

## PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

### IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
<b>PR/2026/9180</b>	<b>13705/2026</b>	<b>Proposta à Câmara Municipal</b>
Assunto do Processo		
<b>Proposta à Câmara Municipal - Licenciamento de obras de edificação - Avenida da Liberdade, nº 618, 622 e 630, U.F. de São Lázaro e São João do Souto</b>		
Unidade Administrativa		
<b>DU - [INTERNO]</b>		
Propósito		
<b>Órgãos Colegiais \ Deliberação Câmara Municipal</b>		
Órgão/Cargo que resolve		
<b>Câmara Municipal de Braga</b>		

### 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



DESPACHO

**Processo:** 33299/2025

**Resolução com número e data apresentados na margem**

**Procedimento:** Licenciamento de obras de edificação - Arquitetura - #G0190#

**Assunto do Processo:** Licenciamento de obras de edificação

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

**FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS**

Nos termos da informação técnica emitida pela Divisão de Apreciação Técnica, o projeto de arquitetura apresentado cumpre as normas legais e regulamentares aplicáveis relativas ao aspeto exterior, inserção urbana e paisagística, bem como sobre o uso proposto, pelo que, nas condições da presente informação, não se vê inconveniente quanto à sua aprovação.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/9075 de 17 de Março de 2026.

**RESOLUÇÃO**

Aprovo o projeto de arquitetura apresentado ao abrigo do presente processo, nos termos e condições impostas pela informação e despachos que antecedem.

O requerente deverá apresentar os projetos de especialidades de acordo com o n.º 18 do Capítulo III do Anexo I da Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro no prazo de seis (6) meses a contar da data da presente notificação, sob pena de suspensão do processo de licenciamento e posterior declaração de caducidade, conforme o disposto no n.º 4 e n.º 6 do art.º 20.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

Propõe-se o envio à reunião de Câmara para decisão.

**Despachos**

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

**DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE**



PROCESSO: 33299/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2026-E-RE-1500

REQUERENTE: CONDOMINIO DO PRÉDIO SITO NA AVENIDA DA LIBERDADE N 618 622 630

LOCAL DA OBRA AVENIDA DA LIBERDADE, N° 618, 622 E 630, FREGUESIA DE SÃO LÁZARO, BRAGA.

ASSUNTO: LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO - ARQUITETURA

13/03/2026

Nos termos do despacho do Senhor Diretor Municipal, proferido no âmbito do Processo n.º 11720/2026 (Proposta de Resolução PR/2026/7695, de 5 de março de 2026), e na sequência do entendimento jurídico constante do parecer da Dra. Fernanda Paula Oliveira — segundo o qual a 3.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Braga não poderá ser considerada para efeitos de apreciação urbanística das operações urbanísticas até à respetiva publicação — procede-se à reapreciação técnica exclusivamente à luz do Plano Diretor Municipal de Braga em vigor (PDM 2015).

## 1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL

- 1.1. O requerente, através do registo de entrada n.º 2025-E-RE-20505 de 16/09/2025, apresenta documentação, “com junção de elementos” que visa dar resposta ao teor da informação registada com o n.º 2025-E-RE-17814 de 12/08/2025, apresenta um pedido de licenciamento de obras de edificação com vista à alterações de fachada e de serviços, que pretende levar a efeito no prédio sito na Avenida da Liberdade, n.º 618, 622 e 630, Freguesia de São Lázaro, Cidade de Braga, que incide sobre o prédio descrito na 2.º Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 1237/20030603, inscrito na matriz de natureza urbana sob o artigo n.º 1231.
- 1.2. A presente operação urbanística tem enquadramento no artigo 4.º, do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

## 2. ANTECEDENTES:

- 2.1. Verifica-se que o processo identificado pela DPU não se refere ao prédio em causa, pelo que deverá ser identificado, junto do Arquivo Municipal, o antecedente processual referente ao referido prédio.

## 3. INSTRUÇÃO DO PROCESSO:

- 3.1. O processo encontra-se instruído nos termos da informação técnica Número: 2026-1890 Data: 21/01/2026.

## 4. PARECERES INTERNOS E EXTERNOS

- 4.1. A presente operação urbanística foi sujeita a consulta à **CCDR-N**, que se pronunciou através do parecer n.º **S-2025/644246 (C.S:1758260) DRCN-DSBC/2025/03-03/1023/POP/134794**, tendo sido proposto parecer favorável condicionado nos termos da informação técnica anexa.
- 4.2. Foi consultada a **Divisão de Centro Histórico, Património e Arqueologia**, que emitiu informação técnica datada de 23/09/2025, cujo teor se anexa ao presente procedimento.

## 5. ANÁLISE DA PRETENSÃO PDM 2015/2025:

- 5.1. A entidade requerente apresenta Projeto de Arquitetura relativo a uma intervenção num prédio de habitação multifamiliar com comércio, contemplando as seguintes operações: alteração da fachada do edifício, transformação da fração A (atualmente licenciada para comércio) em duas frações, A e AA, alteração do uso da



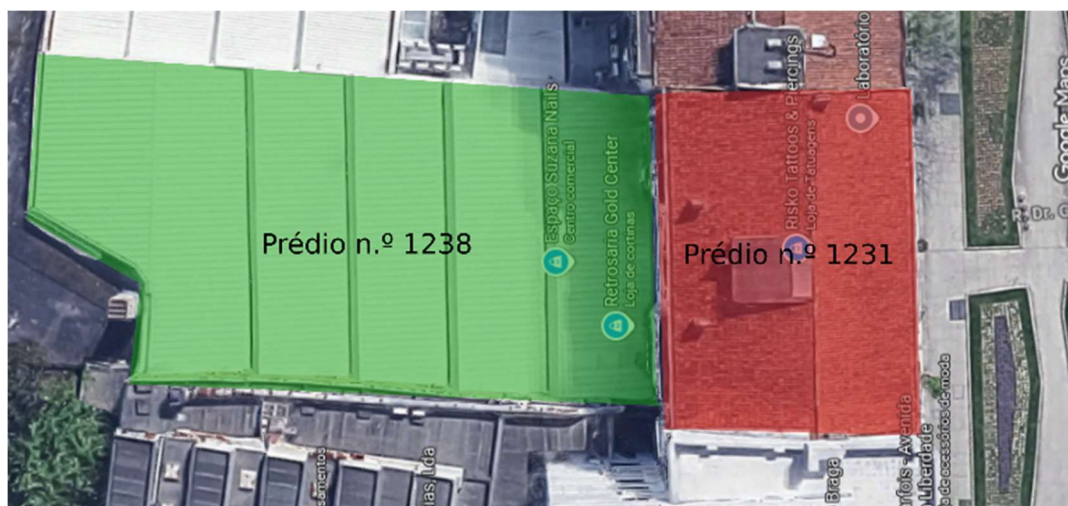
fração A para Comércio e Serviços, avanço da fachada para alinhamento com os edifícios adjacentes, substituição de vãos e caixilharias, aplicação de sistema ETICS na fachada, renovação das telhas da cobertura e criação de quatro entradas distintas ao nível do piso térreo e intermédio (três para as frações A e AA e uma para o acesso às habitações).

- 5.1.1. **No que diz respeito ao licenciamento das alterações propostas — nomeadamente a alteração de uso e a constituição de duas frações autónomas, designadas por AA e A — indica-se o seguinte:**
- 5.1.2. A entidade requerente apresenta pedido de licenciamento referente à alteração da fração A, atualmente licenciada para comércio, propondo a sua transformação em duas frações, designadas A e AA, com alteração do uso de comércio para comércio e serviços, bem como a criação de acessos diferenciados ao nível do piso térreo e intermédio, de forma a assegurar a funcionalidade e autonomia das novas frações.
- 5.1.3. O projeto contempla igualmente alterações na área comum do rés-do-chão, nomeadamente o avanço do acesso principal do edifício, com o objetivo de garantir uma entrada independente dos pisos superiores relativamente às frações comerciais propostas.
- 5.1.4. **A operação urbanística situa-se na área EC1 – Espaço Central 1(art. 65.º do RPDM em vigor) onde os usos e funções dos edifícios devem assegurar o predomínio da componente habitacional, podendo, contudo, ser admitidos usos complementares como comércio e serviços.**

Nos termos do artigo 1419.º do Código Civil, a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal, necessária para legitimar alterações de uso, configuração ou afetação de frações autónomas, depende do acordo unânime de todos os condóminos, a formalizar por escritura pública ou documento particular autenticado.

Verifica-se a concordância dos proprietários de todas as frações, conforme ata de condomínio apresentada, datada de 5/03/2025, sendo que a ausência do proprietário ou representante da Fração A foi posteriormente sanada pela declaração de ratificação, aprovação e concordância.

Em conformidade com o referido enquadramento legal, deverá o requerente promover a alteração do título constitutivo da propriedade horizontal, de modo a refletir as alterações aprovadas, designadamente no que respeita à alteração de uso e à constituição/alteração das frações autónomas.



- 5.1.5. A alteração proposta relativa à fração A havia sido anteriormente considerada juridicamente inexecutável, por não se encontrar comprovada a pronúncia favorável nem o consentimento expresso do respetivo proprietário, uma vez que a referida fração não participou na assembleia de condóminos realizada em 5 de março de 2025.
- 5.1.6. Contudo, no âmbito do registo 2026-E-RE-1500, foi apresentada declaração de ratificação, aprovação e concordância emitida em nome de Predibraga – Compra, Venda e Aluguer de Propriedades, S.A., pessoa coletiva n.º 502260548, com sede na Avenida da Liberdade n.ºs 618 a 630, União das Freguesias de São José de São Lázaro e São João de Souto, 4710-249 Braga, na qualidade de legítima proprietária da fração A do



prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 1237, bem como proprietária do prédio descrito sob o n.º 1238, ratificando e manifestando concordância com a alteração proposta.

- 5.1.7. Verifica-se, pela certidão permanente apresentada, a existência de uma servidão de passagem constituída a 1 de abril de 1967, registada a favor do prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 1238, a qual prevê a passagem de pessoas e veículos através de um túnel localizado no rés-do-chão, com 6,5 m de largura e 4,5 m de altura, devendo o mesmo permanecer permanentemente desimpedido.
- 5.1.8. Contudo, considerando a declaração de ratificação e concordância apresentada pelo proprietário do prédio beneficiário da servidão, nada há a opor, pelo que se entende que a solução proposta poderá ser admitida, desde que sejam salvaguardadas as condições de passagem previstas na referida servidão.
- 5.1.9. Ao abrigo do disposto na alínea a) do Artigo 106.º do regulamento do PDMB, a presente operação urbanística está isenta do cumprimento dos parâmetros de dimensionamento para a oferta de estacionamento aí definidos.

**5.2. No que diz respeito à alteração da materialidade da fachada e cobertura informa-se que:**

- 5.2.1. Sobre a substituição do material de revestimento cabe informar que, nos termos da alínea h) do n.º1 do artigo 6.º-A do RJUE, na sua atual redação, “a substituição dos materiais de revestimento exterior (...) por outros que, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética” enquadra-se nas “Obras de escassa relevância” que de acordo com a alínea c) do n.º1 do artigo 6.º do RJUE, está isenta de controlo prévio.
- 5.2.2. O projeto apresentado prevê alterações na fachada, incluindo a modificação da caixilharia. Estas intervenções constituem uma modificação estrutural da fachada, sujeita à autorização da assembleia de condóminos, devendo a aprovação ser obtida por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio, nos termos do artigo 1425.º, secção III, capítulo VI, título II, livro III, do Decreto-Lei nº 47 344, de 25 de novembro de 1966, facto que se verifica na ata anexa ao processo.
- 5.2.3. Analisados os elementos apresentados, considera-se que a presente proposta de intervenção poderá ser autorizada uma vez que o revestimento mosaico (pastilha) existente é corrente, não se reconhecendo qualquer valor patrimonial ao mesmo, devendo, **contudo, ser dada resposta ao parecer da CCDRN.**
- 5.2.4. Acresce o facto de que, a presente pretensão visa o aumento do número de fogos, facto que apenas será possível mediante a alteração do título constitutivo da propriedade horizontal, a qual deverá ser efetuada por escritura pública ou por documento particular autenticado, sendo exigido o acordo de todos os condóminos, nos termos do artigo 1419.º do mesmo regulamento.
- 5.2.5. Atendendo ao estado de conservação do edificado e à inexistência de elementos arquitetónicos relevantes nos termos do n.º 2 do artigo B-3/10.º do CRMB, é admissível a reconstrução com linguagem contemporânea, conforme disposto no n.º 4 do artigo B-3/15.º do CRMB, sendo permitida a utilização de materiais e processos construtivos não tradicionais.



- 5.2.6. O acabamento proposto para a fachada principal está de acordo com o estabelecido no artigo B-3/15.º do CRMB, contudo deverá ser especificada a descrição de acordo com o parecer da DRCN: “... Indica a aplicação de sistema etics para pintar a verde na fachada principal (não indica a cor RAL), branco a tardoz, substituição das



caixilharias por elementos em alumínio (não indica acabamento e cor) e substituição da cobertura (não indica material, acabamento e cor).”

## 6. ANÁLISE REGULAMENTAR:

- 6.1. A declaração de responsabilidade do autor dos projetos, nos termos do n.º 8 do art.º 20.º do RJUE, no que diz respeito aos aspetos interiores, constitui garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, excluindo a sua apreciação prévia.
- 6.2. O Plano de Acessibilidades, conforme previsto no Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8 de agosto, está acompanhado de termo de
- 6.3. responsabilidade do seu autor a atestar a conformidade da execução da operação urbanística com o Decreto e demais normas legais e regulamentares aplicáveis, o que dispensa a Câmara da sua Apreciação prévia, nos termos do artigo 3º, n.º 2, da redação em vigor do referido diploma.
- 6.4. Conforme previsto na alínea a) do número 5 do Artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, a verificação dos requisitos mínimos de desempenho energético relativos às componentes da envolvente opaca e da envolvente envidraçada, definidos no projeto de arquitetura, é assegurada pelo técnico autor do Projeto de Arquitetura.
- 6.5. O coordenador de projeto deverá assegurar os deveres enunciados no Artigo 9.º da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, alterada pela Lei n.º 40/2015 de 1 de junho, com a especial relevância na compatibilização dos projetos da engenharia das especialidades com a imagem exterior proposta no projeto de arquitetura, quer na utilização de processos construtivos, quer na integração de equipamentos.

## 7. PROPOSTA DE DECISÃO:

- 7.1. O projeto de arquitetura apresentado cumpre, na generalidade, as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente no que respeita ao aspeto exterior, à inserção urbana e paisagística, bem como ao uso proposto. Assim, e nas condições expressas na presente informação, bem como nos pareceres da CDR-N e da Divisão de Centro Histórico, Património e Arqueologia, não se vê inconveniente na sua aprovação.
- 7.2. Que se notifique o requerente para apresentar os projetos de especialidades de acordo com o n.º 18 do Capítulo III do Anexo I da Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro no prazo de seis (6) meses a contar da data da presente notificação, sob pena de suspensão do processo de licenciamento e posterior declaração de





caducidade, conforme o disposto no n.º 4 e n.º 6 do art.º 20.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

Remete-se à consideração superior

**DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE**



## DESPACHO

**Processo:** 33299/2025

**Resolução com número e data apresentados na margem**

**Procedimento:** Licenciamento de obras de edificação - Arquitetura - #G0190#

Chefe da Divisão do Centro Histórico, Património e Arqueologia da Câmara Municipal de Braga.

### FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Para efeitos de decisão e tendo em consideração a informação técnica, remete-se o assunto que se segue para apreciação e posterior notificação no prazo legal aplicável:

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2025/30505 de 23 de Setembro de 2025.

Em conformidade com as competências subdelegadas pelo Diretor Municipal da Direção Municipal de Gestão do Território a 26 de agosto de 2022.

### RESOLUÇÃO

À consideração superior.

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

### DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE





**PROCESSO:** 33299/2025

**REGISTO DE ENTRADA:** 2025-E-RE-17814 / 12/08/2025 20:15

**REQUERENTE:** CONDOMINIO DO PRÉDIO SITO NA AVENIDA DA LIBERDADE N 618 622 630

**LOCAL DA OBRA:** Av.<sup>a</sup> da Liberdade, N.º 618, 622 e 630, U.F. S. Joao do Souto e de S. José de S. Lázaro.

**ASSUNTO:** Licenciamento de obras de edificação - Arquitetura - #G0190#

Armandino Baptista da Cunha

1. A presente informação, relacionada com o registo de entrada em referência, é estritamente elaborada no contexto da apreciação técnica para a salvaguarda do património arqueológico do concelho de Braga.

2. A operação urbanística em referência, programa obras num imóvel situado muito próximo do traçado proposto para a antiga Via Romana XVII, do Itinerário de Antonino, e em plena mancha de protecção arqueológica aos vestígios associados às sepulturas que se dispunham, à época, ao logo da suprarreferida via romana, pelo que, o seu subsolo seja considerado muito sensível. Contudo, considerando que, quer a extensão, quer o impacto no subsolo da obra é diminuto (alteração da fachada e recompartimentação do rés-do-chão), propõe-se que, se efectue um acompanhamento cautelar às mesmas, por técnicos destes serviços de arqueologia.

3. Havendo concordância superior da condicionante anteriormente referida, o promotor da obra, deverá, obrigatoriamente, comunicar a estes serviços (com pelo menos dez dias de antecedência), a data prevista para o início da presente operação urbanística.

4. A este propósito refira-se que, conforme o regulamentado no n.º 1), a) e b) do Art.º 102B, do Dec. Lei n.º 555/99, o não cumprimento do enunciado no ponto 2. desta informação, implica o imediato embargo das obras e instauração do respetivo processo de contraordenação, assim como a imposição de medidas cautelares para a aferição do impacto das obras, entretanto efetuadas à revelia do licenciado, no património arqueológico e/ou arquitetónico.

5. Caso surjam durante os trabalhos em referência, vestígios arqueológicos achados de interesse científico e/ou patrimonial, dever-se-á aplicar a metodologia achada mais adequada ao seu correto estudo e conservação. A este respeito refira-se que, conforme o preceituado no n.º 1 e n.º 2 do art.º 79.º da mesma Lei, os serviços da administração culturais condicionarão a prossecução de quaisquer obras à adoção pelos respetivos promotores, das alterações ao projeto aprovado capazes de garantir a conservação, total ou parcial, das estruturas arqueológicas descobertas no decurso dos trabalhos.

**N.I.** A presente informação sustenta-se legalmente nas disposições conjugadas da Lei n.º 107 de 8 de Setembro de 2001, no Dec. Lei n.º 164/2014 de 4 de Novembro, no Dec. Lei n.º 114/2012 de 25 de Maio, no Dec. Lei n.º 115/2012 de Maio e do Código Regulamentar do Município de Braga (art.º B-3/9º, n.º 2).



**DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE**



**Assunto :** Avenida da Liberdade, 618, 622 e 630, União das Freguesias de S. José de S. Lázaro e S. João do Souto, Braga.

**Requerente :** Condomínio do Prédio Sito na Avenida da Liberdade, 618, 622, 630

**Local :** Avenida da Liberdade, 618, 622 e 630, União das Freguesias de S. José de S. Lázaro e S. João do Souto, Braga.

**Servidão**  
**Administrativa :**

<b>Inf. n.º:</b>	S-2025/644246 (C.S:1758260)	<b>Cód. Manual</b>	
<b>N.º Proc.:</b>	DRCN-DSBC/2025/03-03/1023/POP/134794 (C.S:278501)	<b>Data Ent. Proc.:</b>	02/09/2025

---

Diretor da Unidade de Cultura, Paulo Sérgio Moura a 23/09/2025

Parecer favorável condicionado ao exposto na informação de arquitectura.

---

DSBC: 2025-1023

CS: 1758026

Servidão administrativa: ZEP, Conjunto Tanque ou Fonte no Quintal do Ídolo, Hospital de S. Marcos e Palácio do Raio

**Enquadramento Legal:** O presente parecer fundamenta-se nas disposições normativas conjugadas dos artigos 43º, 45º, 51º, 52º, 60º, 75º, 76º, 77º, 78º e 79º da Lei n.º 107/2001 de 8 de Setembro, dos artigos 14º e 51º do Decreto-Lei n.º 309/2009 de 23 de Outubro, do artigo 4º, do n.º 8 do artigo 6º, do n.º 2 do artigo 6º-A, do n.º 6 do artigo 7º, do artigo 13º e seguintes do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na versão mais recente, do artigo 2º dos Estatutos do Património Cultural I.P., aprovado pela Portaria 388/2023 de 23 de novembro e do artigo 9º dos Estatutos da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte I.P., aprovado pela Portaria 407/2023 de 5 de dezembro.

**1.Enquadramento / antecedentes:** Pretende-se a alteração da fachada e do piso 0 de edifício sito na Avenida da Liberdade, nº 618 a 630, em Braga. Localiza-se em área sensível do ponto de vista arqueológico, na proximidade da passagem da Via XVII e manchas de necrópole associadas da época romana.

**2.Caracterização da Proposta:** Não se aplica.

**3.Apreciação da proposta:** Apesar da sensibilidade arqueológica da área alvo da intervenção, esta, pelos elementos disponíveis, não irá promover acções a nível do solo, pelo que se entende não haver lugar a condicionante arqueológica. Contudo entende-se que poderá ser oportuna uma fiscalização arqueológica por parte da C. M. de Braga, no sentido de garantir que a execução do projecto seja efectuada, de facto, conforme previsto.



4. Proposta de Decisão: Propomos um parecer favorável.

À Consideração Superior,  
O Técnico Superior

Servidão administrativa:

Zona Especial de Proteção (Z.E.P.) ao Tanque ou Fonte no Quintal do Ídolo, M.N. (Monument Nacional), Hospital de São Marcos, I.I.P (Imóvel de Interesse Público) e Palácio do Raio, I.I. (Imóvel de Interesse Público), Portaria n.º 589/2011, DR, 2.ª Série, n.º 119, de 22-06-2011.

Enquadramento Legal:

O presente parecer fundamenta-se nas disposições normativas conjugadas dos artigos 43º, 45º, 51º, 52º, 60º, 75º, 76º, 77º, 78º e 79º da Lei n.º 107/2001 de 8 de Setembro, dos artigos 14º e 51º do Decreto-Lei n.º 309/2009 de 23 de Outubro, do artigo 4º, do nº 8 do artigo 6º, do nº 2 do artigo 6º A, do nº 6 do artigo 7º, do artigo 13º e seguintes do Decreto-lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na versão mais recente, do artigo 2º dos Estatutos do Património Cultural I.P., aprovado pela Portaria 388/2023 de 23 de novembro e do artigo 9º dos Estatutos da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte I.P., aprovado pela Portaria 407/2023 de 5 de dezembro.

1. Enquadramento / antecedentes:

Respeita o processo em apreciação ao projeto de arquitetura relativo a obra de alteração do imóvel, sito na Avenida da Liberdade, 618, 622 e 630, concelho de Braga.

Não se verificam antecedentes processuais.

2. Avaliação Patrimonial:

O local da intervenção situa-se no limite da ZEP.

3. Proposta:

Pretende-se a alteração da fachada principal e do piso térreo de um edifício composto por rés-do-chão e cinco pisos, destinado a comércio, serviços e habitação, de construção do séc. XX.

Indica a aplicação de sistema etics para pintar a verde na fachada principal (não indica a cor RAL), branco a tardoz, substituição das caixilharias por elementos em alumínio (não indica acabamento e cor) e substituição da cobertura (não indica material, acabamento e cor).

4. Apreciação da proposta:

Apreciada a proposta de alteração, considera-se que a mesma poderá ser aceitável, contudo somos de opinião que deverá esclarecer os seguintes aspetos:

Indicar a cor RAL da pintura da fachada principal,

Indicar o acabamento e cor das caixilharias de alumínio,

Indicar o acabamento e cor da telha a aplicar na cobertura.

5. Conclusões:



Face ao exposto, propõe-se a emissão de parecer favorável condicionado.

BRG2025/03074  
À Consideração Superior,  
05 de setembro de 2025  
O Técnico Superior

