

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2025/7161	10427/2025	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 um imóvel sito na Rua do Monte Talegre, União de Freguesias de Celeirós, Aveleda e Vimieiro, Braga, com a área de 409,50 m2, a Isaura Peixoto de Carvalho, com o NIF 132 171 163, pelo valor de 40.000,00€ (quarenta mil euros).

Considerando que, 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 do Monte Talegre, União de Freguesias de Celeirós, Aveleda e Vimieiro, Braga, com a área de 409,50 m2, a Isaura Peixoto de Carvalho, com o NIF 132 171 163, pelo valor de 40.000,00€ (quarenta mil euros).

A questão colocada no processo prende-se com a aquisição de um imóvel sito na Rua do Monte Talegre, União de Freguesias de Celeirós, Aveleda e Vimieiro, Braga, com a área de 409,50 m2, a Isaura Peixoto de Carvalho, com o NIF 132 171 163, pelo valor de 40.000,00€ (quarenta mil euros).

Atendendo ao regime jurídico vertido na Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, e no Decreto-Lei nº 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 n.º 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 de um projeto de criação de um centro de acolhimento e formação /capacitação de trabalhadores migrantes, aprovado no quadro da Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário (BNAUT) e financiado a 100% pelo Plano de Recuperação e Resiliência;
4. o prédio – com a área de 409,50 m², descrita na conservatória de registo predial sob o número 123, da freguesia de Celeirós, e inscrita na matriz predial urbana com o artigo 709, da referida freguesia, é propriedade de Isaura Peixoto de Carvalho, NIF 132 171 163, com residência fiscal na Rua do Monte Talegre n.º 1, freguesia de Celeirós, concelho de Braga;
5. a avaliação imobiliária do imóvel a adquirir por perito registado na CMVM, sob o n.º PAI /2016/0013, se fixou nos 40.000,00€ (quarenta mil euros);
6. foi assegurada a regularidade financeira da despesa inerente à aquisição do imóvel, através da emissão de cabimento 94050 e compromisso 122031, com inscrição orçamental em 2025, na orgânica Serviços Municipais de Gestão e rubrica económica 070101, Projeto /Ação XXX Aquisição e expropriação de terrenos;
7. 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 Rua do Monte Talegre, União de Freguesias de Celeirós, Aveleda e Vimieiro, Braga, com a área de 409,50 m2, a Isaura Peixoto de Carvalho, NIF 132 171 163, pelo valor de 40.000,00€ (quarenta mil euros), conforme contrato promessa de compra e venda anexo.

Anexos:

1. Requerimento BragaHabit
2. CPU e CRP do imóvel
3. Avaliação Imobiliária do imóvel
4. Contrato promessa de compra e venda

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



Exmo. Senhor

Presidente da Câmara Municipal de Braga

Dr. Ricardo Rio

V/ referência	V/ data	N/ referência	N/ data
		Of. N.º 697/ADM	17/02/2025

Assunto: Aquisição de terreno em Monte Talegre, Freguesia de Celeirós, para a implementação do projeto aprovado no âmbito da Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Braga,

Dr. Ricardo Rio,

No seguimento das diligências já realizadas no âmbito do projeto de criação de um centro de acolhimento e formação/capacitação de trabalhadores migrantes, aprovado no quadro da Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário (BNAUT) e financiado a 100% pelo Plano de Recuperação e Resiliência, vimos por este meio expor a necessidade de o Município adquirir o terreno situado no Monte Talegre, em Celeirós, para assegurar a concretização desta iniciativa de elevado impacto social.

O projeto, aprovado pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), por deliberação de 12 de julho de 2024, com uma comparticipação não reembolsável no montante de 1.252.053,60 €, visa a reabilitação do edificado da antiga Escola EB1 de Celeirós e a construção de dois novos volumes para alojamento, totalizando 16 unidades habitacionais.

Esta candidatura encontra-se alinhada com as prioridades do Município em matéria de habitação e inclusão social, respondendo às necessidades de migrantes em situação de emergência habitacional e promovendo a sua integração no mercado laboral.



Neste contexto, cumpre-nos informar que a BragaHabit obteve, em setembro de 2023, um direito de superfície sobre o referido terreno, formalizado em reunião de Câmara e essencial para garantir as condições de elegibilidade da candidatura.

Contudo, uma exposição recente, apresentada a 22 de novembro de 2024 pela Sra. Isaura Peixoto de Carvalho, veio levantar questões sobre uma parcela de 410 m² do terreno, alegadamente pertencente ao prédio rústico de sua propriedade. Segundo a exposição, essa parcela teria sido incluída, inadvertidamente, no planeamento do projeto sem a devida autorização, gerando um impasse que necessita de resolução.

Atendendo à urgência e importância do projeto, propomos que o Município formalize a aquisição do terreno em causa, garantindo a sua plena titularidade pelo Município e eliminando quaisquer constrangimentos legais ou de titularidade que possam comprometer a execução do projeto.

Estamos convictos de que este projeto representa uma oportunidade única para o Município de Braga reforçar o seu papel de liderança no acolhimento e integração social, ao mesmo tempo que dá resposta a necessidades habitacionais prementes.

Face ao exposto, venho por este meio solicitar que sejam despoletadas as diligências necessárias para o efeito.

Com os melhores cumprimentos,

O Administrador Executivo

(Carlos Alberto da Fonte Videira)



DESCRIÇÃO EM LIVRO:
N.º 44150, Livro N.º: 123

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
SITUADO EM: Lugar de Andrias

ÁREA TOTAL: 1939,53 M2
ÁREA COBERTA: 139,53 M2
ÁREA DESCOBERTA: 1800 M2

MATRIZ nº: 595 NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:
Casa de cave e rés-do-chão, com logradouro. Norte: José Gomes Pinto, sul: Escola Primária, nascente: caminho público, poente: Serafim Azevedo Campos.

REPRODUÇÃO POR EXTRACTAÇÃO

O(A) Conservador(a)
Carlos Manuel Correia Vilar

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 37 de 1980/09/19 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** ISAURA PEIXOTO DE CARVALHO
Casado/a com LUÍS PEDROSA FERNANDES no regime de Comunhão geral
Morada: Boavista - Celeirós
Localidade: Braga

** LUÍS PEDROSA FERNANDES
Casado/a com ISAURA PEIXOTO DE CARVALHO no regime de Comunhão geral
Morada: Boavista - Celeirós
Localidade: Braga

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** JAIME PEREIRA DE MIRANDA
** LAURINDA DA SILVA SERRANO DE MIRANDA
** SERAFIM PEREIRA DE MIRANDA

(Reprodução por extractação da inscrição 55.491 a fls72Vº3 do G-86)

O(A) Conservador(a)
Carlos Manuel Correia Vilar

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.



IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 03 - BRAGA **CONCELHO:** 03 - BRAGA **FREGUESIA:** 67 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE CELEIRÓS, AVELEDA E VIMIEIRO

ARTIGO MATRICIAL: 1115 **NIP:**

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 03 - BRAGA **CONCELHO:** 03 - BRAGA **FREGUESIA:** 06 - CELEIROS (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 595

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Lugar de Anadias **Lugar:**

Av./Rua/Praça: Lugar de Anadias **Lugar:** Lugar de Anadias **Código Postal:** 4705-391 CELEIROS BRG

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente

Descrição: Prédio urbano, destinado a uma habitação composto de cave com 2 divisões, rés do chão com 4 divisões, cozinha, 2 quartos de banho, hall, e logradouro

Afectação: Habitação **Nº de pisos:** 2 **Tipologia/Divisões:** 10

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.939,5300 m² **Área de implantação do edifício:** 139,5300 m² **Área bruta de construção:** 220,0000 m² **Área bruta dependente:** 50,0000 m² **Área bruta privativa:** 170,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1982 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €83.615,70 **Determinado no ano:** 2021

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 173.754,00 **Coordenada Y:** 505.034,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
82.380,00	=	603,00	x	189,8312	x	1,00	x	0,95	x	1,010	x	0,75

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, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, 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, $(Aa + Ab) \times Caj = 100 \times 1,0 + 0,90 \times (160 - 100) + 0,85 \times (Aa + Ab - 160,0000)$.

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

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

Mod 1 do IMI nº: 5217595 **Entregue em :** 2012/11/06 **Ficha de avaliação nº:** 7796779 **Avaliada em :** 2012/11/07

TITULARES

Identificação fiscal: 132171163 **Nome:** ISAURA PEIXOTO DE CARVALHO

Morada: R DO MONTE TALEGRE N 1, CELEIROS, 4705-424 CELEIRÓS BRG

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/2 **Documento:** IMPOSTO DE SELO **Entidade:** ISTG.3037670

Identificação fiscal: 750304693 **Nome:** LUIS PEDROSA FERNANDES - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE

Morada: R DO MONTE TALEGRE N 1, CELEIROS, 4705-424 CELEIRÓS BRG



Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/2 **Documento:** IMPOSTO DE SELO **Entidade:** ISTG.3037670

Emitido via internet em 2024-10-22

O Chefe de Finanças



(Abel João Carvalho Duarte)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 220791090

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

AZDGANNUTASM



Para validar este comprovativo aceda ao site em 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.



IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 03 - BRAGA **CONCELHO:** 03 - BRAGA **FREGUESIA:** 67 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE CELEIRÓS, AVELEDA E VIMIEIRO

SECÇÃO: ARTIGO MATRICIAL Nº: 709 **ARV:**

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

Freguesia: 030306 **Tipo:** R **Secção:** **Artigo:** 272 **Arv/Col:**

NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO

MONTE

CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO

Norte: SERAFIM CAMPOS **Sul:** CAMINHO

Nascente: ESCOLA PRIMARIA **Poente:** JOAO GOMES PINTO

ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz: 1985 **Valor Patrimonial Inicial:** €2,39

Valor Patrimonial Actual: €2,59 **Determinado no ano:** 1989

Área Total (ha): 0,080000

Descrição: QUINTAL DE CASA.

PASTAGEM

TITULARES

Identificação fiscal: 132171163 **Nome:** ISAURA PEIXOTO DE CARVALHO

Morada: R DO MONTE TALEGRE N 1, CELEIROS, 4705-424 CELEIRÓS BRG

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/2 **Documento:** IMPOSTO DE SELO **Entidade:** ISTG.3037670

Identificação fiscal: 750304693 **Nome:** LUIS PEDROSA FERNANDES - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE

Morada: R DO MONTE TALEGRE N 1, CELEIROS, 4705-424 CELEIRÓS BRG

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/2 **Documento:** IMPOSTO DE SELO **Entidade:** ISTG.3037670

Emitido via internet em 2024-10-22

O Chefe de Finanças

Abel João Carvalho Duarte
em substituição

(Abel João Carvalho Duarte)



ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 220791090

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

MUJPAKRKNQIM



Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o n.º de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO - TERRENO RÚSTICO

I - IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

Nº Proposta:	B07_0101_2025	Tipo de Visita:	Interior
Ciente:	Câmara Municipal de Braga	Vistoria nº:	1
Titular:	Câmara Municipal de Braga		
Direito Imobiliário :		Propriedade Plena ▼	
Operação:	<input type="radio"/> Aquisição <input type="radio"/> Construção <input type="radio"/> Obras <input type="radio"/> Aquisição e Obras <input checked="" type="radio"/> Outra		

II - IDENTIFICAÇÃO DO BEM

Tipo de Bem:			
<input type="radio"/> Fracção Autónoma <input type="radio"/> Moradia <input type="radio"/> Prédio Fraccionável <input type="radio"/> Prédio não Fraccionável <input checked="" type="radio"/> Outros Prédios não Fraccionáveis			
Finalidade:	OUTRAS ▼	Tipologia :	-
*se Outras:	-	Tipo de bem :	Terreno
Localização:			
NUTS I	Continente	Distrito	Braga
Concelho	Braga	Freguesia	U.F. de Celeirós, Aveleda e Vimieiro
Localidade	-	Urbanização	-
Morada	01 RUA ▼	do Monte Talegre	
N.º Polícia	s/nº	N.º Lote	-
Designação		Coordenadas GPS	Lat. 41.514668° Long. -8.447647°
		Fonte	Google Maps
Confrontações:			
Norte	Moradia	Sul	Escola Primária e moradia
Este	Escola Primária	Oeste	Terreno e moradia
Dados Registrais:			
N.º Matriz	Não exibido	N.º C.R.P.	Não exibido
Letra "PH"	-	Insc hipoteca	Desconhecida
Entidade Detentora do Imóvel:			
Entidade	Câmara Municipal de Braga		
Fonte	-	Data	-

III - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

Tipo de Aglomerado Urbano:	LUGAR ▼	
Distância à Sede de Concelho:	4 Km	
Infraestruturas Urbanísticas:		
Arruamentos e Acessos	EXECUTADAS ▼	
Águas	EXECUTADAS ▼	
Saneamento	EXECUTADAS ▼	
Electricidade	EXECUTADAS ▼	
Telecomunicações	EXECUTADAS ▼	
Gás	EXECUTADAS ▼	
Observações:	Zona residencial consolidada de 1.ª habitação, caracterizada pela existência de edifícios de habitação unifamiliares com cerca de 1/2 pisos, e por comércio e serviços de pequena/média dimensão na envolvente próxima. Bons acessos de ligação ao centro de Braga e ao nó da A3/A11 e vias distribuidoras locais, com ligação aos concelhos vizinhos.	
Equipamento Urbano:	Interesse Comercial:	Potencialidade de Desenvolvimento:
RAZOÁVEL ▼	MÉDIO ▼	MÉDIAS ▼



IV - CARACTERÍSTICAS DO BEM

Inserção Urbana: 3ª COROA ▼

Cércea do Edifício

Sendo:

Caves

R/C

Andares

Sótão

Nº de Pisos do Prédio:

Tipo de Ocupação do Prédio:

Terreno Rústico;

Materiais Principais:

Estrutura

Cobertura

PAREDES

Exteriores

Interiores

Caixilharia

PAVIMENTOS

Zonas Secas

Zonas Húmidas

Descrição Sumária:

Terreno com 409,5m2 inserido em "Solo Urbano" - Espaços de Uso Especial - UI1 (Equipamentos);

V - SITUAÇÃO ACTUAL DO BEM

Estado de Construção:

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) :	409,50	Implantação (Ai) :	
Coberta (Ac) :		Logradouro (Al) :	
Bruta (Ab) :	410 m2	Bruta Privativa (Abp) :	410 m2
ACESSÓRIAS			
Anexo :		Estacionamento - Lugares :	
Varandas :		Estacionamento - Box :	
Alpendres :		Diversos : Logradouro	

VIII - CÁLCULO DE VALORES

☒ 1 . Método Comparativo - P.V.T.

Bruta Privativa (Abp) :	410 m2	X	97	€ / m2	=	39 518,14 €
Anexo :				€ / m2	=	
Varandas :				€ / m2	=	
Alpendres :				€ / m2	=	
Estacionamento - Lugares :				€ / m2	=	
Estacionamento - Box :				€ / m2	=	
Diversos : Logradouro				€ / m2	=	
P.V.T. =						39 518,14 €

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

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

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



☒ 3. Método do Investimento

Bruta Privativa (Abp) :	410 m2	X		€ / m2	=	
Anexo :				€ / m2	=	
Varandas :				€ / m2	=	
Alpendres :				€ / m2	=	
Estacionamento - Lugares :				€ / m2	=	
Estacionamento - Box :				€ / m2	=	
Diversos : <u>Logradouro</u>				€ / m2	=	
Total C =						
Terreno - T	Hipótese 1 (PH)			€ / m2	=	
	Hipótese 2 (PT)	410 m2	At X	€ / m2	=	
Valor Proposto T =						
Encargos (em % de C) - E						
Projecto / Licença / Taxa		% de C	=			
Financeiros		% de C	=			
Outros		% de C	=			
Total E =						
Total da Construção com Encargos (C + E)						
Custo Total (C + E + T)					Ct =	
Margem Lucro do Promotor	L =		% de Ct =			
Valor Total em Novo (Ct + L)					V =	
Depreciação (Física, Funcional, Económica) D =					% de V =	
Valor Estado Actual T + % Construção x (C+E+L) - D				V.B.C. =		

☐ 4. Obras

Tipo de Obras:

PR - Percentagem obra realizada:

Orçamento apresentado (c/ IVA):

Apreciação:

Obras previstas sujeitas a controlo prévio camarário:

N/A

Custos Directos - Co

Bruta Privativa (Abp) :	410 m2	X		€ / m2	=	
Anexo :				€ / m2	=	
Varandas :				€ / m2	=	
Alpendres :				€ / m2	=	
Estacionamento - Lugares :				€ / m2	=	
Estacionamento - Box :				€ / m2	=	
Diversos : <u>Logradouro</u>				€ / m2	=	
Total Co =						

5. Justificação das Metodologias Utilizadas

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



Observações:

1-Visita interior. Morada confirmada no local;
2- Foram apresentados os documentos legais (Planta de localização com os limites físicos facultada pela Câmara Municipal de Braga);
3- Área do terreno obtida através da planta com os limites físicos facultada pela CMB..
4-**Positivo:** Localização relativamente próxima do centro de Braga; Boas acessibilidades (Próximo do nó de acesso à A3/A11); **Negativo:** Terreno sem frente de estrada (acesso a partir da Escola Primária e por terrenos/moradias contíguas). 5- Mercado local actual com procura e oferta identificada e períodos de exposição ao mercado normais entre 6 a 12 meses com diferenças entre pedidos e transacionados na ordem dos 10/15%;

Terreno Rústico / Terreno com 409,5m2 inserido em "Solo Urbano" - Espaços de Uso Especial - UI1 (Equipamentos);

A determinação do valor de mercado do imóvel baseou-se nos seguintes pressupostos:

- Que não existem ónus ou encargos sobre o imóvel;
- Que o imóvel se encontra 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 **Vm = 40 000,00 €**
Valor para Seguro (Ab + 0,5 x Aa)
V.S. 410 m2 x €/ m2 =
Índice Venda Global **Iv = 97,68 €**

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: 27/nov/24

Visita: 05/dez/24

Término / Entrega (*): 30/dez/24

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

X - CONDICIONALISMOS

Data	Código	Condicionalismos	Resolvido
30/dez/24	13	CADERNETA PREDIAL	NÃO
30/dez/24	15	CERTIDÃO DE TEOR	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 06-11-2025.

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 - TERRENOS DESTINADOS A MORADIA UNIFAMILIAR ISOLADA - Nº Proposta: B07_0101_2025

Tipo de Valor VT / VP	VALOR GLOBAL (€)	DATA PROSPECÇÃO	TIPO DE IMÓVEL - MORADIA UNIFAMILIAR ISOLADA	ÁREA TOTAL DO TERRENO (m²)	ÁREA BRUTA EDIFICÁVEL TOTAL (sem anexos) (m²)	SE TERRENOS PARA PRÉDIO EM PH					Valor Unitário do terreno (€/m²)	Valor Unitário (€/m²Ab)	Rácio Área Bruta de Constr. / Superfície de Terreno (IC)	LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL PROSPECTADO	CONTACTO PROSPECÇÃO	APTIDÃO CONSTRUCTIVA	OBSERVAÇÕES
						Tipologia Dominante	N.º de Frações	Área Média por Fracção (m²)	Valor Unitário (€/m²Ab)	Valor Unitário por Fracção (€/Fracção)							
VP	47 500 €	2025-12-30	MUI	312,0 m²	240,0 m²	T3	1	240 €/frc	198 €/frc	47 500 €/frc	152 €/m²	198 €/m²	0,77	Celeirós - Aveleda - Vimieiro	DS Imob.	Sim	Lote para Const. de moradia unifamiliar isolada;
VP	96 500 €	2025-12-30	MUI	540,0 m²	270,0 m²	T3	1	270 €/frc	357 €/frc	96 500 €/frc	179 €/m²	357 €/m²	0,50	Celeirós - Aveleda - Vimieiro	Remax	Sim	Lote para Const. de moradia unifamiliar isolada;
VP	79 900 €	2025-12-30	MUI	468,0 m²	300,0 m²	T3	1	300 €/frc	266 €/frc	79 900 €/frc	171 €/m²	266 €/m²	0,62	Celeirós - Aveleda - Vimieiro	Zome	Sim	Lote para Const. de moradia unifamiliar isolada;
VP	110 000 €	2025-12-30	MUI	1 920,0 m²	300,0 m²	T3	1	300 €/frc	367 €/frc	110 000 €/frc	57 €/m²	367 €/m²	0,16	Celeirós - Aveleda - Vimieiro	Era	Sim	Lote para Const. de moradia unifamiliar isolada;
VP	260 000 €	2025-12-30	MUI	2 830,0 m²	330,0 m²	T3	1	330 €/frc	788 €/frc	260 000 €/frc	92 €/m²	788 €/m²	0,12	Celeirós - Aveleda - Vimieiro		Sim	Lote para Const. de moradia unifamiliar isolada;

OBSERVAÇÕES :

TIPO DE VALOR : **VT** - Valor de Transacção (quando conhecido) / **VP** - Valor Pedido

TIPO DE IMÓVEL : **HC** - Habitação Coletiva / **MUI** - Moradia Unifamiliar Isolada / **MUG** - Moradia Unifamiliar Geminada / **MUB** - Moradia Unifamiliar em Banda / **MBI** - Moradia Bifamiliar Isolada / **MBG** - Moradia Bifamiliar Geminada / **MBB** - Moradia Bifamiliar em Banda / **Arm** - Armazém / **Arr** - Arrumos / **Com** - Comércio / **Est** - Estacionamento / **Gar** - Garagem / **Ind** - Indústria / **Préd** - Prédio / **Serv** - Serviços / **Rúst** - Terreno Rústico / **TRA** - Terreno Rústico Agrícola / **TRF** - Terreno Rústico Florestal / **Out** - Outros

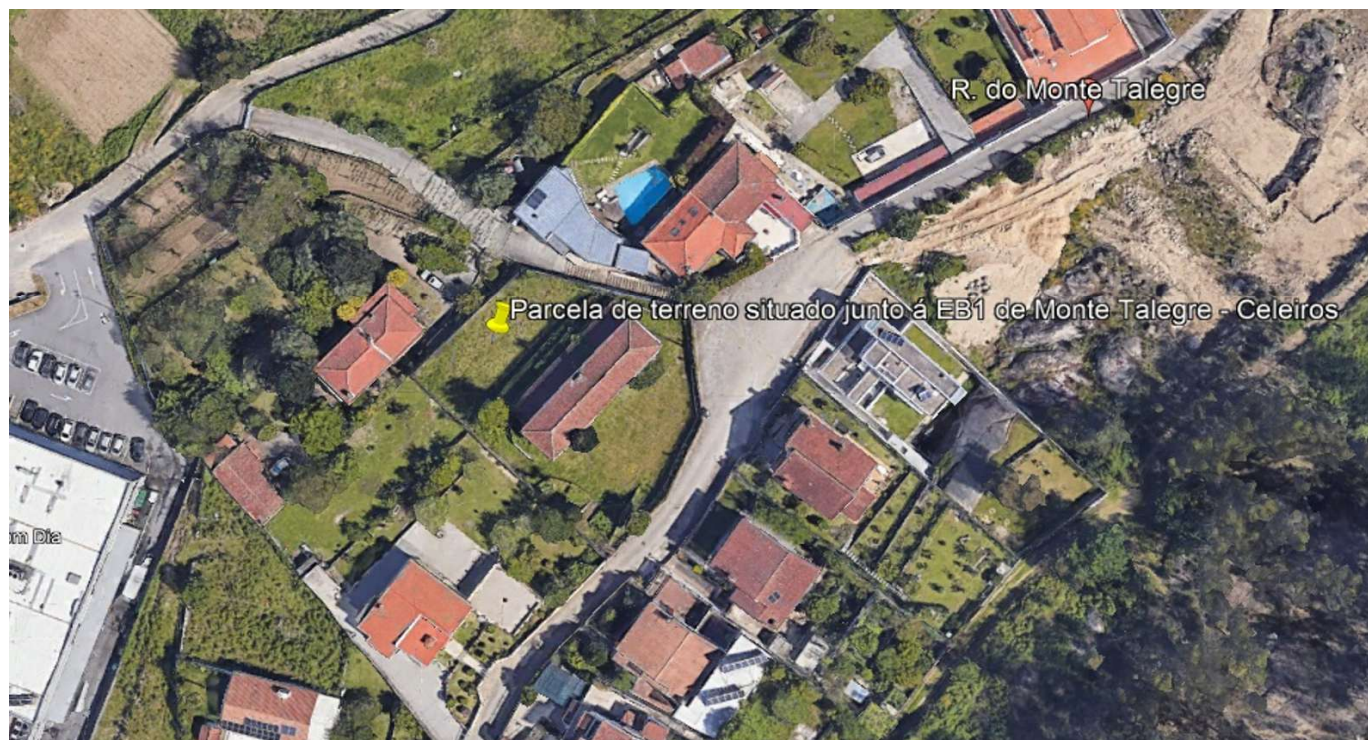
Médias por Tipo de Imóvel Destino (amostras não homogeneizadas)						
Tipo Imóvel	Un.	HC: €/m² Abc /Fracção	HC: €/m² Ab	HC: €/Fracção	Terr/m² ST	Terr/m² Abc
MUI	6 un.	298 983 €/un.	329 €/m²	98 983 €/un.	108 €/m²	329 €/m²
MUG	0 un.					
	0 un.					
	0 un.					

Código Validação: 37SSTYRCHZEPW57AG29F6HD9F
Verificação: <https://braga.balcaoeletronico.pb.gov.br/validar>
Documento assinado eletronicamente na plataforma esP



MATERIAL FOTOGRÁFICO / PLANTAS / DOCUMENTOS

Nº Proposta:	B07_0101_2025	
Ciente:	Câmara Municipal de Braga	Vistoria nº: 1
Titular:	Câmara Municipal de Braga	
		Data vistoria: 30/dez/24



MATERIAL FOTOGRÁFICO / PLANTAS / DOCUMENTOS

Nº Proposta:

B07_0101_2025

Ciente:

Câmara Municipal de Braga

Vistoria nº:

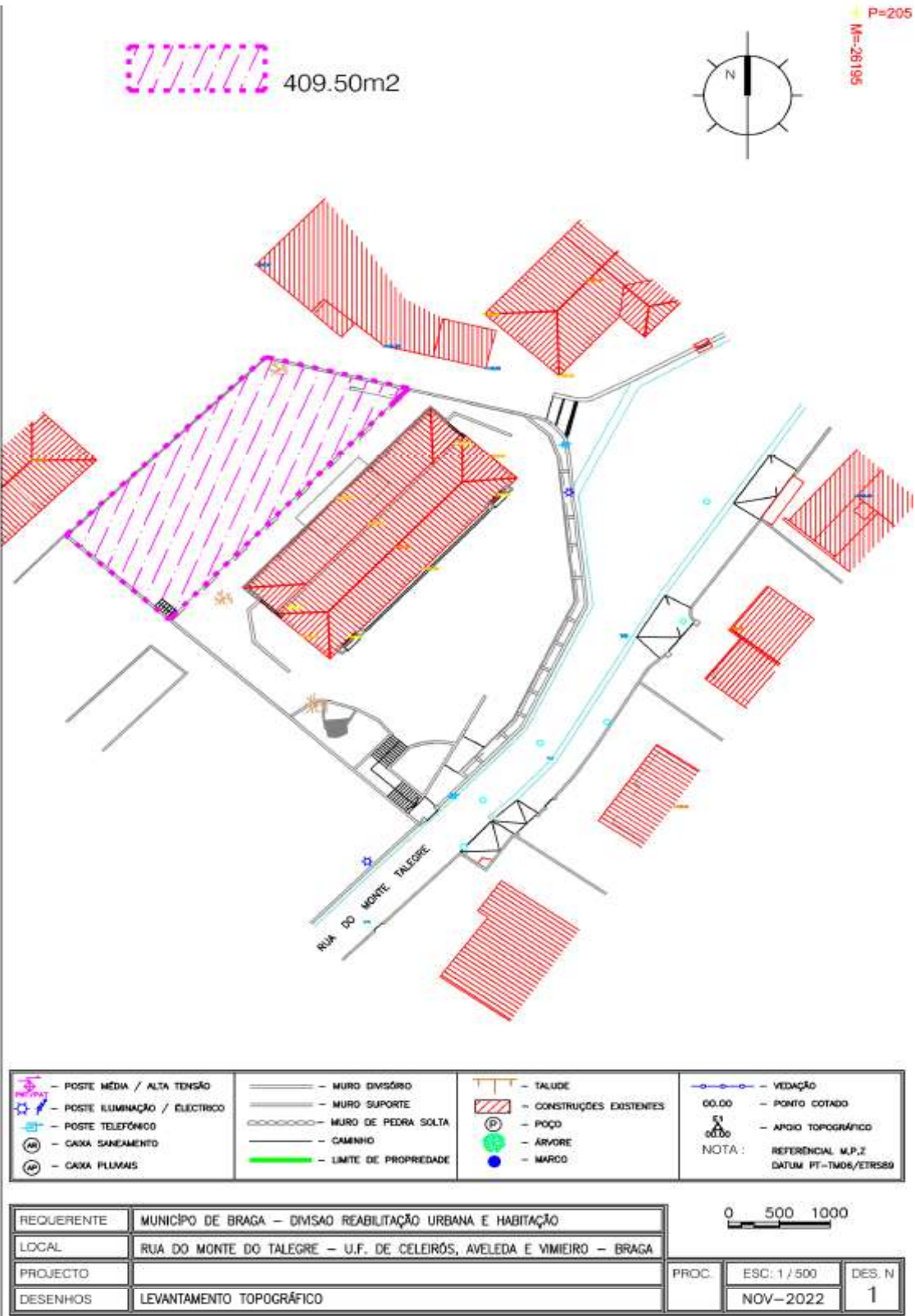
1

Titular:

Câmara Municipal de Braga

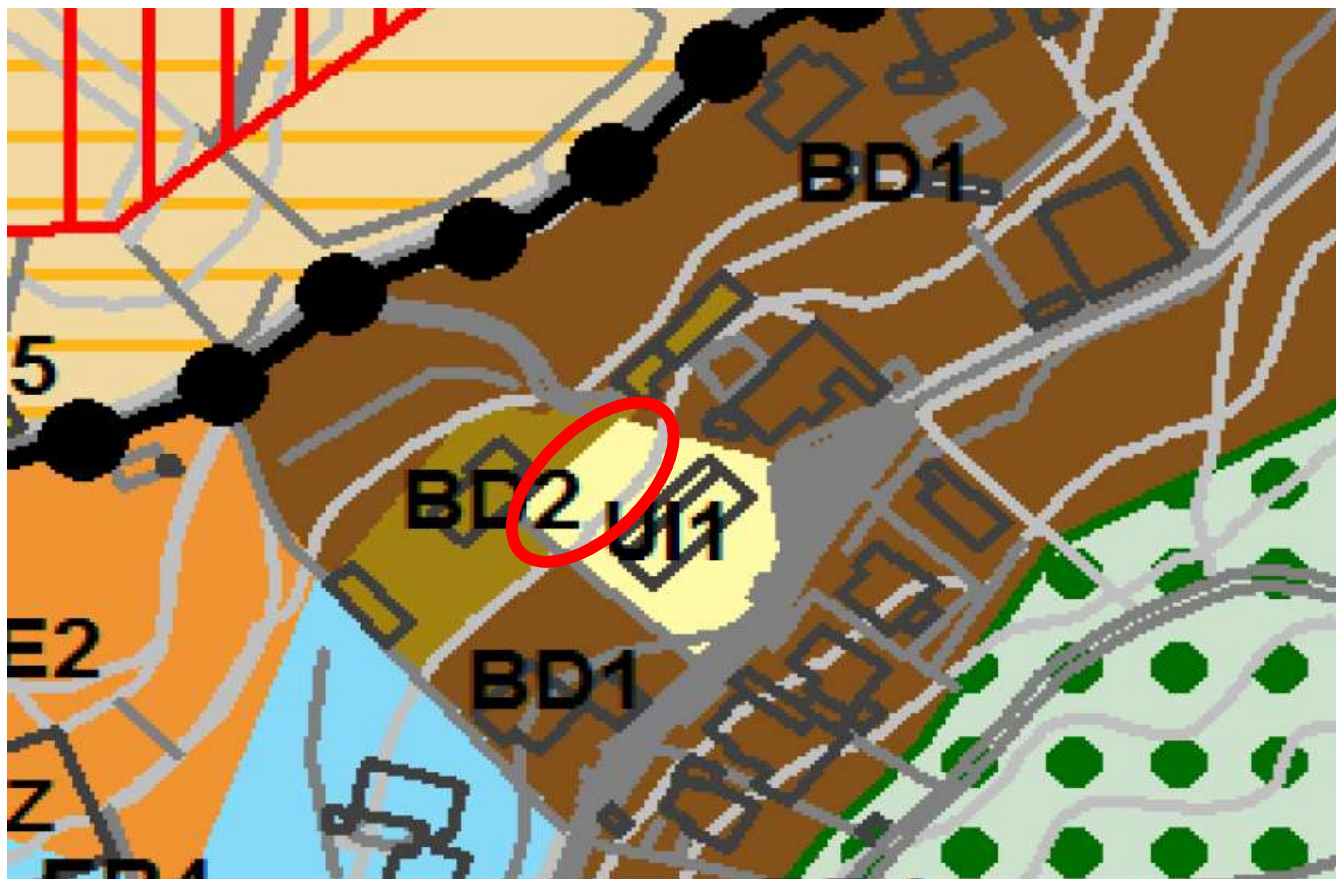
Data vistoria:

30/dez/24

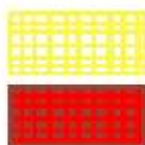
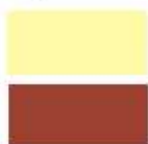


MATERIAL FOTOGRÁFICO / PLANTAS / DOCUMENTOS

Nº Proposta:	B07_0101_2025	
Ciente:	Câmara Municipal de Braga	Vistoria nº: 1
Titular:	Câmara Municipal de Braga	
		Data vistoria: 30/dez/24



ESPAÇO DE USO ESPECIAL



UI1 - Equipamentos

UI2 - Infraestruturas











MATERIAL FOTOGRÁFICO / PLANTAS / DOCUMENTOS

Nº Proposta:	B07_0101_2025	
Ciente:	Câmara Municipal de Braga	Vistoria nº: 1
Titular:	Câmara Municipal de Braga	
		Data vistoria: 30/dez/24



RECURSOS NATURAIS


RECURSOS HÍDRICOS

-  Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias
-  Nível de Pleno Armazenamento da Albufeira
-  Zona Reservada da Zona Terrestre de Proteção da Albufeira
-  Zona Terrestre de Proteção da Albufeira
-  Leito das Águas Fluviais
-  Leito das Águas Fluviais - Traçado Esquemático
-  Leito e Margem das Águas Fluviais (REN)
-  Linhas de Água Entubadas



RECURSOS GEOLÓGICOS

-  Licenças de Exploração do Domínio Privado - Pedreiras

RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

-  RAN - Reserva Agrícola Nacional
-  Regime Florestal
-  Posto de Vigia
-  Árvores e Arvoredo de Interesse Público

RECURSOS ECOLÓGICOS

-  REN - Reserva Ecológica Nacional
-  Área Excluída da Reserva Ecológica Nacional



MATERIAL FOTOGRÁFICO / PLANTAS / DOCUMENTOS

Nº Proposta:	B07_0101_2025		
Ciente:	Câmara Municipal de Braga	Vistoria nº:	1
Titular:	Câmara Municipal de Braga		
		Data vistoria:	30/dez/24

SUB SECÇÃO V- Espaços de Uso Especial

Artigo 74.º- Identificação

Identificam-se na planta de ordenamento as seguintes subcategorias de espaços de uso especial em solo urbano:

a) UI1- Equipamentos

São equipamentos de natureza pública ou privada que compreendem as instalações e locais destinados a atividades de formação, ensino e investigação, saúde e higiene, segurança pública, cultura, lazer, educação física, desporto e abastecimento público ou dizem respeito às instalações coletivas, visando prestar um serviço extensivo à população interessada na sua área de influência e localizadas em pontos estratégicos do território;

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

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

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

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

- O destino de uso dominante ser o de equipamentos de utilização coletiva;
- Prever o adequado enquadramento arquitetónico, urbanístico, ambiental e paisagístico do conjunto;
- Integrar as áreas de estacionamento dimensionadas adequadamente para o fim específico a que se destinam;
- Serem sujeitas a aprovação em reunião de câmara;
- O índice de impermeabilização máximo admissível é de 60 %, exceto no caso de ampliação.

4- As áreas de terreno excedentárias após a implantação de um equipamento previsto, manter-se-ão como reserva para eventuais ampliações, ou construções de equipamentos de utilização coletiva ou áreas complementares.

5- Admite-se que os equipamentos coletivos sejam de iniciativa privada, desde que o seu interesse seja deliberado em reunião de executivo municipal.



CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Entre -----
Município de Braga, representado por Ricardo Bruno Antunes Machado Rio, na qualidade de Presidente, com sede na Praça Municipal, 4700-435 Braga, NIPC 506 901 173, adiante designado por primeiro outorgante e o Município de Braga, pessoa coletiva de direito público 506 901 173, com sede na Praça Municipal, 4700-435 Braga, neste ato representado pelo Presidente da Câmara Municipal, Ricardo Bruno Antunes Machado Rio,
E -----
Isaura Peixoto de Carvalho, natural de Celeirós, residente na Rua do Monte Talegre n.º 1, 4705-424 Celeirós, Braga, NIF 131 171 163, viúva, José Carlos Peixoto Pedrosa, natural de Esporões, residente na _____, NIF _____, e António Fernando de Carvalho Pedrosa, natural de Figueiredo, residente na _____, NIF _____. -----
-

O Município de Braga, pessoa coletiva de direito público 506 901 173, com sede na Praça Municipal, 4700-435 Braga, neste ato representado pelo Presidente da Câmara Municipal, Ricardo Bruno Antunes Machado Rio, em execução do deliberado na reunião do Executivo Municipal realizada em de ... de ..., adiante designado por Promitente Comprador, é celebrado o presente Contrato Promessa de Compra e Venda, que se há-de-reger pelas seguintes cláusulas: -----

Cláusula 1.ª

O Promitente Vendedor é dono e legítimo proprietário do prédio rústico, composto por 409,50 m², inserido em solo urbano – Espaços de Uso Especial (Equipamentos), com descrição na conservatória de registo predial n.º 123 e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 709, sito na Rua do Monte Talegre, União de Freguesias de Celeirós, Aveleda e Vimieiro, Braga. -----

Cláusula 2.ª

Pelo presente contrato promessa, o Promitente Vendedor promete vender, livre de ónus e encargos e o segundo promete comprar, a parcela de terreno constante da planta cadastral, anexa ao presente contrato, com a área de 409,50 m², a desanexar do prédio identificado na cláusula primeira, pelo valor de 40.000,00€ (quarenta mil euros), conforme avaliação imobiliária anexa. -----

Cláusula 3.ª

É acordado o preço/m² de 97,68€ (noventa e sete euros e sessenta e oito cêntimos), o que perfaz o valor total de 40.000,00€ (quarenta mil euros), que será pago da seguinte forma: -----
- 10% do valor total acordado no momento da outorga do presente contrato promessa; -
- Os restantes 90%, pagos em no momento da outorga da escritura pública de compra, através de cheque bancário. -----

Cláusula 4.ª

1. A escritura de compra e venda deverá realizar-se findo o prazo de 1 (um) mês, mas nunca depois de decorrido o prazo de 4 (quatro) meses, ambos a contar da data da outorga do presente contrato. -----
2. A marcação da data da respetiva escritura, será efetuada pelo promitente comprador, que deverá avisar o promitente vendedor da hora, dia e local da realização da mesma mediante email/carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de 15 dias. -----
3. -----

Cláusula 5.ª

O Promitente Comprador aceita a compra, nos termos exarados e que o imóvel adquirido é destinado à dinamização de atividades de natureza social e habitacional, enquanto áreas de atribuição municipal conferidas por lei. -----

Cláusula 6.ª

O presente contrato promessa de compra e venda é efetuado ao abrigo do disposto na alínea g) do nº 1 do art.º 33º da Lei nº 75/2013 de 12 de setembro e em conformidade com o regime jurídico vertido no Decreto-lei nº 280/2007, de 7 de agosto, e no Código Regulamentar do Município de Braga, no uso das competências delegadas pela Câmara Municipal na reunião de Executivo de dezoito de outubro de dois mil e vinte e um. -----

Cláusula 7.ª

Pelo presente contrato promessa é transmitida a posse da parcela de terreno identificada na cláusula primeira, para o Promitente Comprador. -----

Cláusula 8.ª

São por conta do Promitente Comprador as despesas inerentes à transmissão da referida propriedade, nomeadamente registos, Imposto Municipal Sobre Transmissões Onerosas de Imóveis, Imposto de Selo e dos emolumentos notariais referentes à escritura pública. -----

Cláusula 9.ª

1. A No caso de resolução do contrato, por causa imputável ao Promitente Comprador, este sujeita-se às penalidades estabelecidas por lei para o efeito, designadamente, quanto à perda a favor do Promitente Vendedor de todas as quantias entregues por conta do preço do contrato. -----
2. Se o incumprimento for da responsabilidade do Promitente Vendedor, este, obriga-se à devolução em dobro de todas as quantias entretanto recebidas do Promitente Comprador. --
3. Em qualquer dos casos previstos anteriormente, o Contraente não faltoso poderá, em alternativa, requerer a execução específica deste Contrato nos termos do artigo 830.º do Código Civil, não constituindo qualquer pagamento por conta do preço uma convenção em contrário, sendo o Contraente faltoso responsável pelo pagamento de todos os prejuízos efetivamente causados ao Contraente não faltoso e por todas as despesas judiciais e extra judiciais, que o seu incumprimento determine. -----

Cláusula 10.ª

Qualquer aditamento ou alteração ao presente Contrato só será válido se constar de documento escrito e assinado pelos Contraentes, com a indicação expressa das Cláusulas aditadas ou modificadas. -----

Cláusula 11.ª

1. Todas as comunicações e notificações contratuais deverão ser efetuadas para as moradas constantes do presente Contrato, sendo que em caso de recusa no recebimento valerá, para todos os devidos efeitos, como comunicação efetuada, obrigando-se os Contraentes a comunicar, por escrito, qualquer alteração à respetiva morada. -----
2. Os Contraentes acordam que qualquer comunicação que deva realizar-se ao abrigo do presente Contrato será feita por escrito, por email ou correio registado com aviso de receção, tendo-se por efetuada na data da respetiva receção. -----

Cláusula 12.ª

Para qualquer questão emergente no presente contrato, vigorarão as disposições legais aplicáveis, estabelecendo-se como foro competente para dirimir quaisquer litígios resultantes da interpretação e cumprimento do presente contrato promessa de compra e venda, o Tribunal administrativo e Fiscal de Braga. -----

O presente Contrato é celebrado em duplicado, ficando um exemplar em poder de cada um dos contratantes. -----

Braga, ____ de ____ de 2025

O Promitente Vendedor,

O Promitente Comprador,
