Áreas Sujeitas a Suscetibilidades e a Perigos Naturais, Antrópicos e Tecnológicos”, à qual se aplicam os art.º 20º e 21º do Regulamento do PDM.

## 2. POTENCIAL URBANÍSTICO – CENÁRIO POSSÍVEL

A aplicação dos parâmetros de edificabilidade, previstos no regulamento do PDM para esta categoria de espaço, passa por uma análise à morfotipologia dominante na frente de rua, entre duas perpendiculares à mesma.

Neste caso, a análise é feita na R. de Olivença, onde a dominância é verificada no número de pisos (2), no uso (habitação) e nos afastamentos (fronteiro - 0m, laterais - 0m e tardoz - 6m). (ver figura 1, na página seguinte).

O imóvel em questão, incluindo a garagem anexa, ocupa cerca de 45% da parcela de terreno e possui 2 pisos.

Faz parte de um conjunto de 3 moradias iguais, dispostas em banda, cuja imagem global deverá ser preservada, considerando-se, neste cenário, esgotada a capacidade edificável face ao PDM.



**Figura 1**  
Planta de localização do existente

## | Edifício

<b>Localidade</b>	<b>Ano de construção</b>
Carcavelos ID-17	1964 - 53 anos
<b>Nº total de frações</b>	<b>Área bruta total do edifício</b>
1	176,00 m <sup>2</sup>
<b>Propriedade</b>	<b>Localiza-se em área de reabilitação urbana?</b>
Propriedade total	Sim
<b>Despesas anuais gerais do condomínio do prédio</b>	
0,00 €	

## | Investimento e financiamento

<b>Custo das obras nas frações</b>	<b>Investimento nas partes comuns</b>
79.200,00 €	0,00 €
<b>Investimento total no edifício</b>	<b>Custo por m<sup>2</sup> do total do edifício</b>
79.200,00 €	450,00 €
<b>Duração das obras em meses</b>	<b>Percentagem máxima de financiamento</b>
12	75,00%
<b>Prazo de amortização em meses</b>	<b>Taxa de juro fixa indicativa</b>
180	2,90%

## | Identificação das frações

Fração	Utilização	Ocupação	Tipologia habitacional	Regime de renda
A	Habitação	Arrendada	T3	Renda condicionada

## Rendas das frações

Fração	Valor patrimonial tributário	Coefficiente de vetustez	Área bruta privativa	Permilagem	Renda existente	Renda máxima após reabilitação	Renda a praticar
A	81.010,00 €	1.00	176.00 m <sup>2</sup>	1000.00‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
Total	-	-	176.00 m <sup>2</sup>	1000.00‰	-	-	452,31 €

## Despesas das frações

Fração	IMI	Taxas municipais	Seguros	Condomínio	Imposto sobre rendimentos	Outros encargos	Total de encargos
A	308,00 €	0,00 €	200,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	508,00 €
Total	308,00 €	0,00 €	200,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	508,00 €

## Investimento

Fração	Elegível	Investimento por fração	Investimento total	Financiamento	Renda a praticar	Prestação mensal do empréstimo	Custos mensais do edifício	Custos mensais da fração	Total de encargos	Taxa de cobertura
A	Sim	79.200,00 €	79.200,00 €	59.400,00 €	452,31 €	406,28 €	0,00 €	42,33 €	448,61 €	100,80%
Total	-	79.200,00 €	79.200,00 €	59.400,00 €	452,31 €	406,28 €	0,00 €	42,33 €	448,61 €	100,80%

# AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO

União das Freguesias Carcavelos-Parede

# CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Coordenadas GPS \_\_\_\_\_ Nº de Registo: ARU35Q202706E06 Núcleo: N20 Nº do DPM: \_\_\_\_\_

Rua/Av./Pc.: Rua de Olivença Nº: 166

Localidade: Carcavelos Código Postal: 2775 Carcavelos Freguesia antiga: Carcavelos

Nº de Pisos: 2 Nº de fracções: 1 Nº Caixa CMC/Arquivo: 7199

Proprietário: Identificado



Edifício com sinais de abandono? Sim Protecção do Edifício: Não classificado

## Elementos funcionais

Elementos funcionais	Anomalias	Ponderação	Pontuação
1. Substrato de paredes exteriores:	Ligeiras	20	80
1.1 Revestimentos de paredes exteriores:	Graves	10	20
2. Cobertura:	Graves	30	60
3. Elementos salientes:	Muito Graves	15	15
4. Caixilharia e portas:	Médias	10	30
5. Dispositivos de protecção contra queda:	Médias	15	45

Total das pontuações: 250

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis: 100

**Índice de anomalias: 2,50**

Nível de anomalias: Médias

## Obs:

Pintura removida e/ou envelhecida com ataque de agentes biológicos.  
Beirado com cimalha fissurada.  
Chaminé com desagregação ou com ataque biológico  
Varanda com desprendimento do reboco no tecto.  
Muro a necessitar manutenção e conservação.  
Anexo com anomalias e não representado em implantação.

### Condicionantes à Avaliação

Verifica-se um elemento funcional "Cobertura" ou "Paredes exteriores" com nível "Grave"? Sim

Existe pelo menos um elemento funcional com nível "Muito Grave" ou pelo menos dois elementos funcionais com nível "Grave"? Sim

Verificam-se indícios de danos estruturais? Não

Avaliação do Estado de Conservação: Mau Edifício degradado? Sim Verificar em 2018

Inserido por: António Augusto Avaliado por: António Augusto Verificado por: \_\_\_\_\_

Inserido em: 02-06-2016 Avaliado em: 31-05-2016 Verificado em: \_\_\_\_\_

Alterado por : \_\_\_\_\_

Alterado em : \_\_\_\_\_

Dirigente: \_\_\_\_\_

Executivo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_



# AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO

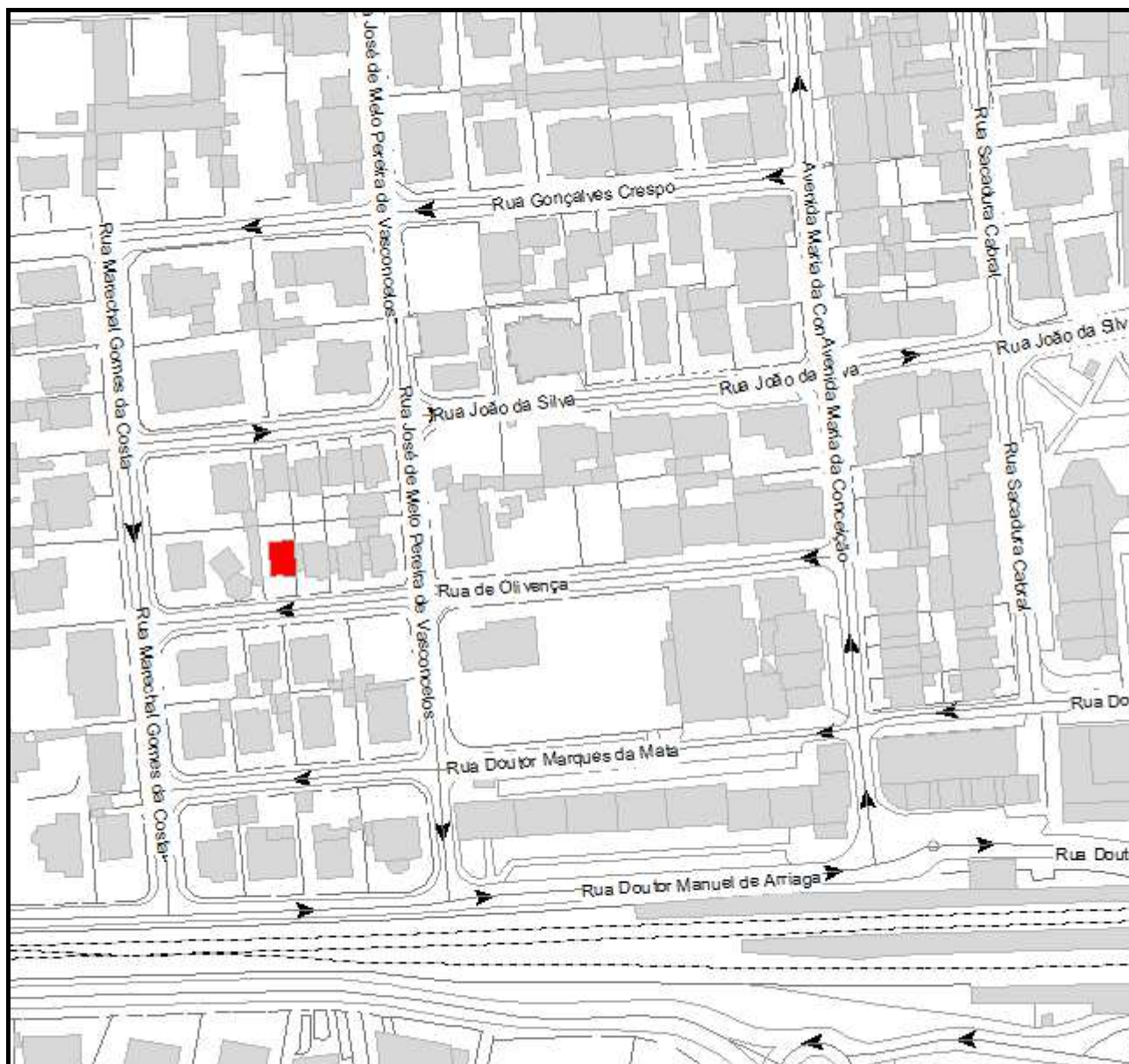
## União das Freguesias Carcavelos-Parede

# CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Nº de Registo: ARU35Q202706E06 Núcleo: N20 Localidade: Carcavelos  
Rua/Av./Pc.: Rua de Olivença Nº: 166

Freguesia antiga: Carcavelos Reg. Predial Conservatória: \_\_\_\_\_  
Artº Rústico/Secção: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Artº Matricial Antigo: \_\_\_\_\_ Artº Matricial Novo 00801

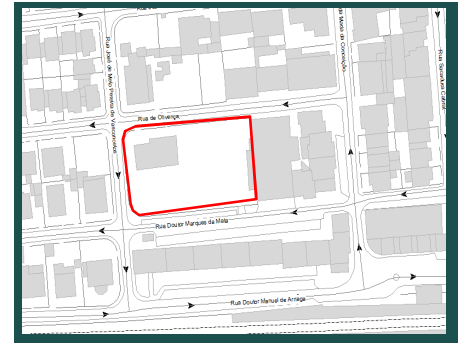


<b>IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO</b>	<b>ID: 18</b>
REGISTO CMC / DREU: N20 - Q 203102 E01	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR: Mau	
NÍVEL DE ANOMALIAS: Médias	
Morada: R. de Olivença	nº 93
R. José de Melo de Vasconcelos	nº 2
R. Dr. Marques da Mata	nº 250

<b>DATA:</b> 28 de abril de 2017
<b>ARU:</b> 35
<b>LOCALIDADE</b> Carcavelos
<b>FREGUESIA</b> U. F. Carcavelos e Parede



<b>CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL FACE AO PDM</b>
O PDM de Cascais classifica esta propriedade, na sua totalidade, como solo urbano, e qualifica-a com a categoria de Espaço Residencial.
Aplicam-se ao solo urbano os artigos compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º do Regulamento do PDM e, especificamente para este caso, os art.º 63º e 70º desse mesmo regulamento.



<b>CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE</b>	
<i>As áreas do imóvel existente foram obtidas a partir da consulta do processo nº 7109 e 7209 / 1954</i>	
Morfologia: Moradia	Agrupamento: Isolada
Volumetria: 5 pisos	Pisos abaixo do solo: 0
Ano de Construção: 1954	Licença de utilização: 207 / 1954
Área da propriedade: 2.871,97 m²	Área de implantação: 212,26 m²
Superfície de pavimento: 555,00 m²	Uso / Funções: Habitação

<b>POTENCIAL URBANÍSTICO - SIMULAÇÃO CONSIDERANDO A EXISTÊNCIA DE PARÂMETROS DE DOMINÂNCIA</b>			
<b>AMPLIAÇÃO:</b>	A operação urbanística que se propõe, resulta numa superfície de pavimento estimada em cerca de 1.830m², distribuídos por 12 fogos, esquematicamente apresentada na figura 2, em anexo.		<b>DEMOLIÇÃO:</b>
			Neste cenário, ainda que existam outros alternativos, propõe-se a demolição do edifício existente.
<b>OS PARAMETROS E OS VALORES APRESENTADOS SÃO MERAMENTE INDICATIVOS E RESULTAM DE UMA SIMULAÇÃO QUE ESTABELECE UM CENÁRIO POSSÍVEL DENTRO DOS CONDICIONAMENTOS DO REGULAMENTO DO PDM DE CASCAIS.</b>			
Área do lote ou parcela: 1.589,62 m²	nº de pisos acima do solo: 3		
Superfície de pavimento: 1.830,00 m²	Existência de alinhamentos: sim		
nº de fogos: 12	Até 12	Área máxima de impermeabilização: 953 m²	
Afastamentos:	fronteiro:	tardoz:	laterais:
Dotação de estacionamento:	lugares privados: Aplica-se a dotação prevista no PDM	Cedências:	espaços verdes: Aplica-se o Regulamento Municipal equipamento de utilidade pública:

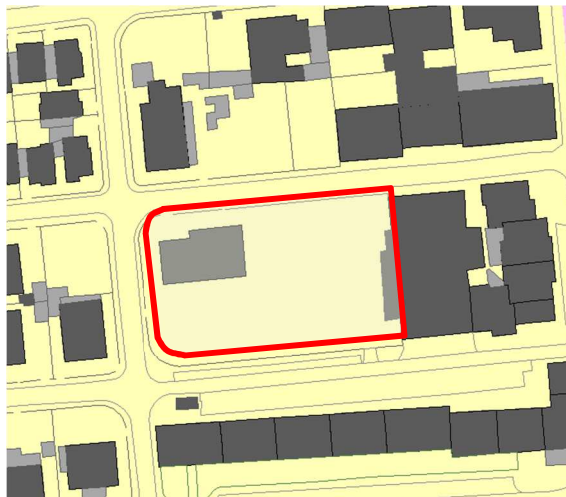
<b>ANÁLISE DE RENTABILIDADE (FINANCIAMENTO PELO PROGRAMA RPA -HABITAÇÃO ACESSÍVEL) <sup>(1)</sup></b>						
(Vpt = Vc x A x Ca x Cl x Cq x Cv)						
	<b>INVESTIMENTO NO EDIFÍCIO <sup>(2)</sup></b>	<b>RENDIMENTOS</b>		<b>ENCARGOS <sup>(3)</sup></b>		<b>TAXA DE COBERTURA</b>
<b>TOTAL</b>	1.372.500,00 €	MENSAL	ANUAL	MENSAL	ANUAL	104,30%
<b>P/ Fogo</b>	114.375,00 €	452,31 €	5.427,72 €	433,48 €	5.201,80 €	
<b>Total por m²</b>	750,00 €					
<b>Taxa / Valor de financiamento</b>	50%	686.250,00 €				
<b>Imputável ao proprietário:</b>	686.250,00 €					
<b>Rendimento bruto:</b>	4,75%	<b>Retorno (anos):</b> 21				
<b>1 - Estes cálculos foram obtidos a partir da aplicação disponível no site do IHRU, no pressuposto da obra durar 12 meses, a percentagem de financiamento ser de 50 %, a amortização do empréstimo ser realizada em 15 anos e a respetiva taxa de juro indicativa ser de 2,90 %.</b>						
<b>2 - Os valores apresentados referem-se à obra, projetos, taxas municipais e fiscalização</b>						
<b>3 - Os encargos apresentados são o somatório da amortização do empréstimo, valores de seguros, de manutenção e outros</b>						

<b>ESTIMATIVA DOS BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS</b>			
Vpt / Fogo: Estimado	IVA: 233.325,00 € (dif.º 23%-6%)	IRS: 500,00 €	<b>VALOR TOTAL: 254.805,00 €</b>
IMI / Fogo: 308,00 €	IMI: 18.480,00 € 12 fogos (isenção de 5 anos)	Subvenção: 2.500,00 €	

**NOTA: TODOS OS VALORES SÃO CALCULADOS A TÍTULO DE ESTIMATIVA, NÃO TENDO FUNÇÃO VINCULATIVA.**

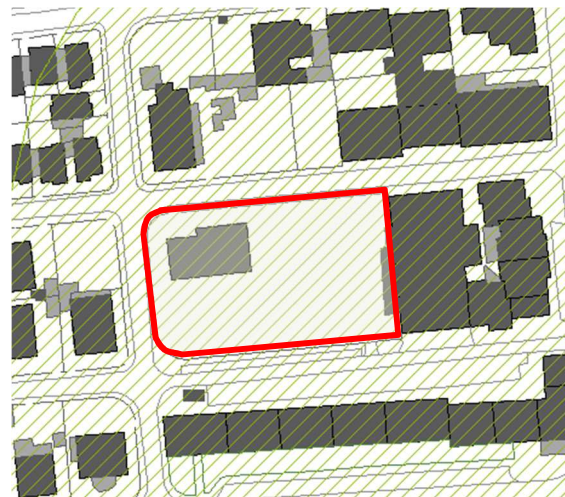
## 1. ENQUADRAMENTO NO PDM

### ORDENAMENTO QUALIFICAÇÃO DO SOLO



ESPAÇO RESIDENCIAL

### SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA ÁREAS SUJEITAS A SUSCETIBILIDADES E A PERIGOS NATURAIS, ANTRÓPICOS E TECNOLÓGICOS



SUSCETIBILIDADE MODERADA AO PERIGO DE SISMO

- 1.1 A parcela de terreno em questão está totalmente inserida em solo urbano, ao qual se aplicam todos os art.º compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º, inclusive, do Regulamento do PDM, e está totalmente abrangida pela categoria de Espaço Residencial, ao qual se aplicam os art.º 61º, 62º, 63º, 69º e 70º do Regulamento do PDM.
- 1.2 Quanto a “Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública”, apenas é abrangida pela Suscetibilidade Moderada ao perigo de Sismo, relativa às “Áreas Sujeitas a Suscetibilidades e a Perigos Naturais, Antrópicos e Tecnológicos”, à qual se aplicam os art.º 20º e 21º do Regulamento do PDM.

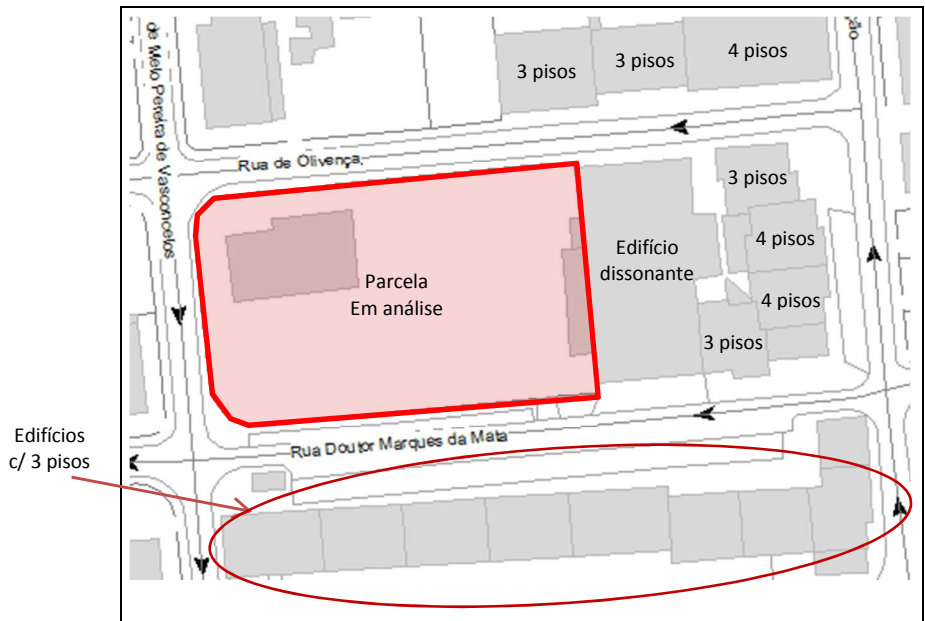
## 2. POTENCIAL URBANÍSTICO – CENÁRIO POSSÍVEL

No caso em apreço, aplicam-se as características dominantes no quarteirão, dada a inexistência de características de dominância na frente edificada do lado do arruamento onde se integra a operação urbanística.

Neste contexto, considera-se como dominante os 3 pisos, igualmente observáveis na envolvente, e o uso habitacional (figura 1).

Neste cenário, ainda que existam outros alternativos, propõe-se a demolição do edifício existente.

A operação urbanística que se propõe, resulta numa superfície de pavimento estimada em cerca de 1.830m<sup>2</sup>, distribuídos por 12 fogos, esquematicamente apresentada na figura 2.



**Figura 1**  
Planta de localização do existente



**Figura 2**  
Planta do cenário proposto

## | Edifício

<b>Localidade</b>	<b>Ano de construção</b>
Carcavelos ID-18	1954 - 63 anos
<b>Nº total de frações</b>	<b>Área bruta total do edifício</b>
12	1.830,00 m <sup>2</sup>
<b>Propriedade</b>	<b>Localiza-se em área de reabilitação urbana?</b>
Propriedade horizontal	Sim

## | Investimento e financiamento

<b>Custo das obras nas frações</b>	<b>Investimento nas partes comuns</b>
1.372.500,00 €	0,00 €
<b>Investimento total no edifício</b>	<b>Custo por m<sup>2</sup> do total do edifício</b>
1.372.500,00 €	750,00 €
<b>Duração das obras em meses</b>	<b>Percentagem máxima de financiamento</b>
12	50,00%
<b>Prazo de amortização em meses</b>	<b>Taxa de juro fixa indicativa</b>
180	2,90%



## Identificação das frações

Fração	Utilização	Ocupação	Tipologia habitacional	Regime de renda
1	Habitação	Arrendada	T3	Renda livre
2	Habitação	Arrendada	T3	Renda livre
3	Habitação	Arrendada	T3	Renda livre
4	Habitação	Arrendada	T3	Renda livre
5	Habitação	Arrendada	T3	Renda livre
6	Habitação	Arrendada	T3	Renda livre
7	Habitação	Arrendada	T3	Renda livre
8	Habitação	Arrendada	T3	Renda livre
9	Habitação	Arrendada	T3	Renda livre
10	Habitação	Arrendada	T3	Renda livre
11	Habitação	Arrendada	T3	Renda livre
12	Habitação	Arrendada	T3	Renda livre

**Rendas das frações**

Fração	Valor patrimonial tributário	Coefficiente de vetustez	Área bruta privativa	Permilagem	Renda existente	Renda máxima após reabilitação	Renda a praticar
1	81.010,00 €	1.00	152.50 m <sup>2</sup>	83.33‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
2	81.010,00 €	1.00	152.50 m <sup>2</sup>	83.33‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
3	81.010,00 €	1.00	152.50 m <sup>2</sup>	83.33‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
4	81.010,00 €	1.00	152.50 m <sup>2</sup>	83.33‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
5	81.010,00 €	1.00	152.50 m <sup>2</sup>	83.33‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
6	81.010,00 €	1.00	152.50 m <sup>2</sup>	83.33‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
7	81.010,00 €	1.00	152.50 m <sup>2</sup>	83.33‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
8	81.010,00 €	1.00	152.50 m <sup>2</sup>	83.34‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
9	81.010,00 €	1.00	152.50 m <sup>2</sup>	83.34‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
10	81.010,00 €	1.00	152.50 m <sup>2</sup>	83.34‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
11	81.010,00 €	1.00	152.50 m <sup>2</sup>	83.33‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
12	81.010,00 €	1.00	152.50 m <sup>2</sup>	83.34‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
Total	-	-	1830.00 m <sup>2</sup>	1000.00‰	-	-	5.427,72 €

## | Despesas das frações

Fração	IMI	Taxas municipais	Seguros	Condomínio	Imposto sobre rendimentos	Outros encargos	Total de encargos
1	308,00 €	0,00 €	100,00 €	100,00 €	0,00 €	0,00 €	508,00 €
2	308,00 €	0,00 €	100,00 €	100,00 €	0,00 €	0,00 €	508,00 €
3	308,00 €	0,00 €	100,00 €	100,00 €	0,00 €	0,00 €	508,00 €
4	308,00 €	0,00 €	100,00 €	100,00 €	0,00 €	0,00 €	508,00 €
5	308,00 €	0,00 €	100,00 €	100,00 €	0,00 €	0,00 €	508,00 €
6	308,00 €	0,00 €	100,00 €	100,00 €	0,00 €	0,00 €	508,00 €
7	308,00 €	0,00 €	100,00 €	100,00 €	0,00 €	0,00 €	508,00 €
8	308,00 €	0,00 €	100,00 €	100,00 €	0,00 €	0,00 €	508,00 €
9	308,00 €	0,00 €	100,00 €	100,00 €	0,00 €	0,00 €	508,00 €
10	308,00 €	0,00 €	100,00 €	100,00 €	0,00 €	0,00 €	508,00 €
11	308,00 €	0,00 €	100,00 €	100,00 €	0,00 €	0,00 €	508,00 €
12	308,00 €	0,00 €	100,00 €	100,00 €	0,00 €	0,00 €	508,00 €
Total	3.696,00 €	0,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €	0,00 €	0,00 €	6.096,00 €



## Investimento

Fração	Elegível	Investimento por fração	Investimento total	Financiamento	Renda a praticar	Prestação mensal do empréstimo	Custos mensais do edifício	Custos mensais da fração	Total de encargos	Taxa de cobertura
1	Sim	114.375,00 €	114.375,00 €	57.187,50 €	452,31 €	391,15 €	0,00 €	42,33 €	433,48 €	104,30%
2	Sim	114.375,00 €	114.375,00 €	57.187,50 €	452,31 €	391,15 €	0,00 €	42,33 €	433,48 €	104,30%
3	Sim	114.375,00 €	114.375,00 €	57.187,50 €	452,31 €	391,15 €	0,00 €	42,33 €	433,48 €	104,30%
4	Sim	114.375,00 €	114.375,00 €	57.187,50 €	452,31 €	391,15 €	0,00 €	42,33 €	433,48 €	104,30%
5	Sim	114.375,00 €	114.375,00 €	57.187,50 €	452,31 €	391,15 €	0,00 €	42,33 €	433,48 €	104,30%
6	Sim	114.375,00 €	114.375,00 €	57.187,50 €	452,31 €	391,15 €	0,00 €	42,33 €	433,48 €	104,30%
7	Sim	114.375,00 €	114.375,00 €	57.187,50 €	452,31 €	391,15 €	0,00 €	42,33 €	433,48 €	104,30%
8	Sim	114.375,00 €	114.375,00 €	57.187,50 €	452,31 €	391,15 €	0,00 €	42,33 €	433,48 €	104,30%

Fração	Elegível	Investimento por fração	Investimento total	Financiamento	Renda a praticar	Prestação mensal do empréstimo	Custos mensais do edifício	Custos mensais da fração	Total de encargos	Taxa de cobertura
9	Sim	114.375,00 €	114.375,00 €	57.187,50 €	452,31 €	391,15 €	0,00 €	42,33 €	433,48 €	104,30%
10	Sim	114.375,00 €	114.375,00 €	57.187,50 €	452,31 €	391,15 €	0,00 €	42,33 €	433,48 €	104,30%
11	Sim	114.375,00 €	114.375,00 €	57.187,50 €	452,31 €	391,15 €	0,00 €	42,33 €	433,48 €	104,30%
12	Sim	114.375,00 €	114.375,00 €	57.187,50 €	452,31 €	391,15 €	0,00 €	42,33 €	433,48 €	104,30%
Total	-	1.372.500,00 €	1.372.500,00 €	686.250,00 €	5.427,72 €	4.693,75 €	0,00 €	508,00 €	5.201,75 €	104,30%

# AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO

União das Freguesias Carcavelos-Parede

# CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Coordenadas GPS \_\_\_\_\_ Nº de Registo: ARU35Q203102E01 Núcleo: N20 Nº do DPM: \_\_\_\_\_

Rua/Av./Pc.: Rua José de Melo Pereira de Vasconcelos | Rua de Olivença | R. Dr. Marques da Mata Nº: 2 | 93, 93-A | 250 (Vi

Localidade: Carcavelos Código Postal: 2775-593 Carcavelos Freguesia antiga: Carcavelos

Nº de Pisos: 3 Nº de fracções: 1 Nº Caixa CMC/Arquivo: 402

Proprietário: Identificado



Edifício com sinais de abandono? Sim Protecção do Edifício: Não classificado

Elementos funcionais	Anomalias	Ponderação	Pontuação
1. Substrato de paredes exteriores:	Médias	20	60
1.1 Revestimentos de paredes exteriores:	Graves	10	20
2. Cobertura:	Médias	30	90
3. Elementos salientes:	Muito Graves	15	15
4. Caixilharia e portas:	Médias	10	30
5. Dispositivos de protecção contra queda:	Médias	15	45

Total das pontuações: 260

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis: 100

**Índice de anomalias: 2,60**

Nível de anomalias: Médias

### Obs:

Revestimento (pintura) a descascar em áreas pontuais e/ou envelhecida com ataque de agentes biológicos.  
Chaminé com desagregação ou com ataque biológico e com fratura horizontal.  
Muros a necessitar manutenção e conservação, fissurado.  
Anexos com anomalias várias.

Condicionantes à Avaliação	
Verifica-se um elemento funcional "Cobertura" ou "Paredes exteriores" com nível "Grave"?	<u>Sim</u>
Existe pelo menos um elemento funcional com nível "Muito Grave" ou pelo menos dois elementos funcionais com nível "Grave"?	<u>Sim</u>
<i>Verificam-se indícios de danos estruturais?</i>	<u>Não</u>

Avaliação do Estado de Conservação: Mau Edifício degradado? Sim Verificar em 2018

Inserido por: António Augusto Avaliado por: António Augusto Verificado por: \_\_\_\_\_

Inserido em: 03-06-2016 Avaliado em: 24-05-2016 Verificado em: \_\_\_\_\_

Alterado por : \_\_\_\_\_

Alterado em : \_\_\_\_\_

Dirigente: \_\_\_\_\_

Executivo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

# AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO

## União das Freguesias Carcavelos-Parede

# CASCAIS

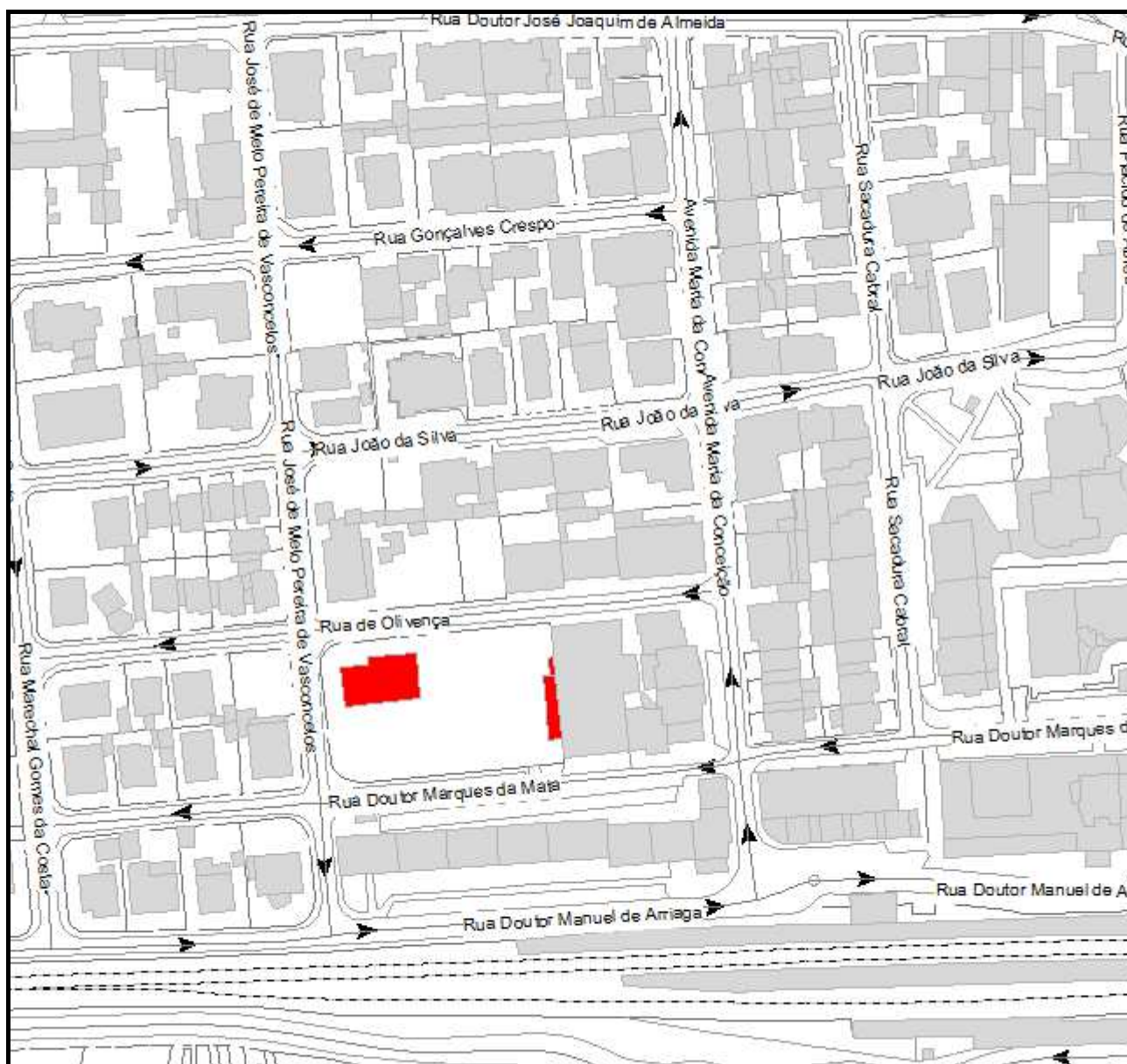
CÂMARA MUNICIPAL

Nº de Registo: ARU35Q203102E01 Núcleo: N20 Localidade: Carcavelos

Rua/Av./Pc.: Rua José de Melo Pereira de Vasconcelos | Rua de Olivença | R. Dr. Marques da Mata Nº: 2 | 93. 93-A

Freguesia antiga: Carcavelos Reg. Predial Conservatória: \_\_\_\_\_

Artº Rústico/Secção: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Artº Matricial Antigo: 00400 Artº Matricial Novo 00271

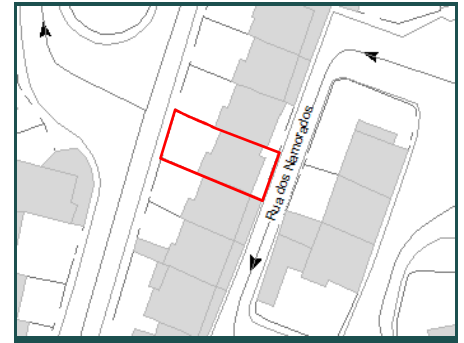


<b>IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO</b>	<b>ID: 19</b>
REGISTO CMC / DREU: N20 - Q202513 E05	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR: Mau	
NÍVEL DE ANOMALIAS: Médias	
Morada: R. Pôr do Sol	n.º 80
R. dos Namorados	n.º 29

<b>DATA:</b> 16 de maio de 2017
<b>ARU:</b> 35
<b>LOCALIDADE:</b> Carcavelos
<b>FREGUESIA:</b> U. F. Carcavelos e Parede



<b>CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL FACE AO PDM</b>
O PDM de Cascais classifica esta propriedade, na sua totalidade, como solo urbano, e qualifica-a com a categoria de Espaço Residencial. Aplicam-se ao solo urbano os artigos compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º do Regulamento do PDM e, especificamente para este caso, os art.º 63º, 69º e 70º desse mesmo regulamento.



<b>CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE</b>	
<i>As áreas do imóvel existente foram obtidas a partir da consulta do processo n.º 4509 / 1965</i>	
Morfologia: Moradia	Agrupamento: Em banda
Volumetria: 2 pisos	Pisos abaixo do solo: 0
Ano de Construção: 1964	Licença de utilização: 348 / 1965
Área da propriedade: 147,00 m²	Área de implantação: 98,00 m²
Superfície de pavimento: 97,50 m²	Uso / Funções: Habitação

**POTENCIAL URBANÍSTICO - SIMULAÇÃO CONSIDERANDO A EXISTÊNCIA DE PARÂMETROS DE DOMINÂNCIA**

<b>AMPLIAÇÃO:</b>	<b>DEMOLIÇÃO:</b>
O imóvel insere-se num conjunto que deverá ser preservado. A capacidade edificativa decorrerá da aplicação dos parâmetros previstos no Loteamento, ou de uma eventual alteração ao mesmo nos termos do PDM.	

**OS PARAMETROS E OS VALORES APRESENTADOS SÃO MERAMENTE INDICATIVOS E RESULTAM DE UMA SIMULAÇÃO QUE ESTABELECE UM CENÁRIO POSSÍVEL DENTRO DOS CONDICIONAMENTOS DO REGULAMENTO DO PDM DE CASCAIS.**

Área do lote ou parcela: 147,00 m²	n.º de pisos acima do solo: 2
Superfície de pavimento: 97,50 m²	Existência de alinhamentos: sim
n.º de fogos: 1	Área máxima de impermeabilização: n/a
Afastamentos: <b>fronteiri:</b> a manter	<b>tardoz:</b> a manter <b>laterais:</b> a manter
Dotação de estacionamento: <b>lugares privados:</b> Decorrentes do Loteamento/PDM	<b>Cedências:</b> <b>espaços verdes:</b> Decorrentes do Loteamento <b>equipamento de utilidade pública:</b>

**ANÁLISE DE RENTABILIDADE (FINANCIAMENTO PELO PROGRAMA RPA -HABITAÇÃO ACESSÍVEL) <sup>(1)</sup>**

(Vpt = Vc × A × Ca × Cl × Cq × Cv)

	INVESTIMENTO NO EDIFÍCIO <sup>(2)</sup>	RENDIMENTOS		ENCARGOS <sup>(3)</sup>		TAXA DE COBERTURA
		TOTAL	MENSAL	ANUAL	MENSAL	
<b>TOTAL</b>	43.875,00 €	452,31 €	5.427,72 €	308,25 €	3.698,96 €	146,70%
<b>P/ Fogo</b>	43.875,00 €	452,31 €	5.427,72 €	308,25 €	3.698,96 €	
<b>Total por m²</b>	450,00 €					
<b>Taxa / Valor de financiamento</b>	<b>90%</b> 39.487,50 €					
<b>Imputável ao proprietário:</b>	4.387,50 €					
<b>Rendimento bruto:</b> 12,37%				<b>Retorno (anos):</b> 8		

- Estes cálculos foram obtidos a partir da aplicação disponível no site do IHRU, no pressuposto da obra durar 12 meses, a percentagem de financiamento ser a máxima de 90 %, a amortização do empréstimo ser realizada em 15 anos e a respetiva taxa de juro indicativa ser de 2,90 %.
- Os valores apresentados referem-se à obra, projetos, taxas municipais e fiscalização
- Os encargos apresentados são o somatório da amortização do empréstimo, valores de seguros, de manutenção e outros

**ESTIMATIVA DOS BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS**

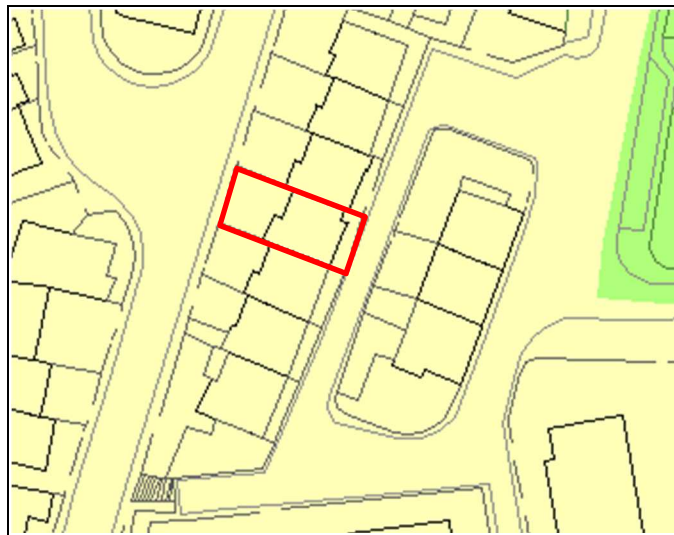
Vpt / Fogo: Estimado	IVA: 7.458,75 € (dif.º 23%-6%)	IRS: 500,00 €	<b>VALOR TOTAL:</b>	<b>11.998,75 €</b>
IMI / Fogo: 308,00 €	IMI: 1.540,00 € 1 fogos (isenção de 5 anos)	Subvenção: 2.500,00 €		

**NOTA: TODOS OS VALORES SÃO CALCULADOS A TÍTULO DE ESTIMATIVA, NÃO TENDO FUNÇÃO VINCULATIVA.**

## 1. ENQUADRAMENTO NO PDM

**ORDENAMENTO  
QUALIFICAÇÃO DO SOLO**

**SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS  
E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA**



INEXISTENTES

ESPAÇO RESIDENCIAL

- 1.1 A parcela de terreno em questão está totalmente inserida em solo urbano, ao qual se aplicam todos os art.º compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º, inclusive, do Regulamento do PDM, e está totalmente abrangida pela categoria de Espaço Residencial, ao qual se aplicam os art.º 63º, 69º e 70º do Regulamento do PDM.
- 1.2 Quanto a “Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública”, não é abrangida por nenhuma.

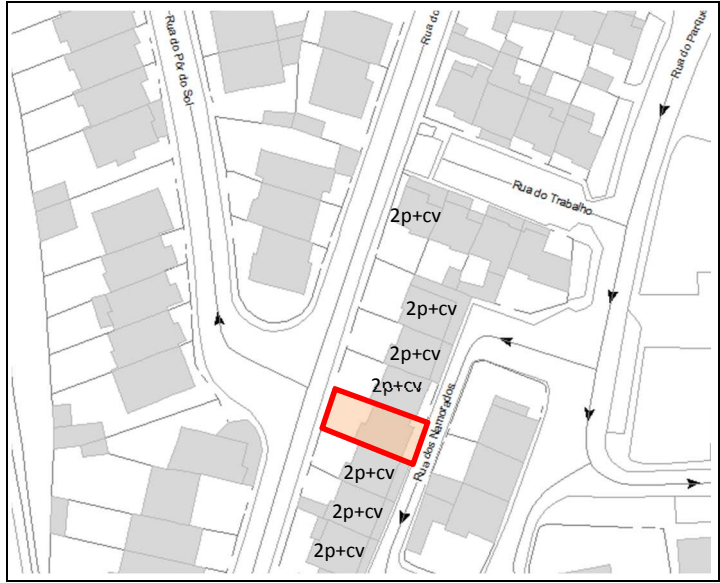
## 2. POTENCIAL URBANÍSTICO – CENÁRIO POSSÍVEL

A aplicação dos parâmetros de edificabilidade, previstos no regulamento do PDM para esta categoria de espaço, passa por uma análise à morfotipologia dominante na frente de rua, entre duas perpendiculares à mesma.

Este imóvel está inserido num loteamento, do início dos anos 60 do séc. XX, composto por diversos grupos de moradias em banda.

Para efeito do cenário considerado, a capacidade edificativa decorre da aplicação dos parâmetros do Loteamento, ou de uma eventual alteração ao mesmo nos termos do PDM.





**Figura 1**  
Planta de localização do existente

## | Edifício

<b>Localidade</b>	<b>Ano de construção</b>
Carcavelos ID-19	1964 - 53 anos
<b>Nº total de frações</b>	<b>Área bruta total do edifício</b>
1	97,50 m <sup>2</sup>
<b>Propriedade</b>	<b>Localiza-se em área de reabilitação urbana?</b>
Propriedade total	Sim
<b>Despesas anuais gerais do condomínio do prédio</b>	
0,00 €	

## | Investimento e financiamento

<b>Custo das obras nas frações</b>	<b>Investimento nas partes comuns</b>
43.875,00 €	0,00 €
<b>Investimento total no edifício</b>	<b>Custo por m<sup>2</sup> do total do edifício</b>
43.875,00 €	450,00 €
<b>Duração das obras em meses</b>	<b>Percentagem máxima de financiamento</b>
12	90,00%
<b>Prazo de amortização em meses</b>	<b>Taxa de juro fixa indicativa</b>
180	2,90%



## | Identificação das frações

Fração	Utilização	Ocupação	Tipologia habitacional	Regime de renda
A	Habitação	Arrendada	T3	Renda condicionada

## Rendas das frações

Fração	Valor patrimonial tributário	Coefficiente de vetustez	Área bruta privativa	Permilagem	Renda existente	Renda máxima após reabilitação	Renda a praticar
A	81.010,00 €	1.00	97.50 m <sup>2</sup>	1000.00‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
Total	-	-	97.50 m <sup>2</sup>	1000.00‰	-	-	452,31 €

## Despesas das frações

Fração	IMI	Taxas municipais	Seguros	Condomínio	Imposto sobre rendimentos	Outros encargos	Total de encargos
A	308,00 €	0,00 €	150,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	458,00 €
Total	308,00 €	0,00 €	150,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	458,00 €

## Investimento

Fração	Elegível	Investimento por fração	Investimento total	Financiamento	Renda a praticar	Prestação mensal do empréstimo	Custos mensais do edifício	Custos mensais da fração	Total de encargos	Taxa de cobertura
A	Sim	43.875,00 €	43.875,00 €	39.487,50 €	452,31 €	270,08 €	0,00 €	38,17 €	308,25 €	146,70%
Total	-	43.875,00 €	43.875,00 €	39.487,50 €	452,31 €	270,08 €	0,00 €	38,17 €	308,25 €	146,70%

# AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO

União das Freguesias Carcavelos-Parede

# CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Coordenadas GPS \_\_\_\_\_ Nº de Registo: ARU35Q202513E05 Núcleo: N20 Nº do DPM: \_\_\_\_\_

Rua/Av./Pc.: Rua dos Namorados | Rua do Por do Sol Nº: 29 | 80

Localidade: Carcavelos Código Postal: 2775 Carcavelos Freguesia antiga: Carcavelos

Nº de Pisos: 2+Cv Nº de fracções: 1 Nº Caixa CMC/Arquivo: 4349

Proprietário: Identificado



Edifício com sinais de abandono? Sim Protecção do Edifício: Não classificado

Elementos funcionais	Anomalias	Ponderação	Pontuação
1. Substrato de paredes exteriores:	Ligeiras	20	80
1.1 Revestimentos de paredes exteriores:	Graves	10	20
2. Cobertura:	Médias	30	90
3. Elementos salientes:	Médias	15	45
4. Caixilharia e portas:	Médias	10	30
5. Dispositivos de protecção contra queda:	Médias	15	45
Total das pontuações:			310
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis:		100	
<b>Índice de anomalias:</b>			<b>3,10</b>
Nível de anomalias: <u>Médias</u>			

**Obs:**

Pintura removida e/ou envelhecida com ataque de agentes biológicos. Muros a necessitar manutenção e conservação.

Condicionantes à Avaliação	
Verifica-se um elemento funcional "Cobertura" ou "Paredes exteriores" com nível "Grave"?	<u>Sim</u>
Existe pelo menos um elemento funcional com nível "Muito Grave" ou pelo menos dois elementos funcionais com nível "Grave"?	<u>Não</u>
<b>Verificam-se indícios de danos estruturais?</b>	<u>Não</u>

Avaliação do Estado de Conservação: Mau Edifício degradado? Sim Verificar em 2019

Inserido por: António Augusto Avaliado por: António Augusto Verificado por: \_\_\_\_\_

Inserido em: 21-02-2017 Avaliado em: 09-08-2016 Verificado em: \_\_\_\_\_

Alterado por : \_\_\_\_\_

Alterado em : \_\_\_\_\_

Dirigente: \_\_\_\_\_

Executivo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO  
União das Freguesias Carcavelos-Parede

**CASCAIS**

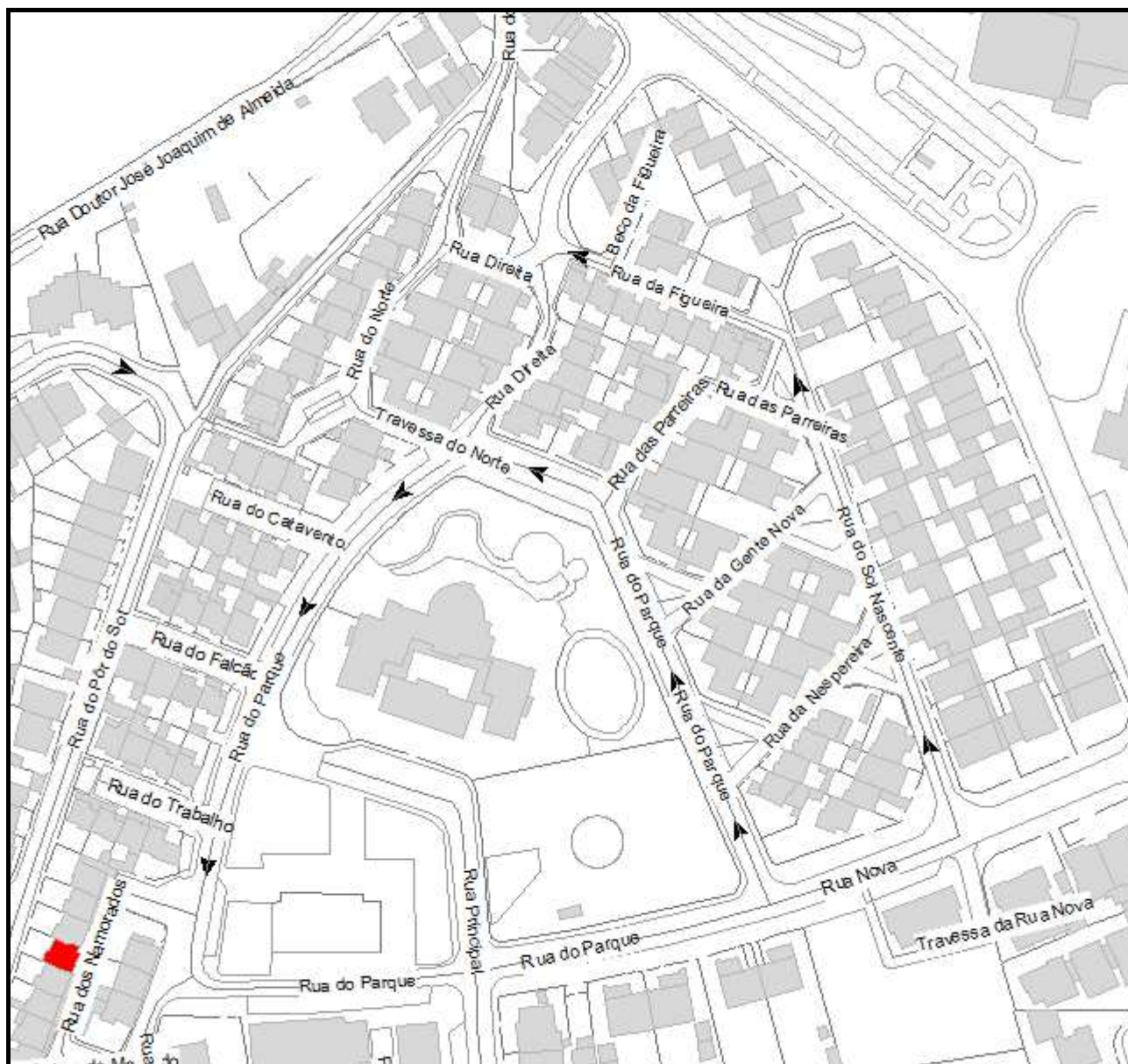
CÂMARA MUNICIPAL

Nº de Registo: ARU35Q202513E05 Núcleo: N20 Localidade: Carcavelos

Rua/Av./Pc.: Rua dos Namorados I Rua do Por do Sol Nº: 29 I 80

Freguesia antiga: Carcavelos Reg. Predial Conservatória: \_\_\_\_\_

Artº Rústico/Secção: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Artº Matricial Antigo: \_\_\_\_\_ Artº Matricial Novo 00653



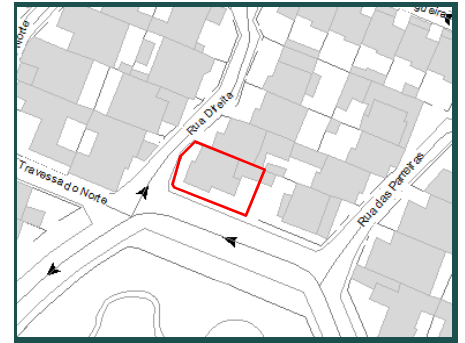
<b>IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO</b>	<b>ID: 20</b>
REGISTO CMC / DREU: N20 - Q204307 E15	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR: Mau	
NÍVEL DE ANOMALIAS: Graves	
Morada: R. do Parque	nº 10
R. Direita	s/ entrada

<b>DATA:</b> 18 de maio de 2017
<b>ARU:</b> 35
<b>LOCALIDADE:</b> Carcavelos
<b>FREGUESIA:</b> U. F. Carcavelos e Parede



<b>CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL FACE AO PDM</b>
O PDM de Cascais classifica esta propriedade, na sua totalidade, como solo urbano, e qualifica-a com a categoria de Espaço Residencial.
Aplicam-se ao solo urbano os artigos compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º do Regulamento do PDM e, especificamente para este caso, os art.º 63º, 69º e 70º desse mesmo regulamento.

<b>CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE</b>	
<i>As áreas do imóvel existente foram obtidas a partir de medições efetuadas na cartografia disponibilizada em SIG.</i>	
Morfologia: Moradia	Agrupamento: Gaveto
Volumetria: 2 pisos + cave	Pisos abaixo do solo: 0
Ano de Construção: 1961/2	Licença de utilização: 9989 / 1965
Área da propriedade: 200,00 m <sup>2</sup>	Área de implantação: 108,00 m <sup>2</sup>
Superfície de pavimento: 200,00 m <sup>2</sup>	Uso / Funções: Habitação



### POTENCIAL URBANÍSTICO - SIMULAÇÃO CONSIDERANDO A EXISTÊNCIA DE PARÂMETROS DE DOMINÂNCIA

<b>AMPLIAÇÃO:</b>	<b>DEMOLIÇÃO:</b>
O imóvel insere-se num conjunto que deverá ser preservado.	
A capacidade edificativa decorrerá da aplicação dos parâmetros previstos no Loteamento, ou de uma eventual alteração ao mesmo nos termos do PDM.	

**OS PARAMETROS E OS VALORES APRESENTADOS SÃO MERAMENTE INDICATIVOS E RESULTAM DE UMA SIMULAÇÃO QUE ESTABELECE UM CENÁRIO POSSÍVEL DENTRO DOS CONDICIONAMENTOS DO REGULAMENTO DO PDM DE CASCAIS.**

Área do lote ou parcela: 200,00 m <sup>2</sup>	nº de pisos acima do solo: 2
Superfície de pavimento: 200,00 m <sup>2</sup>	Existência de alinhamentos: sim
nº de fogos: 2	Área máxima de impermeabilização:
Afastamentos: fronteiro: 3,00 m	tardoz: 6,00 m laterais: 0,00 m
Dotação de estacionamento: lugares privados: Decorrentes do Loteamento/PDM	Cedências: espaços verdes: Decorrentes do Loteamento
lugares públicos:	equipamento de utilidade pública:

### ANÁLISE DE RENTABILIDADE (FINANCIAMENTO PELO PROGRAMA RPA -HABITAÇÃO ACESSÍVEL) <sup>(1)</sup>

(Vpt = Vc × A × Ca × Cl × Cq × Cv)

	INVESTIMENTO NO EDIFÍCIO <sup>(2)</sup>	RENDIMENTOS		ENCARGOS <sup>(3)</sup>		TAXA DE COBERTURA
		TOTAL	MENSAL	ANUAL	MENSAL	
<b>TOTAL</b>	120.000,00 €	904,62 €	10.855,44 €	848,35 €	10.180,16 €	106,60%
<b>P/ Fogo</b>	60.000,00 €	452,31 €	5.427,72 €	424,17 €	5.090,08 €	
<b>Total por m<sup>2</sup></b>	600,00 €					
<b>Taxa / Valor de financiamento</b>	90%	108.000,00 €				
<b>Imputável ao proprietário:</b>	12.000,00 €					
<b>Rendimento bruto:</b>	9,05%			<b>Retorno (anos):</b> 11		

- Estes cálculos foram obtidos a partir da aplicação disponível no site do IHRU, no pressuposto da obra durar 12 meses, a percentagem de financiamento ser a máxima de 90 %, a amortização do empréstimo ser realizada em 15 anos e a respetiva taxa de juro indicativa ser de 2,90 %.
- Os valores apresentados referem-se à obra, projetos, taxas municipais e fiscalização
- Os encargos apresentados são o somatório da amortização do empréstimo, valores de seguros, de manutenção e outros

### ESTIMATIVA DOS BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS

Vpt / Fogo: Estimado	IVA: 20.400,00 € (dif.º 23%-6%)	IRS: 500,00 €	<b>VALOR TOTAL:</b>	<b>26.480,00 €</b>
IMI / Fogo: 308,00 €	IMI: 3.080,00 € 2 fogos (isenção de 5 anos)	Subvenção: 2.500,00 €		

**NOTA: TODOS OS VALORES SÃO CALCULADOS A TÍTULO DE ESTIMATIVA, NÃO TENDO FUNÇÃO VINCULATIVA.**



## 1. ENQUADRAMENTO NO PDM

ORDENAMENTO  
QUALIFICAÇÃO DO SOLO

SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS  
E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA



INEXISTENTES

ESPAÇO RESIDENCIAL

- 1.1 A parcela de terreno em questão está totalmente inserida em solo urbano, ao qual se aplicam todos os art.º compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º, inclusive, do Regulamento do PDM, e está totalmente abrangida pela categoria de Espaço Residencial, ao qual se aplicam os art.º 63º, 69º e 70º do Regulamento do PDM.
- 1.2 Quanto a “Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública”, não é abrangida por nenhuma.

## 2. POTENCIAL URBANÍSTICO – CENÁRIO POSSÍVEL

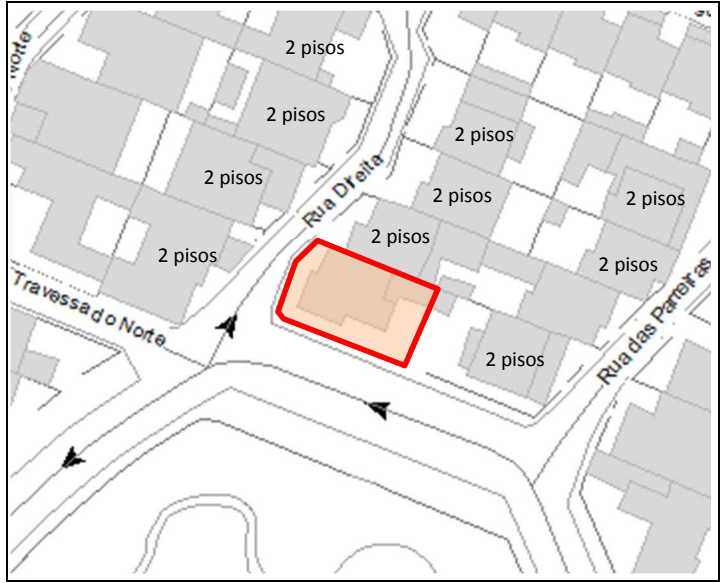
A aplicação dos parâmetros de edificabilidade, previstos no regulamento do PDM para esta categoria de espaço, passa por uma análise à morfotipologia dominante na frente de rua, entre duas perpendiculares à mesma.

Este imóvel está inserido num loteamento do início dos anos 60 do séc. XX, composto por diversos grupos de moradias em banda.

Verifica-se a existência de uma dominância no número de pisos (2), no uso (habitação) e nos afastamentos (fronteiro - 3m, laterais - 0m e tardoz - 6m). (figura 1, na página seguinte).

Para efeito do cenário considerado, a capacidade edificativa decorre da aplicação dos parâmetros do Loteamento, ou de uma eventual alteração ao mesmo nos termos do PDM.





**Figura 1**  
Planta de localização do existente

## | Edifício

<b>Localidade</b>	<b>Ano de construção</b>
Carcavelos ID-20	1964 - 53 anos
<b>Nº total de frações</b>	<b>Área bruta total do edifício</b>
2	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Propriedade</b>	<b>Localiza-se em área de reabilitação urbana?</b>
Propriedade total	Sim

## | Investimento e financiamento

<b>Custo das obras nas frações</b>	<b>Investimento nas partes comuns</b>
120.000,00 €	0,00 €
<b>Investimento total no edifício</b>	<b>Custo por m<sup>2</sup> do total do edifício</b>
120.000,00 €	600,00 €
<b>Duração das obras em meses</b>	<b>Percentagem máxima de financiamento</b>
12	90,00%
<b>Prazo de amortização em meses</b>	<b>Taxa de juro fixa indicativa</b>
180	2,90%

## | Identificação das frações

Fração	Utilização	Ocupação	Tipologia habitacional	Regime de renda
A	Habitação	Arrendada	T3	Renda condicionada
B	Habitação	Arrendada	T3	Renda condicionada

## Rendas das frações

Fração	Valor patrimonial tributário	Coefficiente de vetustez	Área bruta privativa	Permilagem	Renda existente	Renda máxima após reabilitação	Renda a praticar
A	81.010,00 €	1.00	100.00 m <sup>2</sup>	500.00‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
B	81.010,00 €	1.00	100.00 m <sup>2</sup>	500.00‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
Total	-	-	200.00 m <sup>2</sup>	1000.00‰	-	-	904,62 €

**Despesas das frações**

Fração	IMI	Taxas municipais	Seguros	Condomínio	Imposto sobre rendimentos	Outros encargos	Total de encargos
A	308,00 €	0,00 €	150,00 €	200,00 €	0,00 €	0,00 €	658,00 €
B	308,00 €	0,00 €	150,00 €	200,00 €	0,00 €	0,00 €	658,00 €
Total	616,00 €	0,00 €	300,00 €	400,00 €	0,00 €	0,00 €	1.316,00 €

## | Investimento

Fração	Elegível	Investimento por fração	Investimento total	Financiamento	Renda a praticar	Prestação mensal do empréstimo	Custos mensais do edifício	Custos mensais da fração	Total de encargos	Taxa de cobertura
A	Sim	60.000,00 €	60.000,00 €	54.000,00 €	452,31 €	369,34 €	0,00 €	54,83 €	424,18 €	106,60%
B	Sim	60.000,00 €	60.000,00 €	54.000,00 €	452,31 €	369,34 €	0,00 €	54,83 €	424,18 €	106,60%
Total	-	120.000,00 €	120.000,00 €	108.000,00 €	904,62 €	738,69 €	0,00 €	109,67 €	848,36 €	106,60%

# AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO

União das Freguesias Carcavelos-Parede

# CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Coordenadas GPS \_\_\_\_\_ Nº de Registo: ARU35Q202506E13 Núcleo: N20 Nº do DPM: \_\_\_\_\_

Rua/Av./Pc.: Rua do Parque Nº: 5-A, B

Localidade: Carcavelos Código Postal: 2775 carcavelos Freguesia antiga: Carcavelos

Nº de Pisos: 2 Nº de fracções: 1 Nº Caixa CMC/Arquivo: 5703

Proprietário: Identificado



Edifício com sinais de abandono? Sim Protecção do Edifício: Não classificado

Elementos funcionais	Anomalias	Ponderação	Pontuação
1. Substrato de paredes exteriores:	Graves	20	40
1.1 Revestimentos de paredes exteriores:	Graves	10	20
2. Cobertura:	Médias	30	90
3. Elementos salientes:	Graves	15	30
4. Caixilharia e portas:	Muito Graves	10	10
5. Dispositivos de protecção contra queda:	Graves	15	30
Total das pontuações:			220
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis:		100	
<b>Índice de anomalias:</b>			<b>2,20</b>

Nível de anomalias: Graves

### Obs:

Danos estruturais visíveis por fissuração na empeda a Sul.  
 Pintura removida e/ou envelhecida em grandes áreas com ataque de agentes biológicos.  
 Varanda com fissuração e aparenta infiltrações.  
 Caixilharia com vidraças quebradas.  
 Guarda corpos da varanda com oxidação e fixações duvidosas.  
 Cablagem pelo exterior dissonante e desprendida.  
 Muros a necessitar manutenção e conservação.

Condicionantes à Avaliação	
Verifica-se um elemento funcional "Cobertura" ou "Paredes exteriores" com nível "Grave"?	<u>Sim</u>
Existe pelo menos um elemento funcional com nível "Muito Grave" ou pelo menos dois elementos funcionais com nível "Grave"?	<u>Sim</u>
<i>Verificam-se indícios de danos estruturais?</i>	<u>Não</u>

Avaliação do Estado de Conservação: Mau Edifício degradado? Sim Verificar em 2019

Inserido por: António Augusto Avaliado por: António Augusto e José Vale Verificado por: \_\_\_\_\_

Inserido em: 21-02-2017 Avaliado em: 02-08-2016 Verificado em: \_\_\_\_\_

Alterado por: \_\_\_\_\_

Alterado em: \_\_\_\_\_

Dirigente: \_\_\_\_\_

Executivo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

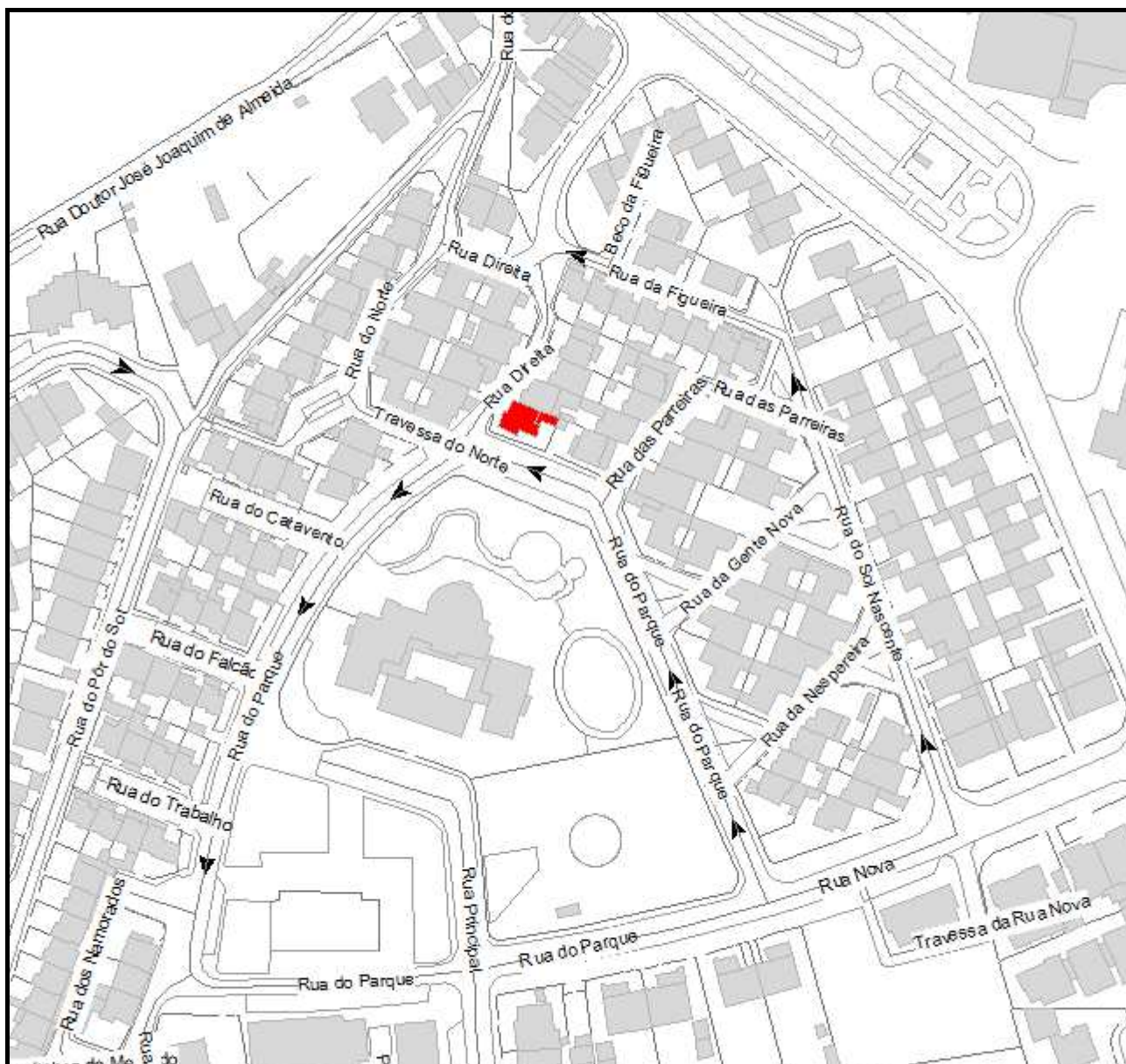
AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO  
 União das Freguesias Carcavelos-Parede

**CASCAIS**

CÂMARA MUNICIPAL

Nº de Registo: ARU35Q202506E13 Núcleo: N20 Localidade: Carcavelos  
 Rua/Av./Pc.: Rua do Parque Nº: 5-A, B

Freguesia antiga: Carcavelos Reg. Predial Conservatória: \_\_\_\_\_  
 Artº Rústico/Secção: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Artº Matricial Antigo: \_\_\_\_\_ Artº Matricial Novo 00693



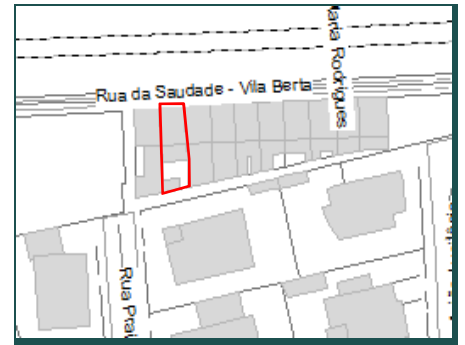


<b>IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO</b>	<b>ID: 21</b>
REGISTO CMC / DREU: N20 - Q203006 E21	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR: Mau	
NÍVEL DE ANOMALIAS: Graves	
Morada: R. da Saudade	nº 10

<b>DATA:</b> 18 de maio de 2017
<b>ARU:</b> 35
<b>LOCALIDADE:</b> Carcavelos
<b>FREGUESIA:</b> U. F. Carcavelos e Parede



<b>CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL FACE AO PDM</b>
O PDM de Cascais classifica esta propriedade, na sua totalidade, como solo urbano, e qualifica-a com a categoria de Espaço Residencial.
Aplicam-se ao solo urbano os artigos compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º do Regulamento do PDM e, especificamente para este caso, os art.º 63º, 69º e 70º desse mesmo regulamento.



<b>CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE</b>	
<i>As áreas do imóvel existente foram obtidas a partir de medições efetuadas na cartografia disponibilizada em SIG.</i>	
Morfologia: Moradia	Agrupamento: Confinante
Volumetria: 1 piso	Pisos abaixo do solo: 0
Ano de Construção: 1961/2	Licença de utilização: 9989 / 1965
Área da propriedade: 85,00 m²	Área de implantação: 55,00 m²
Superfície de pavimento: 55,00 m²	Uso / Funções: Habitação

<b>POTENCIAL URBANÍSTICO - SIMULAÇÃO CONSIDERANDO A EXISTÊNCIA DE PARÂMETROS DE DOMINÂNCIA</b>			
<b>AMPLIAÇÃO:</b>	À semelhança dos edifícios confinantes admitir-se-á a ampliação da construção no logradouro, desde que se assegure 15% de área mínima permeável, relativamente à área do terreno.		<b>DEMOLIÇÃO:</b>
		Dadas as características arquitetónicas do imóvel e a homogeneidade do conjunto, recomenda-se a sua preservação.	
<b>OS PARAMETROS E OS VALORES APRESENTADOS SÃO MERAMENTE INDICATIVOS E RESULTAM DE UMA SIMULAÇÃO QUE ESTABELECE UM CENÁRIO POSSÍVEL DENTRO DOS CONDICIONAMENTOS DO REGULAMENTO DO PDM DE CASCAIS.</b>			
Área do lote ou parcela: 85,00 m²	nº de pisos acima do solo: 1		
Superfície de pavimento: 72,25 m²	Existência de alinhamentos: sim		
nº de fogos: 1	Área máxima de impermeabilização: 72,25 m²		
Afastamentos:	fronteiri: 0,00 m	tardoz: 0,00 m	laterais: 0,00 m
Dotação de estacionamento:	lugares privados: Regime excecional previsto no art.º 123 do PDM	Cedências:	espaços verdes: equipamento de utilidade pública: n/a

<b>ANÁLISE DE RENTABILIDADE (FINANCIAMENTO PELO PROGRAMA RPA -HABITAÇÃO ACESSÍVEL) <sup>(1)</sup></b>						
$(V_{pt} = V_c \times A \times C_a \times C_l \times C_q \times C_v)$						
	<b>INVESTIMENTO NO EDIFÍCIO <sup>(2)</sup></b>	<b>RENDIMENTOS</b>		<b>ENCARGOS <sup>(3)</sup></b>		<b>TAXA DE COBERTURA</b>
	TOTAL	MENSAL	ANUAL	MENSAL	ANUAL	
TOTAL	43.350,00 €	363,81 €	4.365,72 €	295,85 €	3.550,20 €	123,00%
P/ Fogo	43.350,00 €	363,81 €	4.365,72 €	295,85 €	3.550,20 €	
Total por m²	600,00 €					
Taxa / Valor de financiamento	90%	39.015,00 €				
Imputável ao proprietário:	4.335,00 €					
Rendimento bruto: 10,07%			Retorno (anos): 10			
<b>1 - Estes cálculos foram obtidos a partir da aplicação disponível no site do IHRU, no pressuposto da obra durar 12 meses, a percentagem de financiamento ser a máxima de 90 %, a amortização do empréstimo ser realizada em 15 anos e a respetiva taxa de juro indicativa ser de 2,90 %.</b>						
<b>2 - Os valores apresentados referem-se à obra, projetos, taxas municipais e fiscalização</b>						
<b>3 - Os encargos apresentados são o somatório da amortização do empréstimo, valores de seguros, de manutenção e outros</b>						

<b>ESTIMATIVA DOS BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS</b>			
Vpt / Fogo: Estimado	IVA: 7.369,50 € (dif.º 23%-6%)	IRS: 500,00 €	<b>VALOR TOTAL: 11.609,50 €</b>
IMI / Fogo: 248,00 €	IMI: 1.240,00 € 1 fogos (isenção de 5 anos)	Subvenção: 2.500,00 €	

**NOTA: TODOS OS VALORES SÃO CALCULADOS A TÍTULO DE ESTIMATIVA, NÃO TENDO FUNÇÃO VINCULATIVA.**

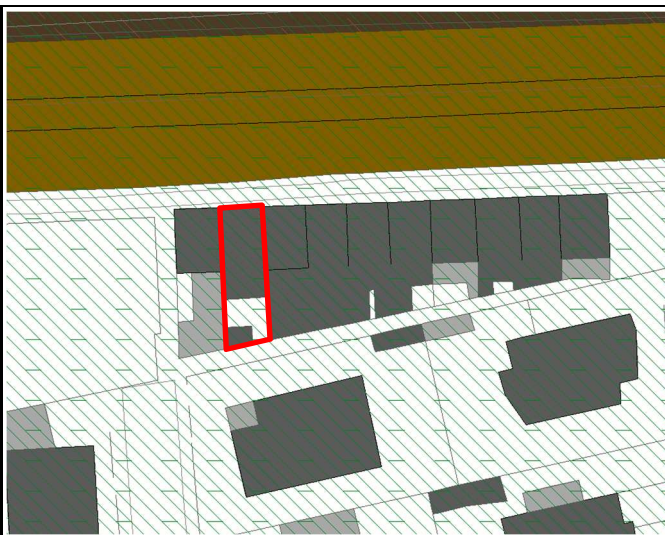
## 1. ENQUADRAMENTO NO PDM

### ORDENAMENTO QUALIFICAÇÃO DO SOLO



ESPAÇO RESIDENCIAL

### SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA EQUIPAMENTOS DE DEFESA NACIONAL



BATERIA DA LAJE E REDUTO GOMES FREIRE

- 1.1 A moradia em questão está totalmente inserida em solo urbano, ao qual se aplicam todos os art.º compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º, inclusive, do Regulamento do PDM, e está totalmente abrangida pela categoria de Espaço Residencial, ao qual se aplicam os art.º 63º, 69º e 70º do Regulamento do PDM.
- 1.2 Quanto a “Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública”, é abrangida pela área de servidão à Bateria da Laje e Reduto Gomes Freire, equipamentos de defesa nacional localizados no vizinho concelho de Oeiras.

## 2. POTENCIAL URBANÍSTICO – CENÁRIO POSSÍVEL

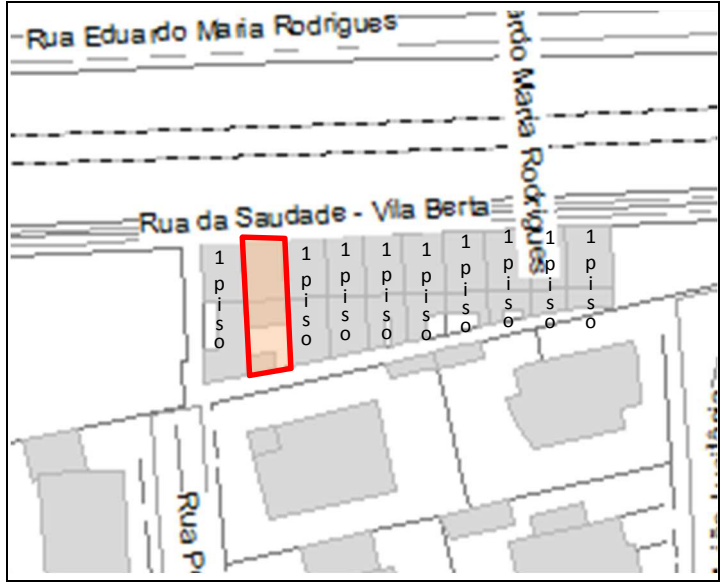
A aplicação dos parâmetros de edificabilidade, previstos no regulamento do PDM para esta categoria de espaço, passa por uma análise à morfotipologia dominante na frente de rua, entre duas perpendiculares à mesma.

Este imóvel faz parte de num conjunto de moradias em banda, que provavelmente terá sido uma vila operária pois existe uma placa com a denominação “Vila Berta” na moradia da ponta nascente. As moradias estão ocupadas, tendo a última (a da ponta nascente) um projeto de reabilitação em apreciação.

O imóvel em questão tem uma área de implantação de 55,00m<sup>2</sup>, com 1 piso.

Dadas as características arquitetónicas do imóvel e a homogeneidade do conjunto, recomenda-se a sua preservação.

No entanto, à semelhança dos edifícios confinantes admitir-se-á a ampliação da construção no logradouro, desde que se assegure 15% de área mínima permeável, relativamente à área do terreno.



**Figura 1**  
Planta de localização do existente

## | Edifício

<b>Localidade</b>	<b>Ano de construção</b>
Carcavelos ID-21	1965 - 52 anos
<b>Nº total de frações</b>	<b>Área bruta total do edifício</b>
1	72,25 m <sup>2</sup>
<b>Propriedade</b>	<b>Localiza-se em área de reabilitação urbana?</b>
Propriedade total	Sim
<b>Despesas anuais gerais do condomínio do prédio</b>	
0,00 €	

## | Investimento e financiamento

<b>Custo das obras nas frações</b>	<b>Investimento nas partes comuns</b>
43.350,00 €	0,00 €
<b>Investimento total no edifício</b>	<b>Custo por m<sup>2</sup> do total do edifício</b>
43.350,00 €	600,00 €
<b>Duração das obras em meses</b>	<b>Percentagem máxima de financiamento</b>
12	90,00%
<b>Prazo de amortização em meses</b>	<b>Taxa de juro fixa indicativa</b>
180	2,90%

## | Identificação das frações

Fração	Utilização	Ocupação	Tipologia habitacional	Regime de renda
1	Habitação	Arrendada	T2	Renda condicionada

## Rendas das frações

Fração	Valor patrimonial tributário	Coefficiente de vetustez	Área bruta privativa	Permilagem	Renda existente	Renda máxima após reabilitação	Renda a praticar
1	65.160,00 €	1.00	72.25 m <sup>2</sup>	1000.00‰	0,00 €	363,81 €	363,81 €
Total	-	-	72.25 m <sup>2</sup>	1000.00‰	-	-	363,81 €

## Despesas das frações

Fração	IMI	Taxas municipais	Seguros	Condomínio	Imposto sobre rendimentos	Outros encargos	Total de encargos
1	248,00 €	0,00 €	100,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	348,00 €
Total	248,00 €	0,00 €	100,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	348,00 €

## Investimento

Fração	Elegível	Investimento por fração	Investimento total	Financiamento	Renda a praticar	Prestação mensal do empréstimo	Custos mensais do edifício	Custos mensais da fração	Total de encargos	Taxa de cobertura
1	Sim	43.350,00 €	43.350,00 €	39.015,00 €	363,81 €	266,85 €	0,00 €	29,00 €	295,85 €	123,00%
Total	-	43.350,00 €	43.350,00 €	39.015,00 €	363,81 €	266,85 €	0,00 €	29,00 €	295,85 €	123,00%



# AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO

União das Freguesias Carcavelos-Parede

# CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Coordenadas GPS \_\_\_\_\_ Nº de Registo: ARU35Q203006E21 Núcleo: N20 Nº do DPM: \_\_\_\_\_

Rua/Av./Pc.: Rua da Saudade - Vila Berta Nº: 49 (2 antigo)

Localidade: Carcavelos Código Postal: 2775 Carcavelos Freguesia antiga: Carcavelos

Nº de Pisos: 1 Nº de fracções: 1 Nº Caixa CMC/Arquivo: Não tem

Proprietário: \_\_\_\_\_



Edifício com sinais de abandono? Sim Protecção do Edifício: Não classificado

## Elementos funcionais

Elementos funcionais	Anomalias	Ponderação	Pontuação
1. Substrato de paredes exteriores:	Médias	20	60
1.1 Revestimentos de paredes exteriores:	Muito Graves	10	10
2. Cobertura:	Graves	30	60
3. Elementos salientes:	Graves	15	30
4. Caixilharia e portas:	Graves	10	20
5. Dispositivos de protecção contra queda:	Médias	15	45

Total das pontuações: 225

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis: 100

**Índice de anomalias: 2,25**

Nível de anomalias: Graves

## Obs:

Placas de revestimento (reboco) em queda para a via pública.  
Cobertura com elementos (telhas) em falta ou quebradas.  
Elementos acrescentados com fixações corroídas.  
Vidraças quebradas visíveis a Norte.  
Cablagem pelo exterior dissonante.  
Muro a necessitar manutenção e conservação.  
N.º de polícia 49 extraído do SIG Web V2, não corresponde ao exposto in locu.

### Condicionantes à Avaliação

Verifica-se um elemento funcional "Cobertura" ou "Paredes exteriores" com nível "Grave"? Sim

Existe pelo menos um elemento funcional com nível "Muito Grave" ou pelo menos dois elementos funcionais com nível "Grave"? Sim

Verificam-se indícios de danos estruturais? Não

Avaliação do Estado de Conservação: Mau Edifício degradado? Sim Verificar em 2019

Inserido por: António Augusto Avaliado por: António Augusto e José Vale Verificado por: \_\_\_\_\_

Inserido em: 22-02-2017 Avaliado em: 19-07-2016 Verificado em: \_\_\_\_\_

Alterado por : \_\_\_\_\_

Alterado em : \_\_\_\_\_

Dirigente: \_\_\_\_\_

Executivo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

# AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO

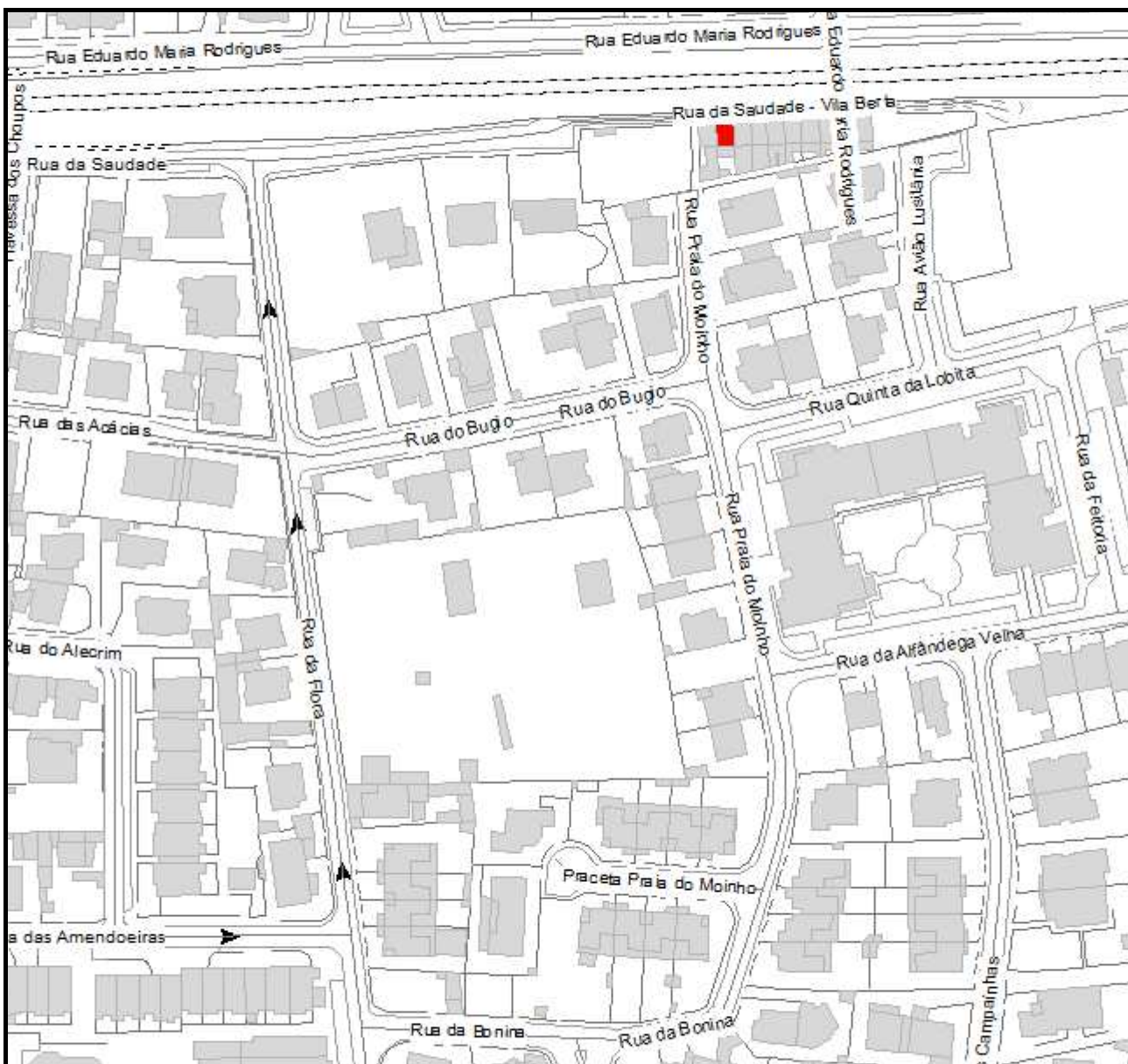
## União das Freguesias Carcavelos-Parede

# CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Nº de Registo: ARU35Q203006E21          Núcleo: N20          Localidade: Carcavelos  
 Rua/Av./Pc.: Rua da Saudade - Vila Berta          Nº: 49 (2 antio

Freguesia antiga: Carcavelos          Reg. Predial Conservatória: \_\_\_\_\_  
 Artº Rústico/Secção: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_          Artº Matricial Antigo: \_\_\_\_\_          Artº Matricial Novo: \_\_\_\_\_



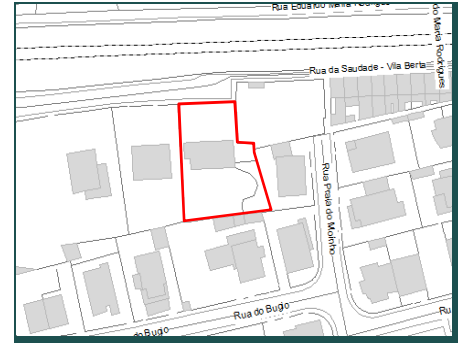
<b>IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO</b>	<b>ID: 22</b>
REGISTO CMC / DREU: N20 - Q203006 E18	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR: Péssimo	
NÍVEL DE ANOMALIAS: Muito graves	
Morada: R. da Saudade s / nº	

<b>DATA:</b> 18 de maio de 2017
<b>ARU:</b> 35
<b>LOCALIDADE:</b> Carcavelos
<b>FREGUESIA:</b> U. F. Carcavelos e Parede



<b>CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL FACE AO PDM</b>
O PDM de Cascais classifica esta propriedade, na sua totalidade, como solo urbano, e qualifica-a com a categoria de Espaço Residencial.
Aplicam-se ao solo urbano os artigos compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º do Regulamento do PDM e, especificamente para este caso, os art.º 63º, 69º e 70º desse mesmo regulamento.

<b>CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE</b>	
<i>As áreas do imóvel existente foram obtidas a partir da consulta do processo nº 286 / 2017</i>	
Morfologia: Moradia	Agrupamento: Isolada
Volumetria: 3 pisos	Pisos abaixo do solo: 0
Ano de Construção:	Licença de utilização:
Área da propriedade: 1.221,00 m <sup>2</sup>	Área de implantação: 163,00 m <sup>2</sup>
Superfície de pavimento: 489,00 m <sup>2</sup>	Uso / Funções: Habitação



<b>POTENCIAL URBANÍSTICO - SIMULAÇÃO CONSIDERANDO A EXISTÊNCIA DE PARÂMETROS DE DOMINÂNCIA</b>			
<b>AMPLIAÇÃO:</b>		<b>DEMOLIÇÃO:</b>	
Deverá ser efetuada a reabilitação do imóvel existente considerando-se a sua possível ampliação			
<b>OS PARAMETROS E OS VALORES APRESENTADOS SÃO MERAMENTE INDICATIVOS E RESULTAM DE UMA SIMULAÇÃO QUE ESTABELECE UM CENÁRIO POSSÍVEL DENTRO DOS CONDICIONAMENTOS DO REGULAMENTO DO PDM DE CASCAIS.</b>			
Área do lote ou parcela: 1.221,00 m <sup>2</sup>		nº de pisos acima do solo: Existente	
Superfície de pavimento: 610,00 m <sup>2</sup>		Existência de alinhamentos: sim	
nº de fogos: 4	Até 4	Área máxima de impermeabilização: 732,60 m <sup>2</sup>	
Afastamentos:	fronteiro:	tardoz:	laterais:
Dotação de estacionamento:	lugares privados: Aplicar as disposições do PDM	Cedências:	espaços verdes: n/a
	lugares públicos:		equipamento de utilidade pública:

<b>ANÁLISE DE RENTABILIDADE (FINANCIAMENTO PELO PROGRAMA RPA -HABITAÇÃO ACESSÍVEL) <sup>(1)</sup></b>						
<i>(Vpt = Vc × A × Ca × Cl × Cq × Cv)</i>						
	<b>INVESTIMENTO NO EDIFÍCIO <sup>(2)</sup></b>	<b>RENDIMENTOS</b>		<b>ENCARGOS <sup>(3)</sup></b>		<b>TAXA DE COBERTURA</b>
<b>TOTAL</b>	427.000,00 €	<b>MENSAL</b>	<b>ANUAL</b>	<b>MENSAL</b>	<b>ANUAL</b>	109,90%
<b>P/ Fogos</b>	106.750,00 €	452,31 €	5.427,72 €	411,57 €	4.938,84 €	
<b>Total por m<sup>2</sup></b>	700,00 €					
<b>Taxa / Valor de financiamento</b>	50%	213.500,00 €				
<b>Imputável ao proprietário:</b>		213.500,00 €				
<b>Rendimento bruto:</b>	5,08%			<b>Retorno (anos):</b>	20	
<b>1 - Estes cálculos foram obtidos a partir da aplicação disponível no site do IHRU, no pressuposto da obra durar 12 meses, a percentagem de financiamento ser a máxima de 90 %, a amortização do empréstimo ser realizada em 15 anos e a respetiva taxa de juro indicativa ser de 2,90 %.</b>						
<b>2 - Os valores apresentados referem-se à obra, projetos, taxas municipais e fiscalização</b>						
<b>3 - Os encargos apresentados são o somatório da amortização do empréstimo, valores de seguros, de manutenção e outros</b>						

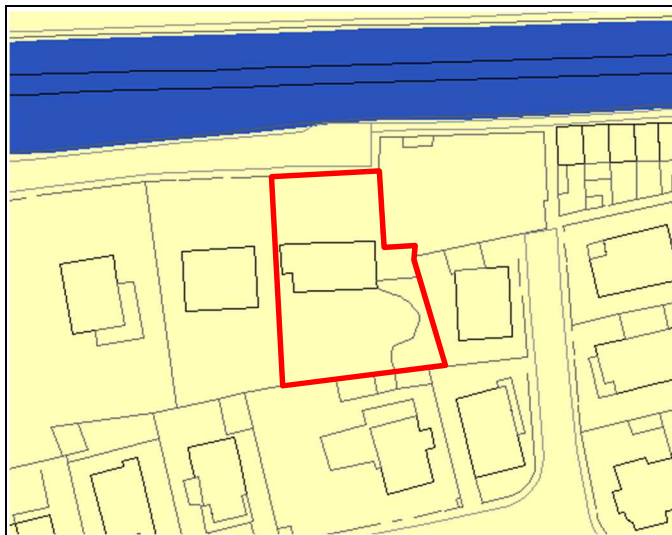
<b>ESTIMATIVA DOS BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS</b>			
Vpt / Fogos: Estimado	IVA: 72.590,00 € (dif.º 23%-6%)	IRS: 500,00 €	<b>VALOR TOTAL: 81.750,00 €</b>
IMI / Fogos: 308,00 €	IMI: 6.160,00 € 4 fogos (isenção de 5 anos)	Subvenção: 2.500,00 €	

**NOTA: TODOS OS VALORES SÃO CALCULADOS A TÍTULO DE ESTIMATIVA, NÃO TENDO FUNÇÃO VINCULATIVA.**



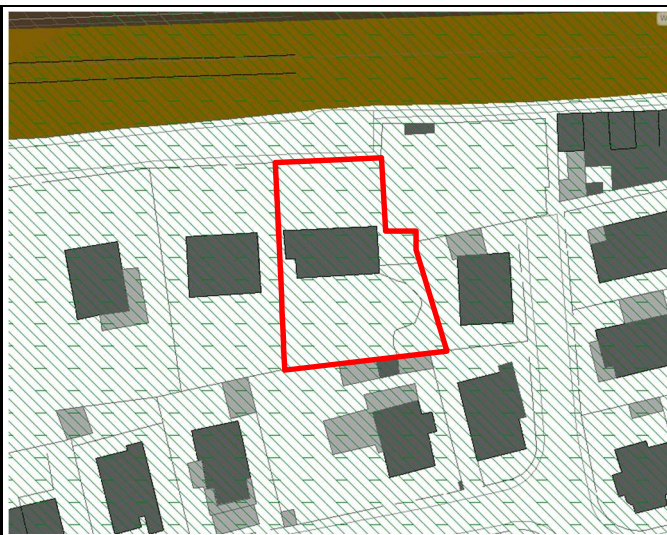
## 1. ENQUADRAMENTO NO PDM

### ORDENAMENTO QUALIFICAÇÃO DO SOLO



ESPAÇO RESIDENCIAL

### SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA EQUIPAMENTOS DE DEFESA NACIONAL



BATERIA DA LAJE E REDUTO GOMES FREIRE

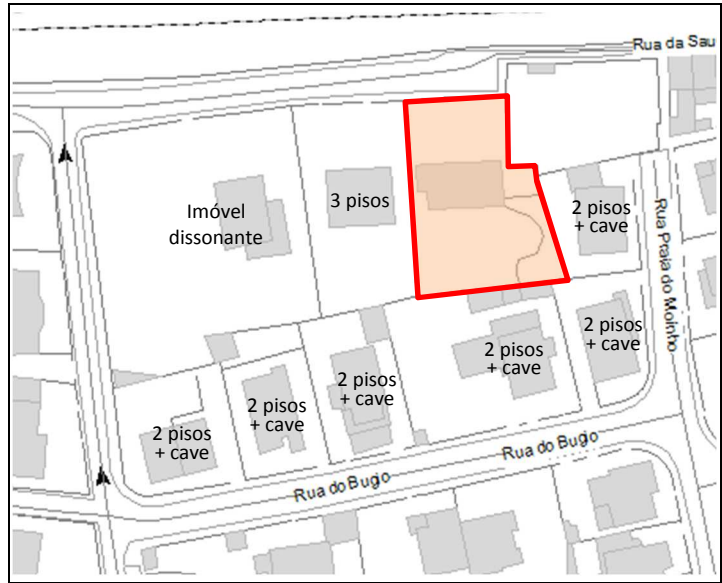
- 1.1 A moradia em questão está totalmente inserida em solo urbano, ao qual se aplicam todos os art.º compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º, inclusive, do Regulamento do PDM, e está totalmente abrangida pela categoria de Espaço Residencial, ao qual se aplicam os art.º 63º, 69º e 70º do Regulamento do PDM.
- 1.2 Quanto a “Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública”, é abrangida pela área de servidão à Bateria da Laje e Reduto Gomes Freire, equipamentos de defesa nacional localizados no vizinho concelho de Oeiras.

## 2. POTENCIAL URBANÍSTICO – CENÁRIO POSSÍVEL

A aplicação dos parâmetros de edificabilidade, previstos no regulamento do PDM para esta categoria de espaço, dada a inexistência de características de dominância, na frente edificada, resultará do cumprimento das características dominantes existentes no quarteirão. (figura 1 da página seguinte).

Neste caso, a dominância é verificada no número de pisos (2+cave), tipologia arquitetónica - construção isolada e no uso habitacional (ver figura 1 na página seguinte).

Assim, como cenário possível, deverá ser efetuada a reabilitação do imóvel existente e sua eventual ampliação até um índice de edificabilidade máxima de 0,50, assegurando 40% de área permeável, aferida à área da propriedade, e a constituição até um máximo de 4 fogos de habitação.



**Figura 1**  
Planta de localização do existente

## | Edifício

<b>Localidade</b>	<b>Ano de construção</b>
Carcavelos ID-22	1960 - 57 anos
<b>Nº total de frações</b>	<b>Área bruta total do edifício</b>
4	610,00 m <sup>2</sup>
<b>Propriedade</b>	<b>Localiza-se em área de reabilitação urbana?</b>
Propriedade horizontal	Sim

## | Investimento e financiamento

<b>Custo das obras nas frações</b>	<b>Investimento nas partes comuns</b>
427.000,00 €	0,00 €
<b>Investimento total no edifício</b>	<b>Custo por m<sup>2</sup> do total do edifício</b>
427.000,00 €	700,00 €
<b>Duração das obras em meses</b>	<b>Percentagem máxima de financiamento</b>
12	50,00%
<b>Prazo de amortização em meses</b>	<b>Taxa de juro fixa indicativa</b>
180	2,90%

## | Identificação das frações

Fração	Utilização	Ocupação	Tipologia habitacional	Regime de renda
1	Habitação	Arrendada	T3	Renda condicionada
2	Habitação	Arrendada	T3	Renda condicionada
3	Habitação	Arrendada	T3	Renda condicionada
4	Habitação	Arrendada	T3	Renda condicionada

## Rendas das frações

Fração	Valor patrimonial tributário	Coefficiente de vetustez	Área bruta privativa	Permilagem	Renda existente	Renda máxima após reabilitação	Renda a praticar
1	81.010,00 €	1.00	152.50 m <sup>2</sup>	250.00‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
2	81.010,00 €	1.00	152.50 m <sup>2</sup>	250.00‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
3	81.010,00 €	1.00	152.50 m <sup>2</sup>	250.00‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
4	81.010,00 €	1.00	152.50 m <sup>2</sup>	250.00‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
Total	-	-	610.00 m <sup>2</sup>	1000.00‰	-	-	1.809,24 €



## Despesas das frações

Fração	IMI	Taxas municipais	Seguros	Condomínio	Imposto sobre rendimentos	Outros encargos	Total de encargos
1	308,00 €	0,00 €	100,00 €	150,00 €	0,00 €	0,00 €	558,00 €
2	308,00 €	0,00 €	100,00 €	150,00 €	0,00 €	0,00 €	558,00 €
3	308,00 €	0,00 €	100,00 €	150,00 €	0,00 €	0,00 €	558,00 €
4	308,00 €	0,00 €	100,00 €	150,00 €	0,00 €	0,00 €	558,00 €
Total	1.232,00 €	0,00 €	400,00 €	600,00 €	0,00 €	0,00 €	2.232,00 €

## Investimento

Fração	Elegível	Investimento por fração	Investimento total	Financiamento	Renda a praticar	Prestação mensal do empréstimo	Custos mensais do edifício	Custos mensais da fração	Total de encargos	Taxa de cobertura
1	Sim	106.750,00 €	106.750,00 €	53.375,00 €	452,31 €	365,07 €	0,00 €	46,50 €	411,57 €	109,90%
2	Sim	106.750,00 €	106.750,00 €	53.375,00 €	452,31 €	365,07 €	0,00 €	46,50 €	411,57 €	109,90%
3	Sim	106.750,00 €	106.750,00 €	53.375,00 €	452,31 €	365,07 €	0,00 €	46,50 €	411,57 €	109,90%
4	Sim	106.750,00 €	106.750,00 €	53.375,00 €	452,31 €	365,07 €	0,00 €	46,50 €	411,57 €	109,90%
Total	-	427.000,00 €	427.000,00 €	213.500,00 €	1.809,24 €	1.460,28 €	0,00 €	186,00 €	1.646,28 €	109,90%

# AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO

União das Freguesias Carcavelos-Parede

# CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Coordenadas GPS \_\_\_\_\_ Nº de Registo: ARU35Q203006E18 Núcleo: N20 Nº do DPM: \_\_\_\_\_

Rua/Av./Pc.: Rua da Saudade Nº: 21

Localidade: Carcavelos Código Postal: 2775 Carcavelos Freguesia antiga: Carcavelos

Nº de Pisos: 2 Nº de fracções: 1 Nº Caixa CMC/Arquivo: \_\_\_\_\_

Proprietário: Identificado



Edifício com sinais de abandono? Sim Protecção do Edifício: Não classificado

Elementos funcionais	Anomalias	Ponderação	Pontuação
1. Substrato de paredes exteriores:	Muito Graves	20	20
1.1 Revestimentos de paredes exteriores:	Graves	10	20
2. Cobertura:	Muito Graves	30	30
3. Elementos salientes:	Graves	15	30
4. Caixilharia e portas:	Muito Graves	10	10
5. Dispositivos de protecção contra queda:	Não se aplica	15	0

Total das pontuações: 110

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis: 85

**Índice de anomalias: 1,29**

Nível de anomalias: Muito Graves

### Obs:

Danos estruturais na fachada sul, visíveis por fissura superior a 5mm.  
 Pintura removida ou inexistente, envelhecida em grandes áreas.  
 Balanço do beirado com armadura exposta. Telhões do rincão removidos.  
 Chaminé com desagregação ou com ataque biológico.  
 Caixilharia em falta ou vidraças quebradas.  
 Muros a necessitar manutenção e conservação, com falhas na continuidade do remate superior.

### Condicionantes à Avaliação

Verifica-se um elemento funcional "Cobertura" ou "Paredes exteriores" com nível "Grave"? Sim

Existe pelo menos um elemento funcional com nível "Muito Grave" ou pelo menos dois elementos funcionais com nível "Grave"? Sim

Verificam-se indícios de danos estruturais? Sim

Avaliação do Estado de Conservação: Péssimo Edifício degradado? Sim Verificar em 2018

Inserido por: António Augusto Avaliado por: António Augusto e José Vale Verificado por: \_\_\_\_\_

Inserido em: 13-09-2016 Avaliado em: 12-07-2016 Verificado em: \_\_\_\_\_

Alterado por : \_\_\_\_\_

Alterado em : \_\_\_\_\_

Dirigente: \_\_\_\_\_

Executivo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

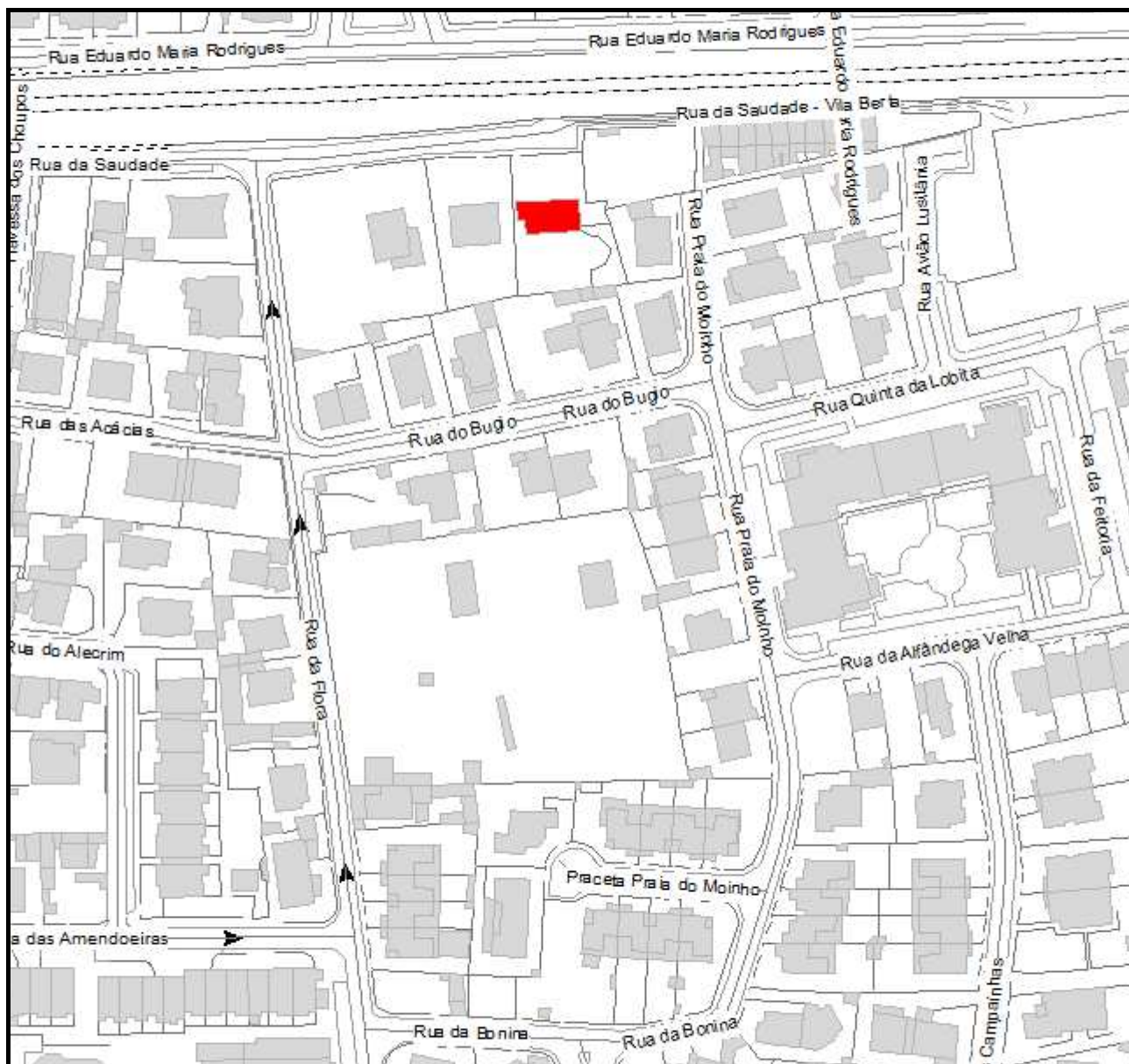
AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO  
União das Freguesias Carcavelos-Parede

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Nº de Registo: ARU35Q203006E18 Núcleo: N20 Localidade: Carcavelos  
Rua/Av./Pc.: Rua da Saudade Nº: 21

Freguesia antiga: Carcavelos Reg. Predial Conservatória: 1015  
Artº Rústico/Secção:                    /            Artº Matricial Antigo:                    Artº Matricial Novo 00263

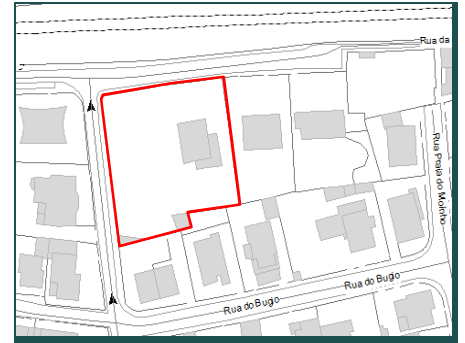


<b>IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO</b>	<b>ID: 23</b>
REGISTO CMC / DREU: N20 - Q203006 E16	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR: Mau	
NÍVEL DE ANOMALIAS: Médias	
Morada: R. da Saudade	s / nº
Estrada da Flora	s / nº

<b>DATA:</b> 18 de maio de 2017
<b>ARU:</b> 35
<b>LOCALIDADE</b> Carcavelos
<b>FREGUESIA</b> U. F. Carcavelos e Parede



<b>CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL FACE AO PDM</b>
O PDM de Cascais classifica esta propriedade, na sua totalidade, como solo urbano, e qualifica-a com a categoria de Espaço Residencial.
Aplicam-se ao solo urbano os artigos compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º do Regulamento do PDM e, especificamente para este caso, os art.º 63º, 69º e 70º desse mesmo regulamento.



<b>CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE</b>	
<i>As áreas do imóvel existente foram obtidas a partir da consulta do processo nº 4.360 / 1956</i>	
Morfologia: Moradia	Agrupamento: Isolada
Volumetria: 2 pisos	Pisos abaixo do solo: 0
Ano de Construção:	Licença de utilização:
Área da propriedade: 2.330,00 m²	Área de implantação: 205,00 m²
Superfície de pavimento: 355,00 m²	Uso / Funções: Habitação

### POTENCIAL URBANÍSTICO - SIMULAÇÃO CONSIDERANDO A EXISTÊNCIA DE PARÂMETROS DE DOMINÂNCIA

<b>AMPLIAÇÃO:</b>	<b>DEMOLIÇÃO:</b>
Deverá ser efetuada a reabilitação do imóvel existente com eventual constituição de mais duas moradias isoladas	

**OS PARAMETROS E OS VALORES APRESENTADOS SÃO MERAMENTE INDICATIVOS E RESULTAM DE UMA SIMULAÇÃO QUE ESTABELECE UM CENÁRIO POSSÍVEL DENTRO DOS CONDICIONAMENTOS DO REGULAMENTO DO PDM DE CASCAIS.**

Área do lote ou parcela: 2.330,00 m²	nº de pisos acima do solo: 2
Superfície de pavimento: 355,00 m²    1.165,00 m²	Existência de alinhamentos: sim
nº de fogos: 2    Até 4 fogos	Área máxima de impermeabilização: 1.398,00 m²
Afastamentos: <b>fronteiriço:</b> 3,00 m	<b>tardoz:</b> 6,00 m <b>laterais:</b> 3,00 m
Dotação de estacionamento: <b>lugares privados:</b> Aplicar as disposições do PDM	<b>Cedências:</b> <b>espaços verdes:</b> n/a
<b>lugares públicos:</b>	<b>equipamento de utilidade pública:</b>

### ANÁLISE DE RENTABILIDADE (FINANCIAMENTO PELO PROGRAMA RPA -HABITAÇÃO ACESSÍVEL) <sup>(1)</sup>

(Vpt = Vc x A x Ca x Cl x Cq x Cv)

	INVESTIMENTO NO EDIFÍCIO <sup>(2)</sup>	RENDIMENTOS		ENCARGOS <sup>(3)</sup>		TAXA DE COBERTURA
		TOTAL	MENSAL	ANUAL	MENSAL	
<b>TOTAL</b>	159.750,00 €	904,62 €	10.855,44 €	874,51 €	10.494,08 €	103,40%
<b>P/ Fogo</b>	79.875,00 €	452,31 €	5.427,72 €	437,25 €	5.247,04 €	
<b>Total por m²</b>	450,00 €					
<b>Taxa / Valor de financiamento</b>	<b>70%</b> 111.825,00 €					
<b>Imputável ao proprietário:</b>	47.925,00 €					
<b>Rendimento bruto:</b> 6,80%				<b>Retorno (anos):</b> 15		

- Estes cálculos foram obtidos a partir da aplicação disponível no site do IHRU, no pressuposto da obra durar 12 meses, a percentagem de financiamento ser a máxima de 90 %, a amortização do empréstimo ser realizada em 15 anos e a respetiva taxa de juro indicativa ser de 2,90 %.
- Os valores apresentados referem-se à obra, projetos, taxas municipais e fiscalização
- Os encargos apresentados são o somatório da amortização do empréstimo, valores de seguros, de manutenção e outros

### ESTIMATIVA DOS BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS

Vpt / Fogo: Estimado	IVA: 27.157,50 €    (dif.º 23%-6%)	IRS: 500,00 €	<b>VALOR TOTAL:</b>	<b>32.737,50 €</b>
IMI / Fogo: 308,00 €	IMI: 3.080,00 €    2 fogos (isenção de 5 anos)	Subvenção: 2.500,00 €		

**NOTA: TODOS OS VALORES SÃO CALCULADOS A TÍTULO DE ESTIMATIVA, NÃO TENDO FUNÇÃO VINCULATIVA.**



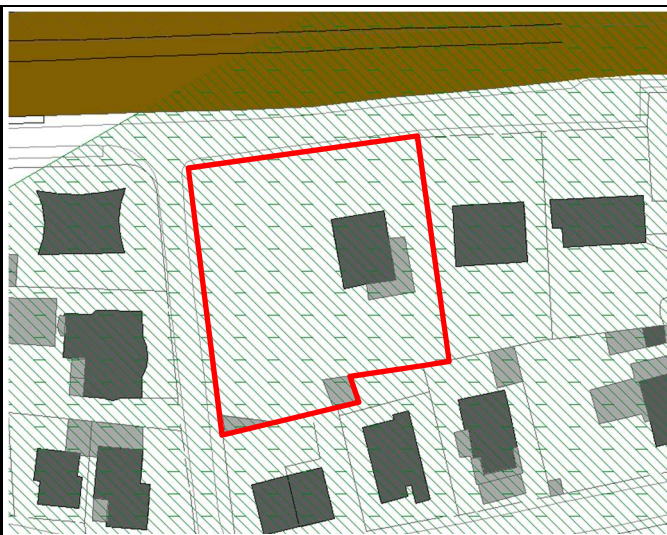
## 1. ENQUADRAMENTO NO PDM

### ORDENAMENTO QUALIFICAÇÃO DO SOLO



ESPAÇO RESIDENCIAL

### SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA EQUIPAMENTOS DE DEFESA NACIONAL



BATERIA DA LAJE E REDUTO GOMES FREIRE

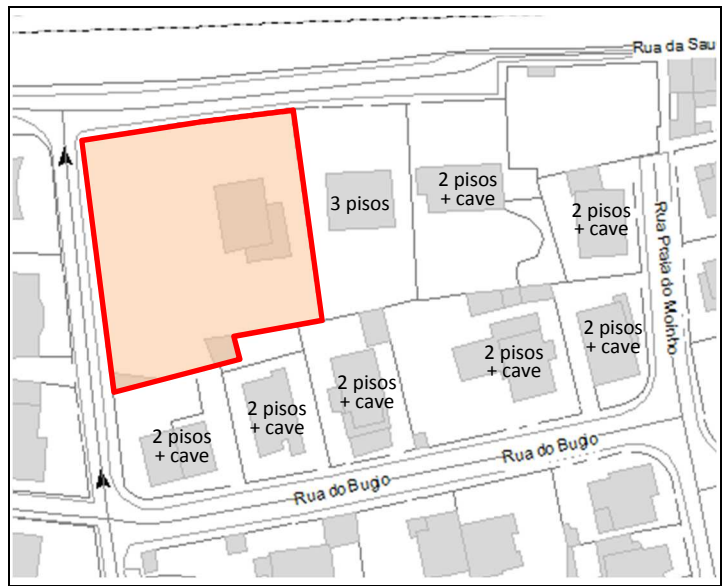
- 1.1 A moradia em questão está totalmente inserida em solo urbano, ao qual se aplicam todos os art.º compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º, inclusive, do Regulamento do PDM, e está totalmente abrangida pela categoria de Espaço Residencial, ao qual se aplicam os art.º 63º, 69º e 70º do Regulamento do PDM.
- 1.2 Quanto a “Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública”, é abrangida pela área de servidão à Bateria da Laje e Reduto Gomes Freire, equipamentos de defesa nacional localizados no vizinho concelho de Oeiras.

## 2. POTENCIAL URBANÍSTICO – CENÁRIO POSSÍVEL

A aplicação dos parâmetros de edificabilidade, previstos no regulamento do PDM para esta categoria de espaço, dada a inexistência de características de dominância, na frente edificada, resultará do cumprimento das características dominantes existentes no quarteirão. (figura 1 da página seguinte).

Neste caso, a dominância é verificada no número de pisos (2+cave), tipologia arquitetónica - construção isolada e no uso habitacional (ver figura 1 na página seguinte).

Assim, como cenário possível, deverá ser efetuada a reabilitação do imóvel existente e eventual constituição de mais duas moradias isoladas, até um índice de edificabilidade máxima de 0,50, assegurando 40% de área permeável, aferida à área da propriedade, e a constituição até um máximo de 4 fogos de habitação.



**Figura 1**  
Planta de localização do existente

## | Edifício

<b>Localidade</b>	<b>Ano de construção</b>
Carcavelos ID-23	1955 - 62 anos
<b>Nº total de frações</b>	<b>Área bruta total do edifício</b>
2	355,00 m <sup>2</sup>
<b>Propriedade</b>	<b>Localiza-se em área de reabilitação urbana?</b>
Propriedade horizontal	Sim

## | Investimento e financiamento

<b>Custo das obras nas frações</b>	<b>Investimento nas partes comuns</b>
159.750,00 €	0,00 €
<b>Investimento total no edifício</b>	<b>Custo por m<sup>2</sup> do total do edifício</b>
159.750,00 €	450,00 €
<b>Duração das obras em meses</b>	<b>Percentagem máxima de financiamento</b>
12	70,00%
<b>Prazo de amortização em meses</b>	<b>Taxa de juro fixa indicativa</b>
180	2,90%



## | Identificação das frações

Fração	Utilização	Ocupação	Tipologia habitacional	Regime de renda
R/C	Habitação	Arrendada	T3	Renda condicionada
1º	Habitação	Arrendada	T3	Renda condicionada

## Rendas das frações

Fração	Valor patrimonial tributário	Coefficiente de vetustez	Área bruta privativa	Permilagem	Renda existente	Renda máxima após reabilitação	Renda a praticar
R/C	81.010,00 €	1.00	177.50 m <sup>2</sup>	500.00‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
1º	81.010,00 €	1.00	177.50 m <sup>2</sup>	500.00‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
Total	-	-	355.00 m <sup>2</sup>	1000.00‰	-	-	904,62 €

## Despesas das frações

Fração	IMI	Taxas municipais	Seguros	Condomínio	Imposto sobre rendimentos	Outros encargos	Total de encargos
R/C	308,00 €	0,00 €	150,00 €	200,00 €	0,00 €	0,00 €	658,00 €
1º	308,00 €	0,00 €	150,00 €	200,00 €	0,00 €	0,00 €	658,00 €
Total	616,00 €	0,00 €	300,00 €	400,00 €	0,00 €	0,00 €	1.316,00 €

## | Investimento

Fração	Elegível	Investimento por fração	Investimento total	Financiamento	Renda a praticar	Prestação mensal do empréstimo	Custos mensais do edifício	Custos mensais da fração	Total de encargos	Taxa de cobertura
R/C	Sim	79.875,00 €	79.875,00 €	55.912,50 €	452,31 €	382,42 €	0,00 €	54,83 €	437,26 €	103,40%
1º	Sim	79.875,00 €	79.875,00 €	55.912,50 €	452,31 €	382,42 €	0,00 €	54,83 €	437,26 €	103,40%
Total	-	159.750,00 €	159.750,00 €	111.825,00 €	904,62 €	764,85 €	0,00 €	109,67 €	874,52 €	103,40%

# AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO

União das Freguesias Carcavelos-Parede

# CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Coordenadas GPS \_\_\_\_\_ Nº de Registo: ARU35Q203006E16 Núcleo: N20 Nº do DPM: \_\_\_\_\_

Rua/Av./Pc.: Rua da Saudade Nº: Vivenda Azul

Localidade: Carcavelos Código Postal: 2775 Carcavelos Freguesia antiga: Carcavelos

Nº de Pisos: 2 Nº de fracções: 1 Nº Caixa CMC/Arquivo: 1389

Proprietário: Identificado



Edifício com sinais de abandono? Em venda Protecção do Edifício: Não classificado

Elementos funcionais	Anomalias	Ponderação	Pontuação
1. Substrato de paredes exteriores:	Ligeiras	20	80
1.1 Revestimentos de paredes exteriores:	Graves	10	20
2. Cobertura:	Médias	30	90
3. Elementos salientes:	Médias	15	45
4. Caixilharia e portas:	Ligeiras	10	40
5. Dispositivos de protecção contra queda:	Médias	15	45

Total das pontuações: 320

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis: 100

**Índice de anomalias: 3,20**

Nível de anomalias: Médias

### Obs:

Pintura removida ou inexistente, enfolada ou envelhecida com ataque de agentes biológicos  
Cablagem pelo exterior (integrada ou dissonante e desprendida).  
Muros a necessitar manutenção e conservação, fraturado.  
O anexo sem manutenção ou conservação.  
Imóvel com indicação de "Venda TL 218297360 - ERA"

Condicionantes à Avaliação	
Verifica-se um elemento funcional "Cobertura" ou "Paredes exteriores" com nível "Grave"?	<u>Sim</u>
Existe pelo menos um elemento funcional com nível "Muito Grave" ou pelo menos dois elementos funcionais com nível "Grave"?	<u>Não</u>
Verificam-se indícios de danos estruturais?	<u>Não</u>

Avaliação do Estado de Conservação: Mau Edifício degradado? Sim Verificar em 2019

Inserido por: António Augusto Avaliado por: António Augusto Verificado por: \_\_\_\_\_

Inserido em: 24-02-2017 Avaliado em: 12-07-2016 Verificado em: \_\_\_\_\_

Alterado por : \_\_\_\_\_

Alterado em : \_\_\_\_\_

Dirigente: \_\_\_\_\_

Executivo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

# AValiaÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO

União das Freguesias Carcavelos-Parede

# CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Nº de Registo: ARU35Q203006E16 Núcleo: N20 Localidade: Carcavelos

Rua/Av./Pc.: Rua da Saudade Nº: Vivenda Azul

Freguesia antiga: Carcavelos Reg. Predial Conservatória: \_\_\_\_\_

Artº Rústico/Secção: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Artº Matricial Antigo: 04769 Artº Matricial Novo: \_\_\_\_\_

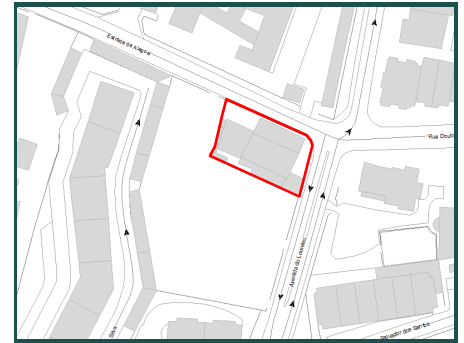


<b>IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO</b>	<b>ID: 24</b>
REGISTO CMC / DREU: N20 - Q.202401 E01	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR: Mau	
NÍVEL DE ANOMALIAS: Médias	
Morada: r. DO Loureiro	n.º 17
Estrada da Alagoa	n.º 17

<b>DATA:</b> 18 de maio de 2017
<b>ARU:</b> 35
<b>LOCALIDADE</b> Carcavelos
<b>FREGUESIA</b> U. F. Carcavelos e Parede



<b>CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL FACE AO PDM</b>
O PDM de Cascais classifica esta propriedade, na sua totalidade, como solo urbano, e qualifica-a com a categoria de Espaço Residencial.
Aplicam-se ao solo urbano os artigos compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º do Regulamento do PDM e, especificamente para este caso, os art.º 63º, 69º e 70º desse mesmo regulamento.



<b>CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE</b>	
<i>As áreas do imóvel existente foram obtidas a partir da consulta do processo nº 5.137 e 5.894 / 1952, e 7.513 e 7.541 / 1957</i>	
Morfologia: Edifício	Agrupamento: Isolado
Volumetria: 2 pisos	Pisos abaixo do solo: 0
Ano de Construção: 1952	Licença de utilização: 202 / 52 e 354 / 57
Área da propriedade: 1.000,00 m²	Área de implantação: 565,00 m²
Superfície de pavimento: 715,00 m²	Uso / Funções: Hab. / industrial

<b>POTENCIAL URBANÍSTICO - SIMULAÇÃO CONSIDERANDO A EXISTÊNCIA DE PARÂMETROS DE DOMINÂNCIA</b>				
<b>AMPLIAÇÃO:</b>	A superfície de pavimento total poderá ascender aos 715,00 m² da área atualmente existente, distribuídos por três pisos e com possibilidade de uso de comércio no piso térreo e habitação nos pisos superiores, até 6 unidades de utilização.		<b>DEMOLIÇÃO:</b>	As construções existentes não apresentam características arquitetónicas que mereçam a sua salvaguarda, pelo que se admite a sua demolição no âmbito do respetivo processo de reabilitação.
<b>OS PARAMETROS E OS VALORES APRESENTADOS SÃO MERAMENTE INDICATIVOS E RESULTAM DE UMA SIMULAÇÃO QUE ESTABELECE UM CENÁRIO POSSÍVEL DENTRO DOS CONDICIONAMENTOS DO REGULAMENTO DO PDM DE CASCAIS.</b>				
Área do lote ou parcela: 1.000,00 m²	n.º de pisos acima do solo: 2			
Superfície de pavimento: 715,00 m²	Existência de alinhamentos:			
n.º de unidades de utilização: 6	Área máxima de impermeabilização: 600,00 m²			
Afastamentos:	fronteiro:	tardoz:	laterais:	
Dotação de estacionamento:	lugares privados:	Nos termos do PDM		
	lugares públicos:	Cedências:	Se a solução urbanística a desenvolver contemplar mais de 5 unidades de utilização fica sujeita ao regime de compensações Municipal.	

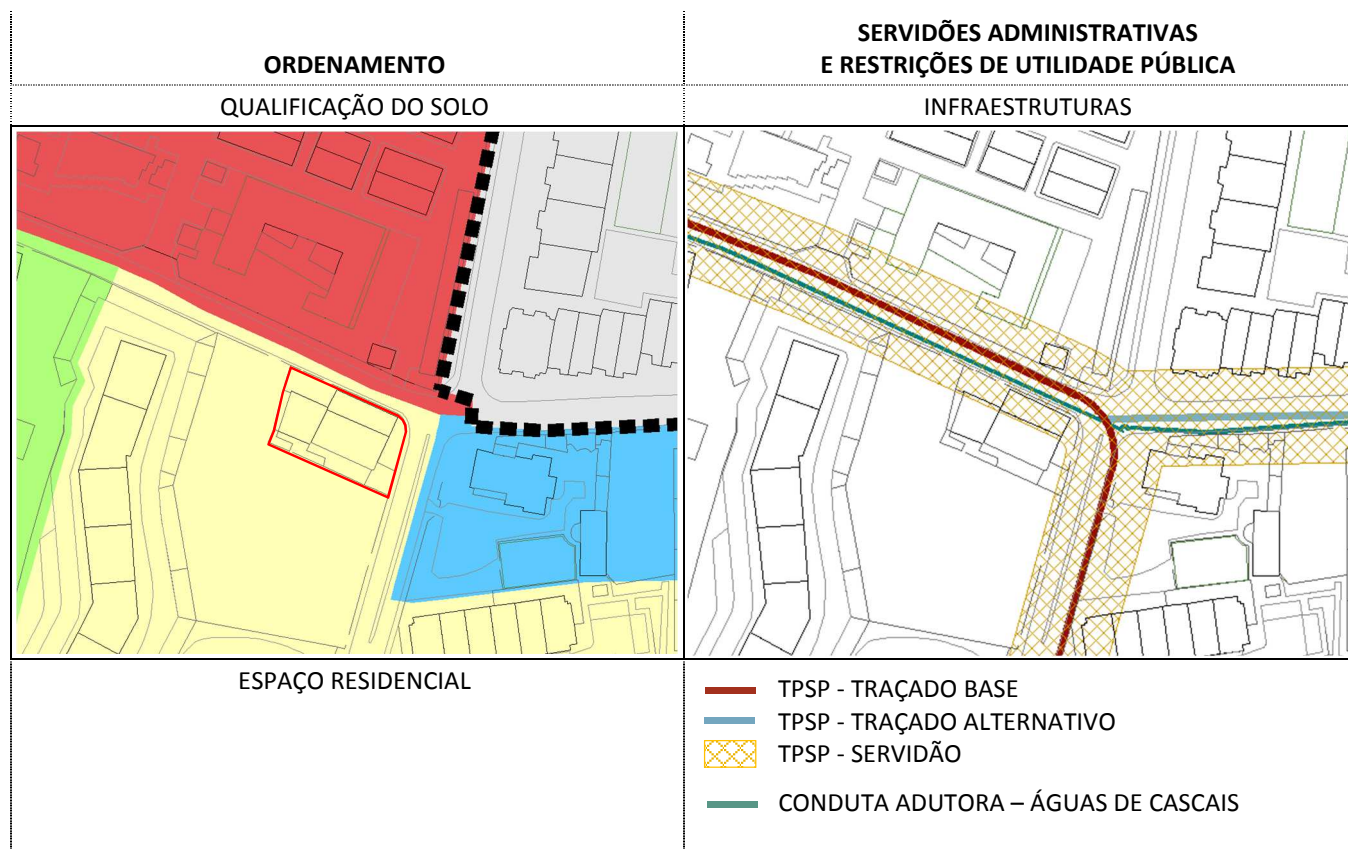
<b>ANÁLISE DE RENTABILIDADE (FINANCIAMENTO PELO PROGRAMA RPA -HABITAÇÃO ACESSÍVEL) <sup>(1)</sup></b>							
<i>(Vpt = Vc x A x Ca x Cl x Cq x Cv)</i>							
	<b>INVESTIMENTO NO EDIFÍCIO <sup>(2)</sup></b>		<b>RENDIMENTOS</b>		<b>ENCARGOS <sup>(3)</sup></b>		<b>TAXA DE COBERTURA</b>
	TOTAL		MENSAL	ANUAL	MENSAL	ANUAL	120,10%
TOTAL	321.750,00 €		2.713,86 €	32.566,32 €	2.259,60 €	27.115,20 €	
P/ Fogo	53.625,00 €		452,31 €	5.427,72 €	376,60 €	4.519,20 €	
Total por m²	450,00 €						
Taxa / Valor de financiamento	90%	289.575,00 €					
Imputável ao proprietário:	32.175,00 €						
Rendimento bruto: 10,12%			Retorno (anos): 10				
<b>1 - Estes cálculos foram obtidos a partir da aplicação disponível no site do IHRU, no pressuposto da obra durar 12 meses, a percentagem de financiamento ser a máxima de 90 %, a amortização do empréstimo ser realizada em 15 anos e a respetiva taxa de juro indicativa ser de 2,90 %.</b>							
<b>2 - Os valores apresentados referem-se à obra, projetos, taxas municipais e fiscalização</b>							
<b>3 - Os encargos apresentados são o somatório da amortização do empréstimo, valores de seguros, de manutenção e outros</b>							

<b>ESTIMATIVA DOS BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS</b>			
Vpt / Fogo: 0,00 €	IVA: 54.697,50 €	(dif.º 23%-6%)	IRS: 500,00 €
IMI / Fogo: 308,00 €	IMI: 9.240,00 €	6 fogos (isenção de 5 anos)	Subvenção: 2.500,00 €
			<b>VALOR TOTAL: 66.937,50 €</b>

**NOTA: TODOS OS VALORES SÃO CALCULADOS A TÍTULO DE ESTIMATIVA, NÃO TENDO FUNÇÃO VINCULATIVA.**



## 1. ENQUADRAMENTO NO PDM



- 1.1 A parcela de terreno em questão está totalmente inserida em solo urbano, ao qual se aplicam todos os art.º compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º, inclusive, do Regulamento do PDM, e está totalmente abrangida pela categoria de Espaço Residencial, ao qual se aplicam os art.º 61º, 62º, 63º, 69º e 70º do Regulamento do PDM.
- 1.2 Esta parcela de terreno é abrangida pela servidão ao traçado base proposto para o Transporte Público em Sítio Próprio (TPSP), ao qual se aplicam os nº 3 e 4 do art.º 107º (Espaço Canal) do Regulamento do PDM.

## 2. POTENCIAL URBANÍSTICO – CENÁRIO POSSÍVEL

Da análise do contexto urbanístico envolvente, verifica-se que a frente edificada do lado arruamento onde se integra a operação urbanística, no troço de rua entre duas transversais, apresenta características morfotipológicas dominantes.

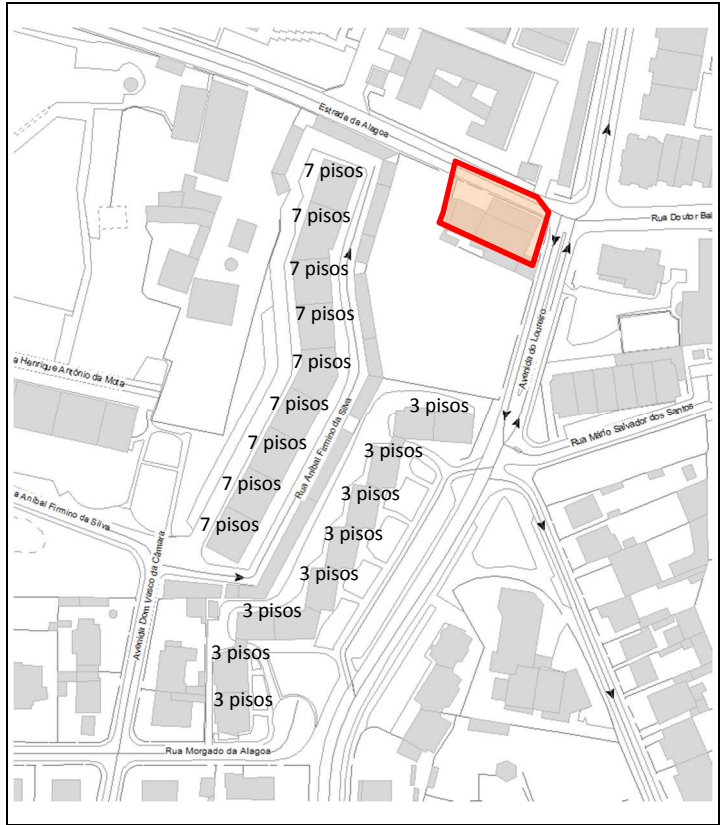
Neste caso, a dominância é verificada pela Av. Nossa Sr.ª dos remédios, pelo número de pisos (3), no uso de habitação coletiva (ver figura 1 na página seguinte).

As construções existentes não apresentam características arquitetónicas que mereçam a sua salvaguarda, pelo que se admite a sua demolição no âmbito do respetivo processo de reabilitação.

Assim, a superfície de pavimento total poderá ascender aos 715,00 m<sup>2</sup> da área atualmente existente, distribuídos por três pisos e com possibilidade de uso de comércio no piso térreo e habitação nos pisos superiores, até 6 unidades de utilização, devendo prever 40% de área permeável aferida à área da propriedade.

Se a solução urbanística a desenvolver contemplar mais de 5 unidades de utilização, e por se tratar de uma operação urbanística de impacte relevante, fica sujeita ao regime de compensações previsto no respetivo Regulamento Municipal.





**Figura 1**  
Planta de localização do existente

## | Edifício

<b>Localidade</b>	<b>Ano de construção</b>
Carcavelos ID-24	1952 - 65 anos
<b>Nº total de frações</b>	<b>Área bruta total do edifício</b>
6	715,00 m <sup>2</sup>
<b>Propriedade</b>	<b>Localiza-se em área de reabilitação urbana?</b>
Propriedade horizontal	Sim

## | Investimento e financiamento

<b>Custo das obras nas frações</b>	<b>Investimento nas partes comuns</b>
321.750,00 €	0,00 €
<b>Investimento total no edifício</b>	<b>Custo por m<sup>2</sup> do total do edifício</b>
321.750,00 €	450,00 €
<b>Duração das obras em meses</b>	<b>Percentagem máxima de financiamento</b>
12	90,00%
<b>Prazo de amortização em meses</b>	<b>Taxa de juro fixa indicativa</b>
180	2,90%

## Identificação das frações

Fração	Utilização	Ocupação	Tipologia habitacional	Regime de renda
A	Habitação	Arrendada	T3	Renda condicionada
B	Habitação	Arrendada	T3	Renda condicionada
C	Habitação	Arrendada	T3	Renda condicionada
D	Habitação	Arrendada	T3	Renda condicionada
E	Habitação	Arrendada	T3	Renda condicionada
F	Habitação	Arrendada	T3	Renda condicionada

**Rendas das frações**

Fração	Valor patrimonial tributário	Coefficiente de vetustez	Área bruta privativa	Permilagem	Renda existente	Renda máxima após reabilitação	Renda a praticar
A	81.010,00 €	1.00	120.00 m <sup>2</sup>	167.00‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
B	81.010,00 €	1.00	119.00 m <sup>2</sup>	167.00‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
C	81.010,00 €	1.00	119.00 m <sup>2</sup>	167.00‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
D	81.010,00 €	1.00	119.00 m <sup>2</sup>	167.00‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
E	81.010,00 €	1.00	119.00 m <sup>2</sup>	166.00‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
F	81.010,00 €	1.00	119.00 m <sup>2</sup>	166.00‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
Total	-	-	715.00 m <sup>2</sup>	1000.00‰	-	-	2.713,86 €

**Despesas das frações**

Fração	IMI	Taxas municipais	Seguros	Condomínio	Imposto sobre rendimentos	Outros encargos	Total de encargos
A	308,00 €	0,00 €	100,00 €	150,00 €	0,00 €	0,00 €	558,00 €
B	308,00 €	0,00 €	100,00 €	150,00 €	0,00 €	0,00 €	558,00 €
C	308,00 €	0,00 €	100,00 €	150,00 €	0,00 €	0,00 €	558,00 €
D	308,00 €	0,00 €	100,00 €	150,00 €	0,00 €	0,00 €	558,00 €
E	308,00 €	0,00 €	100,00 €	150,00 €	0,00 €	0,00 €	558,00 €
F	308,00 €	0,00 €	100,00 €	150,00 €	0,00 €	0,00 €	558,00 €
Total	1.848,00 €	0,00 €	600,00 €	900,00 €	0,00 €	0,00 €	3.348,00 €

## Investimento

Fração	Elegível	Investimento por fração	Investimento total	Financiamento	Renda a praticar	Prestação mensal do empréstimo	Custos mensais do edifício	Custos mensais da fração	Total de encargos	Taxa de cobertura
A	Sim	53.625,00 €	53.625,00 €	48.262,50 €	452,31 €	330,10 €	0,00 €	46,50 €	376,60 €	120,10%
B	Sim	53.625,00 €	53.625,00 €	48.262,50 €	452,31 €	330,10 €	0,00 €	46,50 €	376,60 €	120,10%
C	Sim	53.625,00 €	53.625,00 €	48.262,50 €	452,31 €	330,10 €	0,00 €	46,50 €	376,60 €	120,10%
D	Sim	53.625,00 €	53.625,00 €	48.262,50 €	452,31 €	330,10 €	0,00 €	46,50 €	376,60 €	120,10%
E	Sim	53.625,00 €	53.625,00 €	48.262,50 €	452,31 €	330,10 €	0,00 €	46,50 €	376,60 €	120,10%
F	Sim	53.625,00 €	53.625,00 €	48.262,50 €	452,31 €	330,10 €	0,00 €	46,50 €	376,60 €	120,10%
Total	-	321.750,00 €	321.750,00 €	289.575,00 €	2.713,86 €	1.980,61 €	0,00 €	279,00 €	2.259,61 €	120,10%

# AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO

União das Freguesias Carcavelos-Parede

# CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Coordenadas GPS \_\_\_\_\_ Nº de Registo: ARU35Q202401E01 Núcleo: N20 Nº do DPM: \_\_\_\_\_

Rua/Av./Pc.: Avenida do Loureiro, ICQ-Sociedade Anonima Nº: 17

Localidade: Carcavelos Código Postal: 2775-599 Carcavelos Freguesia antiga: Carcavelos

Nº de Pisos: 1 Nº de fracções: 1 Nº Caixa CMC/Arquivo: 2054

Proprietário: Identificado



Edifício com sinais de abandono? Sim Protecção do Edifício: Não classificado

Elementos funcionais	Anomalias	Ponderação	Pontuação
1. Substrato de paredes exteriores:	Liqueiras	20	80
1.1 Revestimentos de paredes exteriores:	Graves	10	20
2. Cobertura:	Médias	30	90
3. Elementos salientes:	Graves	15	30
4. Caixilharia e portas:	Muito Graves	10	10
5. Dispositivos de protecção contra queda:	Não se aplica	15	0
Total das pontuações:			230
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis:		85	
<b>Índice de anomalias:</b>			<b>2,71</b>

Nível de anomalias: Médias

### Obs:

Pintura removida e/ou envelhecida com ataque de agentes biológicos.  
Alpendre em chapa ondulada oxidada.  
Caixilharias e porta com elementos deteriorados (oxidados) e vários vidros partidos.

Condicionantes à Avaliação	
Verifica-se um elemento funcional "Cobertura" ou "Paredes exteriores" com nível "Grave"?	<u>Sim</u>
Existe pelo menos um elemento funcional com nível "Muito Grave" ou pelo menos dois elementos funcionais com nível "Grave"?	<u>Sim</u>
<b>Verificam-se indícios de danos estruturais?</b>	<u>Não</u>

Avaliação do Estado de Conservação: Mau Edifício degradado? Sim Verificar em 2019

Inserido por: António Augusto Avaliado por: António Augusto Verificado por: \_\_\_\_\_

Inserido em: 19-05-2017 Avaliado em: 16-05-2017 Verificado em: \_\_\_\_\_

Alterado por : \_\_\_\_\_

Alterado em : \_\_\_\_\_

Dirigente: \_\_\_\_\_

Executivo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

# AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO

## União das Freguesias Carcavelos-Parede

# CASCAIS

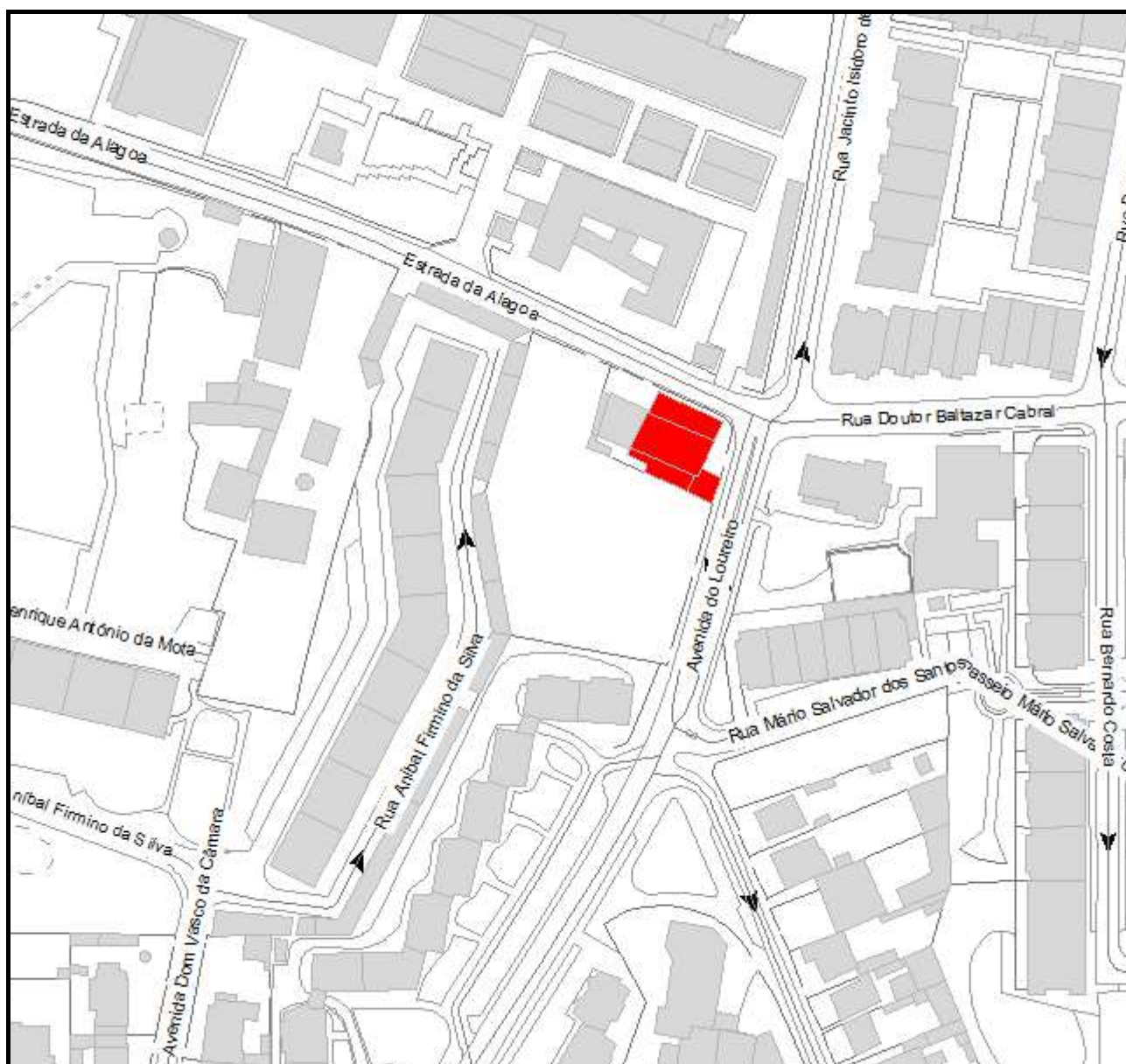
CÂMARA MUNICIPAL

Nº de Registo: ARU35Q202401E01 Núcleo: N20 Localidade: Carcavelos

Rua/Av./Pc.: Avenida do Loureiro, ICO-Sociedade Anonima Nº: 17

Freguesia antiga: Carcavelos Reg. Predial Conservatória: \_\_\_\_\_

Artº Rústico/Secção: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Artº Matricial Antigo: \_\_\_\_\_ Artº Matricial Novo 00329





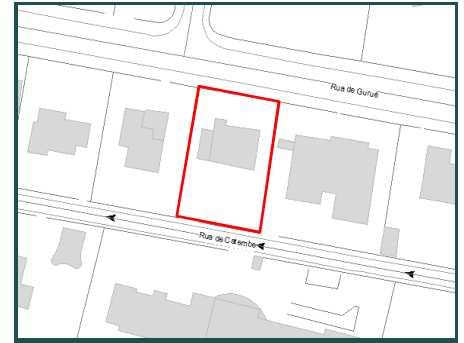
<b>IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO</b>	<b>ID: 25</b>
REGISTO CMC / DREU: N20 - Q203407 E04	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR: Mau	
NÍVEL DE ANOMALIAS: Graves	
Morada: R. da Gurué	nº 181
R. de Catembe	s / nº

<b>DATA:</b> 22 de maio de 2017
<b>ARU:</b> 35
<b>LOCALIDADE</b> Carcavelos
<b>FREGUESIA</b> U. F. Carcavelos e Parede



<b>CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL FACE AO PDM</b>
O PDM de Cascais classifica esta propriedade, na sua totalidade, como solo urbano, e qualifica-a com a categoria de Espaço Residencial.
Aplicam-se ao solo urbano os artigos compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º do Regulamento do PDM e, especificamente para este caso, os art.º 63º, 69º e 70º desse mesmo regulamento.

<b>CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE</b>	
<i>As áreas do imóvel existente foram obtidas a partir da consulta do processo nº 1.281 / 1959</i>	
Morfologia: Moradia	Agrupamento: Isolada
Volumetria: 2 pisos	Pisos abaixo do solo: 0
Ano de Construção: 1957	Licença de utilização: 154 / 1957
Área da propriedade: 933,30 m²	Área de implantação: 131,60 m²
Superfície de pavimento: 256,25 m²	Uso / Funções: Habitação



### POTENCIAL URBANÍSTICO - SIMULAÇÃO CONSIDERANDO A EXISTÊNCIA DE PARÂMETROS DE DOMINÂNCIA

<b>AMPLIAÇÃO:</b>	<b>DEMOLIÇÃO:</b>
Admite-se a recomposição das fachadas no âmbito da reabilitação da moradia, com uma área de pavimentos estimada de 450,00m² e com possibilidade de constituir até dois fogos de habitação.	

**OS PARAMETROS E OS VALORES APRESENTADOS SÃO MERAMENTE INDICATIVOS E RESULTAM DE UMA SIMULAÇÃO QUE ESTABELECE UM CENÁRIO POSSÍVEL DENTRO DOS CONDICIONAMENTOS DO REGULAMENTO DO PDM DE CASCAIS.**

Área do lote ou parcela: 933,30 m²	nº de pisos acima do solo: 2
Superfície de pavimento: 450,00 m²	Existência de alinhamentos: sim
nº de fogos: 2	Área máxima de impermeabilização: 559,98 m²
Afastamentos: <b>fronteiro:</b> existente	<b>tardoz:</b> 10,00 m <b>laterais:</b> 5,00 m
Dotação de estacionamento: <b>lugares privados:</b> Aplicar as disposições do PDM	<b>Cedências:</b> <b>espaços verdes:</b> n/a
<b>lugares públicos:</b>	<b>equipamento de utilidade pública:</b>

### ANÁLISE DE RENTABILIDADE (FINANCIAMENTO PELO PROGRAMA RPA -HABITAÇÃO ACESSÍVEL) <sup>(1)</sup>

(Vpt = Vc × A × Ca × Cl × Cq × Cv)

	INVESTIMENTO NO EDIFÍCIO <sup>(2)</sup>	RENDIMENTOS		ENCARGOS <sup>(3)</sup>		TAXA DE COBERTURA
		TOTAL	MENSAL	ANUAL	MENSAL	
<b>TOTAL</b>	270.000,00 €	1.038,50 €	12.462,00 €	1.033,36 €	12.400,32 €	100,50%
<b>P/ Fogo</b>	135.000,00 €	519,25 €	6.231,00 €	516,68 €	6.200,16 €	
<b>Total por m²</b>	600,00 €					
<b>Taxa / Valor de financiamento</b> <b>50%</b>	135.000,00 €					
<b>Imputável ao proprietário:</b>	135.000,00 €					
<b>Rendimento bruto:</b> 4,62%				<b>Retorno (anos):</b> 22		

- Estes cálculos foram obtidos a partir da aplicação disponível no site do IHRU, no pressuposto da obra durar 12 meses, a percentagem de financiamento ser a máxima de 90 %, a amortização do empréstimo ser realizada em 15 anos e a respetiva taxa de juro indicativa ser de 2,90 %.
- Os valores apresentados referem-se à obra, projetos, taxas municipais e fiscalização
- Os encargos apresentados são o somatório da amortização do empréstimo, valores de seguros, de manutenção e outros

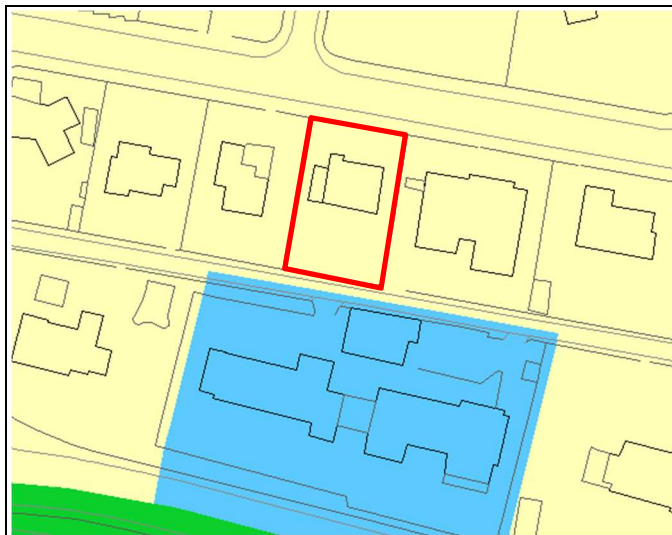
### ESTIMATIVA DOS BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS

Vpt / Fogo: Estimado	IVA: 45.900,00 € (dif.º 23%-6%)	IRS: 500,00 €	<b>VALOR TOTAL:</b>	<b>52.500,00 €</b>
IMI / Fogo: 360,00 €	IMI: 3.600,00 € 2 fogos (isenção de 5 anos)	Subvenção: 2.500,00 €		

**NOTA: TODOS OS VALORES SÃO CALCULADOS A TÍTULO DE ESTIMATIVA, NÃO TENDO FUNÇÃO VINCULATIVA.**

## 1. ENQUADRAMENTO NO PDM

### ORDENAMENTO QUALIFICAÇÃO DO SOLO



ESPAÇO RESIDENCIAL

### SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA ÁREAS SUJEITAS A SUSCETIBILIDADES E A PERIGOS NATURAIS, ANTRÓPICOS E TECNOLÓGICOS



SUSCETIBILIDADE MODERADA AO PERIGO DE TSUNAMI

### INFRAESTRUTURAS



TRANSPORTE PÚBLICO EM SÍTIO PRÓPRIO  
TRAÇADO BASE E RESPECTIVA SERVIDÃO



### EQUIPAMENTOS DE DEFESA NACIONAL



BATERIA DA LAJE E REDUTO GOMES FREIRE

- 1.1 A parcela de terreno em questão está totalmente inserida em solo urbano, ao qual se aplicam todos os art.º compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º, inclusive, do Regulamento do PDM, e está totalmente abrangida pela categoria de Espaço Residencial, ao qual se aplicam os art.º 63º, 69º e 70º do Regulamento do PDM.
- 1.2 Quanto a “Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública”, é abrangida pela Suscetibilidade Moderada ao perigo de Tsunami, relativas às “Áreas Sujeitas a Suscetibilidades e a Perigos Naturais, Antrópicos e

Tecnológicos”, à qual se aplica o art.º 23º do Regulamento do PDM. Encontra-se ainda parcialmente abrangido pela servidão à Bateria da Laje e Reduto Gomes Freire, relativa aos “Equipamentos de Defesa Nacional” localizados no concelho de Oeiras, e ainda à servidão ao traçado base do TPSP (Transporte Público em Sítio Próprio), referente às “Infraestruturas”.

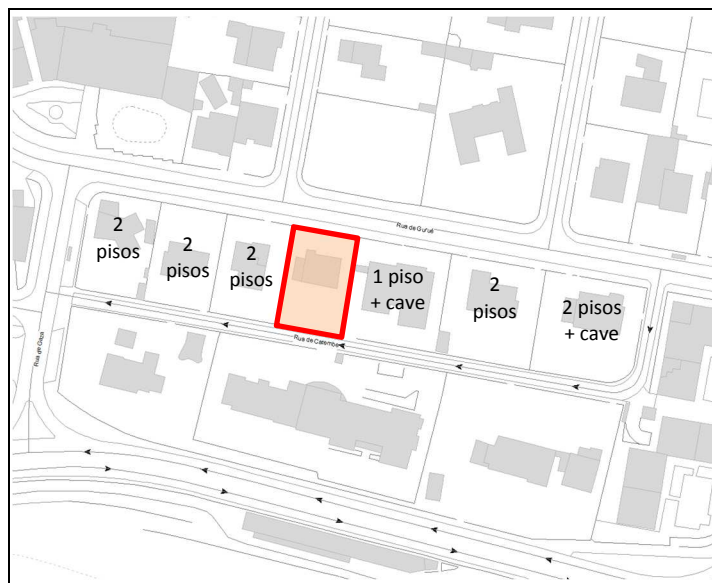
## 2. POTENCIAL URBANÍSTICO – CENÁRIO POSSÍVEL

A aplicação dos parâmetros de edificabilidade, previstos no regulamento do PDM para esta categoria de espaço, passa por uma análise à morfotopologia dominante na frente de rua, entre duas perpendiculares à mesma.

Assim, feita a análise da Rua Gurué verifica-se a existência de uma dominância no número de pisos (2), no uso de habitação e nos afastamentos às extremas (variáveis - ver figura 1).

A moradia em questão está inserida numa propriedade com 933,30m<sup>2</sup>, apresentando uma área de implantação com 131,60m<sup>2</sup>, 2 pisos e uma superfície de pavimento total de 256,25m<sup>2</sup>.

Admite-se a recomposição das fachadas no âmbito da reabilitação da moradia, com uma área de pavimentos estimada de 450,00m<sup>2</sup> e com possibilidade de constituir até dois fogos de habitação.



**Figura 1**

Planta de localização do existente

## | Edifício

<b>Localidade</b>	<b>Ano de construção</b>
Carcavelos ID-25	1957 - 60 anos
<b>Nº total de frações</b>	<b>Área bruta total do edifício</b>
2	450,00 m <sup>2</sup>
<b>Propriedade</b>	<b>Localiza-se em área de reabilitação urbana?</b>
Propriedade horizontal	Sim

## | Investimento e financiamento

<b>Custo das obras nas frações</b>	<b>Investimento nas partes comuns</b>
270.000,00 €	0,00 €
<b>Investimento total no edifício</b>	<b>Custo por m<sup>2</sup> do total do edifício</b>
270.000,00 €	600,00 €
<b>Duração das obras em meses</b>	<b>Percentagem máxima de financiamento</b>
12	50,00%
<b>Prazo de amortização em meses</b>	<b>Taxa de juro fixa indicativa</b>
180	2,90%

## | Identificação das frações

Fração	Utilização	Ocupação	Tipologia habitacional	Regime de renda
R/C	Habitação	Arrendada	T4	Renda condicionada
1º	Habitação	Arrendada	T4	Renda condicionada

## | Rendas das frações

Fração	Valor patrimonial tributário	Coefficiente de vetustez	Área bruta privativa	Permilagem	Renda existente	Renda máxima após reabilitação	Renda a praticar
R/C	93.000,00 €	1.00	225.00 m <sup>2</sup>	500.00‰	0,00 €	519,25 €	519,25 €
1º	93.000,00 €	1.00	225.00 m <sup>2</sup>	500.00‰	0,00 €	519,25 €	519,25 €
Total	-	-	450.00 m <sup>2</sup>	1000.00‰	-	-	1.038,50 €

**Despesas das frações**

Fração	IMI	Taxas municipais	Seguros	Condomínio	Imposto sobre rendimentos	Outros encargos	Total de encargos
R/C	360,00 €	0,00 €	100,00 €	200,00 €	0,00 €	0,00 €	660,00 €
1º	360,00 €	0,00 €	100,00 €	200,00 €	0,00 €	0,00 €	660,00 €
Total	720,00 €	0,00 €	200,00 €	400,00 €	0,00 €	0,00 €	1.320,00 €

## Investimento

Fração	Elegível	Investimento por fração	Investimento total	Financiamento	Renda a praticar	Prestação mensal do empréstimo	Custos mensais do edifício	Custos mensais da fração	Total de encargos	Taxa de cobertura
R/C	Sim	135.000,00 €	135.000,00 €	67.500,00 €	519,25 €	461,68 €	0,00 €	55,00 €	516,68 €	100,50%
1º	Sim	135.000,00 €	135.000,00 €	67.500,00 €	519,25 €	461,68 €	0,00 €	55,00 €	516,68 €	100,50%
Total	-	270.000,00 €	270.000,00 €	135.000,00 €	1.038,50 €	923,36 €	0,00 €	110,00 €	1.033,36 €	100,50%



# AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO

## União das Freguesias Carcavelos-Parede

# CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Coordenadas GPS \_\_\_\_\_ Nº de Registo: ARU35Q203407E04 Núcleo: N20 Nº do DPM: \_\_\_\_\_

Rua/Av./Pc.: Rua de Gurulé | Rua de Catembe Nº: 181 (ex-lote 98) | s/n

Localidade: Carcavelos Código Postal: 2775-581 Carcavelos Freguesia antiga: Carcavelos

Nº de Pisos: 2 Nº de fracções: 1 Nº Caixa CMC/Arquivo: \_\_\_\_\_

Proprietário: Identificado



Edifício com sinais de abandono? Sim Protecção do Edifício: Não classificado

Elementos funcionais	Anomalias	Ponderação	Pontuação
1. Substrato de paredes exteriores:	Médias	20	60
1.1 Revestimentos de paredes exteriores:	Graves	10	20
2. Cobertura:	Graves	30	60
3. Elementos salientes:	Graves	15	30
4. Caixilharia e portas:	Muito Graves	10	10
5. Dispositivos de protecção contra queda:	Não se aplica	15	0
Total das pontuações:			180
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis:			85
<b>Índice de anomalias:</b>			<b>2,12</b>

Nível de anomalias: Graves

### Obs:

Pintura removida e/ou envelhecida com ataque de agentes biológicos.  
 Balanço do beirado com deterioração acentuada.  
 Chaminé e pala com desagregação ou com ataque biológico.  
 Caixilharia em falta ou vidraças quebradas.  
 Muros a necessitar manutenção e conservação.  
 Cablagem pelo exterior dissonante.  
 N.º de polícia 181 extraído do SIG Web V2, não corresponde ao exposto in locu n.º 98.

Condicionantes à Avaliação	
Verifica-se um elemento funcional "Cobertura" ou "Paredes exteriores" com nível "Grave"?	<u>Sim</u>
Existe pelo menos um elemento funcional com nível "Muito Grave" ou pelo menos dois elementos funcionais com nível "Grave"?	<u>Sim</u>
<i>Verificam-se indícios de danos estruturais?</i>	<u>Não</u>

Avaliação do Estado de Conservação: Mau Edifício degradado? Sim Verificar em 2019

Inserido por: António Augusto Avaliado por: António Augusto Verificado por: \_\_\_\_\_

Inserido em: 27-02-2017 Avaliado em: 30-08-2016 Verificado em: \_\_\_\_\_

Alterado por : \_\_\_\_\_

Alterado em : \_\_\_\_\_

Dirigente: \_\_\_\_\_

Executivo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO  
União das Freguesias Carcavelos-Parede

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Nº de Registo: ARU35Q203407E04 Núcleo: N20 Localidade: Carcavelos

Rua/Av./Pc.: Rua de Gurulé I Rua de Catembe Nº: 181 (ex-lote

Freguesia antiga: Carcavelos Reg. Predial Conservatória: \_\_\_\_\_

Artº Rústico/Secção: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Artº Matricial Antigo: \_\_\_\_\_ Artº Matricial Novo 00363

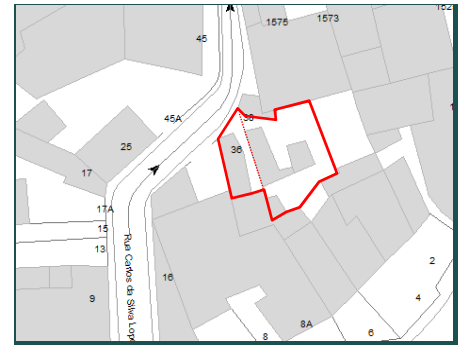


<b>IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO</b>	<b>ID: 26</b>
REGISTO CMC / DREU: N20 - Q204502 E19 e E20	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR: Mau	
NÍVEL DE ANOMALIAS: Graves	
Morada: R. Carlos Silva Lopes nº 36 e 38	

<b>DATA:</b> 23 de maio de 2017
<b>ARU:</b> 35
<b>LOCALIDADE:</b> Carcavelos
<b>FREGUESIA:</b> U. F. Carcavelos e Parede



<b>CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL FACE AO PDM</b>
O PDM de Cascais classifica esta propriedade, na sua totalidade, como solo urbano, e qualifica-a com a categoria de Espaço Central Histórico.
Aplicam-se ao solo urbano os artigos compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º do Regulamento do PDM e, especificamente para este caso, os art.º 63º, 66º e 67º desse mesmo regulamento.



<b>CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE</b>	
<i>As áreas do imóvel existente foram obtidas a partir de medições efetuadas na cartografia disponibilizada em SIG.</i>	
Morfologia: Edifício	Agrupamento: Isolado
Volumetria: 1 piso	Pisos abaixo do solo: 0
Ano de Construção:	Licença de utilização:
Área das propriedades: 155,00 m <sup>2</sup>	Área de implantação: 55,00 m <sup>2</sup>
Superfície de pavimento: 55,00 m <sup>2</sup>	Uso / Funções: Habitação

<b>POTENCIAL URBANÍSTICO - SIMULAÇÃO CONSIDERANDO A EXISTÊNCIA DE PARÂMETROS DE DOMINÂNCIA</b>	
<b>AMPLIAÇÃO:</b>	<b>DEMOLIÇÃO:</b>
Admite-se a construção de um edifício com um piso mais sótão, resultando numa superfície de pavimento que se estima em 180,00 m <sup>2</sup> .	Edifício existente em estado de ruína admitindo-se a sua demolição.

<b>OS PARAMETROS E OS VALORES APRESENTADOS SÃO MERAMENTE INDICATIVOS E RESULTAM DE UMA SIMULAÇÃO QUE ESTABELECE UM CENÁRIO POSSÍVEL DENTRO DOS CONDICIONAMENTOS DO REGULAMENTO DO PDM DE CASCAIS.</b>			
Área do lote ou parcela: 155,00 m <sup>2</sup>	nº de pisos acima do solo: 1 piso mais sótão		
Superfície de pavimento: 180,00 m <sup>2</sup>	Existência de alinhamentos: sim		
nº de fogos: 3 Até 3	Área máxima de impermeabilização: 124,00 m <sup>2</sup>		
Afastamentos: <b>fronteiro:</b>	<b>tardoz:</b>	<b>laterais:</b>	
Dotação de estacionamento: <b>lugares privados:</b> Regime excecional previsto no art.º	<b>Cedências:</b>	<b>espaços verdes:</b>	n/a
<b>lugares públicos:</b> 123 do PDM	<b>equipamento de utilidade pública:</b>		

<b>ANÁLISE DE RENTABILIDADE (FINANCIAMENTO PELO PROGRAMA RPA -HABITAÇÃO ACESSÍVEL) <sup>(1)</sup></b>						
(Vpt = Vc × A × Ca × Cl × Cq × Cv)						
	<b>INVESTIMENTO NO EDIFÍCIO <sup>(2)</sup></b>	<b>RENDIMENTOS</b>		<b>ENCARGOS <sup>(3)</sup></b>		<b>TAXA DE COBERTURA</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>MENSAL</b>	<b>ANUAL</b>	<b>MENSAL</b>	<b>ANUAL</b>	
<b>TOTAL</b>	108.000,00 €	770,94 €	9.251,28 €	771,08 €	9.252,96 €	100,00%
<b>P/ Fogo</b>	36.000,00 €	256,98 €	3.083,76 €	257,03 €	3.084,32 €	
<b>Total por m<sup>2</sup></b>	600,00 €					
<b>Taxa / Valor de financiamento</b>	90%	97.200,00 €				
<b>Imputável ao proprietário:</b>	10.800,00 €					
<b>Rendimento bruto:</b>	8,57%		<b>Retorno (anos):</b> 12			
<b>1 - Estes cálculos foram obtidos a partir da aplicação disponível no site do IHRU, no pressuposto da obra durar 12 meses, a percentagem de financiamento ser a máxima de 90 %, a amortização do empréstimo ser realizada em 15 anos e a respetiva taxa de juro indicativa ser de 2,90 %.</b>						
<b>2 - Os valores apresentados referem-se à obra, projetos, taxas municipais e fiscalização</b>						
<b>3 - Os encargos apresentados são o somatório da amortização do empréstimo, valores de seguros, de manutenção e outros</b>						

<b>ESTIMATIVA DOS BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS</b>			
Vpt / Fogo: Estimado	IVA: 18.360,00 € (dif.º 23%-6%)	IRS: 500,00 €	<b>VALOR TOTAL: 26.485,00 €</b>
IMI / Fogo: 175,00 €	IMI: 2.625,00 € 3 fogos (isenção de 5 anos)	Subvenção: 5.000,00 €	


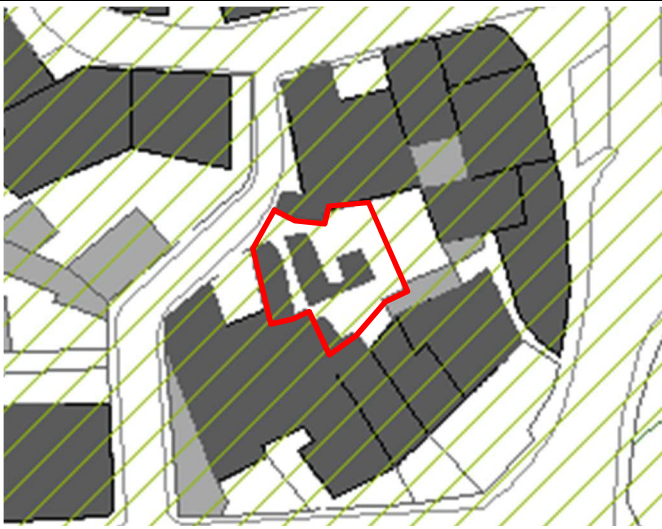
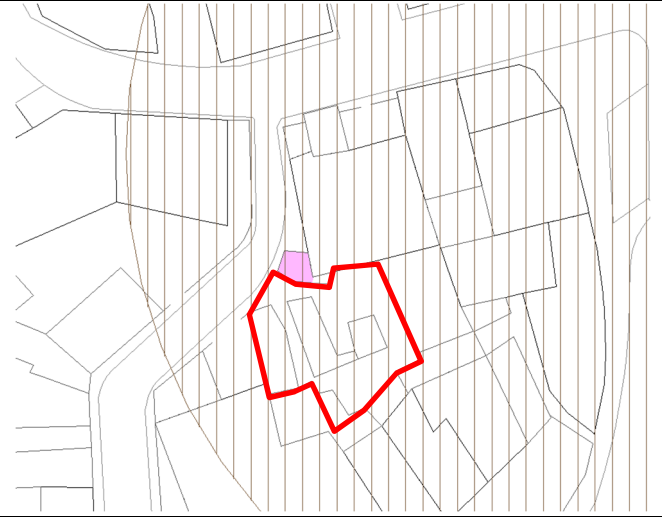


**NOTA: TODOS OS VALORES SÃO CALCULADOS A TÍTULO DE ESTIMATIVA, NÃO TENDO FUNÇÃO VINCULATIVA.**



Nota introdutiva:

Pela sua reduzida dimensão, propõe-se que estas duas parcelas sejam analisadas em conjunto, pois será esta a única forma de poderem ter alguma viabilidade, tanto a nível construtivo como a nível económico.

## 1. ENQUADRAMENTO NO PDM

<p><b>ORDENAMENTO</b></p>	<p><b>SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA</b></p>
<p>QUALIFICAÇÃO DO SOLO</p> 	<p>ÁREAS SUJEITAS A SUSCETIBILIDADES E A PERIGOS NATURAIS, ANTRÓPICOS E TECNOLÓGICOS</p> 
<p>ESPAÇO CENTRAL HISTÓRICO</p>	<p>SUSCETIBILIDADE MODERADA AO PERIGO DE SISMO</p>
<p>1.1 A parcela de terreno em questão está totalmente inserida em solo urbano, ao qual se aplicam todos os art.º compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º, inclusive, do Regulamento do PDM, e está totalmente abrangida pela categoria de Espaço Central Histórico, ao qual se aplicam os art.º 63º, 66º e 67º do Regulamento do PDM.</p> <p>1.2 Quanto a “Serviços Administrativos e Restrições de Utilidade Pública”, é abrangida por 3 situações:</p> <p>1.2.1 Pela Suscetibilidade Moderada ao perigo de Sismo, relativa às “Áreas Sujeitas a Suscetibilidades e a Perigos Naturais, Antrópicos e Tecnológicos”, à qual se aplicam os art.º 20º e 21º do Regulamento do PDM;</p> <p>1.2.2 Pela servidão à Mina de Água da rua da Fonte da Aldeia serviço, referente ao “Património Arqueológico de nível 2”, e;</p> <p>1.2.3 Pela existência de um Forno de Pão no edifício adjacente, referente aos “Elementos Singulares”. Estes últimos encontram-se assinalados no Anexo II do Regulamento do PDM.</p>	<p>ANEXO II DO PDM PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO</p>  <p>  SERVIDÃO À MINA DE ÁGUA DA RUA DA FONTE DA ALDEIA   ELEMENTO SINGULAR FORNO DE PÃO         </p>

## 2. POTENCIAL URBANÍSTICO – CENÁRIO POSSÍVEL

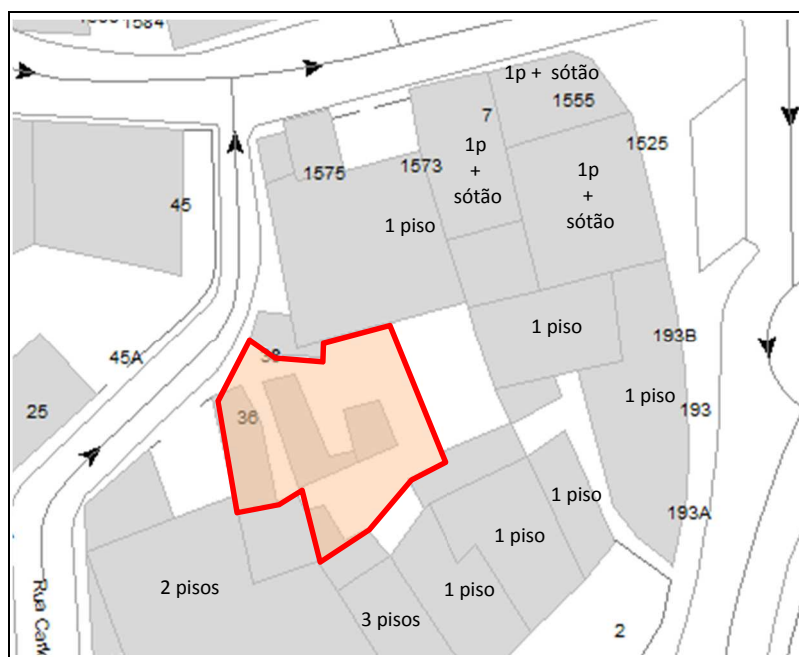
Da análise do contexto urbanístico envolvente, verifica-se que a frente edificada do lado do arruamento onde se integra a operação urbanística, no troço de rua entre duas transversais, apresenta características morfotipológicas dominantes.

Neste caso, a dominância é verificada no número de pisos (1 + sótão), no uso (habitação / habitação e comércio), nos afastamentos existentes, verificados nos edifícios confinantes (ver figura 1 na página seguinte).

Assim, em termos de cenário de edificabilidade, recomenda-se que a intervenção deverá resultar de uma profunda operação de reabilitação admitindo-se a demolição da ruína existente.

A nova solução deverá dar especial atenção ao contexto urbanístico envolvente e respectivos parâmetros de integração. A implantação máxima não poderá ultrapassar os 80% da área da propriedade, prevendo-se uma superfície máxima de pavimentos de 180 m<sup>2</sup> e a constituição de até 3 unidades de utilização.

Deverão ser tidas em consideração as servidões referidas, nomeadamente a referente à “Mina de Água”.



**Figura 1**

Planta de localização do existente

## | Edifício

<b>Localidade</b>	<b>Ano de construção</b>
Carcavelos ID - 26	1920 - 97 anos
<b>Nº total de frações</b>	<b>Área bruta total do edifício</b>
3	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Propriedade</b>	<b>Localiza-se em área de reabilitação urbana?</b>
Propriedade horizontal	Sim

## | Investimento e financiamento

<b>Custo das obras nas frações</b>	<b>Investimento nas partes comuns</b>
108.000,00 €	0,00 €
<b>Investimento total no edifício</b>	<b>Custo por m<sup>2</sup> do total do edifício</b>
108.000,00 €	600,00 €
<b>Duração das obras em meses</b>	<b>Percentagem máxima de financiamento</b>
12	90,00%
<b>Prazo de amortização em meses</b>	<b>Taxa de juro fixa indicativa</b>
180	2,90%

## | Identificação das frações

Fração	Utilização	Ocupação	Tipologia habitacional	Regime de renda
A	Habitação	Arrendada	T1	Renda condicionada
B	Habitação	Arrendada	T1	Renda condicionada
C	Habitação	Arrendada	T1	Renda condicionada

## Rendas das frações

Fração	Valor patrimonial tributário	Coefficiente de vetustez	Área bruta privativa	Permilagem	Renda existente	Renda máxima após reabilitação	Renda a praticar
A	46.026,00 €	1.00	60.00 m <sup>2</sup>	333.00‰	0,00 €	256,98 €	256,98 €
B	46.026,00 €	1.00	60.00 m <sup>2</sup>	333.00‰	0,00 €	256,98 €	256,98 €
C	46.026,00 €	1.00	60.00 m <sup>2</sup>	334.00‰	0,00 €	256,98 €	256,98 €
Total	-	-	180.00 m <sup>2</sup>	1000.00‰	-	-	770,94 €



## Despesas das frações

Fração	IMI	Taxas municipais	Seguros	Condomínio	Imposto sobre rendimentos	Outros encargos	Total de encargos
A	175,00 €	0,00 €	100,00 €	150,00 €	0,00 €	0,00 €	425,00 €
B	175,00 €	0,00 €	100,00 €	150,00 €	0,00 €	0,00 €	425,00 €
C	175,00 €	0,00 €	100,00 €	150,00 €	0,00 €	0,00 €	425,00 €
Total	525,00 €	0,00 €	300,00 €	450,00 €	0,00 €	0,00 €	1.275,00 €

## Investimento

Fração	Elegível	Investimento por fração	Investimento total	Financiamento	Renda a praticar	Prestação mensal do empréstimo	Custos mensais do edifício	Custos mensais da fração	Total de encargos	Taxa de cobertura
A	Sim	36.000,00 €	36.000,00 €	32.400,00 €	256,98 €	221,61 €	0,00 €	35,42 €	257,02 €	100,00%
B	Sim	36.000,00 €	36.000,00 €	32.400,00 €	256,98 €	221,61 €	0,00 €	35,42 €	257,02 €	100,00%
C	Sim	36.000,00 €	36.000,00 €	32.400,00 €	256,98 €	221,61 €	0,00 €	35,42 €	257,02 €	100,00%
Total	-	108.000,00 €	108.000,00 €	97.200,00 €	770,94 €	664,82 €	0,00 €	106,25 €	771,07 €	100,00%

# AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO

União das Freguesias Carcavelos-Parede

# CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Coordenadas GPS \_\_\_\_\_ Nº de Registo: Q204502E19 Núcleo: N20 Nº do DPM: \_\_\_\_\_

Rua/Av./Pc.: Rua Carlos da Silva Lopes Nº: 36

Localidade: Carcavelos Código Postal: 2775-560 Carcavelos Freguesia antiga: Carcavelos

Nº de Pisos: 1 Nº de fracções: 1 Nº Caixa CMC/Arquivo: NÃO EXISTE

Proprietário: Identificado



Edifício com sinais de abandono? Sim Protecção do Edifício: Não classificado

Elementos funcionais	Anomalias	Ponderação	Pontuação
1. Substrato de paredes exteriores:	Graves	20	40
1.1 Revestimentos de paredes exteriores:	Graves	10	20
2. Cobertura:	Graves	30	60
3. Elementos salientes:	Não se aplica	15	0
4. Caixilharia e portas:	Graves	10	20
5. Dispositivos de protecção contra queda:	Não se aplica	15	0

Total das pontuações: 140

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis: 70

**Índice de anomalias: 2,00**

Nível de anomalias: Graves

### Obs:

Avaliação dificultada pela altura do muro exterior.  
Imóvel com indicação de "Venda TL 214573084 ou 217222610".  
Muros a necessitar manutenção e conservação.

Condicionantes à Avaliação	
Verifica-se um elemento funcional "Cobertura" ou "Paredes exteriores" com nível "Grave"?	<u>Sim</u>
Existe pelo menos um elemento funcional com nível "Muito Grave" ou pelo menos dois elementos funcionais com nível "Grave"?	<u>Sim</u>
Verificam-se indícios de danos estruturais?	<u>Não</u>

Avaliação do Estado de Conservação: Mau Edifício degradado? Sim Verificar em 2018

Inserido por: Luísa Machado Avaliado por: António Augusto Verificado por: \_\_\_\_\_

Inserido em: 28-01-2008 Avaliado em: 12-04-2016 Verificado em: \_\_\_\_\_

Alterado por: António Augusto

Alterado em: 07-02-2017

Dirigente: \_\_\_\_\_ Executivo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_ Data: \_\_\_\_\_

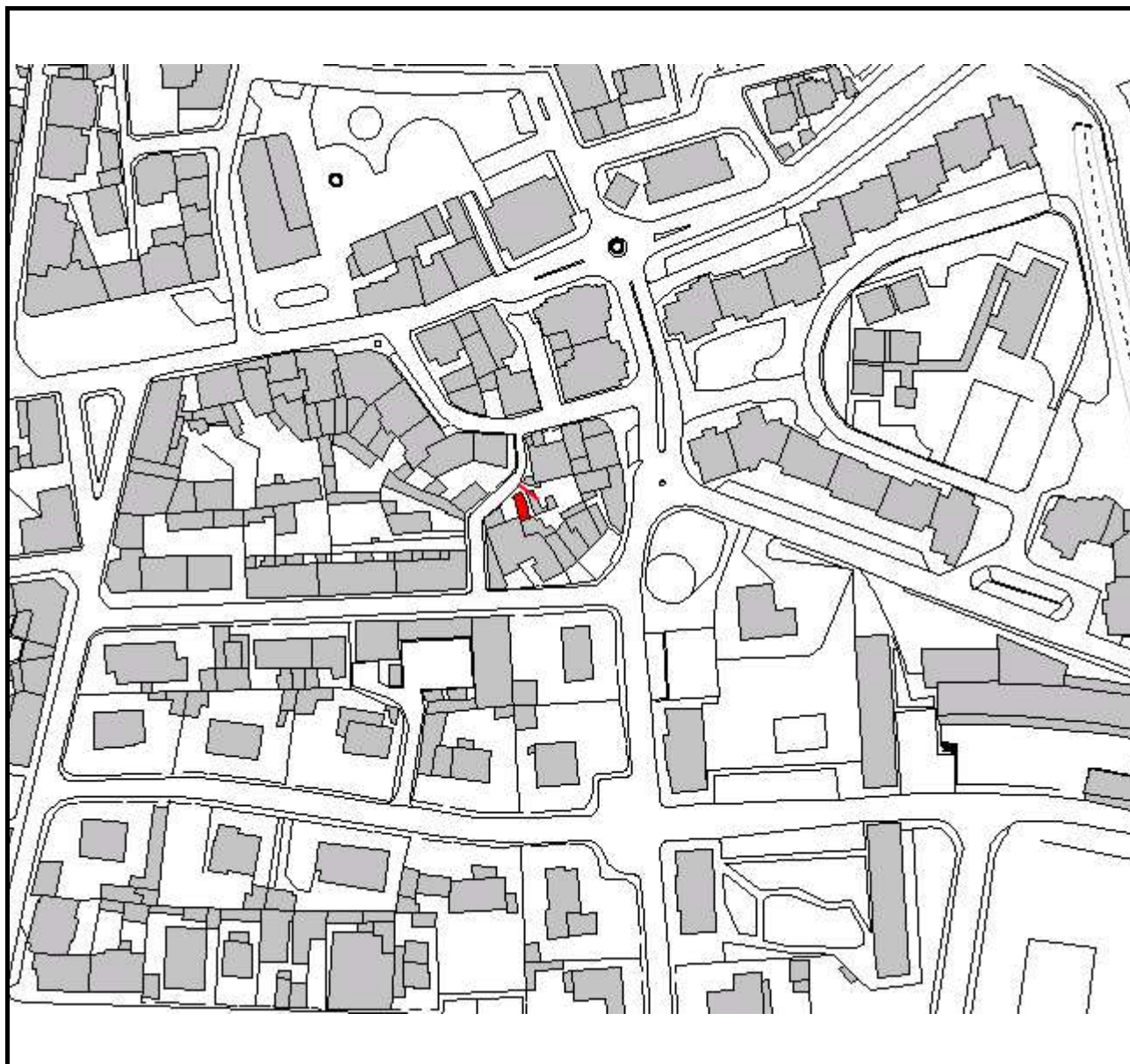
AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO  
União das Freguesias Carcavelos-Parede

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Nº de Registo: Q204502E19 Núcleo: N20 Localidade: Carcavelos  
Rua/Av./Pc.: Rua Carlos da Silva Lopes Nº: 36

Freguesia antiga: Carcavelos Reg. Predial Conservatória: \_\_\_\_\_  
Artº Rústico/Secção: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Artº Matricial Antigo: 00572 Artº Matricial Novo 00385

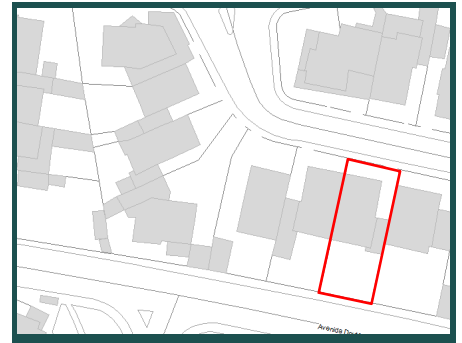


<b>IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO</b>	<b>ID: 27</b>
REGISTO CMC / DREU: N20 - Q203205 E11	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR: Aceitável	
NÍVEL DE ANOMALIAS: Médias	
Morada: Rua dos Miosóti	n.º 87
Rua Dr. Francisco Lucas Pires	s / entrada

<b>DATA:</b> 23 de maio de 2017
<b>ARU:</b> 35
<b>LOCALIDADE:</b> Carcavelos
<b>FREGUESIA:</b> U. F. Carcavelos e Parede



<b>CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL FACE AO PDM</b>
O PDM de Cascais classifica esta propriedade, na sua totalidade, como solo urbano, e qualifica-a com a categoria de Espaço Residencial.
Aplicam-se ao solo urbano os artigos compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º do Regulamento do PDM e, especificamente para este caso, os art.º 63º, 69º e 70º desse mesmo regulamento.



<b>CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE</b>	
<i>As áreas do imóvel existente foram obtidas a partir de medições efetuadas na cartografia disponibilizada em SIG.</i>	
Morfologia: Moradia	Agrupamento: Geminada
Volumetria: 2 pisos	Pisos abaixo do solo: 0
Ano de Construção: 1970	Licença de utilização:
Área da propriedade: 320,00 m²	Área de implantação: 135,00 m²
Superfície de pavimento: 250,00 m²	Uso / Funções: Habitação

<b>POTENCIAL URBANÍSTICO - SIMULAÇÃO CONSIDERANDO A EXISTÊNCIA DE PARÂMETROS DE DOMINÂNCIA</b>			
<b>AMPLIAÇÃO:</b>		<b>DEMOLIÇÃO:</b>	
<b>APLICAÇÃO DOS PARÂMETROS CONSTANTES NO CONTRATO DE URBANIZAÇÃO N.º 117</b>			
Área do lote ou parcela: 320,00 m²		n.º de pisos acima do solo:	
Superfície de pavimento: 250,00 m²		Existência de alinhamentos:	
n.º de fogos: 2		Área máxima de impermeabilização:	
Afastamentos:	fronteiro:	tardoz:	laterais:
Dotação de estacionamento:	lugares privados:	Cedências:	espaços verdes:
	lugares públicos:		equipamento de utilidade pública:

<b>ANÁLISE DE RENTABILIDADE (FINANCIAMENTO PELO PROGRAMA RPA -HABITAÇÃO ACESSÍVEL) <sup>(1)</sup></b>						
(Vpt = Vc × A × Ca × Cl × Cq × Cv)						
	<b>INVESTIMENTO NO EDIFÍCIO <sup>(2)</sup></b>	<b>RENDIMENTOS</b>		<b>ENCARGOS <sup>(3)</sup></b>		<b>TAXA DE COBERTURA</b>
	TOTAL	MENSAL	ANUAL	MENSAL	ANUAL	
TOTAL	112.500,00 €	904,62 €	10.855,44 €	785,52 €	9.426,24 €	115,20%
P/ Fogo	56.250,00 €	452,31 €	5.427,72 €	392,76 €	4.713,12 €	
Total por m²	450,00 €					
Taxa / Valor de financiamento	90%	101.250,00 €				
Imputável ao proprietário:		11.250,00 €				
Rendimento bruto: 9,65%				Retorno (anos): 10		
<b>1 - Estes cálculos foram obtidos a partir da aplicação disponível no site do IHRU, no pressuposto da obra durar 12 meses, a percentagem de financiamento ser a máxima de 90 %, a amortização do empréstimo ser realizada em 15 anos e a respetiva taxa de juro indicativa ser de 2,90 %.</b>						
<b>2 - Os valores apresentados referem-se à obra, projetos, taxas municipais e fiscalização</b>						
<b>3 - Os encargos apresentados são o somatório da amortização do empréstimo, valores de seguros, de manutenção e outros</b>						

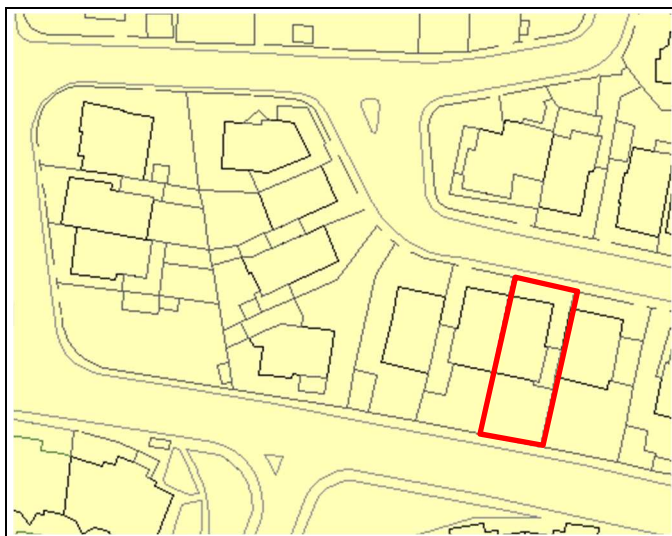
<b>ESTIMATIVA DOS BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS</b>			
Vpt / Fogo: 0,00 €	IVA: 19.125,00 € (dif.º 23%-6%)	IRS: 500,00 €	<b>VALOR TOTAL: 25.205,00 €</b>
IMI / Fogo: 308,00 €	IMI: 3.080,00 € (2 fogos (isenção de 5 anos))	Subvenção: 2.500,00 €	

**NOTA: TODOS OS VALORES SÃO CALCULADOS A TÍTULO DE ESTIMATIVA, NÃO TENDO FUNÇÃO VINCULATIVA.**



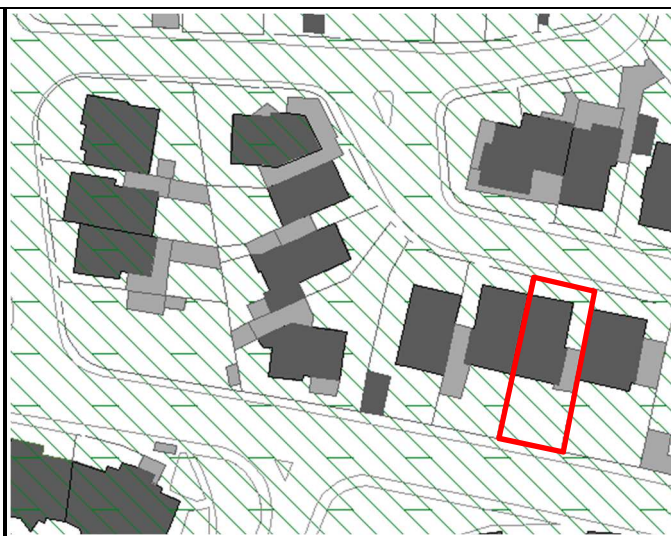
## 1. ENQUADRAMENTO NO PDM

### ORDENAMENTO QUALIFICAÇÃO DO SOLO



ESPAÇO RESIDENCIAL

### SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA EQUIPAMENTOS DE DEFESA NACIONAL



BATERIA DA LAJE E REDUTO GOMES FREIRE

- 1.1 A parcela de terreno em questão está totalmente inserida em solo urbano, ao qual se aplicam todos os art.º compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º, inclusive, do Regulamento do PDM, e está totalmente abrangida pela categoria de Espaço Residencial, ao qual se aplicam os art.º 63º, 69º e 70º do Regulamento do PDM.
- 1.2 Quanto a “Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública”, é abrangida pela área de servidão à Bateria da Laje e Reduto Gomes Freire, equipamentos de defesa nacional localizados no vizinho concelho de Oeiras.

## 2. POTENCIAL URBANÍSTICO – CENÁRIO POSSÍVEL

Este imóvel está inserido num loteamento - Contrato de Urbanização nº 117 – do início dos anos 60 do séc. XX, composto por diversos grupos de moradias em banda em banda e geminadas.

O imóvel em questão está inserido num lote com 320,00m<sup>2</sup>, tem uma área de implantação com 135,00m<sup>2</sup> e 2 pisos, numa superfície de pavimento total de 250,00m<sup>2</sup>.

Assim, o cenário possível passa por uma reabilitação, ou pela sua demolição e reconstrução, adaptando-se às novas técnicas e materiais de construção, de acordo com os parâmetros do Contrato de Urbanização.

## | Edifício

<b>Localidade</b>	<b>Ano de construção</b>
Carcavelos ID-27	1970 - 47 anos
<b>Nº total de frações</b>	<b>Área bruta total do edifício</b>
2	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Propriedade</b>	<b>Localiza-se em área de reabilitação urbana?</b>
Propriedade horizontal	Sim

## | Investimento e financiamento

<b>Custo das obras nas frações</b>	<b>Investimento nas partes comuns</b>
112.500,00 €	0,00 €
<b>Investimento total no edifício</b>	<b>Custo por m<sup>2</sup> do total do edifício</b>
112.500,00 €	450,00 €
<b>Duração das obras em meses</b>	<b>Percentagem máxima de financiamento</b>
12	90,00%
<b>Prazo de amortização em meses</b>	<b>Taxa de juro fixa indicativa</b>
180	2,90%

## | Identificação das frações

Fração	Utilização	Ocupação	Tipologia habitacional	Regime de renda
R/C	Habitação	Arrendada	T3	Renda condicionada
1º	Habitação	Arrendada	T3	Renda condicionada



## | Rendas das frações

Fração	Valor patrimonial tributário	Coefficiente de vetustez	Área bruta privativa	Permilagem	Renda existente	Renda máxima após reabilitação	Renda a praticar
R/C	81.010,00 €	1.00	125.00 m <sup>2</sup>	500.00‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
1º	81.010,00 €	1.00	125.00 m <sup>2</sup>	500.00‰	0,00 €	452,31 €	452,31 €
Total	-	-	250.00 m <sup>2</sup>	1000.00‰	-	-	904,62 €

**Despesas das frações**

Fração	IMI	Taxas municipais	Seguros	Condomínio	Imposto sobre rendimentos	Outros encargos	Total de encargos
R/C	308,00 €	0,00 €	100,00 €	150,00 €	0,00 €	0,00 €	558,00 €
1º	308,00 €	0,00 €	100,00 €	150,00 €	0,00 €	0,00 €	558,00 €
Total	616,00 €	0,00 €	200,00 €	300,00 €	0,00 €	0,00 €	1.116,00 €

## | Investimento

Fração	Elegível	Investimento por fração	Investimento total	Financiamento	Renda a praticar	Prestação mensal do empréstimo	Custos mensais do edifício	Custos mensais da fração	Total de encargos	Taxa de cobertura
R/C	Sim	56.250,00 €	56.250,00 €	50.625,00 €	452,31 €	346,26 €	0,00 €	46,50 €	392,76 €	115,20%
1º	Sim	56.250,00 €	56.250,00 €	50.625,00 €	452,31 €	346,26 €	0,00 €	46,50 €	392,76 €	115,20%
Total	-	112.500,00 €	112.500,00 €	101.250,00 €	904,62 €	692,52 €	0,00 €	93,00 €	785,52 €	115,20%

# AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO

União das Freguesias Carcavelos-Parede

# CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Coordenadas GPS \_\_\_\_\_ Nº de Registo: ARU35Q203205E11 Núcleo: N20 Nº do DPM: \_\_\_\_\_

Rua/Av./Pc.: Rua de Miosótis Nº: 87

Localidade: Carcavelos Código Postal: 2775 Carcavelos Freguesia antiga: Carcavelos

Nº de Pisos: 2 Nº de fracções: 1 Nº Caixa CMC/Arquivo: \_\_\_\_\_

Proprietário: \_\_\_\_\_



Edifício com sinais de abandono? Desconhecido Protecção do Edifício: Não classificado

Elementos funcionais	Anomalias	Ponderação	Pontuação
1. Substrato de paredes exteriores:	Ligeiras	20	80
1.1 Revestimentos de paredes exteriores:	Médias	10	30
2. Cobertura:	Médias	30	90
3. Elementos salientes:	Graves	15	30
4. Caixilharia e portas:	Ligeiras	10	40
5. Dispositivos de protecção contra queda:	Ligeiras	15	60
Total das pontuações:			330
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis:		100	
<b>Índice de anomalias:</b>			<b>3,30</b>

Nível de anomalias: Médias

### Obs:

Sujidades ou vegetação parasitária no guarda fogo em balaço, não comprometendo o escoamento d'águas.  
Chaminé e varanda com ataque biológico.  
Muro a tardoz a necessitar manutenção e conservação, fendilhado.

Condicionantes à Avaliação	
Verifica-se um elemento funcional "Cobertura" ou "Paredes exteriores" com nível "Grave"?	<u>Não</u>
Existe pelo menos um elemento funcional com nível "Muito Grave" ou pelo menos dois elementos funcionais com nível "Grave"?	<u>Não</u>
<i>Verificam-se indícios de danos estruturais?</i>	<u>Não</u>

Avaliação do Estado de Conservação: Aceitável Edifício degradado? Não Verificar em 2018

Inserido por: António Augusto Avaliado por: António Augusto Verificado por: \_\_\_\_\_

Inserido em: 08-09-2016 Avaliado em: 07-07-2016 Verificado em: \_\_\_\_\_

Alterado por : \_\_\_\_\_

Alterado em : \_\_\_\_\_

Dirigente: \_\_\_\_\_

Executivo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO  
União das Freguesias Carcavelos-Parede

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Nº de Registo: ARU35Q203205E11 Núcleo: N20 Localidade: Carcavelos  
Rua/Av./Pc.: Rua de Miosóti Nº: 87

Freguesia antiga: Carcavelos Reg. Predial Conservatória:  
Artº Rústico/Secção: / Artº Matricial Antigo: Artº Matricial Novo:

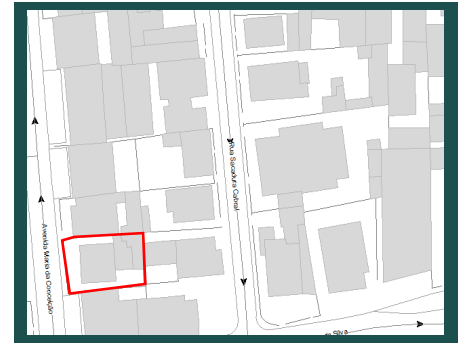


<b>IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO</b>	<b>ID: 28</b>
REGISTO CMC / DREU: N20 - Q204403 E10	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR: Mau	
NÍVEL DE ANOMALIAS: Médias	
Morada: Av. Maria da Conceição	nº 162

<b>DATA:</b> 15 de maio de 2017
<b>ARU:</b> 35
<b>LOCALIDADE</b> Carcavelos
<b>FREGUESIA</b> U. F. Carcavelos e Parede



<b>CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL FACE AO PDM</b>
O PDM de Cascais classifica esta propriedade, na sua totalidade, como solo urbano, e qualifica-a com a categoria de Espaço Residencial.
Aplicam-se ao solo urbano os artigos compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º do Regulamento do PDM e, especificamente para este caso, os art.º 63º, 66º, 67º e 68º desse mesmo regulamento.



<b>CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE</b>	
<i>As áreas do imóvel existente foram obtidas a partir de medições efetuadas na cartografia disponibilizada em SIG.</i>	
Morfologia: Moradia	Agrupamento: Isolada
Volumetria: 2 pisos	Pisos abaixo do solo: 0
Ano de Construção:	Licença de utilização:
Área da propriedade: 308,00 m²	Área de implantação: 130,00 m²
Superfície de pavimento: 220,00 m²	Uso / Funções: Habitação

<b>POTENCIAL URBANÍSTICO - SIMULAÇÃO CONSIDERANDO A EXISTÊNCIA DE PARÂMETROS DE DOMINÂNCIA</b>			
<b>AMPLIAÇÃO:</b> Sim	<b>DEMOLIÇÃO:</b> Parcial		
Existe a possibilidade de ampliação da superfície de pavimento da moradia existente, de acordo com o previsto no regulamento do PDM. Neste cenário fixou-se a superfície de pavimento total daí resultante, em 308,00 m².	A moradia em análise possui interesse arquitetónico relevante, pelo que não deve ser demolida na sua totalidade. Aceita-se a demolição interior e das paredes laterais, de modo a permitir uma ampliação nesse sentido. Já os anexos devem ser demolidos para libertar espaço de logradouro.		
<b>OS PARAMETROS E OS VALORES APRESENTADOS SÃO MERAMENTE INDICATIVOS E RESULTAM DE UMA SIMULAÇÃO QUE ESTABELECE UM CENÁRIO POSSÍVEL DENTRO DOS CONDICIONAMENTOS DO REGULAMENTO DO PDM DE CASCAIS.</b>			
Área do lote ou parcela: 308,00 m²	nº de pisos acima do solo: 2 + sótão habitável		
Superfície de pavimento: 308,00 m²	Existência de alinhamentos: sim		
nº de fogos: 3	Área máxima de impermeabilização: 184,80 m²		
Afastamentos:	fronteiro: o existente	tardoz: 6,00 m	laterais: 0,00 m
Dotação de estacionamento:	lugares privados:	Cedências:	espaços verdes:
	lugares públicos:		equipamento de utilidade pública:

<b>ANÁLISE DE RENTABILIDADE (FINANCIAMENTO PELO PROGRAMA RPA -HABITAÇÃO ACESSÍVEL) <sup>(1)</sup></b>						
$(V_{pt} = V_c \times A \times C_a \times C_l \times C_q \times C_v)$						
	<b>INVESTIMENTO NO EDIFÍCIO <sup>(2)</sup></b>	<b>RENDIMENTOS</b>		<b>ENCARGOS <sup>(3)</sup></b>		<b>TAXA DE COBERTURA</b>
	TOTAL	MENSAL	ANUAL	MENSAL	ANUAL	
TOTAL	138.600,00 €	1.091,43 €	13.097,16 €	977,69 €	11.732,28 €	111,60%
P/ Fogo	46.200,00 €	363,81 €	4.365,72 €	325,90 €	3.910,76 €	
Total por m²	450,00 €					
Taxa / Valor de financiamento	90%	124.740,00 €				
Imputável ao proprietário:		13.860,00 €				
Rendimento bruto: 9,45%			Retorno (anos): 11			
<b>1 - Estes cálculos foram obtidos a partir da aplicação disponível no site do IHRU, no pressuposto da obra durar 12 meses, a percentagem de financiamento ser a máxima de 90 %, a amortização do empréstimo ser realizada em 15 anos e a respetiva taxa de juro indicativa ser de 2,90 %.</b>						
<b>2 - Os valores apresentados referem-se à obra, projetos, taxas municipais e fiscalização</b>						
<b>3 - Os encargos apresentados são o somatório da amortização do empréstimo, valores de seguros, de manutenção e outros</b>						

<b>ESTIMATIVA DOS BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS</b>			
Vpt / Fogo: Estimado	IVA: 23.562,00 €	(dif.º 23%-6%)	IRS: 500,00 €
IMI / Fogo: 248,00 €	IMI: 3.720,00 €	3 fogos (isenção de 5 anos)	Subvenção: 5.000,00 €
			<b>VALOR TOTAL: 9.220,00 €</b>

**NOTA: TODOS OS VALORES SÃO CALCULADOS A TÍTULO DE ESTIMATIVA, NÃO TENDO FUNÇÃO VINCULATIVA.**



## 1. ENQUADRAMENTO NO PDM

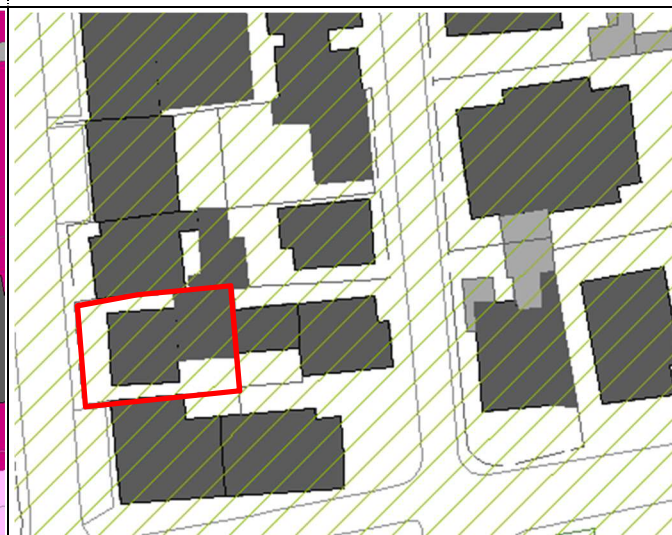
### ORDENAMENTO QUALIFICAÇÃO DO SOLO



ESPAÇO CENTRAL HISTÓRICO

### SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

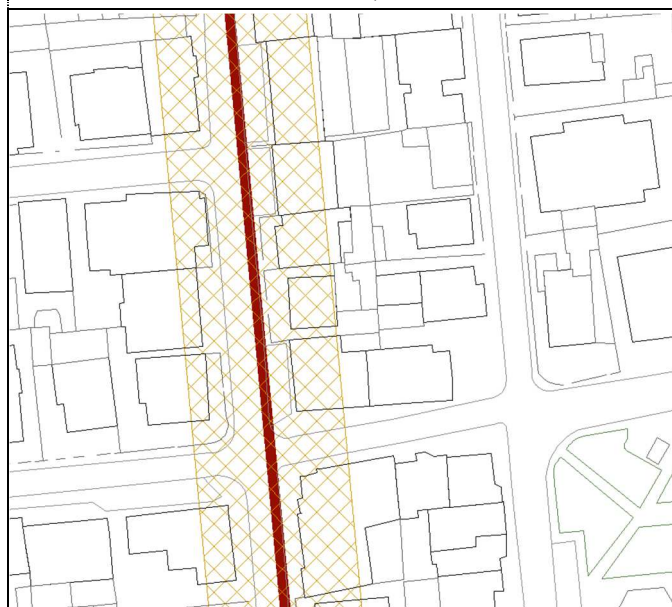
#### ÁREAS SUJEITAS A SUSCETIBILIDADES E A PERIGOS NATURAIS, ANTRÓPICOS E TECNOLÓGICOS



SUSCETIBILIDADE MODERADA AO PERIGO DE SISMO

- 1.1 A parcela de terreno em questão está totalmente inserida em solo urbano, ao qual se aplicam todos os art.º compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º, inclusive, do Regulamento do PDM, e está totalmente abrangida pela categoria de Espaço Central Histórico, ao qual se aplicam os art.º 63º, 66º e 67º do Regulamento do PDM.
- 1.2 Quanto a “Serviços Administrativos e Restrições de Utilidade Pública”, é abrangida por 2 situações:
- 1.2.1 Pela Suscetibilidade Moderada ao perigo de Sismo, relativa às “Áreas Sujeitas a Suscetibilidades e a Perigos Naturais, Antrópicos e Tecnológicos”, à qual se aplicam os art.º 20º e 21º do Regulamento do PDM, e;
- 1.2.2 Pela servidão ao traçado base proposto para o Transporte Público em Sítio Próprio (TPSP), ao qual se aplicam os nº 3 e 4 do art.º 107º (Espaço Canal) do Regulamento do PDM.

### ANEXO II DO PDM PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO



- TPSP - TRAÇADO BASE
- TPSP - SERVIDÃO

## 2. POTENCIAL URBANÍSTICO – CENÁRIO POSSÍVEL

A aplicação dos parâmetros de edificabilidade, previstos no regulamento do PDM para esta categoria de espaço, passa por uma análise à morfotopologia dominante na frente de rua, entre duas perpendiculares à mesma.

Neste caso, a análise é feita na R. Maria da Conceição, onde a dominância é estabelecida pelo número de pisos (3), pelo uso habitacional, verificados nos edifícios confinantes (ver figura 1 na página seguinte).

O imóvel em questão ocupa cerca de 40% da parcela de terreno em que se encontra, e tem 2 pisos, apresentando características patrimoniais com interesse, pelo que se recomenda a sua manutenção, em particular da sua fachada principal.

O cenário possível poderá passar por uma ampliação, que poderá ser concretizada ao nível do ajustamento da implantação, lateralmente absorvendo parte das empenas dos edifícios confinantes, salvaguardando a leitura da fachada principal, e a tardoz com a recomposição dessa fachada, assegurando um logradouro com área permeável de 20%.

Dada a volumetria dominante no arruamento, será admissível igualmente o aproveitamento do sótão para habitação, desde que sejam preservadas as características fundamentais da construção que se pretende seja mantida.

Assim, a superfície de pavimento total poderá ascender aos 308,00 m<sup>2</sup>, distribuídos por dois pisos + sótão e podendo constituir até 3 unidades de utilização.



**Figura 1**

Planta de localização do existente



## | Edifício

<b>Localidade</b>	<b>Ano de construção</b>
Carcavelos ID-28	1950 - 67 anos
<b>Nº total de frações</b>	<b>Área bruta total do edifício</b>
3	308,00 m <sup>2</sup>
<b>Propriedade</b>	<b>Localiza-se em área de reabilitação urbana?</b>
Propriedade horizontal	Sim

## | Investimento e financiamento

<b>Custo das obras nas frações</b>	<b>Investimento nas partes comuns</b>
138.600,00 €	0,00 €
<b>Investimento total no edifício</b>	<b>Custo por m<sup>2</sup> do total do edifício</b>
138.600,00 €	450,00 €
<b>Duração das obras em meses</b>	<b>Percentagem máxima de financiamento</b>
12	90,00%
<b>Prazo de amortização em meses</b>	<b>Taxa de juro fixa indicativa</b>
180	2,90%

## | Identificação das frações

Fração	Utilização	Ocupação	Tipologia habitacional	Regime de renda
A	Habitação	Arrendada	T2	Renda condicionada
B	Habitação	Arrendada	T2	Renda condicionada
C	Habitação	Arrendada	T2	Renda condicionada

## Rendas das frações

Fração	Valor patrimonial tributário	Coefficiente de vetustez	Área bruta privativa	Permilagem	Renda existente	Renda máxima após reabilitação	Renda a praticar
A	65.160,00 €	1.00	104.00 m <sup>2</sup>	334.00‰	0,00 €	363,81 €	363,81 €
B	65.160,00 €	1.00	104.00 m <sup>2</sup>	334.00‰	0,00 €	363,81 €	363,81 €
C	65.160,00 €	1.00	100.00 m <sup>2</sup>	332.00‰	0,00 €	363,81 €	363,81 €
Total	-	-	308.00 m <sup>2</sup>	1000.00‰	-	-	1.091,43 €

**Despesas das frações**

Fração	IMI	Taxas municipais	Seguros	Condomínio	Imposto sobre rendimentos	Outros encargos	Total de encargos
A	248,00 €	0,00 €	100,00 €	150,00 €	0,00 €	0,00 €	498,00 €
B	248,00 €	0,00 €	100,00 €	150,00 €	0,00 €	0,00 €	498,00 €
C	248,00 €	0,00 €	100,00 €	150,00 €	0,00 €	0,00 €	498,00 €
Total	744,00 €	0,00 €	300,00 €	450,00 €	0,00 €	0,00 €	1.494,00 €

## Investimento

Fração	Elegível	Investimento por fração	Investimento total	Financiamento	Renda a praticar	Prestação mensal do empréstimo	Custos mensais do edifício	Custos mensais da fração	Total de encargos	Taxa de cobertura
A	Sim	46.800,00 €	46.800,00 €	42.120,00 €	363,81 €	288,09 €	0,00 €	41,50 €	329,59 €	110,40%
B	Sim	46.800,00 €	46.800,00 €	42.120,00 €	363,81 €	288,09 €	0,00 €	41,50 €	329,59 €	110,40%
C	Sim	45.000,00 €	45.000,00 €	40.500,00 €	363,81 €	277,01 €	0,00 €	41,50 €	318,51 €	114,20%
Total	-	138.600,00 €	138.600,00 €	124.740,00 €	1.091,43 €	853,19 €	0,00 €	124,50 €	977,69 €	111,60%

# AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO

União das Freguesias Carcavelos-Parede

# CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Coordenadas GPS \_\_\_\_\_ Nº de Registo: Q204403E10 Núcleo: N20 Nº do DPM: \_\_\_\_\_

Rua/Av./Pc.: Avenida Maria da Conceição, Casa Saraiva de Lima Nº: 162

Localidade: Carcavelos Código Postal: 2775-605 Carcavelos Freguesia antiga: Carcavelos

Nº de Pisos: 2 Nº de fracções: 2 Nº Caixa CMC/Arquivo: Não tem

Proprietário: Identificado



Edifício com sinais de abandono? Parcial Protecção do Edifício: Não classificado

Elementos funcionais	Anomalias	Ponderação	Pontuação
1. Substrato de paredes exteriores:	Ligeiras	20	80
1.1 Revestimentos de paredes exteriores:	Graves	10	20
2. Cobertura:	Graves	30	60
3. Elementos salientes:	Médias	15	45
4. Caixilharia e portas:	Médias	10	30
5. Dispositivos de protecção contra queda:	Ligeiras	15	60
Total das pontuações:			295
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis:		100	
<b>Índice de anomalias:</b>			<b>2,95</b>

Nível de anomalias: Médias

### Obs:

Catálogo de Inventário-Nível I – ID1048 (antigo PDM).  
Em Julho/2014, foi observado o edifício e verificou-se que foi submetido a obras entre 2012 e 2013 (manutenção/conservação) ao nível dos paramentos e cobertura. Contudo, nesta data, aparenta revestimentos em falta, pintura com ataque de agentes biológicos e cobertura indiciando infiltrações.  
Cablagens pelo exterior.  
Muro com fendilhação e desaparecimento.

Condicionantes à Avaliação	
Verifica-se um elemento funcional "Cobertura" ou "Paredes exteriores" com nível "Grave"?	<u>Sim</u>
Existe pelo menos um elemento funcional com nível "Muito Grave" ou pelo menos dois elementos funcionais com nível "Grave"?	<u>Sim</u>
Verificam-se indícios de danos estruturais?	<u>Não</u>

Avaliação do Estado de Conservação: Mau Edifício degradado? Sim Verificar em 2017

Inserido por: Luísa Machado Avaliado por: António Augusto e José Bacelar Verificado por: \_\_\_\_\_

Inserido em: 22-01-2008 Avaliado em: 29-09-2015 Verificado em: \_\_\_\_\_

Alterado por: António Augusto

Alterado em: 21-10-2015

Dirigente: \_\_\_\_\_

Executivo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO  
União das Freguesias Carcavelos-Parede

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Nº de Registo: Q204403E10 Núcleo: N20 Localidade: Carcavelos  
Rua/Av./Pc.: Avenida Maria da Conceição, Casa Saraiva de Lima Nº: 162

Freguesia antiga: Carcavelos Reg. Predial Conservatória: \_\_\_\_\_  
Artº Rústico/Secção: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Artº Matricial Antigo: 02305 Artº Matricial Novo 03314

