

Património

4. Proposta de Aquisição da fração D, tipologia T3 no Bairro das Enguardas

Submete-se, à consideração do Executivo Municipal, aprovação da proposta de exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel em epígrafe situado no prédio do Bairro das Enguardas, n.º 1, R/chão Esq.º, freguesia de São Vítor, de acordo com o disposto no artigo 33.º, n.º 1, alínea g), da Lei n.º 75 /2013, de 12 de setembro, pelo valor de 75.000€ (setenta e cinco mil euros). Tudo de acordo com os documentos constantes do processo.

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2024/47	671/2024	Proposta à Câmara Municipal
Unidade Administrativa		
DCF - DP [ENTRADAS]		
Propósito		
Órgãos Colegiais \ Deliberação Câmara Municipal		
Órgão/Cargo que resolve		
Câmara Municipal de Braga		

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

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 situadas 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.

II. Exposição e motivos

1. O Município de Braga foi notificado pela Casa Pronta (Anúncio n.º 129211/2024) de que podia exercer o direito de preferência na venda da fração D, tipologia T3, situada no prédio do Bairro das Enguardas, n.º 1, R/chão Esq.º, freguesia de São Vítor, concelho de Braga, inscrita na matriz sob o n.º 2753 e descrita em ficha sob o n.º 292, com área bruta privativa (de acordo com o artigo 40.º do CIMI) de 71,9 m², cujo valor de venda é setenta e cinco mil euros (75.000,00€);

2. O Município de Braga procedeu à avaliação imobiliária da referida fração, por perito registado na CMVM, sob o n.º PAI/2016/0013, tendo sido determinado o valor de 156.600,00 €.

3. O valor determinado na avaliação imobiliária (75.135,50€) situa-se acima do valor proposto de venda (75.000,00€).

DMG – DCF - Divisão de Contabilidade informa que:

A despesa, no valor de 75.000€, tem enquadramento orçamental em 2024 na Orgânica 02 Rúbrica Económica 07010307, Projeto/Ação 2016/12/1, tendo lhe sido atribuído o número sequencial de cabimento 91479.

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

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 75.000€ (setenta e cinco mil euros), e se proceda à aquisição do imóvel por esse valor.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO - FRACÇÕES E PRÉDIOS NÃO FRACCIONÁVEIS

I - IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

Nº Proposta:	B05_04.11_2024	Tipo de Visita:	Interior		
Ciente:	Câmara Municipal de Braga	Vistoria nº:	1		
Titular:					
		Direito Imobiliário :	Propriedade Plena ▼		
Operação:	<input type="radio"/> Aquisição	<input type="radio"/> Construção	<input type="radio"/> Obras	<input type="radio"/> Aquisição e Obras	<input checked="" type="radio"/> Outra

II - IDENTIFICAÇÃO DO BEM

Tipo de Bem:			
<input checked="" type="radio"/> Fracção Autónoma <input type="radio"/> Moradia <input type="radio"/> Prédio Fraccionável <input type="radio"/> Prédio não Fraccionável <input type="radio"/> Outros Prédios não Fraccionáveis			
Finalidade:	HABITAÇÃO ▼	Tipologia :	T3
*se Outras:	-	Tipo de bem :	Apartamento
Localização:			
NUTS I	Continente	Distrito	Braga
Concelho	Braga	Freguesia	Braga (São Vítor)
Localidade	-	Urbanização	-
Morada	17 BAIRRO ▼	Social das Enguardas	
N.º Polícia	Bloco A	N.º Lote	-
Designação	R/Chão Esq.	Coordenadas GPS	41,558267° -8,410337°
		Fonte	Google Maps
Confrontações:			
Norte	-	Sul	-
Este	-	Oeste	-
Dados Registrais:			
N.º Matriz	Art. 2753	N.º C.R.P.	292/19880414 - D
Letra "PH"	"D"	Ins hipoteca	Desconhecida
Entidade Detentora do Imóvel:			
Entidade			
Fonte	CPU	Data	08/08/2024

III - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

Tipo de Aglomerado Urbano:	CIDADE ▼		
Distância à Sede de Concelho:	Km		
Infraestruturas Urbanísticas:			
Arruamentos e Acessos	EXECUTADAS ▼	Electricidade	EXECUTADAS ▼
Águas	EXECUTADAS ▼	Telecomunicações	EXECUTADAS ▼
Saneamento	EXECUTADAS ▼	Gás	EXECUTADAS ▼
Observações:			
Zona caracterizada pela existência de edifícios de habitação multifamiliares com térceas de 5/6 pisos e por comércio ao nível do r/chão. Zona infraestruturada com bons acessos ao centro da cidade e vias distribuidoras locais (A3/A11), com ligação aos concelhos vizinhos.			
Equipamento Urbano:	Interesse Comercial:	Potencialidade de Desenvolvimento:	
BOM ▼	MÉDIO ▼	REDUZIDAS ▼	

IV - CARACTERÍSTICAS DO BEM

Inserção Urbana: 2ª COROA ▼

Cércea do Edifício

Sendo: Caves 1 Andares 5
R/C 1 Sótão

Nº de Pisos do Prédio: 7

Tipo de Ocupação do Prédio:

Fracção autónoma inserida em prédio constituído em regime de propriedade horizontal, destinado comércio/arrumos na cave e por habitação no r/chão e 2 pisos superiores. O edifício possui um total de 12 frações.

Materiais Principais:

Estrutura RETICULADA EM BETÃO ARMADO / LAJES ALIGEIRADAS ▼

Cobertura FIBROCIMENTO / ELEMENTOS PRÉ-FABRICADOS EM BETÃO ▼

PAREDES

Exteriores ALVENARIA DE TIJOLO CERÂMICO (PANO SIMPLES) ▼

Interiores ALVENARIA DE TIJOLO CERÂMICO ▼

Caixilharia EM MADEIRA ▼

PAVIMENTOS

Zonas Secas PARQUET / TACO EM MADEIRA ▼

Zonas Húmidas MOSAICO CERÂMICO ▼

ELEVADORES

NÃO ▼ N.º

Instalações especiais:

Não possui;

Estacionamentos: Lugares Boxes

Nível de Acabamentos: MODESTOS ▼

Exposição Solar: RAZOÁVEL ▼

Vistas: RAZOÁVEIS ▼

Descrição Sumária:

Apartamento composta por: Hall, cozinha, arrumos, sala comum, 3 quartos e por instalação sanitária no r/chão.

V - SITUAÇÃO ACTUAL DO BEM

Estado de Construção: CONCLUÍDO ▼

Estado de Conservação: MEDÍOCRE ▼

Descrição dos Trabalhos:

Trabalhos Realizados: Construção 100% Obras (Restauro / Ampliação)

Ocupação: DEVOLUTO ▼

Identificação do Arrendatário do Imóvel

Fonte Data

Idade (ano): Do Prédio 1988 Do Restauro -

VI - PROCESSO CAMARÁRIO

Proc. camarário n.º (Projecto) :	-	Aprovado em :	-
Licença de Construção n.º :	-	Válida até :	-
Licença de Utilização n.º :	Não exibida	Emitida em :	-

VII - ÁREAS

Terreno (At) :		Implantação (Ai) :	
Coberta (Ac) :		Logradouro (Al) :	
Bruta (Ab) :	72 m2	Bruta Privativa (Abp) :	72 m2
ACESSÓRIAS			
Armazém - cave :		Estacionamento - Lugares :	
Varandas :		Estacionamento - Box :	
Alpendres :		Diversos : Logradouro	

VIII - CÁLCULO DE VALORES

☒ 1 . Método Comparativo - P.V.T.

Bruta Privativa (Abp) :	72 m2	X	1045,00	€ / m2	=	75 135,50 €
Armazém - cave :				€ / m2	=	
Varandas :				€ / m2	=	
Alpendres :				€ / m2	=	
Estacionamento - Lugares :				€ / m2	=	
Estacionamento - Box :				€ / m2	=	
Diversos : Logradouro				€ / m2	=	
P.V.T. =						75 135,50 €

☐ 2 . Método Capitalização Rendimento - V.B.R.

		(Potencial)	
		Renda mensal - rb	
Bruta Privativa (Abp) :		€ / m2	=
Armazém - cave :		€ / m2	=
Varandas :		€ / m2	=
Alpendres :		€ / m2	=
Estacionamento - Lugares :		€ / m2	=
Estacionamento - Box :		€ / m2	=
Diversos : Logradouro		€ / m2	=
Total rb =			
Encargos a Deduzir : d =		% de rb	
Taxa Capitalização : t =		%	
V.B.R. = rb x 12 x (1 - d) : t =			

As taxas utilizadas estão de acordo com o que entendemos ser razoável face às características do bem, ao mercado onde se insere, conjuntura actual e nível de risco associado ao negócio. Ver quadro de cálculo anexo.

☒ 3. Método do Investimento

Bruta Privativa (Abp) :	72 m2	X	875,00	€ / m2	=	62 912,50 €
Armazém - cave :				€ / m2	=	
Varandas :				€ / m2	=	
Alpendres :				€ / m2	=	
Estacionamento - Lugares :				€ / m2	=	
Estacionamento - Box :				€ / m2	=	
Diversos : <u>Logradouro</u>				€ / m2	=	
Total C =						62 912,50 €
Terreno - T	Hipótese 1 (PH)	72 m2	Ab X	240	€ / m2	= 17 256,00 €
	Hipótese 2 (PT)				€ / m2	=
Valor Proposto T =						17 256,00 €
Encargos (em % de C) - E						
Projecto / Licença / Taxa		3,00	% de C	=		1 887,38 €
Financeiros		5,00	% de C	=		3 145,63 €
Outros		3,00	% de C	=		1 887,38 €
Total E =						6 920,38 €
Total da Construção com Encargos (C + E)						69 832,88 €
Custo Total (C + E + T)					Ct =	87 088,88 €
Margem Lucro do Promotor	L =	12	% de	Ct =		10 450,67 €
Valor Total em Novo (Ct + L)					V =	97 539,54 €
Depreciação (Física, Funcional, Económica) D =	28	% de	V =			22 479,39 €
Valor Estado Actual T + % Construção x (C+E+L) - D V.B.C. =						75 060,15 €

☐ 4. Obras

Tipo de Obras:

PR - Percentagem obra realizada:

Orçamento apresentado (c/ IVA):

Apreciação:

Obras previstas sujeitas a controlo prévio camarário:

N/A

Custos Directos - Co

Bruta Privativa (Abp) :	72 m2	X		€ / m2	=	
Armazém - cave :				€ / m2	=	
Varandas :				€ / m2	=	
Alpendres :				€ / m2	=	
Estacionamento - Lugares :				€ / m2	=	
Estacionamento - Box :				€ / m2	=	
Diversos : <u>Logradouro</u>				€ / m2	=	
Total Co =						

5. Justificação das Metodologias Utilizadas

No presente relatório foram aplicados os métodos que, face às características do bem e ao mercado local, entendemos serem os que melhor se adequam à valorização do imóvel.

Observações:

1-Visita interior. Morada confirmada no local;
2- Foram apresentados os documentos legais (Certidão da Conservatória do Registo Predial e Caderneta Predial Urbana e certificado Energético); Não foram apresentada a Licença de utilização.
3- Área da fração obtida pela CPU (Salienta-se que a área medida no local é ligeiramente superior relativamente ao constante na CPU);
4-Positivo: Zona urbana de Braga; Boas acessibilidades; Negativo: Imóvel sem garagem ind.; Localização em bairro social; Necessita de obras de beneficiação;
5- Mercado local actual com procura e oferta identificada e períodos de exposição ao mercado normais entre 6 a 12 meses com diferenças entre pedidos e transacionados na ordem dos 5%;

Atendendo à lei n.º 153/2015 o Avaliador declara: Ter competências e experiência profissional necessárias e adequadas ao desempenho das funções de avaliador e não estar abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artº19; · Ter realizado a presente avaliação de acordo com as exigências legais; · Não ter qualquer interesse específico no imóvel objecto de avaliação, não ter qualquer relação (seja de carácter pessoal ou comercial) com o devedor, nem auferir de qualquer dividendo pelo valor de avaliação a atribuir ao imóvel. Por estes motivos não nos encontramos em situação passível de afectar a nossa análise.

IX - CONCLUSÃO**1 . Aquisição / Construção / Outra**

Valor de Mercado do Bem **Vm =** **75 000,00 €**
Valor para Seguro (Ab + 0,5 x Aa)
V.S. **72 m2** x **971,21 € / m2** **=** **69 830,00 €**
Índice Venda Global **Iv =** **1 043,12 €**

Vistoria Concluída

SIM

**Avaliadores Intervenientes****Avaliador****Registo CMVM nº:** PAI/2016/0013**Apólice RC :** 1531002599**Seguradora :** Tranquilidade**Data validade:** 06/11/2024**Datas:****Contrato Prestação Serviços:**

-

Pedido:

-

Visita:**01/out/24****Término / Entrega (*):****07/out/24**

(*) Data do Término do Trabalho de Vistoria e Entrega do Relatório de Vistoria.

X - CONDICIONALISMOS

Data	Código	Condicionalismos	Resolvido
07/out/24	04	LICENÇA DE UTILIZAÇÃO	NÃO

Nota:

1-Os valores indicados nos relatórios de avaliação quer se tratem de valores de mercado quer de venda rápida, pressupõem o(s) imóvel(eis) devoluto(s) e livre(s) de ónus ou encargos que não os que hajam sido contabilizados expressamente no corpo do relatório.

2-Não foram realizados quaisquer ensaios estruturais nem confirmada estanquidade e continuidade de redes de gás, água, saneamento e electricidade.

XI - Orientação sobre a Concessão e Monitorização de Empréstimos da EBA

Atendendo às **Orientações sobre a Concessão e a Monitorização de Empréstimos, da Autoridade Bancária Europeia (EBA)**, os peritos avaliadores que realizaram a presente avaliação, e/ou os seus parentes em primeiro grau cumprem as seguintes condições:

- a) Não têm qualquer envolvimento no pedido de crédito, na sua análise, decisão ou tramitação;
- b) Não são condicionados nem influenciados pela qualidade creditícia do devedor;
- c) Não têm qualquer interesse específico direto ou indireto no bem imóvel objeto de avaliação;
- d) Não têm qualquer relação, comercial ou pessoal com o comprador ou o vendedor do imóvel objeto de avaliação;
- e) Não têm um atual ou potencial conflito de interesses sobre o imóvel objeto de avaliação, o processo de avaliação do imóvel ou o seu resultado.

XII - Resumo das Metodologias Aplicadas (Todas ou parte das descritas)

Método Comparativo:

Imóvel avaliado na óptica de mercado, ou seja, por comparação de mercado efectuada com base em valores de transacção praticados actualmente no mercado local. Método baseado no relacionamento do valor de um imóvel com os dados relativos à transacção de outros imóveis com características semelhantes ou comparáveis, tendo em vista a obtenção de um carácter objectivo dos valores de avaliação. A recolha dos dados foi efectuada em diversas fontes do Mercado Imobiliário. O Método de Mercado pressupõe a venda em mercado livre por um proprietário a um qualquer interessado, por comum acordo e sem qualquer ónus ou encargo.

Método do Rendimento:

Cálculo do Valor presente, considerando o uso e estado atual, de um imóvel (urbano ou rústico) em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona – perspectivando a continuidade de utilização – o rendimento futuro com o seu valor presente para que se obtenha o valor de mercado. Utilização de uma taxa de capitalização baseada no conhecimento do mercado imobiliário local e na relação existente entre os valores de venda e de arrendamento nesse mesmo mercado. O valor presente, já depreciado face às obras necessárias para repor a qualidade física e ambiental das instalações traduz o valor do imóvel. As rendas consideradas são ilíquidas, não sendo portanto acrescidas de IVA nem efetuando retenção de IRS/IRC.

Método do Investimento:

O Método representa uma forma de decompor o valor do imóvel no Valor do Solo Urbano (valor do solo e Urbanidade), no Valor da Construção (custos) e Valor de Custos Indirectos (custos financeiros, taxas, etc.). Este método permite calcular o custo actual de reposição ou substituição de uma construção, devidamente depreciada tendo em conta o seu estado actual.

Método do Discounted Cash Flow:

Estima-se o valor do Solo Urbano afecto deduzindo ao conjunto das receitas potencialmente geradas no empreendimento, os custos necessários à execução física do edificado, infra-estruturas e obras de urbanização necessárias, assim como os custos indirectos. O resultado de uma diferença de valores em que as Receitas são obtidas por Comparação e Capitalização de Rendos, os Custos Reais são os praticados pela Construção Civil e os encargos indirectos afectos, será então o valor do terreno.

É considerada a infra estruturação da área de solo, a construção do edificado e sua venda total, existindo um faseamento ao longo de períodos de tempo que é analisado de acordo com as características do projecto.

Atribuem-se custos (de reposição ou substituição) por m² de construção, de infra estruturação e de urbanização. Esses custos são resultantes da análise de custos praticados no mercado e ponderados por valores actuais e correntes (a preços constantes do ano que decorre). Aplica-se uma margem sobre os custos de construção e valor de venda para custos de gestão administrativa, promoção e comercialização.

A rentabilidade global do projecto é efectuada a partir de uma análise de fluxos de caixa baseada no mercado local e a sua implementação (Fluxo Temporal de Rendimentos). É incluído na análise da rentabilidade o valor corrente de mercado do solo a avaliar e contabilizado como um custo a assumir e a integrar no momento inicial do empreendimento (Valor Residual).

XIII - Definições de Áreas

Para efeitos de avaliação, atendendo ao uso e tipologia de imóveis, consideram-se as seguinte definições de áreas:

Habitação: Área Bruta Privativa (Abp) – medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes de meação ou de outros elementos separadores dos edifícios ou da própria fracção. Inclui caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fracção. Não inclui varandas

Escritórios: Área bruta locável (AbL) – áreas medidas pelo perímetro exterior e eixos das paredes de meação ou de outros elementos separadores dos edifícios ou da própria fracção, incluindo wc's e copas de uso exclusivo do espaço. Não são contabilizadas caixas de escadas, coretes e elevadores.

Comércios (lojas): Área útil (Au) – áreas aferidas pelo perímetro das paredes interiores, incluindo instalações sanitárias.

Armazéns / Indústria: Área bruta (Ab) – as áreas são medidas à face das paredes externas sendo que se incluem nas medições os escritórios, as instalações sanitárias / balneários e copas.

XIV - Base de Valor

Avaliação realizada de acordo com as **EVS 2020**. A definição de **"Valor de Mercado do Bem"** é: "O montante estimado pelo qual o imóvel seria transacionado à data da avaliação entre um comprador e um vendedor interessados, no quadro de uma transação em condições normais de mercado, após a devida comercialização, em que cada uma das partes actua com conhecimento de causa, de forma prudente e sem coação".

XV - Confidencialidade e Divulgação de Conteúdo

O conteúdo do presente relatório destina-se ao uso exclusivo do cliente que o solicitou e a reprodução ou referência pública em todo ou em parte é ainda interdita, excepto aquando do nosso conhecimento e autorização por escrito.

XVI - Declaração de Conformidade

Entidade que realiza a presente avaliação / Peritos Avaliadores de Imóveis dos Fundos de Investimento Imobiliário registados na CMVM.

Nome | Denominação: João Silvério Cunha

Nº de Registo: PAI/2016/0013

Tipo de Entidade: Pessoa Individual

Apólice do Seguro de Responsabilidade Civil: 1531002599**Seguradora:** Tranquilidade**Validade:** 45602

O perito avaliador declara que não tem qualquer relação de domínio ou de grupo com a entidade gestora acima indicada, nem detém unidades de participação em fundos onde o imóvel avaliado possa estar inserido.

QUADRO DE PROSPECÇÃO - HABITAÇÃO - VENDAS - Nº Proposta: B05_04.11_2024																								
Tipo de Valor VT / VP	VALOR GLOBAL (€)	DATA PROSPECÇÃO	TIPO DE IMÓVEL F / M	TIPOLOGIA	ÁREA BRUTA PRIVATIVA (m²)	Área de Arrecadação			Área de Varandas			Área de Terraços			Estacionamento / Garagem			VALOR EXPURGADO sem Est. / Gar. (€)	VALOR UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO (sem áreas acessórias) no caso das fracções (€/m² Abp)	IDADE (ano)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	CONTACTO PROSPECÇÃO	OBSERVAÇÕES
						Pond.	Área (m²)	Valor Global (€)	Pond.	Área (m²)	Valor Global (€)	Pond.	Área (m²)	Valor Global (€)	Tipo G / E	N.º	Valor Global (€)							
VP	119 900 €	2024-10-07	F	T3	83	0,35		-	0,20	6	1 709 €	0,20		-				119 900 €	1 424 €/Ab	1988	Razoável	Rua Dr António Bento Martins Junior, S. Vitor;	Remax	Apartamento com varanda (Acabamentos superiores);
VP	139 900 €	2024-10-07	F	T3	100	0,30		-	0,20	8	2 046 €	0,20		-	G	1	10 000 €	129 900 €	1 279 €/Ab	1987	Razoável	Rua Dr Francisco Duarte, S. Vitor;	Era	Apartamento com varanda e garagem ind. (Acabamentos idênticos);
VP	165 000 €	2024-10-07	F	T3	109	0,30		-	0,20	5	1 432 €	0,20		-	E	1	7 500 €	157 500 €	1 432 €/Ab	1990	Razoável	Rua Dr Domingos Pereira, S. Vitor;	Remax	Apartamento com varanda e lugar de estacionamento (Acabamentos superiores);
VP	137 500 €	2024-10-07	F	T3	110	0,30		-	0,20	5	1 171 €	0,20		-	E	1	7 500 €	130 000 €	1 171 €/Ab	1984	Razoável	Rua Nascente (Sta Tecla), S. Vitor;	Remax	Apartamento com varanda e lugar de estacionamento (Acabamentos superiores);
VP	159 900 €	2024-10-07	F	T3	94	0,30		-	0,20	12	3 981 €	0,20		-				159 900 €	1 659 €/Ab	1988	Razoável	Rua Dr Elísio de Moura, S. Vitor;	Zome	Apartamento com terraço (Acabamentos superiores-remodelado);

OBSERVAÇÕES :

TIPO DE VALOR : VT - Valor de Transacção (quando conhecido) / VP - Valor Pedido
TIPO DE IMÓVEL : F - Fracção / M - Moradia
ESTACIONAMENTO / GARAGEM : E - Estacionamento / G - Garagem | N.º - 2S, 3S (2 em série, 3 em série); 2P, 3P (2 paralelos, 3 paralelos)

Médias por Tipologia(amostras não homogeneizadas / Estac./Garag. excluídos da lv priv)				
Tipol.	n.º fogos	lv priv	Apriv	Preço/un.
T4	0 un.			
T3	5 un.	1 393 €/m²	99 m²	144 440 €/un.

☐ ADOPTAR ANO DE OBRAS

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO - HABITAÇÃO - VENDAS - Nº Proposta: B05_04.11_2024

Imóvel em avaliação F T3 72m² 1988 ano de construção (obras em -) 2

#	VT/VP	Localização		Tipol.	Áreas	Idade	Acabamentos / Qualidade Constructiva		Estado de Conservação		Piscina/ condomi nio/Outr os	Habitação Social	V. homog.
1	-5%	Lig. superior	-5%	0%	2%	0%	Superior	-10%	Similar	0%	0%	-15%	1003
2	-5%	Superior	-5%	0%	5%	1%	Similar	0%	Similar	0%	0%	-15%	1040
3	-5%	Lig. superior	-5%	0%	6%	-2%	Lig. superior	-10%	Similar	0%	0%	-15%	1025
4	-5%	Similar	0%	0%	6%	4%	Similar	0%	Similar	0%	0%	-15%	1040
5	-5%	Lig. superior	-5%	0%	4%	0%	Muito superior	-20%	Similar	0%	0%	-15%	1057

a) Adopta-se um Vvunit. enquadrado com a média homogeneizada das amostras.

desvio face ao máximo (%) 2,32%
desvio face à média (%) -0,56%
desvio face ao mínimo (%) -2,88%
desvio face à mediana (%) 0,66%
Coefiente de Variação (%) 1,95%

(se inferior a 15% dispensa saneamento - Chauvenet ou outro)

LINKS INTERNET

<https://www.remax.pt/pt/imoveis/venda-apartamento-l2-braga-sao-victor/125181144-41>

<https://www.era.pt/imovel/apartamento-l3-braga-tribunal-378240025>

<https://www.remax.pt/pt/imoveis/venda-apartamento-l1-braga-sao-victor/125681082-68>

<https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/apartamento-l3-para-venda-ID1eKXN>

<https://www.idealista.pt/imovel/33427585/foto/16/>

1033 Média homogeneizada (euros/m²)

1035 Valor a utilizar (Euros/m²)

1057 Máximo (euros/m²)

1033 Média (euros/m²)

1003 Mínimo (euros/m²)

1040 Mediana (euros/m²)

20 Desvio Padrão (euros/m²)

OK

MATERIAL FOTOGRÁFICO / PLANTAS / DOCUMENTOS

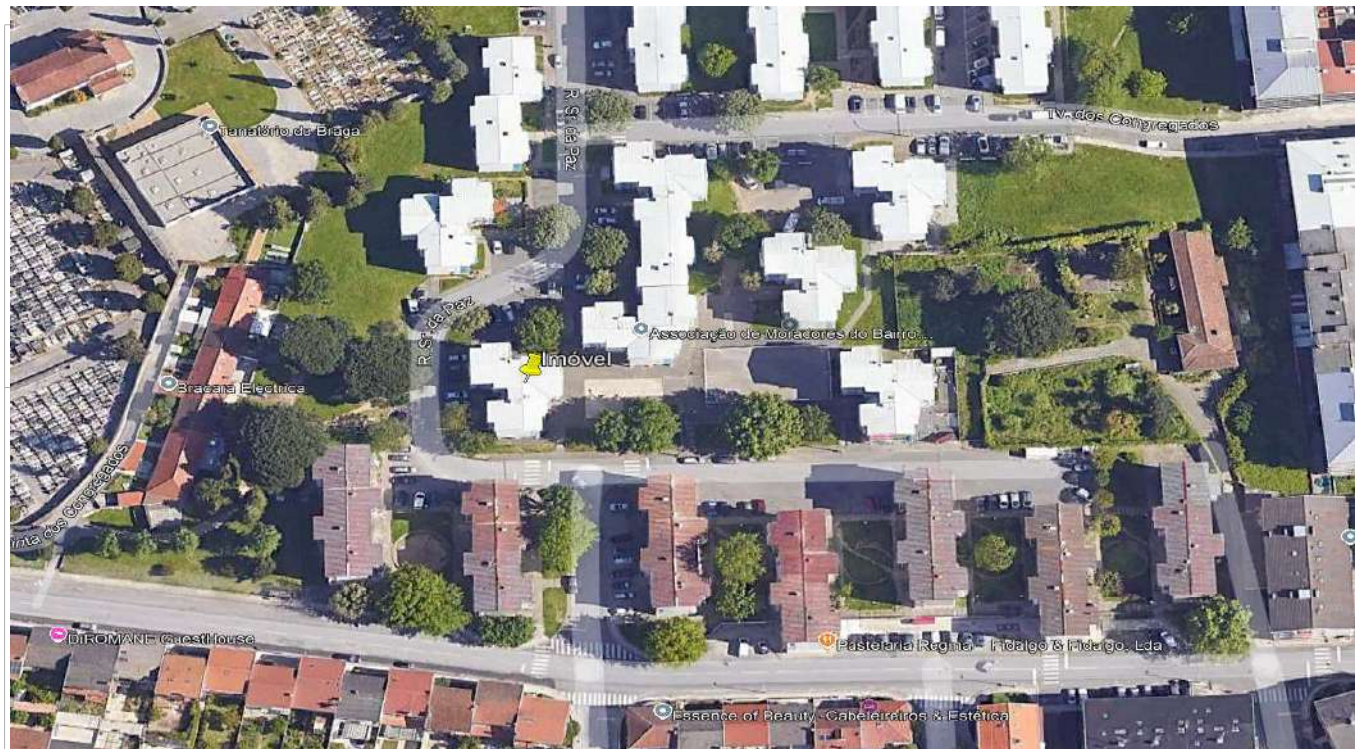
N° Proposta: B05_04.11_2024

Ciente: Câmara Municipal de Braga

Vistoria n°: 1

Titular:

Data vistoria: 07/out/24



MATERIAL FOTOGRÁFICO / PLANTAS / DOCUMENTOS

Nº Proposta: B05_04.11_2024

Ciente: Câmara Municipal de Braga

Titular:

Vistoria nº: 1

Data vistoria: 07/out/24

