

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2025/21109	25404/2025	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 Carregal, n.º 62, freguesia de Palmeira, com a área de 4026 m2, pelo valor de 359.000,00€ (trezentos e cinquenta e nove mil euros).

Considerando que:

1. A questão colocada no processo prende-se com a aquisição de um imóvel sito na Rua do Carregal, n.º 62, freguesia de Palmeira, com a área de 4026 m2, pelo valor de 359.000,00€ (trezentos e cinquenta e nove mil euros), fundamentada na prossecução do interesse público municipal;
2. Em conformidade com a informação prestada pelos serviços municipais, identificando a necessidade de alargamento do aeródromo municipal de Braga, conforme se transcreve, *“Tendo em conta a salvaguarda da necessidade futura de alargamento dos limites do aeródromo, e por princípio em relação aos terrenos contíguos ao aeródromo, no caso de se considerar uma oportunidade, parece ser de equacionar esta aquisição.”*;
3. A informação prestada pelos serviços municipais mereceu o aval positivo da Sra. Vice-Presidente;



4. O prédio tem a área de 4026,00 m², e está descrito na conservatória de registo predial sob o número 1082, da freguesia de Palmeira, e inscrito na matriz predial urbana com o artigo 112, da referida freguesia;
5. 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;
6. 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 desportiva e associativa, enquanto áreas de atribuição municipal conferidos por lei;
7. 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;
8. Entre estas regras, há que considerar o disposto no art.º 33º n.º 1, al. g), da Lei n.º 75 /2013, de 12 de setembro, ao preceituar que é da competência da Câmara Municipal, no âmbito das suas competências materiais, deliberar sobre adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor até 1000 vezes a RMMG.
9. A aquisição do imóvel não colide com os princípios da administração pública;
10. 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;
11. A avaliação imobiliária do imóvel por perito registado na CMVM, sob o n.º PAI/2016 /0013, fixou-se no montante de 372.210,00€ (trezentos e setenta e dois mil, duzentos e dez euros);
12. Foi assegurada a regularidade financeira da despesa inerente à aquisição do imóvel, através da emissão de cabimento e compromisso, com inscrição orçamental em 2025, na orgânica Serviços Municipais de Gestão e rubrica económica 07010307, Projeto/Ação 2024 /71/5 Aquisição de imóveis;
13. As atribuições do município de promoção e salvaguarda dos interesses próprios das respetivas populações, em articulação com as freguesias, designadamente, nas áreas dos desporto e associativismo, 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;



14. Nos termos da alínea g), do n.º 1, do artigo 33.º, do RJAL, compete à Câmara Municipal adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor até 1000 vezes a RMMG;

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

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

A Câmara Municipal de Braga aprove a aquisição do imóvel sito na Rua do Carregal, n.º 62, freguesia de Palmeira, com a área de 4026 m2, pelo valor de 359.000,00€ (trezentos e cinquenta e nove mil euros), com vista ao alargamento do Aeródromo Municipal de Braga, conforme informação técnica dos serviços municipais, que faz parte integrante da presente Proposta.

Anexos:

1. CPU e CRP do imóvel
2. Avaliação imobiliária

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO**DISTRITO:** 03 - BRAGA **CONCELHO:** 03 - BRAGA **FREGUESIA:** 31 - PALMEIRA**ARTIGO MATRICIAL:** 112 **NIP:****Descrito na C.R.P. de :** BRAGA **sob o registo nº:** 1082**LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO****Av./Rua/Praça:** LUGAR DE ALDEIA **Lugar:****Av./Rua/Praça:** RUA DO CARREGAL **Nº:** 62 **Lugar:** PALMEIRA **Código Postal:** 4700-687 PALMEIRA BRG**DESCRIÇÃO DO PRÉDIO****Tipo de Prédio:** Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susp. de Utiliz. Independente**Descrição:** UMA CASA CHALE, COM RÉS DO CHÃO, PRIMEIRO E SEGUNDO ANDARES, COM GRANDE QUINTAL E JARDIM.**Afectação:** Habitação **Nº de pisos:** 3 **Tipologia/Divisões:** 7**ÁREAS (em m²)****Área total do terreno:** 4.026,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 187,0000 m² **Área bruta de construção:** 262,0000 m² **Área bruta dependente:** 75,0000 m² **Área bruta privativa:** 187,0000 m²**DADOS DE AVALIAÇÃO****Ano de inscrição na matriz:** 1964 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €55.842,77 **Determinado no ano:** 2023**Tipo de coeficiente de localização:** Habitação **Coordenada X:** 174.411,00 **Coordenada Y:** 513.222,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
48.580,00	=	612,50	x	236,1750	x	1,00	x	0,95	x	1,010	x	0,35

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 $A = Aa + Ab + Ac + Ad$, 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.

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: 865998 **Entregue em :** 2005/12/29 **Ficha de avaliação nº:** 943107 **Avaliada em :** 2006/06/04**TITULARES****Identificação fiscal:** 139992472 **Nome:** JULIA MARIA DE MATOS PEREIRA**Morada:** R DA CHOQUEIRA Nº 466, SUDRO, 4850-217 LOUREDO VRM**Tipo de titular:** Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 3º CN BRAGA

Emitido via internet em 2025-06-13

O Chefe de Finanças

1. (com SUBSTITUIÇÃO)

(José Luis Fernandes Gomes Medeiros)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 506901173

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

BYRICUGRFJYH



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.



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO - FRACÇÕES E PRÉDIOS NÃO FRACCIONÁVEIS

I - IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

Nº Proposta:	B05_N02_05_2025	Tipo de Visita:	Interior
A pedido de:	Câmara Municipal de Braga	Vistoria nº:	1
Titular:			
Operação:	Direito Imobiliário : Propriedade Plena ▼		
	<input checked="" type="radio"/> Aquisição	<input type="radio"/> Construção	<input type="radio"/> Obras
		<input type="radio"/> Aquisição e Obras	<input type="radio"/> Outra

II - IDENTIFICAÇÃO DO BEM

Tipo de Bem:			
<input type="radio"/> Fracção Autónoma <input checked="" type="radio"/> Moradia <input type="radio"/> Prédio Fraccionável <input type="radio"/> Prédio não Fraccionável <input type="radio"/> Outros Prédios não Fraccionáveis			
Finalidade:	HABITAÇÃO ▼	Tipologia :	T6
*se Outras:	-	Tipo de bem :	Moradia
Localização:			
NUTS I	Continente	Distrito	Braga
Concelho	Braga	Freguesia	Palmeira
Localidade	Urbanização -		
Morada	01 RUA ▼	do Carregal	
N.º Polícia	62	N.º Lote	-
Designação	Coordenadas GPS		Lat. 41.588015°; Long. -8.439947°
	Fonte		Google Maps
Confrontações:			
Norte	-	Sul	-
Este	-	Oeste	-
Dados Registrais:			
N.º Matriz	Art. 112 (Urbano)	N.º C.R.P.	1082 (Braga)
Letra "PH"	-	Insc hipoteca	Desconhecida
Entidade Detentor			
Entidade			
Fonte	Data	25/11/2024	

III - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

Tipo de Aglomerado Urbano:	LUGAR ▼		
Distância à Sede de Concelho:	5 Km		
Infraestruturas Urbanísticas:			
Arruamentos e Acessos	EXECUTADAS ▼		
Águas	EXECUTADAS ▼		
Saneamento	EXECUTADAS ▼		
Electricidade	EXECUTADAS ▼		
Telecomunicações	EXECUTADAS ▼		
Gás	INEXISTENTES ▼		
Observações:	Zona residencial consolidada de 1.ª habitação, caracterizada por moradias isoladas de implantação dispersa c/ cerca 2/3 pisos, terrenos florestais/agrícolas, e em zona adjacente ao aeródromo de Palmeira. A zona possui boa oferta de comércio e serviços na proximidade. Bons acessos ao centro ao centro de Braga, e às principais vias distribuidoras locais, com ligação aos concelhos vizinhos.		
Equipamento Urbano:	Interesse Comercial:	Potencialidade de Desenvolvimento:	
BOM ▼	MÉDIO ▼	MÉDIAS ▼	



IV - CARACTERÍSTICAS DO BEM

Inserção Urbana: PERIFÉRICO ▼

Cércea do Edifício

Sendo:	Caves	Andares	1
	R/C	Sótão	1

Nº de Pisos do Prédio: 3

Tipo de Ocupação do Prédio:

Prédio constituído em regime de propriedade horizontal, afecto a habitação - Moradia unifamiliar isolada de tipologia T6, de r/chão, andar e águas furtadas implantada em terreno com 4 026,0m².

Materiais Principais:

Estrutura PAREDES EXT. EM ALV. RESISTENTE / PAVIMENTOS APOIADOS EM ESTRUTURA ▼

Cobertura TELHA CERÂMICA / ESTRUTURA EM MADEIRA ▼

PAREDES

Exteriores ALVENARIA DE PEDRA ▼

Interiores ALVENARIA DE TIJOLO CERÂMICO ▼

Caixilharia EM MADEIRA ▼

PAVIMENTOS

Zonas Secas SOALHO ▼

Zonas Húmidas MOSAICO CERÂMICO ▼

ELEVADORES

NÃO ▼ N.º

Instalações especiais:

Não possui;

Estacionamentos: Lugares Boxes 1

Nível de Acabamentos: MODESTOS ▼

Exposição Solar: BOA ▼

Vistas: RAZOÁVEIS ▼

Descrição Sumária:

Moradia unifamiliar isolada de tipologia T3, composta por 2 pisos e águas furtadas destinados a habitação e por 2 anexos e logradouro envolvente. (A visita foi realizada pelo exterior, motivo pelo qual não possível verificar a distribuição funcional do imóvel);

V - SITUAÇÃO ACTUAL DO BEM

Estado de Construção: CONCLUÍDO ▼

Estado de Conservação: MAU ▼

Descrição dos Trabalhos:

Trabalhos Realizados: Construção 100% Obras (Restauro / Ampliação)

Ocupação: DEVOLUTO ▼

Identificação do Arrendatário do Imóvel	Fonte	Data
---	-------	------

Idade (ano):	Do Prédio	1964	Do Restauro
--------------	-----------	------	-------------



VI - PROCESSO CAMARÁRIO

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

VII - ÁREAS

Terreno (At) :	4 026 m2	Implantação (Ai) :	187 m2
Coberta (Ac) :		Logradouro (Al) :	3 839 m2
Bruta (Ab) :	187 m2	Bruta Privativa (Abp) :	187 m2
ACESSÓRIAS			
Arrecadações :	75 m2	Piscina exterior :	
Varandas :		Estacionamento - Box :	
Alpendres :		Diversos : <u>Logradouro</u>	3 839 m2

VIII - CÁLCULO DE VALORES

☒ 1. Método Comparativo - P.V.T.

Bruta Privativa (Abp) :	187 m2 X	1830,00	€/ m2	=	342 210,00 €
Arrecadações :	75 m2 X	400,00	€/ m2	=	30 000,00 €
Varandas :			€/ m2	=	
Alpendres :			€/ m2	=	
Piscina exterior :			€/ m2	=	
Estacionamento - Box :			€/ m2	=	
Diversos : <u>Logradouro</u>	3 839 m2 X		€/ m2	=	
P.V.T. =					372 210,00 €

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

(Potencial)

Renda mensal - rb

Bruta Privativa (Abp) :	€/ m2	=
Arrecadações :	€/ m2	=
Varandas :	€/ m2	=
Alpendres :	€/ m2	=
Piscina exterior :	€/ m2	=
Estacionamento - Box :	€/ m2	=
Diversos : <u>Logradouro</u>	€/ m2	=

Total rb =

Encargos a Deduzir : d = % de rb

Taxa Capitalização : t = %

V.B.R. = $rb \times 12 \times (1 - d) : t =$

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) :		187 m2	X	1200,00	€ / m2	=	224 400,00 €
Arrecadações :		75 m2	X	400,00	€ / m2	=	30 000,00 €
Varandas :					€ / m2	=	
Alpendres :					€ / m2	=	
Piscina exterior :					€ / m2	=	
Estacionamento - Box :					€ / m2	=	
Diversos : <u>Logradouro</u>		3 839 m2	X	11,00	€ / m2	=	42 229,00 €
				Total C =			296 629,00 €
Terreno - T	Hipótese 1 (PH)				€ / m2	=	
	Hipótese 2 (PT)	4 026 m2	At X	50,00	€ / m2	=	201 300,00 €
				Valor Proposto T =			201 300,00 €
Encargos (em % de C) - E							
Projecto / Licença / Taxa		4,00	% de C	=			11 865,16 €
Financeiros		6,00	% de C	=			17 797,74 €
Outros		3,00	% de C	=			8 898,87 €
				Total E =			38 561,77 €
Total da Construção com Encargos (C + E)							335 190,77 €
Custo Total (C + E + T)						Ct =	536 490,77 €
Margem Lucro do Promotor		L =	10	% de	Ct =		53 649,08 €
Valor Total em Novo (Ct + L)						V =	590 139,85 €
Depreciação (Física, Funcional, Económica) D =		56	% de	V =			217 750,31 €
Valor Estado Actual		T + % Construção x (C+E+L) - D	V.B.C. =				372 389,53 €

☐ 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) :	187 m2	X	€ / m2	=
Arrecadações :			€ / m2	=
Varandas :			€ / m2	=
Alpendres :			€ / m2	=
Piscina exterior :			€ / m2	=
Estacionamento - Box :			€ / m2	=
Diversos : Logradouro			€ / 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 exterior. Morada confirmada no local; 2- Foram apresentados os documentos legais (CPU) e relatório de vistoria realizado pela C. M. de Braga; 3- Áreas de construção e do terreno obtidas pela CPU; A moradia possui anexos que não constam nos documentos oficiais, motivo pelo qual não foram contemplados no presente relatório de avaliação. 4-Positivo: NA; Vistas desafogada; Negativo: imóvel localizado em zona adjacente ao aeródromo de Braga. Condicionaisismos inerentes à localiação específica do imóvel; A moradia necessita de obras profundas de reabilitação que implicam elevados custos para dotar o imóvel de condições de habitabilidade; 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 5/10%;

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 =	372 000,00 €
Valor para Seguro (Ab + 0,5 x Aa)			
V.S.	2 144 m2 x	156,34 €/ m2	= 335 190,00 €
Índice Venda Global		Iv =	173,51 €

Vistoria Concluída SIM ▼**Avaliadores Intervenientes****Avaliador:** João Cunha**Registo CMVM n.º:** PAI/2016/0013**Apólice RC****Seguradora :** Tranquilidade**Data validade:** 06/11/2025**Datas:****Contrato Prestação Serviços:** -**Pedido:** -**Visita:** -**Término / Entrega (*):** 12/mai/25

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

X - CONDICIONALISMOS

Data	Código	Condicionalismos	Resolvido
12/mai/25	01	PLANTA DE ARQ. PROJ. APROVADO	NÃO
12/mai/25	15	CERTIDÃO DE TEOR	SIM

Nota:
1-Os valores indicados nos relatórios de avaliação quer se tratem de valores de mercado quer de venda rápida, pressupõem o(s) imóvel(eis) devoluto(s) e livre(s) de ónus ou encargos que não os que hajam sido contabilizados expressamente no corpo do relatório.
2-Não foram realizados quaisquer ensaios estruturais nem confirmada estanquidade e continuidade de redes de gás, água, saneamento e electricidade.



XI - Orientação sobre a Concessão e Monitorização de Empréstimos da EBA

Atendendo às **Orientações sobre a Concessão e a Monitorização de Empréstimos, da Autoridade Bancária Europeia (EBA)**, os peritos avaliadores que realizaram a presente avaliação, e/ou os seus parentes em primeiro grau cumprem as seguintes condições:

- a) Não têm qualquer envolvimento no pedido de crédito, na sua análise, decisão ou tramitação;
- b) Não são condicionados nem influenciados pela qualidade creditícia do devedor;
- c) Não têm qualquer interesse específico direto ou indireto no bem imóvel objeto de avaliação;
- d) Não têm qualquer relação, comercial ou pessoal com o comprador ou o vendedor do imóvel objeto de avaliação;
- e) Não têm um atual ou potencial conflito de interesses sobre o imóvel objeto de avaliação, o processo de avaliação do imóvel ou o seu resultado.

XII - Resumo das Metodologias Aplicadas (Todas ou parte das descritas)

Método Comparativo:

Imóvel avaliado na óptica de mercado, ou seja, por comparação de mercado efectuada com base em valores de transacção praticados actualmente no mercado local. Método baseado no relacionamento do valor de um imóvel com os dados relativos à transacção de outros imóveis com características semelhantes ou comparáveis, tendo em vista a obtenção de um carácter objectivo dos valores de avaliação. A recolha dos dados foi efectuada em diversas fontes do Mercado Imobiliário. O Método de Mercado pressupõe a venda em mercado livre por um proprietário a um qualquer interessado, por comum acordo e sem qualquer ónus ou encargo.

Método do Rendimento:

Cálculo do Valor presente, considerando o uso e estado atual, de um imóvel (urbano ou rústico) em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona – perspectivando a continuidade de utilização – o rendimento futuro com o seu valor presente para que se obtenha o valor de mercado. Utilização de uma taxa de capitalização baseada no conhecimento do mercado imobiliário local e na relação existente entre os valores de venda e de arrendamento nesse mesmo mercado. O valor presente, já depreciado face às obras necessárias para repor a qualidade física e ambiental das instalações traduz o valor do imóvel. As rendas consideradas são ilíquidas, não sendo portanto acrescidas de IVA nem efetuando retenção de IRS/IRC.

Método do Investimento:

O Método representa uma forma de decompor o valor do imóvel no Valor do Solo Urbano (valor do solo e Urbanidade), no Valor da Construção (custos) e Valor de Custos Indirectos (custos financeiros, taxas, etc.). Este método permite calcular o custo actual de reposição ou substituição de uma construção, devidamente depreciada tendo em conta o seu estado actual.

Método do Discounted Cash Flow:

Estima-se o valor do Solo Urbano afecto deduzindo ao conjunto das receitas potencialmente geradas no empreendimento, os custos necessários à execução física do edificado, infra-estruturas e obras de urbanização necessárias, assim como os custos indirectos. O resultado de uma diferença de valores em que as Receitas são obtidas por Comparação e Capitalização de 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 do Seguro de Responsabilidade Civil: 1531002599**Seguradora:** Tranquilidade**Validade:** 45967

O perito avaliador declara que não tem qualquer relação de domínio ou de grupo com a entidade gestora acima indicada, nem detém unidades de participação em fundos onde o imóvel avaliado possa estar inserido.



QUADRO DE PROSPECÇÃO - HABITAÇÃO - VENDAS - Nº Proposta: B05_N02_05_2025																											
Tipo de Valor VT / VP	VALOR GLOBAL (€)	DATA PROSPECÇÃO	TIPO DE IMÓVEL F / M	TIPOLOGIA	ÁREA BRUTA PRIVATIVA (m²)	Área de Anexosincluindo Garagens			Áreas de Varandase Terraços			Área do Terreno			VALOR EXPURGADOsem Terreno(€)	VALOR UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO (sem considerar Terrenono caso das moradias)(€/m²Abp)	Valor Unitário do Terreno(€/m² ST)	IDADE(ano de obras)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	CONTACTO PROSPECÇÃO	OBSERVAÇÕES					
						Pond.	Área (m²)	Valor Global (€)	Pond.	Área (m²)	Valor Global (€)	Pond.	Área (m²)	Valor Global (€)													
VP	275 000 €	2025-05-08	M	T3	235	0,30		-	0,20	50	8 418 €	0,25	819	68 750 €	206 250 €	842 €/Ab	84 €/ST	1979	Deficiente	Palmeira	Remax	Moradia isolada em pedra c/ 2 pisos, garagem/arrumos no r/c e anexos (Acabamentos lig. inferiores);					
VP	410 000 €	2025-05-08	M	T4	220	0,35	110	44 759 €	0,20	30	6 975 €	0,25	575	102 500 €	307 500 €	1 163 €/Ab	178 €/ST	2001	Bom	Palmeira	Remax	Moradia isolada c/ 3 pisos, garagem/arrumos na cave e piscina ext. (Acabamentos superiores);					
VP	800 000 €	2025-05-08	M	T6	400	0,35	200	87 500 €	0,20	50	12 500 €	0,25	10100	200 000 €	600 000 €	1 250 €/Ab	20 €/ST	1985	Razoável	Palmeira	Zome	Quinta c/ moradia isolada em pedra c/ 2 pisos e águas furtadas, garagem/ arrumos em anexos e piscina exterior (Acabamentos superiores);					
VP	425 000 €	2025-05-08	M	T3	220	0,35	110	46 573 €	0,20	25	6 048 €	0,25	580	106 250 €	318 750 €	1 210 €/Ab	183 €/ST						2001	Bom	Palmeira	KW	Moradia isolada c/ 3 pisos, garagem/arrumos na cave (Acabamentos superiores);
VP	270 000 €	2025-05-08	M	T3	200	0,35	50	16 071 €	0,20	15	2 755 €	0,25	2150	67 500 €	202 500 €	918 €/Ab	31 €/ST						1950	Deficiente	Palmeira	Strada	Moradia isolada c/ 2 pisos, com anexo/arrumos (Acabamentos idênticos);

OBSERVAÇÕES :

TIPO DE VALOR : VT - Valor de Transacção (quando conhecido) / VP - Valor Pedido
TIPO DE IMÓVEL : F - Fracção / M - Moradia
ESTACIONAMENTO / GARAGEM : E - Estacionamento / G - Garagem | N.º - 2S, 3S (2 em série, 3 em série); 2P, 3P (2 paralelos, 3 paralelos)

Código Validação: 6PLNF5DFDIOZDL6N1PMACQ59M
Verificação: <https://raga.balcasaletronico.pt>
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPública Gestiona |Página 12 / 17



Médias por Tipologia(amostras não homogeneizadas)				
Tipol.	n.º fogos	lv priv	Apriv	Preço/un.
T4	1 un.	1 163 €/m²	220 m²	410 000 €/un.
T3	3 un.	990 €/m²	218 m²	323 333 €/un.

QUADRO DE PROSPECÇÃO - TERRENOS DESTINADOS A MORADIA UNIFAMILIAR ISOLADA - Nº Proposta: B05_N02_05_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 Fracções	Área Média por Fracção (m²)	Valor Unitário (€/m²Ab)	Valor Unitário por Fracção (€/Fracção)							
VP	290 000 €	2025-05-08	MUI	3 100,0 m²	500,0 m²	T4	1	500 €/frc	580 €/frc	290 000 €/frc	94 €/m²	580 €/m²	0,16	Palmeira	Era	Sim	Terreno para Const. De moradia isolada;
VP	285 000 €	2025-05-08	MUI	3 750,0 m²	600,0 m²	T4	1	600 €/frc	475 €/frc	285 000 €/frc	76 €/m²	475 €/m²	0,16	Palmeira	Era	Sim	Para const. De moradia isolada;
VP	99 900 €	2025-05-08	MUI	730,0 m²	300,0 m²	T4	1	300 €/frc	333 €/frc	99 900 €/frc	137 €/m²	333 €/m²	0,47	Palmeira	Remax	Sim	Para const. De moradia isolada (Lote);
VP	157 500 €	2025-05-08	MUI	1 150,0 m²	350,0 m²	T4	1	350 €/frc	450 €/frc	157 500 €/frc	137 €/m²	450 €/m²	0,30	Palmeira	Homefinder	Sim	Para const. De moradia isolada;
VP	380 000 €	2025-05-08	MUI	5 587,0 m²	2 400,0 m²	T4	10	240 €/frc	158 €/frc	38 000 €/frc	68 €/m²	158 €/m²	0,43	Merelim (São Paio), Panoias e Parada de Tibães	Loja habitação	Sim	Para const. De moradia isolada/oteamento;

TIPO DE VALOR : **VT** - Valor de Transacção (quando conhecido) / **VP** - Valor Pedido
TIPO DE IMÓVEL : **HC** - Habitação Colectiva / **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	HC: €/m² Abc	HC: €/Fracção	Terr/m² ST	Terr/m² Abc
MUI	5 un.	399 €/m²	399 €/m²	174 080 €/un.	102 €/m²	399 €/m²
MUG	0 un.					
MUB	0 un.					
HC	0 un.					



MATERIAL FOTOGRÁFICO / PLANTAS / DOCUMENTOS

Nº Proposta: B05_N02_05_2025

A pedido de: Câmara Municipal de Braga

Vistoria nº: 1

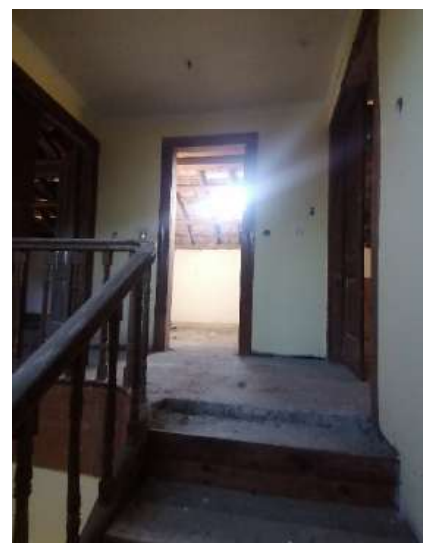
Titular: Júlia Maria de Matos Pereira

Data vistoria: 12/mai/25



MATERIAL FOTOGRÁFICO / PLANTAS / DOCUMENTOS

Nº Proposta:	B05_N02_05_2025	
A pedido de:	Câmara Municipal de Braga	Vistoria nº: 1
Titular:	Júlia Maria de Matos Pereira	
		Data vistoria: 12/mai/25



MATERIAL FOTOGRÁFICO / PLANTAS / DOCUMENTOS

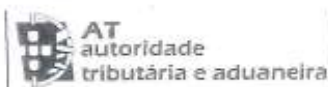
Nº Proposta: B05_N02_05_2025

A pedido de: Câmara Municipal de Braga

Vistoria nº: 1

Titular: Júlia Maria de Matos Pereira

Data vistoria: 12/mai/25



CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 0361 - BRAGA-1

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 03 - BRAGA CONCELHO: 03 - BRAGA FREGUESIA: 31 - PALMEIRA

ARTIGO MATRICIAL: 112 NIP:

Descrito na C.R.P. de : BRAGA sob o registo nº: 1082

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: LUGAR DE ALDEIA Lugar:

Av./Rua/Praça: RUA DO CARREGAL Nº: 62 Lugar: PALMEIRA Código Postal: 4700-687 PALMEIRA BRG

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

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

Descrição: UMA CASA CHALE, COM RÊS DO CHÃO, PRIMEIRO E SEGUNDO ANDARES, COM GRANDE QUINTAL E JARDIM.

Afectação: Habitação Nº de pisos: 3 Tipologia/Divisões: 7

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 4.026,0000 m² Área de implantação do edifício: 187,0000 m² Área bruta de construção: 262,0000 m² Área bruta dependente: 75,0000 m² Área bruta privativa: 187,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1964 Valor patrimonial actual (CIMI): €52.311,73 Determinado no ano: 2020

Tipo de coeficiente de localização: Habitação Coordenada X: 174.411,00 Coordenada Y: 513.222,00

V ^a	=	V _c	x	A	x	C _a	x	C _l	x	C _q	x	C _v
48.560,00	=	812,50	x	238,1750	x	1,00	x	0,95	x	1,010	x	0,35

V^a = valor patrimonial tributário, V_c = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excidente à área de implantação, C_a = coeficiente de afectação, C_l = coeficiente de localização, C_q = coeficiente de qualidade e conforto, C_v = coeficiente de vintez, sendo A = A_a + A_b + A_c + A_d, em que A_a representa a área bruta privativa, A_b representa as áreas brutas dependentes, A_c representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, A_d representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.

Tratando-se de terreno para construção, A = área bruta de construção integrada de A_b.

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

Mod 1 do IMI nº: 865998 Entregue em : 2005/12/29 Ficha de avaliação nº: 943107 Avaliada em : 2006/06/04

TITULARES

Identificação fiscal: 139992472 Nome: JULIA MARIA DE MATOS PEREIRA

Morada: R DA CHOQUEIRA Nº 466, SUDRO, 4850-217 LOUREDO VRM

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: ESCRITURA PUBLICA Entidade: 3º CN BRAGA



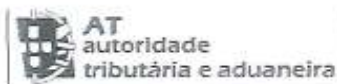
MATERIAL FOTOGRÁFICO / PLANTAS / DOCUMENTOS

Nº Proposta: **B05_N02_05_2025**

A pedido de: **Câmara Municipal de Braga** Vistoria nº: **1**

Titular: **Júlia Maria de Matos Pereira**

Data vistoria: **12/mai/25**



CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 0361 - BRAGA-1

Emitido via Internet em 2023-07-13

O Chefe de Finanças

(Ivo Manuel Soares Brásaca)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 680038086
CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:
GMJRMVXIVJUE



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.

Braga, 3 mai 25

