

2. Avaliação Patrimonial, Valor Razoável e Vidas Úteis Remanescentes de Bens Imóveis do Domínio Público (Rede Viária e Pedonal).

Submete-se à consideração do Executivo Municipal, com vista à aprovação da Assembleia Municipal, nos termos das disposições conjugadas dos artigos 33.º, n.º1, alínea i) e 25.º, n.º2, alínea l), da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que estabeleceu o Regime Jurídico das Autarquias Locais, na sua redação atual, o Relatório de Avaliação Patrimonial, sua fundamentação e conclusões, tudo de acordo com os documentos constantes do processo.

Assunto: Avaliação Patrimonial, Valor Razoável e Vidas Úteis Remanescentes de Bens Imóveis do Domínio Público (Rede Viária e Pedonal)

PROPOSTA:

Conforme exigido pelas normas de contabilidade pública, foi efetuado um trabalho de reconhecimento e mensuração de todos os ativos municipais e designadamente dos ativos imóveis correspondentes às infraestruturas da Rede Viária e Pedonal.

No âmbito deste trabalho, utilizando como suporte a informação disponível no Sistema de Informação Geográfica, procedeu-se à sistematização de todas as infraestruturas da rede viária e pedonal do concelho, através da Toponímia, e partiu-se daqui para a caracterização do estado de conservação de cada uma das infraestruturas, o que permitiu, através de uma prestação de serviços com uma entidade especializada nestas matérias, determinar o Valor Razoável e estimativa das Vidas Úteis Remanescentes de um total de 6000 registos categorizados nas tipologias de Estradas e de Passeios, para utilização no âmbito e enquadramento do SNC-AP.

O resultado desse trabalho especial foi sistematizado e compilado num relatório de Avaliação Patrimonial, devidamente fundamentado e justificado, que segue em anexo.

Assim,

nos termos das disposições conjugadas dos artigos 33.º, n.º1, alínea i) e 25.º, n.º2, alínea l) , da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que estabeleceu o Regime Jurídico das Autarquias Locais, na sua redação atual, propõe-se que o Executivo Municipal aprove e submeta à apreciação e aprovação da Assembleia Municipal o mencionado Relatório, sua fundamentação e conclusões.

O Diretor de Departamento de Controlo Financeiro,

Anexos: Relatório de Avaliação Patrimonial, Valor Razoável e Vidas Úteis Remanescentes de Bens Imóveis do Domínio Público (Rede Viária e Pedonal)



Câmara Municipal de Braga

Avaliação Patrimonial. Valor Razoável e Vidas Úteis Remanescentes de Bens Imóveis do Domínio Público (Rede Viária e Pedonal), localizados em Braga, Portugal.

10 de fevereiro de 2023



Câmara Municipal de Braga

Praça do Município

4700-435 Braga

Portugal

10 de fevereiro de 2023

Ref.º: 141812 - Avaliação Patrimonial. Valor Razoável e Vidas Úteis Remanescentes de determinados Bens Imóveis do Domínio Público (Rede Viária e Pedonal), localizados em Braga, Portugal.

Exmos. Senhores,

No contexto da implementação de um Modelo de Gestão e Avaliação Patrimonial adaptado à realidade da Câmara Municipal de Braga (adiante designada por "CMB" ou "Cliente"), e no âmbito do SNC-AP, seguindo as instruções de V. Exas., a Kroll Advisory Portugal, Unipessoal, Lda. (adiante "Kroll"), procedeu à determinação do Valor Razoável (pelo Método do Custo) e estimativa de Vidas Úteis Remanescentes de um conjunto de determinados ativos (Rede Viária e Pedonal) localizados em Braga, Portugal.

Apresentamos o seguinte documento como resultado da nossa investigação.

Atentamente,

Kroll Advisory Portugal

Índice

01. Resumo Executivo.....	1
Resumo Executivo.....	2
Conclusão de Valor.....	5
Condições Limitativas de Responsabilidade.....	6
02. Relatório de Avaliação	9
Identificação dos Ativos	10
Metodologia de Avaliação.....	10
Avaliação	14

Secção 01

Resumo Executivo

Resumo Executivo

Objetivo da Avaliação

Determinar o Valor Razoável e estimativa das Vidas Úteis Remanescentes de um conjunto de determinados Bens Imóveis do Domínio Público da Câmara Municipal de Braga, para utilização no âmbito e enquadramento do SNC-AP.

Identificação dos Ativos

Os ativos considerados, com um total de 6000 registos, segundo a informação fornecida pelo Cliente, estão categorizados nas seguintes tipologias de ativos:

Estradas, área total 9 911 270 m²; e

Passeios, área total 1 574 785 m².

Ativos/ Bens Incluídos na Avaliação

Foram objeto de estudo os ativos imóveis correspondentes às infraestruturas da Rede Viária e Pedonal.

Ativos/ Bens Excluídos na Avaliação

Não foram objeto de avaliação qualquer outro tipo de ativos para além dos identificados anteriormente, nomeadamente: Terrenos; Edifícios e Outras Construções; Transportes internos e veículos; Mobiliário; Equipamento informático; Stocks; Software; Ativos em curso; Ativos intangíveis; e todo e qualquer outro ativo não identificado anteriormente nos Ativos/Bens incluídos na avaliação.

Data de Avaliação

31 de dezembro de 2022.

Função da Avaliação

Fornecer à CMB um suporte para efeitos de análise do registo de valores contabilísticos a considerar para esses ativos, no âmbito do SNC-AP.

Entendemos que o uso a que se destinará o relatório é o aqui citado. Não é válido utilizar o relatório para um uso diferente do mencionado.

A nossa opinião tem como intenção apoiar o Cliente na tomada de decisões no âmbito do SNC-AP; não sendo uma recomendação. Qualquer decisão relacionada com uma possível transação será da responsabilidade do Cliente, que a toma segundo o seu próprio critério.

Base de Valor

Valor Razoável

Neste estudo foi realizado a avaliação dos ativos identificados, usando como base de valor, o Valor Razoável (pelo Método do Custo), conforme se define em seguida.

“O montante pelo qual pode ser transacionado um ativo ou liquidado um passivo, entre duas partes interessadas e devidamente informadas, que realizam uma transação livre”.

O estudo foi realizado segundo a premissa de “benefícios supostos”, pelo que não foi realizada nenhuma investigação sobre os aspetos financeiros relacionados com a capacidade que o ativo possa ter para gerar benefícios atuais ou futuros.

Através da premissa “Uso Continuado”, considera-se que tanto um eventual comprador como um eventual vendedor contemplariam a retenção dos ativos avaliados na sua atual localização, para continuar com a mesma atividade e função desempenhada para a qual foram projetados, construídos e instalados.

Vida Útil Remanescente

Representa o número de anos que o técnico avaliador estima que resta de vida útil, desde a data da avaliação até ao momento em que o ativo deixa de ser economicamente produtivo.

Enquadramento Metodológico

A estimativa de um valor, pela sua própria natureza, não pode ser considerada como o resultado da aplicação de uma ciência exata, e as conclusões obtidas são, em parte, subjetivas e dependem do juízo individual. Desta forma, está geralmente assumido o fato de que não existe uma fórmula standard de avaliação que seja indiscutível, e que o valor, calculado através da aplicação de um método, será sempre um valor aproximado.

Dada a especificidade dos ativos objeto deste estudo, não existe um mercado ativo do qual seja possível aferir elementos sobre vendas ou transações recentes de bens de iguais características (Método Comparativo de Mercado), portanto aplicou-se o Método do Custo.

Método do Custo

O Método do Custo baseia-se no pressuposto de que um comprador informado não pagaria pelo ativo mais do que o custo de produzir outro ativo em substituição do primeiro, com a mesma utilidade.

O Método do Custo considera o custo necessário para reproduzir ou substituir o ativo avaliado. A este valor deduz-se o montante correspondente à depreciação ou obsolescência verificadas e decorrentes de fatores físicos e funcionais.

A **depreciação física** é a perda de valor provocada pela deterioração física resultante do desgaste provocado pelo funcionamento e pela exposição a diversos elementos.

Considerações na Avaliação

Para a determinação do valor, investigámos as condições de mercado e tivemos em consideração os seguintes fatores e limitações:

- Os ativos não foram inspecionados fisicamente, sendo realizada uma análise por amostragem, tendo sido avaliados segundo a informação disponibilizada pelo Cliente e por outros colaboradores indicados pelo mesmo, tais como listagem de ativos a avaliar, características técnicas, áreas, estado de conservação, entre outros, analisados em conjunto com o Cliente, assumindo-se todas essas informações como corretas e verdadeiras;
- Não foi objeto de estudo a análise de domínio e titularidade dos bens objeto de avaliação;
- Não foi realizada nenhuma investigação dos aspetos financeiros relacionados com a capacidade que os ativos possam ter para gerar proveitos atualmente ou no futuro;
- O estudo foi realizado com base na premissa de que os ativos são avaliados livres de hipotecas, custos indiretos de exploração ou outros encargos financeiros;
- Os ativos foram avaliados considerando-se em utilização e a contribuir para a atividade para a qual foram projetados, construídos e instalados;
- O objeto do presente estudo foi determinar o Valor Razoável (Justo Valor) dos ativos e estimativa das suas Vidas Úteis Remanescentes, não foi realizada qualquer avaliação de negócio, concessão, direitos de superfície, indemnizações, exploração, máximo e melhor uso alternativo, máximo uso potencial, do ponto de vista económico, ou qualquer outro que não o definido no alcance do projeto;
- Não foi objeto de estudo a determinação das possíveis contingências do tipo meio-ambiental, de contaminação ou resistência dos terrenos, construções, equipamentos e maquinaria.

Composição do Relatório de Avaliação

O presente relatório de avaliação consta de:

- A presente carta que identifica os ativos avaliados, descreve a natureza e extensão das nossas investigações, as premissas de valor adotadas e apresenta as conclusões de valor alcançadas;
- Resumo geral de valores;
- Condições limitativas de responsabilidade;
- Relatório descritivo, com uma introdução e descrição geral dos bens objeto de estudo, principais critérios e considerações e conclusões de valor obtidas.

Conclusão de Valor

De acordo com as considerações e premissas descritas, é nossa opinião que, a 31 de dezembro de 2022, o Valor Razoável dos ativos objeto de estudo, com base na hipótese de Uso Continuado, propriedade da Câmara Municipal de Braga, está devidamente expresso no montante de **325 238 020 € (Trezentos e Vinte e Cinco Milhões e Duzentos e Trinta e Oito Mil e Vinte Euros)**. De acordo com o seguinte quadro resumo:

Bens de Domínio Público	Valor Razoável (€)
Estradas	261 453 850
Passeios	63 784 170
Total	325 238 020

As Vidas Úteis Remanescentes estimadas são apresentadas para cada ativo na listagem de ativos avaliados incluída no ficheiro entregue em anexo a este relatório.

Não assumimos quaisquer responsabilidades sobre o estado de posse ou condicionalismos que possam afetar os ativos objeto de estudo.

Condições Limitativas de Responsabilidade

O presente relatório foi realizado sujeito às seguintes suposições e condições limitativas de responsabilidade:

Limitações de ordem geral

A nossa opinião de valor está expressa à data indicada no documento de valor e está baseada na situação económica e no poder aquisitivo do Euro na data citada.

O valor apresentado neste documento está baseado nas premissas especificadas na carta de valor e só é válido para o objetivo estabelecido e datas mencionadas.

A informação fornecida para a elaboração do presente documento será guardada e conservada nos nossos arquivos por um prazo não inferior a cinco anos, a contar da data de emissão do presente documento.

Limitações ao valor estimado

Não se levou a cabo nenhuma investigação sobre ónus e encargos dos ativos tendo-se considerado que estes são inexistentes. Considera-se também que a documentação fornecida pelo Cliente é verdadeira e correspondente à realidade dos bens objeto de estudo.

O valor obtido é o resultado da análise e considerações do total dos ativos objeto de estudo, como uma unidade de processo em atividade, que continuará com a mesma atividade e nunca será válido considerá-lo como resultado da análise separada das diferentes partes que compõem o ativo.

A Kroll não levou a cabo nenhuma investigação dos aspetos financeiros relacionados com a capacidade que os ativos possam ter de gerar lucros atualmente ou no futuro. A opinião do Valor Razoável supõe que os ganhos previstos serão suficientes para gerar o reembolso do investimento e produzir uma justa rentabilidade do referido investimento e do adequado capital circulante líquido.

Limitações sobre os dados utilizados

A informação que nos foi fornecida pelo Cliente e/ ou por outras fontes externas, foi considerada como correta e verdadeira, pelo que a Kroll não realizou nenhuma auditoria, verificação ou exame técnico ou legal da mesma. Não efetuámos nenhuma medição topográfica "in situ" por qualquer meio técnico (taquímetro, fita, nível).

As informações dos ativos utilizadas no relatório de avaliação foram obtidas através da documentação e informações fornecidas pelo Cliente, não tendo sido comprovadas pela Kroll.

Limitações de ordem ambiental

A Kroll não investigou nem levou a cabo na envolvente aos ativos nenhuma análise de tipo meio ambiental. Também não investigou se existe na envolvente aos ativos matérias e produtos tóxicos, radioativos, nem tão pouco uma análise de possível emissão de gases, líquidos e sólidos residuais sem tratamento ou depuração prévia. Igualmente, não efetuámos nenhum estudo de comprovação se a propriedade e os ativos cumprem com as normas locais, regionais e estatais referentes à saúde, proteção do meio ambiente e segurança de qualquer tipo, que estejam atualmente em vigor, por não ser objeto do presente estudo.

Limitações de ordem de registo

A Kroll não assume qualquer responsabilidade sobre o estado de posse ou condicionalismos que possam afetar os ativos objeto de estudo.

Limitações de ordem jurídica

Os ativos não foram inspecionados fisicamente, sendo realizada uma análise por amostragem. Não efetuámos qualquer estudo de mecânica de solos, nem nenhum estudo de cálculo estrutural nem de resistência de materiais, e não comprovámos se reúnem e cumprem com as condições e normas de segurança anti-incêndio e antissísmico ou higiénico-sanitárias.

A Kroll não assume qualquer responsabilidade por problemas de natureza legal que possam afetar as propriedades ou ativos tais como expropriação, herança, concessão, divisão da propriedade, cessão, embargo, ou qualquer processo em curso de natureza legal. Os técnicos da Kroll têm a preparação requerida para avaliar ativos, mas não assumem qualquer responsabilidade em questões de ordem arquitetónica, urbanística, estrutural, ecológica ou ambiental, jurídico-legal, saúde, entre outras.

Outras limitações de ordem jurídica

A Kroll atuou como consultora independente, e como tal, não poderá ser considerada como interveniente ou representante dos interesses de nenhuma das partes que poderão estar envolvidas num possível conflito relativo às propriedades e ativos objeto de estudo.

O presente documento não poderá ser apresentado perante um Juiz ou autoridades locais, regionais e/ ou estatais, por não ser requerido para o dito fim.

A Kroll entende que não terá de prestar declarações em tribunal pela razão do presente documento, a menos que receba um pré-aviso sendo informada de tal com a devida antecedência. Se assim for, o tempo empregue na mesma, assim como os gastos possíveis de viagem, transporte, estadia e alimentação derivados da mesma serão faturados à parte ao Cliente.

A posse deste documento não confere o direito da sua publicação no exterior nem o direito de mostrá-lo fora do âmbito interno da sua empresa, salvo para o fim especificado na carta. Nenhuma parte deste documento ou a sua totalidade poderá ser mostrada aos meios de comunicação e utilizada com fins diferentes aos especificados na carta, assim como em catálogos, publicidade, relações-públicas, informação ou qualquer outro meio de comunicação, utilizando publicamente o nome da Kroll sem o consentimento escrito da nossa parte.

A nossa avaliação será válida apenas e só para o propósito referido. Qualquer outra utilização, por parte de V. Exas. ou de terceiros será nula. Manteremos pela nossa parte, a confidencialidade de todas as conversações, documentação recebida e a do nosso documento, salvo requerimento administrativo e/ou judicial.

Compromisso de Confidencialidade

Toda a Informação Confidencial revelada à Kroll será mantida em estrita e total confidencialidade e não será revelada a nenhuma outra pessoa, em todo ou em parte, sem o prévio consentimento escrito do Cliente, nem usada para fins diversos que não seja o de realizar o estudo, salvo por requerimento administrativo e/ou judicial.

Dados Utilizados no Relatório

Na elaboração do presente relatório utilizámos os seguintes dados:

Dados facultados pelo Cliente

- Listagem de arruamentos a considerar da Rede Viária e Pedonal, com dados técnicos de áreas, tipos de piso e estado de conservação aparente.

Dados obtidos pela Kroll

O alcance do trabalho realizado, assim como os dados obtidos pela Kroll e considerados na elaboração do presente relatório, são os seguintes:

- Estimativa do Valor Razoável dos ativos (infraestruturas da Rede Viária e Pedonal);
- Estimativa das vidas remanescentes dos ativos, para efeitos da sua depreciação física, de acordo com a informação técnica fornecida pelo Cliente; e

Anexo ao Relatório

Em anexo ao Relatório, foi entregue um Ficheiro Excel com a designação “AvaliacaoVSReconciliacao_Rede Viária Braga_06.02.2023.xlsx”, ficheiro enviado no dia 06/02/2023 ao Cliente, com o detalhe da Avaliação por cada ativo, e respetiva estimativa da sua Vida Útil Remanescente.

Adicionalmente, neste mesmo ficheiro, conforme solicitado pelo Cliente, foram identificados os registos AIRC que pela sua descrição foi possível tentar conciliar com o ficheiro base de avaliação, para posterior análise e validação por parte do Cliente, com as seguintes notas a relevar:

Obtida a estimativa de valor resultado do processo de avaliação dos ativos, procedeu-se a uma tentativa de conciliação entre o ficheiro de avaliação e os dados constantes em AIRC, com o objetivo de identificar ativos com ligação aos registos históricos existentes. Todas essas tarefas foram realizadas e validadas pelo Cliente, e pelas quais não podemos assumir qualquer responsabilidade dada a fraca informação dos descritivos dos ativos e respetiva falta de informação associada existente, pelo que, o Cliente decidirá da forma que entender mais correta e adequada, bem como, tomará essas decisões segundo o seu próprio critério.

Com este processo, foi possível identificar ativos avaliados que possivelmente já estariam registados em AIRC, para que o Cliente possa definir a melhor opção sobre o seu reconhecimento ou não.

Secção 02

Relatório de Avaliação

Identificação dos Ativos

Tipo e Dimensão do Ativo

Os ativos considerados, com um total de 6000 registos, segundo a informação fornecida pelo Cliente, estão categorizados nas seguintes tipologias de ativos:

Estradas, área total 9 911 270 m²; e

Passeios, área total 1 574 785 m².

Metodologia de Avaliação

Método do Custo

Na abordagem do **Método do Custo**, o valor é baseado no custo de reposição em novo do ativo, menos depreciações para deterioração física e obsolescência funcional e económica, quando presente e mensurável.

O Método do Custo sugere que um comprador prudente não pagaria mais por um ativo do que o custo para adquirir um ativo substituto de igual utilidade. Quando o custo para reproduzir um ativo excede o custo para substituí-lo, se mensurável, o custo de reposição em novo é normalmente o ponto de partida adequado para desenvolver um indicador de valor usando o Método do Custo.

O **Custo de Reposição em Novo** (ou custo de substituição em novo) é definido pela Americana Society of Appraisers (ASA) como "o custo atual de uma nova propriedade [ou ativo] semelhante com uma utilidade equivalente ou mais próxima da propriedade [ou ativo] que está sendo avaliada, a partir de uma data específica."

A **Depreciação Física** é a perda de valor resultante do uso e desgaste na atividade operacional e exposição a elementos operacionais e funcionais.

A **Obsolescência Funcional** é a perda de valor ou utilidade de um ativo resultante de fatores inerentes ao próprio ativo. Esses fatores podem estar relacionados com obsolescência técnica ou ineficiências do ativo que causam excesso de capital e custos operacionais elevados, excesso de capacidade ou inadequação ou, de outras formas, afetam a utilidade e funcionalidade do ativo.

A **Vida Útil Remanescente** é definida como a estimativa do avaliador sobre o número de anos a partir da data de avaliação, até a data em que o ativo deixa de retornar benefícios à entidade.

Aplicação do Método do Custo

No total, 6000 registos de arruamentos estão incluídos no âmbito da avaliação. O conjunto total de ativos é composto por Rede Viária e Pedonal.

Para se estimar um valor para cada registo de forma mais precisa e consistente, todas as estradas foram classificadas de acordo com seu tipo:

Rua	Largo	Estacionamento
Travessa	Corredor	Praça
Caminho	Praceta	Alameda
Avenida	Auto-estrada	Bairro
Rotunda	Beco	Jardim
Circular	Estrada	Ramal

Cada um destes grupos possui características diferenciadoras em termos de resistência ao tráfego de veículos, espessuras das camadas e materiais utilizados na sua construção, por essa razão o seu Custo de Reposição em Novo varia em função dessas características.

A utilização do Método do Custo é um conceito denominado como Custo de Reposição em Novo Depreciado (CRND). O CRND é um indicador de Valor Justo de Mercado, desde que todos os elementos de depreciação e obsolescência sejam considerados.

A primeira fase da análise do Método do Custo é a estimativa do Custo de Reposição em Novo, que é o custo atual de substituição de um ativo por um novo, tendo utilidade funcional equivalente à do ativo que se encontra em análise e avaliação.

O processo envolve as seguintes fases:

1. Compilar uma lista de todos os ativos usando as informações de ativos existentes. Esta lista foi criada de acordo com as informações técnicas analisadas e fornecidas pelo Cliente.
2. Estimar o Custo de Reposição em Novo para os ativos inventariados utilizado o custo direto.

Para estimar o Custo de Reposição em Novo adequado, foram consideradas as especificações técnicas de cada ativo, que principalmente são, o tipo de arruamento e o material das camadas que o compõe.

3. Estimativa da depreciação física com base nas idades e condições do estado de conservação dos ativos que nos foi informado, até o limite determinável.
4. Investigar e, conforme o caso, mensurar a obsolescência funcional e económica. Antes da realização de um inventário, a prática normal é identificar os ativos específicos a serem incluídos ou definir o limite monetário a ser aplicado na compilação da lista de ativos. Neste caso, não observámos qualquer potencial de obsolescência económica ou funcional.

Quando o Método do Custo é aplicado, várias técnicas para apuramento do custo são comumente usadas para desenvolver novas estimativas de custos atuais. Para esta avaliação, na estimativa do Custo de Reposição em Novo foi baseada em várias fontes, como uma lista de preços de fabricantes de materiais de construção, empresas de construção e fornecedores especializados, publicações de referência online, base de dados interna desenvolvida com base em diversos trabalhos realizados de avaliações recentes em Portugal e na Europa e, finalmente, confrontado com informações analisadas pelo Cliente, por forma a que possa validar a sua consistência.

A análise dessas fontes, juntamente com a experiência da Kroll neste setor, permitiu compilar uma sólida informação sobre o Custo de Reposição em Novo dos ativos fixos em questão.

A segunda fase do Método do Custo incorpora a depreciação, obsolescência e outras formas de deterioração que afetam cada ativo. O cálculo do Custo de Reposição em Novo Depreciado foi realizado através dos seguintes procedimentos:

1. A vida útil prevista e o método de depreciação de cada tipo de ativo foram atribuídos por meio de uma “Análise de Idade/Vida”. Uma opinião de depreciação física pode ser derivada usando a Vida Útil Normal de um ativo em conjunto com a idade efetiva de um ativo na fórmula idade / vida. Isso é representado matematicamente pela seguinte fórmula:

Fórmula Idade/Vida

$\text{Depreciação Física} = \text{Idade Efetiva} \div \text{Vida Útil Normal}$

$\text{Vida Útil Remanescente} = \text{Vida Útil Normal} - \text{Idade Efetiva}$

Quando a idade efetiva é dividida pela Vida Útil Normal, o resultado é um cálculo analítico ou objetivo da depreciação. A idade efetiva é uma idade composta considerando a construção normal, expansões, substituições, manutenção e modificações. Reflete a condição relacionada com a idade (ou nível de deterioração) do ativo em atividade e a sua capacidade de atender à necessidade operacional para a qual foi planeado e projetado. Para além disso, a idade efetiva é a idade indicada pela condição atual do ativo e, portanto, reconhece a renovação parcial devido à manutenção, reconstruções e substituições do ativo original.

As Vidas Úteis Normais utilizadas no nosso estudo foram derivadas de análises junto de construtores, operadores de mercado e da nossa experiência no setor, variando entre 30 e 50 anos dependendo do tipo de ativo.

Os resultados da depreciação física e Vida Útil Remanescente foram verificados e corrigidos sempre que necessário, com a nossa experiência na avaliação destes tipos de ativos.

2. A depreciação é subtraída da nossa estimativa de Custo de Reposição em Novo para estimar o Valor Justo de mercado.

No presente estudo de avaliação, devido às características intrínsecas dos ativos, foi aplicada uma taxa de depreciação máxima de 88%. Isso significa que o ativo, que está atualmente operacional, terá uma vida útil residual mínima de 13%, independentemente da sua idade. A curva de depreciação (linear) foi desenvolvida com base na vida útil atribuída e valor residual para cada tipo de ativo.

Vida Útil Remanescente

A Vida Útil Remanescente é uma função do Justo Valor de mercado do ativo e da sua vida útil total para fins de avaliação, que pode ser diferente da vida da entidade para fins contabilísticos ou financeiros. Por exemplo, embora alguns ativos ou classes de ativos possam ter implícito vidas úteis remanescentes individuais ou agregadas de determinada duração, na realidade, muitos desses ativos podem permanecer em serviço por um período de tempo muito mais extenso.

Obsolescência funcional ou económica

Neste caso, não observámos qualquer potencial de obsolescência económica ou funcional.

Pressupostos e Considerações

A avaliação dos ativos foi realizada com base na informação facultada pelo Cliente, que era composta pela listagem de bens com as características técnicas necessárias para a sua análise.

A análise foi realizada tendo em consideração toda a informação facultada pela Câmara Municipal de Braga, sem inspeção física, e para efeitos de estimativa quer do Valor Razoável, quer das Vidas Úteis Remanescentes, foram adotados os seguintes pressupostos e considerações:

- Como ativos incluídos na avaliação, foram considerados os registos identificados pela CMB na listagem fornecida. Não sendo incluído ou considerado qualquer outro ativo;
- Para cada um dos registos, foi considerado o ativo correspondente à área da faixa de rodagem das vias, incluindo a preparação do solo, camada inferior, camada de base, camada de superfície, ou outros, nos casos em que nos tenha sido informado nas informações facultadas pelo Cliente;
- Para efeitos da estimativa do valor razoável e estimativa da vida útil remanescente de cada ativo, os registos avaliados foram classificados em função da categoria da rede viária (Avenida, Rua, Caminho, Travessa, etc.). Assumindo-se que cada uma dessas categorias dispõe de diferentes características de resistência ao tráfego que afetam diretamente quer a estimativa do seu valor razoável, quer das suas vidas úteis remanescentes.
- De acordo com informação fornecida pelo Cliente foram usados 4 níveis para classificar o estado de conservação, através de uma escala numérica de 3 (excelente) a 0 (mau), correspondendo, respetivamente a depreciações entre 13% e 88%.
- Nos casos em que se regista informação ausente, incorreta ou ilegível, foram assumidos valores:
 1. Estado de conservação das vias sem informação ou informação incorreta - Assumido valor 2 (2 ocorrências);
 2. Via sem valor de largura – Assumido valor médio para o tipo de via: 2,09 m (3 ocorrências);
 3. Via sem valor de comprimento – Assumido valor médio para o tipo de via: 237,57 m (3 ocorrências);
 4. Vias indicadas como privadas ou “diferentes gestores” – Foram consideradas para efeitos de Avaliação (346 ocorrências), verificar e confirmar por parte do Cliente se a inclusão deverá ser realizada no ficheiro patrimonial a considerar;
 5. Tipo de piso pedonal sem informação ou com erro – Assumida “Calçada à Portuguesa” (15 ocorrências).

Avaliação

Resumo de avaliação

Bens de Domínio Público	Área Total (m²)	Valor Razoável (€)
Estradas	9 911 270	261 453 850
Passeios	1 574 785	63 784 170
Total	11 486 055	325 238 020

Detalhe de avaliação dos Bens Imóveis do Domínio Público por Freguesia e Tipo de Via

Freguesia	Tipo de arruamento	Nº Registos	Área Estradas (m²)	Área Passeios (m²)	Valor Razoável (€)
Adaúfe		205	370 223	45 768	9 371 880
	Rua	145	306 950	41 290	8 455 675
	Travessa	40	20 058	2 508	503 190
	Caminho	18	17 249	1 399	231 005
	Avenida	2	25 966	571	182 010
Arcos		121	149657,351	11714,7321	4 668 570
	Rua	73	90 357	6 930	2 803 515
	Travessa	16	7 685	1 886	295 205
	Caminho	12	10 067	2 141	321 475
	Avenida	6	11 419	714	354 245
	Rotunda	7	11 130	-	330 485
	Circular	2	16 840	-	500 045
	Largo	5	2 158	43	63 600
Aveleda		96	122 890	21 166	3 467 540
	Rua	55	91 175	15 712	2 417 530
	Travessa	24	14 679	2 673	542 610
	Caminho	11	8 647	561	208 190
	Largo	2	2 271	378	94 470
	Corredor	3	5 149	1 643	183 840
	Praceta	1	969	200	20 900

Freguesia	Tipo de arruamento	Nº Registos	Área Estradas (m²)	Área Passeios (m²)	Valor Razoável (€)
Cabreiros		114	187 043	9 876	5 081 365
	Rua	69	83 367	4 464	2 131 125
	Travessa	17	11 910	1 244	302 755
	Caminho	7	4 104	-	70 070
	Avenida	6	20 107	2 905	356 435
	Largo	7	9 803	1 263	314 440
	Auto-estrada	8	57 752	-	1 906 540
Celeirós		89	170 071	26 611	2 953 230
	Rua	51	61 972	11 495	1 040 000
	Travessa	9	3 076	64	43 155
	Caminho	1	539	-	6 800
	Avenida	26	103 695	15 052	1 851 435
	Beco	2	790	-	11 840
Cividade		36	43 517	19 030	1 596 000
	Rua	22	26 683	13 951	1 127 600
	Caminho	6	5 610	279	115 700
	Avenida	2	7 726	2 286	234 945
	Largo	6	3 498	2 514	117 755
Crespos		86	124 206	6 074	3 284 430
	Rua	52	94 860	3 582	2 687 990
	Travessa	13	8 554	360	176 545
	Caminho	7	2 224	1 497	44 565
	Avenida	4	12 572	88	187 960
	Largo	5	4 473	547	153 430
	Beco	5	1 523	-	33 940
Cunha		73	104 631	4 077	2 369 545
	Rua	43	82 228	2 654	1 985 765
	Travessa	3	2 015	162	40 460
	Caminho	18	15 575	203	190 305
	Avenida	2	2 487	513	66 075
	Largo	6	2 238	545	85 060
	Beco	1	89	-	1 880
Dume		176	367 463	60 545	11 180 070
	Rua	79	138 170	18 863	3 521 620

Freguesia	Tipo de arruamento	Nº Registos	Área Estradas (m²)	Área Passeios (m²)	Valor Razoável (€)
	Travessa	14	11 269	2 320	358 065
	Caminho	24	33 921	6 008	847 650
	Avenida	16	52 372	11 860	1 378 765
	Rotunda	15	29 919	1 499	898 245
	Largo	9	2 835	1 606	124 760
	Corredor	10	52 624	17 089	2 694 825
	Praceta	4	3 685	1 299	108 985
	Beco	3	1 074	-	12 055
	Estrada	2	41 595	-	1 235 100
Escudeiros		74	144 281	3 661	2 961 310
	Rua	52	85 292	2 991	1 700 810
	Travessa	10	7 125	-	123 860
	Caminho	4	9 505	-	138 045
	Avenida	5	38 864	345	871 595
	Largo	2	3 204	326	126 160
	Beco	1	290	-	840
Espinho		89	180 114	10 968	5 062 535
	Rua	50	105 875	5 560	2 901 765
	Travessa	14	11 459	20	350 340
	Caminho	12	21 800	3 816	613 410
	Avenida	8	35 773	1 546	1 088 965
	Largo	2	606	-	23 555
	Corredor	2	4 263	27	77 620
	Beco	1	339	-	6 880
Esporões		93	170 484	709	4 993 345
	Rua	73	142 507	345	4 209 470
	Travessa	10	9 313	364	265 745
	Caminho	4	1 752	-	25 445
	Avenida	4	15 974	-	474 310
	Praceta	2	938	-	18 375
Este São Mamede		110	176 856	17 228	4 968 245
	Rua	71	119 099	9 416	3 716 360
	Travessa	23	15 998	2 187	586 210
	Caminho	9	15 437	5 420	173 160
	Largo	3	1 322	118	43 240

Freguesia	Tipo de arruamento	Nº Registos	Área Estradas (m²)	Área Passeios (m²)	Valor Razoável (€)
	Corredor	3	24 588	87	437 125
	Beco	1	413	-	12 150
Este São Pedro		111	195 956	32 201	5 809 380
	Rua	69	119 718	18 154	3 488 480
	Travessa	18	10 619	1 882	370 705
	Caminho	7	8 273	1 695	255 925
	Avenida	6	36 124	9 008	1 040 785
	Rotunda	5	3 922	519	126 995
	Largo	1	453	218	29 265
	Corredor	1	15 517	476	459 110
	Praceta	1	459	248	15 675
	Beco	3	870	-	22 440
Ferreiros		166	368 984	51 356	11 325 260
	Rua	102	221 309	43 166	6 766 640
	Travessa	23	18 346	3 860	686 350
	Caminho	21	23 322	3 687	435 485
	Avenida	2	19 181	-	212 785
	Largo	3	1 297	230	44 995
	Praceta	1	102	12	3 730
	Auto-estrada	12	84 474	-	3 114 830
	Beco	1	150	-	125
	Estacionamento	1	803	399	60 320
Figueiredo		52	119 642	-	3 517 180
	Rua	33	81 729	-	2 426 835
	Travessa	9	8 526	-	236 680
	Caminho	5	3 714	-	53 930
	Avenida	1	4 478	-	132 970
	Auto-estrada	4	21 195	-	666 765
Fradelos		54	97 815	6 198	2 843 100
	Rua	29	41 601	4 568	1 112 580
	Travessa	2	141	42	6 675
	Caminho	5	543	123	9 955
	Avenida	5	12 846	1 465	158 700
	Largo	7	1 550	-	30 095
	Auto-estrada	6	41 135	-	1 525 095

Freguesia	Tipo de arruamento	Nº Registos	Área Estradas (m²)	Área Passeios (m²)	Valor Razoável (€)
Fraião		119	198 091	47 419	8 645 515
	Rua	79	134 504	37 078	6 413 120
	Travessa	14	8 806	1 430	391 305
	Caminho	6	7 864	1 240	226 155
	Avenida	16	35 519	6 649	1 267 425
	Rotunda	1	1 576	368	31 275
	Corredor	3	9 822	655	316 235
Frossos		80	135 422	34 812	5 838 260
	Rua	56	100 299	25 986	4 428 920
	Travessa	6	3 157	850	143 540
	Caminho	7	15 433	4 387	581 245
	Avenida	3	4 135	1 347	234 405
	Largo	2	697	1 326	99 520
	Corredor	5	10 788	785	317 780
	Praceta	1	914	131	32 850
Gondizalves		65	94 772	9 404	2 938 415
	Rua	44	69 037	7 213	2 230 095
	Travessa	8	4 433	230	132 535
	Caminho	3	1 281	-	30 525
	Avenida	3	16 522	1 807	426 950
	Rotunda	1	348	-	7 315
	Largo	6	3 152	154	110 995
Gualtar		168	267 493	72 218	8 633 090
	Rua	116	207 723	56 750	6 914 350
	Travessa	18	17 814	5 134	662 025
	Caminho	23	25 540	4 684	512 555
	Avenida	7	10 527	2 599	369 455
	Circular	1	2 784	67	20 510
	Praceta	1	-	588	30 865
	Estrada	2	3 105	2 395	123 330
Guisande		40	50 895	3 345	1 467 675
	Rua	31	36 883	3 137	1 083 705
	Travessa	5	3 124	184	62 820
	Avenida	1	9 273	-	275 340

Freguesia	Tipo de arruamento	Nº Registos	Área Estradas (m²)	Área Passeios (m²)	Valor Razoável (€)
	Largo	2	1 493	24	44 395
	Beco	1	124	-	1 415
Lamações		75	121 821	29 014	5 358 085
	Rua	37	77 381	18 977	3 519 395
	Travessa	10	4 929	1 376	209 600
	Caminho	8	4 190	2 023	181 120
	Avenida	13	25 786	6 033	1 125 950
	Rotunda	1	1 270	308	50 830
	Praceta	4	1 787	297	60 790
	Estrada	1	4 300	-	178 765
	Praça	1	2 178	-	31 635
Lamas		45	68 342	7 422	2 336 915
	Rua	29	35 978	5 877	1 224 490
	Travessa	4	628	-	15 070
	Caminho	3	2 926	-	83 670
	Avenida	4	10 233	1 422	422 080
	Praceta	1	210	122	14 700
	Auto-estrada	2	18 195	-	572 405
	Beco	2	172	-	4 500
Lomar		178	231 039	37 045	8 737 110
	Rua	114	168 876	31 981	6 915 185
	Travessa	22	15 021	2 922	595 130
	Caminho	23	17 887	458	261 095
	Rotunda	1	1 940	-	57 615
	Circular	4	16 966	-	503 795
	Largo	9	5 757	1 685	262 545
	Praceta	1	91	-	1 920
	Auto-estrada	3	3 500	-	110 115
	Alameda	1	1 001	-	29 710
Maximinos		191	277 990	62 366	10 097 615
	Rua	113	173 584	45 509	7 018 200
	Travessa	13	14 122	3 062	480 545
	Caminho	9	7 865	233	141 695
	Avenida	19	51 900	4 511	1 447 110
	Rotunda	1	736	103	28 000

Freguesia	Tipo de arruamento	Nº Registos	Área Estradas (m²)	Área Passeios (m²)	Valor Razoável (€)
	Largo	13	7 257	2 449	279 550
	Praceta	8	6 697	1 370	173 000
	Praça	15	15 830	5 130	529 515
Merelim São Paio		93	104 973	17 224	3 734 120
	Rua	54	83 878	14 844	3 182 590
	Travessa	16	6 382	543	180 420
	Caminho	7	3 584	240	85 690
	Avenida	2	3 517	570	64 220
	Largo	6	3 050	273	77 130
	Beco	5	1 369	-	34 135
	Praça	3	3 194	755	109 935
Merelim São Pedro		69	98 865	23 244	4 109 350
	Rua	52	85 576	20 983	3 681 145
	Travessa	9	5 582	1 715	262 305
	Caminho	6	5 121	233	71 050
	Largo	1	777	83	27 815
	Praceta	1	1 809	231	67 035
Mire de Tibães		111	153 392	16 889	4 361 255
	Rua	87	137 667	15 003	3 971 385
	Travessa	18	12 517	1 504	325 360
	Caminho	5	2 395	199	44 210
	Alameda	1	813	183	20 300
Morreira		90	205 557	-	5 637 485
	Rua	58	105 688	-	3 138 275
	Travessa	16	19 902	-	552 450
	Caminho	8	30 399	-	441 475
	Avenida	6	30 635	-	909 675
	Auto-estrada	2	18 933	-	595 610
Moure		5	3 236	-	95 680
	Rua	3	1 806	-	53 620
	Travessa	1	213	-	5 920
	Avenida	1	1 217	-	36 140
Navarra		42	60 274	4 306	1 481 165

Freguesia	Tipo de arruamento	Nº Registos	Área Estradas (m²)	Área Passeios (m²)	Valor Razoável (€)
	Rua	20	38 906	1 978	893 320
	Travessa	7	3 274	444	63 025
	Caminho	10	6 085	728	84 415
	Avenida	3	11 236	1 155	417 640
	Largo	2	773	-	22 765
Nogueira		161	284 338	55 949	10 972 120
	Rua	117	182 065	45 547	7 279 085
	Travessa	13	16 058	1 277	486 870
	Caminho	8	10 087	1 757	265 775
	Avenida	7	32 593	5 521	1 249 945
	Circular	2	10 590	-	440 245
	Largo	4	1 250	102	40 330
	Corredor	1	27 909	80	1 089 365
	Praceta	3	239	677	26 670
	Estacionamento	3	1 171	-	45 515
	Praça	1	343	159	16 475
	Bairro	2	2 033	828	31 845
Nogueiró		92	147 088	37 470	6 254 530
	Rua	60	85 992	24 614	4 036 105
	Travessa	4	3 187	648	136 065
	Caminho	9	5 288	671	174 760
	Avenida	9	18 245	5 836	827 815
	Largo	1	368	-	14 295
	Corredor	1	9 764	-	162 620
	Beco	1	372	27	12 930
	Estrada	4	20 346	1 177	477 070
	Praça	1	558	152	17 160
	Alameda	1	2 967	1 002	196 505
	Jardim	1	-	3 344	199 205
Oliveira São Pedro		50	110 324	623	3 694 560
	Rua	30	50 688	295	1 335 270
	Travessa	11	5 193	-	141 040
	Caminho	1	629	88	22 250
	Avenida	1	4 143	240	88 125
	Largo	1	345	-	10 165
	Auto-estrada	6	49 327	-	2 097 710

Freguesia	Tipo de arruamento	Nº Registos	Área Estradas (m²)	Área Passeios (m²)	Valor Razoável (€)
Padim da Graça		90	104 799	5 858	2 702 275
	Rua	52	79 577	4 202	2 068 760
	Travessa	13	6 610	532	209 185
	Caminho	12	4 327	979	104 210
	Avenida	3	11 139	145	250 190
	Largo	5	1 429	-	29 980
	Beco	5	1 717	-	39 950
Palmeira		217	463 963	60 518	12 787 555
	Rua	170	345 129	51 251	9 443 465
	Travessa	24	22 960	3 363	572 870
	Caminho	11	7 356	716	119 060
	Avenida	4	28 217	5 189	857 515
	Largo	2	834	-	28 835
	Estrada	6	59 467	-	1 765 810
Panoias		64	64 714	13 556	2 326 225
	Rua	49	55 633	11 814	2 009 295
	Travessa	9	6 030	753	178 560
	Caminho	4	1 228	243	40 460
	Largo	1	532	420	51 350
	Praceta	1	1 291	326	46 560
Parada de Tibães		61	87 777	13 247	3 350 240
	Rua	49	79 213	12 272	3 055 130
	Travessa	8	5 835	751	203 235
	Caminho	2	194	223	17 230
	Avenida	1	2 201	-	64 835
	Beco	1	333	-	9 810
Passos São Julião		50	60 932	2 332	1 605 290
	Rua	34	51 622	2 181	1 453 835
	Travessa	6	4 090	-	34 760
	Caminho	4	1 306	51	30 010
	Avenida	1	2 625	62	47 550
	Largo	2	650	38	20 280
	Beco	3	640	-	18 855

Freguesia	Tipo de arruamento	Nº Registos	Área Estradas (m²)	Área Passeios (m²)	Valor Razoável (€)
Pedralva		55	118 256	4 678	3 250 790
	Rua	44	95 240	2 715	2 464 715
	Travessa	8	3 401	-	84 745
	Avenida	3	19 614	1 963	701 330
Penso Santo Estêvão		50	70 823	3 092	1 901 095
	Rua	34	59 152	3 092	1 641 000
	Travessa	7	3 248	-	87 520
	Caminho	5	3 338	-	17 380
	Avenida	2	2 694	-	79 985
	Auto-estrada	2	2 391	-	75 210
Penso São Vicente		25	39 329	990	1 072 530
	Rua	18	30 558	990	823 385
	Travessa	4	1 909	-	46 435
	Avenida	2	6 741	-	200 155
	Largo	1	122	-	2 555
Pousada		51	97 686	3 560	2 346 745
	Rua	31	67 896	1 496	1 569 735
	Travessa	6	3 372	478	116 785
	Caminho	6	1 685	1 197	36 125
	Avenida	6	22 996	149	581 940
	Corredor	1	1 471	240	41 940
	Beco	1	266	-	220
Priscos		104	203 387	11 846	7 140 790
	Rua	63	98 662	6 433	3 232 745
	Travessa	16	6 311	436	169 530
	Caminho	12	9 922	3 515	98 750
	Avenida	6	29 000	737	1 001 860
	Largo	4	1 514	725	106 130
	Auto-estrada	2	56 463	-	2 486 800
	Estrada	1	1 515	-	44 975
Real		128	198 571	73 736	7 304 145
	Rua	95	151 389	62 859	5 887 905
	Travessa	13	16 288	2 384	337 250
	Caminho	10	9 236	2 521	275 490

Freguesia	Tipo de arruamento	Nº Registos	Área Estradas (m²)	Área Passeios (m²)	Valor Razoável (€)
	Avenida	3	4 492	2 506	253 560
	Largo	2	954	76	26 835
	Corredor	4	12 541	3 146	411 050
	Estrada	1	3 671	244	112 055
Ruilhe		85	104 460	8 557	3 255 030
	Rua	48	60 452	2 081	1 879 055
	Travessa	10	4 648	3 402	317 555
	Caminho	16	18 620	611	266 635
	Avenida	2	3 425	43	77 060
	Largo	1	182	102	12 830
	Praceta	1	1 238	-	36 455
	Estrada	4	13 992	2 317	609 360
	Bairro	3	1 903	-	56 080
Santa Lucrécia de Algeriz		45	113 126	4 465	2 726 415
	Rua	26	65 889	2 405	1 695 660
	Travessa	9	3 330	218	84 690
	Caminho	3	2 949	-	25 635
	Avenida	6	40 466	1 842	905 960
	Largo	1	491	-	14 470
São João do Souto		45	19 722	41 723	2 164 535
	Rua	21	7 904	17 689	929 710
	Avenida	4	4 979	3 906	268 985
	Largo	10	1 905	8 599	433 580
	Praça	9	4 934	9 428	435 065
	Alameda	1	-	2 101	97 195
São José de São Lázaro		221	322 143	138 666	12 095 800
	Rua	101	176 647	69 033	6 665 405
	Travessa	12	10 485	2 886	332 015
	Caminho	9	8 077	1 318	105 475
	Avenida	39	70 344	38 276	2 860 240
	Largo	12	11 775	6 320	520 720
	Corredor	1	4 978	838	152 785
	Praceta	11	7 014	4 652	349 710
	Beco	2	-	181	2 255
	Praça	15	18 477	8 777	618 075

Freguesia	Tipo de arruamento	Nº Registos	Área Estradas (m²)	Área Passeios (m²)	Valor Razoável (€)
	Alameda	6	3 313	6 091	197 175
	Bairro	13	11 033	293	291 945
São Vicente		177	302 837	84 587	12 147 195
	Rua	105	162 697	56 685	6 347 100
	Travessa	7	4 051	1 285	166 965
	Caminho	11	6 802	674	158 030
	Avenida	22	77 275	12 471	3 193 405
	Largo	4	4 629	1 469	205 275
	Praceta	8	3 587	1 151	141 485
	Estrada	7	29 440	1 362	1 252 315
	Praça	13	14 358	9 489	682 620
São Victor		421	661 154	186 717	27 867 560
	Rua	202	346 220	118 417	15 706 965
	Travessa	28	26 503	8 956	1 135 665
	Caminho	63	61 765	6 903	1 322 140
	Avenida	77	183 867	31 089	7 535 930
	Rotunda	1	1 998	308	88 425
	Largo	14	9 490	6 638	540 980
	Praceta	10	7 350	2 151	286 390
	Estrada	3	3 137	1 029	149 055
	Praça	17	11 569	8 789	705 775
	Alameda	3	7 086	1 670	329 295
	Bairro	3	2 169	768	66 940
Sé		62	60 671	29 405	3 105 395
	Rua	40	40 153	19 771	1 991 280
	Avenida	9	13 970	2 280	627 020
	Largo	5	278	2 936	131 815
	Praceta	1	-	83	4 365
	Praça	2	3 202	2 196	158 095
	Ramal	5	3 069	2 140	192 820
Semelhe		51	85 826	5 947	2 766 835
	Rua	37	74 008	4 943	2 387 225
	Travessa	7	10 395	343	289 435
	Caminho	2	397	-	11 710
	Largo	3	377	661	59 360

Freguesia	Tipo de arruamento	Nº Registos	Área Estradas (m²)	Área Passeios (m²)	Valor Razoável (€)
	Beco	2	648	-	19 105
Sequeira		125	334 645	20 150	12 407 120
	Rua	79	140 833	14 596	4 586 275
	Travessa	19	7 168	835	224 665
	Caminho	13	12 662	1 364	322 570
	Avenida	6	34 278	2 835	1 158 760
	Praceta	4	4 266	520	149 765
	Auto-estrada	4	135 438	-	5 965 085
Sobreposta		98	139 435	13 331	4 504 145
	Rua	56	86 951	8 543	3 232 370
	Travessa	18	7 069	154	227 730
	Caminho	11	6 947	171	141 425
	Avenida	5	30 358	4 436	659 250
	Largo	4	3 261	26	100 515
	Beco	3	1 736	-	51 155
	Estrada	1	3 113	-	91 700
Tadim		63	74 803	13 112	2 527 095
	Rua	39	61 974	9 558	2 040 835
	Travessa	7	2 226	-	41 715
	Caminho	5	5 717	1 749	201 590
	Avenida	1	1 011	12	6 150
	Largo	8	2 856	1 698	203 055
	Praceta	2	971	96	32 365
	Beco	1	47	-	1 385
Tebosa		62	101 512	6 886	3 096 905
	Rua	38	64 745	3 671	1 743 365
	Travessa	11	6 615	114	148 405
	Caminho	9	3 558	737	117 925
	Avenida	4	26 594	2 363	1 087 210
Tenões		85	154 708	29 879	3 884 845
	Rua	49	65 663	10 494	1 960 400
	Travessa	3	1 848	186	66 100
	Caminho	8	5 179	1 552	179 635
	Avenida	10	48 203	16 053	1 256 505
	Largo	9	11 654	612	212 915

Freguesia	Tipo de arruamento	Nº Registos	Área Estradas (m²)	Área Passeios (m²)	Valor Razoável (€)
	Estrada	5	20 599	375	192 470
	Alameda	1	1 561	606	16 820
Trandeiras		38	51 133	-	1 510 565
	Rua	32	47 117	-	1 399 075
	Travessa	5	3 521	-	97 740
	Largo	1	495	-	13 750
Vilaça		57	96 386	6 246	3 123 100
	Rua	36	55 913	4 213	1 796 905
	Travessa	5	1 553	-	44 465
	Caminho	14	21 607	2 032	519 260
	Auto-estrada	2	17 312	-	762 470
Vimieiro		51	70 724	5 770	2 421 870
	Rua	32	40 833	3 645	1 470 865
	Travessa	5	2 957	130	84 235
	Caminho	4	1 626	73	38 300
	Avenida	10	25 308	1 921	828 470
Total		6 000	9 911 270	1 574 785	325 238 020

Detalhe de avaliação dos Bens Imóveis do Domínio Público por Freguesia e Tipo de Pavimento

Freguesia	Tipo de arruamento	Nº Registos	Área Estradas (m²)	Área Passeios (m²)	Valor Razoável (€)
Adaúfe		205	370 223	45 768	9 371 880
	Cubo / paralelo	93	159 080	8 217	4 567 675
	Betuminoso	58	170 440	37 451	4 418 055
	Não Pavimentado	33	29 983	99	100 100
	Calçada à Portuguesa	21	10 721	-	286 050
Arcos		121	149 657	11 715	4 668 570
	Cubo / paralelo	76	81 816	3 538	2 278 900
	Betuminoso	35	63 912	8 177	2 332 610
	Não Pavimentado	5	1 268	-	1 060
	Calçada à Portuguesa	5	2 661	-	56 000
Aveleda		96	122 890	21 166	3 467 540
	Cubo / paralelo	66	66 412	9 369	1 700 810
	Betuminoso	24	47 152	10 041	1 598 615
	Não Pavimentado	2	1 179	-	985
	Calçada à Portuguesa	2	662	-	15 095

Freguesia	Tipo de arruamento	Nº Registos	Área Estradas (m²)	Área Passeios (m²)	Valor Razoável (€)
	Betonilha	2	7 485	1 755	152 035
Cabreiros		114	187 043	9 876	5 081 365
	Cubo / paralelo	72	82 310	4 026	2 232 895
	Betuminoso	31	97 137	5 763	2 813 315
	Não Pavimentado	9	6 503	87	9 125
	Calçada à Portuguesa	2	1 093	-	26 030
Celeirós		89	170 071	26 611	2 953 230
	Cubo / paralelo	46	48 354	6 972	653 165
	Betuminoso	36	117 613	19 378	2 241 525
	Não Pavimentado	1	323	-	1 350
	Calçada à Portuguesa	5	3 580	261	55 905
	Betonilha	1	202	-	1 285
Cividade		36	43 517	19 030	1 596 000
	Cubo / paralelo	25	28 360	12 832	1 037 135
	Betuminoso	9	14 173	5 803	529 960
	Calçada à Portuguesa	2	984	395	28 905
Crespos		86	124 206	6 074	3 284 430
	Cubo / paralelo	56	88 582	4 600	2 676 115
	Betuminoso	12	21 537	1 474	478 180
	Não Pavimentado	12	10 300	-	23 730
	Calçada à Portuguesa	6	3 787	-	106 405
Cunha		73	104 631	4 077	2 369 545
	Cubo / paralelo	58	91 077	3 581	2 253 805
	Betuminoso	6	3 853	496	89 885
	Não Pavimentado	8	8 824	-	7 390
	Calçada à Portuguesa	1	878	-	18 465
Dume		176	367 463	60 545	11 180 070
	Cubo / paralelo	66	62 569	5 982	1 545 260
	Betuminoso	97	296 784	54 442	9 544 795
	Não Pavimentado	7	3 055	-	2 550
	Calçada à Portuguesa	6	5 055	121	87 465
Escudeiros		74	144 281	3 661	2 961 310
	Cubo / paralelo	41	63 637	1 262	1 253 345
	Betuminoso	19	62 413	2 400	1 593 710
	Não Pavimentado	6	7 393	-	6 190
	Calçada à Portuguesa	2	900	-	6 125
	Semi-Penetração	6	9 938	-	101 940
Espinho		89	180 114	10 968	5 062 535
	Cubo / paralelo	37	56 956	2 250	1 764 270
	Betuminoso	42	109 282	8 700	3 180 735
	Não Pavimentado	6	11 061	18	45 560
	Calçada à Portuguesa	3	2 578	-	70 475
	Betonilha	1	238	-	1 495
Esporões		93	170 484	709	4 993 345
	Cubo / paralelo	6	6 949	345	184 160
	Betuminoso	87	163 534	364	4 809 185

Freguesia	Tipo de arruamento	Nº Registos	Área Estradas (m²)	Área Passeios (m²)	Valor Razoável (€)
Este São Mamede		110	176 856	17 228	4 968 245
	Cubo / paralelo	55	78 888	4 120	2 503 710
	Betuminoso	35	71 728	13 058	2 289 475
	Não Pavimentado	13	21 325	50	69 365
	Calçada à Portuguesa	6	4 347	-	102 540
	Semi-Penetração	1	569	-	3 155
Este São Pedro		111	195 956	32 201	5 809 380
	Cubo / paralelo	40	54 189	5 274	1 588 385
	Betuminoso	65	138 261	26 829	4 159 790
	Calçada à Portuguesa	4	2 232	-	41 530
	Semi-Penetração	2	1 274	98	19 675
Ferreiros		166	368 984	51 356	11 325 260
	Cubo / paralelo	57	71 028	14 311	2 113 335
	Betuminoso	100	285 531	35 449	8 833 265
	Não Pavimentado	3	2 457	-	2 055
	Calçada à Portuguesa	4	2 136	165	68 220
	Betonilha	1	6 753	1 335	294 925
	Semi-Penetração	1	1 079	95	13 460
Figueiredo		52	119 642	-	3 517 180
	Betuminoso	52	119 642	-	3 517 180
Fradelos		54	97 815	6 198	2 843 100
	Cubo / paralelo	29	32 486	3 854	831 980
	Betuminoso	19	63 559	2 345	1 998 035
	Não Pavimentado	3	660	-	555
	Calçada à Portuguesa	1	174	-	3 655
	Semi-Penetração	1	796	-	4 725
	Pavê	1	141	-	4 150
Fraião		119	198 091	47 419	8 645 515
	Cubo / paralelo	38	45 805	9 929	1 709 665
	Betuminoso	79	151 444	37 491	6 913 240
	Calçada à Portuguesa	1	261	-	5 495
	Pavê	1	581	-	17 115
Frossos		80	135 422	34 812	5 838 260
	Cubo / paralelo	39	72 577	15 837	2 704 515
	Betuminoso	40	62 438	17 720	3 046 995
	Pavê	1	407	1 255	86 750
Gondizalves		65	94 772	9 404	2 938 415
	Cubo / paralelo	50	72 137	6 195	2 190 355
	Betuminoso	9	19 718	3 051	697 935
	Não Pavimentado	1	866	-	725
	Calçada à Portuguesa	4	1 153	-	31 420
	Semi-Penetração	1	899	157	17 980

Freguesia	Tipo de arruamento	Nº Registos	Área Estradas (m²)	Área Passeios (m²)	Valor Razoável (€)
Gualtar		168	267 493	72 218	8 633 090
	Cubo / paralelo	48	59 410	11 423	1 912 210
	Betuminoso	108	199 138	60 683	6 601 650
	Não Pavimentado	6	5 071	48	18 325
	Calçada à Portuguesa	3	2 258	63	65 100
	Betonilha	1	576	-	10 975
	Pavê	2	1 040	-	24 830
Guisande		40	50 895	3 345	1 467 675
	Cubo / paralelo	23	25 871	1 141	741 885
	Betuminoso	7	18 267	2 204	686 970
	Não Pavimentado	8	5 057	-	4 230
	Calçada à Portuguesa	1	1 577	-	33 175
	Betonilha	1	124	-	1 415
Lamações		75	121 821	29 014	5 358 085
	Cubo / paralelo	12	12 772	1 358	328 390
	Betuminoso	57	107 169	27 307	5 005 670
	Calçada à Portuguesa	2	663	-	9 395
	Betonilha	1	144	-	905
	Semi-Penetração	2	871	348	7 760
	Pavê	1	202	-	5 965
Lamas		45	68 342	7 422	2 336 915
	Cubo / paralelo	25	28 590	2 014	819 365
	Betuminoso	14	35 416	5 408	1 463 815
	Não Pavimentado	3	1 914	-	1 600
	Calçada à Portuguesa	1	2 216	-	46 630
	Pavê	2	206	-	5 505
Lomar		178	231 039	37 045	8 737 110
	Cubo / paralelo	64	62 825	7 529	1 964 250
	Betuminoso	100	161 314	29 516	6 694 420
	Não Pavimentado	7	3 478	-	6 680
	Calçada à Portuguesa	7	3 423	-	71 760
Maximinos		191	277 990	62 366	10 097 615
	Cubo / paralelo	36	46 482	9 120	1 366 290
	Betuminoso	145	224 706	52 837	8 591 460
	Não Pavimentado	1	1 951	-	1 635
	Calçada à Portuguesa	8	4 275	108	100 375
	Semi-Penetração	1	575	302	37 855
Merelim São Paio		93	104 973	17 224	3 734 120
	Cubo / paralelo	52	57 551	5 147	1 615 920

Freguesia	Tipo de arruamento	Nº Registos	Área Estradas (m²)	Área Passeios (m²)	Valor Razoável (€)
	Betuminoso	33	43 392	12 077	2 096 710
	Não Pavimentado	6	3 133	-	2 630
	Calçada à Portuguesa	2	896	-	18 860
Merelim São Pedro		69	98 865	23 244	4 109 350
	Cubo / paralelo	57	71 509	13 525	2 608 690
	Betuminoso	9	24 221	9 720	1 489 525
	Não Pavimentado	2	2 713	-	2 270
	Calçada à Portuguesa	1	421	-	8 865
Mire de Tibães		111	153 392	16 889	4 361 255
	Cubo / paralelo	68	88 526	8 696	2 430 030
	Betuminoso	28	48 169	8 034	1 796 955
	Não Pavimentado	10	12 144	159	20 055
	Calçada à Portuguesa	5	4 553	-	114 215
Morreira		90	205 557	-	5 637 485
	Betuminoso	90	205 557	-	5 637 485
Moure		5	3 236	-	95 680
	Betuminoso	4	2 774	-	81 950
	Semi-Penetração	1	462	-	13 730
Navarra		42	60 274	4 306	1 481 165
	Cubo / paralelo	25	30 927	2 005	912 630
	Betuminoso	7	21 560	1 946	495 840
	Não Pavimentado	6	5 782	356	23 825
	Calçada à Portuguesa	4	2 005	-	48 870
Nogueira		161	284 338	55 949	10 972 120
	Cubo / paralelo	58	82 327	13 742	2 643 575
	Betuminoso	98	194 988	40 714	8 260 835
	Não Pavimentado	2	3 295	-	10 735
	Calçada à Portuguesa	2	623	95	21 130
	Semi-Penetração	1	3 105	1 397	35 845
Nogueiró		92	147 088	37 470	6 254 530
	Cubo / paralelo	28	34 134	5 687	1 234 820
	Betuminoso	60	109 423	31 783	4 918 845
	Calçada à Portuguesa	3	3 408	-	100 395
	Betonilha	1	124	-	470
Oliveira São Pedro		50	110 324	623	3 694 560
	Cubo / paralelo	27	36 635	306	1 045 410
	Betuminoso	11	61 852	317	2 448 330
	Não Pavimentado	5	4 979	-	4 170
	Calçada à Portuguesa	7	6 858	-	196 650

Freguesia	Tipo de arruamento	Nº Registos	Área Estradas (m²)	Área Passeios (m²)	Valor Razoável (€)
Padim da Graça		90	104 799	5 858	2 702 275
	Cubo / paralelo	52	55 600	2 185	1 548 445
	Betuminoso	24	40 469	3 673	1 119 975
	Não Pavimentado	11	8 001	-	15 480
	Calçada à Portuguesa	3	729	-	18 375
Palmeira		217	463 963	60 518	12 787 555
	Cubo / paralelo	68	117 560	8 354	2 798 680
	Betuminoso	127	319 336	48 981	9 797 985
	Não Pavimentado	11	16 888	-	44 030
	Calçada à Portuguesa	6	2 363	8	60 570
	Semi-Penetração	4	7 527	3 176	77 780
	Pavê	1	289	-	8 510
Panoias		64	64 714	13 556	2 326 225
	Cubo / paralelo	45	51 259	7 297	1 525 440
	Betuminoso	12	10 134	6 221	751 490
	Não Pavimentado	3	1 701	38	8 815
	Calçada à Portuguesa	4	1 620	-	40 480
Parada de Tibães		61	87 777	13 247	3 350 240
	Cubo / paralelo	36	54 385	6 700	1 861 055
	Betuminoso	19	29 644	6 160	1 419 220
	Não Pavimentado	3	2 344	-	5 630
	Calçada à Portuguesa	1	327	-	9 625
	Pavê	2	1 077	386	54 710
Passos São Julião		50	60 932	2 332	1 605 290
	Cubo / paralelo	36	45 726	2 150	1 298 985
	Betuminoso	4	5 995	183	179 855
	Não Pavimentado	5	4 201	-	5 445
	Calçada à Portuguesa	5	5 010	-	121 005
Pedralva		55	118 256	4 678	3 250 790
	Cubo / paralelo	34	71 255	2 805	1 992 955
	Betuminoso	13	37 616	1 737	1 138 715
	Não Pavimentado	3	5 066	136	22 265
	Calçada à Portuguesa	5	4 319	-	96 855
Penso Santo Estêvão		50	70 823	3 092	1 901 095
	Cubo / paralelo	23	31 516	-	786 460
	Betuminoso	17	30 095	3 092	993 670
	Não Pavimentado	6	4 373	-	3 660
	Calçada à Portuguesa	3	4 641	-	113 775
	Semi-Penetração	1	198	-	3 530

Freguesia	Tipo de arruamento	Nº Registos	Área Estradas (m²)	Área Passeios (m²)	Valor Razoável (€)
Penso São Vicente		25	39 329	990	1 072 530
	Cubo / paralelo	18	26 406	269	652 485
	Betuminoso	6	12 481	722	407 010
	Calçada à Portuguesa	1	442	-	13 035
Pousada		51	97 686	3 560	2 346 745
	Cubo / paralelo	24	37 618	1 525	966 065
	Betuminoso	15	50 093	2 017	1 324 925
	Não Pavimentado	9	8 446	18	23 585
	Calçada à Portuguesa	3	1 529	-	32 170
Priscos		104	203 387	11 846	7 140 790
	Cubo / paralelo	47	55 937	4 112	1 851 450
	Betuminoso	38	129 469	7 465	5 054 340
	Não Pavimentado	9	6 315	243	14 390
	Calçada à Portuguesa	8	4 273	-	113 195
	Semi-Penetração	2	7 392	26	107 415
Real		128	198 571	73 736	7 304 145
	Cubo / paralelo	29	37 208	9 082	980 190
	Betuminoso	92	156 674	64 569	6 250 960
	Calçada à Portuguesa	3	3 174	-	47 975
	Betonilha	1	273	-	8 700
	Pavê	3	1 243	84	16 320
Ruilhe		85	104 460	8 557	3 255 030
	Cubo / paralelo	50	54 798	4 805	1 783 620
	Betuminoso	21	34 577	3 571	1 348 725
	Não Pavimentado	5	10 406	181	19 470
	Calçada à Portuguesa	9	4 680	-	103 215
Santa Lucrecia de Algeriz		45	113 126	4 465	2 726 415
	Cubo / paralelo	20	37 930	2 787	1 243 970
	Betuminoso	11	57 820	1 678	1 401 160
	Não Pavimentado	8	15 276	-	40 925
	Calçada à Portuguesa	4	1 620	-	27 030
	Semi-Penetração	2	480	-	13 330
São João do Souto		45	19 722	41 723	2 164 535
	Cubo / paralelo	14	8 366	8 268	514 370
	Betuminoso	31	11 357	33 455	1 650 165
São José de São Lázaro		221	322 143	138 666	12 095 800
	Cubo / paralelo	73	87 252	37 838	3 892 050
	Betuminoso	129	219 948	95 401	7 706 695

Freguesia	Tipo de arruamento	Nº Registos	Área Estradas (m²)	Área Passeios (m²)	Valor Razoável (€)
	Calçada à Portuguesa	3	1 975	102	49 020
	Betonilha	4	2 846	635	64 850
	Semi-Penetração	7	7 684	3 040	253 220
	Pavê	5	2 439	1 650	129 965
São Vicente		177	302 837	84 587	12 147 195
	Cubo / paralelo	61	58 770	22 646	2 213 060
	Betuminoso	104	236 510	61 354	9 877 785
	Não Pavimentado	5	5 926	418	14 035
	Calçada à Portuguesa	2	445	65	8 430
	Betonilha	3	386	104	10 295
	Pavê	2	801	-	23 590
São Victor		421	661 154	186 717	27 867 560
	Cubo / paralelo	57	85 992	23 466	2 881 715
	Betuminoso	344	564 946	162 076	24 786 545
	Não Pavimentado	5	3 339	151	12 565
	Calçada à Portuguesa	3	1 211	47	34 855
	Semi-Penetração	3	1 634	331	27 195
	Pavê	8	3 863	489	114 400
	Grelha de Enrelvamento	1	169	156	10 285
Sé		62	60 671	29 405	3 105 395
	Cubo / paralelo	20	18 133	12 377	919 900
	Betuminoso	39	41 214	16 934	2 157 250
	Calçada à Portuguesa	1	326	-	6 855
	Semi-Penetração	2	998	95	21 390
Semelhe		51	85 826	5 947	2 766 835
	Cubo / paralelo	37	56 507	3 984	1 770 525
	Betuminoso	12	26 230	1 963	967 000
	Não Pavimentado	1	2 155	-	1 805
	Calçada à Portuguesa	1	934	-	27 505
Sequeira		125	334 645	20 150	12 407 120
	Cubo / paralelo	73	102 748	7 419	2 908 015
	Betuminoso	43	225 531	12 334	9 453 960
	Não Pavimentado	7	6 161	397	41 055
	Calçada à Portuguesa	1	98	-	2 070
	Betonilha	1	106	-	2 020
Sobreposta		98	139 435	13 331	4 504 145
	Cubo / paralelo	51	56 421	1 188	1 674 925
	Betuminoso	36	76 845	12 045	2 732 270

Freguesia	Tipo de arruamento	Nº Registos	Área Estradas (m²)	Área Passeios (m²)	Valor Razoável (€)
	Não Pavimentado	3	2 729	-	7 200
	Calçada à Portuguesa	6	2 862	-	78 760
	Betonilha	1	209	-	3 980
	Semi-Penetração	1	368	97	7 010
Tadim		63	74 803	13 112	2 527 095
	Cubo / paralelo	38	37 646	4 833	1 185 275
	Betuminoso	23	36 607	8 280	1 336 820
	Não Pavimentado	1	326	-	270
	Calçada à Portuguesa	1	225	-	4 730
Tebosa		62	101 512	6 886	3 096 905
	Cubo / paralelo	42	59 962	4 925	1 959 945
	Betuminoso	10	34 929	1 941	1 093 650
	Não Pavimentado	5	4 324	19	14 885
	Calçada à Portuguesa	4	1 575	-	24 130
	Semi-Penetração	1	723	-	4 295
Tenões		85	154 708	29 879	3 884 845
	Cubo / paralelo	28	33 886	3 353	1 130 000
	Betuminoso	46	106 237	25 644	2 411 840
	Calçada à Portuguesa	3	1 730	27	45 925
	Semi-Penetração	2	2 886	606	40 420
	Pavê	6	9 968	248	256 660
Trandeiras		38	51 133	-	1 510 565
	Betuminoso	38	51 133	-	1 510 565
Vilaça		57	96 386	6 246	3 123 100
	Cubo / paralelo	36	37 403	2 460	1 146 965
	Betuminoso	20	58 830	3 786	1 972 915
	Calçada à Portuguesa	1	153	-	3 220
Vimieiro		51	70 724	5 770	2 421 870
	Cubo / paralelo	17	13 875	902	451 705
	Betuminoso	20	48 749	4 795	1 872 885
	Não Pavimentado	7	2 701	-	2 260
	Calçada à Portuguesa	4	2 333	-	57 130
	Betonilha	2	845	73	24 700
	Semi-Penetração	1	2 221	-	13 190
Total		6 000	9 911 270	1 574 785	325 238 020

Contatos

About Kroll

Kroll provides proprietary data, technology and insights to help our clients stay ahead of complex demands related to risk, governance and growth. Our solutions deliver a powerful competitive advantage, enabling faster, smarter and more sustainable decisions. With 6,500 experts around the world, we create value and impact for our clients and communities. To learn more, visit www.kroll.com.

M&A advisory, capital raising and secondary market advisory services in the United States are provided by Kroll Securities, LLC (member FINRA/SIPC). M&A advisory, capital raising and secondary market advisory services in the United Kingdom are provided by Kroll Securities Ltd., which is authorized and regulated by the Financial Conduct Authority (FCA). Valuation Advisory Services in India are provided by KROLL India Private Limited under a category 1 merchant banker license issued by the Securities and Exchange Board of India.

© 2022 Kroll, LLC. All rights reserved.