

6. Direito de preferência na aquisição do imóvel sito no prédio do Bairro das Andorinhas, freguesia de São Vicente.

Submete-se, à consideração do Executivo Municipal, proposta de aprovação no sentido de se exercer o direito de preferência na aquisição da fração C, tipologia T3, situada no prédio do Bairro das Andorinhas, n.º 13, R/chão Esq.º, freguesia de São Vicente, pelo valor de 98.000,00€ (noventa e oito mil euros), e se proceda à aquisição do imóvel por esse valor, de acordo com o disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua versão atual, tudo de acordo com os documentos que fazem parte do processo.

Assunto: Aquisição da fração C, tipologia T3, situada no prédio do Bairro das Andorinhas, n.º 13, R/chão Esq.º, freguesia de São Vicente

PROPOSTA: Propõe-se que a Câmara Municipal aprove exercer-se o direito de preferência na aquisição do imóvel em causa e se proceda à sua aquisição, pelo valor de 98.000€.

I. Enquadramento

1. A fração acima identificada localiza-se na Área de Reabilitação Urbana designada de Expansão da Cidade, aprovada pela Assembleia Municipal de Braga, em sessão de 28/04/2023 e publicada na 2.ª série do Diário da República, em 15/05/2023, sob o Aviso n.º 9461/2023, consubstanciando a mesma uma Operação de Reabilitação Urbana Simples, tendo a Câmara Municipal de Braga como sua entidade gestora e cuja vigência vigorará por um período de 10 anos;

2. Atendendo a essa operação e ao disposto nos artigos 54.º e 58.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro e posteriores alterações), “1- A entidade gestora tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situados em área de reabilitação urbana. “, “3- O direito de preferência previsto no n.º 1 apenas pode ser exercido caso a entidade gestora entenda que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da operação de reabilitação urbana, discriminando na declaração de preferência, nomeadamente, a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual pretende executá-la.”, “4- O direito de preferência exerce-se nos termos previstos no RJIGT, para o exercício do direito de preferência do município sobre terrenos ou edifícios situados nas áreas do plano convencionado.”, “5- Nos casos previstos na parte final do número anterior, assiste às partes do contrato, primeiro ao vendedor e depois ao comprador: a) O direito de reversão do bem quando não seja promovida a intervenção constante da declaração de preferência, aplicando-se o disposto no Código das Expropriações, com as devidas adaptações ; b) O direito de preferência na primeira alienação do bem.”

3. Para a prossecução dos objetivos previstos na Estratégia Local da Habitação (ELH) de Braga, instrumento que define a estratégia de intervenção do Município de Braga em matéria de política de habitação, a Câmara tem intenção de adquirir imóveis como forma de apoiar a habitação, enquadrando-se este imóvel nos pressupostos assumidos na Estratégia Local da Habitação. Com efeito, e de acordo com o descrito na ELH de Braga, ampliar a oferta de fogos é uma das ações/soluções apontadas para alcançar quer o objetivo estratégico I, quer o objetivo estratégico II, designadamente “I – Assegurar o acesso a uma habitação condigna, com particular apoio a quem mais precisa” e “II – Garantir o acesso à habitação, em particular aos que não têm resposta por via do mercado”, constituindo Missão da Política Local de Habitação do concelho de Braga: “Garantir que todos os cidadãos residentes em Braga tenham acesso, para si e para a sua família a uma habitação condigna, em condições de higiene, conforto e privacidade adequados e a preços ajustados às suas possibilidades”. A ELH de Braga, tem um âmbito temporal de 6

anos, tendo sido aprovada em assembleia municipal de 30/04/2021 e tendo sido celebrado acordo com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) em 04/10/2021. Em 14/10/2022, foi aprovada em assembleia municipal a 1.ª Atualização à ELH de Braga, mantendo-se plenamente em vigor, relativamente ao acordo celebrado a 04/10/2021, todos os termos e condições, com as alterações constantes do Aditamento relativo à 1.º Atualização, em que consta a Aquisição de frações ou prédios para destinar à habitação como uma das modalidades de soluções habitacionais.

4. Com base na visita realizada ao local em 21/09/2023 pelas 14:00, na presença de técnicos da Divisão de Reabilitação Urbana e Habitação, e de acordo com a observação das condições presentes e visíveis no imóvel à data da mesma, verificou-se que o imóvel em virtude dos anos já decorridos sobre a construção (ano de inscrição na matriz - 1989) e da degradação proveniente da sua utilização corrente, necessita de uma intervenção de reabilitação por forma a proporcionar um espaço digno e acolhedor para a nova família que o vai habitar, assim, preconizam-se de forma sucinta e genérica as seguintes obras, a realizar dentro do prazo de 12 meses:

- Redes Prediais hidráulicas:
 - Substituição da rede predial de abastecimento de água;
 - Substituição da rede predial de drenagem de águas residuais domésticas.
- Instalação elétrica:
 - Substituição da rede elétrica e respetivo quadro elétrico
- Equipamento sanitário:
 - Substituição das loiças sanitárias e respetivas torneiras.
- Equipamento de cozinha:
 - Substituição de armários e instalação de equipamentos e eletrodomésticos
- Caixilharia e portas:
 - Substituição de caixilharia e portas.
- Revestimentos interiores e armários interiores:
 - Substituição de armários interiores;
 - Limpeza e tratamento de eventuais patologias em paredes, tetos e pavimentos incluindo a substituição de revestimentos cerâmicos e/ou pintura.
- Limpeza final da obra.

5. Salienta-se ainda ser objetivo da Câmara Municipal de Braga, no âmbito do 1.º Direito, intervir na envolvente do edifício (fachadas e cobertura), à semelhança do que tem acontecido nos restantes blocos do Bairro. Estima-se que a intervenção, na sua globalidade, represente para a fração em causa aproximadamente 35 000 euros + IVA, (valor estimado tendo em consideração intervenções já efetuadas e/ou em curso no mesmo Bairro).

II. Exposição e motivos

1. O Município de Braga foi notificado pela Casa Pronta (Anúncio n.º 116881/2023) de que podia exercer o direito de preferência na venda da fração C, tipologia T3, situada no prédio do Bairro das Andorinhas, n.º 13, R/chão Esq.º, freguesia de São Vicente, concelho de Braga, inscrita na matriz sob o n.º 1505 e descrita em ficha sob o n.º 365, com área bruta privativa (de acordo com o artigo 40.º do CIMI) de 95,5 m2, cujo valor de venda é noventa e oito mil euros (98.000,00€);
2. O Município de Braga procedeu à avaliação imobiliária da referida fração, por perito registado na CMVM, sob o n.º PAI/2016/0415, tendo sido determinado o valor de 156.600,00€.
3. O valor determinado na avaliação imobiliária (156.600,00€) situa-se acima do valor proposto de venda (98.000,00€).

Nestes termos, e de acordo com o disposto no artigo 33.º, n.º 1, alínea g), da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, propõe-se que a Câmara Municipal aprove exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel em causa, pelo valor de 98.000€ (noventa e oito mil euros), e se proceda à aquisição do imóvel por esse valor.

DMG – DCF - Divisão de Contabilidade informa que:

A despesa, no valor de 98.000€, tem enquadramento orçamental em 2023 na Orgânica 02 Rúbrica Económica 07010307, Projeto/Ação 2016/12/1, tendo lhe sido atribuído o número sequencial de cabimento 84131.

Braga, 25 de outubro de 2023

A Chefe de Divisão de Património

Anexos:

1. Informação técnica;
2. Relatório de avaliação imobiliária.

Processo : Avaliação de Fracção Autónoma – Quinta das Andorinhas



Processo: AVAL 1692
Cliente: CMB – Câmara Municipal de Braga
Tipo de Imóvel: 1 Fracção Autónoma
Localização: Bairro das Andorinhas, São Vicente, Braga
Processo: .
Data: Outubro de 2023

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária	3
2. Objecto de Avaliação – Identificação	4
3. Identificação dos Imóveis	4
4. Conforme Elementos de Registo e Cadastrais	4
5. Características	5
5.1. Dos Imóveis	5
5.2. Da Envolvente	5
5.1. Análise do Mercado Local	5
6. Métodos de Avaliação Utilizados	6
6.1. Método de comparação ou comparativo de mercado	6
6.2. Método da capitalização do rendimento	7
7. Pressupostos da avaliação	7
8. Contrato de Arrendamento	8
9. Limitações ao valor estimado	8
10. Quadros de Valorização	9
10.1. Método Comparativo	9
10.2. Método do Rendimento	10
11. Prospeção de Mercado	11
12. Declaração do Perito Avaliador	12
13. Fotos	13

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	VER-O-VERSO Rua Andrade Corvo, 50 6º Esqº 1050-009 LISBOA Tlf: +351 93 222 50 90 vitor_reis@veroverso.com
IMÓVEL:	1 fracção T3, sita na Quinta das Andorinhas, 13 R/chão Esqº, freguesia de São Vicente, concelho de Braga.
CLIENTE:	CMB – Câmara Municipal de Braga
ÂMBITO:	A presente avaliação, seu relatório e demais peças escritas e desenhadas que a compõem, apenas podem ser utilizadas pelo seu destinatário e com o fim sobre o qual está baseada a sua elaboração. Não serão aceites quaisquer responsabilidades, quando fora do seu objectivo, todo ou parte deste relatório, for utilizado por terceiros.

Data da presente avaliação:	24 de Outubro de 2023.
Data da última avaliação:	não consta
Valor de Mercado:	156 600 €

O Avaliador Responsável

(Perito da Lista Permanente do Tribunal da Relação de Lisboa)

2. Objecto de Avaliação – Identificação

Pretende-se com a presente avaliação estimar o Valor de Mercado para efeitos do exercício do Direito de Preferência de 1 fracção T3, sita na Quinta das Andorinhas, 13 R/chão Esqº, freguesia de São Vicente, concelho de Braga.

3. Identificação dos Imóveis

A fracção objecto de avaliação situa-se na Rua Fernando Castiço, freguesia de São Vicente, concelho de Braga.



Planta de localização sem escala.
41°33'26.02"N 8°25'44.05"O

4. Conforme Elementos de Registo e Cadastrais

Trata-se da Fracção C do Artigo Urbano 1505 da freguesia de Braga (S.Vicente), descrita na 2ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o número 365/19880725 -C da mesma Freguesia.

5. Características

5.1. Do Imóvel

O imóvel objecto de avaliação é um apartamento T3 sito no R/chão de um edifício de R/chão e 3 andares, integralmente destinado a habitação.

Trata-se de um edifício concebido para habitação a custos controlados pelo que as suas áreas e acabamentos são inferiores a outros imóveis encontrados à venda no mercado nas proximidades.

De acordo com a Caderneta Predial, possui de uma Área Bruta Privativa de 95,5 m² e uma Área Bruta Dependente de 4,4 m².

5.2. Da Envolvente

O imóvel objecto de avaliação situa-se no Bairro das Andorinhas, que é um bairro social situado, na freguesia de São Vicente. Este Bairro foi criado em 1983 e é constituído por 32 prédios de habitação, onde vivem cerca de 2 000 pessoas. Além das habitações, o bairro possui lojas, um ringue polidesportivo, um parque infantil, um parque de ginástica e também o único parque de Street Workout na cidade de Braga. O Bairro das Andorinhas é considerado um dos melhores bairros sociais em Portugal, devido ao modelo de gestão criado pela Associação de Moradores do Bairro das Andorinhas.

A inserção geográfica do Bairro das Andorinhas é privilegiada, pois está localizado numa zona central da cidade, próxima de vários equipamentos urbanos, como escolas, hospitais, transportes públicos, comércio e serviços. O bairro está integrado na malha urbana e tem uma boa acessibilidade rodoviária. A envolvente do bairro é composta por áreas verdes, espaços públicos e equipamentos coletivos que promovem a qualidade de vida e a coesão social dos moradores.

5.1. Análise do Mercado Local

O imóvel situa-se numa zona em que existe uma oferta e procura activa de habitação, quer para compra quer para arrendamento. Foi efectuada uma pesquisa de elementos comparáveis pela área, tipologia e estado de conservação.

Imóveis em oferta				
Por número de quartos	Preço médio €	Unitário €/m²	Área m²	Imóveis
São Vicente				
1 quarto	228 800	2 750	85	6
2 quartos	251 256	2 461	104	57
3 quartos	251 240	2 160	117	40
4 quartos ou mais	220 000	1 833	120	1
Total	249 654	2 356	108	104

Imóveis em Venda na zona

Imóveis em oferta				
Por número de quartos	Preço médio €/mês	Unitário €/m²/mês	Área m²	Imóveis
São Vicente				
2 quartos	700	8,8	80	1
3 quartos	945	7,6	125	2
Total	863	8	110	3

Imóveis em arrendamento na zona

6. Métodos de Avaliação Utilizados

Para a estimativa do Valor de Mercado do imóvel tal como se encontra foram utilizados:

- o Método Comparativo de Mercado e o Método do Rendimento.

6.1. Método de comparação ou comparativo de mercado

O método de comparação consiste em relacionar o valor de um imóvel, com os dados relativos à transacção de propriedades com características semelhantes ou comparáveis.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos, segundo critérios de homogeneidade, de modo a permitir a comparação e determinar quais as características mais relevantes.

Pressupõe:

- Recorrer a uma base de dados fiável / Estatística e homogeneização
- A existência de um mercado activo com transacções semelhantes (preferencial)

A homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível comparar matematicamente grandezas comparáveis. Assim os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizados quanto às suas variáveis fundamentais, da seguinte forma:

$$V = A \times ((Vu \times Fd \times F1 \times F2 \times \dots \times Fn)$$

V Valor do Imóvel

A Área do Imóvel

Vu Valor unitário básico adoptado

F1 a Fn = Factores de valorização identificados

6.2. Método da capitalização do rendimento

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel (urbano ou rústico), em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de optimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado (numa óptica de continuidade da utilização).

Este método vocaciona-se para a determinação do valor presente de rendimentos futuros, segundo o valor e o estado actuais. Pela capitalização de rendas, os rendimentos presentes e futuros são capitalizados através de uma taxa de aplicação de capital no mercado imobiliário., através da fórmula:

$$V = R/tx$$

V Valor do Imóvel

R Renda do período considerado

tx taxa de capitalização para o período considerado

As taxas de capitalização são determinadas em função da relação entre os valores de renda e venda verificados nos mercados imobiliários em que os imóveis se inserem. O valor final é determinado pelo valor presente, descontando o valor das obras considerado para beneficiação e reabilitação de forma a repor a qualidade física e ambiental das instalações.

7. Pressupostos da avaliação

De acordo com o solicitado pelo Cliente a avaliação foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel. Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção do imóvel. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas,

não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que o imóvel é estruturalmente sólido ou que não tem defeitos. Assumiu-se o Pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.

A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos.

Para efeitos de cálculo foi utilizado o valor do custo médio diário de propriedades similares, obtido a partir da prospecção realizada, tendo sido ajustada às características do imóvel em avaliação.

Na estimativa das áreas do imóvel consideraram-se como correctas as áreas que constam dos elementos fornecidos pelo cliente.

Foi efectuada uma análise considerando os valores potenciais de venda estimados a partir da prospecção anexa.

8. Contrato de Arrendamento

Não fomos informados da existência de qualquer contrato de arrendamento.

9. Limitações ao valor estimado

Não existem limitações ao valor estimado.

10. Quadros de Valorização

10.1. Método Comparativo

Quadro de Avaliação Baseado no Método Comparativo

Quinta das Andorinhas 13

Braga

Artigo	Fracção	Pisos	Afectação	Área Bruta Privativa (m2)	Área Bruta Dependente (m2)	Valor de Mercado	
						no estado Actual	
						Valor AbP/ m2	V.Potencial
1505	C	R/C Esq	Habitação	95,50	4,40	1 640 €	156 600,00 €
Total				95,50	4,40	35 590,91 €	156 600,00 €

10.2. Método do Rendimento

Quadro de Avaliação Baseado no Método Comparativo e do Rendimento													
VALOR DE MERCADO COM BASE NA RENDA POTENCIAL													
Quinta das Andorinhas 13													
Braga													
Artigo	Fracção	Pisos	Afectação	Área Bruta Privativa (m2)	Área Bruta Dependente (m2)	Encargos de Manutenção (% Rp)	Rendimento Potencial Bruto no estado Actual		Rendimento Potencial Líquido no estado Actual		Taxa Capitalização Líquida Tx	Valor de Mercado no estado Actual	
						Ec	(Rp)		(Rl)			(Rl/Tx)	
							Renda €/m2	Renda Mensal	Renda €/m2	Renda Mensal		Valor/ m2	V.Potencial
1505	C	R/C Esq	Habitação	95,50	4,40 €	2,00%	7,58 €	723,47 €	7,42 €	709,00 €	5,57%	1 600,00 €	152 800,00 €
Total				95,50	4,40	2,00%		723,47 €		709,00 €		34 727,27 €	152 800,00 €

11. Prospeção de Mercado

Nº de Quartos	Observações	Ano Construção	Zona	Contacto Ref.	Área Bruta m2	Preço: €	Renda € /mês	Preço: €/m2	Renda €/m2 mês	Factores de Homogeneização - Venda						Valor de Venda Homogeneizado €/m2	Valor de Renda €/m2
										A %	B %	C %	D %	E %	F %		
3	Bom Estado	1995	S. Vicente	https://www.idealista.pt/32933723	130	245 000,00		1 884,62		-10%	-5%	-5%	0%	0%	-5%	1 454,24 €	
3	Bom Estado		S. Vicente	https://www.idealista.pt/32949099	126	248 000,00		1 968,25		-5%	-5%	-5%	0%	0%	-5%	1 603,16 €	
2	Bom Estado		S. Vicente	https://www.idealista.pt/32949100	102	218 000,00		2 137,25		-5%	-5%	-5%	0%	0%	-5%	1 740,81 €	
2	Bom Estado		S. Vicente	https://www.idealista.pt/32949101	90	215 000,00		2 388,89		-10%	-5%	-10%	0%	0%	-5%	1 746,34 €	
3	Bom Estado		S. Vicente	https://www.idealista.pt/32949428	119	245 000,00		2 058,82		-5%	-5%	-5%	0%	0%	-5%	1 676,92 €	
3	S/ indicações		Padre Arlindo Ribeiro da Cunha	https://www.idealista.pt/32930449	120		990,00		8,25	0%	0%	-5%	0%	0%	0%		7,84 €
2	S/ indicações		José Afonso	https://www.idealista.pt/32969445	80		700,00		8,75	0%	0%	-5%	0%	0%	0%		8,31 €
3	S/ indicações		das Pocinhas	https://www.idealista.pt/32969498	130		900,00		6,92	0%	0%	-5%	0%	0%	0%		6,58 €
Avaliação - Apartamento T3																	

Classificação: 1- Com características muito inferiores às do mercado; 3- Com características similares às do mercado; 5 - Com características muito superiores às do mercado;

FACTORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
A - Estado Conservação	Diferencial em termos de estado de conservação e de idades entre os imóveis da prospeção e o imóvel em avaliação
B - Localização	Mais ou menos valia da localização dos imóveis face ao imóvel em avaliação
C - Qualidade da Construção	Diferencial em termos qualitativos entre os imóveis da prospeção e o imóvel em avaliação
D - Piso/andar	Mais ou menos valia do piso dos imóveis face ao imóvel em avaliação
E - Área de Construção	Correção pelo diferencial de áreas entre os imóveis da prospeção e o imóvel em avaliação
F - Margem de Negociação	Indicação da Margem de negociação possível para o imóvel da prospeção

Resultados Homogeneizados			
	Yield	Venda	Renda
Média	5,53%	1 644,29 €	7,58 €
Mediana	5,61%	1 676,92 €	7,94 €
Desvio Padrão		121,04 €	0,90 €
Valor Máximo	5,71%	1 746,34 €	8,31 €
Valor Mínimo	5,43%	1 454,24 €	6,58 €
Percentil 5	5,42%	1 484,02 €	6,70 €
Percentil 25	5,39%	1 603,16 €	7,21 €
Percentil 50	5,61%	1 676,92 €	7,84 €
Percentil 75	5,57%	1 740,81 €	8,08 €
Percentil 95	5,68%	1 745,23 €	8,27 €

Valor de Mercado assumido:	1 640,00 €	O Valor de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Renda de Mercado Assumida:	7,58 €	A renda de Mercado, após homogeneização, corresponde à média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação são similares aos imóveis encontrados em comercialização

12. Declaração do Perito Avaliador

Vítor Reis, Perito Avaliador actuando em nome de. VER-O-VERSO, Lda., Perito Avaliador da Lista Oficial do Tribunal da Relação de Lisboa, declara para os devidos efeitos que, nos termos do nº3 do artigo 497º do Código de Processo Civil, presta compromisso consciencioso das funções que lhes foram confiadas.

Lisboa, 24 de Outubro de 2023

13. Fotos



Ver o Verso Lda

Rua Barão de Sabrosa, 334 3º esq 1900-095 LISBOA

vitor_reis@veroverso.com 93 222 50 90

