

## PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

### IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
<b>PR/2025/23283</b>	<b>30196/2025</b>	<b>Proposta à Câmara Municipal</b>
Unidade Administrativa		
<b>DCF - DP [ENTRADAS]</b>		
Propósito		
<b>Órgãos Colegiais \ Deliberação Câmara Municipal</b>		
Órgão/Cargo que resolve		
<b>Câmara Municipal de Braga</b>		

### FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

**Assunto:** Aquisição de um imóvel sito na Avenida dos Órfãos de São Caetano, União de Freguesias de Maximinos, Sé e Cidade, com a área de 3.627,00 m2, à BragaHabit – Empresa Municipal de Habitação de Braga, E.M., com o NIPC 504 537 784, pelo valor de 689.130,00€ (seiscentos e oitenta e nove mil cento e trinta euros).

### PROPOSTA:

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 de um imóvel sito na Rua dos Paióis, União de Freguesias de Maximinos, Sé e Cidade, com a área de 3.627,00 m2, à BragaHabit – Empresa Municipal de Habitação de Braga, E.M., com o NIPC 504 537 784, pelo valor de 689.130,00€ (seiscentos e oitenta e nove mil cento e trinta euros).

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.



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.

Entre estas regras, há que considerar o disposto no art.º 33º nº 1, al. g), da Lei 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.

Considerando ainda 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 imóvel e a regularização da sua afetação à dinamização de atividades de natureza social e habitacional, enquadradas no âmbito do requerimento apresentado pela BragaHabit, EM, para o desenvolvimento da candidatura submetida em 27 de março de 2025, com a referência SIGA 68761, e será objeto de apoio financeiro não reembolsável com contrato de comparticipação a celebrar com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU, I. P.);
4. o investimento será cofinanciado em 60%, nos termos da Resolução do Conselho de Ministros n.º 129/2024, de 25 de setembro, que regula o apoio complementar a candidaturas elegíveis, mas não contempladas na dotação prioritária do programa;
5. o prédio – com a área de 3.6270 m<sup>2</sup>, descrita na conservatória de registo predial sob o número 1634, da freguesia de Maximinos, e inscrita na matriz predial urbana com o artigo 2586, da referida freguesia, é propriedade de BragaHabit – Empresa Municipal de Habitação de Braga, E.M., com o NIPC 504 537 784, com sede na Rua Dom Paio Mendes, nº 51, freguesia de Sé, concelho de Braga;
6. a avaliação imobiliária do imóvel a adquirir por perito registado na CMVM, sob o n.º PAI /2016/0415, se fixou nos 1.014.300,00€ (um milhão, quatorze mil e trezentos euros);
7. o pagamento do valor de aquisição do imóvel, 689.130,00€ (seiscentos e oitenta e nove mil, cento e trinta euros), será efetuado em 6 prestações mensais, sucessivas, a pagar até ao dia 25 de cada mês, com início no mês de agosto, com a seguinte distribuição:
  - 1ª prestação, agosto de 2025 – 120.000,00€
  - 2ª prestação, setembro de 2025 – 120.000,00€
  - 3ª prestação, outubro de 2025 – 120.000,00€
  - 4ª prestação, novembro de 2025 – 120.000,00€



- 5ª prestação, dezembro de 2025 – 120.000,00€
- 6ª prestação, janeiro de 2026 – 89.130,00€

8. foi assegurada a regularidade financeira da despesa inerente à aquisição do imóvel, através da emissão de cabimento e compromisso de acordo com o documento;

9. 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 ação social e habitação, 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

Face aos considerandos, **propõe-se que:**

Se submeta à aprovação da Câmara Municipal a aquisição do imóvel sito na Avenida dos Órfãos de São Caetano, União de Freguesias de Maximinos, Sé e Cividade, com a área de 3.627,00 m2, à BragaHabit – Empresa Municipal de Habitação de Braga, E.M., com o NIPC 504 537 784, pelo valor de 689.130,00€ (seiscentos e oitenta e nove mil cento e trinta euros).

Anexos:

1. CPU e CRP do imóvel
2. Avaliação Imobiliária do imóvel
3. Planta de localização
4. Requerimento BragaHabit

**DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE**



**IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO****DISTRITO:** 03 - BRAGA **CONCELHO:** 03 - BRAGA **FREGUESIA:** 64 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE BRAGA (MAXIMINOS, SÉ E CIVIDADE)**ARTIGO MATRICIAL:** 2586 **NIP:****Descrito na C.R.P. de :** BRAGA **sob o registo nº:** 1300**LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO****Av./Rua/Praça:** Avenida Orfãos São Caetano **Lugar:** Monte São gregorio **Código Postal:** 4700-235 BRAGA**CONFRONTAÇÕES****Norte:** Urbanização **Sul:** Colégio de São Caetano **Nascente:** Av. Orfãos de São Caetano **Poente:** Colégio de São Caetano**DESCRIÇÃO DO PRÉDIO****Tipo de Prédio:** Terreno para Construção**ÁREAS (em m²)****Área total do terreno:** 3.627,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 150,0000 m² **Área bruta de construção:** 150,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²**DADOS DE AVALIAÇÃO****Ano de inscrição na matriz:** 2024 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €22.180,00 **Determinado no ano:** 2024**Percentagem para cálculo do valor da área de implantação ou Percentagem do valor das edificações autorizadas ou previstas com terreno incluído:** 20,00 % **Tipo de coeficiente de localização:** Serviços**Coordenada X:** 174.162,00 **Coordenada Y:** 508.286,00

$\frac{Vt^*}{22.180,00} = \frac{Vc}{665,00} \times \frac{A}{168,3850} \times \frac{Ca}{1,10} \times \frac{Cl}{0,90} \times \frac{\% (ai \text{ ou } Veap)}{20,00}$
--

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cv = coeficiente de vetustez, % (ai ou Veap) = Percentagem para cálculo do valor da área de implantação ou Percentagem do valor das edificações autorizadas ou previstas com terreno incluído, sendo  $A = (Aa + Ab) \times Caj + Ac + Ad$ , em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação,  $(Aa + Ab) \times Caj = 100 \times 1,0 + 0,90 \times (Aa + Ab - 100,0000)$ .

\* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

**Mod1 do IMI nº :** 8029344 **Entregue em :** 2024/09/16 **Ficha de avaliação nº:** 11945564 **Avaliada em :** 2024/09/25**TITULARES****Identificação fiscal:** 504537784 **Nome:** BRAGAHABIT - EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE BRAGA - E.M.**Morada:** RUA D PAIO MENDES N S 49 51 E 53, BRAGA (SÉ), 4700-424 BRAGA**Tipo de titular:** Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 165433108

Emitido via internet em 2025-07-18

**O Chefe de Finanças**

(Abel João Carvalho Duarte)

**ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO**

**NIF EMISSOR:** 218544332

**CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:**

SBHATQKYGMRV



Para validar este comprovativo aceda ao site em [www.portaldasfinancas.gov.pt](http://www.portaldasfinancas.gov.pt), opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.





## Certidão Permanente

Código de acesso: PP-3218-58280-030324-001634

### DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Avª Orfãos São Caetano

ÁREA TOTAL: 3627 M2

MATRIZ nº: 2586-P

#### COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Parcela de terreno destinada a construção urbana - norte: Urbanização; sul e poente: Colégio de São Caetano; nascente: Av. Orfãos de São Caetano.

Desanexado do nº 1300/Braga (Maximinos)

O(A) Conservador(a) de Registos  
Maria Armanda Domingues Ramos dos Santos

### INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

1ª Conservatória do Registo Predial de Braga

AP. 1185 de 2024/09/19 11:06:28 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2024/09/19 11:06:28 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* BRAGAHABIT - EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE BRAGA - E.M.

NIPC 504537784

Sede: Rua de Paio Mendes, n.ºs 46, 51 e 53, Braga (Maximinos, Sé e Cividade)

Localidade: Braga

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* COLÉGIO DE SÃO CAETANO

NIF 500939497

O(A) Conservador(a) de Registos  
Maria Armanda Domingues Ramos dos Santos



INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

1ª Conservatória do Registo Predial de Braga  
OFICIOSO  
AP. 1185 de 2024/09/19 08:59:34 UTC - Ónus de Não Fraccionamento  
Registado no Sistema em: 2024/10/14 08:59:34 UTC  
ABRANGE 2 PRÉDIOS  
COM INÍCIO EM: 2024/09/17

O(A) Conservador(a) de Registos  
Maria Armanda Domingues Ramos dos Santos

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 18-07-2025 e válida até 18-01-2026

## Relatório de Reavaliação Imobiliária

**Processo : Avaliação de uma parcela de terreno com o objectivo da sua aquisição, situado na Rua dos Paióis, freguesia de Maximinos, Braga**



Cliente:	CMB – Câmara Municipal de Braga
Tipo de Imóvel:	1 Parcela de Terreno destinada a construção, com 3.627,00 m <sup>2</sup>
Localização:	Rua dos Paióis, freguesia de Maximinos, Braga
Processo:	AVAL 1798
Data:	Julho de 2025





Índice

Índice	2
1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária	3
2. Objectivo da Avaliação	5
2.1. Identificação de Outros Destinatários	5
3. Objecto de Avaliação – Identificação e Documentação fornecida	5
4. CARACTERÍSTICAS	5
4.1. Do Local	5
4.2. Do Mercado Imobiliário local	6
4.3. Do Imóvel	7
4.4. Da Envolvente Urbanística	8
5. Pressupostos da Avaliação	8
6. Inspeção Realizada	9
6.1. Vistoria	9
7. Diligências efectuadas	10
8. Conceitos de Valor Utilizados	10
8.1. Valor de Mercado	10
8.2. Renda de Mercado	11
9. Métodos de Avaliação Utilizados	11
9.1. Método de Comparação ou Comparativo de Mercado	11
9.2. Método do Valor Residual (ou “Método Involutivo”)	12
10. Taxa de Capitalização	13
11. Áreas Utilizadas	14
12. Contrato de Arrendamento	14
13. Limitações ao valor estimado	14
14. Declaração do Perito Avaliador	14
15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS	15
16. Valorização	16
16.1. Método Comparativo (Após Conclusão)	16
16.2. Método do Valor Residual	17
17. Prospeção de Mercado	18
18. Localização e Fotos	19
19. Documentação Fornecida	20



## 1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	
Avaliador:	Vítor Reis - PAI/2016/0415
IMÓVEL:	
Tipo:	Urbano
Identificação:	1 Parcela de Terreno destinada a 1 Parcela de Terreno destinada a construção, com 3.627,00 m2, freguesia de Maximinos, Concelho de Braga.  Descrição Cadastral e Predial no ponto 19 e descrição do imóvel e sua envolvente no ponto 4 deste relatório.
Identificação da Entidade Detentora do Imóvel:	COLÉGIO S CAETANO
AVALIAÇÃO:	
Objectivo da avaliação:	A avaliação visa estimar o Valor de Mercado de um imóvel considerando o seu uso e estado actual, conforme requisitos da Comissão do Mercado dos Valores Mobiliários, tendo por objectivo a Avaliação do Património Imobiliário de acordo com o previsto na Portaria n.º 96/2015.  A pedido do Cliente foi analisado o Valor de Mercado do imóvel à data de Julho de 2025, tendo em vista o aconselhamento em processo de aquisição.
Identificação da Entidade que solicitou a avaliação:	Câmara Municipal de Braga
DATAS	
Data do Contrato de Avaliação	04 de Julho de 2024
Data do pedido de Avaliação	15 de Julho de 2025
Data do término do trabalho de Avaliação	17 de Julho de 2025
Data da conclusão da Avaliação	17 de Julho de 2025
Data entrega do Relatório de Avaliação	17 de Julho de 2025
Data a que se reporta a avaliação	17 de Julho de 2025
Data da última avaliação realizada	20 de Fevereiro de 2024
METODOLOGIA	
Métodos de Avaliação Utilizados	Método Comparativo e Método do Valor Residual A Fundamentação da escolha dos Métodos de Avaliação e sua descrição encontra-se no ponto 9 deste relatório.



Inspeção efectuada ao imóvel avaliado	Foi efectuada vistoria pelo interior e exterior do imóvel. Os detalhes sobre a abrangência da inspeção realizada encontram-se no ponto 6 deste relatório.
Diligências efectuadas, de estudos e dados sectoriais utilizados e outras informações relevantes	Os detalhes sobre as diligências efectuadas e dados sectoriais utilizados encontram-se no ponto 7 deste relatório.
Bases de Valor Utilizados	Valor de Mercado. A descrição dos conceitos de valor encontra-se no ponto 8 deste relatório.
Justificação de Taxas e outros parâmetros	A justificação das taxas de actualização e capitalização, assim como de outros parâmetros utilizados na presente avaliação encontra-se no ponto 10 deste relatório.
<b>VALORES DE AVALIAÇÃO:</b>	
Valor de Mercado do Imóvel à data da avaliação	1 014 300 € (um milhão, catorze mil e trezentos euros) O detalhe dos valores do imóvel e a sua estimativa encontram-se no ponto 16 deste relatório.
Valor da Renda de Mercado do Imóvel à data da avaliação	O detalhe dos valores do imóvel e a sua estimativa encontram-se no ponto 15 deste relatório.
Contratos de arrendamento à data de avaliação	A descrição dos contratos de arrendamento encontra-se no ponto 12.
<b>OUTROS ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO:</b>	
Identificação de eventuais limitações ao valor determinado para o imóvel	Não existem reservas. O detalhe de eventuais reservas encontra-se no ponto 13 deste relatório.

(Vitor Reis, ~~MRICS~~, REV)  
(registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415)  
(Perito da Lista Oficial de Peritos da Justiça)



**RICS**  
Registered Valuer



## 2. Objectivo da Avaliação

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

A avaliação visa estimar o Valor de Mercado 1 Parcela de Terreno destinada a 1 Parcela de Terreno destinada a construção.

Para tal, a avaliação foi efectuada acordo com o previsto na Portaria n.º 96/2015, de acordo com o Artº 34 do Regulamento da CMVM n.º 7/2023 e os International Valuation Standards (IVS).

Esta avaliação foi efectuada por Vítor Manuel dos Santos Reis, com o NIF 187 037 680, Perito Avaliador Imobiliários registado na CMVM com o n.º PAI/2016/0415, Registered Valuer no RICS com o n.º de membro 1301320, Recognised European Valuer pelo TEGOVA com o Certificate Registration Number REV/PT/ANAI/2028/4 e Perito da Lista Oficial de Peritos da Justiça, em representação de Ver o Verso Consultoria, Lda, com o NIF 506 843 270 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. Objecto de Avaliação – Identificação e Documentação fornecida

O presente trabalho visa a estimativa do Valor de Mercado de 1 Parcela de Terreno destinada a 1 Parcela de Terreno destinada a construção, com 3.627,00 m2, freguesia de Maximinos, Concelho de Braga.

- Certidão da Propriedade
- Caderneta Predial
- Plano de Ocupação

Os elementos fornecidos encontram-se anexos no ponto 19.

## 4. CARACTERÍSTICAS

### 4.1. Do Local

A Rua dos Paióis, situada na freguesia de Maximinos, no concelho de Braga, insere-se numa área urbana de transição entre a malha histórica consolidada da cidade e as novas centralidades residenciais e comerciais em expansão na margem sul da linha ferroviária. Do ponto de vista morfológico, a rua apresenta uma estrutura linear, de perfil estreito, com edificação maioritariamente de cariz habitacional, composta por edifícios multifamiliares com três a cinco pisos, predominantemente construídos entre as décadas de 1980



e 2000, intercalados com alguns imóveis unifamiliares e parcelas ainda devolutas, em processo de consolidação urbana progressiva.

A estrutura viária da zona caracteriza-se por um traçado secundário, com predomínio de vias locais de distribuição e ligação, servindo de ligação entre o eixo da Rua Dr. Francisco Duarte (a nascente) e a Rua de São Paulo (a poente), com acesso facilitado à Estrada Nacional 103 e à Variante do Cávado, assegurando a integração funcional com a Circular Urbana de Braga e, por esta via, à A11 e A3. A proximidade à estação ferroviária de Braga, situada a menos de 800 metros em linha recta, constitui um factor de elevada acessibilidade intermodal, permitindo a articulação com as redes ferroviária suburbana e nacional.

Em matéria de transportes públicos, a zona encontra-se servida por diversas linhas dos Transportes Urbanos de Braga (TUB), que garantem ligações frequentes ao centro histórico, à Universidade do Minho (pólo de Gualtar), aos principais polos de serviços e à rede hospitalar da cidade. A oferta de transporte colectivo é considerada adequada para os padrões urbanos de segunda periferia, com paragens localizadas a distâncias inferiores a 400 metros do núcleo da Rua dos Paióis, permitindo uma cobertura eficaz da área habitacional.

No que respeita a equipamentos e amenidades, destaca-se a proximidade à Estação Central de Braga, a diversas superfícies comerciais de média dimensão (Aldi, Lidl, Intermarché), ao Parque da Ponte e ao Altice Forum Braga. A zona dispõe ainda de creches, estabelecimentos de ensino básico e secundário, farmácias, clínicas médicas e ginásios. A presença de equipamentos religiosos, culturais e sociais de proximidade confere um grau de completude urbano relevante, com impacto positivo sobre a funcionalidade residencial da área.

Nos últimos dez anos, a Rua dos Paióis e a sua envolvente beneficiaram de um processo contínuo de consolidação urbana, com a edificação de novos conjuntos habitacionais e a requalificação progressiva de infraestruturas viárias e espaços públicos. A reabilitação da área envolvente à estação de caminho-de-ferro, bem como os projectos de regeneração urbana promovidos pela Câmara Municipal de Braga no eixo da Avenida dos Lusíadas, contribuíram para o aumento do valor de localização da freguesia de Maximinos, particularmente nas zonas adjacentes ao interface ferroviário e ao centro histórico. Foram ainda registados novos licenciamentos para empreendimentos residenciais de pequena e média escala, com introdução de tipologias contemporâneas, orientação para a eficiência energética e construção em altura moderada, reflectindo a transição morfológica do tecido urbano da freguesia.

#### 4.2. Do Mercado Imobiliário local

O mercado imobiliário habitacional na freguesia Maximinos–Sé–Cividade, à qual a Rua dos Paióis pertence, tem evidenciado tendência de crescimento nos últimos dez anos. Segundo dados de Junho de 2025, o preço médio por metro quadrado comercializado situa-se em 2 296 €/m<sup>2</sup>, reflectindo uma valorização anual de 11,4 %, com máximos de 2 488 €/m<sup>2</sup> em Abril de 2023

Esta evolução evidencia uma recuperação gradual desde níveis mais baixos observados em 2015, quando os valores médios rondavam os 1 200–1 400 €/m<sup>2</sup>.



A oferta de habitação usada na zona, composta predominantemente por apartamentos reabilitados ou em estado razoável com metragens entre 60 e 100 m<sup>2</sup>, apresenta preços de venda entre 1 500 €/m<sup>2</sup> e 2 800 €/m<sup>2</sup>, dependendo das condições do imóvel, tipologia e estacionamento.

A procura tem sido promovida essencialmente por residentes nacionais, profissionais deslocados e estudantes, sustentada pela melhoria dos espaços públicos, acessibilidade e preservação patrimonial.

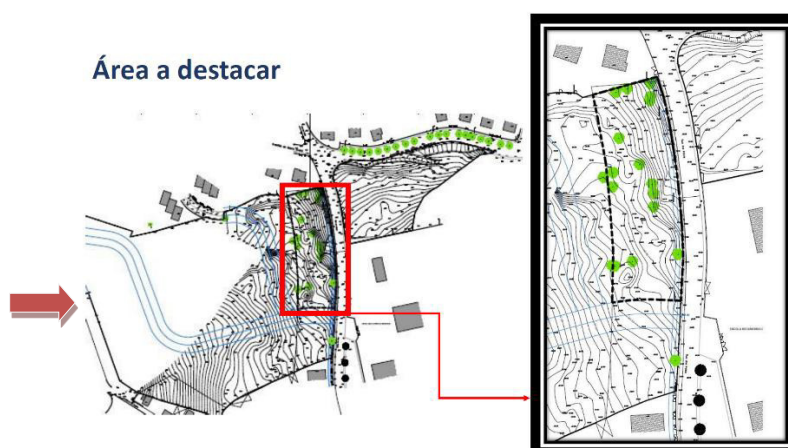
#### 4.3. Do Imóvel

Distrito	Braga	Município	Braga	Freguesia	Maximinos
Rua/Número	Rua dos Paióis				
Nº Registo Caderneta Predial	<p>Inscrito na Matriz Predial Rústica da UNIÃO DAS FREGUESIAS DE BRAGA (MAXIMINOS, SÉ E CIDADE) sob o Artigo 12.</p> <p><b>Descrição:</b> Monte S. Gregório - Mato, Pastagem e Sobreiros</p> <p><b>CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO</b></p> <p><b>Norte:</b> Estrada <b>Sul:</b> Jose Carlos Ferreira</p> <p><b>Nascente:</b> Caminho <b>Poente:</b> Limites da Freguesia</p> <p><b>Ano de inscrição na matriz:</b> 1985 <b>Valor Patrimonial Inicial:</b> €32,42</p> <p><b>Valor Patrimonial Actual:</b> €35,13 <b>Determinado no ano:</b> 1989</p> <p><b>Área Total (ha):</b> 3,200000</p> <p><b>TITULARES</b></p> <p><b>Identificação fiscal:</b> 500939497 <b>Nome:</b> COLEGIO S CAETANO</p>				
Registo da propriedade	Não foi apresentado				
Licença de utilização	N.A				
Certificação Energética	N.A				
<u>Observações:</u>					

De acordo com a informação prestada, a parcela de terreno, com 3.627,00 m<sup>2</sup>, será desanexada do imóvel atrás identificado.

Trata-se de uma parcela de terreno situada à face da estrada e actualmente ocupada por árvores diversas e vegetação espontânea.

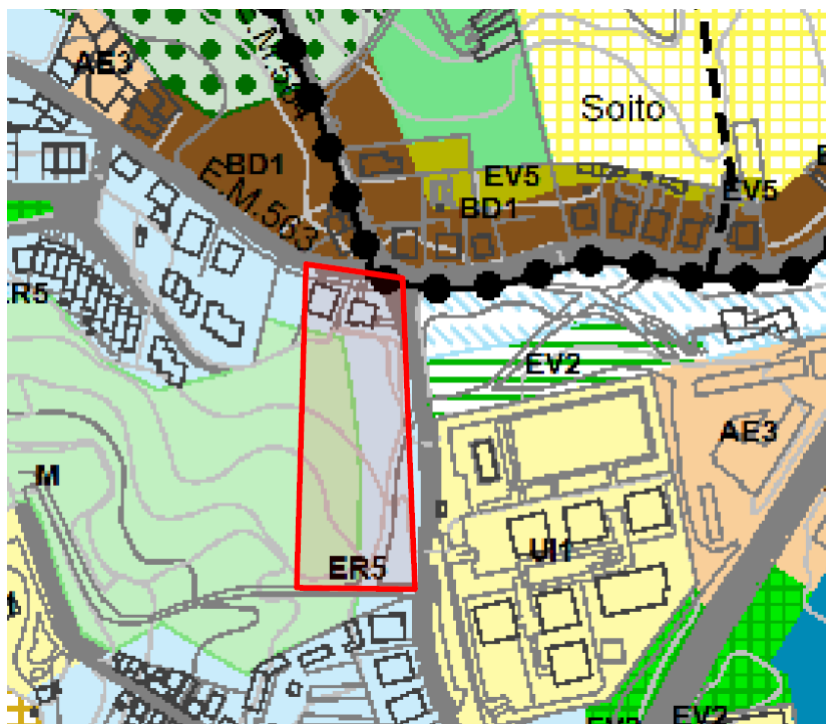




*Planta da Parcela sem escala.*

#### 4.4. Da Envolvente Urbanística

A parcela encontra-se praticamente toda inserida em zona classificada no PDM de Braga como ER5 – Espaços Residenciais com um IU máximo de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Assim, estima-se que seria possível construir na parcela um total de 2 176,20 m<sup>2</sup> de Área Bruta de Construção Acima do Solo.



*Planta de Ordenamento do PDM sem escala*

#### 5. Pressupostos da Avaliação

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





Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção das construções. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que as construções são estruturalmente sólidas ou que não têm defeitos. Assumiu-se o Pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.

A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos para além daqueles que se encontram registados e identificados. Na estimativa das áreas do imóvel consideraram-se como correctas as áreas que constam dos elementos fornecidos pelo cliente.

A avaliação foi efectuada no pressuposto do imóvel vir possuir todas as autorizações e licenças para o seu normal uso.

Para efeitos de cálculo do valor foi utilizado o valor de mercado de transacção e arrendamento de propriedades similares, obtido a partir da prospecção realizada, tendo sido ajustada às características do imóvel em avaliação. Esse valor foi confrontado com outras avaliações efectuadas pelo perito avaliador em data e locais aproximados, constante em base de dados interna.

## 6. Inspeção Realizada

Foi realizada a visita pelo exterior do imóvel, no dia 16 de Julho de 2025. Na obtenção dos Valores de Mercado e Renda de Mercado do imóvel tiveram-se em atenção os principais factores determinantes como sendo a localização, acessos, dimensões, estado de conservação do Imóvel considerados como relevantes para a formação de valor do imóvel objecto de avaliação e o estado do mercado imobiliário na zona.

### 6.1. Vistoria

É o exame criterioso do imóvel a ser avaliado, verificando localização, informações sobre vizinhança, características físicas, topografia, estado de conservação, padrão construtivo e outros atributos intrínsecos e extrínsecos que possam exercer qualquer influência no preço do imóvel.

De um modo geral, é observado:

#### 1.1 - Caracterização da região, compreendendo:

- a) Aspectos físicos - condições topográficas, natureza predominante do solo, condições ambientais, ocupação existente e tendências de modificação a curto e médio prazo;
- b) Aspectos ligados à infra-estrutura urbana - sistema viário e de recolha de lixo, redes de abastecimento de água potável, energia eléctrica, telefone, esgotos, águas pluviais e gás canalizado;
- c) Equipamento comunitário e indicação de níveis de actividades existentes - sistema de transporte colectivo, escolas, mercado de trabalho, comércio, rede bancária, segurança, saúde e lazer;
- d) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: normas legais para o uso e a ocupação do solo, restrições físicas e legais condicionantes do aproveitamento.





e) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: definidos por planos directores municipais e pela legislação específica de planeamento do solo, confrontando as leis de planeamento e uso do solo aplicáveis com a realidade verificada no local.

1.2 - Caracterização do terreno do imóvel em avaliação, abrangendo:

- a) Aspectos físicos - topografia, superfície, consistência do solo, forma e localização, confrontando as observações feitas com aquelas constantes da documentação disponível;
- b) Infra-estrutura urbana;
- c) Equipamento comunitário disponível;
- d) Utilização actual, legal e económica.

1.3 - Caracterização das edificações e benfeitorias, englobando os aspectos:

- a) Físicos - construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos comparando com a documentação disponível e verificando possíveis extrapolações de limites e confrontações;
- b) Funcionais - arquitectónicos, adequação da edificação em relação aos usos actuais e/ou recomendáveis para a zona com vista a uma utilização económica e ambiental maximizada;
- c) Condições de ocupação, tais como eventuais invasões, locações ou cessões a terceiros, ocupação pelo proprietário ou imóvel desocupado.
- d) Ambientais - adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região e preservação do meio ambiente.

1.4 – As benfeitorias não documentadas:

No caso de não constarem da documentação as edificações e benfeitorias, as mesmas deverão ser quantificadas e avaliadas pelo profissional num grau de detalhe compatível com a finalidade da avaliação.

## 7. Diligências efectuadas

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

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

Foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel. Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção do imóvel. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que o imóvel é estruturalmente sólido ou que não tem defeitos. Assumiu-se o pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.

## 8. Conceitos de Valor Utilizados

### 8.1. Valor de Mercado



Define-se, genericamente, o “Valor de Mercado” como sendo a “Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionado entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação. (RICS VPS 4 – Estrutura IVS parágrafos 32-34).

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

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

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

## 8.2. Renda de Mercado

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

## 9. Métodos de Avaliação Utilizados

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

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

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

### 9.1. Método de Comparação ou Comparativo de Mercado

O método de comparação consiste em relacionar o valor de um imóvel, com os dados relativos à transacção de propriedades com características semelhantes ou comparáveis.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos do



mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos, segundo critérios de homogeneidade, de modo a permitir a comparação e determinar quais as características mais relevantes.

Pressupõe:

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

$$V = A \times ((V_u \times F_d \times F_1 \times F_2 \times \dots \times F_n))$$

V Valor do Imóvel

A Área do Imóvel

V<sub>u</sub> Valor unitário básico adoptado

F<sub>1</sub> a F<sub>n</sub> = Factores de valorização identificados

## 9.2. 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 atrás expressos, 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:

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

A fórmula que permite obter o valor do terreno, é a que a seguir se apresenta:

$$V = \sum_{p=1}^n \left( -\frac{C_p}{(1+t)^p} + \frac{(R_p - D_p)}{(1+t)^p} \right) + \frac{(V_r)}{(1+t)^n}$$

sendo:

- V – Valor do Imóvel antes da execução do empreendimento
- C – Custos de execução do Projecto Imobiliário
- R – Rendimentos Previstos
- D – Despesas Operacionais
- Vr – Valor Residual no final de vida do investimento
- t – Taxa de Actualização
- p - Período
- n - Vida Prevista do Investimento.

Materializa-se num Cash-flow em que são elencadas as diversas variáveis consideradas fundamentais e é estimado o período de ocorrência de saídas e entradas de capitais. O valor do imóvel é estimado pelo somatório do valor actualizado dos fluxos de caixa estimados para o projecto.

## 10. Taxa de Capitalização

De acordo com as EVS -a estimativa das taxas de capitalização e 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 inclui 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 dos seus 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:

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)	
<b>Re = Rf + B*(Rm-Rf) + Crp + Risco de Localização + Risco de Liquidez</b>	
Rf - Risk Free (1)	2,85%
Bi (2)	0,71
Erm (2)	5,98%
Erm 2 Risco de Localização	2,50%
Erm 3 Risco de Liquidez	2,50%
<b>ERI</b>	<b>10,07%</b>
<b>Semi-annual Discount Rate</b>	<b>4,92%</b>

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

(2) Damodaran

Para o objectivo desta avaliação, e para efeitos do estabelecimento de uma taxa de referência, utilizando o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) confrontado com a análise efectuada no mercado à data, conclui-se que a taxa de remuneração de 5,0 % semestral reflectia a expectativa média de um investidor em imóveis similares ao objecto de avaliação.

## 11. Áreas Utilizadas

A área utilizada na presente avaliação é a que consta na documentação entregue, nomeadamente informação da BragaHabit relativamente à dimensão da parcela.

## 12. Contrato de Arrendamento

N.A.

## 13. Limitações ao valor estimado

Não existem limitações.

## 14. Declaração do Perito Avaliador

Vítor Manuel dos Santos Reis, Perito Avaliador registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415 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 da Lei 153/2015, do DL n.º 280/2007, de 07 de Agosto, assim como as Normas de Avaliação Imobiliária do RICS.
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.

O Avaliador

(Vitor Reis, ~~M~~RICS, REV)

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

(Perito da Lista Oficial de Peritos da Justiça)



**RICS**  
Registered Valuer



## 15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS

A presente avaliação está efectuada de acordo com as normas de RICS Valuation – Global Standards (RICS Red Book), que incorporam International Valuation Standards (IVS).



## 16. Valorização

## 16.1. Método Comparativo (Após Conclusão)

Quadro de Avaliação Baseado no Método Comparativo		
Rua dos Paióis - Maximinos		Braga
Estimativa do Valor de Mercado Após Conclusão		

Artigo	Fracção	Pisos	Afectação	Área Bruta Prevista (m2)	Área Bruta Privativa (m2)	Área de Terreno (m2)	Valor de Mercado	
							no estado Actual	
							Valor AbP/ m2	V.Potencial
R-12			Habitação	2 176,20	1 849,77	3 627,00	2 630 €	4 864 900,00 €
Total				2 176,20	1 849,77	3 627,00	1 341,30 €	4 864 900,00 €



## 16.2. Método do Valor Residual

Construção Potencial	ÁREA Terreno	Área de Construção Total	Área de Construção Caves	Área de Construção Habitação
	3 627,00	2 856,20	680,00	2 176,20
<b>Totais</b>	<b>3 627,00</b>			
QUADRO CUSTOS	ÁREA	CUSTO /m2	% Realizada	CUSTOS EM FALTA
Construção - Habitação	2 176,20	1 600 €	0,0%	3 481 920 €
Construção - Caves	680,00	500 €	0,0%	340 000 €
<b>Totais</b>				<b>3 821 920 €</b>

Habitação	Área Construção (Ab)	Área Privativa (AP)	Valor € /m2 AP	TOTAL
Acima do Solo	2 176,20	1 849,77	2 630,00 €	4 864 895 €
<b>Totais</b>	<b>2 176,20</b>			<b>4 864 895 €</b>

	Momento 0		Sem 1		Sem 2		Sem 3		Sem 4		Sem 5		TOTAL	
FASEAMENTO/CUSTOS	VAL	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€
Custos de Construção														
Construção - Habitação	VAL	1 849 805,25	0%	0,00	30%	1 044 576,00	30%	1 044 576,00	40%	0,00	0%	0,00	100%	3 481 920,00
Construção - Caves	VAL	299 718,74	0%	0,00	60%	204 000,00	20%	68 000,00	20%	68 000,00	0%	0,00	100%	340 000,00
Custos Totais	VAL	2 149 523,99	0%	0,00	33%	1 248 576,00	29%	1 112 576,00	2%	68 000,00	0%	0,00	100%	3 821 920,00
Custos Indirectos														
Estudos e Projectos	VAL	132 881,86	90%	127 306,80	0%	0,00	0%	0,00	10%	14 145,20	0%	0,00	100%	141 452,00
Gestão e fiscalização	VAL	61 114,69	0%	0,00	33%	23 339,58	33%	23 339,58	34%	24 046,84	0%	0,00	100%	70 726,00
Taxas Camarárias e Licenças	VAL	96 858,75	0%	0,00	80%	87 048,00	0%	0,00	20%	21 762,00	0%	0,00	100%	108 810,00
Encargos de estrutura	VAL	45 930,99	20%	10 608,90	20%	10 608,90	20%	10 608,90	20%	10 608,90	20%	10 608,90	100%	53 044,50
Imprevistos (0,5% Custos Construção)	VAL	16 512,70	0%	0,00	33%	6 306,17	33%	6 306,17	34%	6 497,26	0%	0,00	100%	19 109,60
Custos Totais	VAL	353 298,99		137 915,70	32%	127 302,65	10%	40 254,65	20%	77 060,20		10 608,90	100%	393 142,10
INVESTIMENTO TOTAL	VAL	2 502 822,98		137 915,70		1 375 878,65		1 152 830,65		145 060,20		10 608,90	100%	4 215 062,10

FASEAMENTO/VENDAS	VAL	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€
Vendas da Construção	VAL	3 865 904,54	0%	0,00	1%	48 648,95	5%	243 244,76	15%	729 734,27	79%	3 843 267,13	100%	4 864 895,10
Vendas Totais	VAL	3 865 904,54		0,00		48 648,95		243 244,76		729 734,27		3 843 267,13		4 864 895,10
Custos de Comercialização (6,15%)	VAL	(237 753,13)	6,15%	0,00	6,15%	(2 991,91)	6,15%	(14 959,55)	6,15%	(44 878,66)	6,15%	(236 360,93)	100%	(299 191,05)
<b>Vendas Líquidas</b>	<b>VAL</b>	<b>3 628 151,41</b>	0%	0,00	1%	45 657,04	5%	228 285,20	15%	684 855,61	79%	3 606 906,20	100%	4 565 704,05

FLUXOS DE CAIXA DO PROJECTO	VAL	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€
Fluxos de Caixa	VAL	1 125 328,44		(137 915,70)		(1 330 221,61)		(924 545,45)		539 795,40		3 596 297,30		350 641,95
Juros sobre saldo Negativo (% Sem.)	VAL	(34 907,61)		0,00	2,50%	(3 447,89)	2,50%	(36 789,63)	2,50%					40 237,52
Dívida no Final do Período				137 915,70 €		1 471 585,20 €		2 432 920,28 €		1 893 124,87 €				
Saldo Bruto				(137 915,70)		(1 333 669,50)		(961 335,08)		539 795,40		3 596 297,30		310 404,43
Custo Bruto do Terreno		1 090 420,83												
IMT e Registos 7.5%		(76 120,83)												
<b>VALOR ACTUAL LÍQUIDO DO IMÓVEL</b>	<b>VAL</b>	<b>1 014 300,00</b>		<b>VALOR /m2 Ab</b>		<b>355,12</b>								
<b>TAXA DE ACTUALIZAÇÃO SEMESTRAL</b>		<b>5,0%</b>												





[illegible]

Factores de Homogeneização - Venda						Valor de Venda Homogeneizado	Valor de Renda Homogeneizado
A	B	C	D	E	F		
%	%	%	%	%	%	€/m2	€/m2
10%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 373,81 €	
0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 367,08 €	
10%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 578,96 €	
10%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 860,69 €	
10%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 836,98 €	
10%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 611,19 €	
10%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 769,25 €	
0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 550,38 €	
10%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 361,70 €	
10%	0%	0%	0%	0%	-5%	3 070,16 €	
0%	0%	0%	0%	0%	-5%	2 528,81 €	
Página 25 / 37							

FACTORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
A - Estado Conservação	Diferencial em termos de estado de conservação e de idades entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
B - Localização	Mais ou menos valia da localização dos imóveis face ao imóvel em avaliação
C - Qualidade de Construção	Diferencial em termos qualitativos entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
D - Piso/andar	Mais ou menos valia do piso dos imóveis face ao imóvel em avaliação
E - Área de Construção	Correcção pelo diferencial de áreas entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
F - Margem de Negociação	Indicação da Margem de negociação possível para o imóvel da prospecção

Resultados Homogeneizados			
	Yield	Venda	Renda
Média		2 628,09 €	
Mediana		2 578,96 €	
Desvio Padrão		231,39 €	
Valor Máximo		3 070,16 €	
Valor Mínimo		2 361,70 €	
Percentil 5		2 364,39 €	
Percentil 25		2 451,31 €	
Percentil 50		2 578,96 €	
Percentil 75		2 803,12 €	
Percentil 95		2 965,43 €	

Valor de Mercado assumido:	2 630,00 €	O Valor de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, por características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação si- superiores aos imóveis encontrados em comercialização.
----------------------------	------------	--

Código Validação: 6RZW~~X~~ST42QZAKM42GZ3YMCYJ6  
Verificação: <https://braga.balcaoeletronico.pt/>  
Documento assinado eletronicamente na plataforma eSP

## 18. Localização e Fotos



Localização


Coordenadas GPS (41°32'37"N 8°26'34"W)



Código Validação: 6RZWXST42OZAKM47GZ3YMCYJ6  
Verificação: <https://braga.balcasaletronico.pt/>  
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 26 / 37



## 19. Documentação Fornecida

 <b>AT</b> autoridade tributária e aduaneira	<b>CADERNETA PREDIAL RÚSTICA</b> <b>Modelo A</b> SERVIÇO DE FINANÇAS: 3425 - BRAGA-2
<b>IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO</b>	
DISTRITO: 03 - BRAGA CONCELHO: 03 - BRAGA FREGUESIA: 64 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE BRAGA (MAXIMINOS, SÉ E CIVIDADE) SECÇÃO: ARTIGO MATRICIAL Nº: 12 ARV:	
<b>TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS</b>	
Freguesia: 030324 Tipo: R Secção: Artigo: 10 Arv/Col:	
<b>NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO</b>	
Maximinos	
<b>CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO</b>	
Norte: Estrada Sul: Jose Carlos Ferreira Nascente: Caminho Poente: Limites da Freguesia	
<b>ELEMENTOS DO PRÉDIO</b>	
Ano de inscrição na matriz: 1985 Valor Patrimonial Inicial: €32,42 Valor Patrimonial Actual: €35,13 Determinado no ano: 1989 Área Total (ha): 3,200000 Descrição: Monte S. Gregório - Mato, Pastagem e Sobreiros	
<b>TITULARES</b>	
Identificação fiscal: 500939497 Nome: COLEGIO S CAETANO Morada: LARGO MADRE DEUS, MAXIMINOS, 4700-228 BRAGA Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: OUTRO Entidade: DESCONHECIDO	
Emitido via internet em 2024-01-19	

O Chefe de Finanças

(Abel João Carvalho Duarte)

<b>ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO</b>	
NIF EMISSOR: 159792754 CÓDIGO DE VALIDAÇÃO: GHKIAULANCCI	

Para validar este comprovativo aceda ao site em [www.portaldasfinancas.gov.pt](http://www.portaldasfinancas.gov.pt), opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.



2ª Conservatória do Registo Predial  
de Braga

Freguesia Braga (Maximinos)

1300/20090216

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 36708, Livro N.º: 102

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

SITUADO EM: São Gregório

MATRIZ n.º: 71 NATUREZA: Rústica

MATRIZ n.º: 72 NATUREZA: Rústica

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

MONTADO - NORTE - Sebastião Santos da Cunha e outros; SUL - Capela de São Gregório e caminho;  
NASCENTE - caminho; POENTE - Quinta da Naia de Artur Brandão.

Desanexado do n.º 2.873 fls.118v.º do B-16

\*Artigos da antiga matriz

Reprodução da descrição

O(A) Ajudante

Isabel Maria Gonçalves Guimarães

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 4 de 1946/03/28 - Aquisição

CAUSA : Arrematação

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* COLÉGIO DE SÃO CAETANO

Sede: Quinta da Madre de Deus - Maximinos

Localidade: Braga

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* FRANCISCO FALCÃO COSTA DE AZEVEDO MENESES

\*\* CAETANA EDUARDA BARRETO DE CAMPOS E ALMEIDA

Reprodução por extractação da inscrição n.º28.952 fls.69 do G-35.

O(A) Ajudante

Isabel Maria Gonçalves Guimarães

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

2ª C.R.P. Braga

[www.predialonline.mj.pt](http://www.predialonline.mj.pt)

Informação em Vigor

2024/01/17 09:04:45 UTC

Página - 1 -

[www.casapronta.mj.pt](http://www.casapronta.mj.pt)







# BragaHabit

Empresa Municipal de  
Habitação de Braga, E. M.

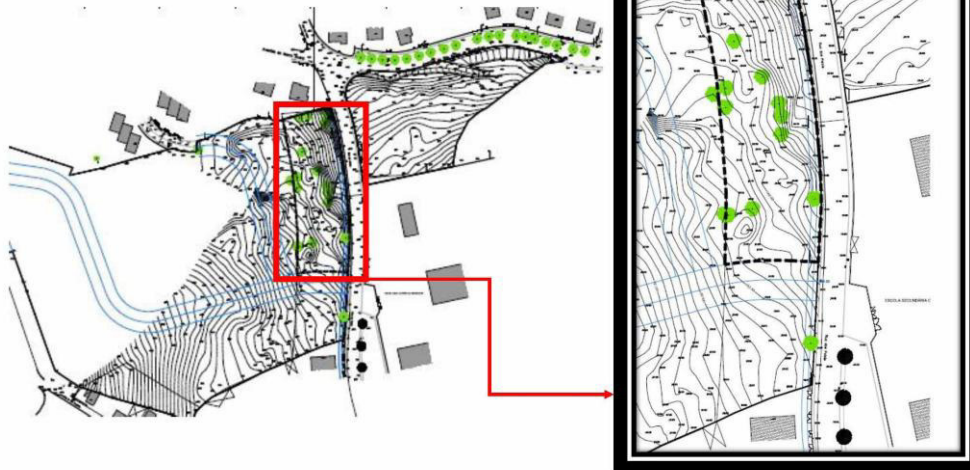
**Proposta**  
Comunidade São Gregório



## Localização

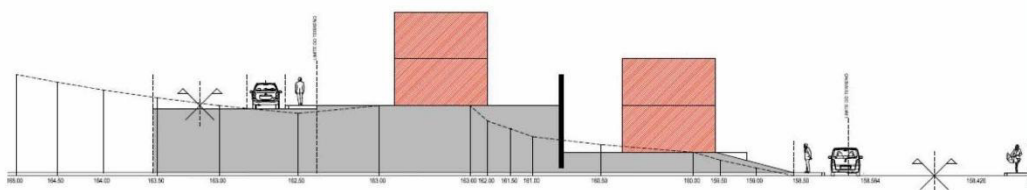


## Área a destacar

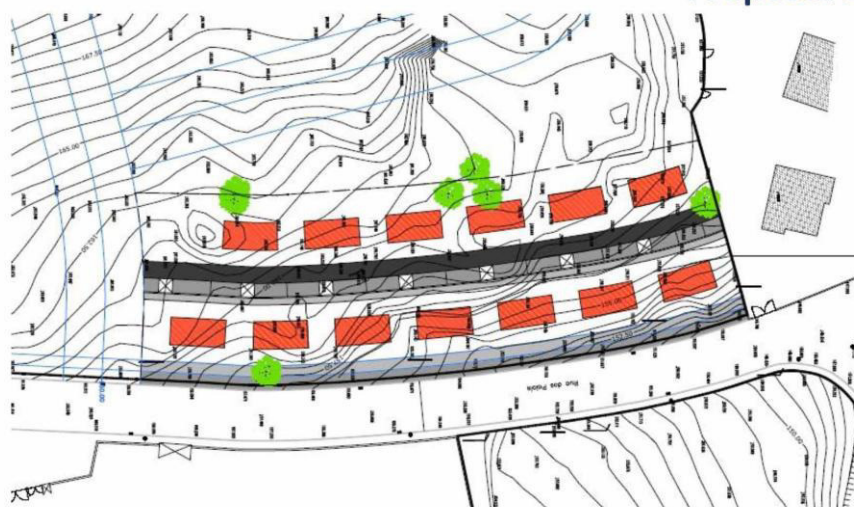


## Proposta 1

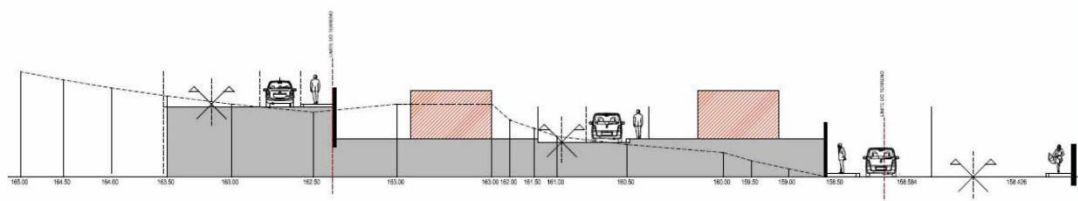




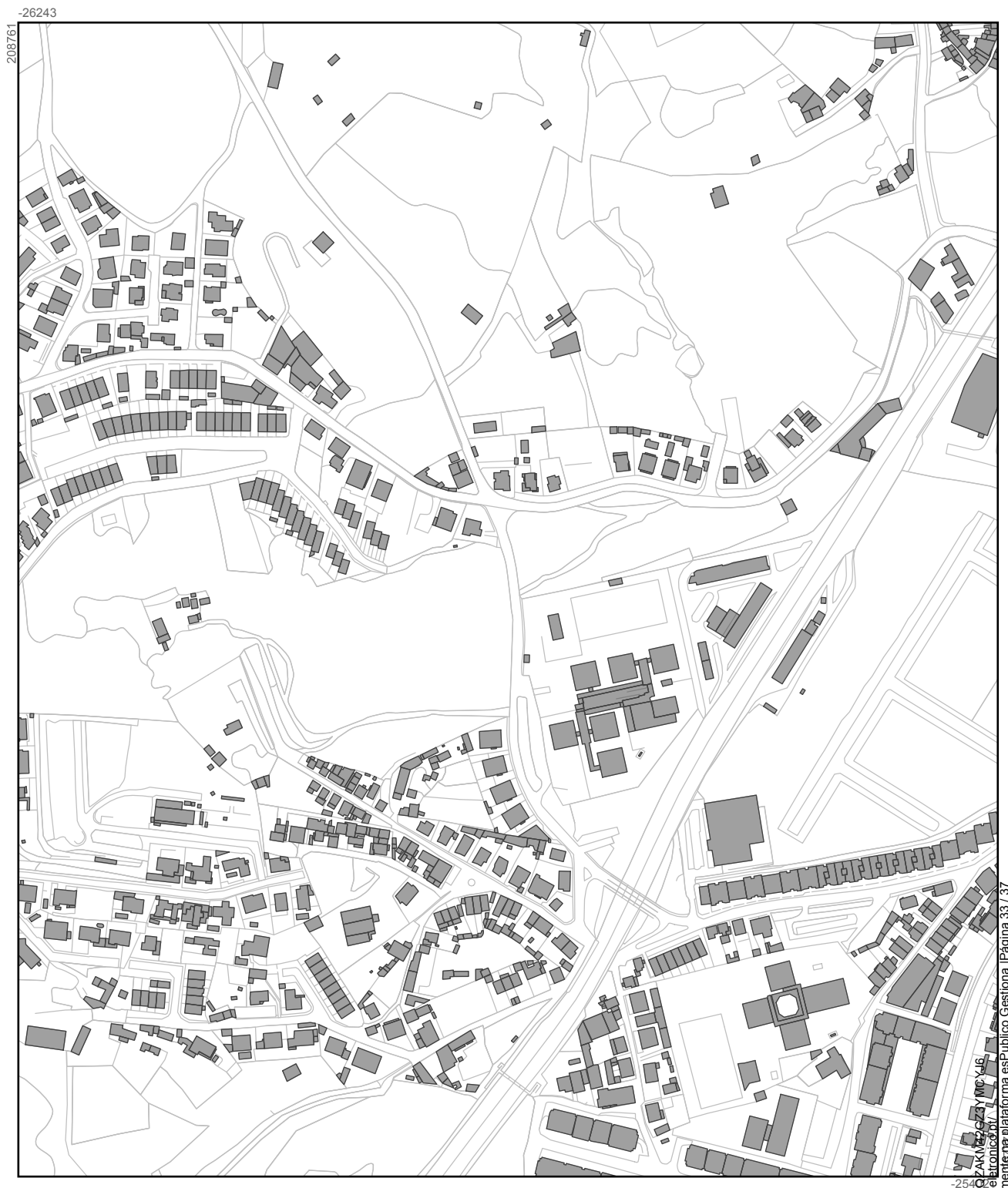
## Proposta 2











— Limite da Pretensão

Requerente: \_\_\_\_\_

Nº Contribuinte: \_\_\_\_\_

Local da Pretensão: \_\_\_\_\_

Freguesia: \_\_\_\_\_

Nº Guia: \_\_\_\_\_ Data: 22/07/2025 Funcionário: \_\_\_\_\_

 Escala 1:5.000

Identificação: DMUOP | DPOT | DP

RESPONSÁVEIS

Código de Referência: 6RZWXST420AKM2CZNY0C-XUS

Data de Edição: 12/2018

Verificação: <https://braga.balcao-eletronico.pt/>

Sistema Referência: EPSG

(ETRS89-TM06)

Cobertura Aerofotográfica: \_\_\_\_\_

Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 33 / 37







BRAGA  
Município

# MUNICÍPIO DE BRAGA

## 2ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Braga

Aprovada por Deliberação da Assembleia Municipal de Braga de 26 de junho de 2015

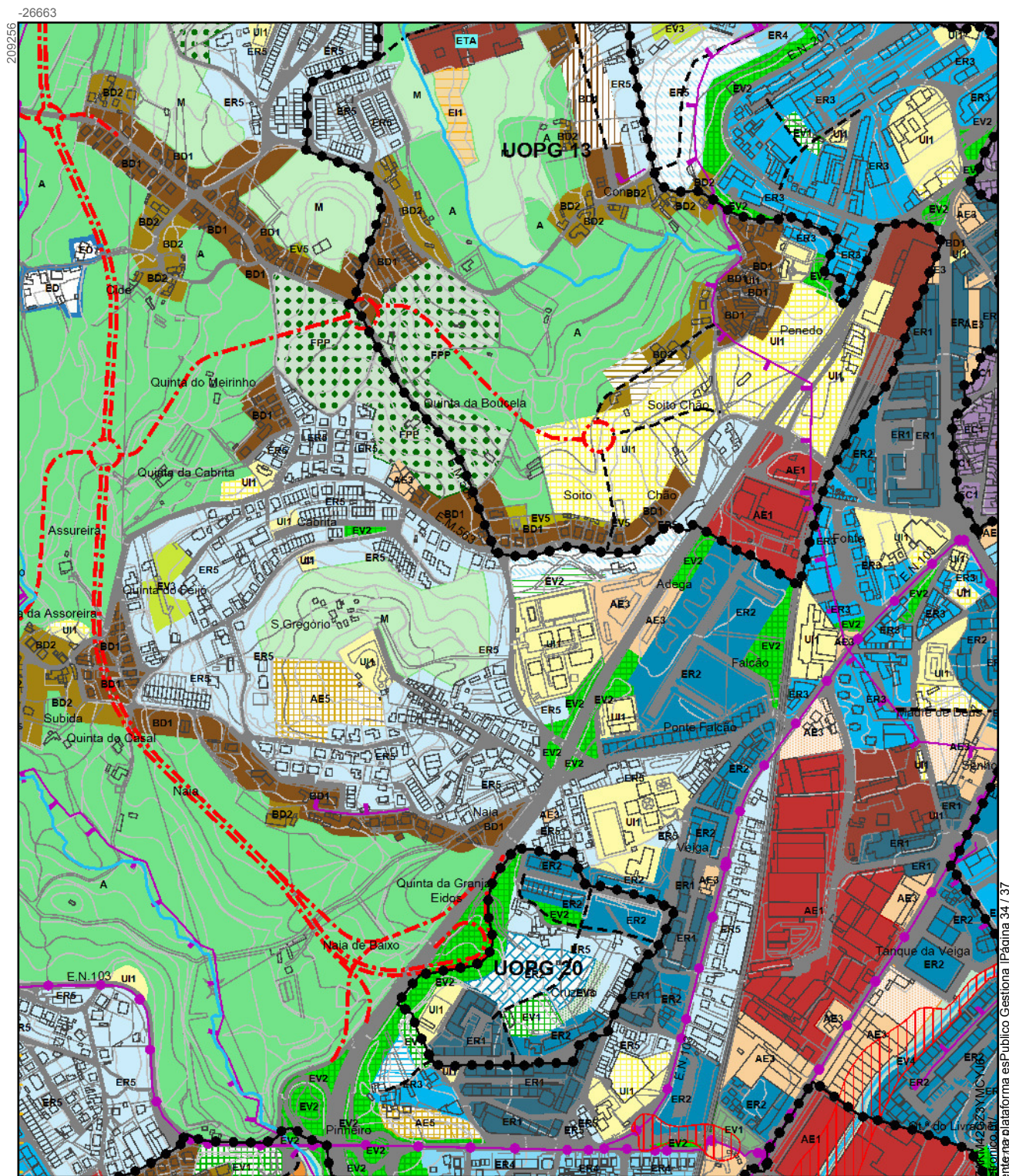
Publicado pelo Aviso n.º 11741/2015 de 14 de outubro de 2015

Atualização Ordinária de junho de 2017 com as correções materiais, alteração do PDM para as Sete Fontes e Aprovação do Plano de Urbanização das Sete Fontes decorridos em 2021

B1

### Extrato da Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo

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



— Limite da Pretensão

Requerente:

Nº Contribuinte:

Local da Pretensão:

Freguesia:

Nº Guia: \_\_\_\_\_ Data: 22/07/2025

Funcionário: \_\_\_\_\_



Escala 1:10.000

0 100 200 300

#### RESPONSÁVEIS

Identificação: DMUOP | DPOT | DP

#### CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA

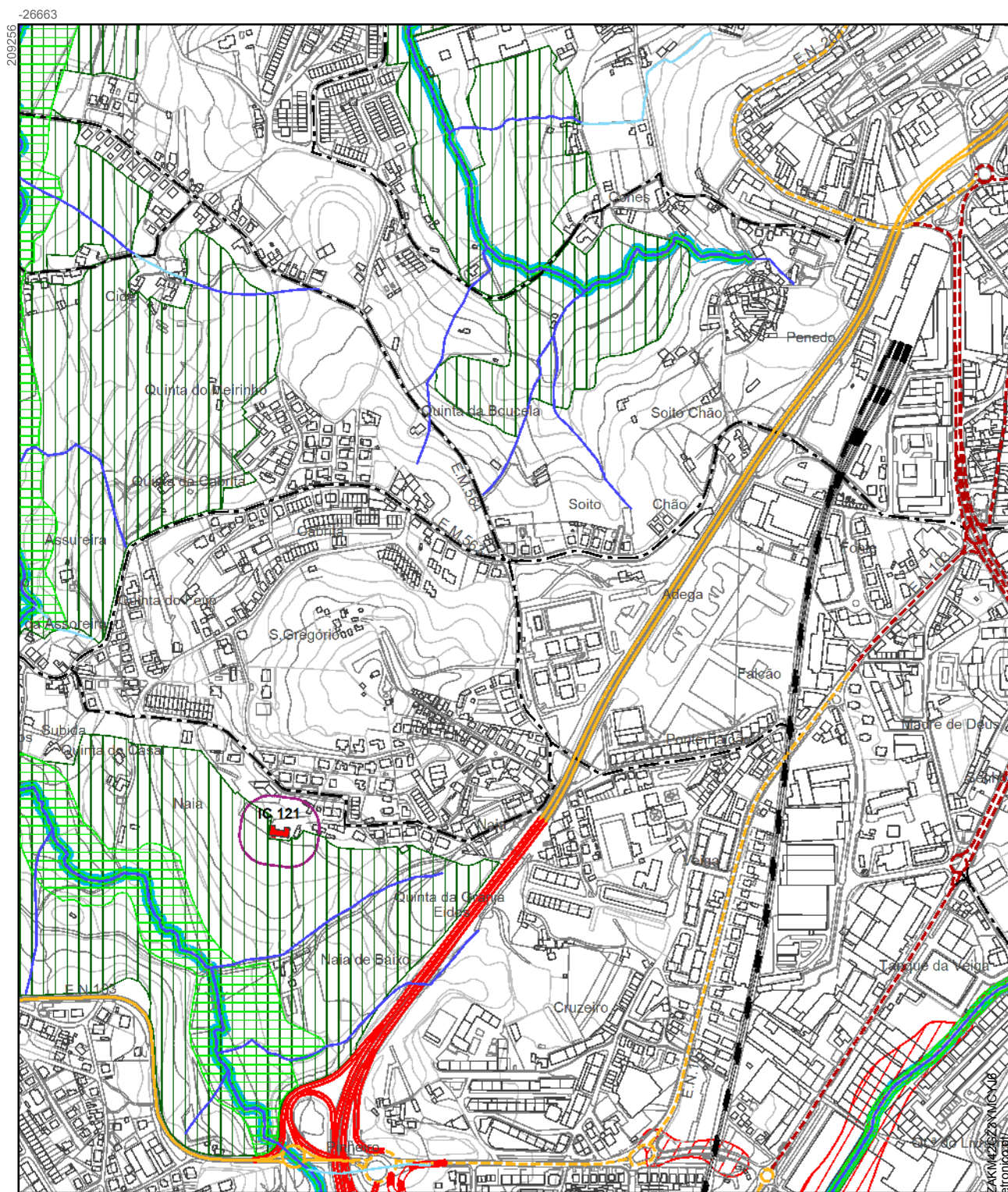
Data de Edição: 08/2013  
Data de Homologação: 29/08/2015 (M172)  
Sistema Referência: EPSG:2144  
(Datum:73/Hayford-Sauss)  
Cobertura Aerofotográfica: 1:50.000





### Extrato da Planta de Condicionantes - Condicionantes Gerais

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



— Limite da Pretensão

Requerente:

Nº Contribuinte:

Local da Pretensão:

Freguesia:

Nº Guia: \_\_\_\_\_ Data: 22/07/2025

Funcionário: \_\_\_\_\_



Escala 1:10.000



#### RESPONSÁVEIS

Identificação: DMUOP | DPOT | DP

#### CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA

Data de Edição: 08/2013  
Data de Homologação: 29/08/2015 (11/17)  
Sistema Referência: EPSG:4612  
(Datum:73-Hayford-Saus)  
Cobertura Aerofotográfica: 1:10.000



**Exmo. Senhor**

**Presidente da Câmara Municipal de Braga**

Dr. Ricardo Rio

Praça Municipal

4700 – 435 Braga

V/ referência	V/ data	N/ referência	N/ data
		<b>Of. N. 2707/ADM/IP</b>	16/jul/2025

**Assunto: Proposta de aquisição de parcela de terreno à BragaHabit**

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Braga,

No âmbito da execução da Estratégia Local de Habitação do Município de Braga e da candidatura apresentada ao abrigo do Aviso n.º 01/CO2-i01/2021, referente ao investimento RE-C02-i01 – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (1.º Direito), submete-se à consideração do Executivo Municipal a proposta de aquisição, à empresa municipal BragaHabit – Empresa Municipal de Habitação de Braga, E.M., de uma parcela de terreno com a área de 3.627,00 m<sup>2</sup>, localizada na Rua dos Paióis, freguesia de Maximinos, designada como “Monte de S. Gregório”.

Esta parcela, inscrita na matriz predial urbana sob o artigo P2586, foi adquirida pela BragaHabit ao Colégio de São Caetano, por escritura pública de compra e venda, celebrada no dia 17 de setembro de 2024, pelo valor de € 689.130,00 (seiscentos e oitenta e nove mil cento e trinta euros), com recurso a capitais próprios da empresa municipal.

O imóvel apresenta um índice de utilização do solo de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, permitindo uma área bruta de construção acima do solo de 2.176,20 m<sup>2</sup>, e está classificado como Espaço Residencial (ER5) no Plano Diretor Municipal de Braga.

A avaliação do terreno, realizada por uma entidade independente (Ver o Verso Consultoria), a pedido da Câmara Municipal de Braga, estimou o valor de mercado da parcela em € 912.800,00 (novecentos e doze mil e oitocentos euros), conforme relatório de 20 de fevereiro de 2024.

Esta aquisição tem como finalidade a construção de 10 habitações sociais de tipologias T1, T3 e T4, destinadas ao realojamento de famílias atualmente a residir em construções precárias no Monte de S. Gregório, contribuindo para a eliminação de situações de habitação indigna e insalubre.



A operação encontra-se inserida na candidatura submetida em 27 de março de 2025, com a referência SIGA 68761, e será objeto de apoio financeiro não reembolsável com contrato de comparticipação a celebrar com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU, I.P.).

Contudo, de acordo com a Lista Final de Ordenação de Candidaturas publicada em 7 de abril de 2025, a candidatura SIGA 68761 não se encontra incluída entre as 26 000 operações a financiar a 100% no quadro do Plano de Recuperação e Resiliência.

Nessa medida, o investimento será cofinanciado em 60%, nos termos da Resolução do Conselho de Ministros n.º 129/2024, de 25 de setembro, que regula o apoio complementar a candidaturas elegíveis, mas não contempladas na dotação prioritária do programa.

Nesse sentido, e dada a ausência de capitais próprios disponíveis por parte da empresa municipal BragaHabit, propõe-se que o Município de Braga assuma integralmente os encargos relativos a este investimento – tanto no que diz respeito à aquisição do terreno, como à construção das habitações sociais – sendo posteriormente reembolsado em 60% através do financiamento do IHRU, I.P. no quadro da referida Resolução do Conselho de Ministros.

O Município poderá ainda mandar a BragaHabit para a execução da empreitada de construção, mediante um contrato de mandato a celebrar entre ambas as entidades.

Assim, e tendo em conta a afetação do terreno a um projeto municipal de habitação social, financiado com fundos públicos, e a necessidade de assegurar a titularidade do imóvel pelo Município de Braga, propõe-se que seja aprovada a respetiva aquisição à BragaHabit, pelo valor de € 689.130,00 00 (seiscentos e oitenta e nove mil cento e trinta euros), correspondente ao preço de compra suportado pela empresa municipal.

Para efeitos de deliberação, juntam-se os documentos instrutórios: a proposta formal, a caderneta predial, a certidão permanente, o relatório de avaliação e a escritura de aquisição.

Com os melhores cumprimentos,

**O Administrador Executivo**

*(Carlos Alberto da Fonte Videira)*

