Avaliação Particular

Trabalho realizado para: Irmandade de Santa Cruz

Localização: Braga



Trabalho realizado por:

José Manuel Correia da Silva

Perito Avaliador inscrito na CMVM nº PAI/2020/0026

Data:

Braga, 10 de outubro de 2026

COMPROMISSO DE HONRA:

O perito declara que foi dado cumprimento consciencioso da função que lhe foi confiada conforme o relatório que se segue e de acordo com o que alude o nº3 do artigo 581 do Código do Processo Civil.

RESUMO DA AVALIAÇÃO:

OBJETIVO

O objectivo deste relatório de avaliação é emitir uma estimativa do Valor de Mercado de um conjunto de prédios Urbanos.

SOLICITANTE

Proprietários.

INFORMAÇÃO DO IMÓVEL

Tipo de Imóveis:	Urbanos.
Endereço:	Rua do Anjo, U.F. de São João de Souto e São José de S. Lázaro, Rua da Ventosa, Freguesia de Ferreiros
Elementos Registrais:	Fornecidos pelo proprietário.
Elementos Cadastrais:	Fornecidos pelo proprietário .
Licença de Utilização:	Não se aplica.

ELEMENTOS FACULTADOS

Os elementos disponibilizados para conclusão deste relatório de avaliação foram:

- Indicações (ortofotoamapa) da dimensão de cada prédio e levantamento topográfico, CPU e Certidões.

A visita ao imóvel foi realizada no dia 30/09/2026.

UTILIZAÇÃO DO RELATÓRIO

O presente relatório é para uso exclusivo do solicitante no âmbito do objectivo descrito neste relatório. O relatório deverá ser entendido e interpretado no seu conjunto. A interpretação ou análise de partes isoladas deste relatório poderá estar desvirtuada e redundar em conclusões erróneas e diferentes das decorrentes da leitura do relatório na sua globalidade.

PRINCÍPIOS GERAIS

Os princípios gerais desta avaliação encontram-se descritos ao longo deste relatório, bem como os pressupostos gerais ou específicos que a regem.

METODOLOGIA Método de Mercado, Método do Custo, DCF (Discounted Cash-Flow)

MERCADO O mercado imobiliário local encontra-se muito activo, com uma procura superior à oferta em diversas tipologias, ainda que o mercado para prédios rústicos em zonas remotas seja de pequena dimensão e menos dinâmico.

VALOR DE AVALIAÇÃO O valor de avaliação estimado é o seguinte:

10/10/2026

Rua do Anjo nº 3 e 5 – U421

703 400.00 € (setecentos e três mil e quatrocentos euros) considerando capacidade construtiva aumentada

ou

527 500.00 € (quinhentos e vinte e sete mil e quinhentos euros) considerando capacidade construtiva actual

Rua do Anjo nº 11 a 21 – U425 e U427

928 800.00 € (novecentos e vinte e oito mil e oitocentos euros)

Capela de S. Nicolau Tolentino (Capela da Ventosa)

CRP: 1496/20051207

15 000.00 (quinze mil euros)

ÍNDICE

1. **Localização, envolvente e descrição** 5

2. **Análise de mercado** 12

3. **Avaliação qualitativa** 13

4. **Anexo I: Pressupostos e Declarações** 23

5. **Anexo II: Metodologias e Conceitos** 24

6. **Cadernetas e certidões** 27

1. LOCALIZAÇÃO, ENVOLVENTE E DESCRIÇÃO

Dois prédios localizam-se na Rua do Anjo, U.F. de São João de Souto e S. Lázaro, ver Figura 1, em pleno centro histórico da cidade, a escassos metros do Largo Carlos Amarante. O terceiro prédio encontra-se na Rua da Ventosa, freguesia de Ferreiros, fora do centro histórico, mas ainda no centro urbano do concelho, na proximidade do apeadeiro da linha de comboios de Ferreiros e a cerca de 1.0 km do nós de acesso à A3 e A11, ver Figura 2.

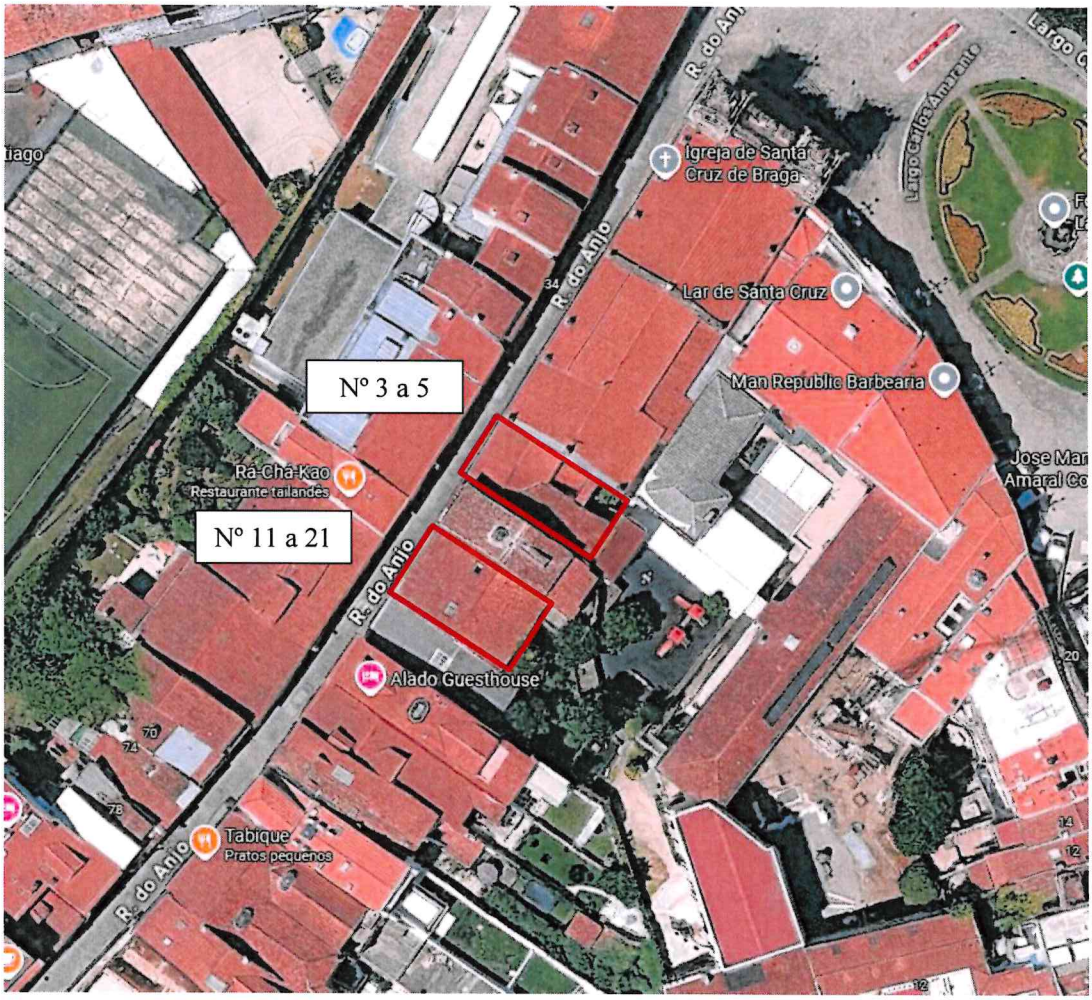


Figura 1 – Localização (aprox.) dos prédios na Rua do Anjo.



Figura 2 – Localização do terceiro prédio.

RUA DO ANJO Nº 3 E 5 – U421

DESCRIÇÃO E ENQUADRAMENTO:

Trata-se de um prédio adjacente à fachada posterior da Igreja de Santa Cruz, devoluto, com três pisos acima da cota de soleira e uma cave, sem logradouro, numa estrutura de alvenaria de pedra e pavimentos de madeira, ver Figura 3 e Figura 4.



Figura 3 – Nº 3 e 5: vista sobre o prédio a partir da via pública (41.549100886499616, -8.424504201493935).



Figura 4 – Levantamento arquitectónico recebido.

RUA DO ANJO Nº 11 A 21 – U425 E U427

DESCRIÇÃO E ENQUADRAMENTO:

Trata-se de prédio em fila, devoluto, com três pisos acima da cota de soleira, com um pequeno logradouro na parte traseira (sul), numa estrutura de alvenaria de pedra e pavimentos de madeira, ver Figura 5 e Figura 6.



Figura 5 – Nº 11 a 21: vista sobre o prédio a partir da via pública (41.54898118136039, -8.424617375297181).

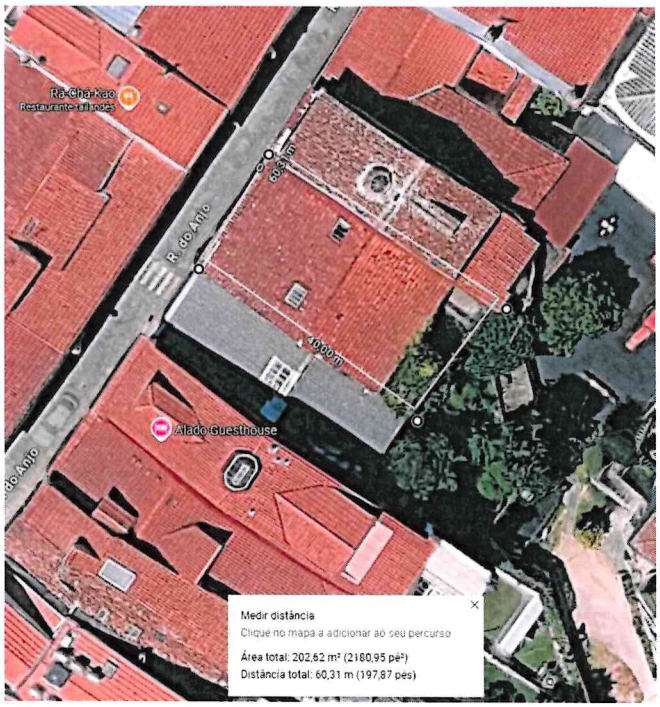


Figura 6 – Ortofotomapa.

CAPELA DE S. NICOLAU TOLENTINO (CAPELA DA VENTOSA)

DESCRIÇÃO E ENQUADRAMENTO:

Trata-se de uma ruína de uma capela, inserida num pequeno terreno plano, em confrontação com a via pública a sul, ver Figura 7 e Figura 8, e segundo o PDM em vigor encontra-se em solo classificado como EC4, ver Figura 9.



Figura 7 – Oficina: vista sobre o prédio a partir da via pública.



Figura 8 – Localização da verba: 41.53106133089719, -8.444507580065316.

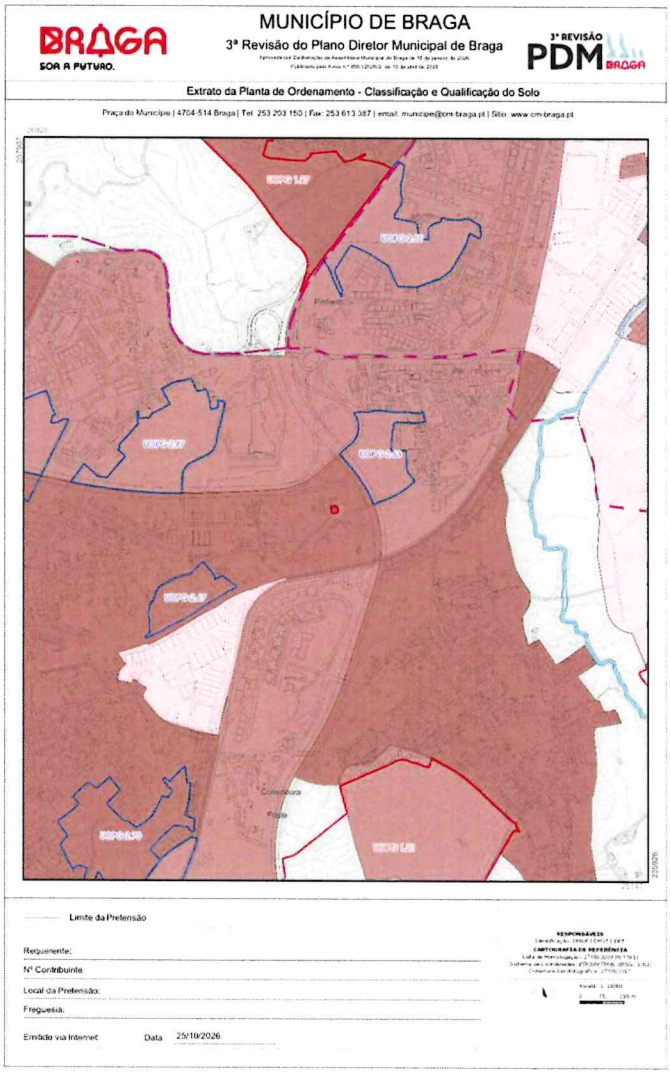


Figura 9 – Extracto do PDM em vigor.

2. ANÁLISE DE MERCADO

ANÁLISE DE MERCADO:

O perito efectuou uma análise ao mercado actual, para as tipologias em avaliação, tendo obtido os resultados que constam da Tabela 1.

Tabela 1 – Análise de mercado para fracções autónomas no centro histórico destinadas a habitação e em prédio renovados / reabilitados.

Apartamentos

Zona	Local	Área (m^2)	Preço (€)	Preço/Área (€/m^2)	Observações
Braga	S. Vicente	73	400,000	5,479	T2
Braga	Andrade Corvo	60	325,000	5,417	T1
Braga	Av. S. Miguel	42	224,900	5,355	T0
Braga	S. Marcos	122	650,000	5,328	T3 duplex
Braga	Campo Vinha	50	265,000	5,300	T0
Braga	Rua dos Chãos	45	225,000	5,000	T1
Braga	Campo Vinha	50	250,000	5,000	T0
Média			*334,271*	*5,268*	
Máximo			*650,000*	*5,479*	
Mínimo			*224,900*	*5,000*	
Mediana			***265,000***	***5,328***	
Desvio P			*152,694*	*193*	

3. AVALIAÇÃO QUALITATIVA

RUA DO ANJO Nº 3 E 5:

O perito recorreu ao método do DCF, que consiste em atribuir valores unitários às áreas fundamentais da composição do imóvel em avaliação, baseados na comparação de mercado, produzindo assim valor potencial de mercado por soma de vários parciais. Esta metodologia considera os imóveis livres e desocupados.

No presente caso foi calculado com base no desenvolvimento urbanístico adequado ao local, nomeadamente a edificação de fracções autónomas destinadas à habitação, no entanto, não é claro para o perito que o prédio em análise possa vir a alinhar em altura com os demais existentes a poente, isto é, aumentando um piso, devido à confrontação com a Igreja de Santa Cruz a nascente, situação que apenas um Pedido de Informação Prévio ao departamento da Câmara Municipal de Braga pode esclarecer. Deste modo, o perito efectua duas análises: primeiro considerando a edificação de mais um piso, num total de 680 m2 de ABC, em que 75% é destinado à área privativa de fracções; e uma segunda análise em que se mantêm 3 pisos para habitação, num total de 383 m2 destinados a área bruta privativa.

A análise é efectuada mediante uma perspectiva dinâmica, ou seja, através da projecção dos fluxos decorrentes da realização do projecto, ver Tabela 2 e Tabela 3. No que aos valores unitários respeita, o perito considerou o m2 de construção com o valor unitário de 1 900.00 €, seguindo a tendência actual do mercado de reabilitação, e o valor de venda 4 215.00 € / m2, com base na média da análise de mercado acima apresentada com 20% de desconto para negociação e comissões imobiliárias.

Tabela 2 - Resumo dos custos e proveitos.

Resumo de Custos e Proveitos

Descrição	Area				Custos Construção		Valor Venda	
	Lote [m2]	Bruta Construção [m2]	Ratio B/V	Vendável [m2]	Unitário [€/m2]	Parcial [€]	Unitário [€/m2]	Parcial [€]
Edificação de prédio	190							
Área habitação		680	75%	510	1,900	1,292,000	4,215	2,149,504
Área garagem		0	0%	0	0	0	0	0
Total Acima do Solo		680		510		1,292,000	3,161	2,149,504
Total Abaixo do Solo		0		0		0	0	0
Total	2,887	680		510		1,292,000		2,149,504

Custos Indirectos	%	Valor
Projectos - Arquitectura e Especiali	3.00%	38,760
Loteamento, Taxas e Licenças Municipais de Construção	1.00%	12,920
Fiscalização/Gestão	1.00%	12,920
Total	5.00%	64,600
Marketing & Publicidade	0.25%	5,374
Total	0.25%	5,374
IMT	6.00%	42,204
Selo	0.80%	5,627
Legais	0.00%	0

Tabela 3 – Cash-flow do projecto.

Cash-Flow do Projeto										
Área Acima Solo		325 m²								
Area Terreno		2,887 m2								
				Taxa de Desconto						
				Kd	4.00%	Kc anual	8.40%		VAL Terreno = 703,400	
				Ke	15.00%	Kc trimestr:	2.04%			
				Debt	60.00%				€/m² ABC = 2,167	
Indexação		1.50% p.a.		Equity	40.00%					
Curva de Vendas	100%	50.00%	50.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Curva de Custos	100%	50.00%	50.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cash-Flow do Projeto		ANOS	2,026	2,027	2,028	2,029	2,030	2,031	2,032	2,033
Indexação			1.00	1.02	1.03	1.05	1.06	1.08	1.09	1.11
Receitas	2,165,626		1,074,752	1,090,873	0	0	0	0	0	0
Custos										
0	0		0	0	0	0	0	0	0	0
Construção	(1,301,690)		(646,000)	(655,690)	0	0	0	0	0	0
Custos Indiretos	(65,085)		(32,300)	(32,785)	0	0		0	0	0
Marketing, Vendas e Púb:	(5,414)		-2,687	(2,727)	0	0	0	0	0	0
Cash-Flow	793,437		393,765	399,672	0	0	0	0	0	0
VAL		703,400								

Nestes fluxos estão incluídas as receitas geradas na comercialização/exploração do empreendimento, bem como os custos inerentes a todas as obras de construção, com inclusão necessária da totalidade dos gastos indirectos correspondentes (projectos, taxas, licenças, fiscalização e gestão, etc.).

A projecção financeira e o faseamento dos fluxos ocorridos no decurso do desenvolvimento urbanístico foi analisada através do modelo dos fluxos de caixa descontados, tendo para tal sido utilizada uma taxa de desconto correpondente à taxa intrena de rentabiliadde de referência, tendo em conta promoções imobiliárias semelhantes. Desta forma, o valor do prédio no seu estado actual, através do método residual, ascende a 703 400.00 €.

Assumindo o mesmo método e os mesmos valores unitários, mas com menor área bruta privativa, obtemos o valor de 527 500.00 €, ver Tabela 4 e Tabela 5.

Tabela 4 – Resumo de custos e proveitos.

Resumo de Custos e Proveitos

Descrição	Area				Custos Construção		Valor Venda	
	Lote [m2]	Bruta Construção [m2]	Ratio B/V	Vendável [m2]	Unitário [€/m2]	Parcial [€]	Unitário [€/m2]	Parcial [€]
Edificação de prédio	190							
Área habitação		510	75%	383	1,900	969,000	4,215	1,612,128
Área garagem		0	0%	0	0	0	0	0
Total Acima do Solo		510		383		969,000	3,161	1,612,128
Total Abaixo do Solo		0		0		0	0	0
Total	2,887	510		383		969,000		1,612,128

Custos Indirectos	%	Valor
Projectos - Arquitectura e Espec	3.00%	29,070
Loteamento, Taxas e Licenças Municipais de Construção	1.00%	9,690
Fiscalização/Gestão	1.00%	9,690
Total	5.00%	48,450
Marketing & Publicidade	0.25%	4,030
Total	0.25%	4,030
IMT	6.00%	31,650
Selo	0.80%	4,220
Legais	0.00%	0

Tabela 5 – Cash-flow do projecto.

Cash-Flow do Projeto										
Área Acima Solo		325 m²								
Area Terreno		2,887 m2								
				Taxa de Desconto						
				Kd	4.00%	Kc anual	8.40%		VAL Terreno = 527,500	
				Ke	15.00%	Kc trimestra	2.04%			
				Debt	60.00%				€/m² ABC = 1,625	
Indexação		1.50% p.a.		Equity	40.00%					
Curva de Vendas	100%	50.00%	50.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Curva de Custos	100%	50.00%	50.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cash-Flow do Projeto		ANOS	2,026	2,027	2,028	2,029	2,030	2,031	2,032	2,033
Indexação			1.00	1.02	1.03	1.05	1.06	1.08	1.09	1.11
Receitas	1,624,219		806,064	818,155	0	0	0	0	0	0
Custos										
0	0		0	0	0	0	0	0	0	0
Construção	(976,268)		(484,500)	(491,768)	0	0	0	0	0	0
Custos Indiretos	(48,813)		(24,225)	(24,588)	0	0		0	0	0
Marketing, Vendas e Púb.	(4,061)		-2,015	(2,045)	0	0	0	0	0	0
Cash-Flow	595,078		295,324	299,754	0	0	0	0	0	0
VAL		527,500								

RUA DO ANJO Nº 11 A 21:

À semelhança do prédio anterior, o perito recorreu ao método do DCF, que consiste em atribuir valores unitários às áreas fundamentais da composição do imóvel em avaliação, baseados na comparação de mercado, produzindo assim valor potencial de mercado por soma de vários parciais. Esta metodologia considera os imóveis livres e desocupados.

No presente caso foram consideradas os mesmos valores unitários, pois os prédios encontram-se na mesma rua e separados por escassos metros, numa área privativa total de 570 m2, tendo sido obtido o valor de 928 800.00 €, ver Tabela 6 e Tabela 7.

Tabela 6 – Resumo de custos e proveitos.

Resumo de Custos e Proveitos

Descrição	Area				Custos Construção		Valor Venda	
	Lote [m2]	Bruta Construção [m2]	Ratio B/V	Vendável [m2]	Unitário [€/m2]	Parcial [€]	Unitário [€/m2]	Parcial [€]
Edificação de prédio	200							
Área habitação		760	75%	570	1,900	1,444,000	4,215	2,402,387
Área garagem		0	0%	0	0	0	0	0
Total Acima do Solo		760		570		1,444,000	3,161	2,402,387
Total Abaixo do Solo		0		0		0	0	0
Total	**2,887**	**760**		**570**		**1,444,000**		**2,402,387**

Custos Indirectos	%	Valor
Projectos - Arquitectura e Espec	3.00%	43,320
Loteamento, Taxas e Licenças Municipais de Construção	1.00%	14,440
Fiscalização/Gestão	1.00%	14,440
Total	5.00%	72,200
Marketing & Publicidade	0.25%	€,00€
Total	0.25%	€,00€
IMT	€.00%	47,1€€
Selo	0.80%	€,289
Legais	0.00%	0

Tabela 7 – Cash- flow do projecto.

Cash-Flow do Projeto										
Área Acima Solo		325 m²								
Area Terreno		2,887 m2								
				Taxa de Desconto						
				Kd	4.00%	Kc anual	8.40%		VAL Terreno = 928,800	
				Ke	15.00%	Kc trimestra	2.04%			
				Debt	60.00%				€/m² ABC = 2,862	
Indexação		1.50% p.a.		Equity	40.00%					
Curva de Vendas	100%	50.00%	50.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Curva de Custos	100%	50.00%	50.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cash-Flow do Projeto		ANOS	2,026	2,027	2,028	2,029	2,030	2,031	2,032	2,033
Indexação			*1.00*	*1.02*	*1.03*	*1.05*	*1.06*	*1.08*	*1.09*	*1.11*
Receitas	2,581,765		1,281,273	1,300,492	0	0	0	0	0	0
Custos										
0	0		0	0	0	0	0	0	0	0
Construção	(1,454,830)		(722,000)	(732,830)	0	0	0	0	0	0
Custos Indiretos	(72,742)		(36,100)	(36,642)	0	0		0	0	0
Marketing, Vendas e Púb.	(6,454)		-3,203	(3,251)	0	0	0	0	0	0
Cash-Flow	1,047,739		519,970	527,769	0	0	0	0	0	0
VAL		928,800								

CAPELA DE S. NICOLAU TOLENTINO (CAPELA DA VENTOSA):

Não existindo possibilidade de cotejo com o mercado, visto tratar-se de um imóvel não transacionável habitualmente, e não existindo possibilidade de demolição para uso habitacional do terreno, o perito recorreu ao Método do Custos de Reposição com o objectivo de atribuir um valor à edificação nova, posteriormente depreciada ao seu estado actual, tendo sido obtido o valor de 15 000.00 €, ver Tabela 8.

Tabela 8 - Método de Mercado.

Método do Custo

Irmandade de Santa Cruz — Oct/2026
Capela da Ventosa
Valores, Euros, Preços Constantes

Designação	Áreas				Custos de Construção				Custos Demolição/Renovação			Valor de Mercado no Estado Actual	
	Implantação [m²]	Bruta (AB) [m²]	Arranjos Exteriores [m²]	Arrecadações/garagem [m²]	Unitário [€ /m² AB]	Arranjos Exteriores [€ /m² AB]	Anexos/Garagens [€ /m² AB]	Parcial [€]	Taxa Depreciação	Unitário [€ /m² AB]	Parcial [€]	Unitário [€ /m² AB]	Parcial [€]
Capela e terreno	50	50	0	0	1,200	5	400	60,000	90%	1,080	54,000	120	6,000
Sub Total Acima do Solo	50	50	0	0	1,200	5	400	60,000	-	-	54,000	-	6,000
Total	50	**50**	**0**	**0**	**1,200**	5	**400**	**60,000**	-	-	-	-	**6,000**
Custos Indirectos													
Projectos - Arquitectura		1%						300					300
Projectos, Especialidades e Sistemas		1%						300					300
Taxas e Licenças Municipais de Construção		1%						300					300
Fiscalização/Gestão		0.5%						300					300
Total Custos Indirectos		2%						**1,200**					**1,200**
Total Custos Obra								**61,200**					**7,200**
Terreno		200		m	700	40		[€ m2]					**8,000**
Margem									0.0%				**0**
Valor de Mercado												€	**15,000**

4. ANEXO I: PRESSUPOSTOS E DECLARAÇÕES

Não foi fornecido ao avaliador nenhum levantamento topográfico. A presente avaliação baseia-se nos valores que constam da caderneta predial, sendo que não foi possível identificar com rigor os limites do terreno no local.

Foi apresentada a Certidão da Conservatória do terreno.

A não verificação de algum dos pressupostos, assumidos ao longo do presente relatório de avaliação, implica a perda de validade das conclusões apresentadas.

O perito avaliador tem suficiente conhecimento do mercado local, regional e nacional, bem como as aptidões e conhecimento necessários para avaliar de forma competente, regendo-se pro princípios de independência, integridade e objectividade.

A presente avaliação considera que o imóvel não possui quaisquer ónus ou encargos, além dos explicitamente mencionados e considerados na mesma.

Não foi apresentado pelo cliente e não foi efectuado pelos técnicos avaliadores qualquer análise estrutural ao imóvel.

Não foi analisado o terreno. A avaliação assume, igualmente, que não existem condições adversas do solo ou do subsolo e a respectiva capacidade de carga é adequada à construção existente ou projecto de construção proposto.

Os dados disponibilizados pelo Cliente foram considerados como correctos e verdadeiros não tendo sido efectuada nenhuma investigação sobre os mesmos. O perito avaliador não assume responsabilidade por omissões totais ou parciais na informação disponibilizada.

A avaliação foi baseada nas características específicas do imóvel e a realidade do mercado imobiliário à data actual descritos no presente relatório.

O Cliente não está autorizado a reproduzir e/ou utilizar este relatório, seja parcial ou integralmente, para fins diversos daqueles para os quais foi elaborado, salvo com o consentimento prévio e escrito do perito avaliador.

5. ANEXO II: METODOLOGIAS E CONCEITOS

O **Valor de Mercado** é definido como o montante estimado pelo qual um imóvel será transaccionável à data da avaliação, depois de exposto comercialmente no mercado por um período de tempo adequado, entre um potencial comprador e um potencial vendedor, numa situação em que ambas as partes não têm interesses específicos no imóvel, têm conhecimento de todos os dados relativos ao imóvel e actuam de forma consciente, prudente e sem coerção.

A Área Bruta é a área medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores, enquanto a Área Útil é a área medida pelo perímetro interior das paredes exteriores excluindo a área de implantação de pilares e área das paredes interiores.

A Área Bruta Locável é a superfície total medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores do edifício ou da fracção. Neste conceito, encontram-se incluídas instalações sanitárias e todas as divisões de uso exclusivo do edifício ou fracção. As escadas, elevadores, coretes, corredores, arrecadações isoladas, garagens, varandas ou terraços encontram-se excluídas.

A Área de Construção de um edifício é a soma das áreas de cada um dos pisos que o compõem medidas pelo exterior das paredes exteriores.

A metodologia de avaliação compreendeu a análise dos dados fornecidos pelo Cliente e o levantamento local das características do imóvel e da sua envolvente.

A avaliação quantitativa do imóvel será efectuada com recurso aos métodos nacional e internacionalmente reconhecidos como válidos:

- O Método Comparativo de Mercado compara a propriedade a avaliar com outras propriedades semelhantes e que exerçam a mesma função, transaccionadas há pouco tempo no local ou em zonas equiparáveis. Os valores conhecidos são ajustados para tornar pertinente a comparação, sendo consideradas as variáveis: dimensão, localização, infra-estruturas existentes, estado de conservação e outras, que possam ser de alguma forma relevantes.
- O Método de Rendimento assume que o valor do património imobiliário corresponde ao valor actual de todos os direitos a benefícios futuros decorrentes da sua posse. Para concretizar este método de capitalização, deve seleccionar-se um período adequado para a realização da análise (tendo em conta a vida útil expectável para o imóvel e a forma de aproveitamento do mesmo), prever todos os cash-flows futuros ou padrões de cash-

flow (de entre os quais poderá fazer parte um montante destinado a reflectir o valor residual do imóvel), e escolher uma taxa de capitalização adequada, convertendo os rendimentos futuros num valor actual, através do desconto individual de cada fluxo de caixa por aplicação de uma taxa de capitalização que reflicta o rendimento padrão. Importa referir que a abordagem preconizada neste método assume que a gestão e exploração do imóvel se baseiam em princípios de legalidade, racionalidade e competência.

- O Método do Rendimento (nesta aplicação também identificado como Método Residual), porém associado ao conceito de *Discounted Cash-Flow*, tem como ponto de partida a determinação da promoção imobiliária que melhor se adequa a uma propriedade e que maximize a sua utilização. Contudo, o conhecimento de um destino (adequado à legalidade urbanística definida para a propriedade) prevalece sobre a equação de outros cenários. Uma vez definido esse potencial, estimam-se todas as receitas que essa simulação será capaz de gerar, bem como todos os custos que o promotor deverá suportar para gerar as receitas antes estimadas. Os proveitos e custos são devidamente faseados tendo em conta a evolução normal de uma promoção imobiliária e as características particulares da propriedade em avaliação. No final, esse mapa de fluxos é actualizado para o momento presente, através da aplicação de uma taxa representativa da rentabilidade máxima passível de ser obtida na simulação efectuada, considerando um desenvolvimento normal e com utilização de capitais próprios. A taxa de actualização é composta por uma taxa sem risco (Obrigações do Tesouro com prazo semelhante ao da simulação efectuada) acrescida de um prémio de risco que afere o risco sistémico e o ajusta à simulação e à propriedade em avaliação. Do valor actual desta operação resulta o valor de mercado da propriedade.

- O Método do Custo de Reposição Amortizado consiste na determinação do valor de substituição do imóvel em análise, e parte do pressuposto que um operador, conhecedor e informado, não estaria disposto a pagar mais pela propriedade do que o custo de produzir outra com idêntica utilidade, deduzido do montante relativo à depreciação e/ou obsolescência funcional, física e económica verificadas.

  Por obsolescência funcional entende-se a relativa actualização no que respeita às novas tecnologias no sector. Repor a utilidade entende-se por repor o espaço físico necessário à capacidade de produção existente. Por obsolescência física entende-se o nível de conservação dos imóveis. Um imóvel tem uma vida útil limitada e passado esse tempo entende-se que não se torna economicamente aconselhável manter o imóvel, dados os custos de manutenção esperados. Esta obsolescência física afecta todos os imóveis. Se o

estado de conservação for pior do que seria de esperar para a idade do edifício este factor é tomado em consideração. A obsolescência económica é o factor mais difícil de determinar. Está dependente de factores sócio-económicos que dizem respeito à capacidade de um imóvel, a maioria das vezes especializado porque senão teria um uso alternativo, de servir de suporte a uma actividade económica capaz de criar valor acrescentado.

6. CADERNETAS E CERTIDÕES

2ª Conservatória do Registo Predial de Braga — **Freguesia Braga (São João do Souto)**

453/20091111

DESCRIÇÃO EM LIVRO:
N.º 18350, Livro Nº: 55

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
SITUADO EM: Braga (São João do Souto)
Rua do Anjo, nºs 11 e 15

ÁREA TOTAL: 299 M2
ÁREA COBERTA: 179 M2
ÁREA DESCOBERTA: 120 M2

MATRIZ nº: 425 NATUREZA: Urbana
FREGUESIA: Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto).
COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:
CASA de 3 pisos e terreiro.

O(A) Conservador(a) de Registos em Substituição
Sandra Maria Batista Figueiredo

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 51 de 1984/04/06 - Aquisição
CAUSA : Compra
SUJEITO(S) ATIVO(S):
** IRMANDADE E HOSPITAL DE SANTA CRUZ
Sede: Largo Carlos Amarante
Localidade: Braga
SUJEITO(S) PASSIVO(S):
** IRENE CÂNDIDA LOPES DE SOUSA FERNANDES
· JOSÉ ANTÓNIO DE SOUSA FERNNADES
** CRISÁLIA DA CONCEIÇÃO GONÇALVES LOPES
** GUILHERME MANUEL PEREIRA DOS SANTOS
** MARIA CELESTE GONÇALVES LOPES MALHEIRO
* Reprodução por extractação da inscrição nº64.656 fls.72 do G-107

O(A) Ajudante
Isabel Maria gonçalves Guimarães

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

1ª C.R.P. Braga — Informação em Vigor — Página - 1 -
www.predialonline.mj.pt — 2026/01/23 12:15:26 UTC — www.casapronta.mj.pt

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 0351 - BRAGA

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 03 - BRAGA **CONCELHO:** 03 - BRAGA **FREGUESIA:** 65 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE BRAGA (SÃO JOSÉ DE SÃO LÁZARO E SÃO JOÃO DO SOUTO)

ARTIGO MATRICIAL: 425 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : BRAGA **sob o registo nº:** 453

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 03 - BRAGA **CONCELHO:** 03 - BRAGA **FREGUESIA:** 41 - BRAGA (S. JOÃO DO SOUTO) (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 527

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua do Anjo **Nº:** 11 15 **Lugar:** - **Código Postal:** 4700-030 BRAGA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente

Afectação: Habitação **Nº de pisos:** 4 **Tipologia/Divisões:** 12

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 299,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 179,0000 m² **Área bruta de construção:** 662,0000 m² **Área bruta dependente:** 187,0900 m² **Área bruta privativa:** 474,9100 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1937 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €163.754,50 **Determinado no ano:** 2023

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 175.695,00 **Coordenada Y:** 508.885,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
153.400,00	=	615,00	x	456,8296	x	1,00	x	1,30	x	1,050	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (160 - 100) + 0,85 x (220 - 160) + 0,80 x (Aa + Ab - 220,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 7572536 **Entregue em :** 2020/11/12 **Ficha de avaliação nº:** 11283197 **Avaliada em :** 2020/11/29

TITULARES

Identificação fiscal: 500877491 **Nome:** IRMANDADE DE SANTA CRUZ

Morada: LARGOCARLOS AMARANTE N 11, BRAGA, 4700-308 BRAGA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** OUTRO **Entidade:** DESCONHECIDO

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 0361 - BRAGA

Emitido via internet em 2026-01-22

O Chefe de Finanças

(EM SUBSTITUIÇÃO)

(José Luis Fernandes Gomes Medeiros)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 500877491

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

KDEVPYDCUZHM

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

2ª Conservatória do Registo Predial de Braga — Freguesia Braga (São João do Souto)

452/20091111

DESCRIÇÃO EM LIVRO:
N.º 28683, Livro Nº: 81

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
SITUADO EM: Braga (São João do Souto)
Rua do Anjo, nºs 17, 19 e 21

ÁREA TOTAL: 258 M2
ÁREA COBERTA: 113 M2
ÁREA DESCOBERTA: 145 M2

MATRIZ nº: 427 NATUREZA: Urbana
FREGUESIA: Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto).
COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:
CASAS de dois andares com QUINTAL.
* Reprodução por extractação.

O(A) Oficial de Registos em Substituição
Iva Margarida Mota Rodrigues

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 20 de 1984/07/17 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** IRMANDADE E HOSPITAL DE SANTA CRUZ
Sede: Largo Carlos Amarante
Localidade: Braga

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** MARIA EDUARDA ADELINA DE OLIVEIRA AZEVEDO ROBALO GOVEIA
MARIA JÚLIA DE OLIVEIRA AZEVEDO

* Reprodução por extractação da inscrição nº65.276 fls. 185 do G-108.

O(A) Ajudante
Isabel Maria gonçalves Guimarães

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 0361 - BRAGA

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 03 - BRAGA **CONCELHO:** 03 - BRAGA **FREGUESIA:** 65 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE BRAGA (SÃO JOSÉ DE SÃO LÁZARO E SÃO JOÃO DO SOUTO)
ARTIGO MATRICIAL: 427 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : BRAGA **sob o registo nº:** 452

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 03 - BRAGA **CONCELHO:** 03 - BRAGA **FREGUESIA:** 41 - BRAGA (S. JOÃO DO SOUTO) (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 528

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua do Anjo **Nº:** 17 **Lugar:** n.º 17, 19 e 21 **Código Postal:** 4700-030 BRAGA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente
Afectação: Habitação **Nº de pisos:** 3 **Tipologia/Divisões:** 5

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 258,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 117,0000 m² **Área bruta de construção:** 348,0000 m² **Área bruta dependente:** 5,0000 m² **Área bruta privativa:** 343,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1978 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €105.191,45 **Determinado no ano:** 2023
Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 175.684,00 **Coordenada Y:** 508.881,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
98.540,00	=	615,00	x	308,1250	x	1,00	x	1,30	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (160 - 100) + 0,85 x (220 - 160) + 0,80 x (Aa + Ab - 220,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada do Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 7572627 **Entregue em :** 2020/11/12 **Ficha de avaliação nº:** 11283198 **Avaliada em :** 2020/11/29

TITULARES

Identificação fiscal: 500877491 **Nome:** IRMANDADE DE SANTA CRUZ
Morada: LARGOCARLOS AMARANTE N 11, BRAGA, 4700-308 BRAGA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** OUTRO **Entidade:** DESCONHECIDO

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 0361 - BRAGA

Emitido via internet em 2026-01-22

O Chefe de Finanças

(EM SUBSTITUIÇÃO)

(José Luis Fernandes Gomes Medeiros)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 500877491

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

UZHVJPJNJBXV

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 0361 - BRAGA

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 03 - BRAGA **CONCELHO:** 03 - BRAGA **FREGUESIA:** 65 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE BRAGA (SÃO JOSÉ DE SÃO LÁZARO E SÃO JOÃO DO SOUTO)

ARTIGO MATRICIAL: 421 **NIP:**

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 03 - BRAGA **CONCELHO:** 03 - BRAGA **FREGUE**

(EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 525

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua do Anjo **Lugar:**

Av./Rua/Praça: Rua do Anjo **Lugar:** - **Código Postal:** 4700-030 BRAGA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente

Descrição: Casa de rés-do-chão e 2 andares, fachada de pedra, destinada a habitação de capelões

Afectação: Habitação **Nº de pisos:** 1 **Tipologia/Divisões:** 15

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 250,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 250,0000 m² **Área bruta de construção:** 500,0000 m² **Área bruta dependente:** 150,0000 m² **Área bruta privativa:** 350,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1937 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €120.508,46 **Determinado no ano:** 2024

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 175.662,00 **Coordenada Y:** 508.866,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
108.180,00	=	603,00	x	345,0000	x	1,00	x	1,30	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (160 - 100) + 0,65 x (220 - 160) + 0,50 x (Aa + Ab - 220,0000).

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 4371614 **Entregue em :** 2012/09/08 **Ficha de avaliação nº:** 6663760 **Avaliada em :** 2013/03/24

TITULARES

Identificação fiscal: 500877491 **Nome:** IRMANDADE DE SANTA CRUZ

Morada: LARGOCARLOS AMARANTE N 11, BRAGA, 4700-308 BRAGA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** OUTRO **Entidade:** DESCONHECIDO

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 0361 - BRAGA

Emitido via internet em 2026-01-22

O Chefe de Finanças

(EM SUBSTITUIÇÃO)

(José Luis Fernandes Gomes Medeiros)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 500877491

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

JDQJNQGVGVFA

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

2ª Conservatória do Registo Predial de Braga **Freguesia Ferreiros**

1469/20051207

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
DENOMINAÇÃO: CAPELA DE S. NICOLAU TOLENTINO
SITUADO EM: Ferreiros
Rua da Ventosa

ÁREA TOTAL: 257 M2
ÁREA COBERTA: 60 M2
ÁREA DESCOBERTA: 197 M2

VALOR TRIBUTÁVEL: 11.360,00 Euros

MATRIZ nº: 2251 NATUREZA: Urbana
COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:
Culto Religioso - norte e nascente, Maximino da Silva Ferreira; sul, Rua da Ventosa; poente, Domingos Manuel Fernandes Costa.

O(A) Conservador(a)
Carlos Manuel Correia Vilar

OFICIOSO
OF. de 2007/05/07 - AVERBAMENTO (INFORMAÇÃO ANTERIOR)
Averbamento de Alteração
DENOMINAÇÃO: CAPELA DE S. NICOLAU TORENTINO

O(A) Conservador(a)
Carlos Manuel Correia Vilar

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 17 de 2005/12/07 - Aquisição

CAUSA : Usucapião
SUJEITO(S) ATIVO(S):
IRMANDADE DE SANTA CRUZ
Sede: Largo Carlos Amarante,nº 11
Localidade: Braga

O(A) Conservador(a)
Carlos Manuel Correia Vilar

AP. 63 de 2007/05/07 - Acção
PROVISÓRIO POR NATUREZA - Artigo 92º, nº2, al a)

** Autores: Maximiano da Silva Ferreira e mulher Maria Alice Pinto Ferreira, Rua Marcelino Araújo, nº 42, Ferreiros, Braga.
** Ré: Irmandade de Santa Cruz, Largo Carlos Amarante, nº 11, Braga.
** Pedido: a) declarar-se a inexistência do direito justificado; b) determinar-se o cancelamento do registo lavrado a favor da ré.

O(A) Conservador(a)
Carlos Manuel Correia Vilar

1ª C.R.P. Braga **Informação Total** **Página - 1 -**
www.predialonline.mj.pt **2026/01/23 12:23:18 UTC** **www.casapronta.mj.pt**

2ª Conservatória do Registo Predial de Braga

Freguesia Ferreiros

1469/20051207

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.