

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/26969	39978/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal		
Unidade Administrativa		
DPOT - DPT - [EXECUÇÃO DE PLANOS]		
Propósito		
Órgãos Colegiais \ Deliberação Câmara Municipal		
Órgão/Cargo que resolve		
Câmara Municipal de Braga		

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

À Reunião de Câmara para deliberação a presente proposta de definição dos termos em que deverá ser executada mais uma unidade de execução do Plano de Urbanização das Sete Fontes (PUSF): a Unidade de Execução n.º 15 (UE15).

· A presente proposta dá sequência ao que o Plano de Urbanização das Sete Fontes (PUSF) prevê para o local: ocupação urbanística e consequente processo executório.

· Em conformidade com o quadro legal em vigor e com a boa prática urbanística, a delimitação desta unidade de execução pressupõe a efetiva intenção da Câmara de fazer acontecer e, em consequência e se necessário, de substituir os proprietários que não queiram participar.

· Considera-se útil, para uma maior transparência e eficácia do processo, incluir no texto decisório:

Enumeração dos atos subsequentes a esta deliberação, processuais e de envolvimento preliminar dos proprietários;

Regras básicas sobre os procedimentos a adotar entre parceiros investidores na concretização da operação urbanística.

· A delimitação desta unidade considera o cadastro existente e resulta de um critério global aplicado em toda a área do PUSF, em que se perspetiva que cada unidade deve ter a área mínima para que as respetivas operações urbanísticas sejam exequíveis e assegurem uma suficiente coerência urbanística e económica.

· A área delimitada respeita a Planta de Zonamento do PUSF e inclui:

Espaço habitacional (H19), marginada por faixa de espaço verde de proteção (V2);

INFORMAÇÃO
Número: 2026-23460 Data: 06/08/2026

Código de Verificação: 5YR5PFA75K5ORGOWEMK4GZ06P
Verificação: <https://braga.balcaoeletronico.pt/>
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 1 / 19



Espaço cultural (R1) destinado ao Parque das Sete Fontes.

O programa urbanístico a concretizar nesta operação é o especificado no PUSF, nomeadamente na Planta de Zonamento e nas normas do Regulamento, estas referenciadas a H19 e UE15 e à respetiva articulação com UE16.

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

Para cumprimento dos objetivos do PUSF, a Câmara Municipal de Braga (CMB) delibera que:

1. Seja executada a operação urbanística U15 do Plano de Urbanização das Sete Fontes (PUSF), sendo que:

a) Esta decisão é tomada com base nos artigos 146º, 147º, 150º, 159º, 164º, 165º e 170º do Decreto-lei 80/2015, de 14 de maio;

b) Esta decisão conforma-se com as disposições do PUSF;

c) A Unidade de Execução correspondente a esta operação urbanística é delimitada em Desenho 2ª que se encontra em anexo da proposta, no qual são também assinalados os limites cadastrais dos prédios abrangidos;

d) É adotado, para esta Unidade de Execução, o sistema de execução por cooperação.

2. A operação urbanística se concretize através de reparcelamento, acompanhado por contrato de urbanização entre os proprietários e eventuais outros investidores, conforme estabelecido no Artigo 82.º do Regulamento do PUSF.

3. O conteúdo deste documento será dado a conhecer aos proprietários dos prédios abrangidos pela Unidade de Execução nos 5 dias úteis seguintes à deliberação.

Relativamente aos trâmites da operação, delibera ainda a CMB que:

4. Para garantir o princípio da participação, a aprovação definitiva da Unidade de Execução seja antecedida de:

a) Discussão pública em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor (DL 80/2015, Art.º 89.º);

b) A deliberação seja publicitada nos termos do disposto no artigo 56º do anexo da Lei 75/2013 de 12 de setembro, e em locais de estilo;

c) Os procedimentos da abertura de um período de discussão pública, deve ser através de aviso a publicar no Diário da República e a divulgar através da comunicação social e da plataforma colaborativa de gestão territorial do município, do qual consta o período de discussão, a forma como os interessados podem apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões ao abrigo do artigo 89º do RJIGT.

d) Não sendo conhecido o proprietário da parcela sobrance do Alvará de Loteamento 01/1991, identificado como parcela "A", publicitar através de editais a afixar nos locais de estilo do município do lugar da situação do bem ou da sua maior extensão e das freguesias onde se localize e em dois números seguidos de dois dos jornais mais lidos na região, sendo um destes de âmbito nacional ao abrigo do n.º 4 do artigo 11º do Código das Expropriações aprovado pela Lei n.º 168 /99, de 18 de Setembro.

INFORMAÇÃO
Número: 2026-23460 Data: 06/08/2026

Código de Verificação: 5YR5PFA75K5ORGOWEMK4GZ06P
Verificação: <https://braga.balcaoelectronico.pt/>
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 2 / 19



e) Contacto direto com os proprietários dos prédios abrangidos pela Unidade de Execução, salvo se não for possível identificá-los ou encontrá-los.

5. Após a participação referida no número anterior, a CMB:

a) Pondera os resultados, responde a cada uma das observações e ultima o documento de constituição da Unidade de Execução;

b) Dar a conhecer aos proprietários o documento ultimado, solicitando-lhes confirmação, por escrito, no prazo de 10 dias úteis, da respetiva adesão à Unidade de Execução, ou da decisão de venda do prédio à CMB.

6. Findo o prazo referido na alínea b) do número anterior, a CMB:

a) Aprova, o relatório de análise e ponderação, e em definitivo, a Unidade de Execução;

b) Aprova, na mesma reunião, resolução de expropriar referente às parcelas que não tenham confirmado adesão à Unidade de Execução, ou que, optando por vender, manifestem desacordo relativo ao preço de aquisição proposto.

7. O conteúdo desta deliberação será comunicado por escrito aos proprietários dos prédios abrangidos pela Unidade de Execução nos 5 dias úteis seguintes à deliberação.

8. Comunicar ainda, aos proprietários participantes nos 5 dias úteis seguintes à deliberação, convocando-os para que decidam sobre o processo organizativo que irão adotar para desenvolvimento da operação e sobre o apoio ou acompanhamento municipal que pretendem.

9. Os passos seguintes, de licenciamento da operação de reparcelamento e das respetivas obras de urbanização e contrato de urbanização seguem os procedimentos legalmente regulados no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.

E, sendo que a execução da operação urbanística decorrente da unidade de execução exige uma parceria entre investidores, esclarece a CMB que esta ocorrerá de acordo com os seguintes procedimentos:

10. A operação urbanística correspondente a uma unidade de execução é concretizada através de reparcelamento que abranja a globalidade da área para tal delimitada, acompanhado por contrato de urbanização entre todos os investidores, nomeadamente os proprietários dos prédios abrangidos e, se aplicável, a CMB e/ou outros promotores.

11. No âmbito de unidade de execução ocorrem dois processos perequativos complementares:

a) A perequação aplicada ao somatório dos prédios integrados no PUSF, conforme por este estabelecida;

b) A perequação interna, de distribuição de benefícios e encargos entre investidores, conforme estabelecido no número seguinte.

12. A execução do reparcelamento correspondente a uma unidade de execução implica a associação entre interessados, de acordo com os seguintes procedimentos:

a) Cada proprietário participa como investidor com o valor do respetivo prédio, o qual é sujeito a avaliação, conforme Código de Expropriações e Anexo 9;

b) Os proprietários que não queiram participar são expropriados por utilidade pública pela Câmara, a qual, nestes casos, passa a participar na associação como entidade proprietária;



- c) Os encargos de urbanização são devidamente contabilizados e assumidos como investimento;
- d) Estes encargos são, em princípio, da responsabilidade dos proprietários, na proporção do valor do respetivo prédio, sem prejuízo de poderem decidir participar no processo associativo apenas com o prédio, cabendo então aos restantes decidir quem assumirá o encargo de urbanizar;
- e) A CMB pode aceitar assumir este encargo, se tal for da vontade dos proprietários.
- f) Os imóveis (lotes ou edifícios) produzidos na operação são objeto de avaliação e repartidos entre todos os investidores na proporção dos respetivos investimentos;
- g) Não sendo possível uma distribuição dos imóveis produzidos pelos parceiros na exata proporção do respetivo investimento, são praticadas compensações pecuniárias de acordo com as avaliações estabelecidas.
- h) Cada unidade de execução pode estar associada a um fundo de compensação específico que, mediante solicitação dos interessados, pode ser cogerido pela CMB.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE

INFORMAÇÃO
Número: 2026-23460 Data: 06/08/2026

Código Validação: 5YR5PFA75K5ORGQWEMK4GZ06P
Verificação: <https://braga.balcaoeletronico.pt/>
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 4 / 19



Proposta para aprovação pela Câmara Municipal
da delimitação da unidade de execução
UE15 Sete Fontes

Câmara Municipal de Braga

julho 2026

INFORMAÇÃO

Número: 2026-23460 Data: 06/08/2026



BRAGA
Cidade autêntica

Código Validação: 5YR5PFA75K5ORGQWEMK4GZ06P
Verificação: <https://braga.balcaoelectronico.pt/>
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 5 / 19



Apresenta-se proposta para aprovação pela Câmara Municipal de Braga da **UNIDADE DE EXECUÇÃO UE15, PU das Sete Fontes**

Justificam-se as seguintes **notas introdutórias**:

- A presente proposta dá sequência ao que o Plano de Urbanização das Sete Fontes (PUSF) prevê para o local: ocupação urbanística e consequente processo executório.
- Em conformidade com o quadro legal em vigor e com a boa prática urbanística, a delimitação desta unidade de execução pressupõe a efetiva intenção da Câmara de fazer acontecer e, em consequência e se necessário, de substituir os proprietários que não queiram participar.
- Considera-se útil, para uma maior transparência e eficácia do processo, incluir no texto decisório:
 - Enumeração dos atos subsequentes a esta deliberação, processuais e de envolvimento preliminar dos proprietários;
 - Regras básicas sobre os procedimentos a adotar entre parceiros investidores na concretização da operação urbanística.
 - Desenho para a acessibilidade viária e pedonal, conforme normativa do PUSF e compromissos preexistentes.

O presente texto inclui:

1. Enquadramento

2. Deliberação

2A. Delimitação e cadastro

3. Anexos

3A. Programa urbanístico

3B. Avaliação do solo

3C. Encargos urbanísticos e compensações

INFORMAÇÃO
Número: 2026-23460 Data: 06/08/2026

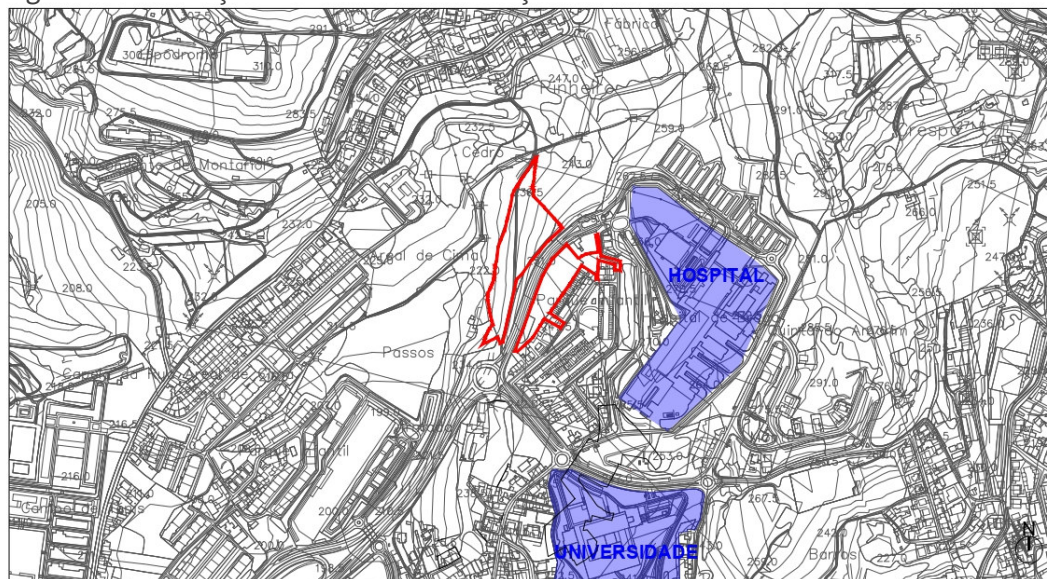
Código Validação: 5YR5PFA75K5ORGQWEMK4GZ06P
Verificação: <https://braga.balcaoelectronico.pt/>
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 6 / 19



1. Enquadramento

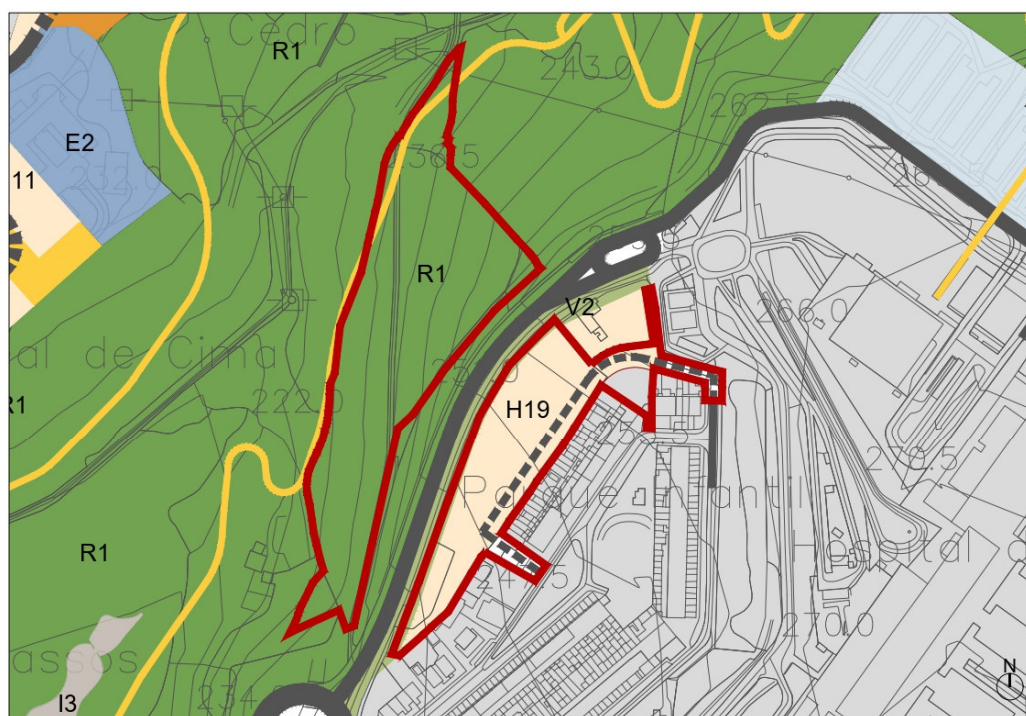
A área delimitada - Unidade de Execução UE15 Sete Fontes – está assinalada na Figura 1. Esta delimitação corresponde à subunidade UE15, identificada para efeitos executórios na Planta de Perequação e Orientações Executórias do PUSF, acrescida de pequena área a norte para assegurar acesso viário à urbanização e percurso pedonal de acesso ao Hospital.

Figura 1. Localização da unidade de execução



— Limite unidade de execução

Figura 2. Zonamento do PUSF



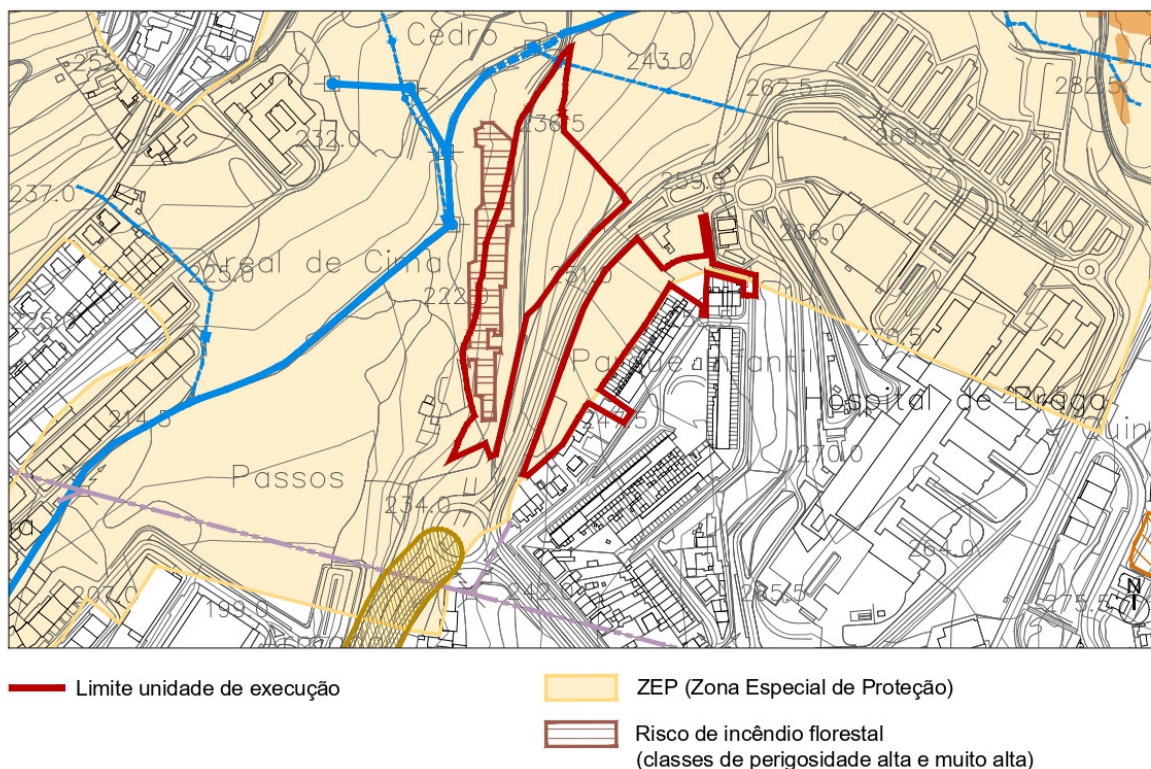
— Limite unidade de execução

R1 Espaço Cultural
V2 Espaço Verde Proteção
Hn Espaços Habitacionais

--- Outras vias propostas
— Percursos pedonais



Figura 3. Planta de Condicionantes



A delimitação da unidade de execução UE15 considera o cadastro existente e resulta de um critério global aplicado em toda a área do PUSF, em que se perspetiva que cada unidade deve ter a área adequada para que as respetivas operações urbanísticas sejam exequíveis e assegurem uma suficiente coerência urbanística e económica.

A área delimitada respeita a Planta de Zonamento do PUSF - ver Figura 2 - e inclui:

- Espaço habitacional (H19), marginada por faixa de espaço verde de proteção (V2);
- Espaço cultural (R1) destinado ao Parque das Sete Fontes.

O **programa urbanístico** a concretizar nesta operação é o especificado no PUSF, nomeadamente na Planta de Zonamento e nas normas do Regulamento, estas referenciadas a H19 e UE15 e à respetiva articulação com UE16.



2. Deliberação

Para cumprimento dos objetivos do PUSF, a Câmara Municipal de Braga (CMB) delibera que:

1. Seja executada a operação urbanística unidade de execução UE15, do Plano de Urbanização das Sete Fontes (PUSF), sendo que:
 - a) Esta decisão é tomada com base nos artigos 146º, 147º, 150º, 159º, 164º, 165º e 170º do Decreto-lei 80/2015, de 14 de maio;
 - b) Esta decisão conforma-se com as disposições do PUSF;
 - c) A Unidade de Execução correspondente a esta operação urbanística é delimitada em Desenho 2A, no qual são também assinalados os limites cadastrais dos prédios abrangidos;
 - d) É adotado, para esta Unidade de Execução, o sistema de execução por cooperação.
2. A operação urbanística se concretize através de reparcelamento, acompanhado por contrato de urbanização entre os proprietários e eventuais outros investidores, conforme estabelecido no Artigo 82.º do Regulamento do PUSF.
3. O conteúdo deste documento será dado a conhecer aos proprietários dos prédios abrangidos pela Unidade de Execução nos 5 dias úteis seguintes à deliberação.

Relativamente aos trâmites da operação, delibera ainda a CMB que:

4. Para garantir o princípio da participação, a aprovação definitiva da Unidade de Execução seja antecedida de:
 - a) Discussão pública em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor (DL 80/2015, Art.º 89.º);
 - b) Contacto direto com os proprietários dos prédios abrangidos pela Unidade de Execução, salvo se não for possível identificá-los ou encontrá-los.
5. Após a participação referida no número anterior, a CMB:
 - a) Pondera os resultados, responde a cada uma das observações e ultima o documento de constituição da Unidade de Execução;
 - b) Dá a conhecer aos proprietários o documento ultimado, solicitando-lhes confirmação, por escrito, no prazo de 10 dias úteis, da respetiva adesão à Unidade de Execução, ou da decisão de venda do prédio à CMB.
6. Findo o prazo referido na alínea b) do número anterior, a CMB:
 - a) Aprova, em definitivo, a Unidade de Execução;
 - b) Aprova, na mesma reunião, resolução de expropriar referente às parcelas que não tenham confirmado adesão à Unidade de Execução, ou que, optando por vender, manifestem desacordo relativo ao preço de aquisição proposto.
 - a) Dá a conhecer estas deliberações aos proprietários participantes, convocando-os para que decidam sobre o processo organizativo que irão adotar para desenvolvimento da operação e sobre o apoio ou acompanhamento municipal que pretendem.

INFORMAÇÃO
Número: 2026-23460 Data: 06/08/2026

Código de validação: 5YR5PFA75K5ORGOWEMK4GZ06P
Verificação: <https://braga.balcaoeletronico.pt/>
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 9 / 19



7. Os passos seguintes, de licenciamento da operação de parcelamento e das respetivas obras de urbanização e contrato de urbanização seguem os procedimentos legalmente regulados no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.

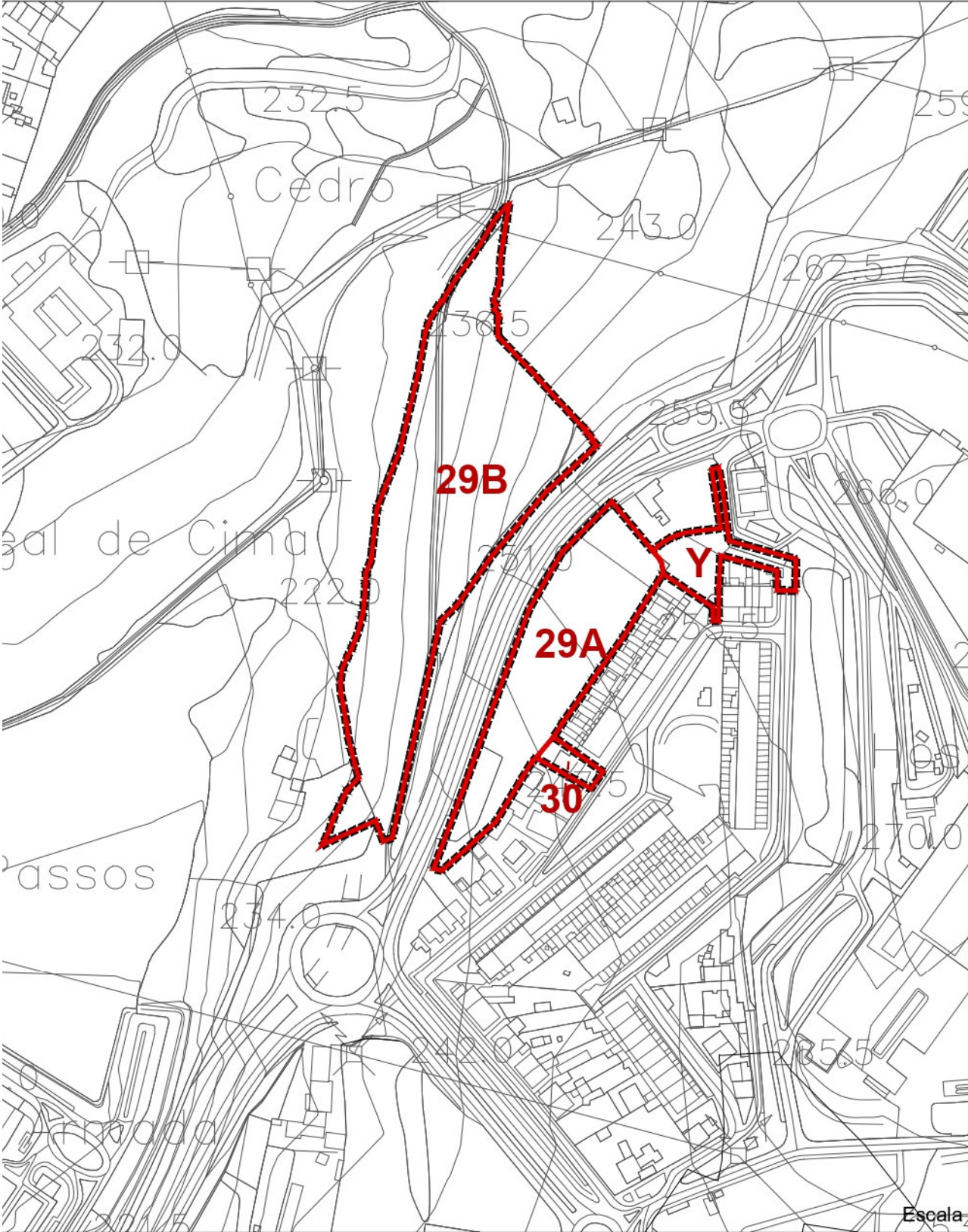
E, sendo que a execução da operação urbanística decorrente da unidade de execução exige uma parceria entre investidores, esclarece a CMB que esta ocorrerá de acordo com os seguintes procedimentos:

8. A operação urbanística correspondente a uma unidade de execução é concretizada através de parcelamento que abranja a globalidade da área para tal delimitada, acompanhado por contrato de urbanização entre todos os investidores, nomeadamente os proprietários dos prédios abrangidos e, se aplicável, a CMB e/ou outros promotores.
9. No âmbito de unidade de execução ocorrem dois processos perequativos complementares:
 - a) A perequação aplicada ao somatório dos prédios integrados no PUSF, conforme por este estabelecida
 - b) A perequação interna, de distribuição de benefícios e encargos entre investidores, conforme estabelecido no número seguinte.
10. A execução do parcelamento correspondente a uma unidade de execução implica a associação entre interessados, de acordo com os seguintes procedimentos:
 - a) Cada proprietário participa como investidor com o valor do respetivo prédio, o qual é sujeito a avaliação, conforme Código de Expropriações e Anexo 9;
 - b) Os proprietários que não queiram participar são expropriados por utilidade pública pela Câmara, a qual, nestes casos, passa a participar na associação como entidade proprietária;
 - c) Os encargos de urbanização são devidamente contabilizados e assumidos como investimento;
 - d) Estes encargos são, em princípio, da responsabilidade dos proprietários, na proporção do valor do respetivo prédio, sem prejuízo de poderem decidir participar no processo associativo apenas com o prédio, cabendo então aos restantes decidir quem assumirá o encargo de urbanizar;
 - e) A CMB pode aceitar assumir este encargo, se tal for da vontade dos proprietários.
 - f) Os imóveis (lotes ou edifícios) produzidos na operação são objeto de avaliação e repartidos entre todos os investidores na proporção dos respetivos investimentos;
 - g) Não sendo possível uma distribuição dos imóveis produzidos pelos parceiros na exata proporção do respetivo investimento, são praticadas compensações pecuniárias de acordo com as avaliações estabelecidas.
 - h) Cada unidade de execução pode estar associada a um fundo de compensação específico que, mediante solicitação dos interessados, pode ser cogerido pela CMB.

INFORMAÇÃO
Número: 2026-23460 Data: 06/08/2026



2A. Delimitação e cadastro – Unidade de Execução UE15 Sete Fontes



INFORMAÇÃO
Número: 2026-23460 Data: 06/08/2026

Código Validação: 5YR5PFA75K5ORGOWEMK4GZ06P
Verificação: <https://braga.balcasolnetico.pt/>
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 11 / 19

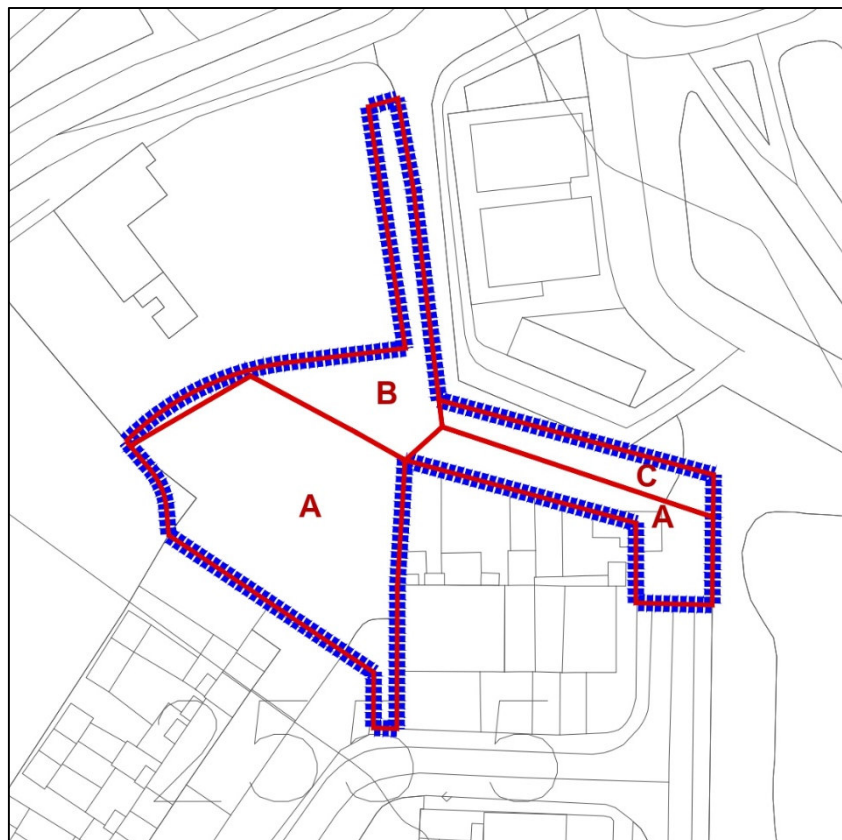
■ Unidade de execução — Cadastro

Parcelas	Área em m ²	Observações
laminho - Inovação Imobiliária, S.A.	7.357	
laminho - Inovação Imobiliária, S.A.	16.462	
José Gomes Ferreira e Teresa Alves Martins	412	Lote constituído por loteamento, com 210 m ² de área de construção
matório de parcelas destinadas a espaço público, disponibilizar pela CMB		Ver especificações na página seguinte.



Conjunto de parcelas a disponibilizar pela CMB

Parcelas residuais e/ou com compromissos urbanísticos, destinadas a espaço público, indispensáveis à unidade execução por razões de acessibilidade e de integração territorial e que por isso nela são integradas, mas que, face ao seu destino e às suas dimensões e compromissos, não justificam ser contabilizadas para efeitos de perequação da edificabilidade.



A. Parcelas sobrantes do Alvará de Loteamento 01/1991

B. Parcela que integra antigo protocolo assinado entre CMB e proprietários

C. Área residual, de 155 m², a solicitar ou adquirir à ARS

INFORMAÇÃO
Número: 2026-23460 Data: 06/08/2026



3. Anexos

3A. Programa urbanístico

- Normas Urbanísticas
- Edificabilidade

3B. Avaliação do solo

3C. Encargos urbanísticos e compensações

- Obras de urbanização
- Taxas urbanísticas
- Cedência para infraestrutura geral

INFORMAÇÃO
Número: 2026-23460 Data: 06/08/2026

Código Validação: 5YR5PFA75K5ORGQWEMK4GZD6P
Verificação: <https://braga.hcalcaoeltronico.pt/>
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 13 / 19



3A. Programa urbanístico

Aqui se reproduzem os artigos do Regulamento aplicáveis à área delimitada e orientações sobre o como lhe assegurar uma adequada acessibilidade rodoviária e pedonal.

Espaço Habitacional H19 (Artigo 64.º)

1 - O Espaço Habitacional H19 destina-se a usos habitacionais.

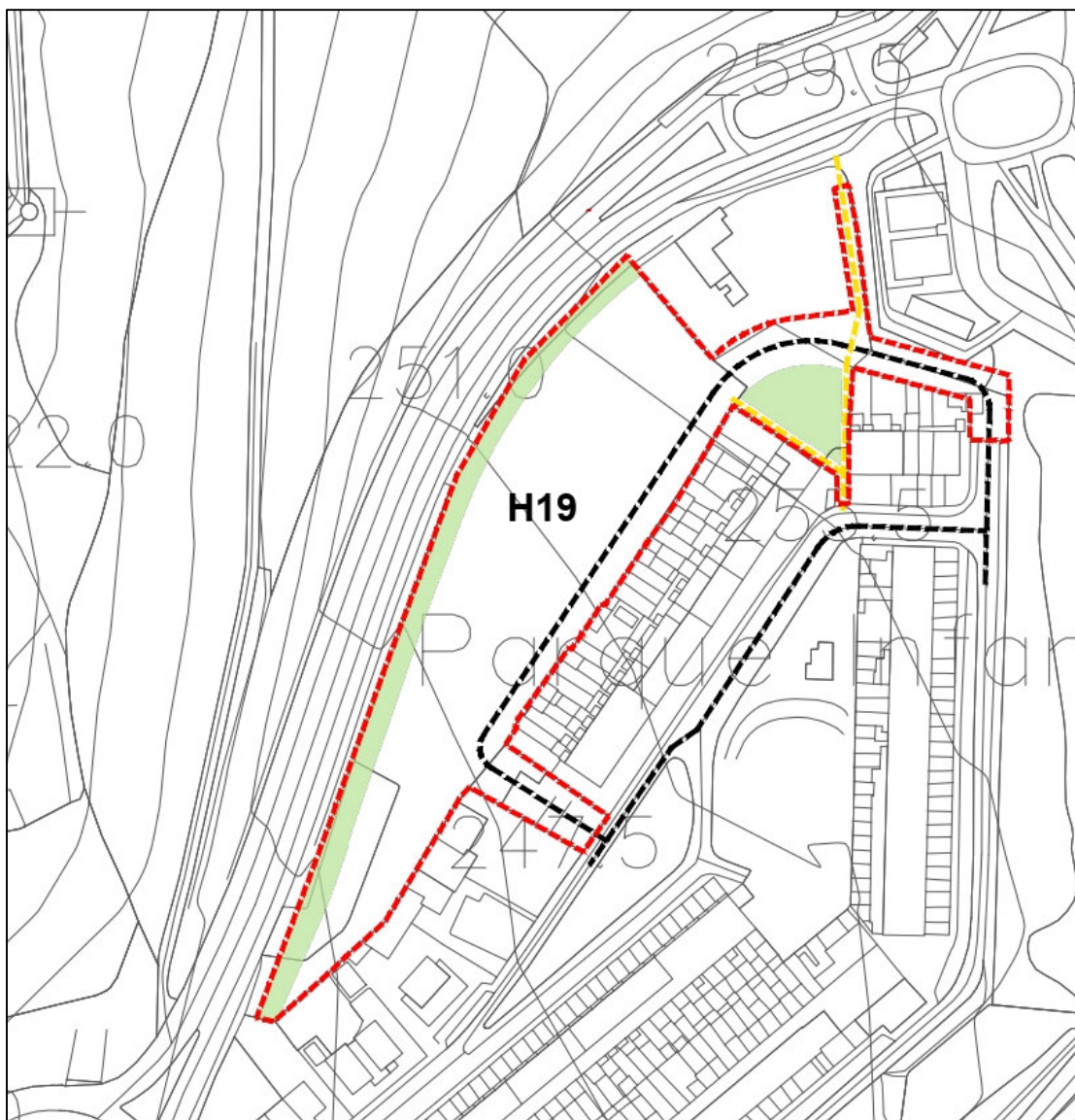
2 - O Espaço Habitacional H19 integra:

- a) Edifícios isolados, rodeados por espaço público, com o máximo de 4 pisos;
- b) Manutenção dos sobreiros existentes, salvo dos indispensáveis à implantação da via e dos edifícios.

3 - No Espaço Habitacional H19 a edificabilidade é de 10.000 m² ac.

Sendo que o Espaço Habitacional H19 (incluindo a via que a irá servir) ocupa uma área de 8.605 m² e que a unidade de execução delimitada ocupa 6.664 m² desse Espaço, a edificabilidade resultante do Artigo 64.º é de 7.744 m² ac.

Acessibilidade viária e pedonal conforme desenho seguinte



INFORMAÇÃO
Número: 2026-23460 Data: 06/08/2026

Código Validação: 5YR5PFA75K5ORGOWEMK4GZ06P
Verificação: <https://braga.hatcaeletronico.pt/>
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 14 / 19



Sobreiros em espaço urbano (Artigo 11.º)

1 - Nos casos em que, para a execução do PUSE, seja necessário proceder ao abate de sobreiros, devem ser cumpridas as seguintes exigências:

- a) A execução da operação urbanística tem de ser precedida de levantamento rigoroso dos sobreiros existentes;*
- b) A eventual eliminação de sobreiros tem de ser compensada pela plantação de novos, em duplicado;*
- c) Tal plantação deve ocorrer, como princípio, no Parque das Sete Fontes, em local e condições a estabelecer pelo Instituto da Conservação da Natureza e Florestas e pela CMB.*

2 - O custo correspondente ao processo de plantação é da responsabilidade dos respetivos proprietários.

Face aos condicionantes decorrentes de uma significativa presença de sobreiros (e ao necessário parecer do ICNF), a solução deverá procurar concretizar a edificabilidade do local atrás referida, mas esta poderá não ser alcançável.

INFORMAÇÃO
Número: 2026-23460 Data: 06/08/2026



Edificabilidade

- Área a considerar para a edificabilidade: a da unidade de execução com exceção da parcela Y (assinalada na Planta Cadastral), pelas razões invocadas na Deliberação.
- Edificabilidade (do local): **7.744 m²ac** (conforme Artigo 64.º e cálculo expresso no Programa Urbanístico)
- **Edificabilidade abstrata** (afeta aos proprietários pelo processo perequativo): **6.710 m²ac**
 - Áreas com aptidão edificatória (Artigo 72.º, n.º 3): $7.769\text{m}^2 \times 0,44 \text{ m}^2\text{ac}/\text{m}^2 = 3.418 \text{ m}^2\text{ac}$
 - Áreas sem aptidão edificatória: edificabilidade de $0,1 \text{ m}^2\text{ac}/\text{m}^2$, sendo o valor duplicado caso proprietário decida participar na UE (Artigo 72.º, n.º 4, al. a) e b)): $16.462 \text{ m}^2 \times (2 \times 0,1 \text{ m}^2\text{ac}/\text{m}^2) = 3.292 \text{ m}^2\text{ac}$
- **Edificabilidade concreta** (a ficar na posse dos proprietários): **6.710 m²ac**
- Sendo que a edificabilidade do local é superior à abstrata, ocorre **cedência à CMB de edificabilidade em excesso** [Artigo 73.º, n.º 1, b), i)].

O PUSF prevê “Fundo de Compensação das Sete Fontes”, o qual assegura o processo perequativo entre unidades de execução (Artigo 79.º).

INFORMAÇÃO
Número: 2026-23460 Data: 06/08/2026



3B. Avaliação de solo

Fórmula para avaliação do solo a urbanizar (Artigo 77.º, nº2): $S = (F1 + F2) \times (E \times C)$, sendo:

S: Valor do solo (parcela)

E: Edificabilidade afeta ao proprietário que será a decorrente do índice abstrato I (em m² ac/m² solo)

I para as áreas com aptidão edificatória = 0,44 m² ac/m² (Artigo 72.º, nº 3)

I para as áreas urbanas sem aptidão edificatória e Solo Rústico com relevância para valorização do Solo Urbano = 0,1 m² ac/m², sendo que caso participe na UE é duplicado o valor (Artigo 72.º, nº 4, a) e b))

C: Custo correspondente ao fixado como “custo de referência” para habitação a custos controlados na Portaria n.º 281/2021 (valor de outubro de 2025: C=994 €/m²ac)

F1: Fator de localização: 9 % (Artigo 77.º, nº2, que remete para o Anexo 9). Note-se que, considerando qualidade ambiental e proximidade a equipamentos e também valor de mercado, este valor duplica uma previsível avaliação em sede de processo expropriativo (articulando Código de Expropriações com os coeficientes de localização do CIMI).

F2: Fator aplicável às áreas já infraestruturadas (entre 0% a 10 %, em que: acesso rodoviário pavimentado 1,5%; passeios 0,5%; rede de água 1%; rede de saneamento 1,5%; rede de energia em baixa tensão 1%; rede pluvial 0,5%; ligação a estação depuradora 2%; rede de gás 1%; rede telefónica 1%). Para solo não infraestruturado F2 é nulo.

Temos então, para a **avaliação das parcelas 29A e 29B**:

- Como fixos: F1 = 0,09; C = 994 €/m²ac

- Resulta: **$S = (0,09 + F2) \times (\text{área} \times I \times 994)$** , sendo:

I = 0,44 m² ac/m², para solo com aptidão edificatória

I = 0,2 m² ac/m², para solo sem aptidão edificatória (caso participe na UE)

A consequente avaliação consta no quadro seguinte, apoiando-se na informação presente na Figura 4, com os prédios subdivididos em parcelas, função da respetiva aptidão edificatória e do grau de infraestruturação.

Prédio		Parcela					Valor total €
Nº	Área (m²)	Nº	Área (m²)	Grau infraestruturação (F2)	I função aptidão edificatória	Valor (€)	
29A	7.357	29a	2.880	3,0	0,44	151.152	350.295
		29b	2.620	2,0	0,44	126.047	
		29c	1.857	0	0,44	73.096	
29B	16.462	29c	6.662	0	0,2	119.197	314.021
		29d	9.800	1,0	0,2	194.824	
TOTAL							664.316

De sublinhar que o valor constante no quadro para a **parcela 29B** (sem aptidão edificatória) corresponde a um incentivo, previsto no PUSF, para que participem na parceria. A avaliação efetiva é metade desse valor e é o que a CMV se propõe pagar caso a opção seja vender-lhe o terreno.

Para a **avaliação da parcela 30**, um lote já constituído, adotou-se um critério tão similar quanto possível ao utilizado para parcelas ainda não urbanizadas.

Partiu-se então da fórmula atrás referida, $S = (F1 + F2) \times (E \times C)$, tendo-se considerado:

F1 = 9% (igual ao do demais solo)

F2 = 10%, uma vez que se trata de solo totalmente urbanizado

E - Área de solo a considerar x I, com:

Área de solo a considerar = área do lote x 1,5

o que se justifica por ter resultado de operação de loteamento, no qual a área do somatório dos lotes privados ocupa cerca de 2/3 da área loteada, com a restante cedida para espaço público

I = 0,44 (igual ao do demais solo)

C = 994 €/m²ac (igual ao do demais solo)



Considerou-se ainda uma margem de valorização de 20% originada pela operação de lotear/urbanizar
Resulta então como valor do lote (L):

$$L = 1,2 \times [(9\% + 10\%) \times (412 \times 1,5 \times 0,44) \times 994] = \mathbf{61.626 \text{ €}}$$

Figura 4. Avaliação do solo



ZONAMENTO PEREQUATIVO	Área (m²)	Índice (m²ac/m²)	Área de Construção (m²ac)
Área com aptidão edificatória	7.769	0,44	3.418
Solo rústico com relevância para valorização do Solo Urbano	16.462	0,2*	3.292

* Edificabilidade de 0,1 m²ac/m², sendo o valor duplicado caso o proprietário decida participar na UE (Artigo 72.º, nº 4, al. a) e b))

- Cadastro

Subdivisão para avaliação
- Rede de abastecimento de água

Rede de águas pluviais
- Rede elétrica BT

Nº	Grau de infraestruturação									F2
	acesso rodoviário pav. (1,5)	passeios (0,5)	rede água (1)	rede de saneamento (1,5)	baixa tensão (1)	rede de águas pluviais (0,5)	ligação a estação depuradora (2)	rede de gás (1)	rede telefónica (1)	
29a	*	X	X		X	X				3,0%
29b		X			X	X				2,0%
29d	*		X							1,0%
30	X	X	X	X	X	X	X	X	X	10,0%

* não foi considerado o acesso rodoviário pavimentado, uma vez que esta via não permite o acesso rodoviário à urbanização que irá ocorrer no terreno.

- O valor das parcelas totaliza então 725.942 €, sendo:
- valor das parcelas 29A e 29B = 664.316 €, o que corresponde a 91,5%.
 - valor da parcela 30 = 61.626 €, o que corresponde a 8,5%.



3C. Encargos urbanísticos e compensações

Os encargos urbanísticos incluem:

- Obras de urbanização
- Taxas urbanísticas
- Cedência para infraestrutura geral

Obras de urbanização

Todas as obras de urbanização da operação urbanística que irá concretizar a unidade de execução.

Taxas urbanísticas

A operação está isenta de taxas urbanísticas [Artigo 75.º, n.º3, a)]

Cedência para infraestrutura geral:

- Cedência devida: **13.420 m²**

- A cada operação urbanística é devida uma cedência para infraestrutura geral de 0,9 m² de área com aptidão edificatória por m²ac, ou de 2,0 m² de área sem aptidão edificatória por m²ac [Artigo 76.º, n.º4, b)].
- No caso, sendo atribuída à operação uma edificabilidade concreta de 6.710 m²ac, a cedência devida, sendo “área sem aptidão edificatória”, é de $6.710 \text{ m}^2\text{ac} \times 2,0 \text{ m}^2 / \text{m}^2\text{ac} = 13.420 \text{ m}^2$

- Cedência efetiva de “área sem aptidão edificatória” (R1, ver Figura 2): **16.462 m²**

- **Compensação da CMB aos proprietários** (Artigo 78.º, n.º 2, b)):

- Compensação = (Cedência efetiva – cedência devida) x 4%.C

$$= (16.462 \text{ m}^2 - 13.420 \text{ m}^2) \times 4\%.C *$$

* a valores atuais, estando C fixado em 994 €/m²ac, o valor da compensação seria de 120.950 €

INFORMAÇÃO
Número: 2026-23460 Data: 06/08/2026

