

Requerente:	Divisão de Ambiente e Alterações Climáticas
Local da obra:	Lugar do Picoto, União das freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto)
Assunto:	Viabilidade de construção de restaurante e bar no Monte do Picoto

1 PRETENSÃO:

- 1.1 Na sequência de um concurso público para o direito de ocupação de um espaço para a construção e exploração de café, bar e restaurante no Parque do Monte Picoto – Braga, solicita a Divisão de Ambiente e Alterações Climáticas (DAAC) informação sobre a viabilidade de construção do referido edifício numa área específica do Monte do Picoto.

2 ENQUADRAMENTO:

- 2.1 O espaço em questão, identificado em planta de implantação anexa ao processo no dia 29/01/2025, encontra-se inserido no Plano de Pormenor do Parque do Monte do Picoto (PPPMP);
- 2.2 De acordo com o referido no processo no dia 29/01/2025, o local onde se pretende edificar o café, bar e restaurante corresponde ao Lote E1 que, de acordo com a legenda da Planta de Implantação do referido plano Pormenor, se localiza em Solo Rural – Espaço Florestal de Recreio e Lazer, constituindo área de domínio privado da Câmara destinada à edificação de um Equipamento Turístico e Cultural – Bar / Restaurante / Esplanada / Praça, apresentando 1.400m²;
- 2.3 De acordo com o regulamento do PPPMP, o lote E1 deve seguir o uso disposto no artigo 14º, que determina que o espaço se destina à edificação de um estabelecimento de restauração ou bebidas com esplanada, cuja cobertura tem a função de praça e anfiteatro, devendo obedecer ao regime de edificabilidade determinado para o local no artigo 24º;



2.4 Na proposta do novo PDM, atualmente em discussão pública, o espaço em questão encontra-se classificado na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo como Espaço Urbano, na categoria de Espaço Verde Urbano, que se rege pelo disposto nos artigos 65º e 66º do regulamento proposto, os quais determinam a admissão nestes espaços de Equipamentos Culturais e de Recreio e Lazer, bem como Equipamentos Desportivos, devendo as intervenções e edificações garantir que as suas características não comprometem a função primária do espaço verde e cumprir um índice de impermeabilização máximo de 10%;

2.5 Tendo em conta que não se verifica a compatibilização do PPPMP com a nova proposta de classificação e qualificação do solo da proposta do PDM, atualmente em discussão pública, propõe-se no art.º 100º do regulamento do mesmo a revogação do referido Plano Pormenor;

2.6 Esta revogação fundamenta-se no art.º 121 do Decreto-Lei 80/2015, de 14 de maio, referente ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, que determina:

“A alteração por adaptação dos programas e dos planos territoriais decorre:

- a) Da entrada em vigor de leis ou regulamentos;*
- b) Da entrada em vigor de outros programas e planos territoriais com que devam ser compatíveis ou conformes”;*

3 ANÁLISE:

3.1 Face ao exposto, apesar de revogação do PPPMP que se encontra prevista na proposta do PDM, considera-se que ambos os planos admitem o uso e edificabilidade, desde que o mesmo se enquadre no conceito de Equipamento Cultural.

4 PROPOSTA:

4.1 Remeta-se à DAAC para os devidos efeitos.



Relatório de Reavaliação Imobiliária



Cliente: CMB – Câmara Municipal de Braga
Tipo de Imóvel: 1 Parcela de terreno com 1.400 m²
Localização: Monte Picoto, freguesia de São Lázaro, Braga.
Data: Janeiro de 2025

1.	Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária	3
2.	Objecto de Avaliação – Identificação	4
2.1.	Identificação de Outros Destinatários	4
3.	Identificação do Imóvel	4
3.1.	Conforme Elementos de Registo e Cadastrais	5
4.	Características	5
4.1.	Do Imóvel	5
4.1.	Do Local	8
5.	Métodos de Avaliação Utilizados	9
5.1.	Método de comparação ou comparativo de mercado	9
5.2.	Método do Valor Residual (ou “Método Involutivo”)	10
5.3.	Justificação das Taxas Utilizadas	11
6.	Conceitos de Valor Utilizados	12
6.1.	Valor de Mercado	12
6.2.	Pressupostos da avaliação	13
6.3.	Contrato de Arrendamento	13
6.4.	Limitações ao valor estimado	13
6.5.	Declaração do Perito Avaliador	13
7.	Quadros de Valorização – Uso Serviços	15
7.1.	Método do Valor Residual – No Estado Actual	15
7.2.	Prospecção	16
8.	Fotos	17
9.	Plantas	20

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	Vítor Manuel dos Santos Reis VER-O-VERSO Rua Andrade Corvo, 50 6º Esqº 1050-009 LISBOA Tlf: +351 93 222 50 90 vitor_reis@veroverso.com
IMÓVEL:	1 Parcela sita no Monte Picoto, freguesia de São Lázaro, Braga.
CLIENTE:	CMB – Câmara Municipal de Braga
ÂMBITO:	A presente avaliação, seu relatório e demais peças escritas e desenhadas que a compõem, apenas podem ser utilizadas pelo seu destinatário e com o fim sobre o qual está baseada a sua elaboração. Não serão aceites quaisquer responsabilidades, quando fora do seu objectivo, todo ou parte deste relatório, for utilizado por terceiros.
Data da presente avaliação:	13 de Janeiro de 2025.
Metodologia Utilizada:	Método Comparativo e Método Residual
Valor de Mercado	122 900 € Cento e vinte e dois mil e novecentos euros

O Avaliador Responsável

(registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415)

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

2. Objecto de Avaliação – Identificação

A presente avaliação foi elaborada por solicitação de Câmara Municipal de Braga, doravante designado por CLIENTE, no decorrer do mês de Janeiro de 2025.

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 seu ponto 1, as avaliações de imóveis devem ser efectuadas tendo por objectivo estimar o seu Valor de Mercado de acordo com o Máximo e Melhor Uso.

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.

2.1. Identificação de Outros Destinatários

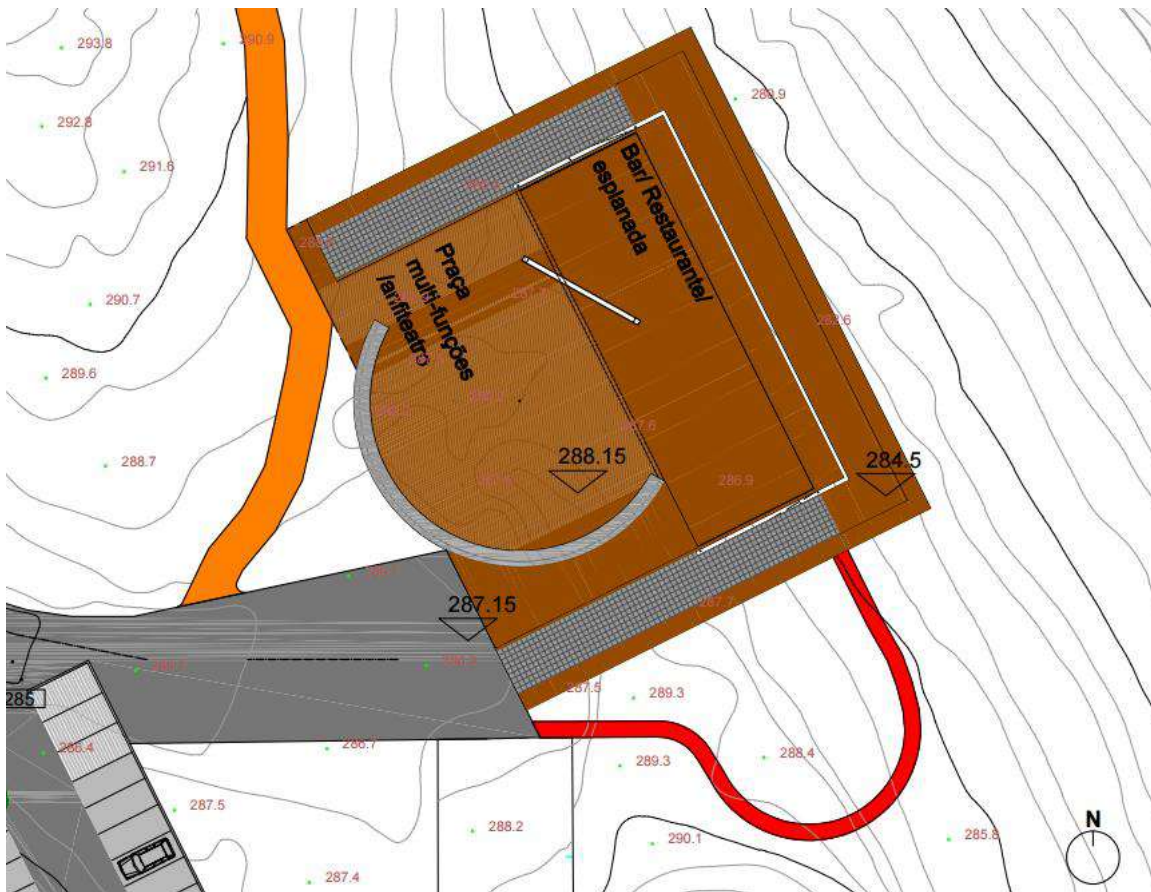
O avaliador permite que a entidade contratante sustente as suas decisões no presente relatório de avaliação no âmbito do processo para o qual foi solicitada, não assumindo qualquer obrigação ou responsabilidade perante terceiros.

3. Identificação do Imóvel

O presente trabalho visa a estimativa do Valor de Mercado de um imóvel destinado à execução de um bar e esplanada sito no parque Urbano Monte do Picoto, freguesia de São Lázaro, concelho e distrito de Braga.

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

- Plantas



Planta Parcelar sem escala.
41°32'14.03"N 8°24'48.48"O

3.1. Conforme Elementos de Registo e Cadastrais

Não foram fornecidos elementos de registo ou cadastrais.

4. Características

4.1. Do Imóvel

A parcela objecto de avaliação é um terreno actualmente ocupado por vegetação espontânea, de configuração irregular e que apresenta um elevado declive, não apresentando construções. Possui acesso pela Rua do Miradouro.

De acordo com o PDM actual, a parcela está classificada como UI 1- Equipamentos. No entanto, inserem-se numa zona em que os imóveis da envolvente apresentam classificações urbanísticas diferenciadas, que introduzem uma diferenciação quanto à capacidade construtiva e correspondente Valor Base de Justa Indemnização.

Assim, na envolvente, e num raio de 300 metros encontram-se espaços classificados como:

Classificação	ÁREA Total	% do Espaço	Edificabilidade PDM	Ed. Média Zona Influência	Área Bruta Potencial
EV1 – Espaços Verdes de Utilização Colectiva		70,00%	0,00		
EV2 – Espaços Verdes de Enquadramento		5,00%	0,00		
ER3 - ESPAÇOS RESIDENCIAIS		5,00%	1,10		
ER5 - ESPAÇOS RESIDENCIAIS		20,00%	0,60		
	1 400,00	100,00%		0,18	245,00

Pela análise da Planta fornecida, com implantação da área a expropriar, verifica-se que a classificação dos imóveis situados num raio de 300 metros da parcela a expropriar (conforme previsto no nº 12 do artº 26 do Código das Expropriações) permite a edificação média de 0,37.



Extracto da Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo (PDM) sem escala.

De acordo com o Regulamento do PDM de Braga:

Artigo 40º Regime de edificabilidade

1| Sem prejuízo do disposto na lei e regulamentos aplicáveis, nos espaços florestais não condicionados pela Reserva Ecológica Nacional (REN), aplica-se o regime de edificabilidade estabelecido neste artigo.

2| Nos espaços florestais de recreio, enquadramento e estética da paisagem é permitida exceionalmente a construção, desde que não haja alternativa viável fora desta subcategoria de espaço e desde que o índice de utilização máximo seja inferior ou igual a 0.1 m²/m².

Artigo 75º Usos e Regime de edificabilidade para os Espaços de Equipamentos

1| Nesta subcategoria de espaço o uso dominante corresponde a equipamento.

2| Admitem-se outros usos complementares com a subcategoria de espaço de equipamento, desde que estejam devidamente integradas com o equipamento e contribuam para o adequado funcionamento do uso dominante, tais como empreendimentos turísticos, comércio e serviços.

3| As intervenções nos espaços de equipamentos devem cumprir cumulativamente as seguintes disposições:

a. O destino de uso dominante ser o de equipamentos de utilização coletiva;

b. Prever o adequado enquadramento arquitetónico, urbanístico, ambiental e paisagístico do conjunto;

c. Integrar as áreas de estacionamento dimensionadas adequadamente para o fim específico a que se destinam;

Assim, de acordo com a análise que efectuámos do PDM, apenas na parte de terreno classificada como equipamentos seria possível realizar uma edificação de um imóvel cujo destino principal seja o de equipamento de utilização colectiva, podendo ainda ter “outros usos complementares com a subcategoria de espaço de equipamento, desde que estejam devidamente integradas com o equipamento e contribuam para o adequado funcionamento do uso dominante, tais como empreendimentos turísticos, comércio e serviços”.

Para além do PDM, verificamos que a parcela se insere no Plano de Pormenor do Parque do Monte Picoto, com a designação de E1, em que se encontra prevista uma construção com 400 m².

QUADRO SINÓPTICO													
DESIGNAÇÃO EDIFICAÇÕES LOTES	ÁREAS (m2)					VOLL- METRIA (m3)	USO COTA DE SOLEIRA	Nº PISOS ACIMA/ ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA	CONFRONTAÇÕES				
	LOTE	IMPLANTAÇÃO	CONSTRUÇÃO DE SA GREGADA		CONSTRUÇÃO TOTAL				NORTE	NASCENTE	SUL	POENTE	
			G	EQ									
EDIFICAÇÕES	E1	-	313	-	400 #	400	1 142	REQ 284.50	1AC./ 0AB.	DP	DP	DP	DP
	E2	-	375	-	375 #	375	Existente	REQ 284.50	1AC./ 0AB.	DP	DP	DP	DP
	E3	-	779	-	779 #	779	Existente	REQ 284.50	1AC./ 0AB.	DP	DP	DP	DP
	E4	-	2 312	3 222	- #	3 222	12 888	REQ 284.50	1AC./ 0AB.	DP	DP	DP	DP
LOTES	L1	133	61	-	61	61	433	REQ 284.50	1AC./ 0AB.	DP	DP	DP	DP
	L2	3 404	968	968	968 #	1 936	7 744	REQ 284.50 REQ 284.50	2AC./ 0AB.	DP	DP	DP	DP
	L3	560	188	-	188 #	188	Existente +180	REQ 284.50	1AC./ 0AB.	DP	DP	DP	DP
	L4	602	111	111	222	333	1 110	REQ 284.50 REQ 284.50	2AC./ 1AB.	DP	Lote25 Área 17586?	DP	Lote18 Área 17586?
Total		4 699	5 107	4 301	2 993	7 294	23 497 Existente	-	-	-	-	-	-

A área contabilizada não inclui a ocupação de equipamento descoberto

A forma indicada dentro do polígono base de implantação dos edifícios tem carácter meramente indicativo, excepto para as construções existentes (E2, E3, L3).

Quadro sinóptico do Plano de Pormenor do Parque do Monte Picoto.

4.1. Do Local

O imóvel em avaliação localiza-se no Parque Urbano do Monte do Picoto.

O Parque Urbano do Monte do Picoto, localizado na cidade de Braga, destaca-se pela sua posição estratégica como uma zona verde de referência no contexto urbano. Situado numa área elevada, o parque proporciona vistas panorâmicas privilegiadas sobre a cidade, funcionando como um espaço de lazer e contacto com a natureza para residentes e visitantes.

O Parque insere-se numa zona de transição entre áreas residenciais consolidadas e espaços de expansão urbana, oferecendo um equilíbrio entre natureza e urbanismo. A sua localização próxima ao centro da cidade garante acessibilidade fácil, mas também o posiciona como um refúgio verde em contraste com a malha urbana densificada.

A envolvente imediata do Monte do Picoto caracteriza-se por uma combinação de áreas residenciais, espaços comerciais e algumas infraestruturas de serviços. Predominam construções de baixa a média densidade, com ruas arborizadas e alguns pequenos equipamentos de apoio, como cafés e estabelecimentos locais.

O parque é acessível por várias vias principais e dispõe de acessos rodoviários bem sinalizados. Existe estacionamento nas proximidades para automóveis, além de ligações a transportes públicos que facilitam o acesso.

5. Métodos de Avaliação Utilizados

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

- a) o Método Comparativo de Mercado e o Método do Valor Residual.

5.1. 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

5.2. Método do Valor Residual (ou “Método Involutivo”)

Neste método, o valor do imóvel é estimado com base no estudo de viabilidade económica, realizado a partir da suposição de um hipotético investimento futuro, que com ele seja compatível e que represente o melhor aproveitamento possível, de acordo com as condições próprias do mercado, considerando-se, para o efeito, cenários para a execução e comercialização do empreendimento.

A pesquisa de valores é realizada com os cuidados e metodologia já expressos no ponto 5.1, com o intuito de determinar o valor de mercado do empreendimento imobiliário projectado, através do Método Comparativo de Mercado; a variação do correspondente valor no tempo e o período de absorção no mercado.

A análise dos investimentos é, preferencialmente, realizada através de modelos dinâmicos, dando-se prevalência à “análise por fluxos de caixa descontados”, em que são explicitados todos os parâmetros considerados, nomeadamente:

- a) Custos;
- b) Receitas;
- c) Taxas (valorização imobiliária, evolução dos custos, juros de capitais investidos, impostos, taxa de atractividade, etc.);
- d) Prazos.

O uso deste método é recomendado quando se pretende estimar o Valor de Mercado de projectos futuros; para terrenos “expectantes”, ou com esperada mudança de uso, para os quais é provável estimar a sua capacidade construtiva, face aos instrumentos de gestão territorial em vigor; ou em edifícios onde se pretendam levar a cabo obras de reabilitação/ampliação/beneficiação ou de mudança de uso, que pela sua previsível extensão temporal, aconselhem à sua ponderação, tendo em conta o tempo, previsivelmente longo da sua realização.

5.3. 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 transacções 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 – *development*.

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.

A fonte de informação do **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 Julho de 2024 e agregam informações de empresas específicas da Europa Ocidental, e é na nossa opinião, a fonte de dados mais precisa do mercado.

Foi utilizado o capital asset pricing model (CAPM), embora ajustado, quer pelas suas limitações na avaliação de activos imobiliários, quer pela falta de informação disponível em Portugal para a sua correcta aplicação ao imobiliário.

Uma das formulações práticas do CAPM, ajustado, é a seguinte:

$$Re = Rf + B*(Rm-Rf) + Crp + \text{Risco de Localização} + \text{Risco de Liquidez}$$

CAPM (Capital Asset Pricing Model)	
$ER_i = R_f + B_i(ER_m - R_f)$	
Rf - Risk Free	2,85%
B _i	0,80
ER _m	6,35%
Erm 2 Risco de Localização	2,00%
Erm 3 Risco de Liquidez	2,00%
ER _i	9,65%
Semi-annual Discount Rate	4,71%

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

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 10% e, reflecte o valor do rendimento esperado por um investidor no mercado local, para imóveis de investimento.

6. Conceitos de Valor Utilizados

6.1. Valor de Mercado

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.

6.2. Pressupostos da avaliação

De acordo com o solicitado pelo Cliente a avaliação foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel, assim como o seu uso potencial.

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

Para efeitos de cálculo foi utilizado o valor da média 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 a planta de implantação.

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

Para efeitos de estimativa do valor de venda das construções potenciais foi utilizada a capacidade construtiva do imóvel para o uso de serviços definida na planta de implantação apresentada.

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

6.3. Contrato de Arrendamento

O imóvel encontra-se devoluto.

6.4. Limitações ao valor estimado

Não existem limitações ao valor estimado.

6.5. Declaração do Perito Avaliador

Vítor Manuel dos Santos Reis, Perito Avaliador registado na CMVM sob o nº PAI/2009/049/1 e 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 dos CRITÉRIOS E NORMAS TÉCNICAS A ADOPTAR NAS AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS NO ÂMBITO DAS ATRIBUIÇÕES DA DIRECÇÃO-GERAL DO TESOURO E FINANÇAS;
2. possui apólice de seguro obrigatório de responsabilidade civil efectuada na Companhia TRANQUILIDADE, válido até 30-08-2025;
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, 13 de Janeiro de 2025

7. Quadros de Valorização – Uso Serviços

7.1. Método do Valor Residual – No Estado Actual

Construção Potencial	ÁREA Terreno	Area de Construção Total	Area de Construção Caves	Area de Construção Comércio
	1 400,00	400,00		400,00
Totais	1 400,00			
QUADRO CUSTOS	ÁREA	CUSTO /m2	% Realizada	CUSTOS EM FALTA
Construção de Caves	-	500 €	0,0%	0 €
Construção Comércio	400,00	1 400 €	0,0%	560 000 €
Totais				560 000 €

	Área Construção (Ab)	Área Privativa (AP)	Valor €/m2 AP	TOTAL
Acima do Solo	400,00	400,00	2 100,00 €	840 000 €
Totais	400,00			840 000 €

	Momento 0		Trim 1		Trim 2		Trim 3		Trim 4		Trim 1		TOTAL	
FASEAMENTO/CUSTOS	VAL	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€
Custos de Construção														
Construção de Caves	VAL	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Construção Comércio	VAL	518 842,46	0%	0,00	30%	168 000,00	30%	168 000,00	40%	224 000,00	0%	0,00	100%	560 000,00
Custos Totais	VAL	518 842,46	0%	0,00	30%	168 000,00	30%	168 000,00	40%	224 000,00	0%	0,00	100%	560 000,00
Custos Indirectos														
Taxas e Licenças	VAL	0,00	100%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	100%	0,00
Projectos (5% Custos Construção)	VAL	27 250,45	90%	25 200,00	10%	2 800,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	100%	28 000,00
Fiscalização (2% Custos Construção)	VAL	10 530,32	0%	0,00	50%	5 600,00	50%	5 600,00	0%	0,00	0%	0,00	100%	11 200,00
Administrativos (2% Custos Construção)	VAL	10 675,60	35%	3 920,00	35%	3 920,00	30%	3 360,00	0%	0,00	0%	0,00	100%	11 200,00
Imprevistos (0,5% Custos Construção)	VAL	2 668,90	35%	980,00	35%	980,00	30%	840,00	0%	0,00	0%	0,00	100%	2 800,00
Custos Totais	VAL	51 125,26		30 100,00	25%	13 300,00	18%	9 800,00	0%	0,00		0,00	100%	53 200,00
INVESTIMENTO TOTAL	VAL	569 967,72		30 100,00		181 300,00		177 800,00		224 000,00		0,00	100%	613 200,00

FASEAMENTO/VENDAS	VAL	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€
Vendas da Construção	VAL	748 146,25	0%	0,00	10%	84 000,00	0%	0,00	0%	0,00	90%	756 000,00	100%	840 000,00
Vendas Totais	VAL	748 146,25		0,00		84 000,00		0,00		0,00		756 000,00		840 000,00
Custos de Comercialização (6,15%)	VAL	(46 010,99)	6,15%	0,00	6,15%	(5 166,00)	6,15%	0,00	6,15%	0,00	6,15%	(46 494,00)	100%	(51 660,00)
Vendas Líquidas	VAL	702 135,26	0%	0,00	10%	78 834,00	0%	0,00	0%	0,00	90%	709 506,00	100%	788 340,00

FLUXOS DE CAIXA DO PROJECTO	VAL	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€
Fluxos de Caixa	VAL	132 167,53		(30 100,00)		(102 466,00)		(177 800,00)		(224 000,00)		709 506,00		175 140,00
Custo Bruto do Terreno		132 167,53												
IMT e Registos 7.5%		(9 267,53)												
VALOR ACTUAL LÍQUIDO DO IMÓVEL		122 900,00		VALOR /m2		87,79								
TAXA DE ACTUALIZAÇÃO		2,50%												

7.2. Prospeção

<i>Tipo</i>	<i>Zona</i>	<i>Contacto</i>	<i>Estado Conservação</i>	<i>Nível de Equipamento</i>	<i>Interesse Comercia da Zona</i>	<i>Interesse Comercia Imóvel</i>	<i>Área m2</i>	<i>Preço: €</i>	<i>Renda € /mês</i>	<i>Preço: €/m2</i>	<i>Renda €/m2 mês</i>
Café	São Lázaro	https://www.idealista.pt/33580870			3	3	260	460 000,00		1 769,23	
Loja		https://www.idealista.pt/33721625			3	3	260	550 000,00		2 115,38	
Loja		https://www.idealista.pt/33765808			3	3	258	550 000,00		2 131,78	
Loja		https://www.idealista.pt/33815506			3	3	270	550 000,00		2 037,04	
Avaliação		Monte do Picoto			3	3					

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

Resultados				
		Venda	Renda	Yield
Média		2 013,36		
Mediana		2 076,21		
Desvio Padrão		167,92		
Valor Máximo		2 131,78		
Valor Mínimo		1 769,23		
Percentil 5		1 809,40		
Percentil 25		1 970,09		
Percentil 50		2 076,21		
Percentil 75		2 119,48		
Percentil 95		2 129,32		

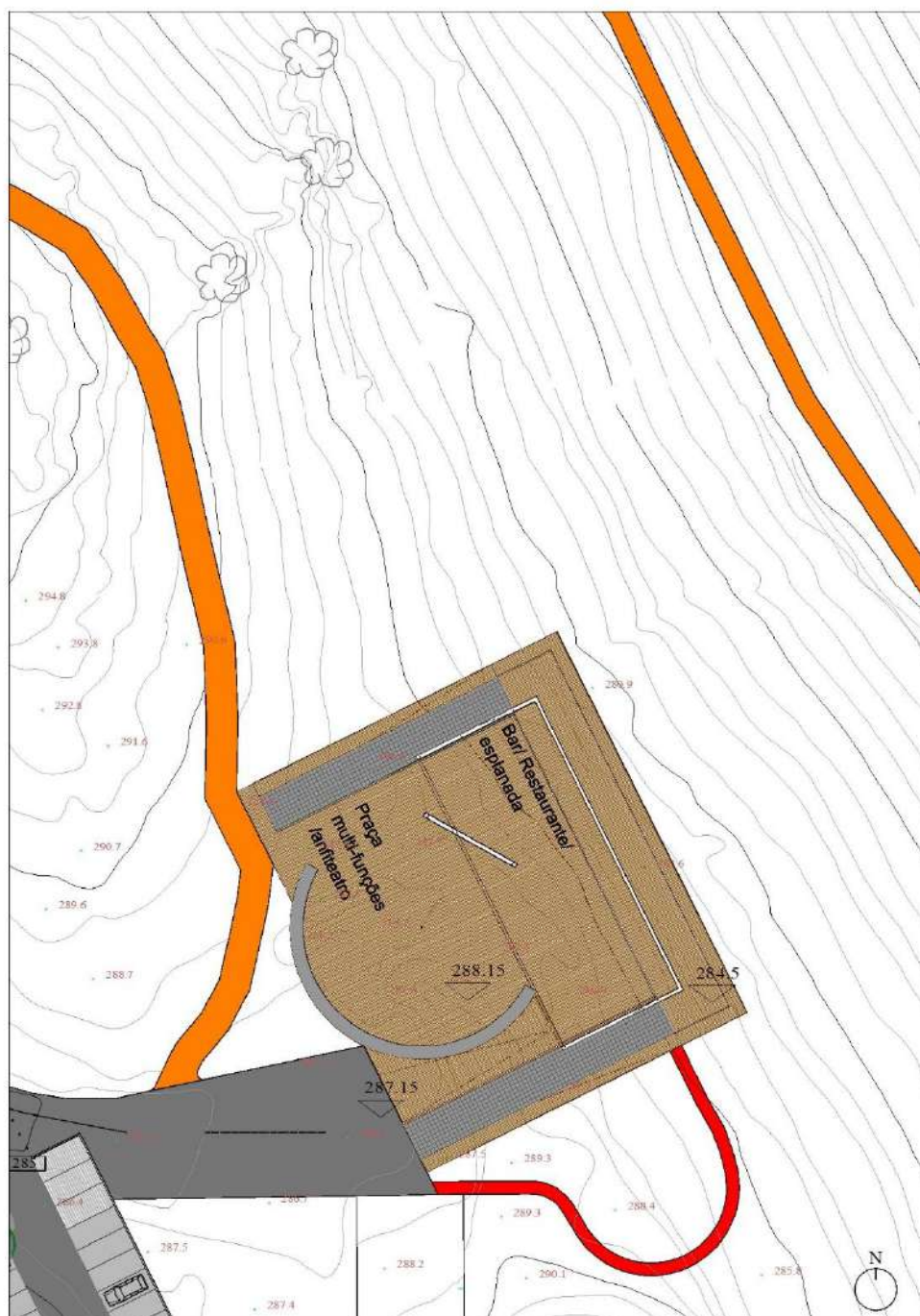
8. Fotos







9. Plantas



CAMARA MUNICIPAL DE BRAGA				
projectista	Arq. Mário Louro	PARQUE URBANO DO PICOTO / Restaurante		Folha
colaborador	Arq. Sérgio Neves	Monte do Picoto, S.Lazaro / Nogueira - Braga		Nº 1
Data	Junho 2007	Projecto de licenciamento	Planta de implantação	ESC. 1/500



MUNICÍPIO DE BRAGA

Planta de Localização

Atualizada até 2017

Praça do Município | 4704-514 Braga | Tel: 253 203 150 | Fax: 253 613 387 | email: municipo@cm-braga.pt | Site: www.cm-braga.pt



— Limite da Pretensão

Requerente: _____

Nº Contribuinte: _____

Local da Pretensão: _____

Freguesia: _____

Data: 05/01/2025 _____

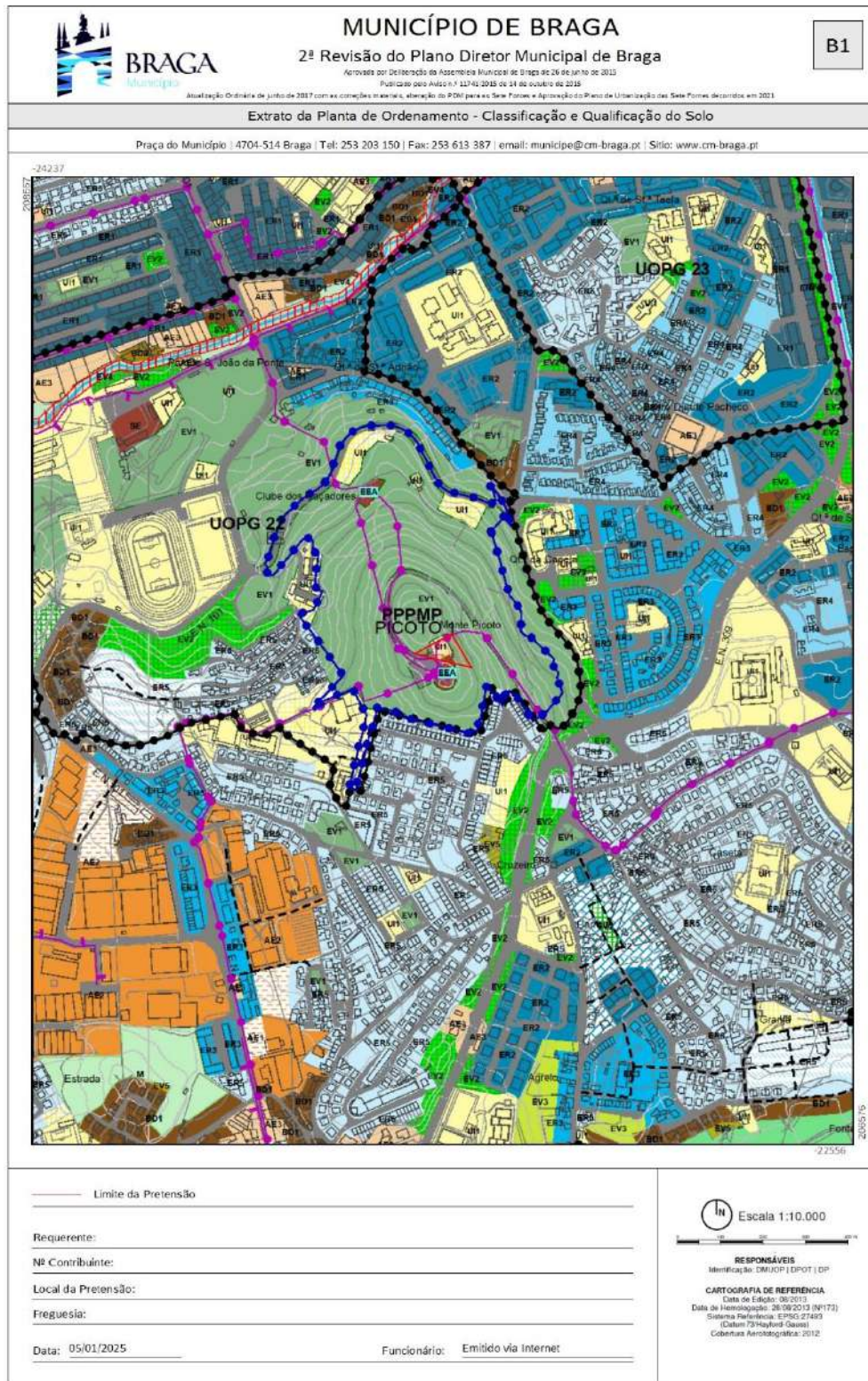
20/07/1





































22977

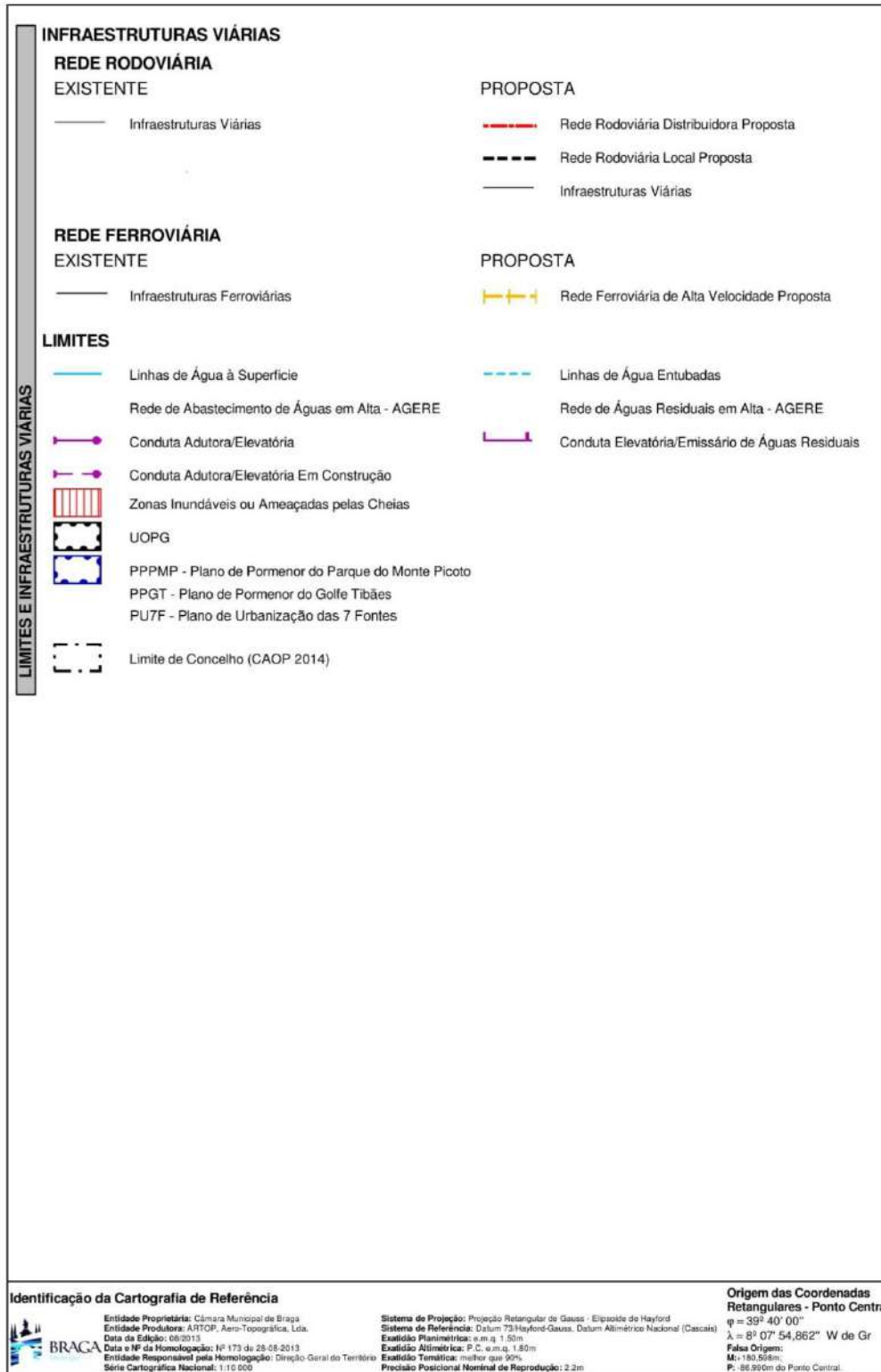
Funcionário: Emitido via Internet


RESPONSÁVEL
Identificação: DMUOP | DPOT | DP

CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA
Data de Edição: 12/2018
Data de Homologação: 27/09/2019 (Nº561)
Sistema Referência: EPSG:3763
ETRS89-TM06
Cobertura Aerofotogramétrica: 2017



SOLO RURAL	ESPAÇO AGRÍCOLAS			A - Espaços Agrícolas
	ESPAÇOS FLORESTAIS			FPT - Espaços Florestais de Proteção
				FREP - Espaços Florestais de Recreio, Enquadramento e Estética da Paisagem
				FPP - Espaços Florestais de Produção
	ESPAÇO DE USO MÚLTIPLO AGRÍCOLA E FLORESTAL			M - Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal
	ESPAÇOS AFETOS À EXPLORAÇÃO DE RECURSOS GEOLÓGICOS			G1 - Espaços de Exploração Consolidada
				G2 - Espaços a Recuperar
	ESPAÇOS NATURAIS			Nca - Leitões de Cursos de Água
				Nar - Afloramentos Rochosos
	ESPAÇO DESTINADO A EQUIPAMENTOS E OUTRAS ESTRUTURAS OU OCUPAÇÕES COMPATÍVEIS COM O ESTATUTO DE SOLO RURAL			EI1 - Equipamentos
SOLO URBANO				EI2 - Infraestruturas
	OUTRAS CATEGORIAS DE SOLO RURAL			ED - Áreas de Edificação Dispersa
				AR - Aglomerados Rurais
				C - Espaço Cultural
				T - Espaço de Ocupação Turística
	URBANIZADO	URBANIZÁVEL		
	ESPAÇO CENTRAL			EC1 - Espaço Central
	ESPAÇOS RESIDENCIAIS			ER1
				ER2 - IU máximo 1.4 m2/m2
				ER3 - IU máximo 1.1 m2/m2
				ER4 - IU máximo 0.75 m2/m2
				ER5 - IU máximo 0.6 m2/m2
				ER6
	ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS			AE1 - Industrial de Grande ou Média Dimensão
				AE2 - Comercial de Grande Dimensão
				AE3 - Comercial de Média ou Pequena Dimensão
				AE4 - Logística
				AE5 - Restauração ou Bebidas
	ESPAÇOS VERDES			EV1 - Espaços Verdes de Utilização Coletiva
				EV2 - Espaços Verdes de Enquadramento
				EV3 - Espaços Verdes de Interior de Quarteirão
				EV4 - Espaços Verdes de Proteção (Linhas de Água ou REN)
				EV5 - Espaços Verdes de Logradouros Privados
	ESPAÇO DE USO ESPECIAL			UI1 - Equipamentos
				UI2 - Infraestruturas
	ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE			BD1 - IU máximo 0.5 m2/m2
				BD2 - IU máximo 0.4 m2/m2





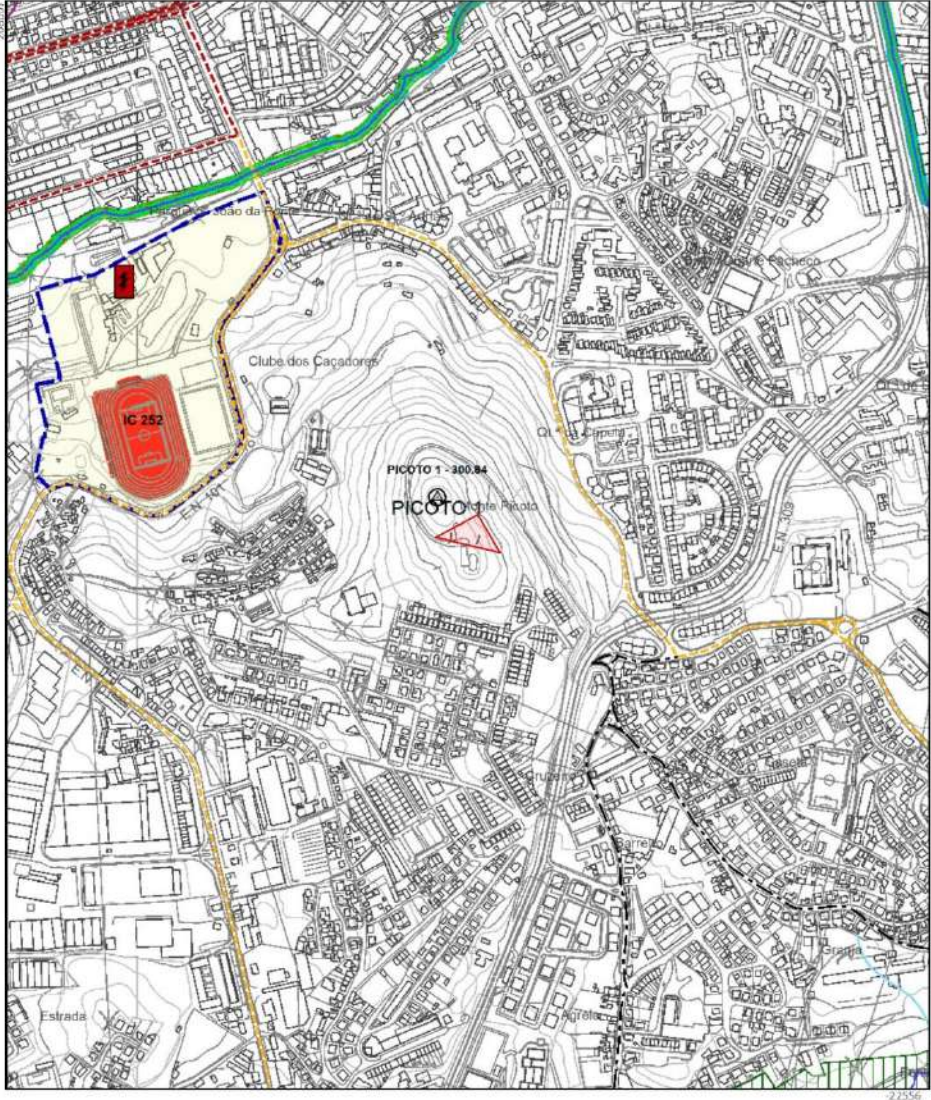
MUNICÍPIO DE BRAGA
2ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Braga
Renovada por Decisão da Assembleia Municipal de Braga de 26 de junho de 2013
 Publicação pelo Diário n.º 12742/2013 de 24 de outubro de 2013
 Atualização Ordinária de junho de 2017

C1

Extrato da Planta de Condicionantes - Condicionantes Gerais

Praça do Município | 4704-514 Braga | Tel: 253 203 150 | Fax: 253 613 387 | email: munidpe@cm-braga.pt | Site: www.cm-braga.pt

208557
-24237



208575
-22556

____ Limite da Pretensão

Requerente: _____


Nº Contribuinte: _____

Local da Pretensão: _____

Freguesia: _____

Data: 05/01/2025 _____

Escala 1:10.000



RESPONSÁVEIS
 Identificação: DMUCP | DPOT | DP


CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA
 Data de Edição: 06/2013
 Data de Homologação: 26/08/2013 (RN172)
 Sistema Referencial: EPSG:27483
 (Datum 73/Hayford/Gauss)
 Cobertura Aerofotogramétrica: 2012

Funcionário: _____


Emitted via Internet

RECURSOS NATURAIS


RECURSOS HÍDRICOS




Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias




Nível de Pleno Armazenamento da Albufeira




Zona Reservada da Zona Terrestre de Proteção da Albufeira




Zona Terrestre de Proteção da Albufeira




Leito das Águas Fluviais



Leito das Águas Fluviais - Traçado Esquemático




Leito e Margem das Águas Fluviais (REN)




Linhas de Água Entubadas

RECURSOS GEOLÓGICOS




Licenças de Exploração do Domínio Privado - Pedreiras


RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS




RAN - Reserva Agrícola Nacional



Regime Florestal




Posto de Vigia




Árvores e Arvoredo de Interesse Público

RECURSOS ECOLÓGICOS



REN - Reserva Ecológica Nacional




Área Excluída da Reserva Ecológica Nacional


EXCLUSÕES			
ÁREAS EXCLUÍDAS (n.º de ordem)	ÁREAS DA REN AFETADAS	FIM A QUE SE DESTINA	FUNDAMENTAÇÃO
C1	Área de Infiltração Máxima	Espaço Residencial	Acerto Urbano
C2	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C3	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C4	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C5	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço Residencial	Acerto Urbano

PATRIMÓNIO EDIFICADO


Património Arquitetónico Classificado




Monumento de Interesse Nacional




Imóvel de Interesse Público




Imóvel de Interesse Municipal




Imóvel em Vias de Classificação



Zona Geral de Proteção




Zona Especial de Proteção




Zona Non Aedificandi

Património Arqueológico Classificado




Zona Especial de Proteção - Monumento Nacional




Zona Especial de Proteção - Interesse Público

EDIFÍCIOS PÚBLICOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES

Estabelecimentos Prisionais e Tutelares de Menores




Estabelecimento Prisional ou Tutelar de Menores




Zona de Proteção



















Defesa Nacional



Instalação Afeta à Realização de Operações Militares



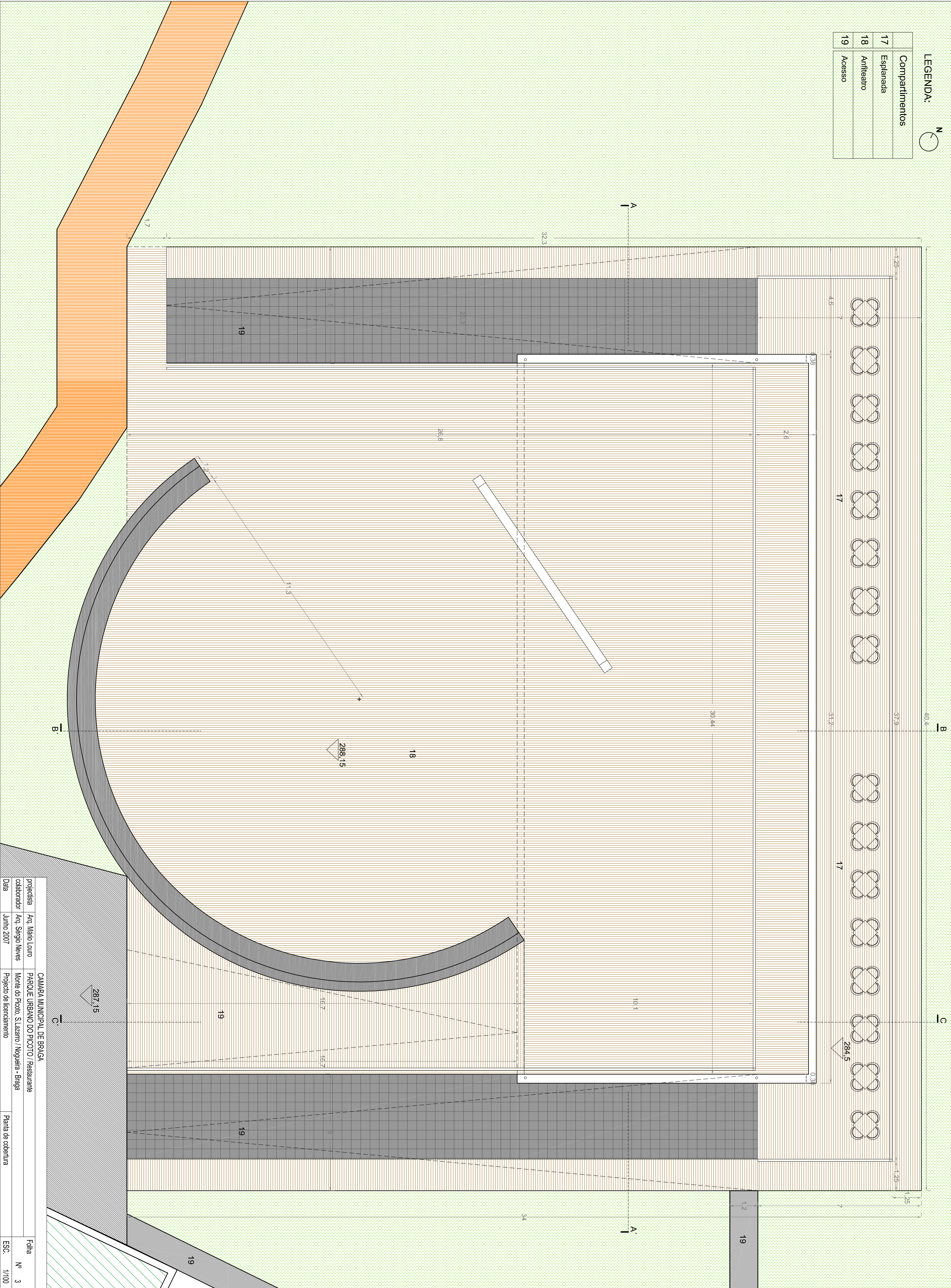
Zona de Serviço

INFRAESTRUTURAS	
Rede Eléctrica	
	Infraestrutura de Transporte de Energia
	Infraestrutura de Produção de Energia
	Infraestrutura de Transformação de Energia
Gasoduto	
	Gasoduto
Rede Rodoviária Nacional	
Rede Fundamental	
	Itinerário Principal Auto - Estrada
Rede Complementar	
	Itinerário Complementar Auto - Estrada
	Estrada Nacional
Estradas Regionais	
	Estrada Regional
Estradas Desclassificadas	
	Estradas Nacionais Desclassificadas Sob a Jurisdição da E.P.
Rede Rodoviária Municipal	
	Estradas Nacionais Desclassificadas Integradas no Património da Câmara Municipal
	Estradas e Caminhos Municipais
Espaço Canal	
	Espaço Canal - Variante à EN103
Rede Ferroviária	
	Via Férrea
Marcos Geodésicos	
	Marco Geodésico
	Zona de Proteção
Estabelecimentos com Substâncias Perigosas	
	Estabelecimento com Substâncias Perigosas
	Limite do Concelho (CAOP 2014)
Identificação da Cartografia de Referência  Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Braga Entidade Produtora: ARTOP, Aero-Topográfica, Lda. Data da Edição: 08/2013 Data e Nº da Homologação: Nº 173 de 28-05-2013 Entidade Responsável pela Homologação: Direção-Geral do Território Série Cartográfica Nacional: 1:10 000	
Sistema de Projeção: Projeção Retangular de Gauss - Elipsóide de Hayford Sistema de Referência: Datum 73/Hayford-Gauss, Datum Altimétrico Nacional (Cascais) Exatidão Planimétrica: e.m.g. 1:50m Exatidão Altimétrica: P.C. e.m.g. 1:80m Exatidão Temática: melhor que 90% Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 2,2m	
Origem das Coordenadas Retangulares - Ponto Central $\varphi = 39^{\circ} 40' 00''$ $\lambda = 8^{\circ} 07' 54,862''$ W de Gr Falsa Origem: M: -180,500m P: 86,900m do Ponto Central	

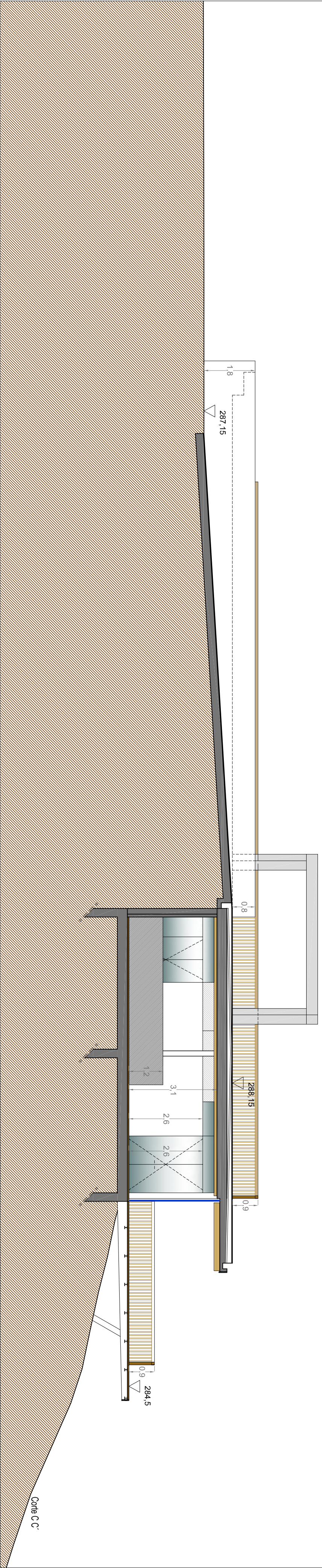
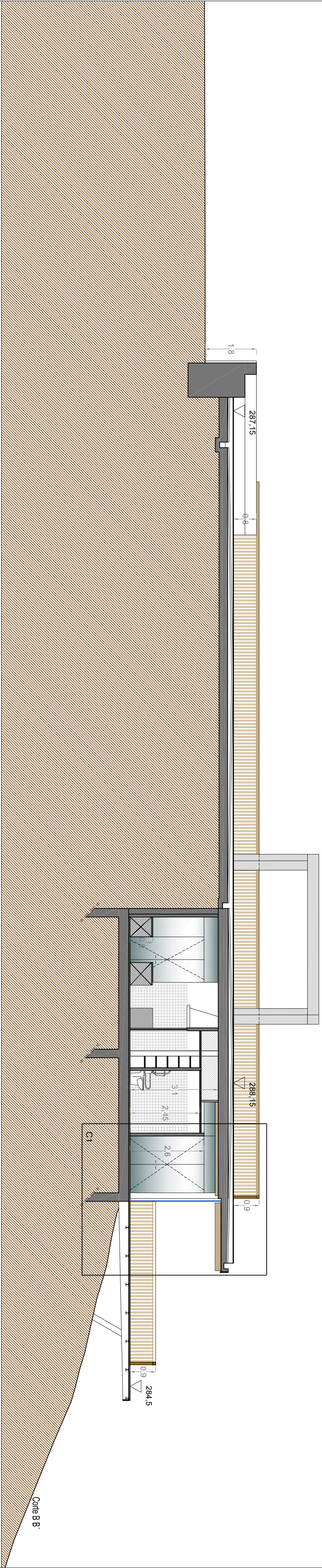
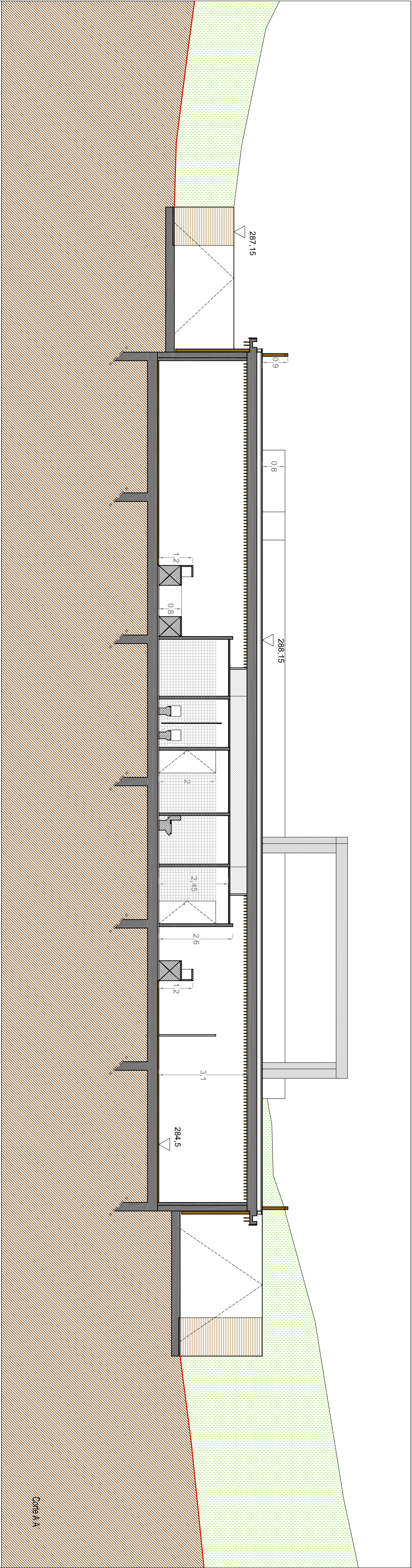
LEGENDA:



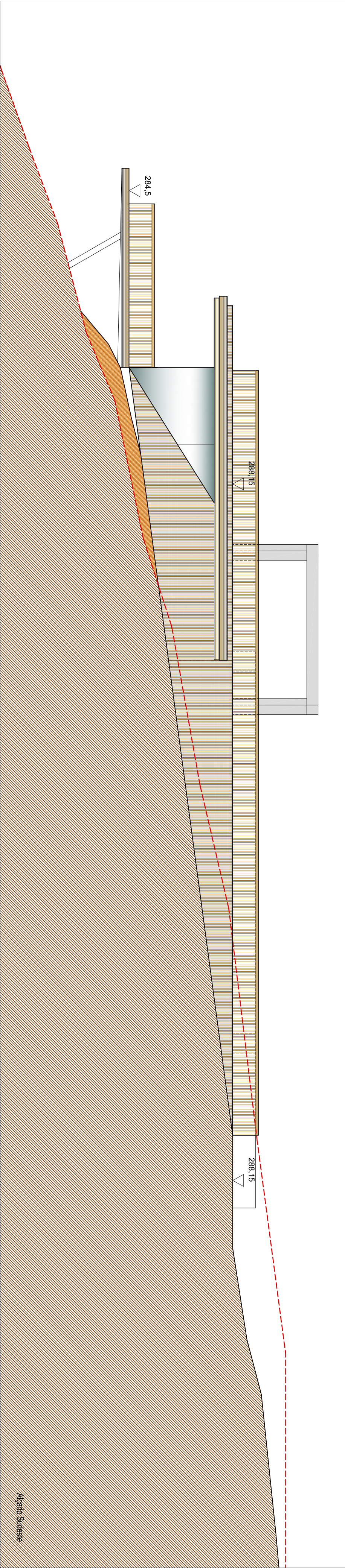
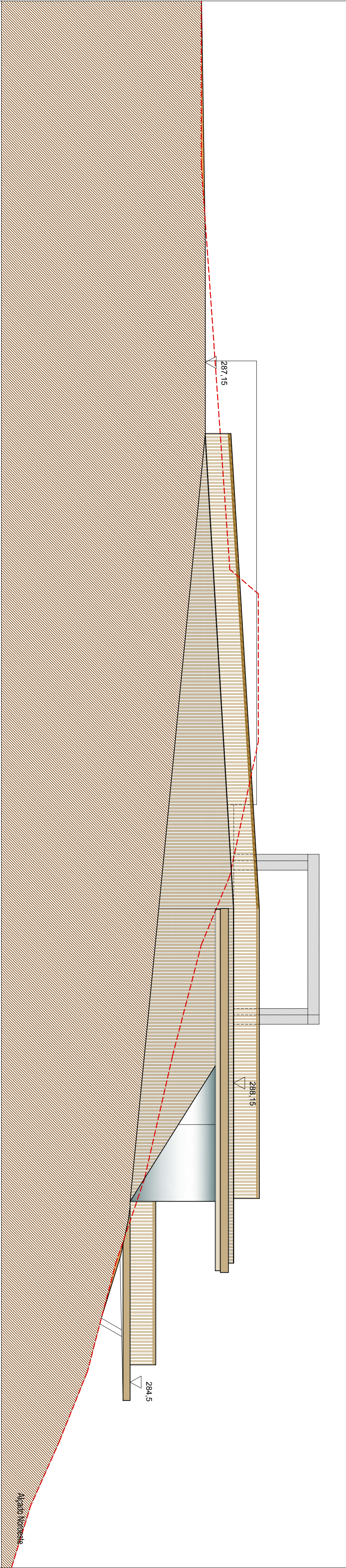
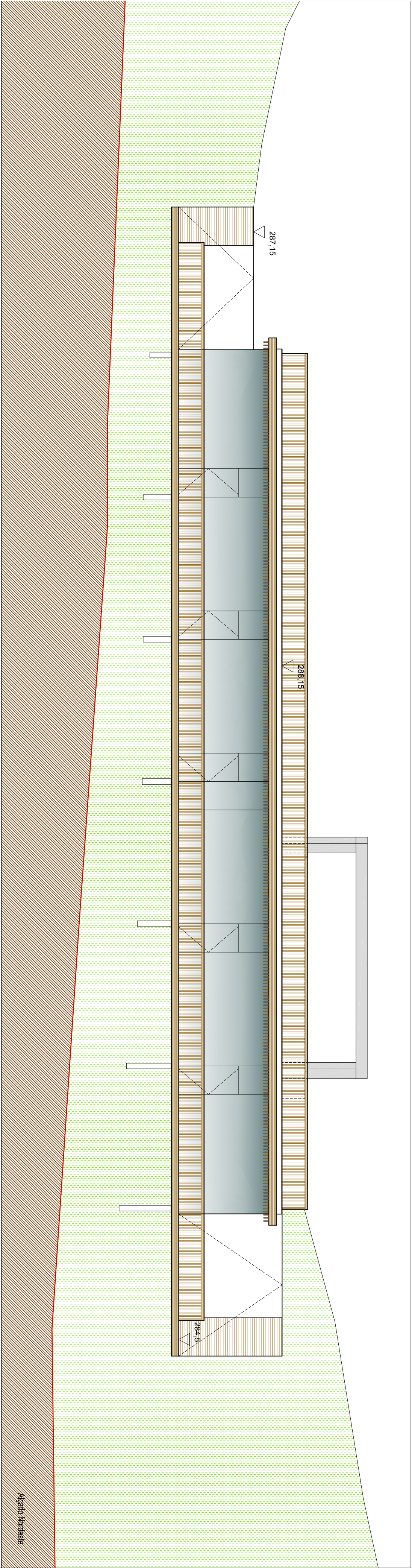
Compartmentos	
17	Esplanada
18	Anfiteatro
19	Acesso



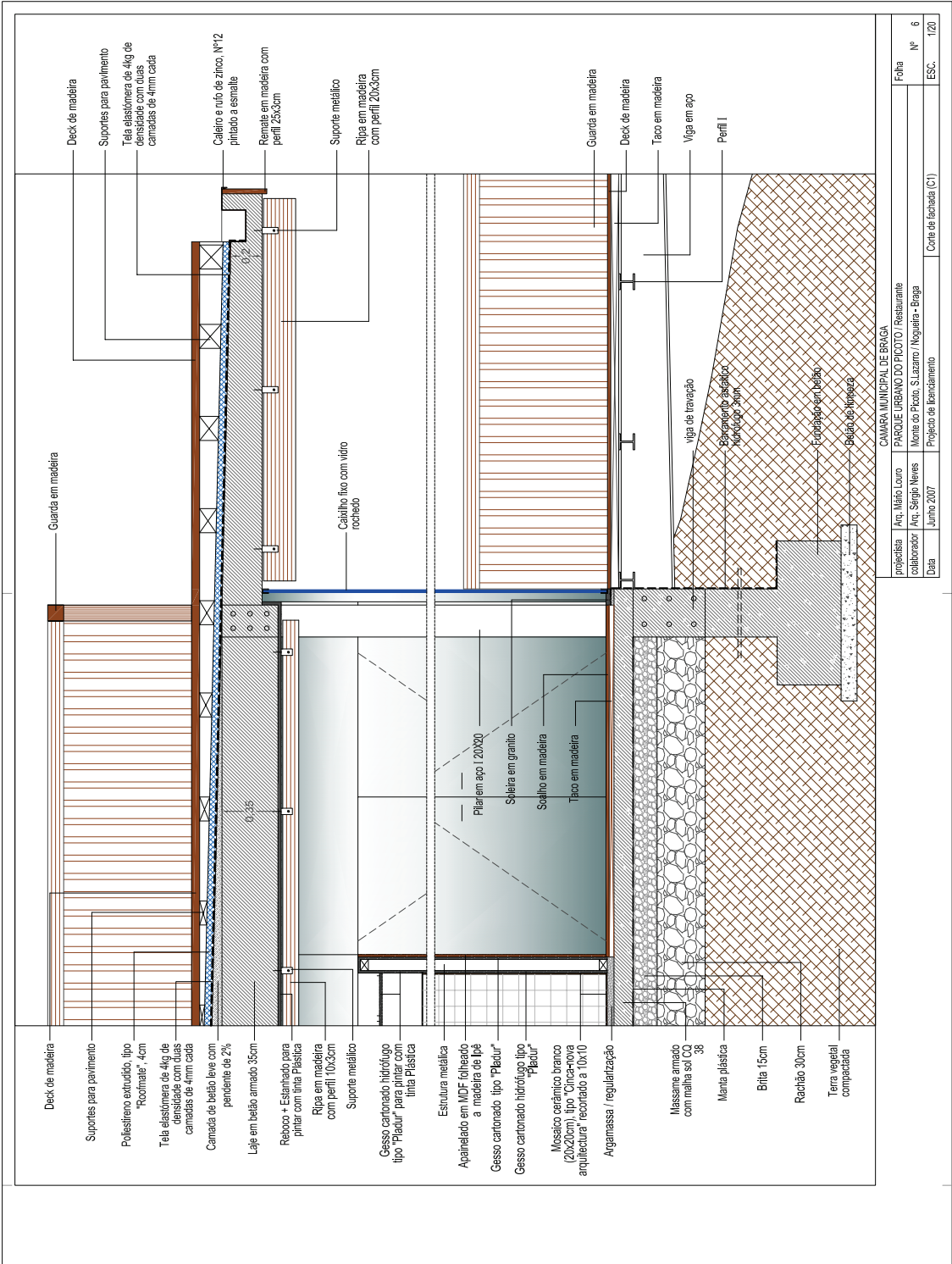
CAMARA MUNICIPAL DE BRAGA			
projectista	Arq. Mário Louro	PARQUE URBANO DO PICOTO / Restaurante	Folha
colaborador	Arq. Sérgio Neves	Monte do Picoto, S. Lazaro - Nogueira - Braga	Nº 3
Data	Junho 2007	Projecto de licenciamento	ESC. 1/100

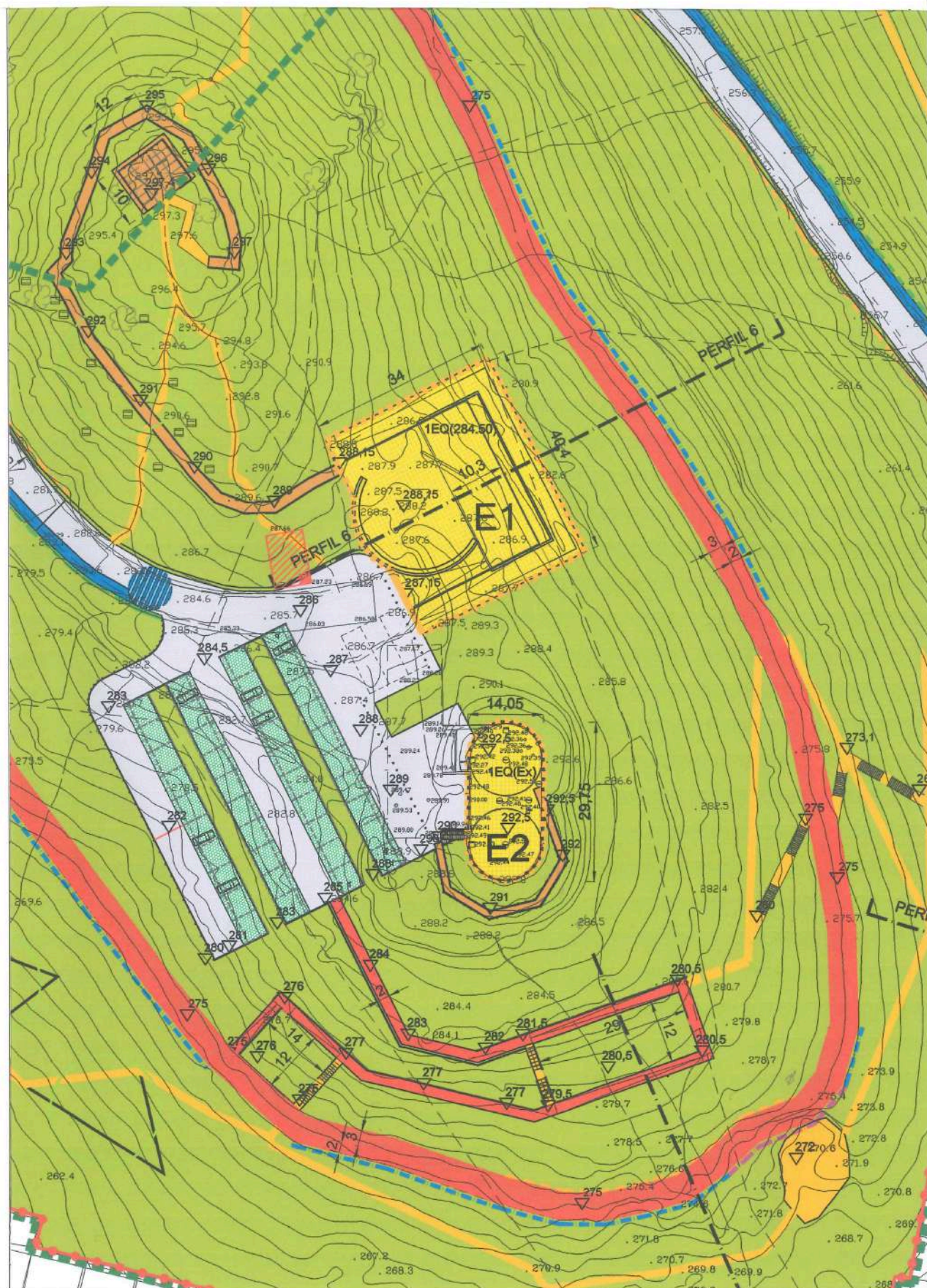


CAMARA MUNICIPAL DE BRAGA			
projectista	Arq. Mário Louro	PARQUE URBANO DO PICOTO / Restaurante	
colaborador	Arq. Sérgio Neves	Monte do Picoto, S. Lázaro / Nogueira - Braga	
Data	Junho 2007	Projecto de licenciamento	



CAMARA MUNICIPAL DE BRAGA					Folha
PARQUE URBANO DO PICOTO / Restaurante					Nº 4
projectista	Arq. Mário Louro				
colaborador	Arq. Vítor Quintas				
Data	Abril 2013	Projeto de licenciamento			ESC. 1/100





CAMARA MUNICIPAL DE BRAGA			
projectista	Arq. Mário Louro	PARQUE URBANO DO PICOTO / Restaurante	Folha Nº 1
colaborador	Arq. Sérgio Neves	Monte do Picoto, S.Lazarro / Nogueira - Braga	
Data	Junho 2007	Projecto de licenciamento	Planta de implantação
			ESC. 1/500

LEGENDA:

Compartimentos	
1	Hall de entrada
2	Café / Bar
3	Restaurante
4	Balcão restaurante
5	Balcão Café / Bar
6	Cozinha
7	Copa limpa
8	Copa suja
9	Despensa do dia
10	Armazém
11	Arrumos de produtos de limpeza
12	WC - acessível
13	WC -senhoras
14	WC -senhores
15	Vestilhões senhoras
16	Vestilhões senhores
17	Esplanada
19	Acesso
20S	Treilado ou passagem para sujos
20L	Treilado ou passagem para limpos

Equipamentos	
A	Pia dupla em inox
B	Registadora
C	Máquina de finos
D	Máquina de café 2 grupos
E	Moinho de café
F	Torradeira simples
G	Máquina de lavar chavetas
H	Pioz/contador não manual <small>(segus quente e frio)</small>
I	Máquina de Lavar Louça
J	Cortadora de carnes fiás
K	Forno
L	Fogão
M	Fritadeira
N	Holte aparrha fumos
O	Grilhador
P	Frigorífico de conservação
Q	Acça frigorífica
R	Cilindro
S	Equipamento com separação de resíduos

Simbologia de segurança contra incêndio

	Símbolo com sinalizador luminoso relativo
	Central de Detecção de Incêndio
	Sinalização luminosa com indicação de saída
	Detector termovelocimétrico atíplex colectivo com base
	Extintor - CO2
	Extintor - Pó químico
	Botoneira Manual de Alarme
	Detector de Gás
	Corte de Gás

