

## PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

### IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
<b>PR/2025/26688</b>	<b>34775/2025</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

#### Considerando que:

- Os desportos náuticos, nomeadamente, a prática da canoagem, têm-se desenvolvido exponencialmente, ao longo dos últimos anos, no concelho de Braga, com resultados que muito dignificam a modalidade e o concelho, que já granjearam prémios e títulos nacionais e internacionais.
- Tem-se verificado que, não obstante os esforços das associações desportivas e clubes náuticos, esta modalidade desportiva necessita de mais apoios para melhoria das condições e desenvolvimento da prática desportiva com vista alcançar mais e melhores resultados.
- O Clube Fluvial de Merelim é uma coletividade desportiva com sede no concelho de Braga, nomeadamente na União de Freguesias de Merelim (S. Paio), Panoias e Parada de Tibães, cuja atividade desportiva ocorre há mais de 20 anos, tendo ao longo deste período temporal alcançado resultados que muito dignificam a modalidade e o concelho de Braga, ao atingir títulos nacionais e medalhas internacionais através de atletas seniores, que treinam com recurso a outras instalações desportivas por falta de condições de treino.
- Desde a sua fundação, a sede do clube e as suas instalações desportivas encontram-se num terreno sito junto à Rua João Dias Soares, União de Freguesias de Merelim (São Paio), Panoias e Parada de Tibães, com a área de 1.516,00 m2, cedido pelos proprietários



temporária e precariamente, o que não tem permitido ao clube evoluir ao nível de instalações desportivas, qualidade de treino e abertura aos escalões de formação na modalidade de canoagem.

5. O Clube Fluvial de Merelim veio solicitar ao Município de Braga um apoio, propondo a aquisição do terreno onde se encontra instalado o Clube realçando ser esta a única coletividade desportiva bracarense que promove esta modalidade no concelho de Braga.

6. É de interesse público municipal o investimento na modalidade de canoagem, nomeadamente ao nível dos escalões de formação, algo que é atualmente inexistente, culminando com a saída de jovens valores desportivos para clubes sedeados em concelhos vizinhos.

7. Mostra-se, assim, pertinente que o Município de Braga proceda à aquisição formal do terreno, para posteriormente ceder a sua utilização ao CFM, com vista à dotação desta coletividade desportiva de condições ideais para a prática desportiva, conseguindo assim iniciar o processo de formação desportiva junto de crianças e jovens do concelho bracarense.

**Considerando ainda que:**

8. Em observância do regime jurídico vertido na Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, e no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, que estabelecem, nomeadamente, as disposições gerais e comuns sobre a competência e forma de aquisição onerosa de bens imóveis a favor das autarquias locais, 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.

9. 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.

10. 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.

11. A decisão de aquisição do imóvel supra identificado está devidamente fundamentada e não colide com os princípios da administração pública, obedecendo aos princípios da boa administração, da prossecução do interesse público e da proteção dos direitos e interesses dos cidadãos.

12. A ponderação dos interesses em presença 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 recreativa e desportiva, enquadradas no âmbito das competências melhor identificadas na alínea u), do n.º 1 do artigo 33 da Lei 75/2013 de 12 de setembro.

**Considerando, por fim, que:**

13. O prédio a adquirir com a área de 1.516,00 m<sup>2</sup>, será desanexado da descrição da conservatória de registo predial com o número 1228/20131211, da freguesia de Merelim (São Paio), e inscrita na matriz predial urbana com o artigo 190, da referida freguesia.

14. Procedeu-se à avaliação imobiliária do imóvel a adquirir, por perito registado na CMVM, sob o n.º PAI/2016/0013, tendo-se fixado no valor de 20.126,25€ (vinte mil, cento e vinte e seis euros e vinte e cinco cêntimos).

15. O pagamento do valor de aquisição do imóvel, 20.126,25€ (vinte mil, cento e vinte e seis euros e vinte e cinco cêntimos), será efetuado por cheque bancário no momento da outorga da escrita pública de aquisição.

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

17. As atribuições do Município de promoção e salvaguarda dos interesses próprios das respetivas populações, em articulação com as freguesias, verificam-se asseguradas, designadamente, no âmbito do desporto e da saúde, de acordo com o artigo 23.º, do Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL), previsto na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, devidamente atualizada.

## **PROPOSTA DE RESOLUÇÃO**

**Propõe-se que:**

Ao abrigo do disposto na alínea g), do n.º 1, do Artigo 33.º, do Anexo I à Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, na sua atual redação (Regime Jurídico das Autarquias Locais), a Câmara Municipal de Braga aprove a aquisição da parcela de terreno sita junto à Rua João Dias Soares, União de Freguesias de Merelim (São Paio), Panoias e Parada de Tibães, com a área de 1.516,00 m<sup>2</sup>, a António de Barros, com o NIF 132287684, pelo valor de 20.126,25€ (vinte mil, cento e vinte e seis euros e vinte e cinco cêntimos), onde se encontra instalado o Clube Náutico de Merelim, com vista à ampliação e desenvolvimento da sua atividade.

**Anexos:**

1. Certidão Predial do Imóvel
2. Caderneta Predial do Imóvel
3. Planta de Localização
4. Avaliação Imobiliária do imóvel

**DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE**



**IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO**

**DISTRITO:** 03 - BRAGA **CONCELHO:** 03 - BRAGA **FREGUESIA:** 74 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE MERELIM (SÃO PAIO), PANOIAS E PARADA DE TIBÃES

**ARTIGO MATRICIAL:** 190 **NIP:**

**Descrito na C.R.P. de :** BRAGA **sob o registo nº:** 1375

**LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO**

**Av./Rua/Praça:** LUGAR DA QUINTA DA PONTE **Lugar:** MERELIM S PAIO **Código Postal:** 4700-018 SÃO PAIO MERELIM

**CONFRONTAÇÕES**

**Norte:** - **Sul:** - **Nascente:** - **Poente:** -

**DESCRIÇÃO DO PRÉDIO**

**Tipo de Prédio:** Outros

**Afectação:** Habitação **Nº de pisos:** 3 **Tipologia/Divisões:** 21

**ÁREAS (em m²)**

**Área total do terreno:** 10.626,1000 m² **Área de implantação do edifício:** 463,0000 m² **Área bruta de construção:** 1.389,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 1.389,0000 m²

**DADOS DE AVALIAÇÃO**

**Ano de inscrição na matriz:** 1937 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €129.830,88

**Determinado no ano:** 2022 **Tipo de avaliação:** Aval. Artigo 46º n. 5 - Ruínas **Percentagem para cálculo da área de implantação:** 17,00 % **Preço do Terreno por m²:** € 20,00 **Custo da construção por m²:** € 200,00 **Tipo de coeficiente de localização:** Habitação **Coordenada X:** 172.543,00 **Coordenada Y:** 513.973,00

$\frac{Vt^*}{126.960,00}$	=	$\frac{Vc}{603,00}$	x	$\frac{A}{263,1695}$	x	$\frac{Cl}{0,80}$	x	$\frac{Ca}{1,00}$	x	$\frac{Cq}{1,000}$
---------------------------	---	---------------------	---	----------------------	---	-------------------	---	-------------------	---	--------------------

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) x Caj x % + 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) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (160 - 100) + 0,85 x (220 - 160) + 0,80 x (Aa + Ab - 220,0000).

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:** 6390981 **Entregue em :** 2013/11/29 **Ficha de avaliação nº:** 10135006 **Avaliada em :** 2015/06/29

**TITULARES**

**Identificação fiscal:** 132287684 **Nome:** ANTONIO DE BARROS

**Morada:** R DOUTOR FRANCISCO SÁ CARNEIRO Nº 16, LAGE, 4730-242 LAGE

**Tipo de titular:** Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** NOT RODRIGO PEIXOTO





Emitido via internet em 2025-08-18

**O Chefe de Finanças**

**ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO**

**NIF EMISSOR:** 506901173

**CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:**

GLDOBWVMJOII



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.





— Limite da Pretensão

Requerente:

Nº Contribuinte:

Local da Pretensão:

Freguesia:

Nº Guia: \_\_\_\_\_ Data: 22/08/2025 Funcionário: \_\_\_\_\_

 Escala 1:5.000

RESPONSÁVEIS  
Identificação: DMUOP | DPOT | DP

CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA  
Data de Edição: 12/2018  
Data de Homologação: 27/08/20  
Sistema Referência: EPSG  
(ETRS89-TM06)  
Cobertura Aerofotográfica

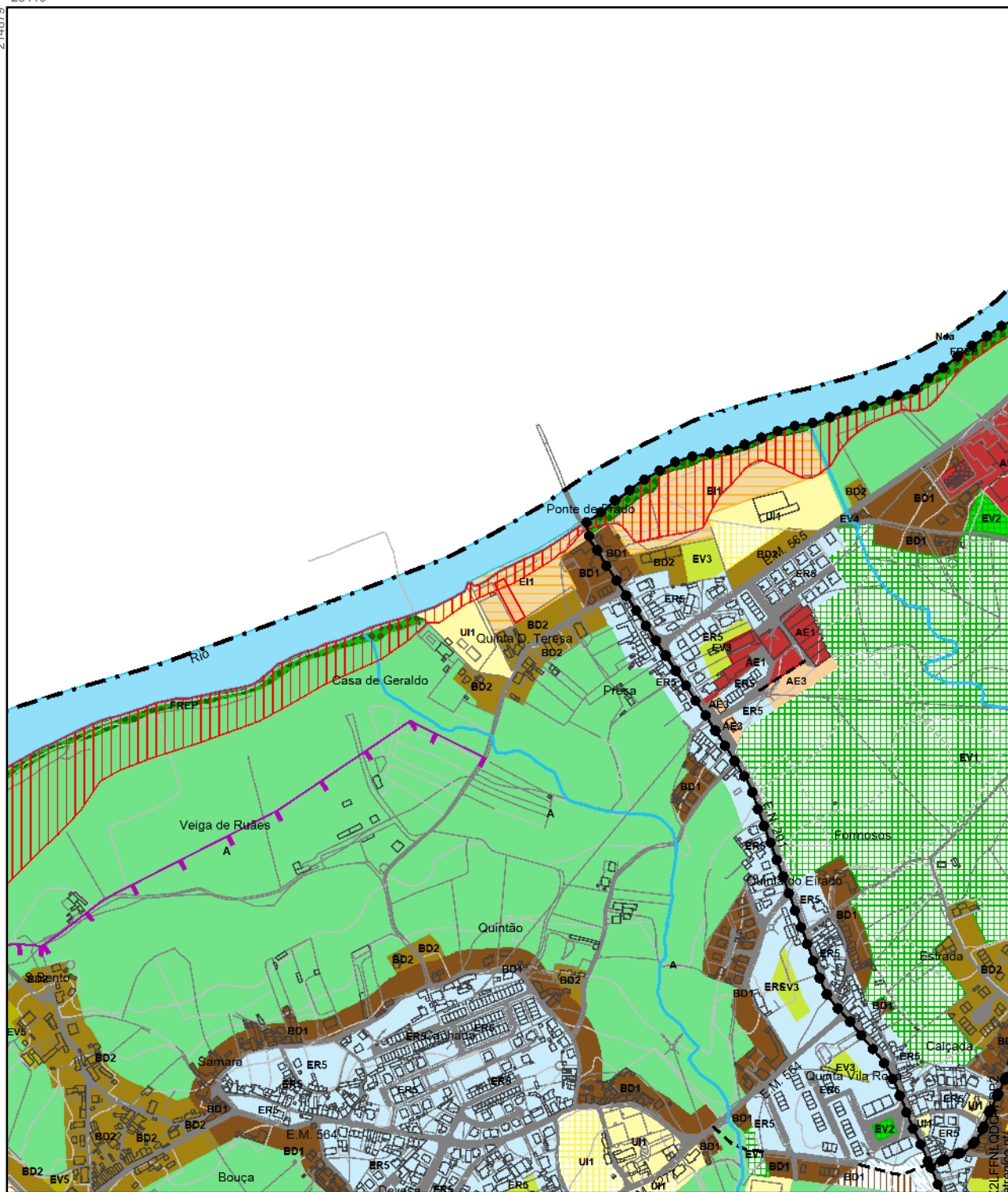




### Extrato da Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo

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

214879  
-28419



— Limite da Pretensão

Requerente:

Nº Contribuinte:

Local da Pretensão:

Freguesia:

Nº Guia: \_\_\_\_\_ Data: 22/08/2025

Funcionário: \_\_\_\_\_

Escala 1:10.000

RESPONSÁVEIS  
Identificação: DMUOP | DPOT | DP

CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA

Data de Edição: 08/2013

Data de Homologação: 28/08/2015

Sistema Referência: EPSG:4612

(Datum 7311 Hayford-Gauss)

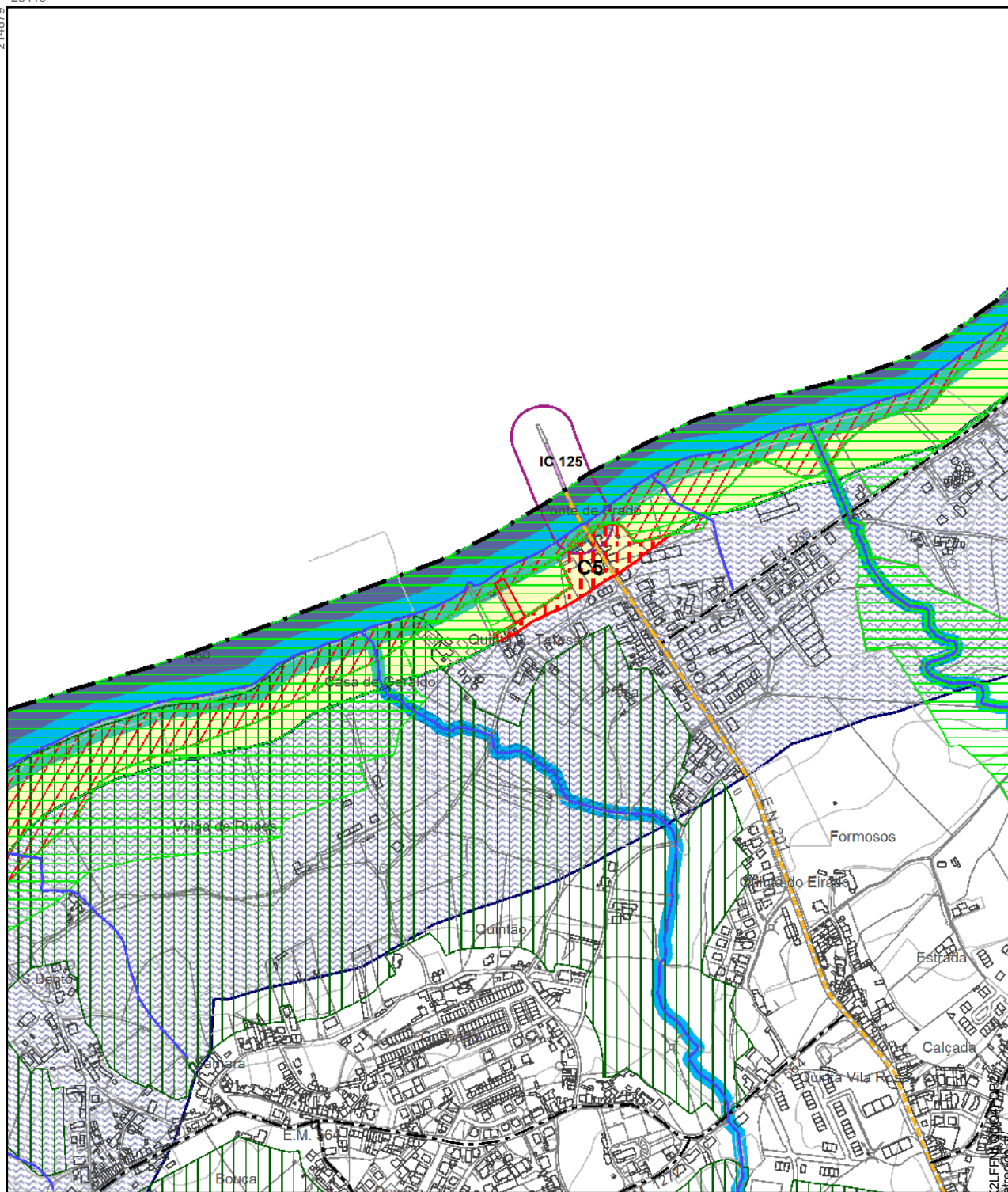
Cobertura Aerofotográfica:



### 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 | Site: www.cm-braga.pt

214879  
-28419



— Limite da Pretensão

Requerente:

Nº Contribuinte:

Local da Pretensão:

Freguesia:

Nº Guia: \_\_\_\_\_ Data: 22/08/2025 Funcionário: \_\_\_\_\_

 Escala 1:10.000

**RESPONSÁVEIS**  
Identificação: DMUOP | DPOT | DP  
**CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA**  
Data de Edição: 08/2013  
Data de Homologação: 28/08/2015  
Sistema Referência: EPSG:4326  
(Datum 73 / Hayford-Gauss)  
Cobertura Aerofotográfica:



Código Verificação: 7LRCCXRV8K2LFF  
Verificação: <https://braga.balcao.citron.pt/>  
Documento assinado eletronicamente na plataforma eSistema Gestora (Página 10 / 23)



## RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO - FRACÇÕES E PRÉDIOS NÃO FRACCIONÁVEIS

### I - IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

Nº Proposta:	B02_07_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:	Zona Verde	Tipo de bem :	Terreno
Localização:			
NUTS I	Continente	Distrito	Braga
Concelho	Braga	Freguesia	U.F. de Merelim (São Paio), Panoias e F
Localidade	Merelim São Paio	Urbanização	-
Morada	01 RUA ▼	Rua João Dias Soares	
N.º Polícia	s/nº	N.º Lote	-
Designação		Coordenadas GPS	Lat. 41.593864°   Long. -8.463950°
		Fonte	Google Maps
Confrontações:			
Norte	Margem (Rio Cávado)	Sul	Terreno
Este	Terreno	Oeste	Terreno
Dados Registrais:			
N.º Matriz	Art. 190 U (parte)	N.º C.R.P.	1228/20131211
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, em zona adjacente ao Rio Cávado, caracterizada pela existência de edifícios de habitação unifamiliares com cerca de 2/3 pisos e de implantação dispersa, e pontualmente por comércio e serviços de pequena dimensão. Bons acessos de ligação ao centro de Braga (EN201) e ao nó da A11/A3 e vias distribuidoras locais, com ligação aos concelhos vizinhos.		
Equipamento Urbano:	Interesse Comercial:	Potencialidade de Desenvolvimento:
RAZOÁVEL ▼	MÉDIO ▼	REDUZIDAS ▼



#### IV - CARACTERÍSTICAS DO BEM

Inserção Urbana:

##### Cércea do Edifício

Sendo: Caves  Andares   
R/C  Sótão

Nº de Pisos do Prédio:

##### Tipo de Ocupação do Prédio:

Parcela de terreno com 1 516,0m2 com o seguinte enquadramento no PDM de Braga:

De acordo com o PDM actual, a parcela insere-se em espaço classificado como Espaço Destinado a Equipamentos (EI1) e Outras Estruturas ou Ocupações Compatíveis com o Estatuto de Solo Rural e em área classificada com REN – Reserva Ecológica Nacional.

##### Materiais Principais:

Estrutura   
Cobertura

##### PAREDES

Exteriores   
Interiores   
Caixilharia

##### PAVIMENTOS

Zonas Secas   
Zonas Húmidas

Descrição Sumária:

#### V - SITUAÇÃO ACTUAL DO BEM

Estado de Construção:  Estado de Conservação:

##### Descrição dos Trabalhos:

Trabalhos Realizados: Construção  Obras (Restauro / Ampliação)

Ocupação:

Identificação do Arrendatário do Imóvel	Fonte	Data
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

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 ) :	1 516,00	Implantação ( Ai ) :	
Coberta ( Ac ) :		Logradouro ( Al ) :	
Bruta ( Ab ) :	1 516 m2	Bruta Privativa ( Abp ) :	1 516 m2
<b>ACESSÓRIAS</b>			
Anexo :		Estacionamento - Lugares :	
Varandas :		Estacionamento - Box :	
Alpendres :		Diversos : Logradouro	

## VIII - CÁLCULO DE VALORES

### ☒ 1 . Método Comparativo - P.V.T.

Bruta Privativa ( Abp ) :	1 516 m2	X	13,3	€ / m2	=	20 126,25 €
Anexo :				€ / m2	=	
Varandas :				€ / m2	=	
Alpendres :				€ / m2	=	
Estacionamento - Lugares :				€ / m2	=	
Estacionamento - Box :				€ / m2	=	
Diversos : Logradouro				€ / m2	=	
P.V.T. =						20 126,25 €

### ☐ 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 ) :	1 516 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) 1 516 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 ) :	1 516 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, CPU e CRP do terreno);
- 3- Área do terreno obtida através da planta com os limites físicos facultada pela CMB.
- 4-**Positivo:** Localização em zona adjacente ao Rio Cávado; Acessibilidades razoáveis; Enquadramento Natural;
- 5-**Negativo :** Condicionante construtiva; Zona de Cheias do Rio Cávado; Infraestruturas existentes;
- 6- 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%;

**Parcela de terreno com 1 516,0m2 com o seguinte enquadramento no PDM de Braga:**

**De acordo com o PDM actual, a parcela insere-se em espaço classificado como Espaço Destinado a Equipamentos e Outras Estruturas ou Ocupações Compatíveis com o Estatuto de Solo Rural e em área classificada com REN – Reserva Ecológica Nacional.**

**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 = 20 000,00 €**

**Valor para Seguro ( Ab + 0,5 x Aa )**

**V.S. 1 516 m2 x € / m2 =**

**Índice Venda Global Iv = 13,19 €**

**Vistoria Concluída**

SIM

**Avaliadores Intervenientes**

**Avaliador:** João Cunha

**Registo CMVM nº:** PAI/2016/0013

**Apólice RC :** 1531002599

**Seguradora :** Tranquilidade

**Data validade:** 06/11/2025

**Datas:**

**Contrato Prestação Serviços:** -

**Pedido:** -

**Visita:** -

**Término / Entrega (\*):** 15/jul/25

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

**X - CONDICIONALISMOS**

Data	Código	Condicionalismos	Resolvido
15/jul/25	13	CADERNETA PREDIAL	SIM
15/jul/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 de Seguros RC - 1531002599 - Tranquilidade com validade até 06-11-2024**

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



QUADRO DE PROSPECÇÃO - TERRENOS DESTINADOS A TERRENO RÚSTICO - Nº Proposta: B02_07_2025																	
Tipo de Valor VT / VP	VALOR GLOBAL (€)	DATA PROSPECÇÃO	TIPO DE IMÓVEL - TERRENO RÚSTICO	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	54 500 €	2025-07-14	Rúst	5 273,0 m²			-	-	-	10 €/m²	-	0,00	Adaúfe	Vivas Imob.	Não	Terreno sem capacidade construtiva (Inserido em Ren/Ran e/ou Florestal/Agrícola;	
VP	37 500 €	2025-07-14	Rúst	3 676,0 m²			-	-	-	10 €/m²	-	0,00	Crespos e Pousada	Remax	Não	Terreno sem capacidade construtiva (Inserido em Ren/Ran e/ou Florestal/Agrícola;	
VP	40 000 €	2025-07-14	Rúst	2 250,0 m²			-	-	-	18 €/m²	-	0,00	Crespos e Pousada	Vivas Imob.	Não	Terreno sem capacidade construtiva (Inserido em Ren/Ran e/ou Florestal/Agrícola;	
VP	49 900 €	2025-07-14	Rúst	4 900,0 m²			-	-	-	10 €/m²	-	0,00	Escudeiros e Penso (Santo Estêvão e São Vicente)	DPLI	Não	Terreno sem capacidade construtiva (Inserido em Ren/Ran e/ou Florestal/Agrícola;	
VP	79 000 €	2025-07-14	Rúst	6 900,0 m²			-	-	-	11 €/m²	-	0,00	Lamas	Particular	Não	Terreno sem capacidade construtiva (Inserido em Ren/Ran e/ou Florestal/Agrícola;	
VP	95 000 €	2025-07-14	Rúst	6 600,0 m²			-	-	-	14 €/m²	-	0,00	Tebosa	Grupo Mérito	Não	Terreno sem capacidade construtiva (Inserido em Ren/Ran e/ou Florestal/Agrícola;	

OBSERVAÇÕES :

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

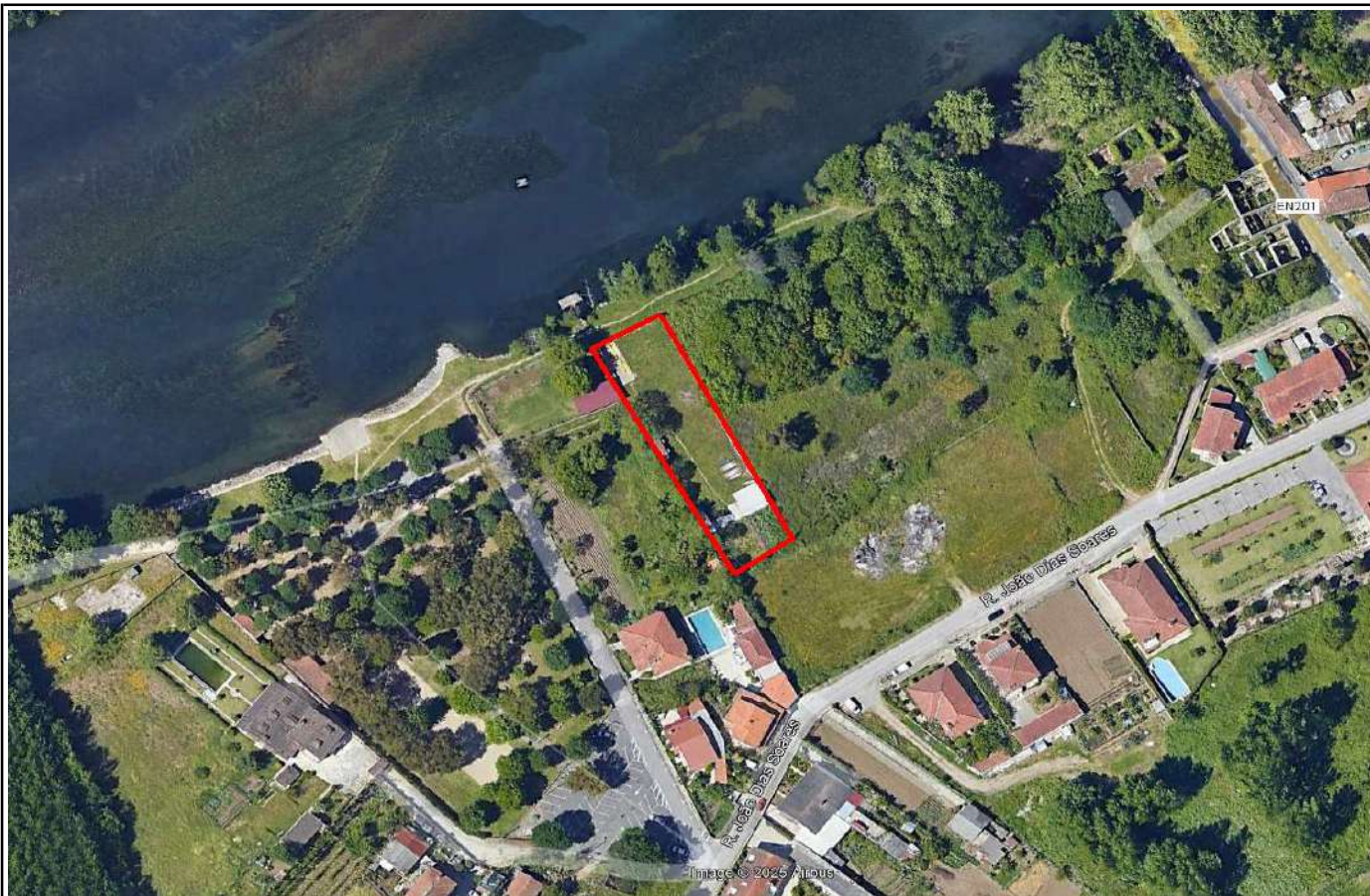
Médias por Tipo de Imóvel Destino (amostras não homogeneizadas)						
Tipo Imóvel	Un.	HC: €/m² Ab	HC: €/Fracção	Terr/m² ST	Terr/m² Abc	
Rúst	6 un.	0 €/m²	0 €/un.	12 €/m²	0 €/m²	
MUG	0 un.					
	0 un.					
	0 un.					



Código de Verificação: 7LR0249022FFNLDQ4FDPe  
Verificação: <https://raga.legis.pt/verificacao>  
Documento assinado eletronicamente na plataforma e-Justiça

## MATERIAL FOTOGRÁFICO / PLANTAS / DOCUMENTOS

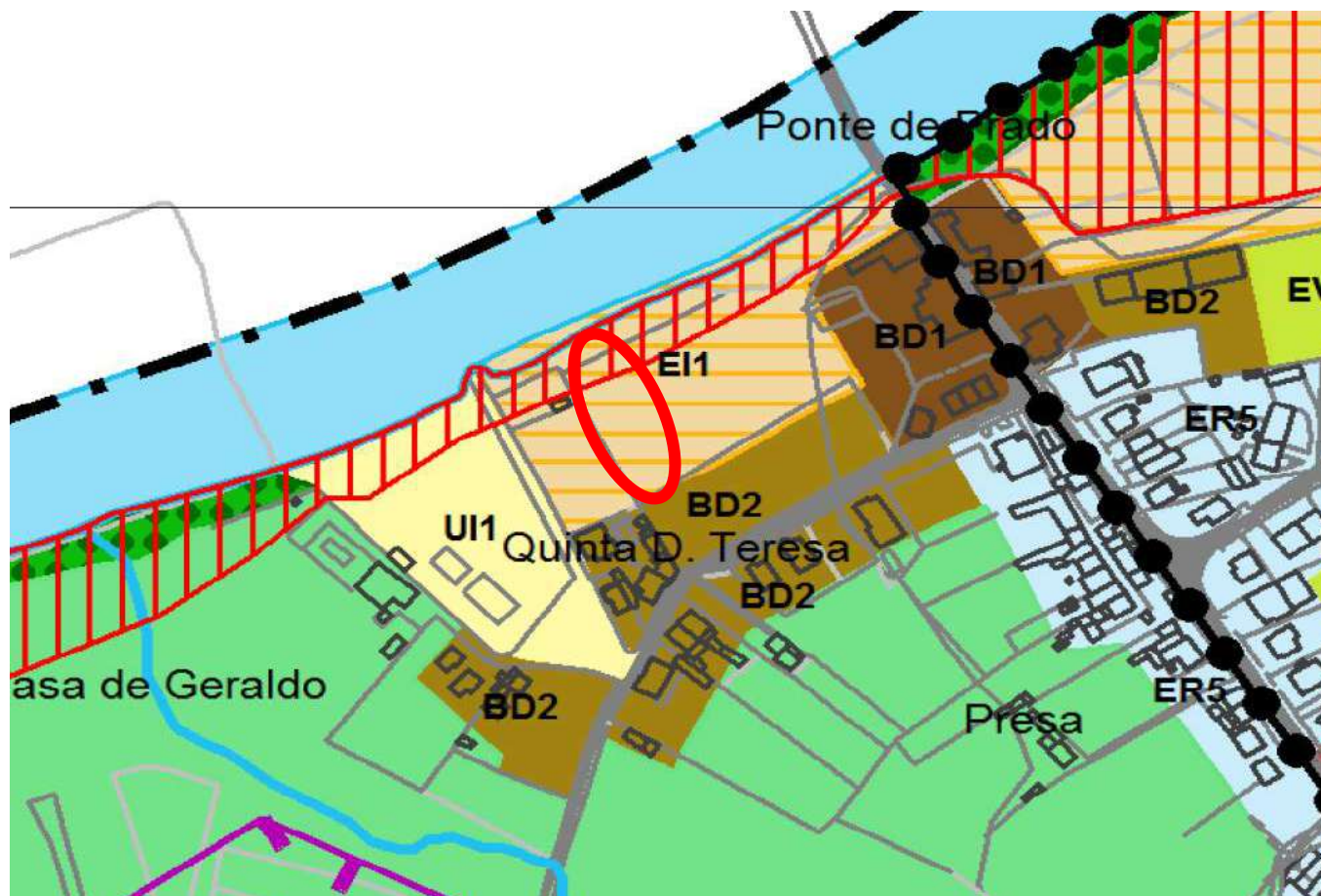
Nº Proposta:	B02_07_2025	
Ciente:	Câmara Municipal de Braga	Vistoria nº: 1
Titular:	Câmara Municipal de Braga	
		Data vistoria: 15/jul/25





## MATERIAL FOTOGRÁFICO / PLANTAS / DOCUMENTOS

Nº Proposta:	B02_07_2025	
Ciente:	Câmara Municipal de Braga	Vistoria nº: 1
Titular:	Câmara Municipal de Braga	
		Data vistoria: 15/jul/25



### SOLO RURAL

#### ESPAÇOS AGRÍCOLAS

A - Espaços Agrícolas

#### ESPAÇOS FLORESTAIS

FPT - Espaços Florestais de Proteção

FREP - Espaços Florestais de Recreio, Enquadramento e Estética da Paisagem

FPP - Espaços Florestais de Produção

#### ESPAÇO DE USO MÚLTIPLO AGRÍCOLA E FLORESTAL

M - Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal

#### ESPAÇOS AFETOS À EXPLORAÇÃO DE RECURSOS GEOLÓGICOS

G1 - Espaços de Exploração Consolidada

G2 - Espaços a Recuperar

#### ESPAÇOS NATURAIS

Nca - Leitos de Cursos de Água

Nar - Afloramentos Rochosos

#### ESPAÇO DESTINADO A EQUIPAMENTOS E OUTRAS ESTRUTURAS OU OCUPAÇÕES COMPATÍVEIS COM O ESTATUTO DE SOLO RURAL

EI1 - Equipamentos

EI2 - Infraestruturas

#### OUTRAS CATEGORIAS DE SOLO RURAL

ED - Áreas de Edificação Dispersa

AR - Aglomerados Rurais

C - Espaço Cultural

T - Espaço de Ocupação Turística



## MATERIAL FOTOGRÁFICO / PLANTAS / DOCUMENTOS

Nº Proposta: B02\_07\_2025

Ciente: Câmara Municipal de Braga

Vistoria nº: 1

Titular: Câmara Municipal de Braga

Data vistoria: 15/jul/25



### 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

- Reserva Agrícola Nacional (RAN)
- Regime Florestal
- Posto de Vigia
- Árvores e Arvoredos de Interesse Público

#### RECURSOS ECOLÓGICOS

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

