

## PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

### IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
<b>PR/2025/26520</b>	<b>34405/2025</b>	<b>Proposta à Câmara Municipal</b>
Unidade Administrativa		
<b>DCF - DP [ENTRADAS]</b>		
Propósito		
<b>Órgãos Colegiais \ Deliberação Câmara Municipal</b>		
Órgão/Cargo que resolve		
<b>Câmara Municipal de Braga</b>		

### FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

**Assunto: 19183/2025 - Desafetação domínio público e alienação de duas parcelas de terreno sitas na Rua das Austrálias, com a área total de 1.163,00 m2, da União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves.**

#### Considerando que:

1. A questão colocada no processo prende-se com a desafetação da dominialidade pública e posterior alienação de duas parcelas de terreno com a área total de 1.163,00 m2, sendo que uma das parcelas tem uma área de 569 m2 , destinada a zona de verde e equipamento, integrada em domínio público através do alvará de obras de loteamento n.º 78 /95, da Freguesia de Gondizalves, e uma segunda com a área de 594 m2 , destinada a equipamento, integrada no domínio público através do alvará de obras de loteamento n.º 51 /91, da freguesia de Gondizalves e classificada no atual PDM como solo em FPT — Espaços Florestais de Proteção, com a sua consequente incorporação no domínio privado do Município, para posterior alienação ao requerente.
2. Existem pareceres favoráveis por parte da Divisão de Apreciação Técnica, da Divisão de Planeamento e da Freguesia de Gualtar.
3. A Divisão de Apreciação Técnica emitiu parecer favorável onde, em síntese, referiu que deverá realizar-se “a desafetação das áreas de terreno acima identificadas pertencentes ao domínio público para o domínio privado do município, para que na fase posterior possam ser adquiridas pelo domínio privado e no final ambas parcelas de terreno possam ser integradas na área do lote 1 através da apresentação pelo requerente do pedido de



alteração ao Alvará de Loteamento nº 78/95, emitido em nome de Fernando Francisco da Costa”. (cfr. Anexo I)

4. A Divisão de Planeamento considera que a alienação da parcela não é prejudicial ou colide com o interesse público, referindo que: “Analisada a presente pretensão, e tendo em consideração a informação da DAT de 12/09/2024, parece-nos não haver qualquer impedimento para o pretendido.” (cfr. Anexo II)

5. A Freguesia de Gualtar informou que não se opõe à aquisição pelo requerente da referida parcela de terreno, se assim for entendimento do Município

6. Assim, atendendo ao interesse público municipal verificado deverão não só as parcelas em questão ser desafetadas, com a sua consequente incorporação no domínio privado do Município, mas também proceder-se à sua subsequente alienação.

7. Com esse desiderato, foi efetuada a devida avaliação das parcelas de terreno com a área total de 1.163,00 m<sup>2</sup>, que conclui que o valor ponderado a atribuir é de **90.093,75€** (noventa mil e noventa e três euros e setenta e cinco cêntimos).

**Mais considerando que:**

8. Atendendo ao 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 estabelece, nomeadamente, as disposições gerais e comuns sobre a gestão dos bens imóveis dos domínios públicos do Estado, das Regiões Autónomas e das autarquias locais, deve sublinhar-se que a desafetação do domínio público e a sua consequente incorporação no domínio privado do Município, quando for expressa, tem de ser devidamente fundamentada em motivos de interesse público.

9. A desafetação das parcelas de terreno do domínio público municipal, implicará a sua integração no domínio privado, deixando, deste modo, de ser inalienável e imprescritível, características estas dos bens do domínio público, como resulta do citado Decreto-Lei nº 280/2007.

10. 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, bem como nos restantes regimes jurídicos aplicáveis já citados.

11. Entre essas regras há que considerar o disposto no art.º 25º, nº 1, alínea q), da cit. Lei nº 75/2013 ao preceituar que é da competência da Assembleia Municipal, no âmbito das suas competências de apreciação e fiscalização, deliberar sobre a afetação ou desafetação de bens do domínio público municipal.

12. Ainda, nos termos do art.º 33º, al. ccc) da mesma Lei, compete à Câmara Municipal apresentar propostas à assembleia municipal sobre matérias da competência desta.

**Mais se considera que:**



13. Das informações técnicas dos serviços municipais constantes do processo, se conclui que a desafetação não colide com outras áreas e interesses públicos;

14. Se tem constatado que, a política de ordenamento de território instituída, levou à proliferação de áreas de terreno cedidas ao domínio público no âmbito de operações de loteamento, o que constitui um problema para uma eficiente e eficaz gestão dos espaços do concelho, tornando-se espaços sem qualquer utilização atual de interesse público e, portanto, sem qualquer valia para o Município;

15. O princípio de boa gestão do domínio público implica, em alguns casos, desafetar essas áreas que não servem efetivamente nenhum interesse público e são utilizadas frequentemente para depósitos de lixo, constituindo uma despesa desnecessária para o erário público em função da necessidade da sua manutenção e limpeza;

16. A ponderação dos interesses em causa aponta no sentido de que a prossecução do interesse público se alcança, neste caso concreto, pela desafetação da área de terreno aqui em causa, para alienação ao requerente.

## PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

**Propõe-se que**, a Câmara Municipal aprove esta proposta ao abrigo do disposto nos artigos 25º, nº 1, alínea q) e 33º, alínea ccc) da Lei nº 75/2013, de 12/09, na sua atual redação, submeta à consideração da Assembleia Municipal a desafetação do domínio público municipal das parcelas de terreno com a área total de 1.163,00 m2 sita na Rua das Austrálias, União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves.

**Mais se propõe que**, após aprovada a desafetação, a Câmara Municipal aprove a alienação ao requerente SICI – Sociedade de Investimentos Comerciais e Industriais S.A., das mesmas parcelas de terreno, com vista à integração na área do lote 1, através da apresentação pelo requerente do pedido de alteração ao Alvará de Loteamento nº 78/95.

### Anexos:

1. Parecer da Divisão de Apreciação
2. Parecer da Divisão do Planeamento
3. Avaliação imobiliária

**DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE**



**Informação**  
**Data:** 12/09/2024

**Requerente:** S.I.C.I. 93 – *Sociedade de Investimentos Imobiliários, S.A.*

**Local da obra:** Lugar do Quinteiro, Freguesia de Gondizalves  
atual União das Ferreiros e Gondizalves

**Assunto:** PRETENSÃO PARA AQUISIÇÃO DE TERRENOS PERTENCENTES AO DOMÍNIO PÚBLICO

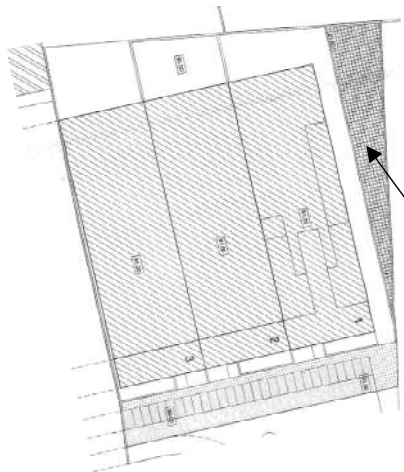
*Alvará de Loteamento nº51/1991 – Fernando Francisco da Costa*

*Alvará de Loteamento nº78/1995 – Fernando Francisco da Costa*

### **Análise**

A pretensão apresentada pelo requerente na qual se propõe para a adquirir terreno pertencente ao domínio público é *legítima*, uma vez que é o *titular de direito* na qualidade de proprietário do lote nº1 pertencente ao Alvará de Loteamento nº78/95, emitido em nome de Fernando Francisco da Costa, sito do lugar do Quinteiro, Freguesia de Gondizalves, atual União das Freguesias de Ferreiros e Gondizalves, o qual apresenta confrontação a nascente com terreno pertencente ao domínio público destinado a zona verde e equipamento com área cedida de **569,00m<sup>2</sup>**.

A quando da aprovação da operação urbanística de loteamento, crê-se que as cedências para espaços verdes públicos e áreas para equipamento terão tido em consideração os princípios previstos nas alíneas a), b), c) e d) do Artigo 104º do PDM em vigor, designadamente, apresentam uma localização estratégica relativamente ao solo urbano envolvente, apresentam uma adequada configuração que garante o cumprimento da sua função principal que permite o equilíbrio do sistema urbano e adequada utilização por parte da população e encontram-se constituídas de forma integrada.



Área Cedida p/ Equipamento e Espaço Verde cl **569,00m<sup>2</sup>**

**IMG-1** – Extrato da Planta de Síntese  
ao **Alvará de Loteamento nº 78/95** – Fernando Francisco da Costa  
**Alteração nº1** (Em Vigor) emitida a 30/04/2008

O terreno destinado que se encontra destinado a Equipamento e Espaço Verde cl **569,00m<sup>2</sup>** encontra-se *indevidamente ocupado pelo requerente*, o qual menciona que e passa-se a citar: “...foi ocupada por desconhecimento por parte da empresa e partiu do entedimento que a propriedade se estendia até ao local em causa, ocupando área que pertence ao município.”



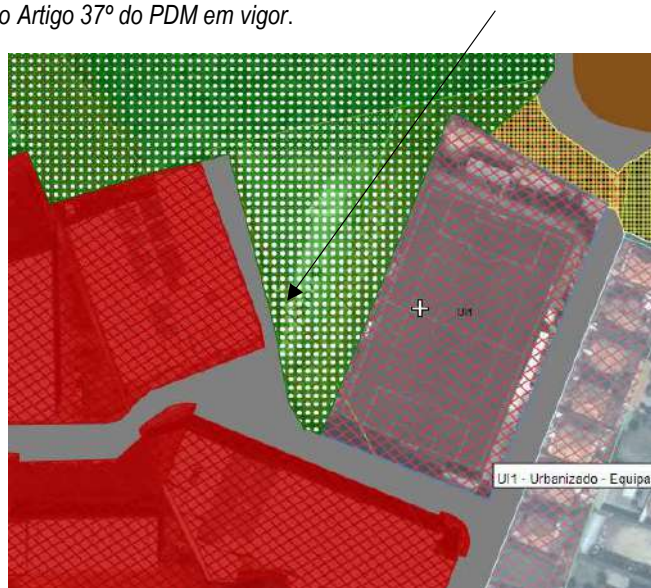
O requerente também apresenta a pretensão em adquirir uma pequena parte da área destinada a **equipamento**, apurada em **593,50m<sup>2</sup>**, pertencente ao *Alvará de Loteamento nº 51/1991*, emitido em nome de *Fernando Francisco da Costa*, sito do Lugar do Quinteiro, Freguesia de Sequeira.

Mais uma vez, se crê que quando da aprovação da operação urbanística de loteamento, crê-se que as cedências para espaços verdes públicos e áreas para equipamento terão tido em consideração os princípios previstos nas *alíneas a), b), c) e d) do Artigo 104º do PDM em vigor*, designadamente, *apresentam uma localização estratégica relativamente ao solo urbano envolvente, apresentam uma adequada configuração que garante o cumprimento da sua função principal que permite o equilíbrio do sistema urbano e adequada utilização por parte da população e encontram-se constituídas de forma integrada.*



**IMG-2 – Extrato da Planta de Síntese  
ao *Alvará de Loteamento nº 51/91* – Fernando Francisco da Costa**

A área destinada a **equipamento**, apurada em **593,50m<sup>2</sup>**, pertencente ao *Alvará de Loteamento nº 51/1991* que a requerente pretende adquirir encontra-se no atual PDM classificada com solo em **FPT – Espaços Florestais de Proteção**, estando sujeita ao previsto na *alínea c), ponto 4 do Artigo 37º do PDM em vigor*.



**IMG-3 - PDM em vigor - Extrato da Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo**





O requerente menciona também o que e passa-se a citar: "...foi também adquirido pela empresa á União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves, uma área de 2.953,00m<sup>2</sup>, área sobrante do loteamento nº06/92".



IMG-4 – Imagem Google Maps - 2024

Pela imagem aérea do local (IMG-3), é possível observar que a área destinada a equipamento, na qual se encontra o atual recinto desportivo da freguesia de Gondizalves, se encontrará consolidada em toda a sua envolvente.

Observa-se também que a área sobrante resultante do Alvará de Loteamento nº06/92 se encontra ocupada como área destinada a estacionamento privado.

### **Proposta / Conclusão**

Face acima exposto, somos de opinião que **a melhor opção nestes casos será aceitar a pretensão do requerente na aquisição das áreas de terreno acima identificadas**, ou seja, quanto ao terreno que se encontra destinado a Equipamento e Espaço Verde cl/ **569,00m<sup>2</sup>** pertencente ao **Alvará de Loteamento nº78/95** e ao terreno com área que se encontra destinada a **equipamento**, apurada em **593,50m<sup>2</sup>**, pertencente ao Alvará de Loteamento nº 51/1991.

**Proponho a desafetação das áreas de terreno acima identificadas pertencentes ao domínio público** para o domínio privado do município, para que na fase posterior possam ser adquiridas pelo domínio privado e no final ambas parcelas de terreno possam ser integradas na área do lote 1 através da apresentação pelo requerente do pedido de alteração ao Alvará de Loteamento nº 78/95, emitido em nome de Fernando Francisco da Costa.

O Técnico,



## PROCESSO 2022 / 900.20.604 / 862 (MGD)

**REGISTO DE ENTRADA:** E/12365/20232 de 09/03/2022  
**REQUERENTE:** S.I.C.I. 93 –Sociedade de Investimentos Imobiliários, S.A.  
**LOCAL DA OBRA:** Lugar do Quinteiro, Freguesia de Gondizalves atual União das Ferreiros e Gondizalves  
**ASSUNTO:** PRETENSÃO PARA AQUISIÇÃO DE TERRENOS PERTENCENTES AO DOMÍNIO PÚBLICO  
Alvará de Loteamento nº51/1991 – Fernando Francisco da Costa  
Alvará de Loteamento nº78/1995 – Fernando Francisco da Costa

**1. PRETENSÃO:**

Solicita-nos a Divisão de Património (DP), Analisar os espaços em causa.

**2. PROPOSTA:**

Analizada a presente pretensão, e tendo em consideração a informação da DAT de 12/09/2024, parece-nos não haver qualquer impedimento para o pretendido.

À consideração superior



## RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO - TERRENOS RÚSTICOS

### I - IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

Nº Proposta:	B02_04_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 de Equipamento e Espaços Florestais de Proteção-FPT		Tipo de bem :
Localização:	Terreno		
NUTS I	Continente	Distrito	Braga
Concelho	Braga	Freguesia	U.F. de Ferreiros e Gondizalves
Localidade		Urbanização	-
Morada	01 RUA ▼	das Austrálias	
N.º Polícia	s/nº	N.º Lote	s/nº
Designação	Parcelas 1 e 2	Coordenadas GPS	Lat. 41.537063°   Long. -8.459809°
		Fonte	Google Maps
Confrontações:			
Norte	vários	Sul	vários
Este	vários	Oeste	vários
Dados Registrais:			
N.º Matriz	Parcela 1 - Não exibido Parcela 2 - Não exibido	N.º C.R.P.	Não exibida
Letra "PH"	-	Insc hipoteca	Desconhecida
Entidade Detentora do Imóvel:			
Entidade	Câmara Municipiapl de Braga		
Fonte	Informação técnica	Data	-

### III - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

Tipo de Aglomerado Urbano:	CIDADE ▼	
Distância à Sede de Concelho:	3 Km	
Infraestruturas Urbanísticas:		
Arruamentos e Acessos	EXECUTADAS ▼	
Águas	EXECUTADAS ▼	
Saneamento	EXECUTADAS ▼	
Electricidade	EXECUTADAS ▼	
Telecomunicações	EXECUTADAS ▼	
Gás	EXECUTADAS ▼	
Observações:		
Zona industrial consolidada, caracterizada pela existências de edifícios do tipo industrial com térceas 2/3 pisos, campo de futebol de Quinteiro (Gondizalves) e por habitações unifamiliares na envolvente próxima. Bons acessos de ligação ao centro de Braga e ao nó da A11/A3 e vias distribuidoras locais, com ligação aos concelhos vizinhos.		
Equipamento Urbano:	Interesse Comercial:	Potencialidade de Desenvolvimento:
BOM ▼	MÉDIO ▼	MÉDIAS ▼





#### IV - CARACTERÍSTICAS DO BEM

Inserção Urbana: 3ª COROA ▼

##### Cércea do Edifício

Sendo:

Caves

R/C

Andares

Sótão

Nº de Pisos do Prédio:

##### Tipo de Ocupação do Prédio:

1 - Parcela A de Terreno com 569,0m2 (Art. Não exibido) inserido em Loteamento com o Alvará nº 78/95 e abrangido em área de cedência a domínio público (Zona Verde de Equipamento).

2 - Parcela B de Terreno com 593,5m2 (Art. Não exibido) inserido em Loteamento com o Alvará nº 51/91 e abrangido em área de cedência a domínio público (Equipamento). e classificada no atual PDM como solo em FPT — Espaços Florestais de Proteção, estando sujeita ao previsto na alínea c), ponto 4 do Artigo 37º do PDM em vigor.

##### 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: OCUPADO POR TERCEIROS ▼

Por: Potencail comprador

Identificação do Arrendatário do Imóvel

Fonte

Data

Idade (ano):

Do Prédio

Do Restauro



## VI - PROCESSO CAMARÁRIO

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

## VII - ÁREAS

Terreno ( At ) :		Implantação ( Ai ) :	
Coberta ( Ac ) :		Logradouro ( Al ) :	
Bruta ( Ab ) :	569 m2	Parcela 1 (A):	569 m2
<b>ACESSÓRIAS</b>			
Parcela 2 (B):	594 m2	Estacionamento - Lugares :	
Varandas :		Estacionamento - Box :	
Alpendres :		Diversos : Logradouro	

## VIII - CÁLCULO DE VALORES

### ☒ 1 . Método Comparativo - P.V.T.

Parcela 1 (A):	569 m2	X	77,50	€ / m2	=	44 097,50 €
Parcela 2 (B):	594 m2	X	77,50	€ / m2	=	45 996,25 €
Varandas :				€ / m2	=	
Alpendres :				€ / m2	=	
Estacionamento - Lugares :				€ / m2	=	
Estacionamento - Box :				€ / m2	=	
Diversos : Logradouro				€ / m2	=	
P.V.T. =						90 093,75 €

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

		( Potencial )	
		Renda mensal - rb	
Parcela 1 (A):		€ / m2	=
Parcela 2 (B):		€ / 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

Parcela 1 (A):	569 m2	X		€ / m2	=	
Parcela 2 (B):	594 m2	X		€ / 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)	0 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

Parcela 1 (A):	569 m2	X		€ / m2	=	
Parcela 2 (B):				€ / 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, Alvará de Loteamento/Planta; Não foram apresentados os seguintes documentos: (CPU e CRP das Parcelas A e B);  
3- Área do terreno obtida através da planta com os limites físicos facultada pela CMB (Informação técnica)  
4-**Positivo:** Localização próxima do centro de Braga; Boas acessibilidades; Valorização do imóvel ao qual serão anexadas as parcelas de terreno em avaliação; **Negativo:** Condicionante construtiva (área afeta a logradouro privativo/ anteriormente como zona verde de equipamento e Espaços Florestais de Proteção-FPT). 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%;

**As parcelas A e B encontram-se ocupadas pelos proprietário do lote 1.**

**1 - Parcela A** de Terreno com 569,0m2 (Art. Não exibido) inserido em Loteamento com o Alvará nº 78/95 e abrangido em área de cedência a domínio público (Zona Verde de Equipamento).

**2 - Parcela B** de Terreno com 593,5m2 (Art. Não exibido) inserido em Loteamento com o Alvará nº 51/91 e abrangido em área de cedência a domínio público (Equipamento), e classificada no atual PDM como solo em FPT — Espaços Florestais de Proteção, estando sujeita ao previsto na alínea c), ponto 4 do Artigo 37º do PDM em vigor.

**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 (Parcela A)	Vm =	44 000,00 €
Valor de Mercado do Bem (Parcela B)	Vm =	46 000,00 €
V.S. 866 m2 x	€/ m2	=
Índice Venda Global	Iv =	50,82 €

**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 (\*):** 24/abr/25

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

**X - CONDICIONALISMOS**

Data	Código	Condicionalismos	Resolvido
24/abr/25	13	CADERNETA PREDIAL	NÃO
24/abr/25	15	CERTIDÃO DE TEOR	NÃO
<b>Nota:</b> 1-Os valores indicados nos relatórios de avaliação quer se tratem de valores de mercado quer de venda rápida, pressupõem o(s) imóvel(eis) devoluto(s) e livre(s) de ónus ou encargos que não os que hajam sido contabilizados expressamente no corpo do relatório. 2-Não foram realizados quaisquer ensaios estruturais nem confirmada estanquidade e continuidade de redes de gás, água, saneamento e electricidade.			



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

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

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

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

### **Método Comparativo:**

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

### **Método do Rendimento:**

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

### **Método do Investimento:**

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

### **Método do Discounted Cash Flow:**

Estima-se o valor do Solo Urbano afecto deduzindo ao conjunto das receitas potencialmente geradas no empreendimento, os custos necessários à execução física do edificado, infra-estruturas e obras de urbanização necessárias, assim como os custos indirectos. O resultado de uma diferença de valores em que as Receitas são obtidas por Comparação e Capitalização de Rendimentos, os Custos Reais são os praticados pela Construção Civil e os encargos indirectos afectos, será então o valor do terreno.

É considerada a infra estruturação da área de solo, a construção do edificado e sua venda total, existindo um faseamento ao longo de períodos de tempo que é analisado de acordo com as características do projecto.

Atribuem-se custos (de reposição ou substituição) por m² de construção, de infra estruturação e de urbanização. Esses custos são resultantes da análise de custos praticados no mercado e ponderados por valores actuais e correntes (a preços constantes do ano que decorre). Aplica-se uma margem sobre os custos de construção e valor de venda para custos de gestão administrativa, promoção e comercialização.

A rentabilidade global do projecto é efectuada a partir de uma análise de fluxos de caixa baseada no mercado local e a sua implementação (Fluxo Temporal de Rendimentos). É incluído na análise da rentabilidade o valor corrente de mercado do solo a avaliar e contabilizado como um custo a assumir e a integrar no momento inicial do empreendimento (Valor Residual).

## XIII - Definições de Áreas

Para efeitos de avaliação, atendendo ao uso e tipologia de imóveis, consideram-se as seguinte definições de áreas:

**Habitação:** Área Bruta Privativa (Abp) – medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes de meação ou de outros elementos separadores dos edifícios ou da própria fracção. Inclui caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fracção. Não inclui varandas

**Escritórios:** Área bruta locável (AbL) – áreas medidas pelo perímetro exterior e eixos das paredes de meação ou de outros elementos separadores dos edifícios ou da própria fracção, incluindo wc's e copas de uso exclusivo do espaço. Não são contabilizadas caixas de escadas, coretes e elevadores.

**Comércio (lojas):** Área útil (Au) – áreas aferidas pelo perímetro das paredes interiores, incluindo instalações sanitárias.

**Armazéns / Indústria:** Área bruta (Ab) – as áreas são medidas à face das paredes externas sendo que se incluem nas medições os escritórios, as instalações sanitárias / balneários e copas.

## XIV - Base de Valor

Avaliação realizada de acordo com as **EVS 2020**. A definição de **"Valor de Mercado do Bem"** é: "O montante estimado pelo qual o imóvel seria transacionado à data da avaliação entre um comprador e um vendedor interessados, no quadro de uma transação em condições normais de mercado, após a devida comercialização, em que cada uma das partes actua com conhecimento de causa, de forma prudente e sem coação".

## XV - Confidencialidade e Divulgação de Conteúdo

O conteúdo do presente relatório destina-se ao uso exclusivo do cliente que o solicitou e a reprodução ou referência pública em todo ou em parte é ainda interdita, excepto aquando do nosso conhecimento e autorização por escrito.

## XVI - Declaração de Conformidade

**Entidade que realiza a presente avaliação / Peritos Avaliadores de Imóveis dos Fundos de Investimento Imobiliário registados na CMVM.**

**Nome | Denominação:** João Silvério Cunha

**Nº de Registo:** PAI/2016/0013

**Tipo de Entidade:** Pessoa Individual

**Apólice de Seguros RC - 1531002599 - Tranquilidade com validade até 06-11-2024**

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



QUADRO DE PROSPECÇÃO - TERRENOS DESTINADOS A ARMAZÉM - Nº Proposta: B02_04_2025																	
Tipo de Valor VT / VP	VALOR GLOBAL (€)	DATA PROSPECÇÃO	TIPO DE IMÓVEL - ARMAZÉM	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	550 000 €	2025-04-24	Arm	6 140,0 m²	2 000,0 m²		1	2 000 €/frc	275 €/frc	550 000 €/frc	90 €/m²	275 €/m²	0,33	Adaúfe	Primeiro Degrau Imob.	Sim	Terreno s/ infra estruturas para contrução do tipo industrial
VP	166 330 €	2025-04-24	Arm	1 770,0 m²	900,0 m²		1	900 €/frc	185 €/frc	166 330 €/frc	94 €/m²	185 €/m²	0,51	Crespos e Pousada	Xavve	Sim	Lote para construção do tipo industrial
VP	260 000 €	2025-04-24	Arm	6 500,0 m²	3 000,0 m²		1	3 000 €/frc	87 €/frc	260 000 €/frc	40 €/m²	87 €/m²	0,46	Priscos	Remax	Sim	Terreno s/ infraestruturas para construção do tipo industrial
VP	216 650 €	2025-04-24	Arm	2 333,0 m²	1 200,0 m²		1	1 200 €/frc	181 €/frc	216 650 €/frc	93 €/m²	181 €/m²	0,52	Crespos e Pousada	Xavve	Sim	Lote para construção do tipo industrial
VP	195 000 €	2025-04-24	Arm	1 722,0 m²	900,0 m²		1	900 €/frc	217 €/frc	195 000 €/frc	113 €/m²	217 €/m²	0,52	Sobreposta	ImoBraga	Sim	Lote para construção do tipo industrial
VP							1	0 €/frc	#DIV/0!	0 €/frc	-	-	-				

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

Médias por Tipo de Imóvel Destino (amostras não homogeneizadas)						
Tipo Imóvel	Un.	HC/m² Área /Fracção	HC: €/m² Ab	HC: €/Fracção	Terr/m² ST	Terr/m² Abc
<b>Arm</b>	5 un.	160 €/un.	189 €/m²	277 596 €/un.	86 €/m²	189 €/m²
<b>MUG</b>	0 un.					
	0 un.					
	0 un.					

Código Validação: C23Y6APWGCYTJ9ANB0CFCWZC  
Verificação: <https://braga.baicoeletronico.sp.gov.br/validacao>  
Documento assinado eletronicamente na plataforma e-Proc.





## MATERIAL FOTOGRÁFICO / PLANTAS / DOCUMENTOS

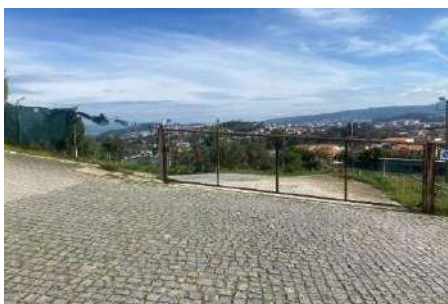
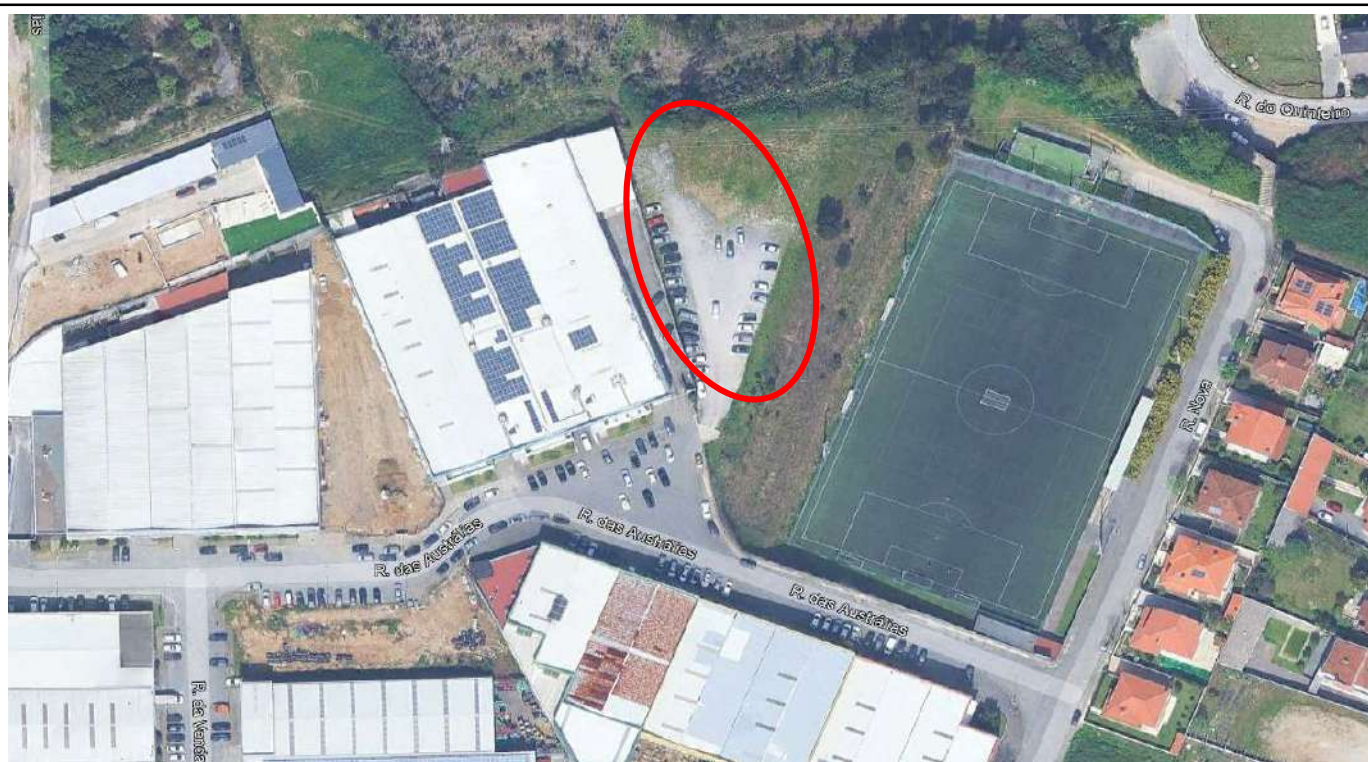
Nº Proposta: B02\_04\_2025

Ciente: Câmara Municipal de Braga

Titular: Câmara Municipal de Braga

Vistoria nº: 1

Data vistoria: 24/abr/25





## MATERIAL FOTOGRÁFICO / PLANTAS / DOCUMENTOS

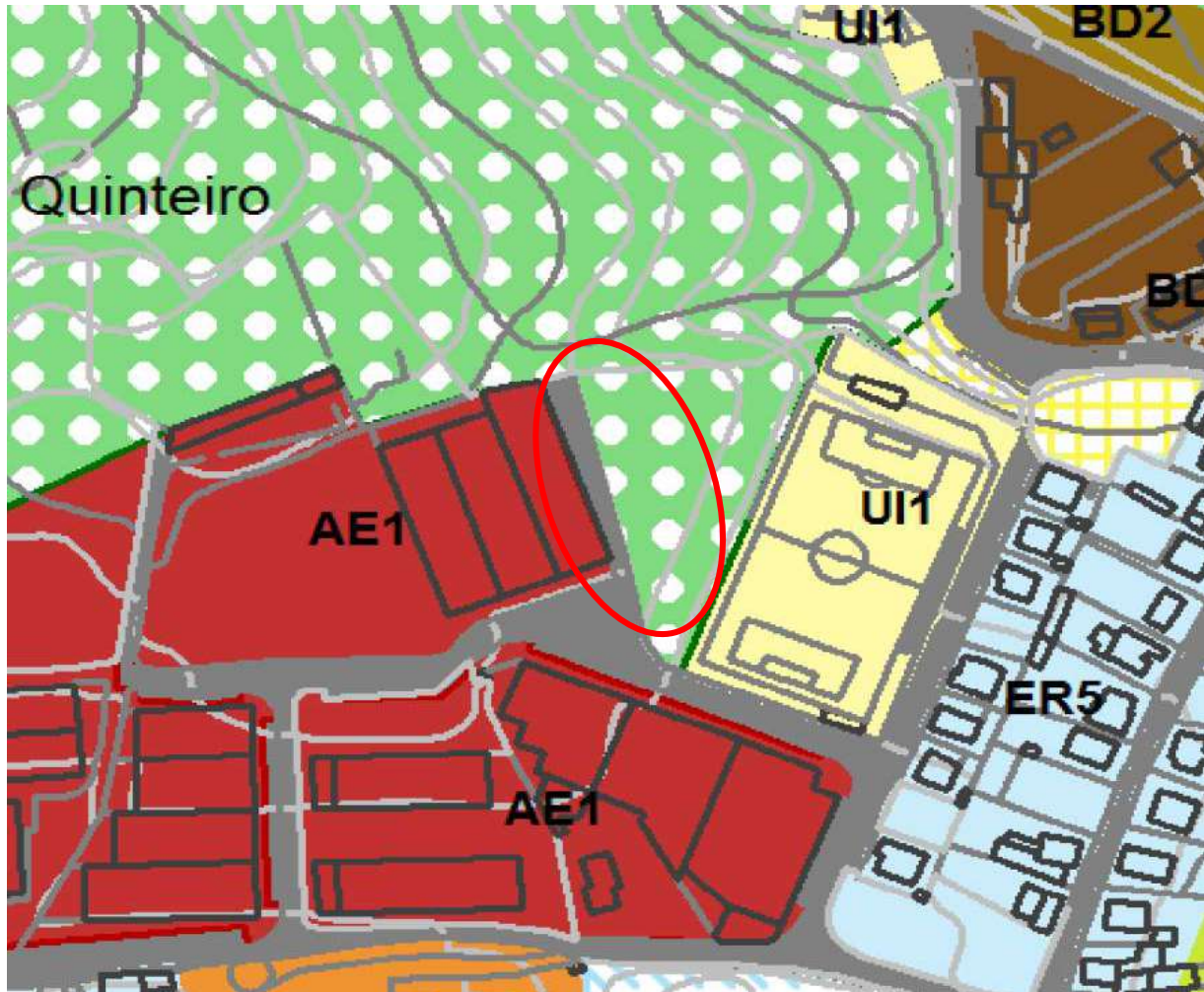
N° Proposta: **B02\_04\_2025**

**Ciente:** Câmara Municipal de Braga

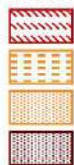
**Vistoria n°:** **1**

**Titular:** Câmara Municipal de Braga

Data vistoria: 24/abr/25



## ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS



AE1 - Industrial de Grande ou Média Dimensão

AE2 - Comercial de Grande Dimensão

AE3 - Comercial de Média ou Pequena Dimensão

AE4 - Logística

AE5 - Restauração ou Bebidas

**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

