

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2025/36864	48881/2025	Proposta à Câmara Municipal
Unidade Administrativa		
DPO-DRUH [DIREITOS PREFERÊNCIA]		
Propósito		
Órgãos Colegiais \ Deliberação Câmara Municipal		
Órgão/Cargo que resolve		
Câmara Municipal de Braga		

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

À Reunião de Câmara para deliberação nos termos das condições estipuladas na informação técnica de suporte à presente decisão.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



Assunto: Venda 3590.2025.24 – Exercício do Direito de Preferência
(artigo 295.º da Lei n.º45-A/2024 de 31/12 (Lei do OE 2025))

Proposta: Propõe-se submeter à apreciação do Executivo Municipal a proposta de renúncia ao direito legal de preferência, conforme informação técnica.



Processo: 24440/2025**Registo de entrada:** 2025-E-RC-28352**Entidade:** Autoridade Tributária e Aduaneira | Direção de Finanças do Porto
Serviço de Finanças de Matosinhos**Assunto:** Venda 3590.2025.24 – Exercício do Direito de Preferência
(artigo 295.º da Lei n.º45-A/2024 de 31/12 (Lei do OE 2025))**Local:** Rua Pêro Magalhães Gondavo, n.º18-22-28 e n.º49

1. Caracterização da notificação

Através de nova notificação a que respeita a venda em assunto, registada em 10/10/2025, em adenda à registada em 06/06/2025, a Autoridade Tributária e Aduaneira, notifica o município que o valor da venda é superior a 85% do valor base fixado nos termos do n.º4 do artigo 250.º da Lei n.º45-A/2024, de 31 de dezembro (LOE 2025), sendo o valor da proposta / licitação mais elevada de 96.000,00€.

2. Análise

2.1. O direito de preferência comunicado à AT em 22/07/2025, incide sobre a fração autónoma designada pela letra F, destinada a habitação com a área bruta privativa de 71.84m², sita no 2.º andar direito do prédio urbano inscrito no regime de propriedade horizontal, com 4 pisos (habitação e comércio, composto de rés-do-chão e 3 andares), na Rua Pêro Magalhães Gondavo, n.º18-22-28 e n.º49, inscrita na matriz predial urbana sob o artigo n.º1127-Fração F da União das Freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cividade) e descrita na Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º682/20010601-F da freguesia de Braga (Maximinos);

2.2. O imóvel encontra-se arrendado por 250,00€;

2.3. O imóvel localiza-se na Área de Reabilitação Urbana (ARU) Espaço Central, aprovada em sessão de Assembleia Municipal de Braga a 28 de abril de 2023 e publicada no Diário da República nos termos do Aviso n.º9460/2023, de 15 de maio;

2.4. Não obstante o direito de preferência possa ser exercido nos termos do artigo 295.º, n.º1, da Lei n.º45-A/2024, de 31 de dezembro (LOE2025), o imóvel também se enquadra no artigo 58.º, n.º1 ¹ do Decreto-Lei n.º307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação, diploma que aprovou o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, e no artigo 58.º, n.º3 ², por ser passível de possuir patologias motivadas pela respetiva antiguidade, atenta a sua construção nos anos 60, nomeadamente estruturais (fissuras e corrosão de armaduras), nas fachadas e cobertura (infiltrações), nas instalações e ao nível da eficiência energética e acústica, entre outras;

¹ A entidade gestora tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situados em área de reabilitação urbana

² O direito de preferência previsto no n.º1 apenas pode ser exercido caso a entidade gestora entenda que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da operação de reabilitação urbana, discriminando na declaração de preferência, nomeadamente, a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual pretende executá-la.



2.5. Quanto aos objetivos definidos na Estratégia Local de Habitação, o imóvel, pelas suas características, poderá enquadrar-se nas necessidades atuais, nomeadamente para um eventual arrendamento a custos controlados ou realojamento;

2.6. No entanto o valor da proposta / licitação mais elevada de 96.000,00€ configura um preço / m² de 1.336,30€ ao qual acrescerá o custo de reabilitação do imóvel, resultando um valor final que poderá ser superior ao valor médio de venda de imóveis usados nesta zona da cidade, no ano em curso, de 1.600,00€/m²;

2.7. Em 10/10/2025 foi consultada a Bragahabit, Empresa Municipal de Habitação de Braga, E.M., que informa: *"Na perspetiva da BragaHabit, o exercício do direito de preferência é desejável se a fração em causa estiver livre de bens e pessoas para que possa ser mobilizado para o arrendamento apoiado, dando resposta à extensa lista de espera para o efeito."*

3. Informações adicionais do imóvel

- a)** Está penhorado no âmbito do processo de execução fiscal n.º3590201801182480;
- b)** Não possui registo de hipotecas ou outras penhoras;
- c)** A venda será realizada no estado físico e jurídico em que se encontra, sem garantias.

4. Direitos dos Arrendatários

O artigo 73.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, garante aos arrendatários:

- a)** O direito a realojamento temporário em caso de obras coercivas;
- b)** Direito a realojamento equivalente em caso de expropriação, venda forçada ou reestruturação da propriedade;
- c)** Preferência em posteriores alienações ou locações do imóvel reabilitado.

5. Proposta

Face ao descrito em 2.2. e 2.6., entende-se que não deve ser exercício o direito de preferência.

