

# PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

## IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2024/5214	12249/2024	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

**Assunto: Aquisição do Edifício Pé Alado**

### I. Enquadramento

- Constituem atribuições dos municípios a promoção e a salvaguarda dos interesses próprios das respetivas populações, em articulação com as freguesias, designadamente nos domínios do património, cultura e promoção do desenvolvimento;
- Compete à câmara municipal apoiar atividades de natureza social, cultural, educativa, desportiva, recreativa ou outra de interesse para o município, nos termos do disposto na alínea u), do n.º 1, do artigo 33.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro;
- Compete também à câmara municipal promover e apoiar o desenvolvimento de atividades e a realização de eventos relacionados com a atividade económica de interesse municipal, conforme disposto na alínea ff) do n.º 1 do artigo 33.º do citado diploma;
- Para a prossecução dos objetivos supramencionados, o Município de Braga desenvolve programas de apoio à cultura, de promoção do património e de reabilitação urbana que promovam o desenvolvimento sustentável do território.



## **II. Exposição e motivos**

1. O Município de Braga celebrou com a Arquidiocese de Braga, em 30 de abril de 2028, um contrato de arrendamento do prédio urbano conhecido publicamente como "Pé Alado", sito no Largo Carlos Amarante, nº 181, da cidade de Braga, inscrito na respetiva matriz sob o artigo 787 da União de Freguesias de Braga (São José de São Lazaro e São João do Souto), o qual corresponde ao antigo artigo 893 da extinta freguesia de Braga (São João do Souto).
2. É intenção do Município de Braga de proceder à antecipação do processo negocial tendente à aquisição deste imóvel, com base num conjunto alargado de razões, designadamente:
  - a) A ambição de acelerar o processo de reabilitação do imóvel, a necessidade técnica de promover tal intervenção de forma integrada com o edifício São Geraldo, e, até a possibilidade de a enquadrar em potenciais candidaturas a financiamento comunitário exige que o MB seja titular de um direito real que os atuais contratos de arrendamento manifestamente não lhe conferem.
  - b) Ainda, os estudos técnicos contratados à Universidade do Minho sobre as condições estruturais do edifício.
3. O contrato de arrendamento relativo ao edifício "Pé Alado", estabelece na cláusula 6ª, a possibilidade do município exercer a opção de compra volvidos dez anos do início do contrato (2028), com um valor pré-estabelecido de €1.350.000 (um milhão trezentos e cinquenta mil euros), ao qual seria deduzido 40% do valor das rendas pagas pelo Município à Arquidiocese.
4. Em reunião realizada no dia 19 de novembro, com o Senhor Arcebispo, D. José Cordeiro, e com o Bispo Auxiliar, D. Delfim Gomes, o Município manifestou vontade em adquirir o prédio na presente data, tendo ficado acordado seguinte:
  - a) A transação imediata do imóvel far-se-á por um valor global de €423.934,08 (quatrocentos vinte e três mil novecentos e trinta e quatro euros e oito cêntimos).



b) O valor mencionado no ponto anterior resulta da avaliação do edifício por perito avalizado, de que resultou o montante de €659.000,00 (seiscentos e cinquenta e nove mil euros), deduzido do montante de €235.065,92 (duzentos e trinta e cinco mil sessenta e cinco euros e noventa e dois cêntimos), correspondente a 40% das rendas pagas (€587.664,80) pelo Município à Arquidiocese, conforme previsto no contrato de arrendamento.

c) O valor da aquisição será liquidado em seis prestações mensais, iguais e sucessivas, no montante de €70.655,68 (setenta mil seiscentos e cinquenta e cinco euros e sessenta e oito cêntimos), a liquidar até ao dia 25 de cada mês, com início no mês de fevereiro.

## **PROPOSTA DE RESOLUÇÃO**

Nestes termos, ao abrigo do disposto no artigo 33.º, n.º 1, alínea g), da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, proponho que o Executivo Municipal aprove a aquisição do bem imóvel “Pé Alado” pelo valor de €659.000,00 (seiscentos e cinquenta e nove mil euros), a que corresponde um pagamento efetivo remanescente pela transação do imóvel, de €423.934,08 (quatrocentos vinte e três mil novecentos e trinta e quatro euros e oito cêntimos), conforme condições enunciadas no considerando 4, de acordo com a minuta do contrato de compra e venda, em anexo, que faz parte integrante da presente proposta.

## **DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE**



## RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

### I - IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

Nº Proposta:	B05_2.12_2024	Tipo de Visita:	Interior
Ciente:	Câmara Municipal de Braga	Vistoria nº:	1
Titular:	SEMINARIO CONCILIAR DE BRAGA		
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 type="radio"/> Fracção Autónoma <input type="radio"/> Moradia <input type="radio"/> Prédio Fraccionável <input type="radio"/> Prédio não Fraccionável <input checked="" type="radio"/> Outros Prédios não Fraccionáveis			
Finalidade:	SERVIÇOS ▼	Tipologia :	-
*se Outras:	-	Tipo de bem :	Outros
Localização:			
NUTS I	Continente	Distrito	Braga
Concelho	Braga	Freguesia	U.F. de Braga (São José de São Lázaro
Localidade	S. Lázaro	Urbanização	-
Morada	05 LARGO ▼	Carlos Amarante	
N.º Polícia	181	N.º Lote	-
Designação		Coordenadas GPS	Lat. 41.549618°   Long. -8.423319°
		Fonte	Google Maps
Confrontações:			
Norte	-	Sul	-
Este	-	Oeste	-
Dados Registrais:			
N.º Matriz	Art. 787 (Urbano)	N.º C.R.P.	Não exibida
Letra "PH"	NA	Insc hipoteca	Desconhecida
Entidade Detentora do Imóvel:			
Entidade	SEMINARIO CONCILIAR DE BRAGA		
Fonte	-	Data	-

### 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/Local:			
O Edifício Pé-Alado localiza-se no Largo Carlos Amarante em pleno centro histórico de Braga. É um local de interesse cultural e arquitectónico, onde contempla as Igrejas de São Marcos e de Igreja de Santa Cruz e o Hotel Vila Galé Collection Braga; A praça apresenta-se como um espaço aberto, com um jardim e uma fonte antiga no centro da mesma. O largo possui vários edifícios com funções distintas, desde um centro comercial (Santa Cruz e parte posterior do Liberdade Street Fashion), alguns cafés com esplanadas, o antigo Cinema S. Geraldo que deste modo reforça a importância desta artéria no centro da cidade. A praça foi renovada recentemente ao nível da pavimentação automóvel/pedonal e mobiliário urbano e possui na envolvente alguns parques de estacionamento. Possui ligação automóvel à Rua de S. Lázaro/Av. da Liberdade e Rua do Anjo.			
Equipamento Urbano:	Interesse Comercial:	Potencialidade de Desenvolvimento:	
BOM ▼	MÉDIO ▼	REDUZIDAS ▼	

#### IV - CARACTERÍSTICAS DO BEM

Inserção Urbana: 1ª COROA ▼

##### Cércea do Edifício

Sendo: Caves 1 Andares 3  
R/C 1 Sótão

Nº de Pisos do Prédio: 5

##### Tipo de Ocupação do Prédio:

O imóvel em avaliação foi anteriormente ocupado por uma Escola Profissional, um edifício construído nos anos 80 composta por cave, r/chão e 3 pisos. O espaço interno do Pé-Álado possui uma estrutura com caraterísticas para albergar uma variedade de usos e adaptações com diversas funções, contudo a função de serviços parece a mais adequada;.

##### Materiais Principais:

Estrutura ▼  
Cobertura ▼

##### PAREDES

Exteriores ▼  
Interiores ▼  
Caixilharia ▼

##### PAVIMENTOS

Zonas Secas ▼  
Zonas Húmidas ▼

ELEVADORES ▼ N.º

##### Instalações especiais:

A análise do presente relatório (DCF) pressupõe um nível de acabamentos e equipamentos de boas qualidade;

Estacionamentos: Lugares Boxes

Nível de Acabamentos: ▼

Exposição Solar: ▼

Vistas: ▼

##### Descrição Sumária:

Para efeitos de estimativa do valor de venda da construção potencial, foi considerada a área de construção existente do imóvel com uso de serviços/escritórios que traduz a utilização que este poderá ter num aproveitamento económico normal face às caraterísticas do mesmo. Para o efeito considerou-se o seguinte cenário: Aproveitamento para uso de serviços, com 4 pisos em toda a implantação actual. Foram contempladas no (DCF) as áreas constantes nas plantas facultadas pelo cliente (Ver quadros em anexo): Área do Terreno - 465,0m2; Área de Implantação - 358,0m2; Área Bruta de Serviços c/ áreas comuns - 1 790,0m2 (cv+4 pisos);

#### V - SITUAÇÃO ACTUAL DO BEM

Estado de Construção: NÃO INICIADO ▼

Estado de Conservação: RAZOÁVEL ▼

##### Descrição dos Trabalhos:

Trabalhos Realizados: Construção Obras (Restauro / Ampliação)

Ocupação: DEVOLUTO ▼

Identificação do Arrendatário do Imóvel	Fonte	Data
Idade (ano): Do Prédio 2024	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 ) :	465,00	Implantação ( Ai ) :	1 275 m2
Coberta ( Ac ) :		Logradouro ( Al ) :	
Bruta ( Ab ) :	465 m2	Bruta Privativa ( Abp ) :	465 m2
<b>ACESSÓRIAS</b>			
Anexo :		Estacionamento - Lugares :	
Varandas :		Estacionamento - Box :	
Alpendres :		Diversos : Logradouro	

## VIII - CÁLCULO DE VALORES

### ☒ 1 . Método Comparativo - P.V.T.

Bruta Privativa ( Abp ) :	465 m2	X	1417,20	€ / m2	=	659 000,00 €
Anexo :				€ / m2	=	
Varandas :				€ / m2	=	
Alpendres :				€ / m2	=	
Estacionamento - Lugares :				€ / m2	=	
Estacionamento - Box :				€ / m2	=	
Diversos : Logradouro				€ / m2	=	
P.V.T. =						659 000,00 €

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

		( Potencial )	
		Renda mensal - rb	
Bruta Privativa ( Abp ) :		€ / m2	=
Anexo :		€ / 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 ) :	465 m2	X		€ / m2	=	
Anexo :				€ / m2	=	
Varandas :				€ / m2	=	
Alpendres :				€ / m2	=	
Estacionamento - Lugares :				€ / m2	=	
Estacionamento - Box :				€ / m2	=	
Diversos : <u>Logradouro</u>				€ / m2	=	
Total C =						
Terreno - T	Hipótese 1 (PH)			€ / m2	=	
	Hipótese 2 (PT)			€ / m2	=	
Valor Proposto T =						
Encargos ( em % de C ) - E						
Projecto / Licença / Taxa		% de C	=			
Financeiros		% de C	=			
Outros		% de C	=			
Total E =						
Total da Construção com Encargos ( C + E )						
Custo Total ( C + E + T )					Ct =	
Margem Lucro do Promotor	L =		% de	Ct =		
Valor Total em Novo ( Ct + L )					V =	
Depreciação (Física, Funcional, Económica) D =					% de	V =
Valor Estado Actual T + % Construção x (C+E+L) - D				V.B.C. =		

☐ 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 ) :	465 m2	X		€ / m2	=	
Anexo :				€ / 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- Foi facultado o projeto de arquitetura do edifício e a CPU (As áreas constantes na CPU são similares relativamente ao projeto exibido, e foram consideradas como corretas as do projeto de arq.);
- 3- Foi disponibilizado um relatório de análise ao edifício (Tecminho) onde consta que o mesmo se encontra com patologias ao nível estrutural e demais elementos constituintes do edifício. Neste sentido foi proposto o reforço da parte estrutural do edifício dado que não reúne condições mínimas de segurança tendo refletindo-se nos custos de construção no DCF.
- 4- Foi efectuada uma análise considerando os valores potenciais de venda estimados a partir da prospecção anexa.
- 5- Positivo: Boas acessibilidades; Localização central; Zona com bastante fluxo pedonal e onde predomina a função de comércio/serviços; Edifício de estado na envolvente próxima; Negativo: Custos com a demolição do edifício existente;
- 6- A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos.
- 7- 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 5/10%
- 8- Para efeitos de estimativa do valor de venda da construção potencial, foi considerada a área de construção existente do imóvel com uso de serviços/escritórios que traduz a utilização que este poderá ter num aproveitamento económico normal face às caraterísticas do mesmo. Para o efeito considerou-se o seguinte cenário: Aproveitamento para uso de serviços, com 4 pisos em toda a implantação actual. Foram contempladas no (DCF) as áreas constantes nas plantas facultadas pelo cliente (Ver quadros em anexo): Área do Terreno - 465,0m2; Área de Implantação - 358,0m2; Área Bruta de Serviços c/ áreas comuns - 1 790,0m2 (cv+4 pisos);
- 9 - A avaliação foi efectuada no pressuposto de este se encontrar livre e disponível.
- 10 - A visita foi realizada pelo exterior do imóvel;

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 no estado atual	Vm =	659 000,00 €
Valor de Mercado do Bem após obras	Vf =	3 000 240,00 €
V.S. 465 m2 x	€/ m2 =	
Índice Venda Global (Valor m2 do Terreno)	Iv =	1 417,20 €

**Vistoria Concluída**

SIM

**Avaliadores Intervenientes**

Avaliador: João Cunha

Registo CMVM nº: PAI/2016/0013

Apólice RC : 1531002599

Seguradora : Tranquilidade

Data validade: 06/11/2025

**Datas:**

Contrato Prestação Serviços:

-

Pedido:

01/nov/24

Visita:

-

Término / Entrega (\*):

07/nov/24

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

**X - CONDICIONALISMOS**

Data	Código	Condicionalismos	Resolvido
07/nov/24	13	CADERNETA PREDIAL	SIM
07/nov/24	15	CERTIDÃO DE TEOR	NÃO
07/nov/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 Rendas, 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 de Seguros RC - 1531002599 - Tranquilidade com validade até 06-11-2024**

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.

Nº Proposta:	B05_2.12_2024	0	0
Ciente:	Câmara Municipal de Braga	Vistoria nº:	1
Titular:	SEMINARIO CONCILIAR DE BRAGA		
		Data vistoria:	07/nov/24

Anexo I - Desenvolvimento Urbanístico da Propriedade

(Valores em Euros)

Terreno para construção	Área de implantação		Áreas de Construção m²				Custos de Construção		Custos remanescen. de Construção		Valores Potenciais de Mercado	
	Área m²	N.º fogos	Acima do Solo	Comércio / Serviços	Abaixo do solo	Média por fogo	Unit. €/m²	Total €	%	Total €	Unit. €/m²	Total €

TERRENO - Área Total	465
DEMOLIÇÕES	

	0	0%	0
--	---	----	---

(Frações de serviços)

Área de Serviços - Cave	324		324				900	291 600	15%	247 860	1 060	343 440
Área de Serviços - Piso 0	324		324				1 100	356 400	15%	302 940	2 200	712 800
Área de Serviços - Piso 1	324		324				1 100	356 400	15%	302 940	2 000	648 000
Área de Serviços - Piso 2	324		324				1 100	356 400	15%	302 940	2 000	648 000
Área de Serviços - Piso 3	324		324				1 100	356 400	15%	302 940	2 000	648 000
Zonas Comuns (Escadas+Elevadores)	170		170				800	136 000	15%	115 600		
TOTAL	1 790	0	1 790	0	0			1 853 200		1 575 220		3 000 240

Nº Proposta:

B05\_2.12\_2024

0

0

Ciente:

Câmara Municipal de Braga

Vistoria nº:

1

Titular:

SEMINARIO CONCILIAR DE BRAGA

Data vistoria:

07/nov/24

Anexo II - Método do Discounted Cash Flow													
FLUXOS DE PROJECTO			SEMESTRAL										TOTAL
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Faseamento - Construção			100%										100%
Taxas				25%	25%	25%	25%						100%
Construção			90%	10%	0%	0%	0%						100%
Projectos													
Custos													
Construção			0 €	393 805 €	393 805 €	393 805 €	393 805 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 575 220 €
Taxas	4,00%	60 077 €	63 009 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	63 009 €
Projectos	5,00%	74 746 €	70 885 €	7 876 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	78 761 €
Fiscalização/Gestão/Imprevistos	4,50%	60 080 €	0 €	17 721 €	17 721 €	17 721 €	17 721 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	70 884 €
C c/ IVA incl. (CD+CI)													1 787 874 €
Promoção/comercialização/publicidade	6,15%	146 674 €	0 €	0 €	27 677 €	46 129 €	55 354 €	36 903 €	18 451 €	0 €	0 €	0 €	184 514 €
Total dos custos		1 676 697 €	133 894 €	419 402 €	439 203 €	457 655 €	466 880 €	36 903 €	18 451 €	0 €	0 €	0 €	1 972 388 €
Faseamento - Receitas													
(Frações de serviços)		2 384 959 €		0%	15%	25%	30%	20%	10%				100%
Total de Receitas		2 384 959 €	0 €	0 €	450 036 €	750 060 €	900 072 €	600 048 €	300 024 €	0 €	0 €	0 €	3 000 240 €
FLUXO DO PROJECTO		708 300 €	-133 894 €	-419 402 €	10 833 €	292 405 €	433 192 €	563 145 €	281 573 €	0 €	0 €	0 €	1 027 852 €
VALOR ACTUAL LIQUIDO		708 000 €											
VALOR DO TERRENO		659 000 €											
			Taxa anual adoptada :		10,00%	Cálculo taxa de atualização :		prémio s/ risco	0,96%	OT Portuguesas a 10 anos - média 2020 a 2022			
			Taxa semestral adoptada :		4,88%	T = (1+Ts) x (1+Tr) -1		prémio de risco	8,95%				

QUADRO DE PROSPECÇÃO - SERVIÇOS - VENDAS - Nº Proposta: B05_2.12_2024																	
Tipo de Valor VT / VP	VALOR GLOBAL (€)	DATA PROSPECÇÃO	USO - SERVIÇOS	ÁREA ÚTIL(m²)	Área de Arrecadação			Estacionamento / Garagem			VALOR EXPURGADO sem Est. / Gar. (€)	VALOR UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO (sem áreas acessórias) (€/m²)	IDADE (ano)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL PROSPECTADO	CONTACTO PROSPECÇÃO	OBSERVAÇÕES
					Pond.	Área (m²)	Valor Global (€)	Tipo G / E	N.º	Valor Global (€)							
VP	825 000 €	2024-11-01	Serv	450			-				825 000 €	1 833 €/m²	2005	Bom	Av. 31 de Janeiro, S, Vitor;	Conforcasa	r/chão; c/ montra ampla e inst. sanitárias;
VP	165 000 €	2024-11-01	Serv	53			-				165 000 €	3 113 €/m²	2010	Bom	Av. D. João II, Lamações;	Era	Piso superior, Edifício de serviços, inst. Sanitárias e 2 lugares de estacion.;
VP	495 500 €	2024-11-01	Serv	272			-				495 500 €	1 822 €/m²	2008	Bom	Merelim (São Pedro) e Frossos	Remax	Edifício de serviços, inst. Sanitária, c/ montra ampla;
VP	550 000 €	2024-11-01	Serv	250			-				550 000 €	2 200 €/m²	2010	Bom	Av. D. João II, Lamações;	N Houses	Piso superior, Edifício de serviços, inst. Sanitárias e 2 lugares de estacion.;
VP	120 000 €	2024-11-01	Serv	75			-				120 000 €	1 600 €/m²	1995	Razoável	Maximinos, Sé e Cidade	Era	Piso superior, c/ montra ampla e inst. sanitária;
VP	580 000 €	2024-11-01	Serv	205			-				580 000 €	2 829 €/m²	2024	Muito Bom	Rua D. Paio Mendes,	VRB Invest	r/chão; c/ montra ampla e inst. sanitárias;

OBSERVAÇÕES:

TIPO DE VALOR : VT - Valor de Transacção (quando conhecido) / VP - Valor Pedido  
TIPO DE IMÓVEL : Arm - Armazém / Arr - Arrumos / Com - Comércio / Est - Estacionamento / Gar - Garagem / Ind -  
Indústria / Préd - Prédio / Serv - Serviços / Out - Outros  
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 / lv priv inclui áreas pond.)					
	Tipol.	Un.	lv priv	Aútil	Preço/un.
VENDAS	Serv	6 un.	2 233 €/m²	218 m²	455 917 €/un.

QUADRO DE PROSPECÇÃO - SERVIÇOS - RENDAS - Nº Proposta: B05_2.12_2024																	
Tipo de Valor VT / VP	RENDA MENSAL (€/mês)	DATA PROSPECÇÃO	USO - SERVIÇOS	ÁREA ÚTIL(m²)	Área de Arrecadação			Estacionamento / Garagem			RENDA EXPURGADA sem Est. / Gar. (€)	VALOR UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO (sem áreas acessórias) (€/m²)	IDADE (ano)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	CONTACTO PROSPECÇÃO	OBSERVAÇÕES
					Pond.	Área (m²)	Renda (€)	Tipo G / E	N.º	Renda Mensal Global (€)							
VP	3 000 €	2024-11-01	Serv	390			-				3 000 €	7,69 €/m²	1998	Razoável	Ferreiros e Gondizalves	ClixMais	Piso superior, c/ montra ampla e inst. sanitária;
VP	4 500 €	2024-11-01	Serv	581			-				4 500 €	7,75 €/m²	1990	Razoável	Rua Dr Francisco Duarte, S. Vitor;	Qualisá	R/chão e Piso superior, c/ montra de gaveto e inst. sanitárias;
VP	650 €	2024-11-01	Serv	60			-				650 €	10,83 €/m²	1985	Razoável	Av. Central, (São José de São Lázaro e São João do	Multipropostas	Piso superior, c/ montra ampla e inst. sanitária;
VP	550 €	2024-11-01	Serv	30			-				550 €	18,33 €/m²	1985	Bom	Av. da Liberdade, (São José de São Lázaro e São João	João Oliveira	Piso superior, c/ montra ampla e inst. sanitária;
VP	3 100 €	2024-11-01	Serv	197			-				3 100 €	15,74 €/m²	2005	Bom	Rua António Cândido Pinto, Nogueira - Fraião -	Onlive	Piso superior, c/ montra ampla e inst. sanitária;

OBSERVAÇÕES :

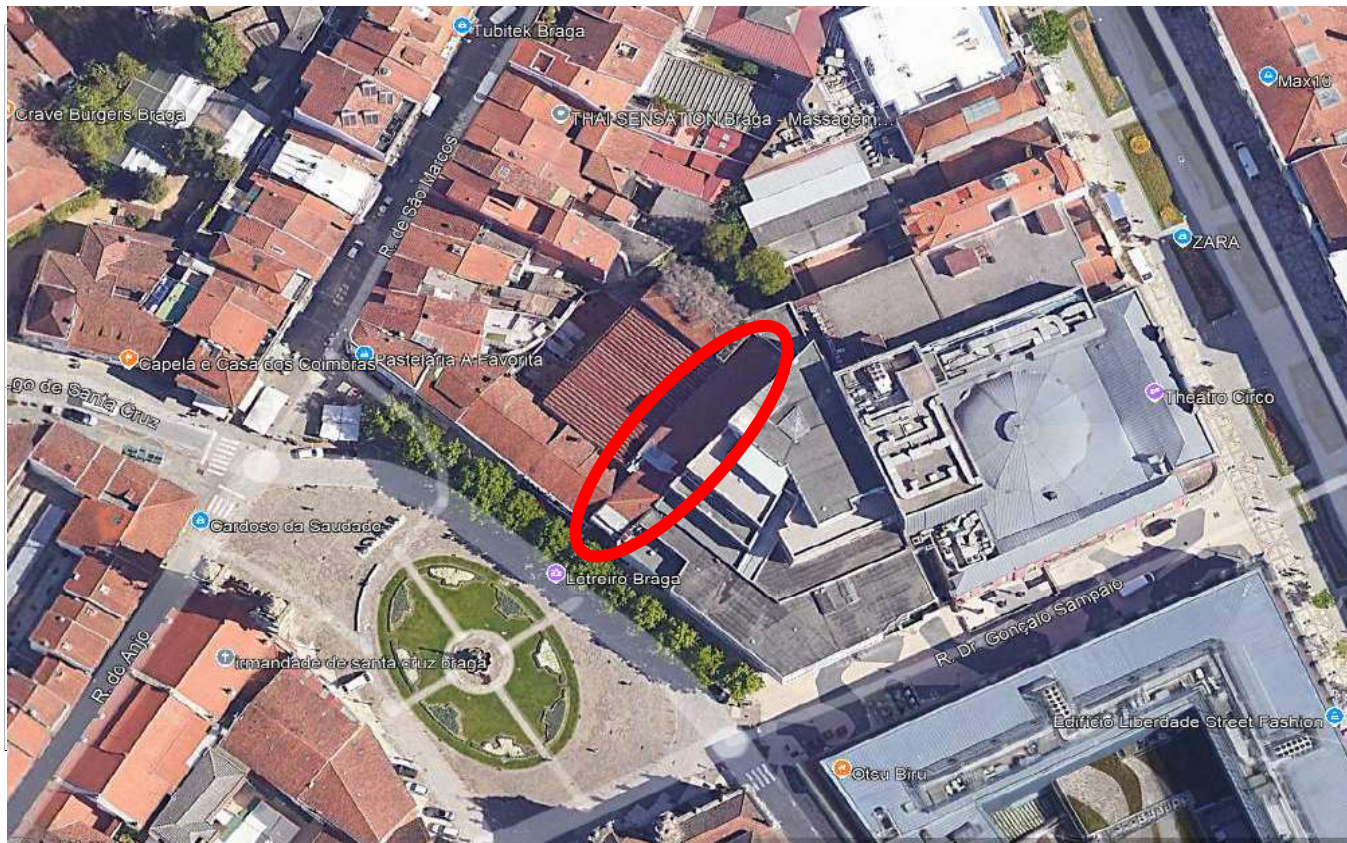
TIPO DE VALOR : VT - Valor de Transacção (quando conhecido) / VP - Valor Pedido  
TIPO DE IMÓVEL : Arm - Armazém / Arr - Arrumos / Com - Comércio / Est - Estacionamento / Gar - Garagem / Ind - Indústria / Préd - Prédio / Serv - Serviços / Out - Outros  
ESTACIONAMENTO / GARAGEM : E - Estacionamento / G - Garagem | N.º - 2S, 3S (2 em série, 3 em série); 2P, 3P (2 paralelos, 3 paralelos)

Médias por Tipologia (amostras não homogeneizadas / Iv priv inclui áreas pond.)					
	Tipol.	Un.	Iv priv	Aútil	Renda/un.
RENDAS	Serv	5 un.	12,07 €/m²	252 m²	2 360 €/un.



## MATERIAL FOTOGRÁFICO / PLANTAS / DOCUMENTOS

Nº Proposta:	B05_2.12_2024	
Ciente:	Câmara Municipal de Braga	Vistoria nº: 1
Titular:	SEMINARIO CONCILIAR DE BRAGA	
		Data vistoria: 07/nov/24





## MATERIAL FOTOGRÁFICO / PLANTAS / DOCUMENTOS

Nº Proposta:	B05_2.12_2024	
Ciente:	Câmara Municipal de Braga	Vistoria nº: 1
Titular:	SEMINARIO CONCILIAR DE BRAGA	
		Data vistoria: 07/nov/24



## MATERIAL FOTOGRÁFICO / PLANTAS / DOCUMENTOS

Nº Proposta: B05\_2.12\_2024

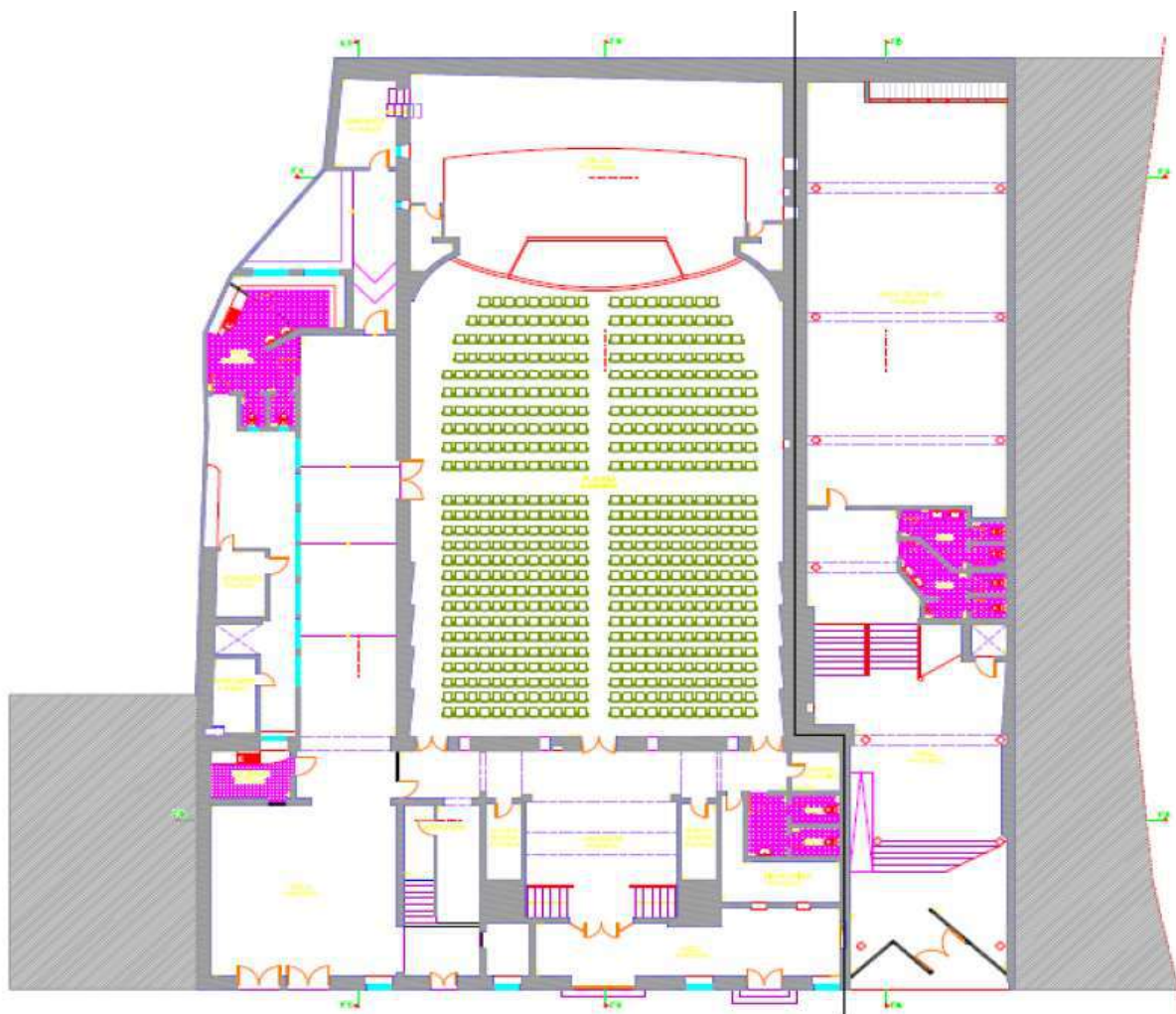
Ciente: Câmara Municipal de Braga

Vistoria nº: 1

Titular: SEMINARIO CONCILIAR DE BRAGA

Data vistoria: 07/nov/24

PLANTA - PISO 0





## MATERIAL FOTOGRÁFICO / PLANTAS / DOCUMENTOS

Nº Proposta: B05\_2.12\_2024

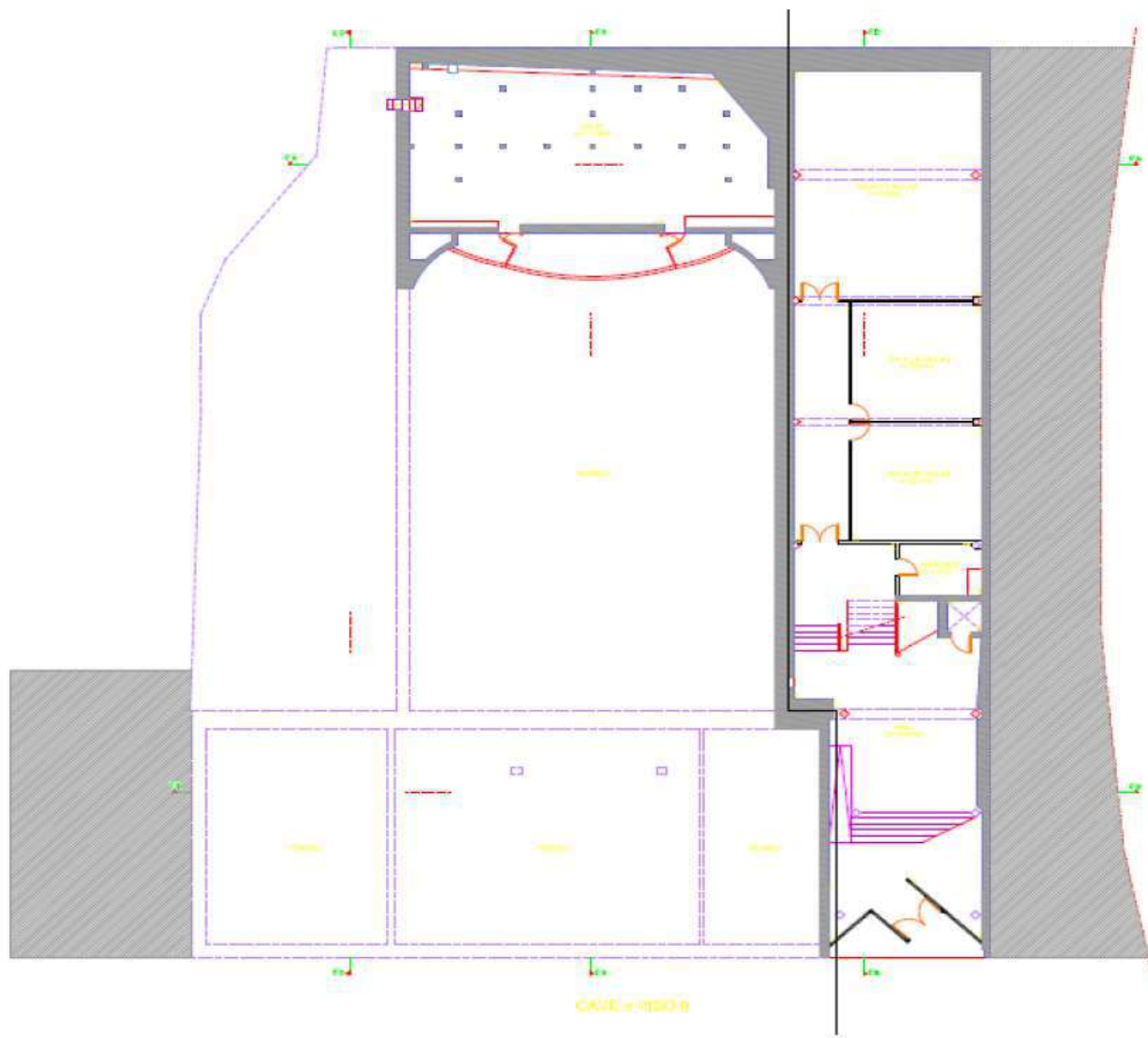
Ciente: Câmara Municipal de Braga

Vistoria nº: 1

Titular: SEMINARIO CONCILIAR DE BRAGA

Data vistoria: 07/nov/24

PALNAT - PISO 1



## **Minuta de Contrato de Compra e Venda**

Considerando que:

1. Constituem atribuições dos municípios a promoção e a salvaguarda dos interesses próprios das respetivas populações, em articulação com as freguesias, designadamente nos domínios do património, cultura e promoção do desenvolvimento;
2. Compete à câmara municipal apoiar atividades de natureza social, cultural, educativa, desportiva, recreativa ou outra de interesse para o município, nos termos do disposto na alínea u), do n.º 1, do artigo 33.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro;
3. Compete também à câmara municipal promover e apoiar o desenvolvimento de atividades e a realização de eventos relacionados com a atividade económica de interesse municipal, conforme disposto na alínea ff) do n.º 1 do artigo 33.º do citado diploma;
4. Para a prossecução dos objetivos supramencionados, o Município de Braga desenvolve programas de apoio à cultura, de promoção do património e de reabilitação urbana que promovam o desenvolvimento sustentável do território;
5. O Município de Braga celebrou com a Arquidiocese de Braga, em 30 de abril de 2028, um contrato de arrendamento do prédio urbano conhecido publicamente como "Pé Alado", sito no Largo Carlos Amarante, nº 181, da cidade de Braga, inscrito na respetiva matriz sob o artigo 787 da União de Freguesias de Braga (São José de São Lazaro e São João do Souto), o qual corresponde ao antigo artigo 893 da extinta freguesia de Braga (São João do Souto);
6. É intenção do Município de Braga proceder à antecipação do processo negocial tendente à aquisição deste imóvel, com base num conjunto alargado de razões, designadamente:
  - a. A ambição de acelerar o processo de reabilitação do imóvel, a necessidade técnica de promover tal intervenção de forma integrada com o edifício São Geraldo, e, até a possibilidade de a enquadrar em potenciais candidaturas a financiamento comunitário exige que o MB seja titular de um direito real que os atuais contratos de arrendamento manifestamente não lhe conferem.
  - b. Ainda, os estudos técnicos contratados à Universidade do Minho sobre as condições estruturais do edifício.

7. O contrato de arrendamento relativo ao edifício “Pé Alado”, estabelece na cláusula 6ª, a possibilidade do município exercer a opção de compra volvidos dez anos do início do contrato (2028), com um valor pré-estabelecido de €1.350.000 (um milhão trezentos e cinquenta mil euros), ao qual seria deduzido 40% do valor das rendas pagas pelo Município à Arquidiocese;
8. Em reunião realizada no dia 19 de novembro, com o Senhor Arcebispo, D. José Cordeiro, e com o Bispo Auxiliar, D. Delfim Gomes, o Município manifestou a sua intenção de adquirir o prédio na data presente, tendo acordado as cláusulas do contrato;
9. Nos termos da alínea g) nº 1 do art.º 33º da Lei 75/2013 de 12 de setembro, diploma que aprova o regime jurídico das autarquias locais, compete à Câmara Municipal autorizar a aquisição, alienação ou oneração de imóveis até ao valor de 1000 vezes a RMMG;
10. A aquisição do imóvel identificado foi aprovada em reunião do Executivo Municipal de XX/XX/XX.

Assim,

Entre:

SEMINÁRIO CONCILIAR DE BRAGA, pessoa coletiva nº 500 820 511, com sede na Rua de Largo de Santiago, n.º 47, da cidade de Braga, representada por XXX, na qualidade de vendedor e adiante designada por Primeira Outorgante;

E

MUNICÍPIO DE BRAGA, pessoa coletiva nº 506 901 173, com sede na Praça do Município, da cidade de Braga, aqui representada pelo Sr. Presidente da Câmara, Dr. Ricardo Bruno Antunes Machado Rio, na qualidade de comprador e adiante designada por Segunda Outorgante;

É celebrado o presente contrato de compra e venda, o qual se subordinará às cláusulas seguintes:

## **CLÁUSULA PRIMEIRA**

### **Prédio Urbano**

A Primeira Outorgante é legítima proprietária do prédio urbano conhecido publicamente como “Pé Alado”, sito no Largo Carlos Amarante, nº 181, da cidade de Braga, inscrito na respetiva matriz sob o artigo 787 da União de Freguesias de Braga (São José de São

Lazaro e São João do Souto), o qual corresponde ao antigo artigo 893 da extinta freguesia de Braga (São João do Souto).

## **CLÁUSULA SEGUNDA**

### **Objeto**

1. Pelo presente contrato, a Primeira Outorgante vende pelo valor global de € 423.934,08 (quatrocentos vinte e três mil novecentos e trinta e quatro euros e oito cêntimos) à Segunda Outorgante, o imóvel identificado na cláusula primeira, livre de ónus ou encargos e no estado em que se encontra no momento da celebração do presente contrato.
2. O valor mencionado no ponto anterior resulta da avaliação do edifício por perito avalizado, de que resultou o montante de €659.000,00 (seiscentos e cinquenta e nove mil euros), deduzido do montante de €235.065,92 (duzentos e trinta e cinco mil sessenta e cinco euros e noventa e dois cêntimos), correspondente a 40% das rendas pagas (€587.664,80) pelo Município à Arquidiocese, no âmbito do contrato de arrendamento, que revertem para a amortização da aquisição.

## **CLÁUSULA TERCEIRA**

### **Preço**

O valor da aquisição será liquidado em seis prestações mensais, iguais e sucessivas, no montante de € 70.655,68 (setenta mil seiscentos e cinquenta e cinco euros e sessenta e oito cêntimos), a liquidar até ao dia 25 de cada mês, com início no mês de fevereiro de 2025, por transferência bancária para o IBAN a indicar ou por outro meio que venha a ser acordado.

## **CLÁUSULA QUARTA**

### **Legalidade da despesa**

A classificação orçamental da dotação por onde será satisfeita a despesa inerente a este contrato, é a seguinte: XXX (extenso) do Orçamento do Município em vigor, em conformidade com a informação do cabimento número XXX (extenso) de XX/XX/XX, e a informação de compromisso número XXX (extenso) de XX/XX/XX.

## **CLÁUSULA QUINTA**

### **Encargos**

Todas as despesas notariais, registrais e demais taxas e impostos resultantes da efetiva transmissão dos prédios objeto do presente contrato, se aplicável, correrão por conta do Segundo Outorgante.

## **CLÁUSULA SEXTA**

### **Comunicações**

Todas as comunicações relativas ao presente contrato deverão ser dirigidas para as moradas a seguir indicadas, comprometendo-se os outorgantes, desde já, a comunicar qualquer alteração às mesmas, 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 moradas conhecidas pelas outorgantes.

- Seminário Conciliar, Rua de Largo de Santiago nº 47, Braga
- Município de Braga, Praça Municipal, 4700-435 Braga

## **CLÁUSULA SÉTIMA**

### **Foro competente**

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 presente contrato é constituído por \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) folhas e ( ) anexos compostos por \_\_\_\_ (\_\_\_\_) folha e é feito em duplicado, valendo as cópias como originais, destinando-se um exemplar a cada representante dos outorgantes, sendo devidamente assinado pelas partes depois de declararem ter lido, compreendido e aceite todas as suas cláusulas.

Braga, \_\_ de \_\_\_\_\_ de 2024.

Os Primeiros Outorgantes | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Pelo Município de Braga| O Presidente da Câmara Municipal