



Relatório de Avaliação

Loteamento

Cerro da Piedade (Futuro loteamento com 23 lotes para MUI)
Albufeira

ELABORADO PARA:

DECISÃO PARTICULAR

MANDARINE, LDA

Ref.ª Cliente: AVA 2024 IM-3343

N/ Ref.ª: 012735038

21 de novembro de 2024

Avaliação para: DECISÃO PARTICULAR **Ref. Interna:** 012735038
Cliente: MANDARINE, LDA **Ref. Cliente:** AVA 2024 IM-3343
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 21 de novembro de 2024

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Imóvel: Loteamento
Concelho: ALBUFEIRA **Valorização do Imóvel no Estado Atual:**
Valor de Mercado: _____
(cinco milhões e oitocentos e quarenta e dois mil trezentos Euros) **5 842 300 €**

CONDICIONANTES DO VALOR

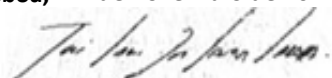
O valor atribuído pressupõe que o projeto apresentado, terá parecer positivo por parte de município.

CERTIFICADO DO PERITO AVALIADOR

Certificamos que:

1. O presente relatório foi elaborado com respeito pelos requisitos de conteúdo e de estrutura constantes no Anexo da Lei 153/2015 de 14 de Setembro e de acordo com as Normas Profissionais presentes no "RICS Valuation, Global Standards 2022", que incorpora as Normas Internacionais de Avaliação do IVSC, de 2024, publicadas pelo RICS ("The Royal Institution of Chartered Surveyors").
2. A avaliação foi realizada por perito avaliador inscrito na CMVM, designadamente, Registo na CMVM n.º PAI/2016/0160 com Seguro de Responsabilidade Civil da seguradora Fidelidade, que cobre a sua atividade, com o número de apólice RC63792306 e com validade até 01/06/2025.
3. O perito não está abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no art. 19.º da Lei 153/2015.
4. O perito avaliador possui as competências e experiência profissional adequadas ao desempenho das respetivas funções.
5. Procedemos a uma inspeção do imóvel e da sua envolvente específica.
6. Não foi realizado ou obtido qualquer ensaio estrutural e não foram confirmadas a estanquidade e continuidade das redes de gás, eletricidade, águas e saneamento. Também não investigámos as condições ou a estabilidade do solo.
7. Os nossos honorários não estão dependentes das conclusões do presente relatório.
8. As análises e conclusões estão limitadas pelos pressupostos considerados.
9. Não nos responsabilizamos pela veracidade das informações técnicas e legais fornecidas para a execução do presente relatório.
10. O relatório foi elaborado para uso exclusivo do cliente, sendo a sua publicação ou reprodução interdita sem autorização.
11. A presente avaliação foi efetuada no pressuposto que o imóvel se encontra livre de quaisquer ónus, encargos ou compromissos, para além dos indicados no presente relatório, que está licenciado para o uso a que se destina e que o mesmo reúne condições para ser transacionado.
12. Todos os pressupostos e condições do presente trabalho foram acordados previamente com o cliente.
13. Todos os procedimentos inerentes à avaliação estão em conformidade com a legislação nacional aplicável e com as IVS – International Valuation Standards.

Lisboa, 21 de novembro de 2024



José Carlos Calado

Registo na CMVM n.º PAI/2018/0007

Avaliação para: DECISÃO PARTICULAR **Ref. Interna:** 012735038
Cliente: MANDARINE, LDA **Ref. Cliente:** AVA 2024 IM-3343
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 21 de novembro de 2024

1. Finalidade da Avaliação

É objetivo do presente relatório fornecer informação objetiva e rigorosa relativamente ao melhor valor que poderia ser obtido, caso o imóvel fosse alienado ou arrendado no momento da avaliação, em condições normais de mercado de acordo com a definição de "Open Market Value" (Presumível Valor de Transacção em mercado aberto, vulgo, Valor de Mercado), que define "o montante estimado, pelo qual um bem pode ser transacionado à data da avaliação, entre um comprador e um vendedor com interesses equivalentes na operação, após apropriada exposição no mercado, onde cada uma das partes tenha agido com conhecimento, de forma prudente e sem coação."

2. Identificação do Imóvel

Imóvel: Loteamento **Estado:** Novo **Tipologia:** _____

Distrito: FARO **Concelho:** ALBUFEIRA

Freguesia: UF de Albufeira e Olhos de Água

Morada: Cerro da Piedade (Futuro loteamento com 23 lotes para MUI)

Localidade: Albufeira **Código Postal:** 8200 - 001

Confrontações:

Norte:	<u>Herdeiros de Gertrudes do Carmo Martins</u>
Sul:	<u>Caminho</u>
Nascente:	<u>Antero Policarpo</u>
Poente:	<u>Caminho</u>

Prédio: Urbano

Letra(s) "PH": ---

Matriz(es): R22 Secção AG

Descrição CRP: Albufeira - 16777/20110621

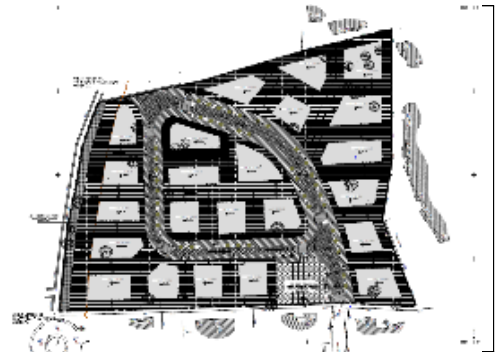
Finalidade: Habituação

Lic. Utilização: N. Aplicável

Proprietário: MANDARINE, LDA

Coordenadas: Latit.: 37.089210° ; Long.: -8.263492°

Foto:



3. Descrição do Imóvel

Descrição geral:

Terreno com 26.800m² atualmente com projeto em fase de apreciação camarária para infraestruturização de loteamento a constituir 23 lotes de terreno destinados a moradias unifamiliares.

Os lotes a constituir vão possuir áreas ente os 735 e os 1190 m²

Terrenos / Lotes / Imóveis em Construção:

Projeto Aprovado: Não N.º: _____ Alvará Loteamento: _____ N.º: _____
 Licença Construção: Não N.º: _____ % de Obra concluída: 0,0

Aptidão face aos Instrum. de Gestão territorial (PDM, PP, etc.), PIP (Pedido Informação Prévia) ou Alvará:

O prédio em apreço encontra-se inserido no Plano de urbanização da cidade de Albufeira (PUCA) - zonamento SUEH –T1.

Foi apresentado projeto do loteamento previsto (sem evidências de aprovação camarária). O quadro síntese apresentado, remete para uma área de construção média de 450 m² para cada um dos lotes. Presume-se que a área prevista incluía áreas acessórias, nomeadamente área em cave.

Avaliação para: DECISÃO PARTICULAR **Ref. Interna:** 012735038
Cliente: MANDARINE, LDA **Ref. Cliente:** AVA 2024 IM-3343
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 21 de novembro de 2024

4. Características da Envolvente

Caracterização da Zona: Zona residencial maioritária/ de 2ª habitação, sobranceira a marina de Albufeira
Infra-estruturas Urb.: Totais, exceto rede de gás
Possibilidade de Desenvolvimento Urbanístico: Zona de expansão
Localização: Boa **Envolvente:** Boa
Facilidade de Acesso: Boa **Transportes Públicos:** Boa
Facilidade Estacionamento: Razoável **Serviços na Proximidade:** Boa
Enquadramento Paisagístico: Bom **Valor Comercial:** Bom

Breve Caracterização e Fatores de Valorização e Desvalorização:

Valorização - Vistas desafogadas (Mar e marina), oferta reduzida de terreno com capacidade construtiva;
 Desvalorização - Nada a assinalar

5. Áreas do Imóvel

Identificação da Área:	Área:
Área global de terreno	26 800 m ²
ABC Potencial (Edificação de moradias unifamiliares)	10 350 m ²
	m ²
	m ²
	m ²
	m ²

Áreas baseadas em: Documentação fornecida (CPR, CRP e projeto de loteamento sem evidências de aprovação)

Observações / Discrepâncias Verificadas:

6. Análise de Mercado

Procedeu-se à análise dos valores da oferta mais comparável com o imóvel em apreço, situada na envolvente do mesmo.

VER QUADRO DE PROSPECÇÃO DE MERCADO EM ANEXO

Análise do Mercado Imobiliário - Procura Vs Oferta:

Mercado até presente data tem se apresentado dinâmico, situação que se reflete nos valores de mercado, no entanto segundo os mediadores locais tem se assistido ultimamente numa diminuição na procura.

Facilidade de Comercialização do Imóvel: Boa **Capacidade de Manter o Valor:** Razoável

Avaliação para: DECISÃO PARTICULAR **Ref. Interna:** 012735038
Cliente: MANDARINE, LDA **Ref. Cliente:** AVA 2024 IM-3343
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 21 de novembro de 2024

7. Metodologia

Documentação fornecida que serviu de base para a avaliação:

<u>Caderneta(s) Predial(ais)</u>	<u>Projeto de loteamento sem evidências de aprovação</u>
<u>Descrição(ões) na Conservatória do Registo Predial</u>	<u></u>
<u></u>	<u></u>

Bases de Valor:

Valor de Mercado: Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionado entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação (IVS).

Metodologias usadas:

Fundamentação da Escolha: Utilizámos o método de mercado porque existe um mercado ativo e comparável.
Utilizámos o método do custo - variante involutiva por se tratar de um imóvel para desenvolvimento.

Método Comparativo - Este método fundamenta-se no conhecimento do mercado local e dos valores pelos quais se têm vindo a transacionar as propriedades análogas à que se pretende avaliar. O valor do imóvel é determinado por comparação com outros semelhantes, de que são conhecidos os valores de oferta ou transação no mercado imobiliário. Utilizou-se este método porque se verificou a existência de um mercado imobiliário ativo. No entanto, a sua aplicação pressupõe obtenção de informação suficiente, adequada, atual, uniforme e fidedigna. Procedeu-se à homogeneização dos dados recolhidos, tornando possível a comparação de imóveis que entre si apresentam características diversas. Este processo consiste em identificar os fatores de valorização do mercado (todos os fatores presentes no mercado que provocam a alteração de valor), quantificá-los e por último, corrigir as amostras.

Método do Custo - Variante Involutiva. Neste método consideram-se todos os custos e receitas envolvidos na execução do empreendimento imobiliário. É aplicado na estimativa do valor de bens imobiliários com um valor potencial, ou seja, cujo valor poderá ser substancialmente superior se forem investidos capitais de modo a promover a sua alteração ou ampliação.

Adotou-se uma abordagem dinâmica: Na obtenção do valor atual do empreendimento, utilizou-se um **Discounted Cashflow**, considerando a atualização dos valores há medida em que vão ocorrendo no tempo, com base numa taxa de atualização adequada.

Utilizaram-se preços constantes: os valores do "cash-flow" em cada período de tempo, são estimados admitindo uma inflação generalizada ou homotética (todos os preços variam à mesma taxa). Foi usada uma taxa de atualização determinada a partir da taxa de iliquidez (tendo como referência as taxas de juro líquidas de produtos sem risco), adicionada de um prémio de risco adequado.

Definição de Áreas:

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

Habituação:

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

Avaliação para: DECISÃO PARTICULAR **Ref. Interna:** 012735038
Cliente: MANDARINE, LDA **Ref. Cliente:** AVA 2024 IM-3343
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 21 de novembro de 2024

8. Avaliação

Método de Mercado

VER QUADRO DE AVALIAÇÃO EM ANEXO

Método do Rendimento

VER QUADRO DE AVALIAÇÃO EM ANEXO

Método do Custo - Variante Involutiva

Todos os pressupostos utilizados e cálculos efetuados na excução deste método de avaliação encontram-se discriminados em quadro anexo, parte integrante do presente Relatório de Avaliação.

Valor total: 5 842 300 €

9. Pressupostos Especiais / Observações

A operação de loteamento em análise incide sobre 1 prédio rústico com uma área de terreno total de 26.800m², no qual a operação de loteamento que corresponde a 23 lotes para moradias unifamiliares com piscina que terão áreas de implantação de 280m² e de construção de 450m² e com o nº máximo de 2 pisos acima do solo e de 1 abaixo do solo.

O terreno pela sua localização na encosta de um cerro, apresenta uma morfologia acidentado, sendo que implantação das moradias serão em socalque o que permitirá que todas disponham de vistas panorâmicas sobre a marina e o mar.

Trata-se de uma zona residencial/turística de condomínios fechados, de moradias unifamiliares, maioritariamente de 2ª habitação, direcionado para o segmento alto. Zona bem servida em termos de comércio e serviços. Boas acessibilidades com fácil acesso as principais vias da região, tais como a EN125 e a A22.

Segundo as declarações dos nossos interlocutores, e comprovativo fornecido, o projeto da operação de loteamento deu entrada na Câmara Municipal a 10/09/2024, tendo dado origem ao registo nº E-CMA/2024/53619, encontrando-se em fase final de apreciação.

Segundo os nossos interlocutores já se encontram em fase de consulta para realização das obras de infraestruturação, sendo que prevêm que os custos da mesma seja de 1.000.000€, acrescido de IVA, valor na nossa opinião baixo face aos atuais valores para esse tipo de trabalho.

O custo estimado para estes trabalhos, teve por base os custos médios praticados, atendendo aos trabalhos e quantidades previstos para dotar o empreendimento de todas as condições previstas em projeto.

GAV 4614657

QUADRO DE AVALIAÇÃO - VÁRIOS FOGOS / FRAÇÕES / PRÉDIOS

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				ÁREAS DO IMÓVEL		MÉTODO DE MERCADO			VALORES DO IMÓVEL		
						Valores Unitários		Valor de Mercado			
Tipo de Imóvel	Descrição Predial	Artigo Matricial	Identif Lote	Terreno (m²)	Bruta Construção (m²)	Terreno (m²)	Bruta Construção (m²)		Valor de Mercado	Valor de Mercado após conclusão de obras de infraestruturação (€)	Valor Unitário (€/m² ABC)
Lote	16777	67SecAG	1	806	450	625		503 750	503 800	1 120	625
Lote	16777	67SecAG	2	808	450	625		505 125	505 100	1 122	625
Lote	16777	67SecAG	3	861	450	625		537 906	537 900	1 195	625
Lote	16777	67SecAG	4	963	450	600		577 590	577 600	1 284	600
Lote	16777	67SecAG	5	1 136	450	575		653 200	653 200	1 452	575
Lote	16777	67SecAG	6	806	450	625		503 563	503 600	1 119	625
Lote	16777	67SecAG	7	770	450	615		473 243	473 200	1 052	615
Lote	16777	67SecAG	8	768	450	615		472 259	472 300	1 050	615
Lote	16777	67SecAG	9	895	450	625		559 375	559 400	1 243	625
Lote	16777	67SecAG	10	803	450	625		501 875	501 900	1 115	625
Lote	16777	67SecAG	11	927	450	600		556 200	556 200	1 236	600
Lote	16777	67SecAG	12	1 050	450	575		603 750	603 800	1 342	575
Lote	16777	67SecAG	13	1 115	450	575		641 125	641 100	1 425	575
Lote	16777	67SecAG	14	1 190	450	575		684 250	684 300	1 521	575
Lote	16777	67SecAG	15	1 014	450	575		583 050	583 100	1 296	575
Lote	16777	67SecAG	16	735	450	625		459 375	459 400	1 021	625
Lote	16777	67SecAG	17	875	450	625		546 875	546 900	1 215	625
Lote	16777	67SecAG	18	935	450	600		561 000	561 000	1 247	600
Lote	16777	67SecAG	19	840	450	625		525 000	525 000	1 167	625
Lote	16777	67SecAG	20	770	450	615		473 550	473 600	1 052	615
Lote	16777	67SecAG	21	751	450	615		462 111	462 100	1 027	615
Lote	16777	67SecAG	22	817	450	625		510 313	510 300	1 134	625
Lote	16777	67SecAG	23	840	450	625		525 000	525 000	1 167	625
TOTAIS				20 474	10 350			12 419 483	12 419 800		

OBSERVAÇÕES

MÉTODO DO CUSTO - VARIANTE INVOLUTIVA - QUADROS DE ÁREAS, CUSTOS E RECEITAS

Custos Diretos de Construção	Áreas (m ²)	Valor Unitário (€/m ²)	Valor (€)
Infraestruturação de 23 lotes	26 800	100	2 680 000
(destinados a Moradias unifamiliares)			-
			-
			-
			-
			-
			-
			-
TOTAL			2 680 000

Características do projeto			
Área Total de Terreno	26 800		
Cedências ao Domínio Público	0		
Área de Implantação	6 440		
Área de ABC acima do solo	10 350	Índice Const.:	0,39
Área Total de ABC	10 350	Índice Const.:	0,39

Receitas	ABP/ABL (m ²) ou LE. (Un)	Método de Mercado		Método do Rendimento				Valor (€)
		Unitário (€/m ² ou €/un)	Valor (€)	Unitário (€/m ² ou €/un)	Renda Mensal	Encargos	Yield	
Venda de 23 Lotes infraestruturados	20 474	607	12 419 483		-			
(destinados a Moradias unifamiliares)			-		-			
			-		-			
TOTAL			12 419 483					0

Valor adotado (€)
12 419 483
-
-
12 419 483

MÉTODO DO CUSTO - VARIANTE INVOLUTIVA - DCF

DISCOUNTED CASHFLOW		Semestre 1	Semestre 2	Semestre 3	Semestre 4	Semestre 5	Semestre 6	Semestre 7	Semestre 8	Semestre 9	Semestre 10							
Preços constantes																		
CUSTOS												TOTAIS						
-FASEAMENTO NO TEMPO-																		
Aquisição do Terreno																		
Taxas e Emolumentos (IMT, Imposto de Selo, Escritura, Registos, etc.)																		
		0 m² ABC	0 m² ABC	0 m² ABC	0 m² ABC	0 m² ABC	0 m² ABC	0 m² ABC	0 m² ABC	0 m² ABC	0 m² ABC							
Infraestruturação de 23 lotes (destinados a Moradias unifamiliares)				50%	50%							0%						
Faseamento global da obra		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%						
Infraestruturação de 23 lotes (destinados a Moradias unifamiliares)				1 340 000	1 340 000							0%						
												100%						
												0%						
												0%						
Sub-total 1		-	-	1 340 000	1 340 000	-	-	-	-	-	-	2 680 000						
- CUSTOS INDIRETOS -																		
		70%			30%							100%						
Projectos: Loteamento, Arquitectura e Especialidades	3,50%	65 660			28 140							93 800						
		10%	70%		20%							100%						
Taxas Municipais e Licenças	4,50%	12 060	84 420		24 120							120 600						
		0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%						
Encargos de Fiscalização, Admin. e Gestão	4,00%	0	0	53 600	53 600	0	0	0	0	0	0	107 200						
		0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%						
Imprevistos	4,00%	0	0	53 600	53 600	0	0	0	0	0	0	107 200						
		0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%						
Sub-total 2	16,00%	77 720	84 420	107 200	159 460	0	0	0	0	0	0	428 800						
Custo Médio de Construção por m² de ABC Acima do Solo (sem obras de urbanização)												300,00 €/m² ABC						
Custo Médio de Construção por m² de ABC Acima do Solo (com obras de urbanização)												300,00 €/m² ABC						
Promoção / Comercialização / Publicidade	6,15%	0%	0%	4%	33 209	9%	66 417	22%	166 043	26%	199 252	26%	199 252	13%	99 626	-	-	763 798
																		100%
Sub-total 3	6,15%	-	-	33 209	66 417	166 043	199 252	199 252	199 252	99 626	-	-	763 798					
TOTAL DE CUSTOS		77 720	84 420	1 480 409	1 565 877	166 043	199 252	199 252	199 252	99 626	-	-	3 872 598					

VENDAS/RECEITAS											TOTAIS
Venda de 23 Lotes infraestruturados			1	2	5	6	6	3			23
			4%	9%	22%	26%	26%	13%			100%
	-	-	539 978	1 079 955	2 699 888	3 239 865	3 239 865	1 619 933	-	-	12 419 483
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
* Distribuição das Receitas	0%	0%	4%	9%	22%	26%	26%	13%	0%	0%	100%
* Unidades Comercializadas	-	-	1	2	5	6	6	3	-	-	24
* TOTAL DE RECEITAS	-	-	539 978	1 079 955	2 699 888	3 239 865	3 239 865	1 619 933	-	-	12 419 483
* Resultado Bruto do Exercício	-77 720	-84 420	-940 431	-485 922	2 533 845	3 040 613	3 040 613	1 520 307	0	0	8 546 885
* SALDO ANUAL	-77 720	-84 420	-940 431	-485 922	2 533 845	3 040 613	3 040 613	1 520 307	0	0	8 546 885
* SALDO ANUAL (ATUALIZADO)	-74 442	-77 450	-826 394	-408 991	2 042 743	2 347 912	2 248 891	1 077 024	0	0	6 329 300

TAXA DE ATUALIZAÇÃO SEMESTRAL	4,40%
*VALOR ATUAL LÍQUIDO DO PROJETO (VAL)	6 329 300,00
*ENCARGOS COM AQUISIÇÃO (IMT, IS, ESCRITURA, Etc.)	487 000,00
* VALOR DO TERRENO NO ESTADO ATUAL	5 842 300,00

RÁCIOS	Área de Terreno (m²)	Valor / m² de Terreno	ABC acima do solo (m²)	Valor / m² ABC acima do solo	N.º Fogos Habitacionais	N.º Unidades Comerciais e Serviços	Valor / Fogo ou Unidade
	26 800	218	10 350	564	24	0	243 429

Determinação da Taxa de Atualização

Tal como as EVS 2020 referem no seu ponto 7.30: *Ao estimar o Valor de Mercado através de um modelo DCF explícito, é difícil para o avaliador encontrar uma taxa de atualização apoiada pelo mercado ou quaisquer outras variáveis-chave no fluxo de caixa. Tal avaliação pode ser muito subjetiva. Assim, os avaliadores têm de fazer alguns pressupostos razoáveis para construir o fluxo de caixa mais provável e calcular a taxa de atualização que acreditam que um comprador típico da propriedade em questão aplicaria.*

A taxa de atualização visa atualizar valores monetários futuros, isto é, procura determinar os seus valores no momento atual. Na presente avaliação considerámos que a análise se efetua a preços constantes, isto é, os preços do ano-base. Assim a taxa de atualização utilizada exclui alterações puramente inflacionárias ou deflacionárias no nível geral dos preços.

Os investimentos encerram dois aspetos principais: rentabilidade e risco.

Esta relação, assenta no princípio de que o retorno potencial de um investimento aumenta com um acréscimo, diretamente proporcional, do risco. Ou seja, qualquer investidor racional exigirá maiores rentabilidades ou rendibilidades para recompensar maiores riscos e atualizará os montantes futuros a receber e a despende com base numa taxa de atualização mais elevada.

A taxa de atualização pode ser calculada através do **modelo CAPM**, que é representado pela equação:

$$E(Ri) = Rf + [E(Rm) - Rf] \times \beta i$$

Sendo:

E(Ri) = retorno esperado do ativo ou taxa de desconto;

Rf = taxa livre de risco, taxa de iliquidez ou *free risk rate*;

E(Rm) = retorno esperado da carteira de mercado que entendemos poder ser equivalente ao ERP - Equity Risk Premium de Portugal

βi = risco sistemático do ativo;

Nota: O prémio de risco de mercado (Market Risk Premium - MRP ou E(Rm)) descreve em termos gerais os rendimentos adicionais acima da taxa sem risco que os investidores exigem quando colocam uma carteira de activos em risco no mercado. Isto incluiria o universo de activos investíveis, incluindo acções, obrigações, bens imobiliários, etc.

O prémio de risco do capital próprio (ERP - Equity Risk Premium) analisa de forma mais restrita apenas o excesso de rentabilidade do capital próprio em relação à taxa sem risco. Dado que o prémio de risco do mercado é mais amplo e mais diversificado, o prémio de risco do capital próprio, por si só, tende a ser maior.

Por uma questão prudencial, no presente modelo fazemos equivaler E(Rm) a ERP.

Por outro lado, as EBVS introduzem um fator adicional alfa (α) ou Re (risco específico) que reflete o risco específico da atividade e do imóvel, caso se justifique a sua aplicação, nos termos da EBVG2. Assim teremos a seguinte formulação:

$$E(Ri) \text{ ajustado} = Rf + [E(Rm) - Rf] \times \beta i + \alpha$$

Sendo:

E(Ri) ajustado = retorno esperado do ativo ou taxa de desconto;

Rf = taxa livre de risco, taxa de iliquidez ou *free risk rate*;

E(Rm) = retorno esperado da carteira de mercado no contexto nacional que fizemos equivaler ao ERP

βi = risco sistemático do ativo no contexto da Europa Ocidental.

α ou Re = Fator corretivo específico do ativo no mercado no qual está inserido

Rf:	2,12%	Média Rendibilidade das OT's a 10 anos (últimos 10 anos: 2014 a 2023)
E(Rm):	7,89%	Equity Risk Premium para Portugal
βi :	1,55	Real Estate (Development)*
α :	0,00%	Fator corretivo que leva o risco específico do ativo no mercado no qual está inserido.

Justificação do Rf adotado

Usualmente na teoria financeira usáramos o último valor da OT a 10 anos, refletindo a tendência do mercado atual. No entanto os peritos optaram por utilizar a média dos últimos 10 anos, admitindo que, no imobiliário e em consequência da repetição de ciclos fará mais sentido considerar o comportamento histórico passado e séries mais longas (prevendo-se que eventualmente se voltará a repetir no futuro).

Justificação do fator Beta

Average Unlevered Beta - Este é o Beta do sector, não alavancado pelo rácio dívida/capital próprio do valor de mercado para o sector.

Total Unlevered Beta - Beta do mercado / Correlação entre a atividade e o mercado. Esta medida é equivalente a dividir o desvio padrão da atividade ou sector pelo desvio padrão do mercado. Para um investidor não diversificado, pode ser uma melhor medida de risco do que o beta tradicional do mercado. É útil para calcular o custo do capital próprio numa análise de ativos não diversificados.

Utilização do Beta - De acordo com as definições supracitadas, o Average Unlevered Beta reflete o risco de um ativo, de um determinado setor e região, num mercado maduro e diversificado, enquanto o total unlevered beta considera o risco adicional que o mesmo ativo poderá ter num mercado não maduro e pouco diversificado. Assim, somos da opinião que o average unlevered beta deve definir o limite mínimo do risco do ativo, no respetivo setor e região, e o total unlevered beta o risco máximo desse ativo no setor e região onde se insere. **Cabe ao perito identificar, dentro destes limites e do seu conhecimento de mercado, qual o risco associado ao ativo.**

Justificação do fator α tendo por base as EVS 2020 - II. Metodologias de Avaliação, pontos 7.30 a 7.40 e, por similaridades as EVSB pontos 4.2.3 e 4.6:

Como o CAPM faz parte da teoria do mercado de capitais, os títulos são considerados detidos numa carteira perfeitamente diversificada, o que não é o caso na avaliação de um ativo imobiliário específico, portanto, a fórmula CAPM precisa ser ajustada adicionando o risco específico conhecido como fator "alfa" (α).

O fator de risco específico reflete não só a diferença de risco entre uma grande carteira de ativos diversificada e a de um caso específico, mas também outras componentes de risco específicas, como o risco de iliquidez ou operacional.

Fonte: Aswath Damodaran

<http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>

Em conclusão:

$$E(Ri) \text{ ajustado} = Rf + [E(Rm) - Rf] \times \beta i + \alpha$$

$$E(Ri) \text{ ajustado} = 11,06\%$$

Conversão da Taxa Nominal em Real

$$(1 + \text{TAXA NOMINAL}) = (1 + \text{TAXA REAL}) \times (1 + \text{TAXA INFLAÇÃO})$$

$$\text{TAXA REAL} = [(1 + \text{TAXA NOMINAL}) / (1 + \text{TAXA INFLAÇÃO})] - 1$$

$$\text{Taxa Nominal} = 11,06\%$$

$$\text{Taxa Inflação} = 2,00\%$$

A média da série de 2013 a 2022 (últimos 10 anos) do IPC é equivalente a 1,3%. No entanto, os peritos adotam a inflação alvo definida pelo Banco Central Europeu, equivalente a 2,00%.

$$\text{Taxa Real Adotada} = 9,00\%$$

PORDATA

Anos	Taxa de rentabilidade das obrigações do tesouro a 10 anos
2014	3,8
2015	2,4
2016	3,2
2017	3,1
2018	1,8
2019	0,8
2020	0,4
2021	0,3
2022	2,2
2023 (Até à data)	3,2
Média	2,1

PROSPECÇÃO DE MERCADO

Tipo Bem	Tipolog.	Localização / Descrição	Caraterísticas			Áreas Dependentes			AB Ajustada		
			Ano	Terr. (m ²)	Abp. (m ²)	Var. (m ²)	Arrec. (m ²)	Est. / Gar. (m ²)			
Mor.	T5	Imóvel em Avaliação	2025	900	450	0	0,20	0	0,30	10 350	450

Amostra	Tipo Bem	Tipolog.	Localização / Descrição	Caraterísticas			Áreas Dependentes				Valor Pedido		
				Ano	Terr. (m ²)	Abp. (m ²)	Var. (m ²)	Arrec. (m ²)	Estac. / Garag. (m ²)	Valor (€)	(€)	€/m ² AB ajust.	
01	Mor.	T4	Encosta da Marina, vistas sobre marina, sem vista mar, sem cave.	2024	582	180		0,20		0,30		1 850 000	10 277,8
02	Mor.	T5	Cerro da Piedade, localização superior 1ª linha com cave e logradouro com piscina	2024	2 150	400		0,20		0,30		7 650 000	19 125,0
03	Mor.	T4	Cerro da Piedade, localização superior 1ª linha com cave e logradouro com piscina	2010	1 130	400		0,20		0,30		4 950 000	12 375,0
04	Mor.	T4	Cerro da Piedade, localização similar com cave e logradouro com piscina	2024	1 329	390		0,20		0,30		3 950 000	10 128,2
05	T.Rust.		Vale Navio localização inferior para construção de 20 MUI com piscina		20 123	4 000		0,20		0,30		3 350 000	166,5
06	T.Rust.		Vale Navio localização inferior para construção de 20 MUI com piscina		16 690	6 000		0,20		0,30		4 200 000	251,6
07	T.Urb.		Cerro da Piedade localização similar para MUI com piscina		956			0,20		0,30		650 000	679,9
08	T.Urb.		Albufeira localização inferior para MUI com piscina		465			0,20		0,30		290 000	623,7
09	T.Urb.		Montechoro para MUI com piscina, localização inferior		505			0,20		0,30		270 000	534,7
10	T.Urb.		Montechoro para MUI com piscina, localização inferior		540			0,20		0,30		270 000	500,0

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	Valor (€/m ²)	Tipo de Valor		AB. Ajust. (m ²)		Conservação		Localização		Acabamentos		Outros		V. Homog. €/m ²
		C1	F1	C2	F2	C3	F3	C4	F4	C5	F5	C6	F6	
01	10 277,8	V. Oferta	0,95	180	0,89									8 707,2
02	19 125,0	V. Oferta	0,95	400	0,97									17 641,6
03	12 375,0	V. Oferta	0,95	400	0,97									11 415,1
04	10 128,2	V. Oferta	0,95	390	0,96									9 283,7
05	166,5	V. Oferta	0,90	4000	1,47									220,9
06	251,6	V. Oferta	0,90	6000	1,44									326,3
07	679,9	V. Oferta	0,90	-	1,02									621,2
08	623,7	V. Oferta	0,90	-	0,92									516,8
09	534,7	V. Oferta	0,90	-	0,93									447,7
10	500,0	V. Oferta	0,90	-	0,94									422,2

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Mínimo	Média	Máximo	Mediana	Desvio Padrão	C. Variação
T.Urb.	V. Oferta	422,2	502,0	621,2	482,2	89,0	17,7%
Mor.	V. Oferta	8 707,2	11 761,9	17 641,6	10 349,4	4 089,1	34,8%
T.Rust.	V. Oferta	220,9	273,6	326,3	273,6	74,5	27,2%
		-	-	-	-	-	-

Observações:

Foi efectuada consulta aos agentes locais por forma a encontrar uma amostra de imóveis o mais comparável possível com o imóvel em análise. As áreas dos exemplos de mercado foram comunicadas assumindo-se as mesmas como verdadeiras dado a impossibilidade da sua confirmação. Os valores referem-se a preços pedidos e incorporam a normal margem de negociação que estimamos face ao nosso conhecimento do mercado imobiliário nos diferentes segmentos.

Avaliação para: DECISÃO PARTICULAR
Cliente: MANDARINE, LDA
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Ref. Interna: 012735038
Ref. Cliente: AVA 2024 IM-3343

Data da Avaliação: 21 de novembro de 2024

Localização e Fotografias

Planta de Localização / Fotografia aérea



Fotografias



Terreno



Terreno

Avaliação para: DECISÃO PARTICULAR
Cliente: MANDARINE, LDA
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Ref. Interna: 012735038
Ref. Cliente: AVA 2024 IM-3343

Data da Avaliação: 21 de novembro de 2024

Fotografias (cont.)



Terreno



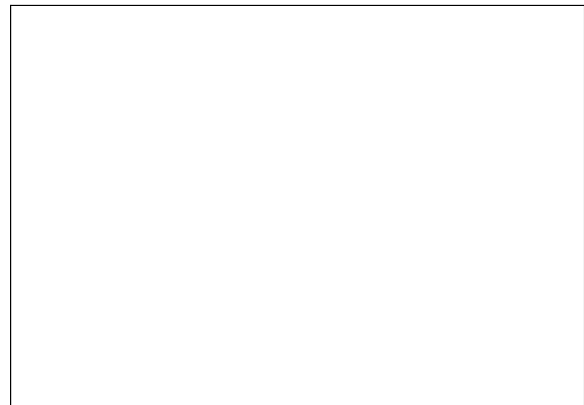
Terreno



Um dos futuros acessos ao loteamento



Envolvente



IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 08 - FARO **CONCELHO:** 01 - ALBUFEIRA **FREGUESIA:** 06 - ALBUFEIRA E OLHOS DE ÁGUA
SECÇÃO: AG **ARTIGO MATRICIAL N.º:** 67 **ARV:**

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

Freguesia: 080101 **Tipo:** R **Secção:** AG **Artigo:** 22 **Arv/Col:**

NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO

CERRO DA PIEDADE

ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz: 2014 **Valor Patrimonial Inicial:** €1.144,16

Valor Patrimonial Actual: €1.144,16 **Determinado no ano:** 2014

Área Total (ha): 2,680000

PARCELAS

Parcela: 1 **Q.C.:** AFS - ALFARROBEIRAS **Classe:** 1^a **Percentagem:** 0,00% **N.ºArv.Disp:** 2
Área: 0,000000 ha **Rendimento Parcial:** €9,53

Parcela: 1 **Q.C.:** AFS - ALFARROBEIRAS **Classe:** 2^a **Percentagem:** 0,00% **N.ºArv.Disp:** 2
Área: 0,000000 ha **Rendimento Parcial:** €4,77

Parcela: 1 **Q.C.:** AFS - ALFARROBEIRAS **Classe:** 3^a **Percentagem:** 0,00% **N.ºArv.Disp:** 5
Área: 0,000000 ha **Rendimento Parcial:** €5,96

Parcela: 1 **Q.C.:** AMS - AMENDOEIRAS **Classe:** 3^a **Percentagem:** 0,00% **N.ºArv.Disp:** 6
Área: 0,000000 ha **Rendimento Parcial:** €1,18

Parcela: 1 **Q.C.:** CA - CULTURA ARVENSE **Classe:** 4^a **Percentagem:** 0,00%
Área: 1,228000 ha **Rendimento Parcial:** €0,01

Parcela: 1 **Q.C.:** FGS - FIGUEIRAS **Classe:** 3^a **Percentagem:** 0,00% **N.ºArv.Disp:** 7
Área: 0,000000 ha **Rendimento Parcial:** €1,52

Parcela: 2 **Q.C.:** AFS - ALFARROBEIRAS **Classe:** 1^a **Percentagem:** 0,00%
Área: 0,000000 ha **Rendimento Parcial:** €4,77

Parcela: 2 **Q.C.:** AFS - ALFARROBEIRAS **Classe:** 2^a **Percentagem:** 0,00% **N.ºArv.Disp:** 3
Área: 0,000000 ha **Rendimento Parcial:** €7,15

Parcela: 2 **Q.C.:** AFS - ALFARROBEIRAS **Classe:** 3^a **Percentagem:** 0,00% **N.ºArv.Disp:** 7
Área: 0,000000 ha **Rendimento Parcial:** €8,34

Parcela: 2 **Q.C.:** CA - CULTURA ARVENSE **Classe:** 4^a **Percentagem:** 50,00%
Área: 0,726000 ha **Rendimento Parcial:** €1,46

Parcela: 2 Q.C.: OLS - OLIVEIRAS Classe: 3ª Percentagem: 0,00% NºArv.Disp: 1

Área: 0,000000 ha Rendimento Parcial: €0,52

Parcela: 2 Q.C.: AM - AMENDOAL / POMAR DE AMENDOEIRAS Classe: 3ª Percentagem: 50,00%

Área: 0,726000 ha Rendimento Parcial: €6,27

TITULARES

Identificação fiscal: 516940201 Nome: MANDARINE, LDA

Morada: RUA DA FUNDIÇÃO DE OEIRAS 7 B, OEIRAS, 2780-057 OEIRAS

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: ESCRITURA PUBLICA Entidade: 194442802

OBSERVAÇÕES

RESULTOU DA DIVISÃO DO PRÉDIO Nº22. P M: 177/89.

Emitido via internet em 2024-03-20

O Chefe de Finanças

(Maria do Carmo Cabrita dos Santos
Custódio)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 223083348

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

TDGPYNIDPNDU



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



Memória descritiva e Justificativa

Introdução:

Refere-se a presente memória descritiva e justificativa ao **Licenciamento da Operação de Loteamento**, MANDARINE LDA pretende levar a efeito no prédio, descrito na CRP de Albufeira sob o nº 16777/20110621, com 26.800.00 metros quadrados.

O prédio em causa está inserido no Plano de urbanização da cidade de Albufeira (PUCA) - zonamento SUEH –T1.

Actualmente o terreno encontra-se ao abandono, vindo esta proposta assentar no complemento da malha existente, com o presente pedido de licenciamento pretende-se efectuar uma operação de loteamento, para melhoramento de toda a zona, nomeadamente aos acessos e o próprio enquadramento na zona respeitando sempre a morfologia existente do local.

Assim a proposta visa a constituição de um loteamento, constituído por 23 lotes, com a totalidade dos mesmos a destinar-se à construção de moradias unifamiliares. Os lotes são desenvolvidos com áreas entre os 735.00 m² e os 1.190.00 m².

ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOS PLANOS MUNICIPAIS E ESPECIAIS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO EXISTENTE

O prédio objecto do presente Pedido de Licenciamento da Operação de Loteamento insere-se na área de intervenção do **Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira (PUCA)**, publicado sob Aviso n.º 12779/2015, em Diário da Republica, da 2ª série, nº214, de 2 de Novembro e alterado sob o Aviso n.º12045/2017, em Diário da Republica, 2ª série, nº194, de 9/10/2017.

Na Planta de **Zonamento 1A do PUCA**, a área a lotear localiza-se em **Solo Urbano**, na subcategoria SUEH-T1, definida e regulamentada no **artigo 25º do PUCA**.

Perante o supra referido, aplicam-se especificamente às operações urbanísticas nesta zona, as regras expostas no **artigo 25º do Regulamento do PUCA**.

De acordo com o **artigo 25º do Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira**, “O SUEH integra espaços quase exclusivamente ocupados por habitação, abrangendo



pontualmente locais ocupados por serviços, comércio, restauração, bebidas e equipamentos.

O SUEH-T1 está sujeito às seguintes disposições:

- a) Operações urbanísticas permitidas: Operações de loteamento, respetivas obras de urbanização e subsequentes obras de edificação.
- b) Uso permitido: habitação;
- c) Dimensão mínima do lote: 500m²;
- d) Índice de ocupação do solo: 0,40;
- e) Índice de utilização do solo: 0.65;
- f) Índice de impermeabilização: 0.80;
- g) Afastamentos mínimos: 5m lateral, e 6m posterior;
- h) Número máximo de pisos acima da cota de soleira: 2 pisos;
- i) Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira: 1 piso;
- j) Número máximo de fogos por lote: 1

De referir que a pretensão em causa trata-se de uma operação de loteamento, conforme a **o artigo 25º do (PUCA)** e que tem como finalidade o uso habitacional, conforme mencionado no **artigo anterior**.

A solução proposta visa consolidar a estrutura urbana do conjunto residencial contíguo, criando-se 23 lotes com áreas compreendida entre os 735.00 m² e os 1.190.00 m² que irão permitir a construção de igual número de moradias unifamiliares.

No que diz respeito ao **artigo 25º do PUCA**, os mesmos índices de **ocupação do solo** e de **utilização do solo** são identificados no quadro síntese da planta síntese da operação de loteamento. Na planta síntese mencionada anteriormente podem verificar-se os afastamentos propostos. De referir que no caso de **implantação de piscinas**, as mesmas podem ser instaladas **fora do polígono de Implantação**.

As áreas de implantação que dão cumprimento ao exposto do artigo 25º foram determinadas da seguinte forma:



ÁREA DE INTERVENÇÃO

INDÍCES E ÁREAS		
Parâmetros	Previsto	Existente/ Proposta
Área Total do Prédio	26.800,00 m ²	26.800,00 m ²
Área de intervenção do loteamento	-----	26.800,00 m ²

DETERMINAÇÃO DA ÁREA DE IMPERMEABILIZAÇÃO

INDÍCES E ÁREAS	
Parâmetros	Proposta
Área de Arruamentos	2.118,68 m ²
Área de Passeios e Estacionamento	2.819,68 m ²
Área de Impermeabilização máxima dos Fogos (moradias unifamiliares incluindo piscinas)	20.473,20 m ²
Total	25.411,85 m ²

Da operação urbanística proposta resultam:

- Operação Urbanística pretendida: Operação de Loteamento
- Uso: Habitacional
- 735.00 m² de Área de lote mais pequeno (superior a 500 m²)
- 6.440,00 m² de Área de Implantação de que resulta um Índice de Implantação de 0,24
- 10.350.00 m² de Área de Construção de que resulta um Índice de Construção de 0,39
- 20.473,20 m² de Área de Impermeabilização de que resulta um Índice de Impermeabilização de 0,76

- Número de pisos:
 - 2 pisos acima da cota de soleira;
 - 1 piso abaixo da cota de soleira;
 - 104 lugares de estacionamento (69 lugares privados + 27 lugares públicos + 2 lugar para mobilidade condicionada + 6 para motociclos).

Face ao supra mencionado confirma-se a plena conformidade da solução urbanística proposta, por ponderação dos parâmetros estabelecidos no Artigo 14º-B do PUCA, na sua redacção actual.



INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DA OPERAÇÃO

A presente solução urbanística constitui uma solução que reflecte a preocupação do promotor integrar a nova construção na área envolvente.

A proposta urbanística visa essencialmente a integração com o aglomerado urbano existente e desenvolve-se em função das vias públicas existentes.

O traçado do arruamento e passeios propostos visou criar uma solução que pudesse funcionar como complemento das infra-estruturas já existentes e que pudesse suportar as redes públicas de infra-estruturas enterradas que necessitam de consolidação.

O traçado das vias a adoptar na operação urbanística em questão, e tratando-se de uma área residencial a edificar 23 lotes para a criação de moradias unifamiliares adopta o estipulado no **artigo 27º do Regulamento Municipal de Intervenção na Via Pública**. As vias implementadas neste caso contêm um perfil transversal de 6,50 m de faixa de rodagem e 2,50 m de passeio, mais a largura da baía de estacionamento de 2,50 m, quando é o caso.

Referente ao dimensionamento das baias de estacionamento a operação urbanística estabelece o referido no **número 3º do artigo 30º do Regulamento Municipal de Intervenção na Via Pública**, que estabelece um dimensionamento de **2,50 m de largura e 5 m de comprimento**, por veículo. No caso de estacionamento para pessoas com mobilidade condicionada o seu dimensionamento adoptado é o estipulado na **secção 2.8 do anexo do Decreto-Lei nº 163/2006 de 8 de Agosto**, tendo uma largura útil não inferior a 2,50 m de largura, possuir uma faixa lateral de acesso lateral com uma largura útil não inferior a 1 m e possuir um comprimento útil não inferior a 5 m.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO DE LOTEAMENTO PROPOSTA

A operação de loteamento a que se refere a presente memória descritiva incide sobre um prédio que apresenta uma área total de 26.800,00 m².

O loteamento proposto prevê a criação de 23 lotes com a área entre os 735,00 m² e os 1.190,00 m², destinados a moradias unifamiliares com um máximo de 2 pisos acima da cota de soleira e um abaixo.



Para suporte e acesso aos lotes, prevê-se a construção do arruamento com um perfil de 6.50 m ladeado por passeios com 2,50m, que fará a ligação às infraestruturas existentes.

ÁREAS DESTINADAS A ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Os espaços verdes de utilização colectiva e Equipamentos de utilização colectiva/habitação pública a custos controlados ou para arrendamento acessível totalizam uma área de 1.507,65 m². Para os espaços verdes de utilização colectiva é totalizada uma área 695,15 m² (28 m²/fogo.) e para os espaços de Equipamentos de utilização colectiva uma área de 812,50 m² (35 m²/fogo). Estes valores são obtidos com a aplicação dos critérios definidos no **Portaria 2016-B/2008**, na sua redacção actual.

- Espaços Verdes de Utilização colectiva
 - 23 x 28 m² = 644,00 m²
- Equipamentos de Utilização Colectiva
 - 23 x 35 m² = 805,00 m²
- Área Total
 - 762,00 m² + 1.016,00 m² = 1.449,00 m²

A proposta para espaços verdes de utilização colectiva apresenta 695,15 m² e para Equipamentos de utilização colectiva são de 812,50m², totalizando uma área de 1.507,65 m².

CONDICIONAMENTOS RELATIVOS À IMPLANTAÇÃO DOS EDIFÍCIOS E CONSTRUÇÕES ANEXAS

A construção das moradias unifamiliares respeitará o polígono de implantação das construções traçado na planta síntese do loteamento.

O polígono de implantação não condiciona a implantação das piscinas, as quais



poderão ser implantadas/instaladas de forma livre dentro de qualquer lote, desde que cumprindo o Índice de Impermeabilização estabelecido para cada lote.

A cota de soleira adoptada para cada lote é aproximadamente igual à cota média do passeio do loteamento, adjacente à frente da entrada pedonal de cada lote, permitindo uma de 0,50 m (para cima ou para baixo), tendo em conta o declive do arruamento do loteamento.

DEFINIÇÕES

As definições de conceitos técnicos de Ordenamento do Território e Urbanismo adoptados na presente operação de loteamento são as mesmas adoptadas pelo PUCA, fixados pelo Decreto Regulamentar nº5/2019, de 27 de Setembro, na sua redacção actual.

ESTRUTURA VIÁRIA ADOTADA, ESPECIFICANDO AS ÁREAS DESTINADAS ÀS VIAS, ACESSOS E ESTACIONAMENTOS DE VEÍCULOS, INCLUINDO AS PREVISTAS EM CAVE

O presente loteamento assenta da construção de um arruamento que produz a natural ligação a Estrada Municipal.

Como referido anteriormente na **alínea a) do número 3º do artigo 25º do Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira**, os “Afastamentos e acessos às vias” detêm do referido **artigo 14º-C do Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira**, são os seguintes:

- 1 – Deverão ser observados os seguintes **afastamentos mínimos** às vias estruturantes, principais e locais:
 - a) Nas vias estruturantes e nas vias principais:
 - i) Os muros de vedação deverão alinhar pelo limite interno do passeio existente contíguo, ou em caso de inexistência, pelos muros licenciados dos prédios contíguos.
 - ii) As edificações deverão respeitar um afastamento mínimo de 12 m ao eixo do caminho público ou, no caso da via possuir quatro faixas de rodagem, o referido afastamento deverá ser medido ao eixo das duas faixas de rodagem contíguas.
 - iii) Poderão ser aceites outros alinhamentos segundo estudos de planos de fachadas existentes ou programados.
 - b) Nas vias Locais:



- i) Os muros de vedação deverão alinhar pelo limite interno do passeio existente contíguo, ou em caso de inexistência, pelos muros licenciados dos prédios contíguos, ou segundo o alinhamento de vias programadas.
- ii) As edificações deverão respeitar um afastamento mínimo de 8 m ao eixo do caminho público.
- iii) Poderão ser aceites outros alinhamentos segundo estudos de planos de fachadas existentes ou programados.

2 – Deverão ser respeitadas as seguintes condições nos acessos à via pública:

- a) Nas vias estruturantes e principais, o acesso automóvel e às garagens, não pode ser efectuado directamente, devendo ser criadas vias de serviço para esse efeito.
- b) Nas vias locais os acessos deverão ser sinalizados.

No que diz respeito ao mencionado anteriormente em relação ao **artigo 14º-C do Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira (PUCA)**, todos os afastamentos foram tidos em atenção, quer para as vias estruturantes, vias principais e nas vias locais para a elaboração da operação de loteamento. Em relação ao acesso, a operação de loteamento deteve como desenvolvimento, a ligação à via já existente.

O arruamento proposto para a operação de loteamento em questão, e tratando-se de uma área residencial a edificar com 23 lotes para a criação de moradias unifamiliares adopta o estipulado no **artigo 27º do Regulamento Municipal de Intervenção na Via Pública**. As vias implementadas neste caso contêm um perfil transversal de 6,50 m de faixa de rodagem, mais a largura da baía de estacionamento de 2,50 m, quando é o caso e 2,50 m de passeio. Os arruamentos serão pavimentados em material betuminoso, os estacionamentos serão em calçada grada cinza escuro as zonas pedonais serão calçada miúda de cor cinza claro.

Como referido anteriormente na **alínea b) do número 3º do artigo 25º do Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira**, os “Estacionamentos” detêm do referido no **artigo 14º-B do Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira**, que são os seguintes:

1 – O **estacionamento** é constituído pelo espaço destinado a estacionamento automóvel, de motociclos evelocípedes, compreendendo as seguintes tipologias:

- a) Estacionamento marginal à via;
- b) Estacionamento de superfície;
- c) Estacionamento em estrutura edificada.

2 – Mínimos de estacionamento aplicáveis são os indicados no



quadro seguinte: Habitação em **moradia unifamiliar**

1 lugar/fogo com a.c. <100 m²

2 lugares/fogo com a.c. entre 100 e 250 m²

3 lugares/fogo com a.c. >250 m²

Em loteamento o número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores **é acrescido de 20 % para estacionamento público.**

3 – Os estacionamentos públicos referidos no nº2 do presente artigo estão ainda sujeitos às regras:

- a) Arborização obrigatória, na proporção mínima de 1 árvore por cada 4 lugares de estacionamento para automóveis;
- b) Tipos de pavimentos: asfalto, calçada ou outro de adequado comportamento;
- c) Áreas individualizadas destinadas ao estacionamento de motociclos e velocípedes, na proporção de 1 lugar por cada 5 lugares de estacionamento para automóveis;
- d) Dimensões mínimas para lugares de estacionamento

de automóveis: 2,4 m (largura) e 4,8 m

(comprimento);

- e) Dimensões mínimas para lugares de estacionamento de

motociclos/velocípedes: 1,2 m (largura) e 2,4 m

(comprimento);

4 – Quando não seja possível cumprir os parâmetros dispostos nos números anteriores ao dimensionamento do estacionamento, por razões físicas ou técnicas devidamente justificadas, pode ser admitida uma dotação de estacionamento inferior a aferir pela entidade licenciadora.

5 – As áreas de construção para estacionamento (AC est.) em estrutura edificada encerrada acrescem aos valores resultantes do índice de utilização do solo previstos nas categorias de espaços.

Assim, conforme o estabelecido pelo **artigo 25º do Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira (PUCA) e do artigo 14º-B** do mesmo regulamento, foi proposto, conforme se pode verificar na planta síntese (planta nº 03), a referência de 3 lugares de estacionamento em cada lote destinado a construção de moradias unifamiliares. O estacionamento em cada lote pode ser adoptado a superfície do lote, ou encerrado em piso térreo ou cave. Os 23 lotes perfazem um total de 69 lugares para estacionamento automóvel, acrescido de 20% para estacionamentos públicos e de 2 lugares para pessoas com mobilidade reduzida.



QUADRO DE ESTACIONAMENTOS

INDÍCES			
Parâmetros	<i>Habitação em moradia Unifamiliar 3 lugares/fogo com a.c. > 250 m²</i>	<i>Loteamento Público</i>	
<i>Estacionamento Automóvel</i>	<i>3*23 fogos = 69 lugares</i>	<i>69 lugares + 20% = 14 lugares est. Público</i>	<i>Aplicável</i>
	<i>98 lugares</i>	<i>27 lugares para estacionamento público</i>	<i>Proposto</i>
<i>Motociclos e velocípedes</i>		<i>1 lugar/5 lugares automóvel = 5 lugares</i>	<i>Aplicável</i>
		<i>6 lugares para velocípedes</i>	<i>Proposto</i>
<i>Automóvel Mobilidade Condicionada</i>		<i>2 lugar</i>	<i>Aplicável</i>
		<i>2 lugar</i>	<i>Proposto</i>

SOLUÇÃO ADOTADA PARA O FUNCIONAMENTO DAS REDES DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA, ENERGIA ELÉTRICA, DE SANEAMENTO, GÁS E DE TELECOMUNICAÇÕES E SUAS LIGAÇÕES ÀS REDES GERAIS

De referir que em termos de infra-estruturas da Rede de abastecimento de água, rede de drenagem de águas residuais domésticas, rede de drenagem de águas pluviais, rede de electricidade e rede de telecomunicações que as suas ligações serão efectuadas através das urbanizações contíguas, derivado de o prédio em questão se inserir rodeado de duas operações de loteamento e as mesmas estarem munidas em termos de infra-estruturas. Em termo da rede de abastecimento de gás do loteamento em causa, será munido de uma rede interna de abastecimento de gás com um depósito subterrâneo.

PLANO DE ACESSIBILIDADES AO LOTEAMENTO

No âmbito do Decreto-Lei nº163/2006 de 8 de Agosto, foi executado um plano de acessibilidades para satisfazer o ponto 5 do artigo 3º do Regime das Acessibilidades. A rede de percursos pedonais acessíveis do loteamento foi traçada nos passeios que



têm a largura total de 2,50 m. Os percursos são contínuos e coerentes, livres de obstruções, permitindo o acesso a todos os lotes.

Diversos:

Para este tipo de trabalho, serão apresentadas as seguintes especialidades após a aprovação da arquitectura:

- Projecto das Infra-estruturas Viárias
- Projecto de Electricidade
- Projecto de Gás
- Projecto das redes de abastecimento de águas
- Projecto de rede de esgotos e drenagem
- Projecto da rede de telecomunicações
- Projecto de Arranjos Exteriores
- Projecto de Resíduos Sólidos

Em tudo o mais, bem como o omissos nesta memória descritiva serão respeitados os regulamentos em vigor e demais posturas camarárias, nas suas redacções em vigor.

Albufeira, 9 de Agosto de 2024

O Arquitecto

C.C. 11517323 válido até 02/09/2030

Assinado por: **EMANUEL MIGUEL SARAIVA**
Num. de Identificação: 11517323
Data: 2024.09.09 15:55:53+01'00'



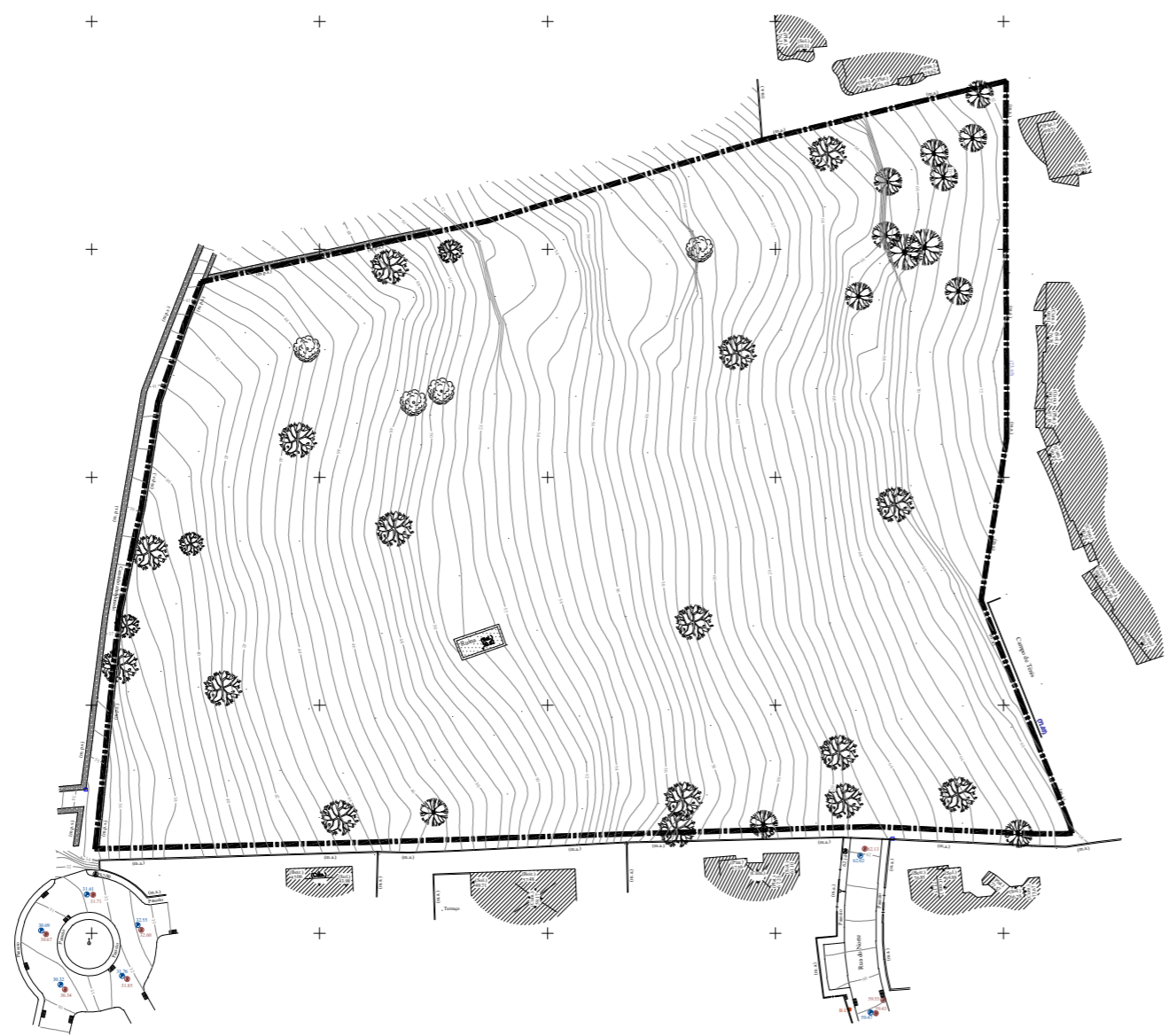
Requerente: **Mandarine, Lda**
Uso previsto da Obra: **Licenciamento Operação de Loteamento**
Local da Obra: **Cerro da Piedade - Operação de Loteamento**

ÍNDICE DOS ELEMENTOS DESENHADOS

Estrutura	DES N.º	DESCRIÇÃO
	01	Levantamento Topográfico
	02	Planta de Implantação Descritiva
	03	Planta de Síntese
	04	Planta de Implantação Áreas de Cedência
	05	Perfis Transversais Longitudinais

Albufeira, 9 Agosto de 2024

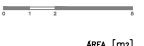
O Arquitecto



LOTEAMENTO MARINA VIEW

LEGENDA

--- LIMITE DO PREDIO

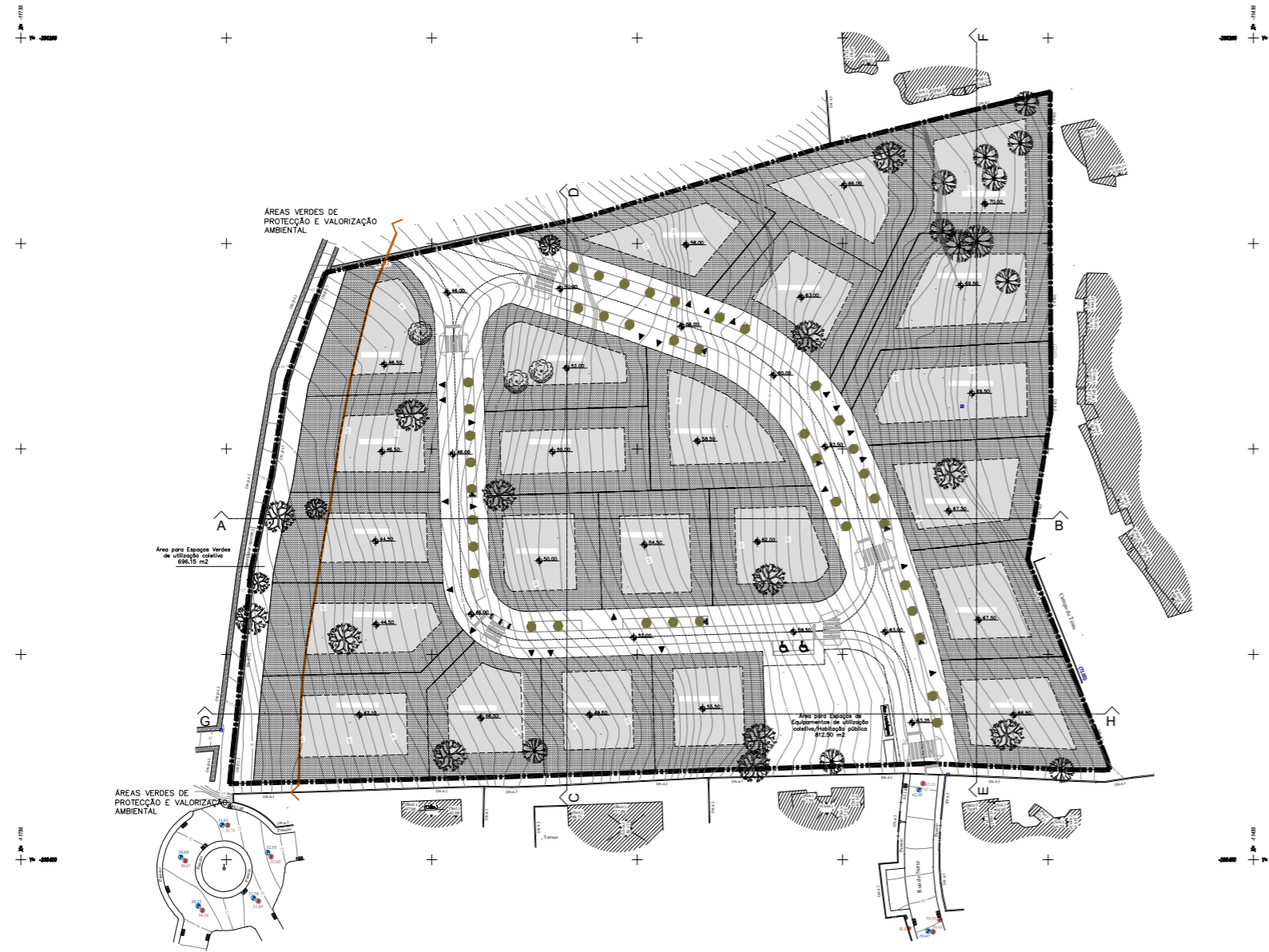


LEGENDA DO LEVANTAMENTO

- ALFARROBERA
- AMENDOERA
- OLIVEIRA
- ILUMINAÇÃO PÚBLICA
- ARMÁRIO ELÉCTRICO
- CAIXA ESGOTO DOMÉSTICO
- CAIXA ESGOTO PLUVIAL
- SUMIDOURO
- CAIXA DE ÁGUAS
- BOCA DE INCÊNDIO
- MURO DE ALVENARIA
- MURO DE PEDRA SOLTA
- MARCO DE PROPRIEDADE

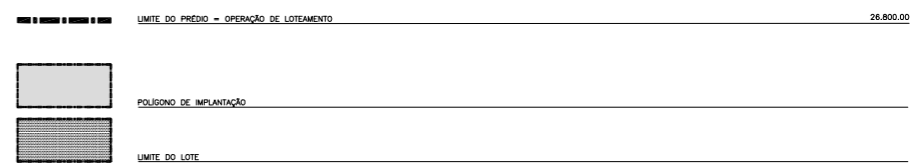
NOTAS:
 - TODAS AS MEDIDAS DADAS SÃO RESPECTIVAS DO TERMO.
 - MANUTENÇÃO E SUBSTITUIÇÃO DE MATERIAIS DEVIDO A DETERMINAÇÃO DO AUTOR DO PROJETO.
 - EM TODOS OS CASOS DE DÚVIDA POR ERRORES, CONSULTAR O DESENHADOR DO PROJETO QUANTO A SUPLEMENTOS EXPLICATIVOS A ALÉM DO PROJETO ANTES DA EXECUÇÃO DAS OBRAS.

ARQTEUTA ARQUITECTURA Rua Bartolomeu Das Lote 7 - Eq. 1 "C" APARTADO 2381 CERRO ALBUCA 8201-018 ALBUFEIRA Telef: 265 588 452 Fax: 265 588 452 E-mail: arqteuta@arqteuta.pt	REQUERENTE: MANDARINE, LDA LOCAL: Cerro da Piedade
	OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO
ARQUITECTO: _____ ENGENHEIRO: _____ www.arqteuta.com/engenharia	01



LOTEAMENTO MARINA VIEW

LEGENDA



LEGENDA DO LEVANTAMENTO

- ALFARROBEIRA
- AMENDOIEIRA
- OLIVEIRA
- ILUMINAÇÃO PÚBLICA
- ARMÁRIO ELÉCTRICO
- CAIXA ESGOTO DOMÉSTICO
- CAIXA ESGOTO PLUVIAL
- SUMIDOURO
- CAIXA DE ÁGUAS
- BOCA DE INCENDEIO
- (M.A.) MURO DE ALVENARIA
- (M.P.S.) MURO DE PEDRA SOLTA
- MARCO DE PROPRIEDADE

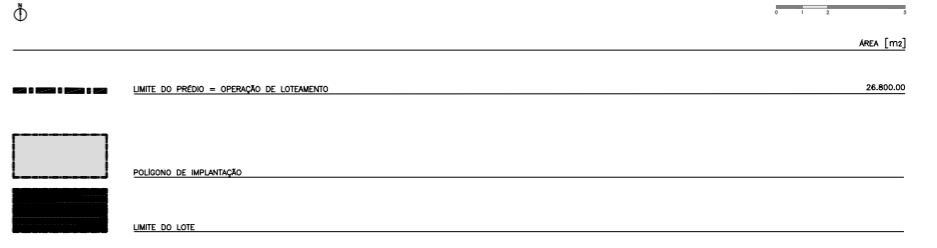
NOTAS:
 - TODAS AS VERDES SÃO DE RESERVAÇÃO DE OBRA.
 - MANUTENÇÃO E SUBSTITUIÇÃO DE VERDES SÃO DE RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL.
 - EM TODOS OS CASOS DE OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REFORMAÇÃO OU RECONSTRUÇÃO DE IMÓVEL, O PROPRIETÁRIO DEVERÁ CONSULTAR O ARQUITETO RESPONSÁVEL PELA CRIAÇÃO DAS VERDES.



▨ ÁREA PARA ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA RELVA – ZONA A JARDINAR 695,15
 ▨ ÁREA PARA ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA/HABITAÇÃO PÚBLICA A CUSTOS CONTROLADOS OU PARA ARRENDAMENTO ACESSÍVEL TERRA VEGETAL 812,50
 ÁREA TOTAL DE ESPAÇOS VERDES E DE EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA/HABITAÇÃO PÚBLICA A CUSTOS CONTROLADOS OU PARA ARRENDAMENTO ACESSÍVEL 1.507,65

As Parcelas de terreno previstas a ceder para o Município para:
 - Espaços Verdes 6 de 644,00 m² (28,00 m²/lote)
 - Espaços de Utilização Colectiva/Habitação pública a custos controlados ou para arrendamento acessível 6 de 805,00 m² (35,00 m²/lote)
 *Áreas previstas na Portaria nº 216-B/2008 de 3 de março.
 Totalizando uma área de 1.449,00 m² (644,00 m² espaços verdes + 805,00 m² espaços de utilização colectiva/Habitação pública a custos controlados ou para arrendamento acessível).

● ÁRVORES PROPOSTAS – QUANTIDADE = 40
 ● ÁRVORES EXISTENTES
 ▲ ENTRADAS NOS LOTES COM O LANÇIL REBAIXADO



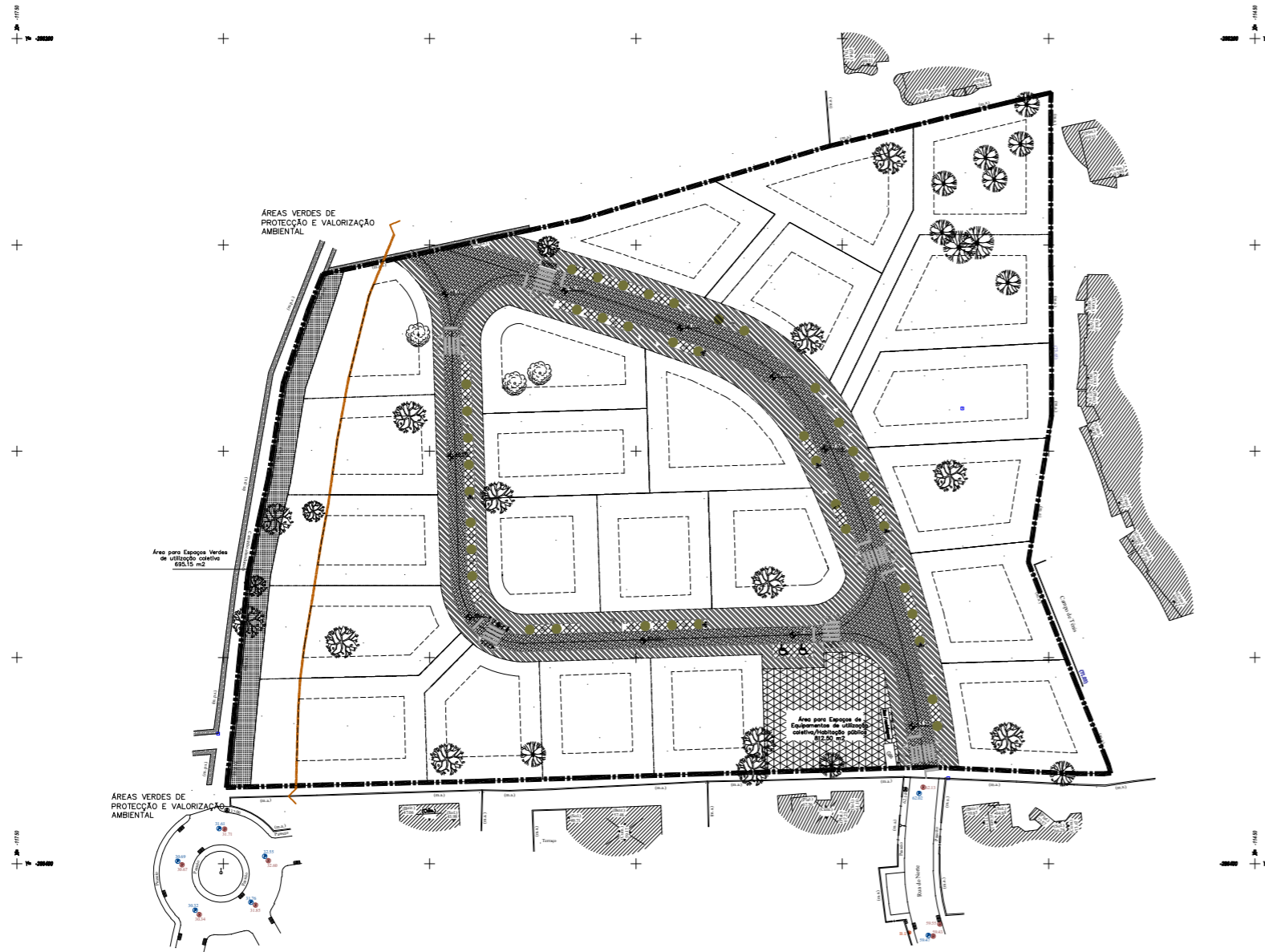
M	M M			M M			M M			
	M	M	M	M	M	M	M	M		
1	806.00	280.00	450.00	806.00	1	2	1	3	[46.50]	HABITAÇÃO
2	808.20	280.00	450.00	808.20	1	2	1	3	[46.50]	HABITAÇÃO
3	860.35	280.00	450.00	860.35	1	2	1	3	[44.50]	HABITAÇÃO
4	962.65	280.00	450.00	962.65	1	2	1	3	[44.50]	HABITAÇÃO
5	1.136.00	280.00	450.00	1.136.00	1	2	1	3	[42.10]	HABITAÇÃO
6	805.70	280.00	450.00	806.70	1	2	1	3	[46.50]	HABITAÇÃO
7	769.50	280.00	450.00	769.50	1	2	1	3	[49.50]	HABITAÇÃO
8	787.90	280.00	450.00	787.90	1	2	1	3	[55.50]	HABITAÇÃO
9	895.00	280.00	450.00	895.00	1	2	1	3	[66.50]	HABITAÇÃO
10	803.00	280.00	450.00	803.00	1	2	1	3	[67.50]	HABITAÇÃO
11	927.00	280.00	450.00	927.00	1	2	1	3	[67.50]	HABITAÇÃO
12	1050.00	280.00	450.00	1050.00	1	2	1	3	[69.50]	HABITAÇÃO
13	1.115.00	280.00	450.00	1.115.00	1	2	1	3	[69.50]	HABITAÇÃO
14	1.190.00	280.00	450.00	1.190.00	1	2	1	3	[70.00]	HABITAÇÃO
15	1.014.00	280.00	450.00	1.014.00	1	2	1	3	[66.00]	HABITAÇÃO
16	735.00	280.00	450.00	735.00	1	2	1	3	[63.00]	HABITAÇÃO
17	875.00	280.00	450.00	875.00	1	2	1	3	[58.00]	HABITAÇÃO
18	935.00	280.00	450.00	935.00	1	2	1	3	[58.50]	HABITAÇÃO
19	840.00	280.00	450.00	840.00	1	2	1	3	[62.00]	HABITAÇÃO
20	770.00	280.00	450.00	770.00	1	2	1	3	[54.50]	HABITAÇÃO
21	751.40	280.00	450.00	751.40	1	2	1	3	[50.00]	HABITAÇÃO
22	816.50	280.00	450.00	816.50	1	2	1	3	[50.00]	HABITAÇÃO
23	840.00	280.00	450.00	840.00	1	2	1	3	[52.00]	HABITAÇÃO
20.473.20 6.440.00 10.350.00 20.473.20 - - 23 69 - HABITAÇÃO										

- As áreas de implantação, construção, impermeabilização, estacionamento e número máximo de places a cumprir são as definidas pelo nº6 do artigo 25º do Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira (PUCA) e adotadas as definições do Decreto-Regulamentar nº 5/2019, de 27 de Setembro, nas suas redacções atuais.
 - *Superfície que obtido para cada lote, uma cota de nível aproximadamente igual à cota média do lote, tendo sempre em conta a frente de cada lote para o arruamento e a relação com os seus limites, a sua referência foi o desnível natural do terreno existente.

COEFICIENTE	ÁREA [m ²]	M	
		PRIVADO	PÚBLICOS
ÁREA TOTAL DO TERRENO = ÁREA TOTAL DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO	26.800,00	ESTACIONAMENTOS AUTOMÓVEL	69 27
ÁREA TOTAL DOS LOTES	20.473,20	AUTOMÓVEL PARA MOBILIDADE CONDICIONADA	2
ÁREA DE CONSTRUÇÃO TOTAL	10.350,00	MOTOCICLOS	6
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO TOTAL	6.440,00		
ÁREA DE IMPERMEABILIZAÇÃO TOTAL (LOTES+PASSEIOS+ARRUAMENTOS+ESTACIONAMENTOS)	25.411,36		
INDICES SUEH – T3			
ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO DO SOLO: 0,65 (0,65 X 26.800,00 m ²)	17.420,00		
ÍNDICE DE OCUPAÇÃO DO SOLO: 0,40 (0,40 X 26.800,00 m ²)	10.720,00	SOMA GERAL	69 35
		TOTAL DE ESTACIONAMENTOS	104
NÚMERO MÁXIMO DE FOGOS – 23			

M	MATERIAS	
	ÁREA [m ²]	
▨	ÁREA DE ARRUAMENTOS NA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO	BETUMINOSO 2.118,68
▨	ÁREA DE PASSEIOS NA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO	CAÇADA GROSSA 12X12 – CINZA CLARO 2.435,18
▨	ÁREA DE ESTACIONAMENTOS PÚBLICOS NA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO	CAÇADA GROSSA 12X12 – CINZA ESCURO 384,50
	ÁREA TOTAL: ARRUAMENTOS PASSEIOS ESTACIONAMENTOS	4.938,36

ARQTEUTA ARGUMENTAÇÃO
 MANDARINE, LDA
 Cerro da Piedade
 OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO
 PLANTA DE SÍNTESE
 03

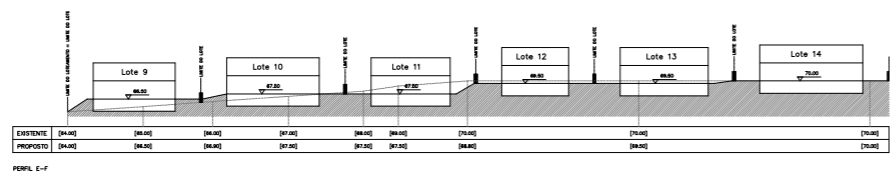
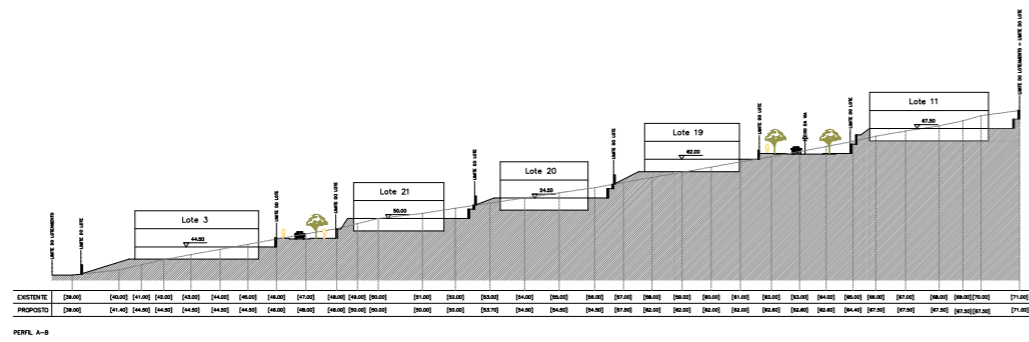
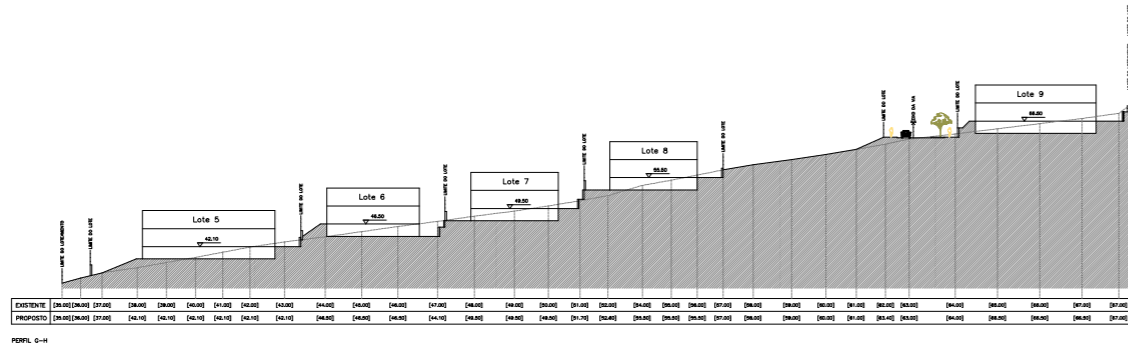
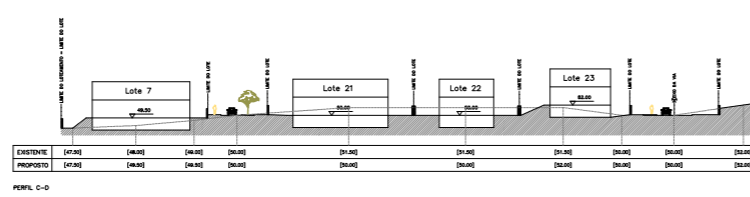


LOTEAMENTO MARINA VIEW

LEGENDA

ÁREAS DE CEDÊNCIAS À CMA		MATERIAS	ÁREA [m ²]
	ÁREA DE ARRUMENTOS NA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO	BETUMINOSO	2.118,68
	ÁREA DE PASSEIOS NA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO	CAÇADA GROSSA 12X12 - CINZA CLARO	2.435,18
	ÁREA DE ESTACIONAMENTOS PÚBLICOS NA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO	CAÇADA GROSSA 12X12 - CINZA ESCURO	384,50
ÁREA TOTAL: ARRUMENTOS PASSEIOS ESTACIONAMENTOS			4.938,36
	ÁREA PARA ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA	RELVA - ZONA A JARDINAR	695,15
	ÁREA PARA ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA/HABITUAÇÃO PÚBLICA A CUSTOS CONTROLADOS OU PARA ARRENDAMENTO ACESSÍVEL	TERRA VEGETAL	812,50
ÁREA TOTAL DE ESPAÇOS VERDES E DE EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA/HABITUAÇÃO PÚBLICA A CUSTOS CONTROLADOS OU PARA ARRENDAMENTO ACESSÍVEL			1.507,65
<p>As Parcelas de terreno previstas a ceder para o Município para:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Espaços Verdes 4 de 844,00 m² (28,00 m²/fogo) - Espaço de Utilização Colectiva/Habituação pública a custos controlados ou para arrendamento acessível 4 de 805,00 m² (20,13 m²/fogo) <p>*Áreas previstas na Portaria nº 216-B/2008 de 3 de março.</p> <p>Totalizando uma área de 1.449,00 m² (844,00 m² espaços verdes + 805,00 m² espaços de utilização colectiva/habituação pública a custos controlados ou para arrendamento acessível).</p>			
	ÁRVORES PROPOSTAS - QUANTIDADE - 40		
	ÁRVORES EXISTENTES		

NOTAS:
 - NENHUM DEVERE EXERCER REPERCUSSÃO SOBRE O PROJETO;
 - MANUTER AACTUAÇÃO DO SUBSTITUTO DE VIZINHA EXISTENTE NA APROVAÇÃO DO PLANO DE IMPLANTAÇÃO;
 - EM TODOS OS CASOS DE OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARAÇÃO OU RECONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS EXISTENTES O PROJETO DEVE SER SUBMETIDO À COMISSÃO MUNICIPAL DE PATRIMÓNIO CULTURAL E À COMISSÃO MUNICIPAL DE PATRIMÓNIO HISTÓRICO PARA AVALIAÇÃO E CATEGORIA DO PATRIMÓNIO HISTÓRICO.



- LEGENDA DO LEVANTAMENTO**
- ALFARROBEIRA
 - AMENDOCEIRA
 - OLIVEIRA
 - ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 - ARMÁRIO ELÉTRICO
 - CAIXA ESGOTO DOMÉSTICO
 - CAIXA ESGOTO PLUVIAL
 - SUMIDOURO
 - CAIXA DE ÁGUAS
 - BOCA DE INCÊNDIO
 - MURO DE ALVENARIA
 - MURO DE PEDRA SOLTA
 - MARCO DE PROPRIEDADE



NOTAS:
- TODAS AS MEDIDAS DADAS SÃO RESPOSTIVAS DE OBRA.
- QUALQUER ALTERAÇÃO NA DISTRIBUIÇÃO DE ÁREAS DE IMPLANTAR DEVE TER A ANUÊNCIA DO AUTOR DO PROJETO.
- EM TODOS OS CASOS DE DÚVIDA POR ERRORES, PRECISARÁ DO SUPORTE DOS VÁRIOS ELABORADORES DO PROJETO, QUANTO À EMPREITADA CONTRATADA E AUTOR DO PROJETO ANTES DA EXECUÇÃO DAS OBRAS.

LISTA DE LAYERS

Name	Color	Linetype	Plot Style
_Equipamento	blue	CONTINUOUS	Color_5
_Loiças sanitárias	magenta	CONTINUOUS	Color_6
_Mobiliário	36	CONTINUOUS	Color_36
_Paredes	green	CONTINUOUS	Color_3
_Projeções	21	CONTINUOUS	Color_21
_trama	magenta	CONTINUOUS	Color_6
_Vãos	red	CONTINUOUS	Color_1
0	white	CONTINUOUS	Color_7
0_arvores	59	CONTINUOUS	Color_59
A01_corte	green	CONTINUOUS	Color_3
A05_tramas	white	CONTINUOUS	Color_7
A06_legendas	252	CONTINUOUS	Color_252
AGUAS ABASTECIMENTO_LT	150	CONTINUOUS	Color_150
CAVE	green	CONTINUOUS	Color_3
CODIGOS	green	CONTINUOUS	Color_3
COTAS	cyan	CONTINUOUS	Color_4
CV	magenta	CONTINUOUS	Color_6
CVM	white	CONTINUOUS	Color_7
CX pluviais	white	CONTINUOUS	Color_7
CX_esgotos	8	CONTINUOUS	Color_8
Defpoints	white	CONTINUOUS	Color_7
ETIQ	white	CONTINUOUS	Color_7
FOLHA	white	CONTINUOUS	Color_7
INVISIVEL	magenta	CONTINUOUS	Color_6
JARDIM	red	CONTINUOUS	Color_1
LEGENDA	red	CONTINUOUS	Color_1
LIMITE	red	PHANTOM	Color_1
LINHA_DISTANTE	8	CONTINUOUS	Color_8
LINHA_PROJECCAO	8	DASHED2	Color_8
MANU_TEXTO	red	CONTINUOUS	Color_1
MANU_VÃOS	red	CONTINUOUS	Color_1
MS_Caixa telecomunicções	251	CONTINUOUS	Color_251
MS_Casa	cyan	CONTINUOUS	Color_4
MS_Lancil	253	CONTINUOUS	Color_253
MS_Muro	white	CONTINUOUS	Color_7
MS_Poste iluminação	yellow	CONTINUOUS	Color_2
MS_Talude hathc	26	CONTINUOUS	Color_26
MT_LEGENDA	white	CONTINUOUS	Color_7
N	white	CONTINUOUS	Color_7
Paredes_cave	green	CONTINUOUS	Color_3
PAREDES_RCH	green	CONTINUOUS	Color_3
PLANTAS	green	CONTINUOUS	Color_3
PONTOS	yellow	CONTINUOUS	Color_2
R_chão	yellow	CONTINUOUS	Color_2
sanitarios	8	CONTINUOUS	Color_8
SINALIZAÇÃO	white	CONTINUOUS	Color_7
Sumidouro	152	CONTINUOUS	Color_152
TEXTO_MANU	cyan	CONTINUOUS	Color_4
vaos	red	CONTINUOUS	Color_1
Z	white	CONTINUOUS	Color_7

ÁREAS VERDES DE PROTECÇÃO E VALORIZAÇÃO AMBIENTAL

Área para Espaços Verdes de utilização coletiva
695.15 m²

Área para Espaços de Equipamentos de utilização coletiva/Habituação pública
812.50 m²

- LIMITE DO TERRENO
- REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA - PROJETADA
- BOCA DE INCÊNDIO
- RAMAL DOMICILIÁRIO DE ÁGUA
- VÁLVULA DE SECCIONAMENTO
- VÁLVULA DE DESCARGA
- MARCO DE INCÊNDIO
- JUNTA CEGA A LOCALIZAR EM PASSEIOS

EAS VERDES DE PROTECÇÃO E VALORIZAÇÃO AMBIENTAL



NOTAS:
 - TODAS AS MEDIDAS DEVEM SER RECTIFICADAS EM OBRA
 - QUALQUER ALTERAÇÃO OU SUBSTITUIÇÃO DE MATERIAIS E/OU DE SOLUÇÕES DEVERÁ TER A APROVAÇÃO DO AUTOR DO PROJECTO
 - EM TODOS OS CASOS DE DÓVIDA POR EVENTUAL INDEFINIÇÃO OU DISPARIDADES DOS VÁRIOS ELEMENTOS DE PROJETO DEVERÁ O EMPREITEIRO CONTACTAR O AUTOR DO PROJETO ANTES DA EXECUÇÃO DOS TRABALHOS





ARQELITE
ARQUITECTURA
 Rua Bartolomeu Dias
 Lote 7 - Esq. 1 "C"
 APARTADO 2361
 CERRO - ALAGOA
 8201-918 ALBUFEIRA
 Telef: 289 588 452
 Fax: 289 588 452
 E-mail - arqelite@gmail.com

REQUERENTE: MANDARINE, LDA	
LOCAL: Cerro da Piedade	
OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO REDE DE ÁGUAS	
ARQUITECTO EMANUEL M. SARAINA - Inscrito na O. A. com o n.º 17045	Arquivo Interno 1614 DATA 07.2024
www.facebook.com/arqelite.lda	
Escala 1 / 100	PÁG. 00

ÁREAS VERDES DE PROTECÇÃO E VALORIZAÇÃO AMBIENTAL

Área para Espaços Verdes de utilização coletiva 695.15 m²

Área para Espaços de Equipamentos de utilização coletiva/Habituação pública 812.50 m²

- Proposto
-  - REDE DE DRENAGEM DE AGUAS RESIDUAIS DOMÉSTICAS
 -  - CAIXA DE RAMAL DOMICILIARIO DE AGUAS RESIDUAIS DOMÉSTICAS
 -  - REDE DE DRENAGEM DE AGUAS RESIDUAIS PLUVIAIS
 -  - CAIXA DE RAMAL DOMICILIARIO DE AGUAS RESIDUAIS PLUVIAIS

AS VERDES DE PROTECÇÃO E VALORIZAÇÃO AMBIENTAL

- NOTAS:
- TODAS AS MEDIDAS DEVERÃO SER RECTIFICADAS EM OBRA
 - QUALQUER ALTERAÇÃO OU SUBSTITUIÇÃO DE MATERIAIS E/OU DE SOLUÇÕES DEVERÁ TER A APROVAÇÃO DO AUTOR DO PROJECTO
 - EM TODOS OS CASOS DE DÓVIDA POR EVENTUAL INDEFINIÇÃO OU DISPARIDADES DOS VÁRIOS ELEMENTOS DE PROJETO DEVERÁ O EMPREITEIRO CONTACTAR O AUTOR DO PROJETO ANTES DA EXECUÇÃO DOS TRABALHOS

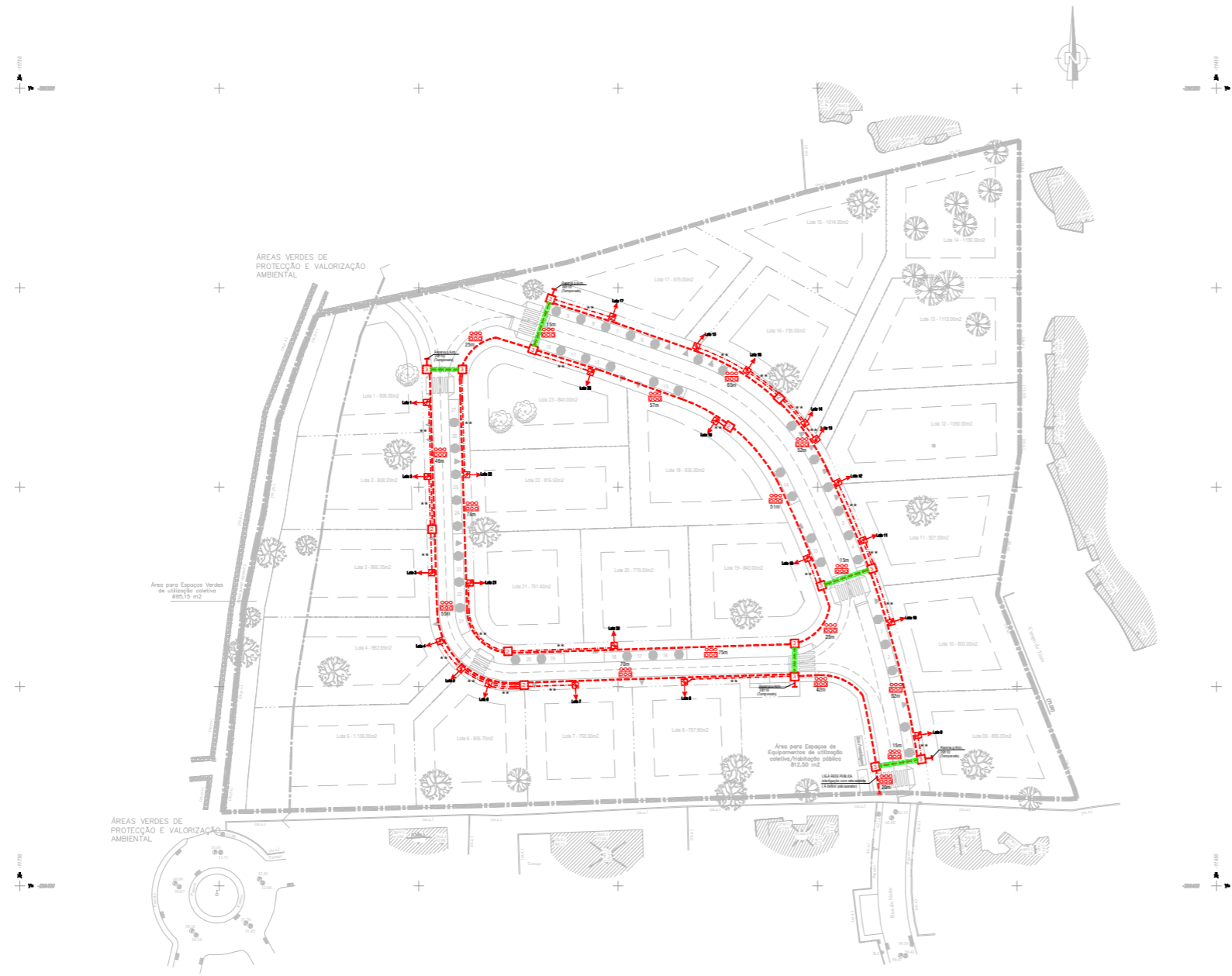
ARQELITE
ARQUITECTURA

Rua Bartolomeu Dias
Lote 7 - Esq. 1 "C"

APARTADO 2361
CERRO - ALAGOA
8201-918 ALBUFEIRA

Telef: 289 588 452
Fax: 289 588 452
E-mail - arqelite@gmail.com

REQUERENTE: MANDARINE, LDA		
LOCAL: Cerro da Piedade		
OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO REDE DE ÁGUAS		
ARQUITECTO EMANUEL M. SARAIVA - Inscrito na O. A. com o n.º 17045	Arquivo Interno 1614	DATA 07.2024
www.facebook.com/arqelite.lda		Escala 1 / 100
		00



QUADRO SINÓPTICO

NÚMERO DO LOTE		ÁREA DO			Nº VAGAS DE PISO		ESTACIONAMENTOS			COTA DE SUIVIA	VÃO
LOTIF	LOTI	IMPLANTAÇÃO	CONTINUAÇÃO	IMPLANTAÇÃO	ÁREAS	ÁREAS	NÚMERO INTERIORES DO LOTE	NÚMERO INTERIORES DO LOTE			
1	808.00	280.00	450.00	808.00	1	2	1	3	[48.00]	HAUSTO	
2	808.00	280.00	450.00	808.00	1	2	1	3	[48.00]	HAUSTO	
3	808.00	280.00	450.00	808.00	1	2	1	3	[48.00]	HAUSTO	
4	802.00	280.00	450.00	802.00	1	2	1	3	[44.00]	HAUSTO	
5	1.136.00	280.00	450.00	1.136.00	1	2	1	3	[42.00]	HAUSTO	
6	805.70	280.00	450.00	805.70	1	2	1	3	[46.00]	HAUSTO	
7	789.80	280.00	450.00	789.80	1	2	1	3	[48.00]	HAUSTO	
8	787.80	280.00	450.00	787.80	1	2	1	3	[56.00]	HAUSTO	
9	895.00	280.00	450.00	895.00	1	2	1	3	[48.00]	HAUSTO	
10	802.00	280.00	450.00	802.00	1	2	1	3	[47.00]	HAUSTO	
11	807.00	280.00	450.00	807.00	1	2	1	3	[57.00]	HAUSTO	
12	1050.00	280.00	450.00	1050.00	1	2	1	3	[59.00]	HAUSTO	
13	1.115.00	280.00	450.00	1.115.00	1	2	1	3	[59.00]	HAUSTO	
14	1.190.00	280.00	450.00	1.190.00	1	2	1	3	[70.00]	HAUSTO	
15	1.014.00	280.00	450.00	1.014.00	1	2	1	3	[56.00]	HAUSTO	
16	735.00	280.00	450.00	735.00	1	2	1	3	[63.00]	HAUSTO	
17	875.00	280.00	450.00	875.00	1	2	1	3	[58.00]	HAUSTO	
18	830.00	280.00	450.00	830.00	1	2	1	3	[58.00]	HAUSTO	
19	840.00	280.00	450.00	840.00	1	2	1	3	[52.00]	HAUSTO	
20	770.00	280.00	450.00	770.00	1	2	1	3	[54.00]	HAUSTO	
21	751.40	280.00	450.00	751.40	1	2	1	3	[50.00]	HAUSTO	
22	816.00	280.00	450.00	816.00	1	2	1	3	[50.00]	HAUSTO	
23	840.00	280.00	450.00	840.00	1	2	1	3	[50.00]	HAUSTO	
TOTAL	20.473.00	6.480.00	10.360.00	20.473.00	-	-	23	69	-	HAUSTO	

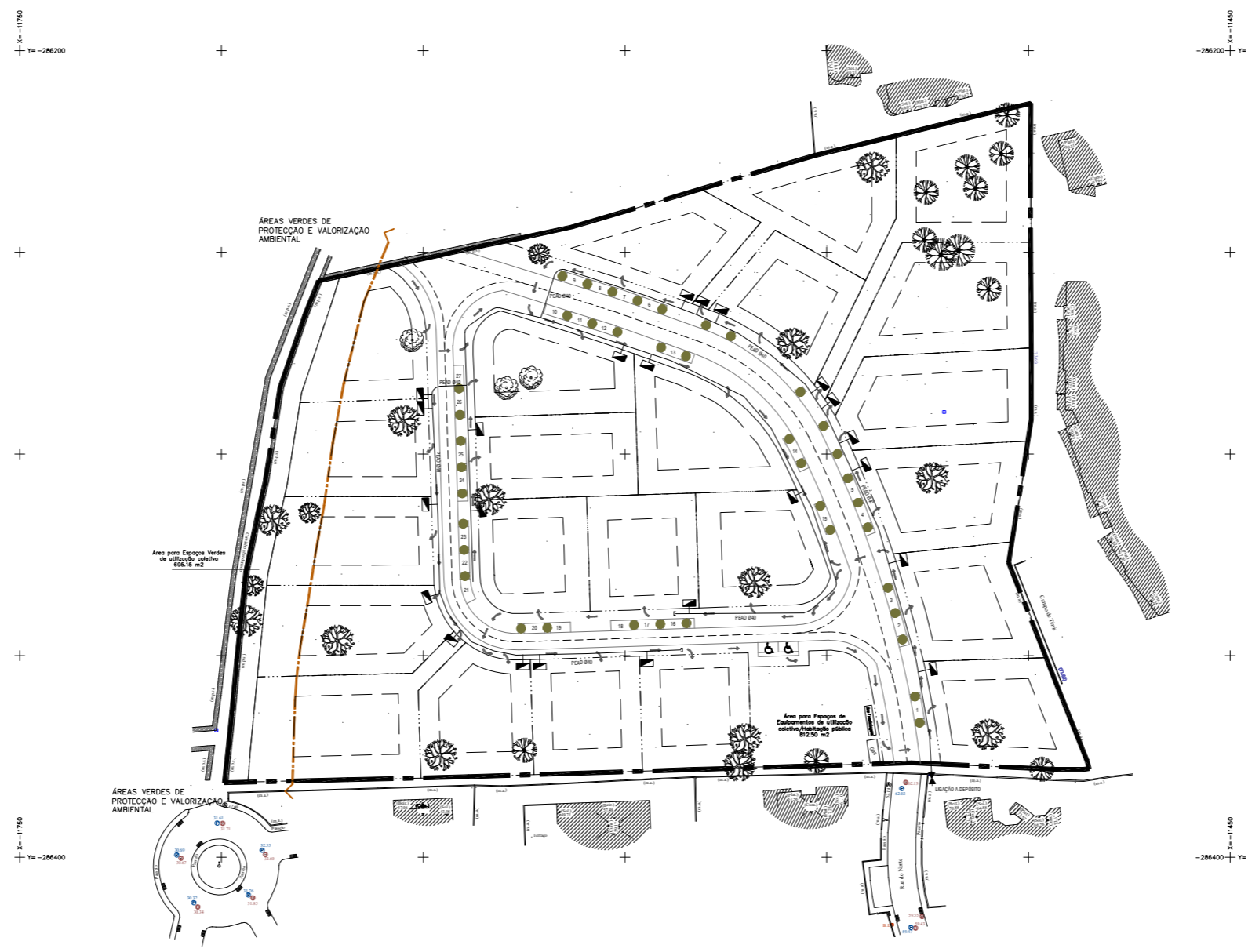
- As áreas de Implantação, orientação, impermeabilização, estacionamento e número máximo de pisos a cumprir são os definidos pelo PDU do artigo 2º da Lei de Urbanização do Castelo de Alentejo (PDU) e o conteúdo de aplicação do Decreto-Regulamentar nº 5/2019, de 27 de Setembro, nas suas alterações atuais.
 - *Figuras em azul obtidas para cada lote, uma cota de nível aproximadamente igual à cota média do lote, sendo sempre em contra e frente de cada lote para o arrendamento e a relação com os seus limites, e não representando a cota natural do terreno existente.

Simbologia:

- CÁMERA DE VISTA DO TIPO CYM COM 40 DE PE DIREITO, 40 LARGURA E 40 COMPRIMENTO.
- CÁMERA DE VISTA DO TIPO CVR1 COM 100, 100 OU 175 DE PE DIREITO, 60 LARGURA E 175 COMPRIMENTO.
- CÁMERA DE VISTA DO TIPO CVR2 COM 100, 100 OU 175 DE PE DIREITO, 75 LARGURA E 175 COMPRIMENTO.
- CÁMERA DE VISTA DO TIPO CVR3 COM 175 DE PE DIREITO, 75 LARGURA E 175 COMPRIMENTO.
- Conduta a instalar com 3 tubos de Ø110 + 1 tubo de Ø40.
- Conduta a instalar com 3 tubos de Ø90.
- Conduta a instalar: P/30/40 ou secção indicada em desenho (de acordo com a CVR).
- Trocações de arrendamento ultravioleta, tubagem envolvida em betão.
- Localização de lote (de responsabilidade do T.U.R.) Cotação a obter em projeto de execução.
- ELECTRODO DE TERRA.
- Alimentação das câmaras de visita.

NOTAS:
 - NÍVEL DE VERGAS EM RELEVOS DE 0,00.
 - GARANTIR APLICAÇÃO DO SISTEMA DE VENTILAÇÃO EM TODOS OS LOTES DO PROJETO.
 - EM TODOS OS CASOS DE DÚVIDA POR ERRORES, CONSULTAR O SUPLENTE DO PROJETO, QUANTO À EXECUÇÃO CORRECTIVA E ALTA DO PROJETO ANTES DA COTAÇÃO DOS TRABALHOS.

- CARA DE CORTE GERAL
 - VALVULA DE SECCIONAMENTO EM PISO



NOTAS:
 - TODAS AS VERDES SÃO DE RESERVAÇÃO DE OBRA.
 - MANUTENÇÃO OU SUBSTITUIÇÃO DE VEGETAL EXISTENTE TER A PREVENÇÃO DO ATRIL DO PROJETO.
 - DE TODAS AS ZONAS DE CORTES, REALIZAÇÃO DO DESENVOLVIMENTO DO TERRENO, LANTARNA DE PAVIMENTO, SINALIZAÇÃO E EQUIPAMENTOS CONTRIBUINDO A ATUA DO PROJETO ANTES DA EXECUÇÃO DAS OBRAS.

ARQUITECTURA Rua Barbotomeu Das Lote 7 - Eq. 1 "C" APARTADO 2381 CENTRO ALBUFERA 8201-018 ALBUFERA Telef: 265 588 452 Fax: 265 588 452 E-mail: arq@arq.pt	REQUERENTE: MANDARNE, LDA LOCAL: Cerro da Piedade
	OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO
AUTORIZADO: ENTIDADE REGULADORA:	DATA: / / ESCALA: / / FOLHA: / /



**TERMO DE RESPONSABILIDADE
do Autor do Projecto
de Arquitectura**

Emanuel Miguel Saraiva, arquitecto, com morada profissional na Rua Bartolomeu Dias, lote 7 Esq. 1º.C, 8200-096 Albufeira, contribuinte n.º. 219364990, inscrito na Ordem dos Arquitectos sob o n.º.17045, declara para os efeitos do disposto no n.º. 1 do artigo 10º. do Decreto-Lei 555/99, de 16 de Dezembro, na sua redacção actual, que o projecto de **Arquitectura**, de que é autor, relativo ao licenciamento de um loteamento, doravante designado por Marina View, localizado em Cerro da Piedade, freguesia de Albufeira e Olhos de Água, Concelho de Albufeira, cujo licenciamento é requerido por Mandarin Lda, com morada para este efeito em Rua da Fundação de Oeiras, 7 B, Oeiras observa as normas regulamentares aplicáveis designadamente as normas técnicas de construção em vigor.

Está conforme com os planos municipais ou inter-municipais de ordenamento do território aplicáveis à pretensão, bem como PUCA, na sua redacção actual.

Albufeira, 17 de Maio de 2024

O Arquitecto

Assinado por: **EMANUEL MIGUEL SARAIVA**
Num. de Identificação: 11517323
Data: 2024.09.09 15:55:52+01'00'