

## PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

### IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
<b>PR/2026/8498</b>	<b>12785/2026</b>	<b>Proposta à Câmara Municipal</b>
Assunto do Processo		
<b>Proposta à Câmara Municipal - Desafetação do Domínio Público Municipal e Formalização dos Contratos de Arrendamento dos Stands sitos no Largo de Monte D'Arcos</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

**Proposta:** Desafetação do Domínio Público Municipal de 5 parcelas de terreno (Stands/Comércio de flores e produtos de culto à memória dos falecidos), sitas no Largo de Monte d' Arcos, freguesia de São Vicente, para posterior celebração dos contratos de arrendamento.

#### Considerando que:

1. No âmbito da realização da hasta pública para ocupação dos stands comerciais junto ao cemitério de Monte d' Arcos, apurou-se que, à data da realização da hasta pública, **não se encontrava formalmente concluído o procedimento de desafetação do domínio público municipal**, nos termos da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, e no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, como condição prévia para a constituição de direitos de natureza privada sobre bens municipais;
2. As parcelas de terreno mantiveram-se integradas no **domínio público municipal**;
3. Foram celebrados contratos de promessa de arrendamento, sem que para o efeito fossem celebrados os **respetivos contratos de arrendamento definitivo**;
4. **Não foi efetuado o respetivo registo matricial nem predial**, por inexistência de título jurídico bastante;
5. Subsiste uma desconformidade entre a situação jurídica do bem e o uso que lhe foi autorizado.

#### Considerando ainda que:



6. As parcelas de terreno em questão estão classificadas como domínio público municipal, tendo sido cedidas para equipamento (10.655,00 m<sup>2</sup>), a confrontar de Norte com os Lotes I1 e J1, a Sul com arruamento, a Nascente com Lote J1 e Arruamento e a Poente com arruamento, do Alvará de Loteamento n.º 36/1999, pelo que a sua oneração, por qualquer modo, implicará a sua desafetação da dominialidade pública;

7. 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 subsequente celebração de contratos de arrendamento aos particulares, outorgantes dos respetivos contratos de promessa de arrendamento, anteriormente realizados;

8. Com esse desiderato, foi efetuada a devida avaliação dos prédios (stands) e respetivas parcelas de terreno com a área total de 150,00 m<sup>2</sup> (30,00 m<sup>2</sup> por cada stand), que conclui que o valor total do bem é de € 142.000,00 (cento e quarenta e dois mil euros) e valor por stand de 28.400,00 € (vinte e oito mil e quatrocentos euros).

#### **Mais considerando que:**

9. O 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 estabelecem, nomeadamente, as disposições gerais e comuns sobre a gestão dos bens imóveis dos domínios públicos do Estado, das Regiões Autónomas e das autarquias locais, nas suas redações em vigor, preveem 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;

10. 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 n.º 280 /2007;

11. 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, que regem toda a atuação da Administração Pública, bem como nos restantes regimes jurídicos aplicáveis já citados;

12. Em conformidade com o disposto no art.º 25º, n.º 1, alínea q), da cit. Lei n.º 75/2013, de 12 /09, na sua atual redação, 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;

13. 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;

14. A promoção e salvaguarda dos interesses próprios das respetivas populações, constituem atribuições dos municípios, nos termos do estabelecido no n.º 1, do artigo 23.º, do Regime Jurídico das Autarquias Locais (Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual).

#### **Considerando, por fim, que:**



15. O interesse público subjacente é salvaguardado através da regularização dos contratos de promessa de arrendamento estabelecido com os comerciantes que operam no local, e que apoiam a comunidade com os produtos e serviços disponibilizados para o culto e memória dos falecidos;

16. A ponderação dos interesses em causa aponta no sentido de que a prossecução do interesse público se alcança, neste caso concreto, pela desafetação das parcelas de terreno aqui em causa, para posterior celebração de contratos de arrendamento com os comerciantes detentores do título de contrato de promessa de arrendamento, pelo prazo de 1 ano, renovando-se automaticamente no fim do prazo e por iguais períodos de um ano, caso não seja denunciado por nenhuma das partes.

Deste modo, à realização dos contratos de arrendamento, fixam-se as cláusulas estabelecidas na minuta de contrato de arrendamento, anexa à presente proposta.

## **PROPOSTA DE RESOLUÇÃO**

**Assim,**

**Propõe-se que** a Câmara Municipal, ao abrigo do disposto nos artigos 25º, nº 1, alínea q) e 33º, nº 1, alínea ccc) da Lei nº 75/2013, de 12/09, na sua atual redação, delibere e submeta à consideração da Assembleia Municipal a desafetação do domínio público municipal das parcelas de terreno, com a área total de 150,00 m<sup>2</sup>, sitas no Largo de Monte d' Arcos, freguesia de São Vicente.

**Mais se propõe que**, após aprovada a desafetação, a Câmara Municipal aprove a elaboração dos contratos de arrendamento com os comerciantes detentores do contrato de promessa de arrendamento.

### **Anexos:**

- 1. Avaliação imobiliária**
- 2. Contratos Promessa de Arrendamento**
- 3. Minuta de Contrato de Arrendamento**
- 4. Plantas do local**
- 5. Alvará de Loteamento 36/1999 (São Vicente)**

**DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE**



## RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO - FRACÇÕES E PRÉDIOS FRACCIONÁVEIS

### I - IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

Nº Proposta:	B01_11_2025	Tipo de Visita:	Interior
Cliente:	Câmara Municipal de Braga	Avaliação 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 checked="" type="radio"/> Prédio não Fraccionável <input type="radio"/> Outros Prédios não Fraccionáveis			
Finalidade:	COMÉRCIO ▼	Tipologia :	-
*se Outras:	5 Stands de Venda	Tipo de bem :	Comércio
Localização:			
NUTS I	Continente	Distrito	Braga
Concelho	Braga	Freguesia	Braga (São Vitor)
Localidade		Urbanização	-
Morada	05 LARGO ▼	Monte de Arcos	
N.º Polícia	S/nº	N.º Lote	-
Designação	-	Coordenadas GPS	41°33'30.03"N
		Fonte	Google Maps
Confrontações:			
Norte	-	Sul	-
Este	-	Oeste	-
Dados Registrais:			
N.º Matriz	Não exibido	N.º C.R.P.	Não exibida
Letra "PH"	-	Ins hipoteca	Desconhecida
Entidade Detentora do Imóvel:			
Entidade	Câmara Municipal de Braga		
Fonte	-	Data	-

### III - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

Tipo de Aglomerado Urbano:	CIDADE ▼	
Distância à Sede de Concelho:	Km	
Infraestruturas Urbanísticas:		
Arruamentos e Acessos	EXECUTADAS ▼	
Águas	EXECUTADAS ▼	
Saneamento	EXECUTADAS ▼	
Electricidade	EXECUTADAS ▼	
Telecomunicações	EXECUTADAS ▼	
Gás	EXECUTADAS ▼	
Observações:	Zona caracterizada pela existência de edifícios de comércio/serviços e edifícios de habitação multifamiliares com cerca de 5/6 pisos e pelo cemitério de Braga. Zona infraestruturada em zona urbana da cidade, com bons acessos às vias distribuidoras locais com ligação aos concelhos vizinhos. A zona possui estacionamento de superfície gratuito.	
Equipamento Urbano:	Interesse Comercial:	Potencialidade de Desenvolvimento:
BOM ▼	MÉDIO ▼	REDUZIDAS ▼



#### IV - CARACTERÍSTICAS DO BEM

Inserção Urbana: 2ª COROA ▼

##### Cércea do Edifício

Sendo:

Caves

R/C

1

Andares

Sótão

Nº de Pisos do Prédio:

##### Tipo de Ocupação do Prédio:

Prédio constituído em regime de propriedade total sem utilizações independentes, afeto a comércio e serviços - Cinco stands de venda de r/chão destinado a comércio/serviços.

##### Materiais Principais:

Estrutura

RETICULADA EM BETÃO ARMADO / LAJES ALIGEIRADAS ▼

Cobertura

TERRAÇO IMPERMEABILIZADO ▼

##### PAREDES

Exteriores

PAINEIS PRÉ-FABRICADOS EM BETÃO ▼

Interiores

Caixilharia

ALUMÍNIO TERMOLACADO COM VIDRO DUPLO ▼

##### PAVIMENTOS

Zonas Secas

BETONILHA ▼

Zonas Húmidas

##### ELEVADORES

NÃO ▼

N.º

##### Instalações especiais:

Não possui.

##### Estacionamentos:

Lugares

Boxes

##### Nível de Acabamentos:

CORRENTES ▼

##### Exposição Solar:

RAZOÁVEL ▼

##### Vistas:

RAZOÁVEIS ▼

##### Descrição Sumária:

Cinco stands de venda compostos por: Espaço amplo de comércio/serviços com montra ampla de 3 frentes e coberto/pala no r/chão.

#### V - SITUAÇÃO ACTUAL DO BEM

Estado de Construção:

CONCLUÍDO ▼

Estado de Conservação:

BOM ▼

##### Descrição dos Trabalhos:

Trabalhos Realizados: Construção

100%

Obras (Restauro / Ampliação)

Ocupação:

OCUPADO POR TERCEIROS ▼

Por:

Identificação do Arrendatário do Imóvel

Fonte

Data

-

Idade (ano):

Do Prédio

2005 (Estimado)

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 ) :	125 m2	Implantação ( Ai ) :	125 m2
Coberta ( Ac ) :		Logradouro ( Al ) :	
Bruta ( Ab ) :	87,5	5 Stands/Venda	87,5
<b>ACESSÓRIAS</b>			
5 Cobertos/Palas	63 m2	-	
-		-	
-		Diversos :	

## VIII - CÁLCULO DE VALORES

### ☒ 1 . Método Comparativo - P.V.T.

Bruta ( Ab ) :	88 m2	X	1355,00	€ / m2	=	118 562,50 €
5 Cobertos/Palas	63 m2	X	375,00	€ / m2	=	23 437,50 €
-				€ / m2	=	
-				€ / m2	=	
-				€ / m2	=	
-				€ / m2	=	
Diversos :				€ / m2	=	
P.V.T. =						142 000,00 €

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

		( Potencial )				
		Renda mensal - rb				
Bruta ( Ab ) :	88 m2	X	8,20	€ / m2	=	717,50 €
5 Cobertos/Palas	63 m2	X	2,35	€ / m2	=	146,88 €
-				€ / m2	=	
-				€ / m2	=	
-				€ / m2	=	
-				€ / m2	=	
Diversos :				€ / m2	=	
Total rb =						864,38 €
Encargos a Deduzir : d =				4,00	% de rb	
Taxa Capitalização : t =				7,00	%	
V.B.R. = rb x 12 x ( 1 - d ) : t =						142 300,00 €

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 ( Ab ) :	88 m2	X	1000,00	€/ m2	=	87 500,00 €
5 Cobertos/Palas	63 m2	X	275,00	€/ m2	=	17 187,50 €
-				€/ m2	=	
-				€/ m2	=	
-				€/ m2	=	
-				€/ m2	=	
Diversos : _____				€/ m2	=	
Total C =						104 687,50 €
Terreno - T	Hipótese 1 (PH)	125 m2	Ab X	245	€/ m2	= 30 625,00 €
	Hipótese 2 (PT)				€/ m2	=
Valor Proposto T =						30 625,00 €
Encargos ( em % de C ) - E						
Projecto / Licença / Taxa		3,00	% de C	=		3 140,63 €
Financeiros		4,00	% de C	=		4 187,50 €
Outros		4,00	% de C	=		4 187,50 €
Total E =						11 515,63 €
Total da Construção com Encargos ( C + E )						116 203,13 €
Custo Total ( C + E + T )						Ct = 146 828,13 €
Margem Lucro do Promotor	L =	10	% de	Ct =		14 682,81 €
Valor Total em Novo ( Ct + L )						V = 161 510,94 €
Depreciação (Física, Funcional, Económica) D =	15	% de	V =			19 632,89 €
Valor Estado Actual T + % Construção x (C+E+L) - D V.B.C. =						141 878,05 €

☐ 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 ( Ab ) :	88 m2	X		€/ m2	=	
5 Cobertos/Palas				€/ m2	=	
-				€/ m2	=	
-				€/ m2	=	
-				€/ m2	=	
-				€/ m2	=	
Diversos : _____				€/ 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- Não foram apresentados os documentos legais (Caderneta Predial Urbana e Certidão do Registo Predial);
- 3- Áreas de construção do imóvel obtidas através de informação facultada pela Câmara Municipal e pela medição realizada no local por métodos expeditos.
- 4-Positivo: Localização específica; Boas acessibilidades; Próximo de comércio/serviços e cemitério de Braga; Boa exposição para a via pública; Zona com pouca oferta de comércio/serviços para venda/arrendamento. Negativo: Stands direcionados exclusivamente para a atividade de Florista;
- 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%;

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 art.º 19; · Ter realizado a presente avaliação de acordo com as exigências legais; · Não ter qualquer interesse específico no imóvel objeto 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 afetar a nossa análise.

**IX - CONCLUSÃO****1 . Aquisição / Construção / Outra**

Valor de Mercado do Bem (5 unidades/stands)	Vm =	142 000,00 €
Valor de Mercado do Bem (1 Unidade/Stand)	Vm =	28 400,00 €
Valor para Seguro ( Ab + 0,5 x Aa )		
V.S. 119 m2 x 978,61 €/ m2	=	116 210,00 €
Índice Venda Global	Iv =	1 195,79 €

**Avaliação 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 (\*):** 03/nov/25

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

**X - CONDICIONALISMOS**

Data	Código	Condicionalismos	Resolvido
03/nov/25	15	CERTIDÃO DE TEOR	NÃO
03/nov/25	04	LICENÇA DE UTILIZAÇÃO	NÃO
03/nov/25	01	PLANTA DE ARQ. PROJ. APROVADO	NÃO
03/nov/25	13	CADERNETA PREDIAL	NÃO

**Nota:**

1-Os valores indicados nos relatórios de avaliação quer se tratem de valores de mercado quer de venda rápida, pressupõem o(s) imóvel(eis) devoluto(s) e livre(s) de ónus ou encargos que não os que hajam sido contabilizados expressamente no corpo do relatório.

2-Não foram realizados quaisquer ensaios estruturais nem confirmada estanquidade e continuidade de redes de gás, água, saneamento e electricidade.





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

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

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

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

### **Método Comparativo:**

Imóvel avaliado na 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 m<sup>2</sup> 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 - COMÉRCIO - VENDAS - N.º Proposta: B01_11_2025																	
Tipo de Valor VT / VP	VALOR GLOBAL (€)	DATA PROSPECÇÃO	USO - COMÉRCIO	ÁREA ÚTIL(m²)	Área de Arrecadação			Estacionamento / Garagem			VALOR EXPURGADO sem Est. / Gar. (€)	VALOR UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO (sem áreas acessórias) (€/m²)	IDADE (ano)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL PROSPECTADO	CONTACTO PROSPECÇÃO	OBSERVAÇÕES
					Pond.	Área (m²)	Valor Global (€)	Tipo G / E	N.º	Valor Global (€)							
VP	97 500 €	2025-11-03	Com	82	0,35		-				97 500 €	1 189 €/m²	1993	Bom	Rua Padre António Vieira, S. Vitor;	Remax	c/ 1 frente (montra) e wc;
VP	220 000 €	2025-11-03	Com	150	0,25		-				220 000 €	1 467 €/m²	1994	Bom	Rua António de Mariz, S. Vitor;	Particular	c/ 2 frentes (2 montras) e wc;
VP	155 000 €	2025-11-03	Com	121	0,25		-				155 000 €	1 281 €/m²	1980	Razoável	Rua Dr Manuel Monteiro, S. Vitor;	Gomes da Silva Imob.	c/ 2 frentes (montra de gaveto) e wc;
VP	125 000 €	2025-11-03	Com	88	0,25		-				125 000 €	1 420 €/m²	1995	Bom	Rua Luis Soares Barbosa, S. Vitor;	Era	c/ 1 frente (montra) e wc;
VP	170 000 €	2025-11-03	Com	144	0,25		-				170 000 €	1 181 €/m²	2001	Razoável	Praça de Bocage, S. Vitor;	Alçado Original	c/ 1 frente (montra) e wc;
							-				- €	-					

OBSERVAÇÕES :

TIPO DE VALOR : VT - Valor de Transacção (quando conhecido) / VP - Valor Pedido  
TIPO DE IMÓVEL : Arm - Armazém / Arr - Arrumos / Com - Comércio / Est - Estacionamento / Gar - Garagem / Ind - Indústria / Préd - Prédio / Serv - Serviços / Out - Outros  
ESTACIONAMENTO / GARAGEM : E - Estacionamento / G - Garagem | N.º - 2S, 3S (2 em série, 3 em série); 2P, 3P (2 paralelos, 3 paralelos)

Médias por Tipologia amostras não homogeneizadas / Iv priv inclui áreas pond.)				
Tipol.	Us	Iv priv	Aútil	Preço/un.
VENDAS	Com	5 308 €/m²	117 m²	153 500 €/un.



Código de Verificação: MEZNACG2NMHPE  
Verificação: https://braga.balcaoelectronico.pt/  
Documento assinado eletronicamente na plataforma es

## MATERIAL FOTOGRÁFICO / PLANTAS / DOCUMENTOS

Nº Proposta: B01\_11\_2025

Cliente: Câmara Municipal de Braga

Titular: Câmara Municipal de Braga

Avaliação nº: 1

Data avaliação: 03/nov/25





## MATERIAL FOTOGRÁFICO / PLANTAS / DOCUMENTOS

Nº Proposta:	B01_11_2025	
Cliente:	Câmara Municipal de Braga	Avaliação nº: 1
Titular:	Câmara Municipal de Braga	
		Data avaliação: 03/nov/25

