

7. Opção de Compra Contrato de Arrendamento para fins não habitacionais entre o Município de Braga e a Faz Cultura – Empresa Municipal de Cultura de Braga, E.M.

Submete-se à consideração do Executivo Municipal, com vista à aprovação da Assembleia Municipal, nos termos do disposto na alínea i), do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, a proposta da opção de compra efetuada pelo Faz Cultura – Empresa Municipal de Cultura de Braga, E.M., relativo ao imóvel sito na Avenida da Liberdade, n.ºs 667, 673, 677, 683, 687, 691, 697, 701 e 705 e na Rua Doutor Gonçalo Sampaio, n.ºs 2, 6, 8, 10, 12, 18, 22 e 26, Braga, pelo montante de 1.027.800,00€. Tudo de acordo com os documentos constantes do processo.

PROPOSTA PARA REUNIÃO DE CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

N.º Informação: 81535

Data: 14/08/2024

Deliberações	
Deliberação da Câmara Municipal	Deliberação da Assembleia Municipal:

Despachos	
O(a) Vereador(a)	O Presidente, à reunião de Câmara,
Despacho do(a) Sr(a). Vereador(a), com competência delegada por Despacho do Sr. Presidente de 18 de outubro de 2021,	O(a) Vice-Presidente, à reunião de Câmara, (Na qualidade dos termos do nº3 do artigo 57 da Lei nº169/99 de 18 de setembro)

O(a) Diretor de Departamento	O(a) Diretor(a) Municipal
-------------------------------------	----------------------------------

O(a) Chefe Unidade	O(a) Chefe Divisão
---------------------------	---------------------------

Assunto: Opção de Compra Contrato de Arrendamento para fins não habitacionais entre o Município de Braga e a Faz Cultura – Empresa Municipal de Cultura de Braga, E.M.

PROPOSTA: Propõe-se que a Câmara Municipal aprove e submeta à consideração da Assembleia Municipal a aprovação da opção de compra efetuada pelo Faz Cultura – Empresa Municipal de Cultura de Braga, E.M., relativo ao imóvel sito na Avenida da Liberdade, n.ºs 667, 673, 677, 683, 687, 691, 697, 701 e 705 e na Rua Doutor Gonçalo Sampaio, n.ºs 2, 6, 8, 10, 12, 18, 22 e 26, Braga, pelo montante de 1.027.800,00€.

Considerando que:

1. Foi celebrado no dia 1 de novembro de 2023, entre o Município de Braga e Faz Cultura – Empresa Municipal de Cultura de Braga, E.M., o contrato de arrendamento para fins não habitacionais com opção de compra relativo à fração autónoma designada pela letra “A”, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, composto de cave, rés do chão, primeiro andar e terraço, sito na Avenida da Liberdade, n.ºs 667, 673, 677, 683, 687, 691, 697, 701 e 705 e na Rua Doutor Gonçalo Sampaio, n.ºs 2, 6, 8, 10, 12, 18, 22 e 26, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 1254 e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 898, da União de freguesias de Braga (S. José de S. Lazaro e S. João do Souto), com a licença de utilização n.º 0299/07, e com o certificado energético n.º SCE 191799339, válido até 09 de janeiro de 2029, emitido pelo perito qualificado PQ 01839, propriedade do Município de Braga, adiante designado por “Contrato”;
2. O “Contrato” supra identificado prevê no número um da Cláusula Sétima a faculdade do Faz Cultura – Empresa Municipal de Cultura de Braga, E.M. exercer a opção de compra da referida fração autónoma “A”, nos termos do estabelecido no número dois da mesma Cláusula: “... as Partes acordam que o valor da aquisição será o que resultar da avaliação já realizada por perito avaliador reconhecido pela CMVM, aquando da aquisição do imóvel por parte do Município, acrescido de atualização em função do Índice Harmonizado de Preços ao Consumidor (IHPC) e deduzido do valor das rendas efetivamente pagas durante os anos de vigência do contrato de arrendamento”;
3. A opção de compra supra mencionada foi exercida pelo Faz Cultura – Empresa Municipal de Cultura de Braga, E.M. no dia 27 de março de 2024.

4. O relatório de avaliação realizado determinou o valor de mercado de €1.027.800,00 (um milhão, vinte e sete mil e oitocentos euros) e foi pago a título de rendas o valor de €57.145,24 (cinquenta e sete mil, cento e quarenta e cinco euros e vinte e quatro centimos), pelo que o valor devido pela opção de compra é de €970.654,76 (novecentos e setenta mil, seiscentos e cinquenta e quatro euros e setenta e seis centimos).
5. O Faz Cultura – Empresa Municipal de Cultura de Braga, E.M. constitui um polo aglutinador e espoletador de dinâmicas culturais junto do público, na cidade e na região, e tem como objeto social, consagrado no artigo quarto dos seus Estatutos, a prestação de um serviço público no domínio da promoção e da criação artística no concelho de Braga, delimitada aos projetos cuja gestão lhe seja atribuída pelo Município de Braga, de que é exemplo a Braga Media Arts, Cidade Criativa UNESCO.
6. A fração autónoma identificada no considerando supra constitui parte complementar do atual edifício do Faz Cultura – Empresa Municipal de Cultura de Braga, E.M., pelo que se pretende, por motivos de eficiência e economia, que o mesmo seja utilizado/gerido por aquela empresa municipal.
7. Compete à Câmara Municipal “apoiar atividades de natureza social, cultural, educativa, desportiva, recreativa ou outra de interesse para o município, incluindo aquelas que contribuam para a promoção da saúde e prevenção das doenças” (cfr. alínea u), do n.º 1, do artigo 33.º, do Regime Jurídico das Autarquias Locais);
8. Os princípios inerentes ao Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, que corporizam a reforma do regime do Património Imobiliário Público, consubstanciam uma gestão e utilização racional dos bens imóveis públicos;
9. A alínea e), do n.º 2, do artigo 81.º, do Decreto-Lei referido em 5. prevê a possibilidade de alienar imóveis do domínio privado do Estado, através de ajuste direto, quando o adquirente pertença ao sector público administrativo ou ao sector empresarial do Estado, das Regiões Autónomas e das autarquias locais.
10. Nos termos do disposto na alínea i), do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, diploma que aprova o Regime Jurídico das Autarquias Locais, é competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, autorizar a alienação e oneração de imóveis com o valor superior a 1000 vezes à RMMG.

Propõe-se que a Câmara Municipal aprove e submeta à consideração da Assembleia Municipal a aprovação da opção de compra efetuada pelo Faz Cultura – Empresa Municipal de Cultura de Braga,

E.M. relativo ao imóvel sito na Avenida da Liberdade, n.ºs 667, 673, 677, 683, 687, 691, 697, 701 e 705 e na Rua Doutor Gonçalo Sampaio, n.ºs 2, 6, 8, 10, 12, 18, 22 e 26, Braga, pelo montante de 1.027.800,00€.

Anexos:

- 1. Contrato de Arrendamento para fins não habitacionais.**
- 2. Avaliação do imóvel.**
- 3. Notificação Teatro Circo de Braga EM S.A.**

CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS COM OPÇÃO DE COMPRA

ENTRE: _____

PRIMEIRO OUTORGANTE: **Município de Braga**, contribuinte n.º 506 901 173, com sede na Praça do Município, em Braga, neste ato representado pela vice-presidente da Câmara Municipal, com poderes delegados para o mesmo, Maria do Sameiro de Macedo Araújo. _____

E _____

SEGUNDO OUTORGANTE: **Teatro Circo de Braga EM S.A.**, com sede na Avenida da Liberdade, n.º 697, 4710-251 Braga, pessoa coletiva n.º 500463964, aqui representado por Joana Margarida Rodrigues de Meneses Fernandes e Maria de Lurdes Rufino Machado de Campos Oliveira, na qualidade de membros do Conselho de Administração com poderes suficientes para o ato. _____

CONSIDERANDO QUE: _____

— **A.** O Município de Braga é dono e legítimo proprietário da fração autónoma designada pela letra "A", do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, composto de cave, rés do chão, primeiro andar e terraço, sito na Avenida da Liberdade, n.ºs 667, 673, 677, 683, 687, 691, 697, 701 e 705, e na rua Dr. Gonçalo Sampaio, n.ºs 2, 6, 8, 10, 12, 18, 22 e 26, da cidade de Braga; _____

— **B.** É atribuição do Município de Braga a implementação de atividades que contribuam para o desenvolvimento cultural do concelho através da diversificação da oferta cultural, da conquista de novos públicos e do acesso crescente da população à criação e fruição culturais; _____

— **C.** A Segunda Outorgante constitui um polo aglutinador e despoletador de dinâmicas culturais junto do público, na cidade e na região, e tem como objeto social, consagrado no art.º 2.º dos seus Estatutos, a prestação de um serviço público no domínio da programação e dinamização artística e cultural da cidade de Braga, integrando ainda nas suas competências a gestão e a programação do edifício propriedade da empresa, e dos demais espaços e equipamentos que, a cada momento, lhe estejam afetos; _____

— **D.** A fração autónoma melhor identificada no Considerando A. constitui parte complementar ao atual edifício do Teatro Circo, propriedade da Segunda Outorgante, pelo que se pretende, por motivos de eficiência e economia, que o mesmo seja utilizado/gerido por aquela empresa municipal; —

— **E.** Nos termos das normas contidas no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, com as alterações introduzidas até a aprovação do Decreto-Lei n.º 38/2023, de 29 de maio, diploma que aprova o Regime Jurídico do Património Imobiliário Público, as Partes pretendem assegurar o uso do imóvel pela Segunda Outorgante com a devida contrapartida sob a forma de compensação financeira; —

— **F.** Como princípio de boa administração as Partes reconhecem que as despesas com a aquisição, administração e utilização dos bens imóveis devem satisfazer os requisitos da economia, eficiência e eficácia, especialmente quando envolvam um dispêndio significativo de dinheiros público, pelo que o Município de Braga, pretende celebrar contrato de arrendamento com opção de compra, por forma a que a Segunda Outorgante pondere iniciar procedimento legal adequado à contratação de financiamento bancário para adquirir o imóvel, tendo por referência o valor da avaliação já efetuada; —

— **G.** Nos termos do disposto na alínea g), do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, com as alterações introduzidas até à aprovação da Lei n.º 24-A/2022, de 23 de dezembro, diploma que aprova o Regime Jurídico das Autarquias Locais, são competências materiais do executivo municipal a alienação e oneração de imóveis com o valor inferior a 1000 vezes a RMMG. Tal competência pode ser delegada no Presidente da Câmara Municipal e, no Município de Braga, foi efetivamente delegada por deliberação do executivo de 18 de outubro de 2021 —

— É celebrado o presente **contrato de arrendamento para fins não habitacionais com opção de compra**, o qual se subordinará às cláusulas seguintes: —

-CLÁUSULA PRIMEIRA

— O Primeiro Outorgante é legítimo proprietário da fração autónoma "A", do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, composto de cave, rés do chão, primeiro andar e terraço, sito na Avenida da Liberdade, n.ºs 667, 673, 677,

683, 687, 691, 697, 701 e 705, e na rua Dr. Gonçalo Sampaio, n.ºs 2, 6, 8, 10, 12, 18, 22 e 26, da cidade de Braga, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 1254 e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 898 da União de freguesias de Braga (S. José de S. Lázaro e S. João do Souto), com a licença de utilização n.º 299/07, e com o certificado energético n.º SCE 191799339 válido até 09 de janeiro de 2029, emitido pelo perito qualificado PQ 01839.

CLÁUSULA SEGUNDA

— Pelo presente contrato, o Primeiro Outorgante dá de arrendamento à Segunda Outorgante, para fins exclusivamente relacionados com a sua atividade e desde que compatíveis com a Lei, o imóvel referido na cláusula anterior. _____

CLÁUSULA TERCEIRA

1. O arrendamento terá início no dia 01 de novembro de 2023 e é celebrado pelo prazo de cinco anos, findo o qual se renovará por igual período, quando não seja denunciado por qualquer uma das partes, por meio de carta registada com aviso de receção remetida à outra com a antecedência mínima de cento e vinte dias relativamente ao seu termo ou, não ocorrendo denúncia ou oposição à renovação, ao termo do prazo desta. _____
2. Após a primeira renovação o contrato renovar-se-á posteriormente, caso não seja denunciado por qualquer das partes pela forma constante do número anterior, por sucessivos períodos de 1 (um) ano. _____
3. A renda mensal é fixada no valor de 6.143,99 € (seis mil, cento e quarenta e três euros e noventa e nove cêntimos) e deverá ser paga até ao dia oito do mês anterior àquele a que disser respeito, através de transferência bancária para a conta com o IBAN: PT:50 0007 0606 0051 7060 0056 1 ou por outro meio acordado por escrito pelas partes. _____
4. A renda acordada será atualizada no mês de janeiro dos anos subsequentes, de acordo com o índice de preços no consumidor, sem habitação do ano anterior. _____

CLÁUSULA QUARTA

— A Primeira Outorgante autoriza desde já o Segunda Outorgante ou quem a mesma venha a designar, a realizar obras de requalificação do prédio e

respetivos acabamentos, tornando-o totalmente apto à funcionalidade que no mesmo pretender vir a desenvolver. _____

CLÁUSULA QUINTA

1. A Segunda Outorgante obriga-se a: _____

a) Pagar pontualmente a renda estabelecida; _____

b) Não dar ao locado utilização diversa da prevista neste contrato; -

c) Não fazer do arrendado uma utilização imprudente; _____

d) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do arrendado por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, subarrendamento ou comodato, exceto se o Município de Braga o autorizar por escrito; _____

e) Comunicar ao Município de Braga, no prazo de quinze dias, a cedência do gozo do imóvel arrendado por algum dos referidos títulos, quando previamente autorizada por escrito; _____

f) Cumprir todas as obrigações decorrentes das normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais, relativas ao uso destinado; _____

g) Restituir, findo o contrato, o arrendado em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente, e em condições de o mesmo poder continuar a ser utilizado ininterruptamente; _____

h) Dar conhecimento imediato ao Município de Braga de qualquer vício que afete o locado. _____

2. A Segunda Outorgante obriga-se a fazer um uso prudente e a manter o locado em bom estado de conservação, como o recebeu, reparando à sua custa eventuais deteriorações que ela ou terceiros venham a causar enquanto estiver na posse das respetivas chaves. _____

3. A Segunda Outorgante, fica com a obrigação de limpar, reparar, pintar, ou envernizar em tons semelhantes o locado, no final do Contrato. _____

CLÁUSULA SEXTA

1. São da responsabilidade da Segunda Outorgante, todos as despesas e demais encargos relativas ao locado, quaisquer que sejam, designadamente no que diz respeito à Água, Saneamento, Gás, Eletricidade, Telefone e Internet, assim como de outros serviços que sejam instalados no imóvel, incluindo os

alugueres dos respetivos contadores, relativos ao período da vigência do presente contrato. _____

2. Fica também da responsabilidade da Segunda Outorgante o pagamento de todas as contribuições, impostos, taxas, multas e demais encargos devidos ao Estado, ao Município de Braga ou a quaisquer outras entidades. _____

3. O Primeiro Outorgante autoriza, desde já, a Segunda Outorgante a efetuar os contratos de fornecimento de energia elétrica, água/saneamento e comunicações com os respetivos fornecedores relativos ao locado. _____

4. Para proteção de eventuais danos, que eventualmente possam vir a ser causados pelo exercício da atividade ou de terceiros à Segunda Outorgante, esta compromete-se a contratualizar apólice de seguro, para o locado. _____

5. Durante a vigência deste contrato, a Segunda Outorgante é obrigada a mostrar o locado, ao Primeiro Outorgante ou ao seu representante, para verificação do seu estado de conservação ou por motivos ponderosos que justifiquem a visita, desde que informado previamente do facto. _____

6. É reservado ao Primeiro Outorgante o direito de fiscalizar o cumprimento das obrigações do Segundo Outorgante, nos termos da legislação aplicável em vigor. _____

CLÁUSULA SÉTIMA

1. Durante a vigência do presente contrato, a Segunda Outorgante tem a faculdade de optar por adquirir a fração autónoma ao Primeiro Outorgante, caso em que deverá manifestar essa intenção por carta registada com aviso de receção a enviar com a antecedência de, pelo menos, 3 (três) meses relativamente ao termo do mencionado prazo. _____

2. Verificando-se a circunstância prevista no número anterior, as Partes acordam que o valor da aquisição será o que resultar da avaliação já realizada por perito avaliador reconhecido pela CMVM, aquando da aquisição do imóvel por parte do Município, acrescido de atualização em função do Índice Harmonizado de Preços ao Consumidor (IHPC) e deduzido do valor das rendas efetivamente pagas durante os anos de vigência do contrato de arrendamento. _____

3. O imóvel objeto do presente contrato será vendido livre de quaisquer ónus e encargos e no estado físico em que se encontrar à data da celebração do contrato de compra e venda prometido. _____

4. São da responsabilidade da Segunda Outorgante todas as despesas e encargos com a formalização do contrato devido pelo exercício do direito de opção de compra do imóvel, nomeadamente registos provisórios ou definitivos, Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas (IMT), se a estes houver lugar, emolumentos notariais e toda a documentação necessária. _____
5. Com a celebração da escritura pública de compra e venda ter-se-ão por cessadas todas as obrigações decorrentes do arrendamento da fração. _____

CLÁUSULA OITAVA

1. Findo o prazo do contrato, na circunstância de não ser exercida pela arrendatária a opção de compra, e quer ocorra ou não a sua renovação, o locado deverá ser entregue em perfeito estado de conservação, sem prejuízo das deteriorações lícitas inerentes ao seu uso normal, sendo que todas as benfeitorias que forem introduzidas no prédio, ainda que autorizadas pela proprietária, dele ficarão a fazer parte integrante, não podendo, por isso, ser levantadas e não conferindo direito a qualquer indemnização por benfeitorias nem conferindo direito de retenção, ressalvando-se, contudo, o que a esse respeito se prevê no número seguinte. _____
2. Apenas em caso de cessação antecipada do presente contrato por facto imputável à Primeira Outorgante e ocorrido durante o seu prazo de duração inicial é reconhecido à Segunda Outorgante o direito de indemnização pelas obras de reabilitação e benfeitorias realizados no prédio e devidamente comprovadas, sendo, em tal caso, a indemnização calculada em função do tempo de execução do contrato ou seja, proporcionalmente ao número de anos em falta para se completar o prazo de duração inicial. _____
3. Em caso de cessação do contrato por outros motivos ou, em caso de renovação, durante o prazo ou no termo da sua duração, não é reconhecido à Segunda Outorgante o direito a qualquer indemnização por obras ou benfeitorias. _____

CLÁUSULA NONA

1. O presente contrato aglutina e substitui quaisquer anteriores acordos ou determinações das Partes sobre o seu objeto. _____

2. Quaisquer estipulações acessórias ou derogatórias ao presente contrato deverão constar de documento escrito sob pena de não produzirem quaisquer efeitos. _____

CLÁUSULA DÉCIMA

1. Todas as comunicações relativas a este contrato deverão ser enviadas por correio registado para as moradas indicadas no cabeçalho ou dirigidas por correio eletrónico assinado e com registo de envio para os endereços de correio eletrónico a seguir indicadas: _____

-- Município de Braga: _____ ; _____

--Teatro Circo de Braga: _____

2. As Partes comprometendo-se desde já, a comunicar qualquer alteração às respetivas moradas ou aos endereços indicados na cláusula anterior, responsabilizando-se pelas eventuais consequências que advierem pelo facto de não o terem feito, já que todas as comunicações e notificações considerar-se-ão válidas e eficazes, desde que enviadas para as últimas moradas conhecidas pelas Partes. _____

3. A recusa em receber qualquer comunicação, ou o não levantamento da mesma nas moradas identificadas no número anterior, quando aplicável, equivale, para todos os efeitos, à notificação ou comunicação validamente efetuada. _____

4. As partes expressamente convencionam que os domicílios previstos na presente cláusula são os únicos aceites como válidos nos termos e para os efeitos legais, nomeadamente para os judiciais. _____

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

A Segunda Outorgante recebe, neste ato, um jogo de chaves de todos os espaços que integram o prédio objeto do presente contrato. _____

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

A resolução de qualquer litígio resultante de questões relativas à validade, interpretação, integração ou execução e incumprimento das obrigações assumidas nos termos do estabelecido no presente contrato será submetida ao foro da comarca de Braga, com expressa renúncia a qualquer outro. _____

O PRIMEIRO e a SEGUNDA OUTORGANTES declaram prescindir do reconhecimento notarial das assinaturas, renunciando a invocar a sua falta para efeitos legais. _____

Feito em duplicado, ficando um exemplar em poder de cada uma das Partes. _____

ASSIM O DISSERAM E OUTORGARAM. _____

Braga, 1 de novembro de 2023

Pelo Primeira Outorgante

Pela Segunda Outorgante

Relatório de Reavaliação Imobiliária



Cliente: Câmara Municipal e Braga

Processo: AVAL 1740

Tipo de Imóvel: Fracção “A” de Edifício Reabilitado

Localização: Avenida da Liberdade 667, 673, 677, 683, 687, 691, 697, 701 e 705 E Rua Dr. Gonçalves Sampaio 2, 6, 8, 10, 12, 18, 22 e 26, Braga

Data: Junho de 2024

Índice

Índice	2
1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária	3
2. Quadro Resumo	4
3. Objectivo da Avaliação	4
3.1. Identificação de Outros Destinatários	4
4. Objecto de Avaliação	4
4.1. Conforme Elementos de Registo e Cadastrais	5
5. Características	5
5.1. Do Imóvel	5
5.1. Do Local	6
5.2. Plantas do Imóvel (S/ escala)	7
6. Análise do Mercado Local	9
7. Diligências efectuadas	9
8. Conceitos de Valor Utilizados	9
8.1. Valor de Mercado	9
8.1. Valor de Mercado - DGTF	10
8.2. Renda de Mercado	10
9. Métodos de Avaliação Utilizados	10
9.1. Método de comparação ou comparativo de mercado	11
9.2. Método da Capitalização do Rendimento	11
10. Pressupostos da avaliação	12
11. Justificação das Taxas Utilizadas	12
12. Contrato de Arrendamento	14
13. Limitações ao valor estimado	14
14. Declaração do Perito Avaliador	14
15. Quadros de Valorização – Uso Serviços	15
15.1. Método Comparativo	15
15.2. Método do Rendimento	16
16. Prospecção	17
17. Localização e fotos	18
18. Localização e fotos	18

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	VER O VERSO CONSULTORIA LDA Rua Andrade Corvo 50 6º Esqº 1050 009 LISBOA
IMÓVEL:	Fracção A de um edifício sito na Avenida da Liberdade 667, 673, 677, 683, 687, 691, 697, 701 e 705 E Rua Dr. Gonçalo Sampaio 2, 6, 8, 10, 12, 18, 22 e 26, freguesia de União Das Freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João de Souto), concelho e distrito de Braga.
CLIENTE:	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:	07 de Junho de 2024
Data da última avaliação:	27 de Outubro de 2021
Metodologia Utilizada:	Método Comparativo e Método do Rendimento
Valor de Mercado:	1 027 800 € (um milhão, vinte e sete mil e oitocentos euros)

O Avaliador

2. Quadro Resumo

Identificação	área		Valor de Mercado da Fracção A no estado actual	Valor da Renda Mensal
	área útil m2	área bruta m2		
Av.da Liberdade 667, 673, 677, 683, 687, 691, 697, 701 e 705 e Rua Dr. Gonçalo Sampaio 2, 6, 8, 10, 12, 18, 22 e 26				
Artigo matricial 898 - fracção A	474,46	694,81	1 027 800,00 €	6 952,54 €
	474,46	694,81	1 027 800,00 €	6 952,54 €

3. Objectivo da Avaliação

A presente reavaliação foi elaborada por solicitação de Câmara Municipal de Braga, doravante designado por CLIENTE, no decorrer do mês de Maio de 2024.

A avaliação tem por objectivo estimar o Valor de Mercado de um imóvel considerando o seu uso e estado actual, conforme requisitos dos CRITÉRIOS E NORMAS TÉCNICAS A ADOPTAR NAS AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS NO ÂMBITO DAS ATRIBUIÇÕES DA DIRECÇÃO-GERAL DO TESOURO E FINANÇAS. De acordo com o ponto 1, as avaliações de imóveis devem ser efectuadas tendo por objectivo estimar o seu Valor de Mercado.

Esta avaliação foi efectuada por Vítor Reis, enquanto avaliador qualificado e habilitado para a realizar, em conformidade com as exigências da Lei 153/2015, com as actualizações em vigor à data.

3.1. Identificação de Outros Destinatários

O avaliador permite que a entidade contratante sustente as suas decisões no presente relatório de avaliação no âmbito do processo para o qual foi solicitada, não assumindo qualquer obrigação ou responsabilidade perante terceiros.

4. Objecto de Avaliação

O presente trabalho visa a estimativa do Valor de Mercado da Fracção A de um edifício, sito na Avenida da Liberdade 667, 673, 677, 683, 687, 691, 697, 701 e 705 e

Rua Dr. Gonçalo Sampaio 2, 6, 8, 10, 12, 18, 22 e 26, freguesia de União Das Freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João de Souto), concelho e distrito de Braga.

O Proprietário disponibilizou para a execução do presente trabalho de avaliação os seguintes documentos:

- Caderneta Predial Urbana
- Certificado Energético
- Planta da Fracção

4.1. Conforme Elementos de Registo e Cadastrais

4.1.1. Artigo Urbano 898– Fracção A

Distrito	Braga	Município	Braga	Freguesia	UF de Braga (S. José de S. Lázaro e S. João de Souto)
Rua/Número	Avenida da Liberdade 667, 673, 677, 683, 687, 691, 697, 701 e 705 E Rua Dr. Gonçalo Sampaio 2, 6, 8, 10, 12, 18, 22 e 26				
Nº Registo Caderneta Predial	<p>Teve origem nos artigos matriciais urbanos 279 e 1368-A, ambos da extinta freguesia de Braga (São José de São Lázaro)</p> <p>Tipo de prédio: Prédio em Regime de Propriedade Horizontal</p> <p>Descrição da Fracção A:</p> <p>Afectação: Serviços Tipologia/Divisões: 5 Permilagem: 200,0000 Nº de pisos da fracção: 5</p> <p>Área do terreno integrante: 0,00 m²; Área bruta privativa: 459,00 m²; Área bruta dependente: 55,00 m²</p> <p>Ano de inscrição na matriz: 1987 Valor patrimonial actual (CIMI): €409.013,71€</p> <p>TITULARES</p> <p>Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Banco Santander Totta, SA</p>				
Registo da propriedade	Descrito na 2ª C.R.P. de Braga sob o registo nº: 1254/20030828-A				
Áreas	Área do Terreno:	Área Bruta Privativa:	Área Bruta Dependente		
	0,00 m²	459,00 m²	55,00 m2		
Licença de utilização	Nº 299				
Certificação Energética	Não foi apresentado				
Observações: Na estimativa das áreas do imóvel consideraram-se como correctas as áreas que constam da Plantas de Arquitectura					

5. Características

5.1. Do Imóvel

O imóvel em avaliação, e de acordo com a informação recolhida na documentação entregue e no local, é um estabelecimento comercial / serviços de um edifício composto de cave, rés-do-chão, andar e dependências com duas fracções autónomas.

A Fracção em avaliação, teve em funcionamento uma agência bancária, e ainda se encontra com a mesma distribuição interior, assim tem entrada por uma antecâmara que dá acesso ao piso rés-do-chão onde funcionada o atendimento ao público, com uma zona de ATM's, gabinetes de trabalho com divisórias em vidro.

Possui escadas de acesso a um meio piso superior com salas de trabalho e uma sala de reuniões, escadas de acesso ao 1º piso, composto por um gabinete do Director comercial, IS (masculinas e femininas) e um open space destinado a postos de trabalho.

No piso 2, encontra-se a zona técnica com a casa das máquinas do elevador e equipamentos de ar condicionado.

No piso -1 (cave), encontram-se as instalações sanitárias (masculinas e femininas), o compartimento da sala de bombagem, cofre de clientes, cofre de numerário, arquivo e a sala do servidor.

Possui ao nível do rés-do-chão pavimentos a mosaico de granito "Pedras Salgadas" e alcatifa (zonas de trabalho), tecto falso com sistema de iluminação e AVC embutidos, paredes interiores revestidas a melamina cinza. Ao nível do piso intermédio e 1º piso os pavimentos a linóleo, tecto falso com sistema de iluminação e AVC embutidos, paredes interiores rebocadas e pintadas. As IS são revestidas a material cerâmico no piso e a pastilhas cerâmica nas paredes. A cave e o 2º piso os pavimentos a linóleo, tecto estanhado e pintado, paredes interiores rebocadas e pintadas

O elevador liga o rés-do-chão ao 1º piso.

À data da vistoria a fracção encontrava-se em bom estado de conservação, tendo em consideração o uso regular do imóvel e o tipo de utilização. Não existem alterações significativas face à avaliação anteriormente realizada.

5.1. Do Local

O imóvel em avaliação localiza-se no gaveto entre a Avenida da Liberdade e a Rua Dr. Gonçalo Sampaio. Zona de acesso pedonal sendo um dos principais núcleos de serviços e comércio da cidade de Braga.

Esta zona tem conhecido um renovado interesse após a criação dos parques de estacionamento adjacentes, com ligação directa aos túneis viários que atravessam a cidade de Braga.

Recentemente, esta avenida foi objecto de uma requalificação profunda, visando melhorar a mobilidade urbana e a qualidade de vida dos seus habitantes. As intervenções incluíram a criação de vias cicláveis exclusivas, promovendo assim uma alternativa de transporte mais sustentável e saudável. Além disso, foram implementadas áreas pedonais ampliadas, permitindo uma experiência urbana mais segura e agradável para os pedestres.

A requalificação também contemplou a melhoria da fluidez do trânsito, com a introdução de semáforos inteligentes e novas travessias pedonais sobrelevadas, que garantem uma circulação mais eficiente e segura para todos. A acessibilidade foi outra prioridade, com a eliminação de barreiras arquitetónicas,

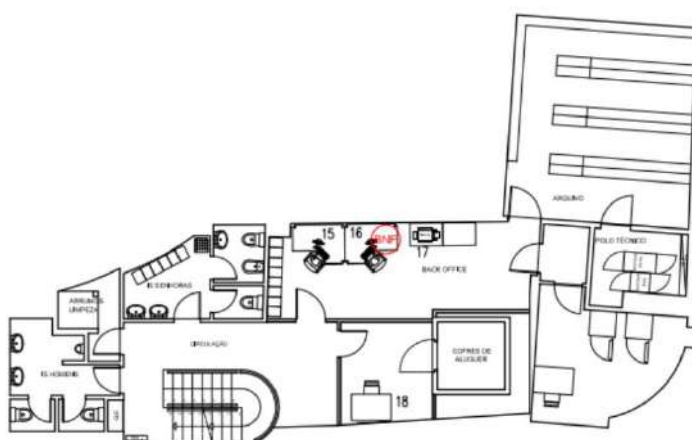
facilitando o acesso a pessoas com mobilidade reduzida. Do ponto de vista estético, a Avenida da Liberdade ganhou um novo visual, com a plantação de árvores e a renovação do pavimento, criando um ambiente urbano mais verde e convidativo.

Fruto da concentração de serviços públicos, esta zona foi também eleita como um local preferencial para a instalação de equipamentos de apoio ao sector turístico, desde restaurantes a hotéis.

5.2. Plantas do Imóvel (S/ escala)

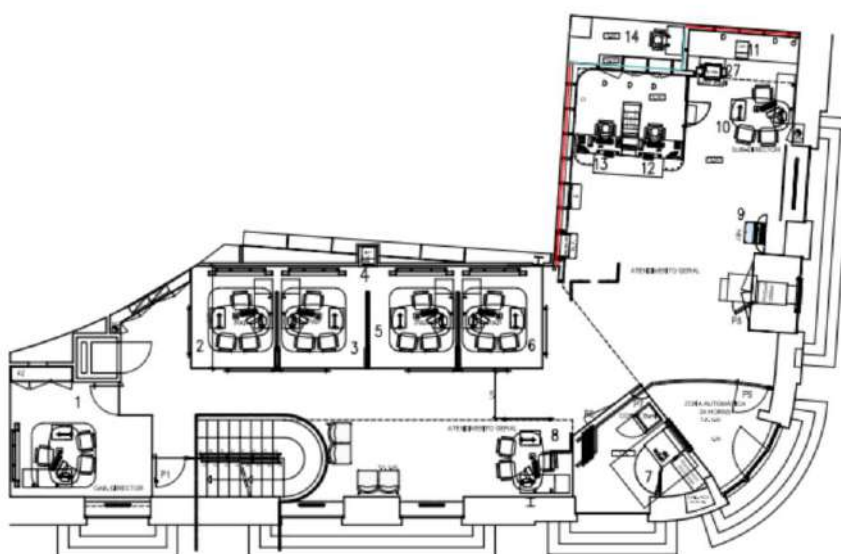
5.2.1. Piso -1

Área Bruta – 151.75 m²
Área Útil – 144.54 m²



5.2.2. Piso 0

Área Útil – 173.39 m²
Área Bruta – 193.33 m²

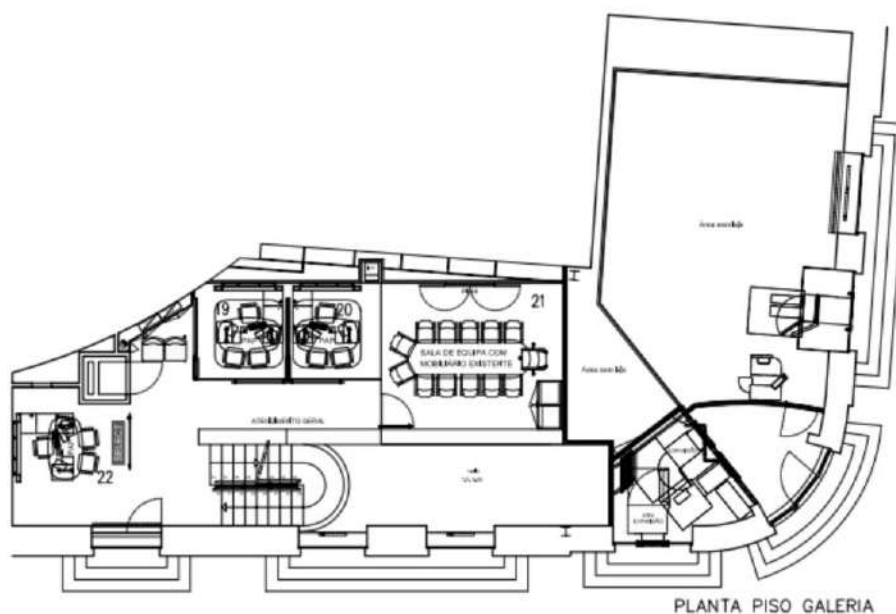


5.2.3. Piso Intermédio

PISO GALERIA:

Área Bruta – 103.03 m²

Área Útil – 71.05 m²

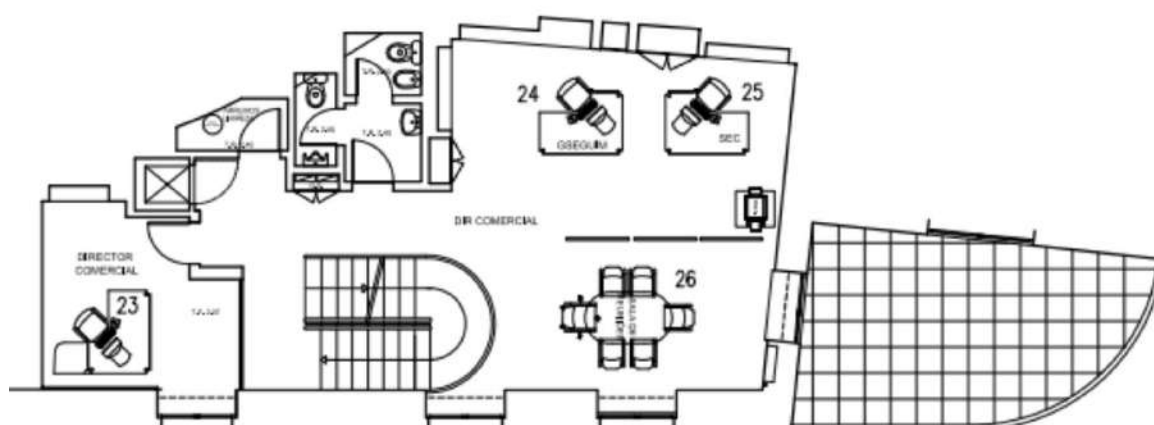


5.2.4. Piso 1

PISO 1:

Área Bruta – 123.35 m²

Área Útil – 85.48 m²



5.2.5. Quadro de áreas do projecto de arquitectura

Quadro de Áreas - Projecto de Arquitectura			
Fracção	Piso	ABP	ABÚtil
		(m2)	(m2)
A	Cave	151,75	144,54
	R/c	193,33	173,39
	Piso intermédio	103,03	71,05
	Piso 1	123,35	85,48
	Piso 2	123,35	0,00
Total		694,81	474,46

6. Análise do Mercado Local

O imóvel situa-se numa zona em que existe oferta e procura activa de imóveis para compra e/ou arrendamento, pelo que foi efectuada uma procura de imóveis similares pela área, tipologia e estado de conservação, assim como de imóveis já concluídos.

7. Diligências efectuadas

Para a realização da presente avaliação, para além da visita realizada, foram consultados agentes do mercado local para obtenção de valores de transacção e análise do estado do mercado local.

Foi também efectuada um reconhecimento da envolvente, para verificar o número de unidades visíveis para transacção e qualificar o estado do mercado na envolvente ao imóvel avaliado.

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.

8. Conceitos de Valor Utilizados

8.1. Valor de Mercado

Define-se, genericamente, o “Valor de Mercado” como sendo a “Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, 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. (RICS VPS 4 – Estrutura IVS parágrafos 32-34).

O Valor de Mercado pode ser estimado considerando o seu Uso Actual (também por vezes designado Uso Continuado) ou o Uso Alternativo, sendo:

- a) Uso Actual – a estimativa de valor é efectuada considerando o uso que é dado ao imóvel à data da avaliação.
- b) Uso Alternativo - a estimativa de valor é efectuada considerando os usos potenciais do imóvel à data da avaliação.

Da análise do Valor de Mercado em cada uma destas situações se pode concluir da Máxima e Melhor Utilização do imóvel, podendo esta ser definida como a utilização legalmente e fisicamente possível de desenvolver no imóvel objecto de avaliação, normalmente requerida pelo mercado e que maximiza o valor do imóvel.

8.1. Valor de Mercado - DGTF

De acordo com os *Critérios* da DGTF:

1.1 Valor de Mercado

1.1.1- Define-se, genericamente, o “valor de mercado” como sendo o valor pelo qual um imóvel pode ser transaccionado à data da avaliação, após exposição num mercado livre e concorrencial, em termos de condições de oferta e procura, durante um período temporal considerado razoável tendo por referência a transacção de um outro bem de natureza idêntica no mercado em que se insere, e em que todos os actores agem de forma livre e ponderada, pressupondo-se que têm acesso a toda a informação relevante, quer para a formação de valor do imóvel, quer para a tomada de decisão sobre a sua eventual transacção, e não possuem qualquer interesse particular que norteie a sua acção.

1.1.2- A estimativa do “valor de mercado” deve ser enquadrada no objectivo da obtenção do “máximo e melhor uso” para o imóvel, o qual pode ser definido como sendo aquele que conduz ao seu valor mais elevado, desde que o uso em causa seja legalmente admissível, fisicamente possível e adequado, normalmente requerido pelo mercado e financeiramente viável.

8.2. Renda de Mercado

“Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, o direito real de uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser arrendado entre um senhorio e um arrendatário decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida, prudente, e sem coacção.” (RICS VPS 4 – IVS 230 parágrafos C8-C11).

9. Métodos de Avaliação Utilizados

De acordo com o artº 37 do REGULAMENTO DA CMVM N.º 3/2020:

1 - Os peritos avaliadores de imóveis devem utilizar pelo menos dois dos seguintes métodos de avaliação, escolhendo em cada circunstância aqueles que se mostrem mais adequados à avaliação do imóvel em causa: a) Método comparativo; b) Método do custo; c) Método do rendimento.

Dado que o imóvel em avaliação se insere num mercado activo em que foi possível recolher evidências de imóveis em comercialização e imóveis para arrendamento, na estimativa do Valor de Mercado do imóvel tal como se encontra foram utilizados o Método Comparativo de Mercado, Método do Custo e o de Método do Rendimento.

9.1. 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:

- a) Recorrer a uma base de dados fiável / Estatística e homogeneização
- b) 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

9.2. 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.

10. 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 percentil 75 da amostra 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, nomeadamente as plantas de arquitectura.

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

A avaliação foi efectuada no pressuposto de este se encontrar livre e disponível.

11. Justificação das Taxas Utilizadas

De acordo com as EVS -a estimativa das taxas de capitalização de actualização a utilizar no Método do Rendimento constitui uma das partes mais difíceis na utilização do método.

A forma mais comum de estabelecer essas taxas é através da análise das transações relativas a imóveis comparáveis arrendados ou a análise face a operações efectivas conhecidas.

A taxa utilizada deve incluir tanto a recuperação do capital original investido como as expectativas de valorização do capital, o que permite ao investidor superar o risco relativo ao valor temporal do dinheiro.

Uma das formas teóricas mais utilizadas para estimativa da taxa é a técnica conhecida por CAPM– Capital Asset Pricing Model, que contempla a taxa de juro sem risco, o risco de mercado e o beta do sector do imobiliário.

O beta mede como um determinado sector se posiciona em termos de risco contra o mercado. Por exemplo, um beta de 1 indica que o sector ou a empresa está em linha com o mercado. Se for superior a 1 indica um risco superior ao mercado. Se for inferior a 1 indica um risco inferior ao mercado. Sendo um indicador de sector, mede apenas o risco sistemático, em relação ao mercado, risco este que é um risco diversificável. O Risco específico não é considerado neste indicador, o que prejudica a análise da taxa por este factor, uma vez que o risco individual é bastante importante no investimento imobiliário. Para pequenos investidores, que não possuem capacidade de diversificação do seu investimentos, esta componente adquire ainda uma importância mais acentuada.

Utilizamos um Unleveraged beta, partindo do princípio que não existe alavanca financeira, para estimar a taxa de desconto.

A fonte de informação do Unleveraged beta é o site da Aswath Damodaran que compila dados da Bloomberg, Morningstar, Capital IQ e Compustat para vários sectores como os indicados na tabela infra:

Estes dados foram actualizados em Janeiro de 2024 e agregam informações de empresas específicas da Europa Ocidental, e é na nossa opinião, a fonte de dados mais precisa do mercado.

Para o objectivo desta avaliação, e para efeitos do estabelecimento de uma taxa de referência, utilizamos o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) que mostra o retorno que um investidor aceitaria para investir numa empresa. Trata de uma maneira de estimar uma taxa de retorno exigido que leva em conta o risco sistemático (não diversificável ou risco de mercado), por meio do coeficiente Beta. O modelo inclui a estimativa do custo do capital próprio de acordo com o beta do investimento e a taxa teórica livre de risco do mercado em que o activo se insere. A fórmula que permite estimar a taxa é a seguinte:

$$E(R_i) = R_f + \beta_i [E(R_m) - R_f],$$

sendo que:

CAPM (Capital Asset Pricing Model)	
$E(R_i) = R_f + \beta_i (E(R_m) - R_f)$	
R_f - Risk Free (1)	2,85%
β_i	0,43
$E(R_m)$ (2)	6,35%
$E(R_m)$ 2 (Liquidity Risk)	1,50%
$E(R_i)$	5,86%
Semi-annual Discount Rate	2,89%

(1) Taxa OT a 10 anos. Fonte: Banco de Portugal

(2) Damodaran

Taxa remuneração promoção imobiliária

As taxas de actualização utilizadas reflectem o comportamento do mercado para investimento imobiliário em Portugal, quando analisada a rentabilidade de projectos de investimento de médio/longo prazo. Pela análise das taxas de actualização médias do mercado imobiliário em Portugal e pela análise empírica de projectos transaccionados, assim como a situação de incerteza dos mercados actualmente, concluímos que o valor 6,5% reflecte o valor do rendimento esperado por um investidor no mercado local, para imóveis de investimento.

12. Contrato de Arrendamento

O imóvel foi avaliado no pressuposto de não existir contrato de arrendamento.

13. Limitações ao valor estimado

Não existem limitações ao valor estimado.

14. Declaração do Perito Avaliador

Vítor Manuel dos Santos Reis, Perito Avaliador registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415e Perito da Lista Oficial do Tribunal da Relação de Lisboa, declara para os devidos efeitos que:

1. A presente avaliação foi efectuada de acordo com as exigências da Lei 153/2015, assim como o Manual de Boas Práticas de Avaliação Imobiliária da Câmara Municipal de Lisboa;
2. possui apólice de seguro obrigatório de responsabilidade civil efectuada na Companhia TRANQUILIDADE, válido até 30-08-2024;
3. O Perito Avaliador não tem uma relação de trabalho subordinado com qualquer entidade relacionada com o CLIENTE;
4. O Avaliador não possui qualquer incompatibilidade que possa afectar a sua isenção e imparcialidade e que impeçam a realização deste trabalho.

Lisboa, 07 de Junho de 2024

15. Quadros de Valorização – Uso Serviços

15.1. Método Comparativo

Quadro de Avaliação Baseado no Método Comparativo

Av.da Liberdade 667, 673, 677, 683, 687, 691, 697, 701 e 705 e
Rua Dr. Gonçalo Sampaio 2, 6, 8, 10, 12, 18, 22 e 26

Braga

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Área Útil (m2)	Área Bruta Privativa (m2)	Valor de Mercado	
						no estado Actual	
						Valor AbP/ m2	V.Potencial
898	A	Cave	Serviços	144,54	151,75	990 €	150 200,00 €
		R/c	Serviços	173,39	193,33	1 800 €	348 000,00 €
		Piso intermédio	Serviços	71,05	103,03	1 800 €	185 500,00 €
		Piso 1	Serviços	85,48	123,35	1 800 €	222 000,00 €
		Piso 2	Serviços	-	123,35	990 €	122 100,00 €
Total				474,46	694,81	1 479,25 €	1 027 800,00 €

15.2. Método do Rendimento

Quadro de Avaliação Baseado no Método Comparativo e do Rendimento

VALOR DE MERCADO COM BASE NA RENDA POTENCIAL

Av.da Liberdade 667, 673, 677, 683, 687, 691, 697, 701 e 705 e Rua Dr. Gonçalo Sampaio 2, 6, 8, 10, 12, 18, 22 e 26

Braga

Artigo	Fracção	Piso	Afectação	Área Útil (m2)	Área Bruta Privativa (m2)	Encargos de Manutenção (% Rp) Ec	Rendimento Potencial Bruto no estado Actual (Rp)		Rendimento Potencial Líquido no estado Actual (Rl)		Taxa Capitalização Líquida Tx	Valor de Mercado no estado Actual (Rl/Tx)	
							Renda €/m2	Renda Mensal	Renda €/m2	Renda Mensal		Valor/ m2	V.Potencial
898	A	Cave R/c Piso intermédio Piso 1 Piso 2	Serviços	144,54	151,75	2,00%	6,29 €	954,78 €	6,17 €	935,68 €	6,50%	1 138,06 €	172 700,00 €
			Serviços	173,39	193,33	2,00%	11,44 €	2 211,61 €	11,21 €	2 167,38 €	6,50%	2 069,52 €	400 100,00 €
			Serviços	71,05	103,03	2,00%	11,44 €	1 178,62 €	11,21 €	1 155,05 €	6,50%	2 069,30 €	213 200,00 €
			Serviços	85,48	123,35	2,00%	11,44 €	1 411,07 €	11,21 €	1 382,85 €	6,50%	2 069,72 €	255 300,00 €
			Serviços	-	123,35	2,00%	9,70 €	1 196,46 €	9,51 €	1 172,53 €	6,50%	1 755,17 €	216 500,00 €
Total				474,46	694,81	2,00%		6 952,54 €		6 813,49 €		1 810,28 €	1 257 800,00 €

16. Prospeção

Tipo	Observações	Ano Construção	Zona	Contacto	Área Bruta m ²	Preço: €	Renda € /m ²	Preço: €/m ²	Renda €/m ² mês	Factores de Homogeneização - Venda						Valor de Venda Homogeneizado €/m ²	Valor de Renda €/m ²
										A	B	C	D	E	F		
Loja		Usada	Av. Da Liberdade	https://www.idealista.pt/32483612	132	444 900,00		3 370,45		0%	-5%	0%	0%	-10%	-15%	2 449,48 €	
Loja		Usada	São José de São Lázaro e São João do Souto, Braga	https://www.idealista.pt/33236272	137	165 000,00		1 204,38		0%	0%	0%	0%	-10%	-5%	1 029,74 €	
Loja	S/ indicações	Usada	São José de São Lázaro e São João do Souto, Braga	https://www.idealista.pt/33301216	160	550 000,00		3 437,50		0%	-5%	0%	0%	-10%	-15%	2 498,20 €	
Loja	S/ indicações	Usada	São José de São Lázaro e São João do Souto, Braga	https://www.idealista.pt/32791299	258	550 000,00		2 131,78		0%	0%	0%	0%	-5%	0%	2 025,19 €	
Loja	S/ indicações	Usada	São José de São Lázaro e São João do Souto, Braga	https://www.idealista.pt/32984900	297	450 000,00		1 515,15		0%	0%	0%	0%	-5%	-10%	1 295,45 €	
Loja	S/ indicações	Usada	São José de São Lázaro e São João do Souto, Braga	https://www.idealista.pt/imovel/31188602/	1506	2 400 000,00		1 593,63		0%	0%	0%	0%	5%	-10%	1 505,98 €	
Loja	S/ indicações	Usada	São José de São Lázaro e São João do Souto, Braga	https://www.idealista.pt/33043736	143		900,00		6,29	0%	10%	0%	0%	-10%	-5%		5,92 €
Loja	S/ indicações	Usada	São José de São Lázaro e São João do Souto, Braga	https://www.idealista.pt/33051038	137		1 200,00		8,76	0%	10%	0%	0%	-10%	-5%		8,24 €
Loja	S/ indicações	Usada	São José de São Lázaro e São João do Souto, Braga	https://www.idealista.pt/33081826	132		900,00		6,82	0%	5%	0%	0%	-10%	-5%		6,12 €
Loja	S/ indicações	Usada	São José de São Lázaro e São João do Souto, Braga	https://www.idealista.pt/33370750	125		2 300,00		18,40	0%	0%	0%	0%	-10%	-5%		15,73 €
Loja	S/ indicações	Usada	São José de São Lázaro e São João do Souto, Braga	https://www.idealista.pt/imovel/33444039/	60		850,00		14,17	0%	0%	0%	0%	-15%	-5%		11,44 €
Avaliação - Estabelecimento Comercial																	

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 de 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	Correcção 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 imóveis da prospeção

Resultados Homogeneizados			
	Yield	Venda	Renda
Média	6,10%	1 800,67 €	9,15 €
Mediana	5,60%	1 765,58 €	8,24 €
Desvio Padrão		615,52 €	4,14 €
Valor Máximo	7,56%	2 498,20 €	15,73 €
Valor Mínimo	6,90%	1 029,74 €	5,92 €
Percentil 5	6,52%	1 096,17 €	5,96 €
Percentil 25	5,45%	1 348,08 €	6,12 €
Percentil 50	5,60%	1 765,58 €	8,24 €
Percentil 75	5,86%	2 343,41 €	11,44 €
Percentil 95	7,18%	2 486,02 €	14,87 €

Valor de Mercado assumido:	1 800,00 €	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 superiores aos imóveis encontrados em comercialização.
Renda de Mercado Assumida:	11,44 €	A renda de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização e estado de conservação são superiores aos imóveis encontrados em comercialização.

17. Localização e fotos

18. Localização e fotos



Localização GPS (41°32'58.86"N / 8°25'20.31"O)

Braga, aos 27 de março de 2024

Exmo. Senhor Presidente da Camara Municipal de Braga
Dr. Ricardo Bruno Antunes Machado Rio

Assunto – Aquisição da Fração Contigua ao Edifício do Teatro Circo

A empresa Teatro Circo de Braga EM SA, com sede na Avenida da Liberdade, 697, Braga, com o NIPC 500 463 964, representada por Maria de Lurdes Rufino Machado de Campos Oliveira, Cartão Cidadão n.º 08589238 6ZX3, válido até 24/09/2030 e Joana Margarida Rodrigues de Meneses Fernandes, Cartão Cidadão n.º 11707328 8ZX3, válido até 04-12-2029, vem, por este meio, expor o seguinte:

Nos termos da cláusula sétima do contrato de arrendamento para fins não habitacionais com opção de compra vigente entre as partes:

“Durante a vigência do presente contrato, a Segunda Outorgante tem a faculdade de optar por adquirir a fração autónoma ao Primeiro Outorgante, caso em que deverá manifestar essa intenção por carta registada com aviso de receção a enviar com a antecedência de, pelo menos, 3 (três) meses relativamente ao termo do mencionado prazo”.

Assim e nos termos da referida cláusula vimos notificar o Município de que pretendemos exercer a referida opção de compra relativa à fração autónoma “A”, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, composto de cave, rés do chão, primeiro andar e terraço, sito na Avenida da Liberdade, n.ºs 667, 673, 677, 683, 687, 691, 697, 701 e 705, e na rua Dr. Gonçalo Sampaio, n.ºs 2, 6, 8, 10, 12, 18, 22 e 26, da cidade de Braga, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 1254 e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 898 da União de freguesias de Braga (S. José de S. Lazaro e S. João do Souto), com a licença de utilização n.º 299/07, e com o certificado energético n.º SCE 191799339 válido até 09 de janeiro de 2029, emitido pelo perito qualificado PQ 01839,

A opção será exercida nas estritas condições definidas no contrato, nomeadamente tendo em conta a avaliação efetuada que fixou o valor da compra em 960 300 € deduzido das rendas pagas e pretende-se que seja efetuada dentro do prazo previsto na cláusula sétima, n.º 1 do contrato.

Com os melhores cumprimentos,

(Maria de Lurdes Rufino)

(Joana Meneses Fernandes)