

Relatório de Reavaliação Imobiliária



Cliente: Câmara Municipal e Braga
Processo: AVAL 1739
Tipo de Imóvel: Edifício Habitacional a Recuperar
Localização: Rua D. Gualdim Pais, 42/44, Braga
Data: Junho de 2024

Índice

Índice	2
1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária	3
2. Quadro Resumo	4
3. Objectivo da Avaliação	4
3.1. Identificação de Outros Destinatários	4
4. Objecto de Avaliação	4
4.1. Conforme Elementos de Registo e Cadastrais	5
5. Características	5
5.1. Do Imóvel	5
6. Análise do Mercado Local	6
7. Métodos de Avaliação Utilizados	6
7.1. Método de comparação ou comparativo de mercado	6
7.2. Método da Capitalização de Rendimento	7
7.3. Justificação das Taxas Utilizadas	8
8. Conceitos de Valor Utilizados	9
8.1. Valor de Mercado	9
9. Pressupostos da avaliação	9
10. Contrato de Arrendamento	10
11. Limitações ao valor estimado	10
12. Declaração do Perito Avaliador	10
13. Quadros de Valorização	12
13.1. Método Comparativo – No Estado Actual	12
13.2. Método do Valor Rendimento – Após Obras	13
14. Prospecção	14
15. Localização e fotos	15

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	VER O VERSO CONSULTORIA LDA Rua Andrade Corvo 50 6º Esqº 1050 009 LISBOA
IMÓVEL:	Edifício habitacional, sito na Rua D. Gualdim Pais, 42/44, União das Freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cidade), concelho e distrito de Braga.
CLIENTE:	Câmara Municipal de Braga
ÂMBITO:	A presente avaliação, seu relatório e demais peças escritas e desenhadas que a compõem, apenas podem ser utilizadas pelo seu destinatário e com o fim sobre o qual está baseada a sua elaboração. Não serão aceites quaisquer responsabilidades, quando fora do seu objectivo, todo ou parte deste relatório, for utilizado por terceiros.
Data da presente avaliação:	13 de Junho de 2024
Metodologia Utilizada:	Método Comparativo e Método do Rendimento

O Avaliador



(Vítor Reis, MRICS REV)

(registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415)

(Perito da Lista Permanente do Tribunal da Relação de Lisboa)

2. Quadro Resumo

Identificação	área		Valor de Mercado no estado actual
	área Terreno m2	área bruta m2	
Rua Dom Gualdim Pais, 42/44			
Artigo matricial 143	213,00	375,00	333 750,00 €
	213,00	375,00	333 750,00 €

3. Objectivo da Avaliação

A presente avaliação foi elaborada por solicitação de Câmara Municipal de Braga, doravante designado por CLIENTE, no decorrer do mês de Junho de 2024.

A avaliação tem por objectivo estimar o Valor de Mercado de um imóvel considerando o seu uso e estado actual, conforme requisitos dos CRITÉRIOS E NORMAS TÉCNICAS A ADOPTAR NAS AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS NO ÂMBITO DAS ATRIBUIÇÕES DA DIRECÇÃO-GERAL DO TESOURO E FINANÇAS. De acordo com o ponto 1, as avaliações de imóveis devem ser efectuadas tendo por objectivo estimar o seu Valor de Mercado.

Esta avaliação foi efectuada por Vítor Reis, enquanto avaliador qualificado e habilitado para a realizar, em conformidade com as exigências da Lei 153/2015, com as actualizações em vigor à data.

3.1. Identificação de Outros Destinatários

O avaliador permite que a entidade contratante sustente as suas decisões no presente relatório de avaliação no âmbito do processo para o qual foi solicitada, não assumindo qualquer obrigação ou responsabilidade perante terceiros.

4. Objecto de Avaliação

O presente trabalho visa a estimativa do Valor de Mercado de um imóvel destinado a habitação, sito na Rua D. Gualdim Pais, 42/44, União das Freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cividade), concelho e distrito de Braga.

O Proprietário disponibilizou para a execução do presente trabalho de avaliação os seguintes documentos:

- Caderneta Predial Urbana
- Certidão da Conservatória
- Plantas
- Relatório Técnico

4.1. Conforme Elementos de Registo e Cadastrais

Distrito	Braga	Município	Braga	Freguesia	Braga (Maximinos, Sé e Cidade)
Rua/Número	Rua D. Gualdim Pais, 42/44				
Nº Registo Caderneta Predial	Artigo Urbano 143. Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente Descrição: Pavimentos 3 - Rés-do-Chão, 1º e 2º andar Fachada Alvenaria, Cal - Aplicação Habitação Afectação: Habitação Nº de pisos: 3 Tipologia/Divisões: 3 Área total do terreno: 213,0000 m ² Área de implantação do edifício: 125,0000 m ² Área bruta de construção: 375,0000 m ² Área bruta dependente: 125,0000 m ² Área bruta privativa: 250,0000 m ² TITULARES Tipo de titular: Propriedade plena: BRAGAHABIT - EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE BRAGA - E.M.				
Registo da propriedade	Descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o nº 75/19910805 da Freguesia de Braga (Cidade)				
Licença de utilização	Não foi apresentado				
Certificação Energética	Não foi apresentado				
Observações: Na estimativa das áreas do imóvel consideraram-se como correctas a Área Bruta Privativa e Área Bruta Dependente que constam da Caderneta Predial.					

5. Características

5.1. Do Imóvel

O imóvel em avaliação é um imóvel de 3 pisos a necessitar de reabilitação, destinado a serviços.

De acordo com o Relatório Técnico fornecido:

A construção do edifício habitacional em análise remonta aos inícios do sec. XIX, e encontra-se localizado numa zona urbana, na freguesia da SÉ da cidade de Braga.

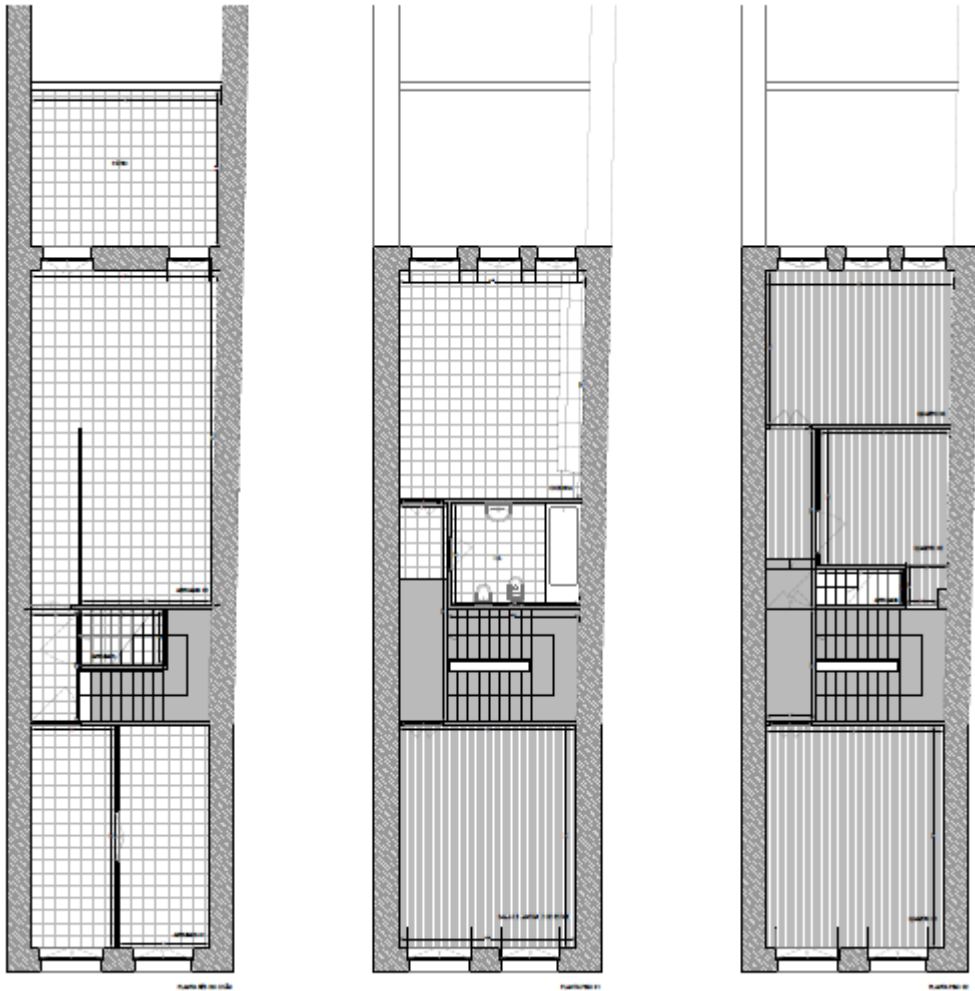
A habitação unifamiliar é composta por R/C, Piso 1 e Piso 2.

O piso do Rés do Chão é destinado a arrumos e os restantes dois pisos destinados a cozinha, sala de estar e jantar; instalação sanitária três quartos e espaços de arrumação da habitação.

Tem um pequeno pátio ao nível do rés do chão na parte posterior do edifício.

O edifício habitacional encontra-se orientado pela fachada principal a sudeste (SE) e a fachada posterior virada a noroeste (NO).

Conforme se pode verificar nas fotos anexas, apresenta várias zonas degradadas, necessitando de uma reabilitação profunda.



6. Análise do Mercado Local

O imóvel situa-se numa zona em que existe oferta e procura activa de imóveis para recuperar para uso habitacional ou de serviços, pelo que foi efectuada uma procura de imóveis similares pela área, tipologia e estado de conservação, assim como de imóveis já concluídos.

7. Métodos de Avaliação Utilizados

Para a estimativa do Valor de Mercado do imóvel tal como se encontra foram utilizados:

- a) o Método Comparativo de Mercado e o Método do Rendimento por capitalização Directa.

7.1. Método de comparação ou comparativo de mercado

O método de comparação consiste em relacionar o valor de um imóvel, com os dados relativos à transacção de propriedades com características semelhantes ou comparáveis.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos, segundo critérios de homogeneidade, de modo a permitir a comparação e determinar quais as características mais relevantes.

Pressupõe:

- a) Recorrer a uma base de dados fiável / Estatística e homogeneização
- b) A existência de um mercado activo com transacções semelhantes (preferencial)

A homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível comparar matematicamente grandezas comparáveis. Assim os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizados quanto às suas variáveis fundamentais, da seguinte forma:

$$V = A \times ((Vu \times Fd \times F1 \times F2 \times \dots \times Fn)$$

V	Valor do Imóvel
A	Área do Imóvel
Vu	Valor unitário básico adoptado
F1 a Fn	Factores de valorização identificados

7.2. Método da Capitalização de Rendimento

O método da capitalização de Rendimentos visa determinar o valor de um imóvel (urbano ou rústico), em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de optimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado (numa óptica de continuidade da utilização).

Este método vocaciona-se para a determinação do valor presente de rendimentos futuros, segundo o valor e o estado actuais. Pela capitalização de rendimentos presumidos constantes e perpétuas, os rendimentos presentes e futuros são capitalizados através de uma taxa de aplicação de capital no mercado imobiliário., através da fórmula:

$$V = R/tx$$

V	Valor do Imóvel
R	Renda do período considerado
tx	taxa de capitalização para o período considerado

As taxas de capitalização são determinadas em função da relação entre os valores de renda e venda verificados nos mercados imobiliários em que os imóveis se inserem. O valor final é determinado pelo valor presente, descontando o valor das obras considerado para beneficiação e reabilitação de forma a repor a qualidade física e ambiental das instalações.

7.3. Justificação das Taxas Utilizadas

De acordo com as EVS -a estimativa das taxas de capitalização de actualização a utilizar no Método do Rendimento constitui uma das partes mais difíceis na utilização do método.

A forma mais comum de estabelecer essas taxas é através da análise das transacções relativas a imóveis comparáveis arrendados ou a análise face a operações efectivas conhecidas.

A taxa utilizada deve incluir tanto a recuperação do capital original investido como as expectativas de valorização do capital, o que permite ao investidor superar o risco relativo ao valor temporal do dinheiro.

Uma das formas teóricas mais utilizadas para estimativa da taxa é a técnica conhecida por CAPM– Capital Asset Pricing Model, que contempla a taxa de juro sem risco, o risco de mercado e o beta do sector do imobiliário – development.

O beta mede como um determinado sector se posiciona em termos de risco contra o mercado. Por exemplo, um beta de 1 indica que o sector ou a empresa está em linha com o mercado. Se for superior a 1 indica um risco superior ao mercado. Se for inferior a 1 indica um risco inferior ao mercado. Sendo um indicador de sector, mede apenas o risco sistemático, em relação ao mercado, risco este que é um risco diversificável. O Risco específico não é considerado neste indicador, o que prejudica a análise da taxa por este factor, uma vez que o risco individual é bastante importante no investimento imobiliário. Para pequenos investidores, que não possuem capacidade de diversificação do seu investimentos, esta componente adquire ainda uma importância mais acentuada.

Utilizamos um Unleverage beta, partindo do princípio que não existe alavanca financeira, para estimar a taxa de desconto.

A fonte de informação do Unleverage beta é o site da Aswath Damodaran que compila dados da Bloomberg, Morningstar, Capital IQ e Compustat para vários sectores como os indicados na tabela infra:

Estes dados foram actualizados em Janeiro de 2024 e agregam informações de empresas específicas da Europa Ocidental, e é na nossa opinião, a fonte de dados mais precisa do mercado.

Para o objectivo desta avaliação, e para efeitos do estabelecimento de uma taxa de referência, utilizamos o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) que mostra o retorno que um investidor aceitaria para investir numa empresa. Trata de uma maneira de estimar uma taxa de retorno exigido que leva em conta o risco sistemático (não diversificável ou risco de mercado), por meio do coeficiente Beta. O modelo inclui a estimativa do custo do capital próprio de acordo com o beta do investimento e a taxa teórica livre de risco do mercado em que o activo se insere. A fórmula que permite estimar a taxa é a seguinte:

$$E(R_i) = R_f + \beta_{im} [E(R_m) - R_f],$$

sendo que:

CAPM (Capital Asset Pricing Model)	
$ER_i = R_f + B_i(ER_m - R_f)$	
Rf - Risk Free	2,80%
B _i	0,46
ER _m	6,35%
Erm 2 Risco de Localização	1,00%
Erm 3 Risco de Liquidez	1,00%
ER_i	6,43%
Semi-annual Discount Rate	3,17%

(1) Taxa OT a 10 anos. Fonte: Banco de Portugal

(2) Damodaran

Taxa remuneração promoção imobiliária

As taxas de actualização utilizadas reflectem o comportamento do mercado para investimento imobiliário em Portugal, quando analisada a rentabilidade de projectos de investimento de médio/longo prazo. Pela análise das taxas de actualização médias do mercado imobiliário em Portugal e pela análise empírica de projectos transaccionados, assim como a situação de incerteza dos mercados actualmente, concluímos que o valor 6,93% reflecte o valor do rendimento esperado por um investidor no mercado local, para imóveis de investimento.

8. Conceitos de Valor Utilizados

8.1. Valor de Mercado

De acordo com os *Critérios* da DGTF:

1.1 Valor de Mercado

1.1.1- Define-se, genericamente, o “valor de mercado” como sendo o valor pelo qual um imóvel pode ser transaccionado à data da avaliação, após exposição num mercado livre e concorrencial, em termos de condições de oferta e procura, durante um período temporal considerado razoável tendo por referência a transacção de um outro bem de natureza idêntica no mercado em que se insere, e em que todos os actores agem de forma livre e ponderada, pressupondo-se que têm acesso a toda a informação relevante, quer para a formação de valor do imóvel, quer para a tomada de decisão sobre a sua eventual transacção, e não possuem qualquer interesse particular que norteie a sua acção.

1.1.2- A estimativa do “valor de mercado” deve ser enquadrada no objectivo da obtenção do “máximo e melhor uso” para o imóvel, o qual pode ser definido como sendo aquele que conduz ao seu valor mais elevado, desde que o uso em causa seja legalmente admissível, fisicamente possível e adequado, normalmente requerido pelo mercado e financeiramente viável.

9. Pressupostos da avaliação

De acordo com o solicitado pelo Cliente a avaliação foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel. Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção do imóvel. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou

outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que o imóvel é estruturalmente sólido ou que não tem defeitos. Assumiu-se o Pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.

A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos e de que este se encontra livre e disponível.

Para efeitos de cálculo foi utilizado o valor da média da amostra de propriedades similares, obtido a partir da prospecção realizada, tendo sido ajustada às características do imóvel em avaliação.

Na estimativa das áreas do imóvel consideraram-se como correctas as áreas que constam dos elementos fornecidos pelo cliente, nomeadamente Caderneta Predial.

Foi efectuada uma análise considerando os valores potenciais de venda estimados a partir da prospecção anexa.

A avaliação foi efectuada no pressuposto de este se encontrar livre e disponível.

10. Contrato de Arrendamento

O imóvel encontra-se devoluto.

11. Limitações ao valor estimado

Não existem limitações ao valor estimado.

12. Declaração do Perito Avaliador

Vítor Manuel dos Santos Reis, Perito Avaliador registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415 e Perito da Lista Oficial do Tribunal da Relação de Lisboa, declara para os devidos efeitos que:

1. A presente avaliação foi efectuada de acordo com as exigências da Lei 153/2015, assim como conforme requisitos dos CRITÉRIOS E NORMAS TÉCNICAS A ADOPTAR NAS AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS NO ÂMBITO DAS ATRIBUIÇÕES DA DIRECÇÃO-GERAL DO TESOURO E FINANÇAS;
2. possui apólice de seguro obrigatório de responsabilidade civil efectuada na Companhia TRANQUILIDADE, válido até 30-08-2024;
3. O Perito Avaliador não tem uma relação de trabalho subordinado com qualquer entidade relacionada com o CLIENTE;

4. O Avaliador não possui qualquer incompatibilidade que possa afectar a sua isenção e imparcialidade e que impeçam a realização deste trabalho.

Lisboa, 13 de Junho de 2024



Vítor Reis

13. Quadros de Valorização

13.1. Método Comparativo – No Estado Actual

Quadro de Avaliação Baseado no Método Comparativo

Rua Dom Gualdim Pais, 42/44

Braga

Artigo	Afectação	Área Bruta Dependente (m2)	Área Bruta Privativa (m2)	Valor de Mercado Recuperado		Custo de Reabilitação		Valor de Mercado Construções Novas	
				(m2)	Valor Ab	(m2)	(m2)	Valor AbP/ m2	V.Potencial
143	Habitação	125,00	250,00	1 590 €	596 250,00 €	700 €	262 500,00 €	890 €	333 750,00 €
Total		125,00	250,00	1 590,00 €	596 250,00 €	700,00 €	262 500,00 €	1 335,00 €	333 750,00 €

13.2. Método do Valor Rendimento – Após Obras

Quadro de Avaliação Baseado no Método Comparativo e do Rendimento	
VALOR DE MERCADO COM BASE NA RENDA POTENCIAL	
Rua Dom Gualdim Pais, 42/44	Braga

Artigo	Afectação	Área Bruta Dependente (m2)	Área Bruta Privativa (m2)	Encargos de Manutenção (% Rp) Ec	Rendimento Potencial Bruto Construção Nova (Rp)		Rendimento Potencial Líquido Construção Nova (Rl)		Taxa Capitalização Líquida Tx	Valor de Mercado Construção Nova (Rl/Tx)	
					Renda €/m2	Renda Mensal	Renda €/m2	Renda Mensal		Valor/ m2	V.Potencial
143	Habitação	125,00	250,00	2,50%	9,00 €	3 375,00 €	13,16 €	3 290,63 €	6,93%	2 280,00 €	570 000,00 €
Total		125,00	250,00	2,50%		3 375,00 €		3 290,63 €		2 280,00 €	570 000,00 €

14. Prospecção

Tipo	Observações	Ano Construção	Zona	Contato	Área Bruta m ²	Preço: €	Renda € /mês	Preço: €/m ²	Renda €/m ² mês	Factores de Homogeneização - Venda						Valor de Venda Homogeneizado €/m ²	Valor de Renda €/m ²		
				Ref ^a						A	B	C	D	E	F				
											%	%	%	%	%	%			
Edifício		Usado	Rua Da Boavista, Maximinos - Sé - Cidade	https://www.idealista.pt/imovel/33086378/	369	535 000,00		1 449,86			10%	0%	10%	0%	0%	-5%	1 666,62 €		
Edifício	Morada p/ recuperar	Usado	Dom Frei Caetano Brandão	https://www.idealista.pt/imovel/32223821/	163	265 000,00		1 625,77			20%	0%	10%	0%	-10%	-5%	1 834,84 €		
Edifício		Usado	Sé - Cidade	https://www.idealista.pt/imovel/33111327/	338	320 000,00		946,75			20%	0%	15%	0%	0%	-10%	1 175,86 €		
Edifício		Usado	Maximinos	https://www.idealista.pt/imovel/32947800/	323	535 000,00		1 656,35			10%	10%	5%	0%	0%	-10%	1 893,95 €		
Edifício	4 T1 para Recuperar	Usado	Sé - Cidade	https://www.idealista.pt/imovel/32996222/	730	749 000,00		1 026,03			20%	0%	20%	0%	5%	-10%	1 396,22 €		
T1	Recuperado	Usado	Largo de Santa Cruz	https://www.idealista.pt/imovel/33441101/	130		1 500,00		11,54		0%	0%	0%	0%	-10%	-10%		9,35 €	
T2	Recuperado	Usado	Largo da Praça Velha	https://www.idealista.pt/imovel/33436092/	90		1 000,00		11,11		0%	0%	0%	0%	-15%	-10%		8,50 €	
T2	Recuperado	Usado	Rua Cruz de Pedra, 94	https://www.idealista.pt/imovel/33451885/	100		1 200,00		12,00		0%	0%	5%	0%	-10%	-10%		10,21 €	
T2	Recuperado	Usado	Sé - Cidade	https://www.idealista.pt/imovel/33429896/	110		1 250,00		11,36		-5%	0%	0%	0%	-10%	-10%		8,74 €	
Avaliação - Moradia																			

Classificação: 1- Com características muito inferiores às do mercado; 3- Com características similares às do mercado; 5 - Com características muito superiores às do mercado;

FACTORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
A - Estado Conservação	Diferencial em termos de estado de conservação e de idades entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
B - Localização	Mais ou menos valia da localização dos imóveis face ao imóvel em avaliação
C - Qualidade de Construção	Diferencial em termos qualitativos entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
D - Piso/andar	Mais ou menos valia do piso dos imóveis face ao imóvel em avaliação
E - Área de Construção	Correcção pelo diferencial de áreas entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
F - Margem de Negociação	Indicação da Margem de negociação possível para o imóveis da prospecção

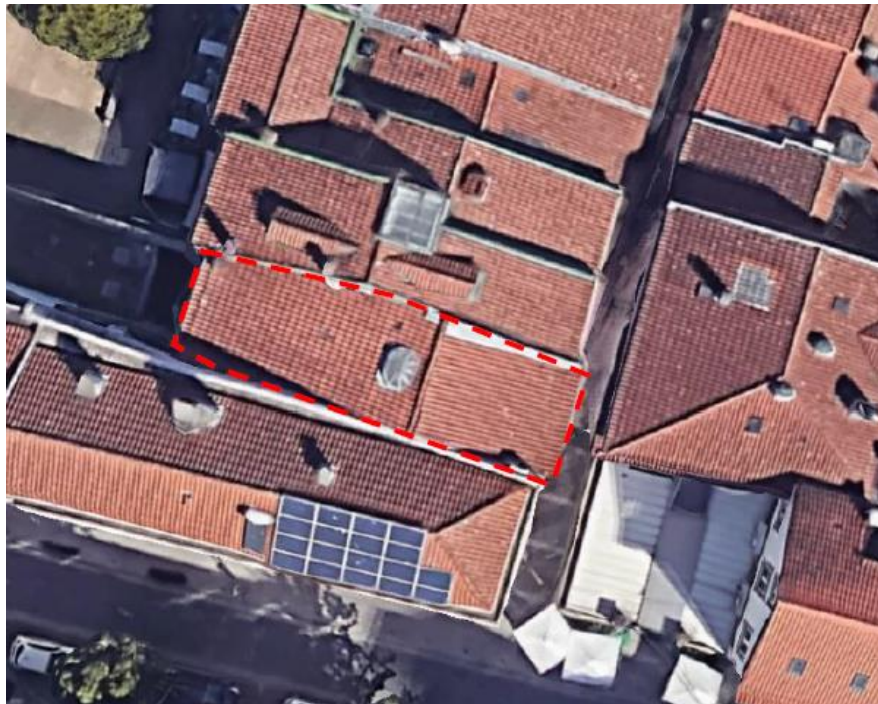
Resultados Homogeneizados			
	Yield	Venda	Renda
Média	6,93%	1 593,50 €	9,20 €
Mediana	6,51%	1 666,62 €	9,05 €
Desvio Padrão		302,99 €	0,76 €
Valor Máximo	6,47%	1 893,95 €	10,21 €
Valor Mínimo	8,67%	1 175,86 €	8,50 €
Percentil 5	8,40%	1 219,93 €	8,54 €
Percentil 25	7,46%	1 396,22 €	8,68 €
Percentil 50	6,51%	1 666,62 €	9,05 €
Percentil 75	6,25%	1 834,84 €	9,56 €
Percentil 95	6,42%	1 882,13 €	10,08 €

Valor de Mercado assumido:	1 590,00 €	O Valor de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Renda de Mercado Assumida:	9,00 €	A renda de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação são similares aos imóveis encontrados em comercialização.

15. Localização e fotos



Localização GPS (41°32'56.67"N 8°25'39.14"O)





Alçado Principal_Rua D. Gualdim Pais 42/44



Hall de Entrada



Arrumos 01



Escadas de acesso aos pisos superiores

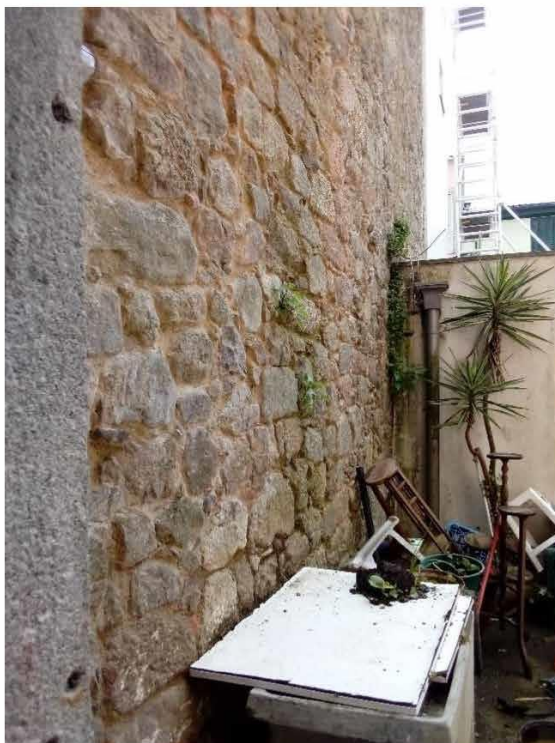


Arrumos 02

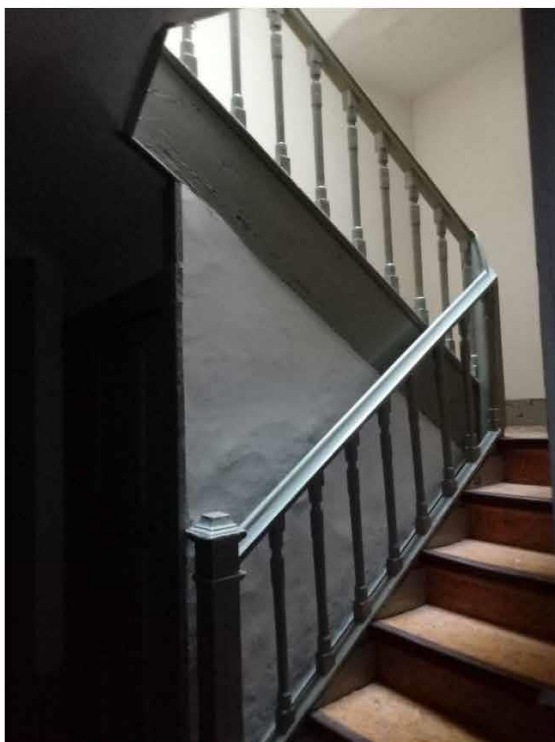


Arrumos 02





Fachada posterior (Pátio)





Patamar de piso 01_Cozinha



Cozinha



Instalação Sanitária



Sala de Estar e Jantar



Sala de Estar e Jantar



Escadas de acesso ao piso 02



Escadas de acesso ao piso 02



Quarto 01



Quarto 01



Quarto 02



Quarto 02



Quarto 03





Acesso às águas furtadas