

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2025/18123	24174/2025	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 de lote F, do Alvará de Loteamento n.º 31/1993, sito na Rua Manuel Ferreira de Araújo, da freguesia de Lomar, com a área de 1602m2, pelo valor de 314.969,11 € (trezentos e catorze mil, novecentos e sessenta e nove euros e onze cêntimos).

PROPOSTA:

Considerando que:

- a questão colocada no processo prende-se com a aquisição do lote F, do Alvará de Loteamento n.º 31/1993, sito na Rua Manuel Ferreira de Araújo, da freguesia de Lomar, com a área de 1602m2, com uma configuração triangular e topografia plana, destinado à construção de um edifício comercial de 2 pisos, com uma área de construção de 353m2, cfr. Anexo 5 a esta proposta;
- a capacidade edificatória nunca foi exercida pelos proprietários do lote F. Pelo contrário, e conforme consta da informação da Direção Municipal de Obras e Serviços Municipais, de 24/01/2024 (documento de entrada E/85381/2023), o Município procedeu à ocupação parcial do referido lote, a poente pela via que assegura os acessos (carral e pedonal) ao Jardim de Infância de Ponte Pedrinha, a partir da Rua Manuel Ferreira de Araújo, e a nordeste pela via Rua da Ponte D'Este, cfr. Anexos 3 e 4 a esta proposta;
- atendendo ao regime jurídico vertido na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto, que estabelece, nomeadamente, as disposições gerais e



comuns sobre a competência e forma de aquisição onerosa de bens imóveis a favor das autarquias locais, devendo sublinhar-se que a aquisição e a sua consequente incorporação nos domínios público ou privado do Município, quando for expressa, tem de ser devidamente fundamentada em motivos de interesse público.

4. a ponderação dos interesses em causa aponta no sentido de que a prossecução do interesse público se alcança, neste caso concreto, pela aquisição do referido lote e a regularização da sua ocupação como vias de acesso, enquanto áreas de atribuição municipal conferidos por lei.

5. este procedimento obedece a determinadas regras jurídicas e a princípios gerais de direito, como o princípio da legalidade e da prossecução do interesse público previstos no Código do Procedimento Administrativo e que regem toda a atuação da Administração Pública.

6. entre estas regras, há que considerar o disposto no art.º 33º n.º 1, al. g), da Lei n.º 75 /2013, de 12 de setembro, ao preceituar que é da competência da Câmara Municipal, no âmbito das suas competências materiais, deliberar sobre adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor até 1000 vezes a RMMG.

Mais considerando que:

1. a aquisição do imóvel não colide com os princípios da administração pública;
2. a aquisição do referido imóvel assenta no cumprimento dos princípios da boa administração, da prossecução do interesse público e da proteção dos direitos e interesses dos cidadãos;
3. a ponderação dos interesses em causa aponta no sentido de que a prossecução do interesse público se alcança, neste caso concreto, pela aquisição do referido lote e a regularização da sua ocupação a ponte pela via que assegura os acessos (carral e pedonal) ao Jardim de Infância de Ponte Pedrinha, a partir da Rua Manuel Ferreira de Araújo e a nordeste parcialmente ocupado pela via Rua da Ponte D'Este, conforme informação da Direção Municipal de Obras e Serviços Municipais, de 24/01/2024 (documento de entrada E/85381/2023) e cfr. levantamento topográfico e planta de sobreposição dos Anexos 3 e 4;
4. o lote F – com a área de 1.602,00 m2, se encontra descrito na conservatória de registo predial sob o número 412/19930720, da freguesia de Lomar, e inscrito na matriz predial urbana com o artigo 968, da União de Freguesias de Lomar e Arcos, é propriedade de Manuel da Mota Azevedo, NIF 111153409, na proporção de ½, e Projeto Cidade – Arquitetura e Engenharia, Unipessoal, Lda, NIPC 503 605 980, na proporção de ½ ;
5. a avaliação imobiliária do imóvel a adquirir por perito registado na CMVM, sob o n.º PAI /2016/0013, se fixou nos 314.969,11€ (trezentos e catorze mil, novecentos e sessenta e nove euros e onze cêntimos);



6. foi assegurada a regularidade financeira da despesa inerente à aquisição do imóvel, através da emissão de cabimento e compromisso, com inscrição orçamental em 2025, na orgânica Serviços Municipais de Gestão e rubrica económica 07010307, Projeto/Ação 2024 /71/5 Aquisição de imóveis;

7. o pagamento do valor de aquisição do referido lote, 314.969,11€ (trezentos e catorze mil, novecentos e sessenta e nove euros e onze centimos), será efetuado de acordo com o seguinte plano:

- Até 31 de junho de 2025 – 114.969,11€
- Até 25 de julho de 2025 – 40.000,00€
- Até 25 de agosto de 2025 – 40.000,00€
- Até 25 de setembro de 2025 - 40.000,00€
- Até 25 de outubro de 2025 - 40.000,00€
- Até 25 de novembro de 2025 - 40.000,00€

8. a atribuição de competências do município de promoção e salvaguarda dos interesses próprios das respetivas populações, em articulação com as freguesias, designadamente, nas áreas de património e equipamento rural e urbano, de acordo com o artigo 23.º, do Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL), previsto na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, devidamente atualizada;

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

Propõe-se que:

1. Nos termos da alínea g), do n.º 1, do artigo 33.º, do Regime Jurídico das Autarquias Locais, preconizado na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, propõe-se que a Câmara Municipal aprove a aquisição do lote F, do Alvará de Loteamento n.º 31/1993, da freguesia de Lomar, com a área de 1602m2, pelo valor de 314.969,11€ (trezentos e catorze mil, novecentos e sessenta e nove euros e onze centimos).

Anexos:

1. CRP do imóvel
2. Avaliação imobiliária do imóvel
3. Levantamento topográfico da área ocupada do lote F
4. Planta de sobreposição – planta síntese do alvará de loteamento n.º 31/1993



5. Alvará de loteamento n.º 31/1993

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE





Informação Predial Simplificada

Código de acesso: IS-0310-16774-030323-000412

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

DENOMINAÇÃO: LOTE F

SITUADO EM: Lugar de Ponte Pedrinha

ÁREA TOTAL: 1602 M2

ÁREA DESCOBERTA: 1602 M2

MATRIZ nº: 968 NATUREZA: Urbana

FREGUESIA: Lomar e Arcos.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

PARCELA DE TERRENO PARA CONSTRUÇÃO - norte, equipamento; sul e nascente, Manuel Ferreira da Costa; poente, domínio público.

Desanexado do nº 139 a fls. 251v. do B-1.

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a), em substituição
Lisete Cardoso Ferreira

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 40 de 1993/07/20 - Autorização de Loteamento

** Alvará nº31/1993 de 22 de Junho - Condições fixadas: autorizada a constituição de 1 lotes de terreno, designados por A1 a A6, B, C1 a C3, D1 a D5, E e F, destinando-se o lote B a edifício isolado de 6 pisos (1 de garagem e 5 habitação colectiva); o lote F a edifício isolado de 2 pisos de comércio; o lote E a edifício isolado com 7 pisos (1 de garagem, 1 de comércio e 5 de habitação colectiva); o lote D4 a edifício em banda, com 7 pisos distribuindo-se estes pisos numa área de 75m2 (assinalada na planta), com 2 pisos de comércio, 4 de habitação colectiva e 1 de garagem e a restante área tem 1 pisos de garagem, 1 de comércio e 5 de habitação colectiva; os restantes lotes a edificar em banda, com 7 pisos (1 de comércio, 1 de garagem e 5 habitação colectiva, possuindo um número total de 200 fogos). É cedida para integração no domínio público municipal a área de 19635,5m2, sendo 6.398,5m2 para equipamento; 4.658m2 para arruamento e estacionamento; 3.733m2 para passeios; 4.846m2 para zonas verdes.

Prazo para conclusão das obras: 12 meses.

** Extracto da inscrição 20.390 a fls. 104 do F-28.

** Reprodução da inscrição F-1 do 00793/020701.

Código de validação: 9W6GPKM/3Y6A-H20U30XK4F750S
Verificação: <https://braga.baseregistro.pt>
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 5 / 40



INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

O(A) Ajudante

Maria Fernanda Jesus Barbosa

AP. 33 de 2000/10/20 - Alteração do Alvará de Loteamento

- ** Novas especificações: a construção a implantar no lote D2 é composta de sub-cave e cave para garagens, rés do chão para estabelecimentos comerciais, 1º a 5º andares para habitação.
- ** Extracto da inscrição nº 21.111 a fls. 67 do F-29.
- ** Reprodução da inscrição F-2 do 00793/020701.

O(A) Ajudante

Maria Fernanda Jesus Barbosa

Conservatória do Registo Predial de Carraceda de Ansiães

AP. 157 de 2023/08/24 09:20:51 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2023/08/24 09:20:51 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

Na Proporção de 1/2:

- ** MANUEL DA MOTA AZEVEDO

Casado/a com MARIA CELESTE ALVES TEIXEIRA DA MOTA AZEVEDO no regime de Separação de bens

NIF do Conjuge 111153387

Morada: Rua dos Amores, n.º 8, Nogueira

Localidade: Braga

Na Proporção de 1/2:

- ** PROJECTO CIDADE - ARQUITECTURA E ENGENHARIA, UNIPESSOAL LDA

NIPC 503605980

Sede: Rua dos Biscainhos, nº 91, Braga (Maximinos, Sé e Cividade)

Localidade: Braga

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

- ** PINPROPCO, LDA

NIPC 513333720

O(A) Conservador(a) de Registos

Ana Paula Pinto Filipe da Costa

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

I - IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

Nº Proposta:	B05_1.02_2025	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 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:	HABITAÇÃO ▼	Tipologia :	-
*se Outras:	-	Tipo de bem :	Terreno
Localização:			
NUTS I	Continente	Distrito	Braga
Concelho	Braga	Freguesia	U.F. de Lomar e Arcos
Localidade		Urbanização	-
Morada	01 RUA ▼	Manuel Ferreira de Araújo	
N.º Polícia	s/nº	N.º Lote	-
Designação		Coordenadas GPS	Lat. 41,568422° Long. -8,406185°
		Fonte	Google Maps
Confrontações:			
Norte	-	Sul	-
Este	-	Oeste	-
Dados Registrais:			
N.º Matriz	Não exibido	N.º C.R.P.	Não exibida
Letra "PH"	-	Ins hipoteca	Desconhecida
Entidade Detentora do Imóvel:			
Entidade	-		
Fonte	-	Data	-

III - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

Tipo de Aglomerado Urbano:	CIDADE ▼	
Distância à Sede de Concelho:	Km	
Infraestruturas Urbanísticas:		
Arruamentos e Acessos	EXECUTADAS ▼	
Águas	EXECUTADAS ▼	
Saneamento	EXECUTADAS ▼	
Electricidade	EXECUTADAS ▼	
Telecomunicações	EXECUTADAS ▼	
Gás	EXECUTADAS ▼	
Observações/Local:		
Zona residencial em consolidada de 1.ª habitação, caracterizada pela existências de edifícios de habitação multifamiliares c/ térceas de 4/5 pisos e por comércio e serviços de média dimensão. Na envolvente imediata possui instalações desportivas e a a ciclovia do Rio Este. Bons acessos ao centro e ao nó da A11/A3 e vias distribuidoras locais, com ligação aos concelhos vizinhos.		
Equipamento Urbano:	Interesse Comercial:	Potencialidade de Desenvolvimento:
BOM ▼	MÉDIO ▼	MÉDIAS ▼



IV - CARACTERÍSTICAS DO BEM

Inserção Urbana: 2ª COROA ▼

Cércea do Edifício

Sendo:

Caves

Andares

R/C

Sótão

Nº de Pisos do Prédio:

Tipo de Ocupação do Prédio:

Lote F com 1602,0m2 destinado à construção de um edifício comercial de 2 pisos com uma área de construção de 353,0m2, 1 Parcela de Terreno nele inserida com 540,0m2, destinada a construção do habitacional (Inserido em Espaços Residenciais do Tipo 2 (ER2) com IU máx. 1.4/m2/m2 e parte em Espaços Verdes de Interior de Quarteirão (EV3) e remanescente com 709,0m2 em zonas verdes de interior de quarteirão (EV3).

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 estimada uma capacidade construtiva que contempla a adaptação do imóvel ao uso de habitacional (Parcela Ocupada pela CM de Braga) e de comércio (Restante área do Lote F) que traduz a utilização que este poderá ter num aproveitamento económico normal e previsto no Alvara de Loteamento nº31/93 e no PDM em vigor. Para o efeito consideraram-se as áreas constantes nos quadros em anexo (DCF).

V - SITUAÇÃO ACTUAL DO BEM

Estado de Construção:

NÃO INICIADO ▼

Estado de Conservação:

Descrição dos Trabalhos:

Trabalhos Realizados: Construção

Obras (Restauro / Ampliação)

Ocupação:

DEVOLUTO ▼

Identificação do Arrendatário do Imóvel

Fonte

Data

Idade (ano):

Do Prédio

Do Restauro



VI - PROCESSO CAMARÁRIO

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

VII - ÁREAS

Terreno (At) :		Implantação (Ai) :	
Coberta (Ac) :		Logradouro (Al) :	
Bruta (Ab) :		Terreno/Parc Ocup /CMB):	540 m2
ACESSÓRIAS			
Lote F (Ed. Comercial):	353 m2	-	
Restante Lote F (EV3)	709 m2	-	
-		Diversos :	Logradouro

VIII - CÁLCULO DE VALORES

☒ 1 . Método Comparativo - P.V.T.

Terreno/Parc Ocup /CMB):	540 m2	X	351,85	€ / m2	=	190 000,00 €
Lote F (Ed. Comercial):	353 m2	X	250,00	€ / m2	=	88 250,00 €
Restante Lote F (EV3)	709 m2	X	51,79	€ / m2	=	36 719,11 €
-				€ / m2	=	
-				€ / m2	=	
-				€ / m2	=	
Diversos :	Logradouro			€ / m2	=	
P.V.T. =						314 969,11 €

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

		(Potencial)	
		Renda mensal - rb	
Terreno/Parc Ocup /CMB):		€ / m2	=
Lote F (Ed. Comercial):		€ / m2	=
Restante Lote F (EV3)		€ / m2	=
-		€ / m2	=
-		€ / m2	=
-		€ / 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

Terreno/Parc Ocup /CMB):	540 m2	X		€/ m2	=	
Lote F (Ed. Comercial):	353 m2	X		€/ m2	=	
Restante Lote F (EV3)	709 m2	X		€/ m2	=	
-				€/ m2	=	
-				€/ m2	=	
-				€/ 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

Terreno/Parc Ocup /CMB):	540 m2	X		€/ m2	=	
Lote F (Ed. Comercial):				€/ m2	=	
Restante Lote F (EV3)				€/ m2	=	
-				€/ m2	=	
-				€/ m2	=	
-				€/ 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- Não foram facultadas plantas e/ou outros elementos que permitissem aferir as áreas do terreno em análise. As áreas foram retiradas da avaliação anterior facultada pela C. M. de Braga
- 3- Foi efectuada uma análise considerando os valores potenciais de venda estimados a partir da prospecção anexa.
- 4- Positivo: Boas acessibilidades; Localização central; Próximo de comércio/serviços; Zona adjacente à ciclovia do Rio Este; Negativo: -
- 5- A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos.
- 6- Mercado local actual com procura e oferta identificada e períodos de exposição ao mercado normais entre 6 a 7-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 estimada uma capacidade construtiva que contempla a adaptação do imóvel ao uso de habitacional (Parcela Ocupada pela CM de Braga) e de comércio (Restante área do Lote F para construção de edifício comercial com 353,0m2 e parte para zonas verdes com 709,0m2) que traduz a utilização que este poderá ter num aproveitamento económico normal e previsto no Alvara de Loteamento nº31/93 e no PDM em vigor. Para o efeito consideraram-se as áreas constantes nos quadros em anexo (DCF).**
- 9- A avaliação fica condicionada à aprovação dos pressupostos assumidos nos DCF junto da Câmara Municipal de Braga.
- 10 - A avaliação foi efectuada no pressuposto de este se encontrar livre e disponível.

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 =	315 000,00 €
Valor de Mercado do Bem após obras	Vf =	1 734 175,00 €
V.S. x	€/ m2 =	
Índice Venda Global (Valor m2 do Terreno)	Iv =	

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: -

Visita: -

Término / Entrega (*): 27/fev/25

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

X - CONDICIONALISMOS

Data	Código	Condicionalismos	Resolvido
27/fev/25	13	CADERNETA PREDIAL	SIM
27/fev/25	15	CERTIDÃO DE TEOR	NÃO
27/fev/25	18	APRESENTAÇÃO DE VIABILIDADE CONSTRUTIVA DA RESPECTIVA AUTARQUIA	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 ótica 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 Rendimentos, 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.

Comércio (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.



QUADRO DE PROSPECÇÃO - HABITAÇÃO - VENDAS - Nº Proposta: B05_1.02_2025																									
Tipo de Valor VT / VP	VALOR GLOBAL (€)	DATA PROSPECÇÃO	TIPO DE IMÓVEL / 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 Ábp)	N/A	IDADE (ano de obras)	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	188 900 €	2025-02-25	F	T2	95	0,35		-	0,20	8	2 963 €	0,15		-	G	1	10 000 €	178 900 €	1 852 €/Ab	-	1996	Razoável	mm zona, Lomar e Arcos	Remax	Apartamento com varanda e garagem ind. (Acabamentos inferiores);
VP	195 900 €	2025-02-25	F	T3	122	0,35		-	0,20	10	2 998 €	0,15		-	G	1	10 000 €	185 900 €	1 499 €/Ab	-	1995	Razoável	Ponte Pedrinha, Lomar e Arcos	Remax	Apartamento com varanda e garagem ind. (Acabamentos inferiores);
VP	345 000 €	2025-02-25	F	T3	135	0,35		-	0,20	15	7 283 €	0,15		-	G	1	10 000 €	335 000 €	2 428 €/Ab	-	2025	Muito Bom	Rua Nova da Estação, Maximinos;	Particular	Apartamento com varanda e garagem ind. (Acabamentos superiores);
VP	350 000 €	2025-02-25	F	T3	130	0,35		-	0,20	15	7 669 €	0,15		-	G	1	10 000 €	340 000 €	2 556 €/Ab	-	2025	Muito Bom	Celeirós	Vínculo Iónico	Apartamento com varanda e garagem ind. (Acabamentos superiores);
VP	340 000 €	2025-02-25	F	T3	125	0,35		-	0,20	15	7 734 €	0,15		-	G	1	10 000 €	330 000 €	2 578 €/Ab	-	2025	Muito Bom	Av. Orfãos S. Caetano, Maximinos	Brana	Apartamento com varanda e garagem ind. (Acabamentos superiores);
VP	292 000 €	2025-02-25	F	T2	105	0,30		-	0,20	5	2 660 €	0,15		-	G	1	10 000 €	282 000 €	2 660 €/Ab	-	2025	Muito Bom	Rua das Portas, Maximinos	Brana	Apartamento com varanda e garagem ind. (Acabamentos superiores);

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)

Código de Verificação: 9W6GPKW3GHZDJ3YMWXKJF75ZS
Verificação: <https://braga.balcasaletronico.pt/>
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona |Página 13 / 40



Médias por Tipologia(amstras não homogeneizadas / Estac./Garag. excluidos da Iv priv)				
Tipol.	n.º fogos	Iv priv	Apriv	Preço/un.
T4	0 un.			
T3	4 un.	2 265 €/m²	128 m²	307 725 €/un.

QUADRO DE PROSPECÇÃO - COMÉRCIO - VENDAS - Nº Proposta: B05_1.02_2025																	
Tipo de Valor VT / VP	VALOR GLOBAL (€)	DATA PROSPECÇÃO	USO - COMERCIO	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	100 000 €	2025-02-25	Com	75			-				100 000 €	1 333 €/m²	1995	Razoável	Lomar/Arcos	Grupo Mérito	r/chão; c/ montra ampla e inst. sanitária;
VP	220 000 €	2025-02-25	Com	175			-				220 000 €	1 257 €/m²	1994	Razoável	(Maximinos, Sé e Cidade)	Remax	r/chão; c/ montra ampla e inst. sanitária;
VP	380 000 €	2025-02-25	Com	240			-				380 000 €	1 583 €/m²	1990	Razoável	Estação - (Maximinos, Sé e Cidade)	Remax	r/chão; c/ montra ampla e inst. sanitária;
VP	330 000 €	2025-02-25	Com	235			-				330 000 €	1 404 €/m²		Razoável	Rua do Caires, (Maximinos, Sé e Cidade)	Zome	r/chão; c/ montra ampla e inst. sanitária;
VP	190 000 €	2025-02-25	Com	150			-				190 000 €	1 267 €/m²		Razoável	Rua Fernando Namora, (Maximinos, Sé e Cidade)	Qualisá	r/chão; c/ montra ampla e inst. sanitária;
							-				- €	-		PS	Publico		

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)

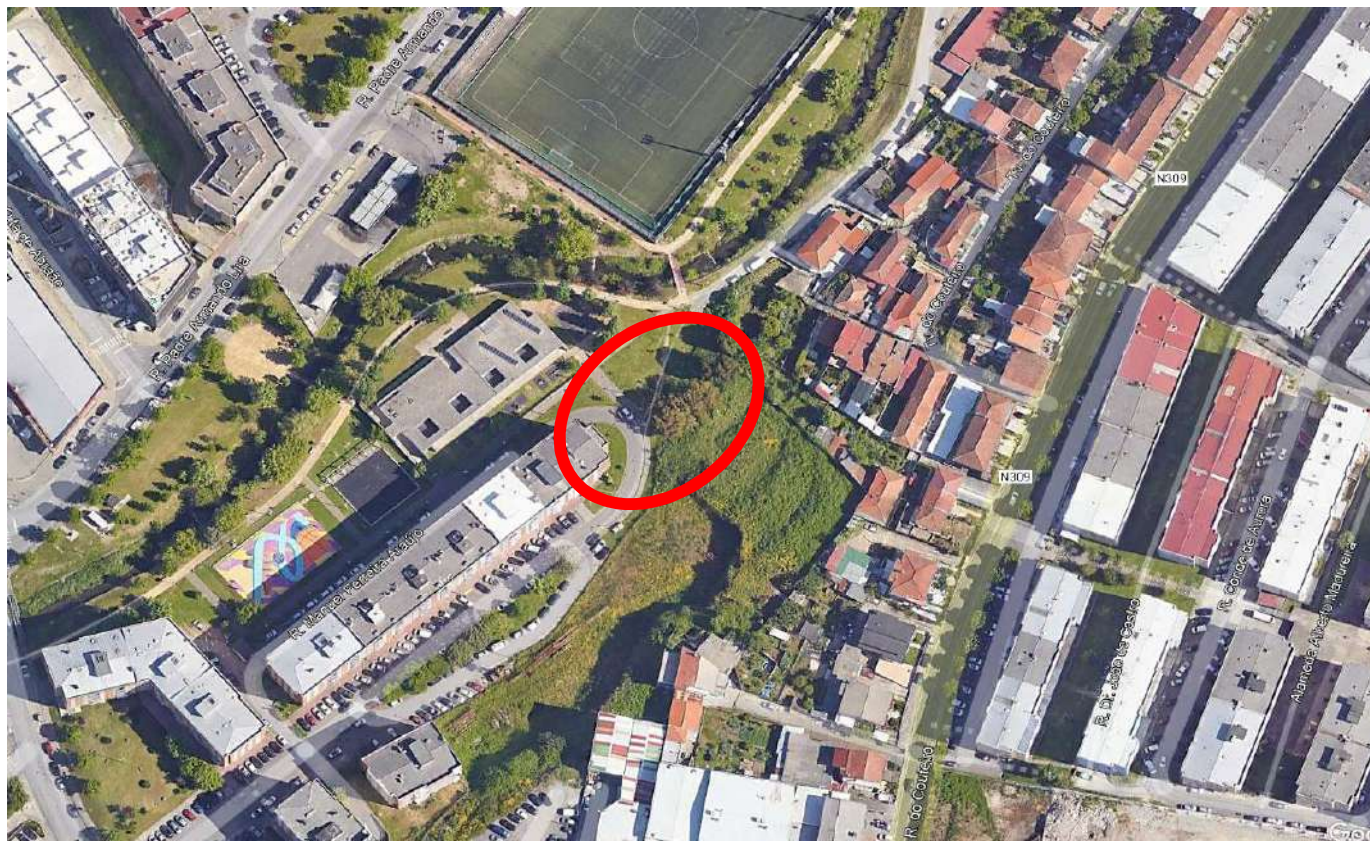
Médias por Tipologia (amostras não homogeneizadas / lv priv inclui áreas pond.)				
Tipol.	Un.	lv priv	Aútil	Preço/un.
VENDAS	Com	5 un.	1 369 €/m²	175 m² 244 000 €/un.



Código de Verificação: 9W6GPKW3YCHD13YK
Verificação: <https://braga.balcãoeletronico.pt>
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico

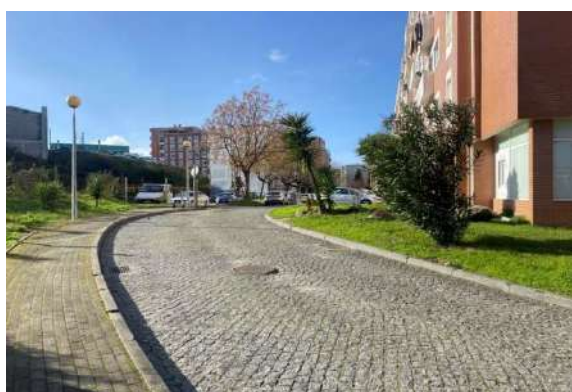
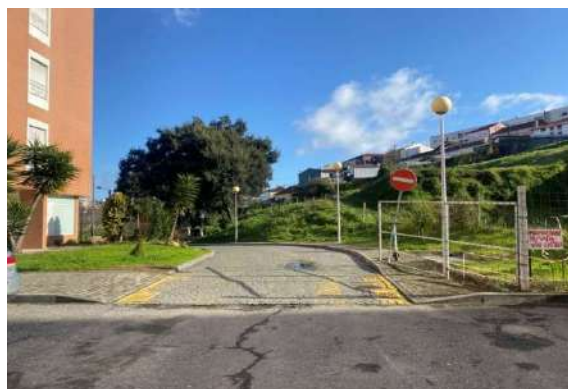
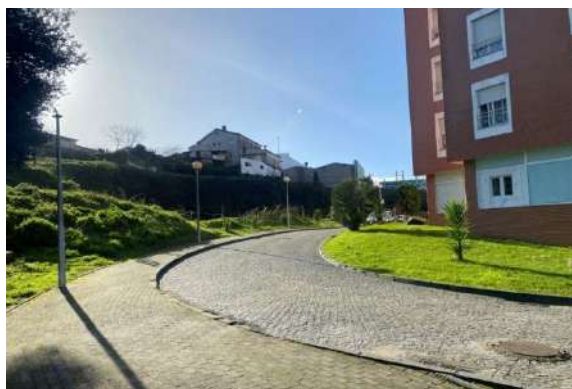
MATERIAL FOTOGRÁFICO / PLANTAS / DOCUMENTOS

Nº Proposta:	B05_1.02_2025	
Ciente:	Câmara Municipal de Braga	Vistoria nº: 1
Titular:	-	
		Data vistoria: 27/fev/25



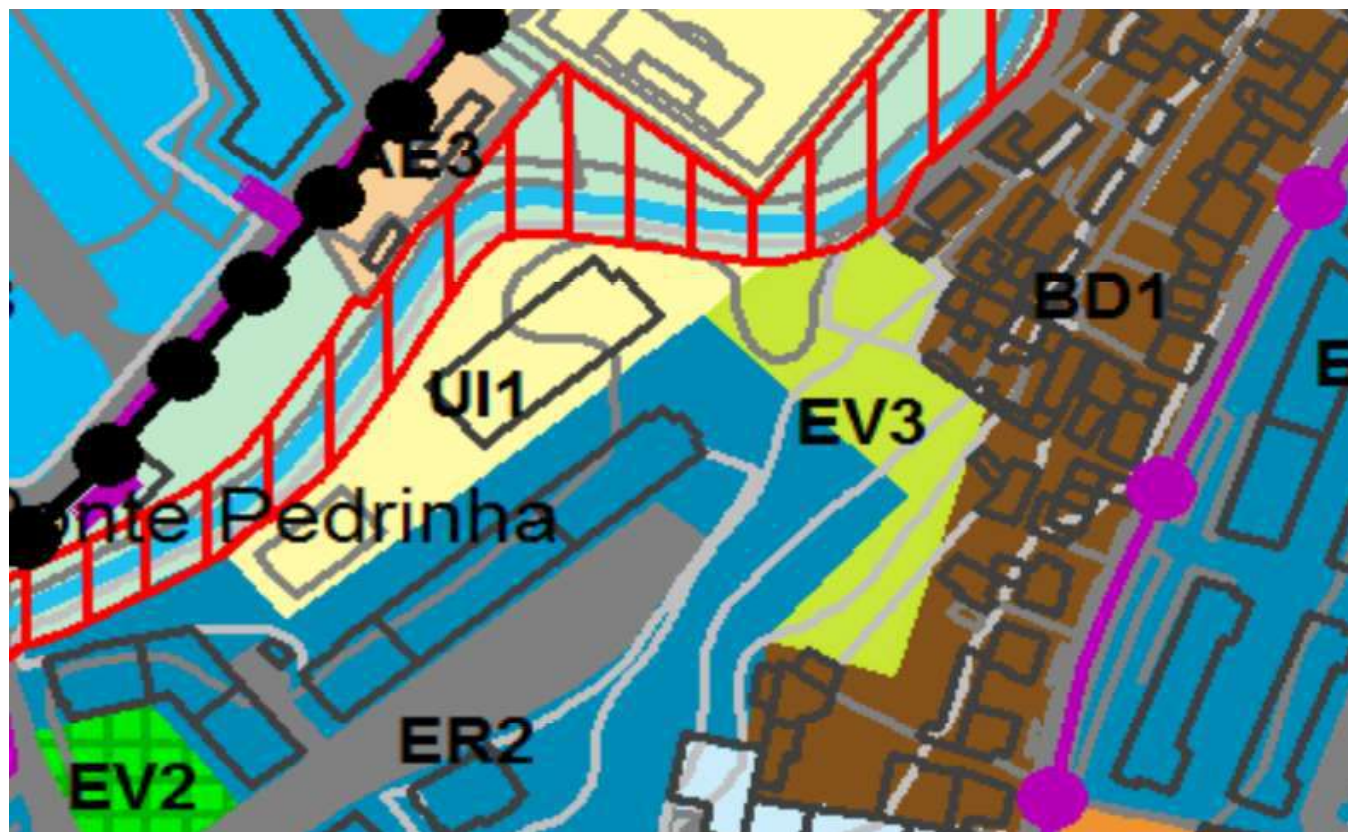
MATERIAL FOTOGRÁFICO / PLANTAS / DOCUMENTOS

Nº Proposta:	B05_1.02_2025	
Ciente:	Câmara Municipal de Braga	Vistoria nº: 1
Titular:	-	
		Data vistoria: 27/fev/25

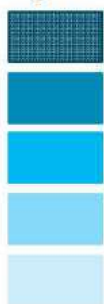


MATERIAL FOTOGRÁFICO / PLANTAS / DOCUMENTOS

Nº Proposta:	B05_1.02_2025	
Ciente:	Câmara Municipal de Braga	Vistoria nº: 1
Titular:	-	
		Data vistoria: 27/fev/25



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

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



MATERIAL FOTOGRÁFICO / PLANTAS / DOCUMENTOS

Nº Proposta:	B05_1.02_2025	
Ciente:	Câmara Municipal de Braga	Vistoria nº: 1
Titular:	-	
		Data vistoria: 27/fev/25

2- ER2

a) Correspondem a áreas existentes ou propostas predominantemente residenciais com as seguintes características:

- i) O uso dominante é o habitacional;
- ii) A tipologia dominante é a habitação plurifamiliar, admitindo -se outras em situações de colmatção ou continuidade urbana desde que estejam enquadradas urbanisticamente com a envolvente imediata (quarteirão);
- iii) Consideram-se como usos complementares ao residencial, nesta subcategoria de espaço: as atividades económicas (comércio, serviços), turismo e equipamentos;
- iv) Admitem-se, ainda, como uso complementar os (estabelecimentos industriais previstos no Anexo V deste regulamento) desde que verifique a inexistência de impacte relevante no equilíbrio urbano e ambiental e não sejam suscetíveis de gerar condições de incompatibilidade de acordo com o Artigo 11.º e desde que estejam enquadradas urbanisticamente com a envolvente imediata (quarteirão).

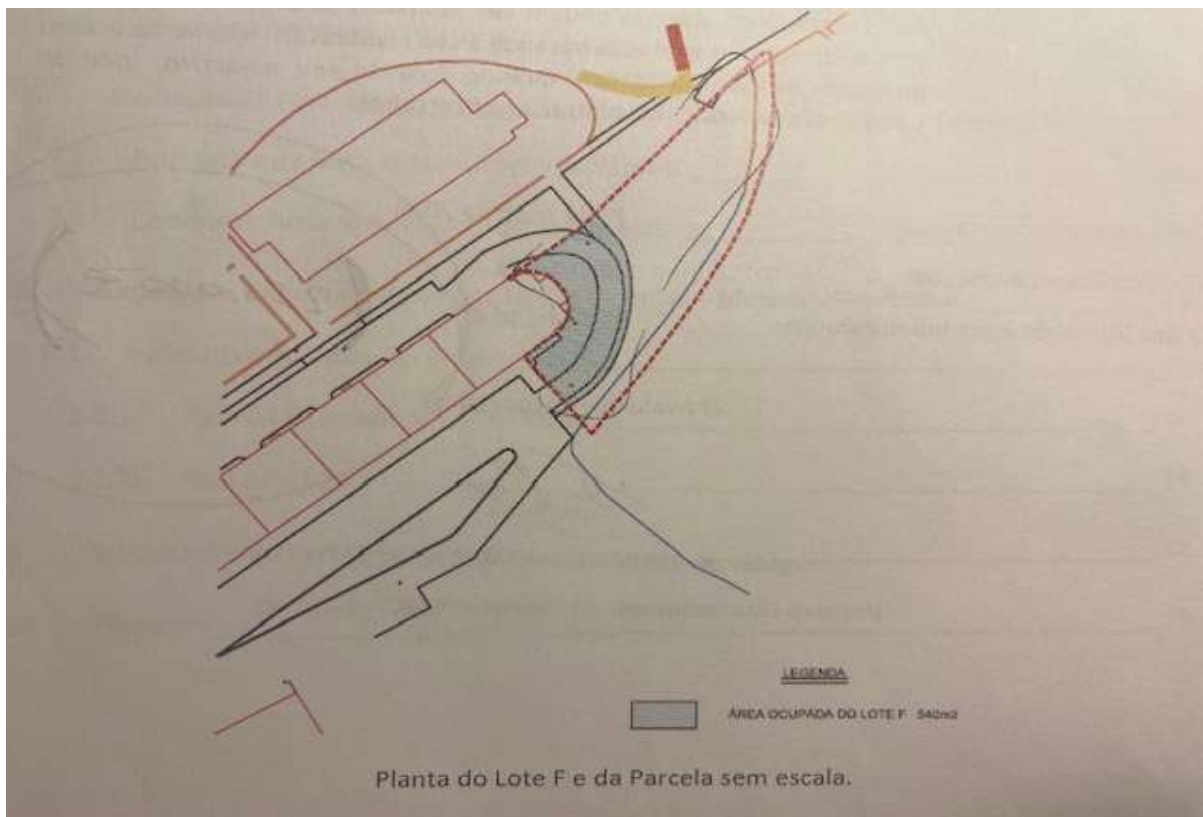
b) Aplica-se a esta subcategoria de espaço os seguintes parâmetros urbanísticos:

- i) O índice de utilização máximo é 1.4 m²/m², sendo que acima da cota de soleira só é admitido o índice máximo de 1 m²/m²;
- ii) No caso dos usos complementares ou compatíveis dos usos dominantes, quando estes representam mais do que 50 % do total da área de construção, pode não se admitir o índice de utilização máximo definido na subalínea anterior por questões de enquadramento urbanístico (designadamente volumetria e alinhamento da altura das edificações) aplicando-se um índice inferior;
- iii) Nos casos previstos na subalínea anterior o índice de impermeabilização máximo é de 60 %;
- iv) Exceciona-se das duas subalíneas anteriores os casos de gaveto, desde que justificados por razões de enquadramento urbanístico;
- v) O número de pisos admissível nas edificações, acima da cota de soleira, deve ser entre os 6 pisos e os 8 pisos;
- vi) Quando o pé-direito for superior a 5 m, o índice de utilização máximo admissível é 1 m²/m² (aplicável às áreas de construção acima e abaixo da cota de soleira);
- vii) Exceciona-se da subalínea anterior os casos relativos ao piso 1 dos edifícios mistos quando destinados a comércio ou serviços;
- viii) O índice de impermeabilização máximo admitido é: 70 %;
- ix) Nesta subcategoria, admitem-se, no caso do uso habitacional, excecionalmente, alturas das edificações distintas das alturas mínimas e máximas definidas na subalínea v, bem como, índices de utilização distintos dos definidos na subalínea i, desta alínea, em situações de colmatção e continuidade urbana, mantendo o recuo, o n.º de pisos acima da cota de soleira, altura das edificações e volumetrias dominantes ao longo do arruamento do quarteirão, no qual o prédio em causa se insere, não servindo de referência a existência pontual de edifícios que não se integram no conjunto.



MATERIAL FOTOGRÁFICO / PLANTAS / DOCUMENTOS

Nº Proposta:	B05_1.02_2025	
Ciente:	Câmara Municipal de Braga	Vistoria nº: 1
Titular:	-	
		Data vistoria: 27/fev/25



MATERIAL FOTOGRÁFICO / PLANTAS / DOCUMENTOS

Nº Proposta: **B05_1.02_2025**

Ciente: **Câmara Municipal de Braga** Vistoria nº: **1**

Titular: **-**

Data vistoria: **27/fev/25**



Extracto da Planta do Alvará de Loteamento 31/93 sem escala.

Terreno descrito na Conservatória do Registo Predial com o nº 139 e inscrito na Matriz Predial Rústica com o nº 19 e na Matriz Predial Urbana com o nº 4 e 5.

Área total do terreno a lotear..... 26 420,0 m²

Área total dos lotes 2 539,0 m²

— Área sobrante 232,0 m²

— Área a ceder para equipamento 6 413,5 m²

Área a integrar no domínio público 13 237,0 m²

— Área prevista para armazéns e estacionamento 4 458,0 m²

— Área prevista para passeios 2 733,0 m²

— Área prevista para zonas verdes 4 045,0 m²

Nº	Local	Área	Comer.	Habit.	Nº de Pólos	DISPO	Notas	Observações	Outro	Observações
A1	248,0	389,0	339,5	1340,0	18	10/10/78	Equip.	Área F	D. Público	10
A2	248,0	249,0	203,0	1200,0	15	10/10/78	Equip.	A1	D. Público	10
A3	248,0	249,0	203,0	1200,0	15	10/10/78	Equip.	A2	D. Público	10
A4	248,0	249,0	203,0	1200,0	15	10/10/78	Equip.	A3	D. Público	10
A5	248,0	249,0	203,0	1200,0	15	10/10/78	Equip.	A4	D. Público	10
A6	248,0	249,0	203,0	1200,0	15	10/10/78	Equip.	A5	D. Público	10
B	222,0	822,0	822,0	1812,0	10	10/10/78	Equip.	A6	D. Público	10
C1	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A7	D. Público	10
C2	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A8	D. Público	10
C3	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A9	D. Público	10
C4	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A10	D. Público	10
C5	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A11	D. Público	10
C6	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A12	D. Público	10
C7	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A13	D. Público	10
C8	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A14	D. Público	10
C9	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A15	D. Público	10
C10	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A16	D. Público	10
C11	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A17	D. Público	10
C12	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A18	D. Público	10
C13	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A19	D. Público	10
C14	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A20	D. Público	10
C15	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A21	D. Público	10
C16	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A22	D. Público	10
C17	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A23	D. Público	10
C18	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A24	D. Público	10
C19	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A25	D. Público	10
C20	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A26	D. Público	10
C21	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A27	D. Público	10
C22	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A28	D. Público	10
C23	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A29	D. Público	10
C24	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A30	D. Público	10
C25	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A31	D. Público	10
C26	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A32	D. Público	10
C27	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A33	D. Público	10
C28	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A34	D. Público	10
C29	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A35	D. Público	10
C30	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A36	D. Público	10
C31	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A37	D. Público	10
C32	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A38	D. Público	10
C33	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A39	D. Público	10
C34	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A40	D. Público	10
C35	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A41	D. Público	10
C36	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A42	D. Público	10
C37	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A43	D. Público	10
C38	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A44	D. Público	10
C39	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A45	D. Público	10
C40	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A46	D. Público	10
C41	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A47	D. Público	10
C42	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A48	D. Público	10
C43	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A49	D. Público	10
C44	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A50	D. Público	10
C45	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A51	D. Público	10
C46	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A52	D. Público	10
C47	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A53	D. Público	10
C48	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A54	D. Público	10
C49	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A55	D. Público	10
C50	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A56	D. Público	10
C51	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A57	D. Público	10
C52	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A58	D. Público	10
C53	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A59	D. Público	10
C54	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A60	D. Público	10
C55	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A61	D. Público	10
C56	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A62	D. Público	10
C57	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A63	D. Público	10
C58	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A64	D. Público	10
C59	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A65	D. Público	10
C60	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A66	D. Público	10
C61	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A67	D. Público	10
C62	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A68	D. Público	10
C63	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A69	D. Público	10
C64	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A70	D. Público	10
C65	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A71	D. Público	10
C66	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A72	D. Público	10
C67	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A73	D. Público	10
C68	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A74	D. Público	10
C69	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A75	D. Público	10
C70	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A76	D. Público	10
C71	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A77	D. Público	10
C72	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A78	D. Público	10
C73	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A79	D. Público	10
C74	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A80	D. Público	10
C75	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A81	D. Público	10
C76	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A82	D. Público	10
C77	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A83	D. Público	10
C78	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A84	D. Público	10
C79	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A85	D. Público	10
C80	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A86	D. Público	10
C81	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A87	D. Público	10
C82	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A88	D. Público	10
C83	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A89	D. Público	10
C84	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A90	D. Público	10
C85	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A91	D. Público	10
C86	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A92	D. Público	10
C87	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A93	D. Público	10
C88	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A94	D. Público	10
C89	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A95	D. Público	10
C90	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A96	D. Público	10
C91	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A97	D. Público	10
C92	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A98	D. Público	10
C93	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A99	D. Público	10
C94	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A100	D. Público	10
C95	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A101	D. Público	10
C96	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A102	D. Público	10
C97	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A103	D. Público	10
C98	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A104	D. Público	10
C99	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A105	D. Público	10
C100	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A106	D. Público	10
C101	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A107	D. Público	10
C102	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A108	D. Público	10
C103	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A109	D. Público	10
C104	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A110	D. Público	10
C105	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A111	D. Público	10
C106	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A112	D. Público	10
C107	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A113	D. Público	10
C108	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A114	D. Público	10
C109	245,0	245,0	245,0	1725,0	16	10/10/78	Equip.	A115	D. Público	

Nº Proposta: **B05_1.02_2025** 0 0
 Ciente: **Câmara Municipal de Braga** Vistoria nº: **1**
 Titular: **-**
 Data vistoria: **27/fev/25**

Anexo I - Desenvolvimento Urbanístico da Propriedade

(Valores em Euros)

Terreno para construção Parcela Ocupada pela C. M. de Braga	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	540											
DEMOLIÇÕES								0	0%	0		
(Frações de habitação)												
Área de garagens - Caves	110		110				375	41 250	0%	41 250	600	66 000
Área de Habitação - Pisos superiores (4 - T3)	540		540				1 300	702 000	0%	702 000	2 125	1 147 500
TOTAL	650	0	650	0	0			743 250		743 250		1 213 500



Código de Verificação: 9W6GPKW3YGD18YVWKKJF76ZS
 Verificação: <https://braga.balcaoalegatico.pt/>
 Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestão

Nº Proposta:

B05_1.02_2025

0

0

Ciente:

Câmara Municipal de Braga

Vistoria nº:

1

Titular:

-

Data vistoria:

27/fev/25

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				30%	40%	30%								100%
Construção			90%	10%										100%
Projectos														
Custos														
Construção			0 €	222 975 €	297 300 €	222 975 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	743 250 €
Taxas	4,00%	28 346 €	29 730 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	29 730 €
Projectos	5,00%	35 268 €	33 446 €	3 716 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	37 163 €
Fiscalização/Gestão/Imprevistos	3,00%	19 340 €	0 €	6 689 €	8 919 €	6 689 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	22 297 €
C c/ IVA incl. (CD+CI)														832 440 €
Promoção/comercialização/publicidade	6,15%	61 045 €	0 €	7 463 €	11 195 €	22 389 €	22 389 €	11 195 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	74 631 €
Total dos custos		788 675 €	63 176 €	240 843 €	317 414 €	252 053 €	22 389 €	11 195 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	907 071 €
Faseamento - Receitas														
(Frações de habitação	992 587 €			10%	15%	30%	30%	15%						100%
Total de Receitas	992 587 €		0 €	121 350 €	182 025 €	364 050 €	364 050 €	182 025 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 213 500 €
FLUXO DO PROJECTO	203 900 €		-63 176 €	-119 493 €	-135 389 €	111 997 €	341 661 €	170 830 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	306 430 €
VALOR ACTUAL LIQUIDO	204 000 €													
VALOR DO TERRENO	190 000 €													

Taxa anual adoptada :

10,00%

Cálculo taxa de atualização :

prémio s/ risco

0,00%

OT Portuguesas a 10 anos - média 2020 a 2022

Taxa semestral adoptada :

4,88%

T = (1+Ts) x (1+Tr) -1

prémio de risco

8,00%



Código de Verificação: 9W6GPKVW3C38754S
Verificação: https://braga.bm.pt/braga/verificacao
Documento assinado eletronicamente na plataforma eSPublic

Nº Proposta: **B05_1.02_2025** 0 0
 Ciente: **Câmara Municipal de Braga** Vistoria nº: **1**
 Titular: **-**
 Data vistoria: **27/fev/25**

Anexo I - Desenvolvimento Urbanístico da Propriedade

(Valores em Euros)

Terreno para construção <u>Restante área do Lote F1</u>	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	353											
DEMOLIÇÕES								0	0%	0		
(Frações de serviços)												
Área de Comércio/Serviços	353		353				900	317 700	0%	317 700	1 475	520 675
TOTAL	353	0	353	0	0			317 700		317 700		520 675



Código de Verificação: 9W6GPKW3YGD18YVWKKJF76ZS
 Verificação: <https://braga.balcaoalegacao.pt/>
 Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | p. 24

Nº Proposta:

B05_1.02_2025

0

0

Ciente:

Câmara Municipal de Braga

Vistoria nº:

1

Titular:

-

Data vistoria:

27/fev/25

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				35%	40%	25%								100%
Construção														100%
Projectos			90%	10%										100%
Custos														
Construção			0 €	111 195 €	127 080 €	79 425 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	317 700 €
Taxas			4,00%	12 117 €	12 708 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	12 708 €
Projectos			5,00%	15 075 €	14 297 €	1 589 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	15 885 €
Fiscalização/Gestão/Imprevistos			3,00%	8 306 €	0 €	3 336 €	3 812 €	2 383 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	9 531 €
C c/ IVA incl. (CD+CI)			12,00%											355 824 €
Promoção/comercialização/publicidade			6,15%	26 728 €	0 €	3 202 €	0 €	28 819 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	32 021 €
Total dos custos			339 104 €	27 005 €	119 322 €	130 892 €	110 627 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	387 845 €
Faseamento - Receitas														
(Frações de serviços)			434 614 €											
Total de Receitas			434 614 €	0 €	52 068 €	0 €	468 608 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	520 676 €
FLUXO DO PROJECTO			95 500 €	-27 005 €	-67 254 €	-130 892 €	357 981 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	132 831 €
VALOR ACTUAL LIQUIDO			96 000 €											
VALOR DO TERRENO			89 000 €											

Taxa anual adoptada :

10,00%

Cálculo taxa de atualização :

prémio s/ risco

0,00%

OT Portuguesas a 10 anos - média 2020 a 2022

Taxa semestral adoptada :

4,88%

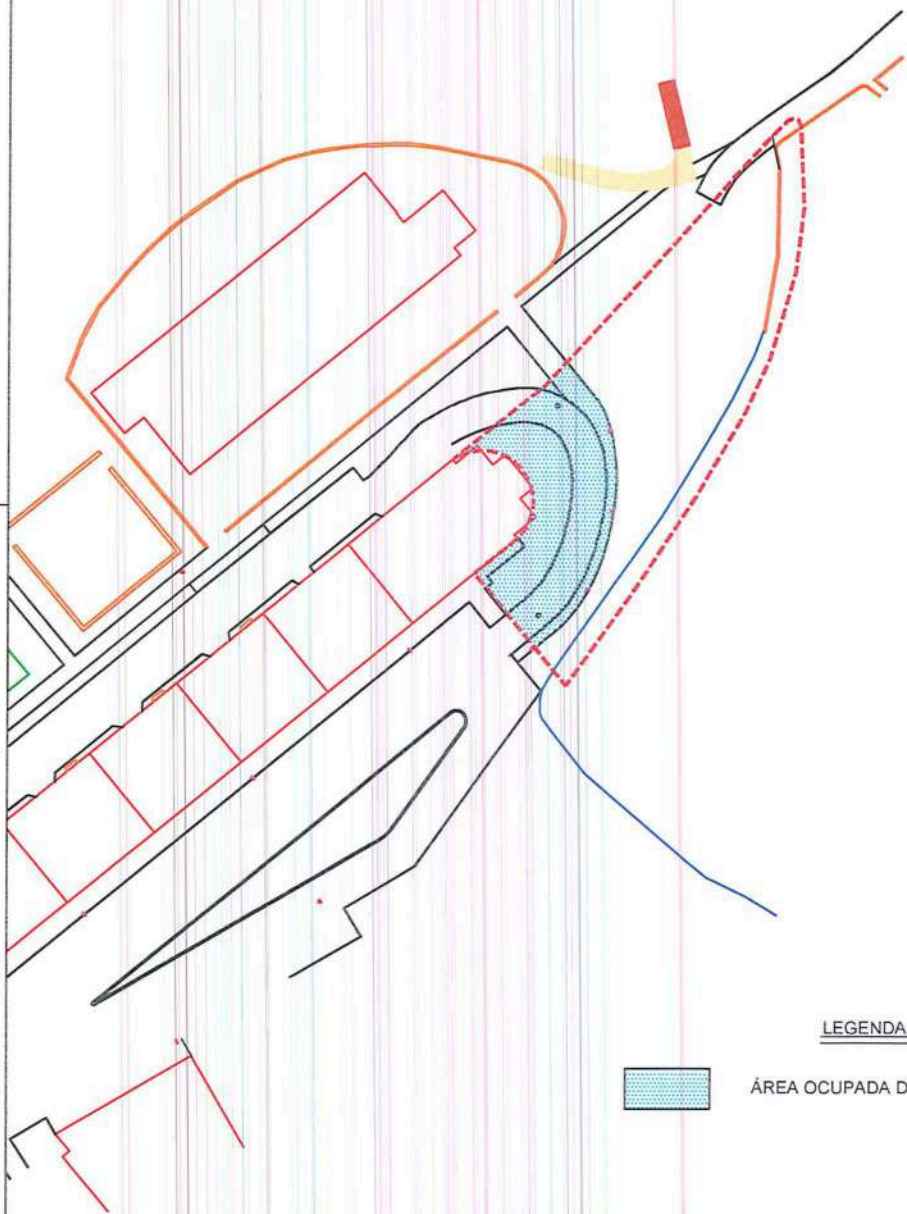
T = (1+Ts) x (1+Tr) -1

prémio de risco

8,00%




Código de Verificação: 9W6GPKVW03C84775ZS
Verificação: <https://braga.balcaoaberto.pt>
Documento assinado eletronicamente na plataforma eSPublic



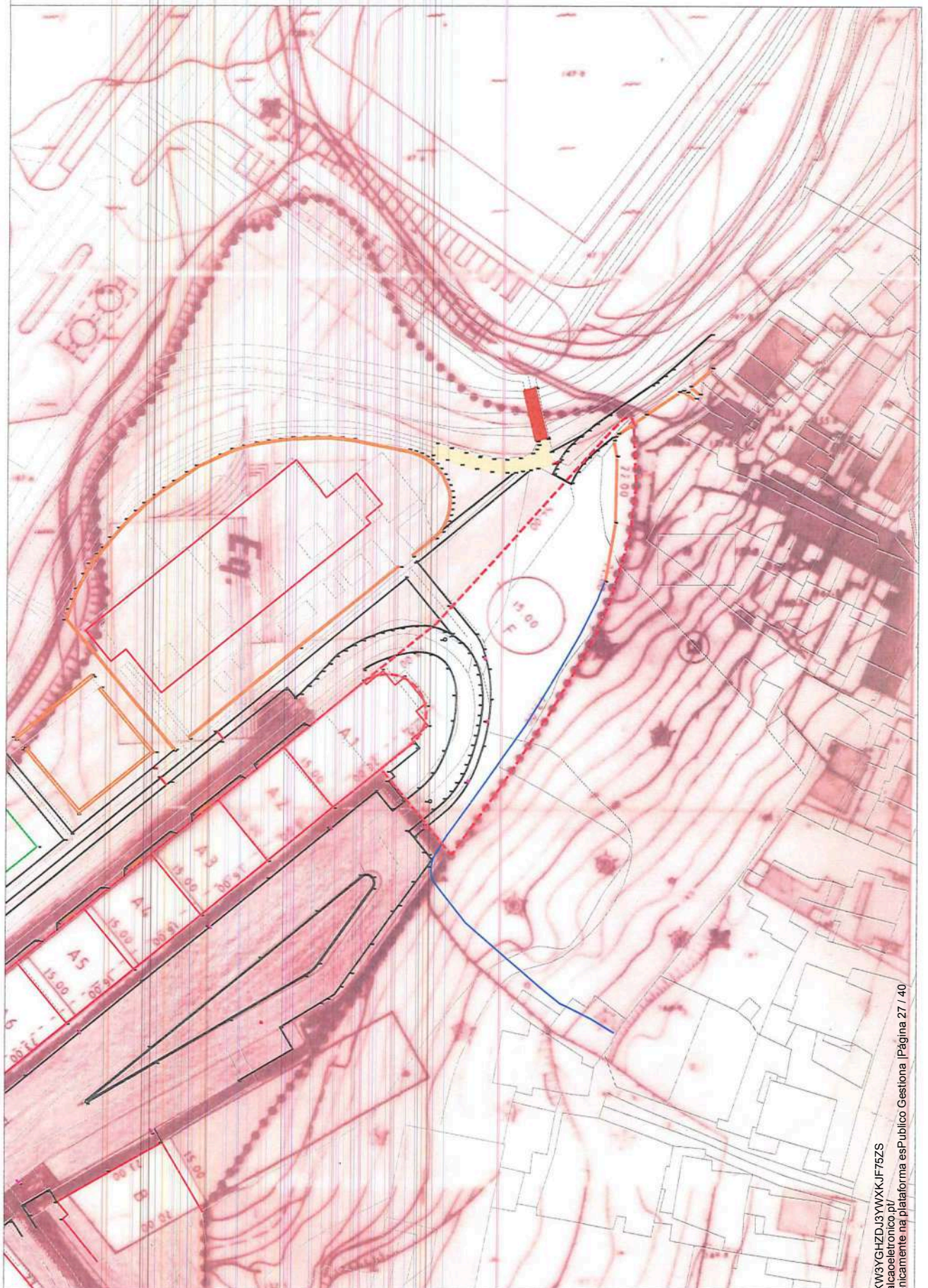
LEGENDA




ÁREA OCUPADA DO LOTE F 540m²

D E P M - DIVISÃO DE ESTUDOS E PROJETOS MUNICIPAIS			
 BRAGA Município	Topógrafo	Localização:	Levantamento Topográfico RUA MANUEL FERREIRA DE ARAÚJO - LOMAR
	Novembro 2023		TOPOGRAFIA ESC 1/1000





--- Limite do Lote F de acordo com a Planta Síntese do Alvará n.º 31/1993

D E P M - DIVISÃO DE ESTUDOS E PROJETOS MUNICIPAIS			
		PROJ.	Alvará de Loteamento n.º 31/1993 - Lote F
	DES.	Helena Coelho	Rua Manuel Ferreira de Araújo - Lomar - U. F. de Lomar e Arcos - Concelho de Braga
	DATA	NOVEMBRO 2023	Planta de Sobreposição - Planta de Síntese do AL 31/1993
			00 REVISÃO
			LOCALIZ.
			ESC.





--- Limite do Lote F de acordo com a Planta Síntese do Alvará n.º 31/1993

D E P M - DIVISÃO DE ESTUDOS E PROJETOS MUNICIPAIS



		PROJ.
	Helena Coelho	DES.
NOVEMBRO	2023	DATA

Alvará de Loteamento n.º 31/1993 - Lote F
Rua Manuel Ferreira de Araújo - Lomar - U. F. de Lomar e Arcos - Concelho de Braga
Planta de Sobreposição - Ortofotomapa 070-1

00	REVISÃO
LOCALIZA	
ESC.	



Código de Verificação: 9W6GP KW3YGHZDJ3YVXKJF75ZS
Verificação: <https://braga.balcadigital.pt/>
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 28 / 40

DE
BRAGA

ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº. 31/93

-----ENGENHEIRO FRANCISCO SOARES MESQUITA MACHADO, Presidente da
Câmara Municipal de Braga:-----

-----1. No uso da competência que me confere o artº. 87º., do
D.L. nº. 100/84, de 29 de Março e de harmonia com o disposto no
nº. 1, do artº. 47º. do D.L. nº. 400/84, de 31 de Dezembro, é
emitido o alvará de loteamento nº. 31/93, (na forma de processo
ordinário), em nome de - SOCEIBRAGA - SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES
E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DE BRAGA, LIMITADA, pessoa colec-
tiva nº. 502 615 265, com sede na Avenida Imaculada Conceição,
nº. 756, desta cidade; CONSTANTINO AUGUSTO AFONSO, contribuinte
fiscal nº. 808 358 456, natural da freguesia de Parada do Monte,
concelho de Melgaço, casado com Rosa da Conceição Pires sob o
regime de comunhão geral de bens, residentes no Lugar da Senho-
ra da Graça, freguesia de Aveleda, deste concelho; ANTÓNIO SÁ
SERINO, contribuinte fiscal nº. 800 903 625, natural da fregue-
sia de Tebosa, deste concelho, casado com Maria da Adoração Gon-
çalves Névoa sob o regime de comunhão de adquiridos, residentes
na Rua dos Barbosas, nº. 205, Braga, através do qual é licencia-
do o loteamento e as respectivas obras de urbanização que inci-
dem sobre parte do prédio misto, denominado "Quinta do Coutei-
ro", sito no Lugar da Ponte Pedrinha, da freguesia de Lomar, d-
crito na Conservatória do Registo Predial de Braga, sob o nº.
139 e inscrito na matriz urbana nos artigos 4º. e 5º. e na ma-
triz rústica no artigo 7º.-----



-----2. O loteamento e os projectos definitivos das obras de urbanização, aprovados, por despacho de 93/05/31, praticado no uso de poderes delegados em reunião de 90/07/26, apresentam, de acordo com a planta anexa ao presente alvará, as seguintes características:-----

-----2.1. A área total a lotear é de 26 389,50 m², dos quais 19 750,50 m² são para integração no domínio público municipal.---

-----2.2. É autorizada a constituição de 17 lotes de terreno, de signados de A1 a A6, B, C1 a C3, D1 a D5, E e F, destinando-se: O lote B a edifício isolado de 6 pisos (1 de garagem e 5 de habitação colectiva); O lote F a edifício isolado de 2 pisos de comércio; O lote E a edifício isolado com 7 pisos (1 de garagem, 1 de comércio e 5 de habitação colectiva); O lote D4 a edifício, em banda, com 7 pisos distribuindo-se estes pisos, numa área de 75 m², (assinalada na planta anexa), com 2 pisos de comércio, 4 de habitação colectiva e 1 de garagem e a restante área tem 1 piso de garagem, 1 de comércio e 5 de habitação colectiva; Os restantes lotes a edificar em banda, com 7 pisos (1 de comércio, 1 de garagem e 5 de habitação colectiva), possuindo um número total 200 fogos, sendo todos eles a desanexarem do prédio acima identificado e individualizados do seguinte modo:-----

-----a) LOTE A1 - com a área de 388 m², a confrontar do Norte com Equipamento, do Sul com domínio público, do Nascente com lote F e do Poente com Lote A2;-----

-----b) LOTE A2 - com a área de 240 m², a confrontar do Norte



DE
BRAGA

com Equipamento, do Sul com domínio público, do Nascente com lote A1 e do Poente com lote A3;-----

-----c) LOTE A3 - com a área de 240 m², a confrontar do Norte com Equipamento, do Sul com domínio público, do Nascente com lote A2 e do Poente com lote A4;-----

-----d) LOTE A4 - com a área de 240 m², a confrontar do Norte com Equipamento, do Sul com domínio público, do Nascente com lote A3 e do Poente com lote A5;-----

-----e) LOTE A5 - com a área de 240 m², a confrontar do Norte com Equipamento, do Sul com domínio público, do Nascente com lote A4 e do Poente com lote A6;-----

-----f) LOTE A6 - com a área de 345 m², a confrontar do Norte com Equipamento, do Sul e Poente com domínio público e do Nascente com lote A5;-----

-----g) LOTE B - com a área de 322,5 m², a confrontar do Norte, Sul e Poente com domínio público e do Nascente a área sobrance;

-----h) LOTE C1 - com a área de 345 m², a confrontar do Norte com lote C2, do Sul, Nascente e Poente com domínio público;-----

-----h) LOTE C2 - com a área de 366 m², a confrontar do Norte e Nascente com domínio público, do Sul com lote C1 e do Poente com domínio público e lote C3;-----

-----i) LOTE C3 - com a área de 381 m², a confrontar do Norte, Sul e Poente com domínio público e do Nascente com lote C2;-----

-----j) LOTE D1 - com a área de 345 m², a confrontar do Norte, Nascente e Poente com domínio público e do Sul com lote D2;-----



-----l) LOTE D2 - com a área de 240 m², a confrontar do Norte com lote D1, do Sul com lote D3, do Nascente e Poente com domínio público;-----

-----m) LOTE D3 - com a área de 410 m², a confrontar do Norte com lote D2 e domínio público do Sul e Nascente com domínio público e do Poente com domínio público e lote D4;-----

-----n) LOTE D4 - com a área de 240 m², a confrontar do Norte e Sul com domínio público, do Nascente com lote D3 e do Poente com lote D5;-----

-----o) LOTE D5 - com a área de 337,5 m², a confrontar do Norte Sul e Poente com domínio público e do Nascente com lote D4;-----

-----p) LOTE E - com a área de 357 m², a confrontar do Norte, Sul, Nascente e Poente com domínio público;-----

-----q) LOTE F - com a área de 1 602 m², a confrontar do Norte com Equipamento, do Sul e Nascente com Manuel Ferreira da Costa e do Poente com domínio público e lote A1;-----

-----2.3. O pedido de licenciamento mereceu parecer favorável da Comissão de Coordenação da Região Norte (actas nº. 17.1/92 e 23.3/92), do Centro de Saúde de Braga (of. 3 466, de 92/12/18). O terreno em questão situa-se dentro do perímetro urbano definido pelo D.L. 149/74, de 12 de Abril.-----

-----2.4. Foram apresentados projectos para a realização das obras de urbanização a executar pelo loteador, cujos trabalhos são os seguintes:-----

-----a) Rede de electricidade;-----



DE
BRAGA

-----b) Rede de abastecimento de água, águas residuais e plu-
viais;-----

-----c) Pavimentação de baías, passeios, arruamentos, execução
de escadas e eventualmente muros de suporte que vierem a julgar
necessários;-----

-----d) Ajardinamento de zonas verdes.-----

-----2.5. Os referidos projectos mereceram parecer favorável da
Electricidade de Portugal-Empresa Pública e dos Serviços Munici-
palizados de Água e Saneamento, devendo ainda o loteador sujei-
tar-se ao seguinte:-----

-----a) Deverá cumprir com o estipulado nos ofs. 170/SMAS, de
93/03/03 e 659/EDP, de 92/12/11.-----

-----b) A execução dos passeios confrontantes com os lotes é da
responsabilidade dos futuros proprietários.-----

-----3. Com vista a assegurar a boa e regular execução dos tra-
balhos de urbanização foi fixada a caução no valor de 52 500 000
\$00 a efectuar mediante hipoteca dos lotes A1 e A2 a favor do Mu-
nicípio.-----

-----4. Para a conclusão das obras de urbanização é fixado o pra-
zo de 12 meses.-----

-----5. É cedida para integração no domínio público municipal
área total de 19 750,5 m2, a desanexar do prédio acima identif-
cado, constituída pelas seguintes parcelas, as quais ficam aut-
maticamente integradas no mesmo domínio público municipal:-----

-----a) 6 513,50 m2 para equipamento, a confrontar do Norte e



Poente com limite de freguesia e rio Este, do Sul com caminho público e do Nascente com José Magalhães Pereira da Silva;-----

-----b) 4 658 m2 para arruamentos e estacionamento a confrontar do Norte com o lote F e A6 e Equipamento, do Sul com caminho público e lotes C1 e C2 do Nascente com lote A1 a A6, B, D1 e E, zona verde, área sobrance e José Magalhães Pereira da Silva, do Poente com os lotes A1 a A6, C1, equipamento e zona verde.-----

-----c) 3 733 m2 para passeios a confrontar do Norte com o lote F, D1, D2, D5, C1, C2 e C3, zona verde, arruamento e equipamento, do Sul com arruamentos, zonas verdes, do Nascente com arruamentos, lote B, D3 a D5, E, zonas verdes, do Poente com os lotes A1 a A6, C1, C2 e C3, zonas verdes e rio Este.-----

-----d) 4 846 m2 para zonas verdes constituído por diversas parcelas que se situam a Norte, Nascente e Poente dos lotes C2 e C3 a Norte do lote C1, a Sul e Nascente do lote B, a Norte dos lotes D1, D2 e D3, a Nascente e Poente dos lotes D3 a D5 e ainda no interior do arruamento.-----

-----6. Foi fixada a Taxa Municipal de Urbanização no valor de 25 690 270\$50, que, de acordo com a deliberação tomada em reunião de 93/06/09, será parte paga em espécie, ou seja, com a entrega do lote B avaliado em 23 510 250\$00, liquidando o remanescente (2 180 020\$50) no acto da entrega do alvará.-----

-----7. Este alvará apenas produzirá efeitos, e por consequência somente poderão com ele serem celebrados negócios jurídicos, depois de efectuado o registo definitivo de hipoteca voluntária.



Câmara Municipal

DE
BRAGA

a que se refere o ponto 3, destinada a caucionar a execução das infraestruturas urbanísticas, devendo esse registo ser feito simultaneamente com o da autorização do loteamento.

-----Quanto ao mais e na parte não especialmente referida, observar-se-ão as normas previstas no D.L. nº. 400/84, de 31 de Dezembro.

-----Da concessão deste alvará vai ser dada a imediata publicidade prevista no nº. 3 do artº. 47º. do referido diploma legal.

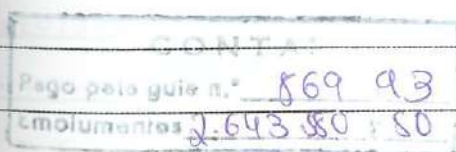
-----Dado e passado para que sirva de título ao requerente e para todos os efeitos previstos no citado Decreto-Lei.

-----Braga e Repartição de Administração Geral, 22 de Junho de 1993.

O Presidente da Câmara,

L. L. L.

O Director de Departamento dos Serviços Centrais,



ESTA GOIÁ INSCRIÇÃO PAGAMENTO

DE 2.180.020,50 DA T.P.U.

Alteração nº 1, a fls 25, livro 11/94.

Rectif. ao alvará a fls 142 do livro 11/94





Código Validação: 9W6GPK
Verificação: <https://braga.ba.gov.br/validacao>
Documento assinado eletronicamente.

ALTERAÇÃO Nº 1 AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº 31/93-SOCEI-
BRAGA-SOC.DE CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
DE BRAGA, LDA E OUTROS - LUGAR DA PONTE PEDRINHA, FRE-
GUESIA DE LOMAR BRAGA:-----

-----Nos termos do nº 4, do artº 36º do D. L. nº 448
/91, de 29 de Novembro, e por despacho de 94/03/10,
praticado no uso de poderes delegados em reunião de
94/01/03, são alteradas, as prescrições do alvará de
loteamento acima identificado, constantes do seguinte:

a) A área total do terreno é de 26.507 m2, passando a
área total a urbanizar a ser de 26.274,50 m2, dos quais
19.635,50 m2 são para integração no domínio público
Municipal.-----

b) Da área a ceder para o domínio público Municipal,
se rectifica a área a ceder para equipamento que pas-
sa a ser de 6.398,50,m2 e não de 6.513,50 m2.-----

-----Junta-se nova planta devidamente rectificada.--

-----Braga e Repartição de Administração Geral, 14
de Março de 1994.-----

O PRESIDENTE DA CAMARA ,

h. h. n

O DIRECTOR DE DEPARTAMENTO DOS SERVIÇOS CENTRAIS,





Código Validação: 9W6GPK
Verificação: <https://braga.ba.gov.br/validar>
Documento assinado eletronicamente.

0

RECTIFICAÇÃO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº31/93 - SOCEIBRA
GA - SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILI-
LIARIOS DE BRAGA, LDA. E OUTROS - LUGAR DA PONTE PEDRI-
NHA, FREGUESIA DE LOMAR, BRAGA:-----

-----Por despacho de 94/06/15, praticado no uso de po-
deres delegados em reunião de 94/01/03, se rectifica o
Alvará de Loteamento nº31/93, acima identificado, no
sentido de que:-----

-----O LOTE D3 - destina-se a edifício, em banda, com
7 pisos numa área de 75 m2 (assinalada em planta), sen-
do 2 pisos para comércio, 4 para habitação colectiva e
1 de garagem e na restante área 1 piso para garagem, 1
piso para comércio e 5 para habitação colectiva;-----

-----O LOTE D4 - destina-se a edifício em banda, com
7 pisos, sendo 1 piso para garagem, 1 piso para comér-
cio e 5 para habitação colectiva.-----

-----Braga e Repartição de Administração Geral. 11
de Outubro de 1994.-----

O PRESIDENTE DA CAMARA,

A-h-n

O DIRECTOR DE DEPARTAMENTO DOS SERVIÇOS CENTRAIS,



alu. 42 - 143/144

PRORROGAÇÃO Nº1 AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº31/93:-----

-----Por despacho de 94/10/07, praticado no uso de poderes delegados em reunião de 94/01/03, é autorizada a prorrogação dos trabalhos de urbanização por mais um ano, a contar da data do referido despacho, pelo que o alvará mantém a validade por período idêntico àquele.---

-----Braga e Repartição de Administração Geral, 11 de Outubro de 1994.-----

O PRESIDENTE DA CAMARA,

h-h-l

O DIRECTOR DE DEPARTAMENTO DOS SERVIÇOS CENTRAIS,

