

3. PROPOSTA DE DESAFETAÇÃO DE BEM DO DOMÍNIO PÚBLICO - UNIÃO DE FREGUESIAS DE ESTE (S. PEDRO E S. MAMEDE):

Submete-se nos termos do disposto no artº. 25º, alínea q), da Lei nº. 75/2013, de 12 de setembro, para a aprovação da Câmara Municipal com vista à sua aprovação pela Assembleia Municipal, proposta de desafetação de uma parcela de terreno com a área de **23,97 m2**, sita na Rua do Monte, União das Freguesias de Este (S. Pedro e S. Mamede), neste concelho.

Tem informação técnica favorável da Divisão de Património.

INFORMAÇÃO*7. _____**Braga. 12. out. 2020*

ASSUNTO: Processo nº 18603/2003 – E/16730 – Desafetação de parcela de terreno do domínio público municipal, com a área de 23,97 m², sita na Rua do Monte, freguesia de Este São Pedro, União de Freguesias de Este São Pedro e São Mamede, em que é requerente Manuel António Morais.

1. Por determinação do Sr. Vereador João Rodrigues é solicitado a esta Divisão que instrua a proposta a submeter ao Executivo Municipal.

2. A questão colocada no processo prende-se com a eventual desafetação da dominialidade pública duma parcela de terreno com a área de 23,97 m², com a sua consequente incorporação no domínio privado do Município para posterior alienação.

3. A pretensão teve na sua base um pedido de desafetação do requerente Manuel António Morais, que foi objeto de parecer urbanístico e funcional por parte dos serviços técnicos da Direção Municipal de Urbanismo, Ordenamento e Planeamento, referindo, em súmula, que:

"A área pretendida integrou o domínio público através do alvará de loteamento n. 19/2006. A respetiva Junta de União de Freguesias pronunciou-se favoravelmente ao pedido a 27/01/2020. A envolvente urbana da área pretendida está em espaço industrial e caracteriza-se por moradias de garagem mais dois pisos. Os 23,97 m² pretendidos representam 7,80% da área de equipamento, 307,97m², integrada em domínio público no alvará inicial. Existe um tanque degradado no espaço cedido para equipamento sem abastecimento de água.

Sobre o interesse da área para outras atividades de utilidade pública:

. Parques infantis e Espaços fitness – a configuração do terreno continua a permitir implantação, caso se torne necessário.

. Paragens de autocarros – desnecessária, dado que a envolvente já se encontra servida.

. Ecopontos – a configuração do terreno continua a permitir implantação, caso se torne necessário.

. Percursos pedonais / cicláveis – não colide com traçados conhecidos;

. Rotas Culturais / Turística – não colide nem integra nenhuma rota prevista na Planta de Ordenamento.

A Junta de Freguesia pronunciou-se no sentido favorável à pretensão.

Atendendo ao exposto, não se vê inconvenientes na alienação da área solicitada."

*A. S. L. E. S.**201012*

4. A pretensão está instruída com a avaliação efetuada pela Comissão de Avaliação, tendo os respetivos Peritos, concluído pela avaliação da respetiva parcela em quantia que ascende ao montante de € 1.293,42 (mil, duzentos e noventa e três euros e quarenta e dois cêntimos) - cf. relatório junto ao processo.

5. Assim, atendendo ao regime jurídico vertido na Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, e no Decreto-Lei nº 280/2007, de 7 de Agosto, que estabelece, nomeadamente, as disposições gerais e comuns sobre a gestão dos bens imóveis dos domínios públicos do Estado, das Regiões Autónomas e das autarquias locais, deve sublinhar-se que a desafetação do domínio público e a sua consequente incorporação no domínio privado do Município, quando for expressa, tem de ser devidamente fundamentada em motivos de interesse público.

6. Se a parcela for desafetada do domínio público municipal integrará o domínio privado, deixando deste modo de ser inalienável e imprescritível, características estas dos bens do domínio público, como resulta do cit. Decreto-Lei nº 280/2007.

7. Este procedimento obedece a determinadas regras jurídicas e a princípios gerais de direito, como o princípio da legalidade e da prossecução do interesse público previstos no Código do Procedimento Administrativo e que regem toda a atuação da Administração Pública.

8. Entre essas regras há que considerar o disposto no art.º 25º, nº 1, alínea q), da cit. Lei nº 75/2013 ao preceituar que é da competência da assembleia municipal, no âmbito das suas competências de apreciação e fiscalização, deliberar sobre a afetação ou desafetação de bens do domínio público municipal e ao estatuído no art.º 33º, al. ccc) da mesma Lei conferindo à Câmara Municipal competência material para apresentar propostas à assembleia municipal sobre matérias da competência desta.

9. Atento o que precede, somos a concluir o seguinte:

- I. A pretensão do requerente só será possível mediante prévia desafetação do terreno do domínio público, a aprovar pela Assembleia Municipal sob proposta da Câmara, nos termos do disposto na alínea ccc), nº 1 do artigo 33º, conjugado com a alínea q), nº 1 do artigo 25º da Lei nº 72/2013, de 12 de setembro;
- II. Tal desafetação, de acordo com as mesmas informações técnicas, não colide com outras áreas e interesses públicos em presença;

- III. Tudo conforme pareceres e despachos dos serviços técnicos juntos ao processo;
- IV. A avaliação da parcela ascende ao valor de € 1.293,42, como consta do relatório elaborado pelos Exmos Peritos da Comissão de Avaliação desta Câmara Municipal;
- V. A verificar-se que existe fundamento legal para uma possível desafetação da parcela em causa, tal deliberação é da competência exclusiva da Assembleia Municipal (a quem competirá apreciar da existência de interesse público nessa tomada de decisão) precedendo proposta da Câmara Municipal, após a instrução do respetivo procedimento;
- VI. Parece mais prudente e processualmente correto proceder-se à audiência prévia, isto é, ouvir-se os eventuais interessados antes de tomada a deliberação, também por questões de economia processual, pois se viesse a haver reclamações e fossem julgadas procedentes, ter-se-ia de revogar a deliberação.
- VII. Com base nesse entendimento propõe-se que, ao abrigo do princípio da participação e do princípio da prossecução do interesse público, previamente à deliberação, seja publicitado por edital, a possibilidade de, num prazo não inferior a 20 dias, a contar da data da sua publicação, poderem as entidades ou particulares que tenham interesse naquele domínio público, apresentar reclamações devidamente fundamentadas e que entenderem convenientes contra aquela desafetação. No mesmo edital deverá constar a menção de que o respetivo processo administrativo poderá ser consultado.

O Chefe de Divisão do Património,

*A Divisão de Património,
para submeter a reunião
do executivo.*

*7, _____
Braga, 29.10.2020*

Processo: **18603/2003**

Documento: **E/16730/2020**

Resposta a: **I/27845/2020**

ASSUNTO: **Avaliação de Parcela Destinada A Equipamento –Rua do Monte**

1 – INTRODUÇÃO

A presente avaliação destina-se a atribuir um valor economicamente ponderado a uma parcela destinada a equipamento do alvará de loteamento n.º 19/2006 (com 23.97 m² segundo informação da DPRRU) na UF de Este de S. Pedro e S. Mamede de Cabreiros, por solicitação do senhor Vereador.

O PDM Braga 2015 enquadra genericamente a parcela como ER5 - urbanizado - Espaço Residencial, conforme discriminado no extrato do PDM.

O valor encontrado julgamos ser o justo, de acordo com valores de mercado e para as especificidades da parcela em causa em total observância aos valores unitários correntemente aplicados por este Município para efeito de avaliação e ao PDM Braga.



Fig. 1 - Planta de localização (base Google-Maps)

2 – AVALIAÇÃO

O PDM-Braga 2015 apresenta a seguinte classificação e qualificação de solo:

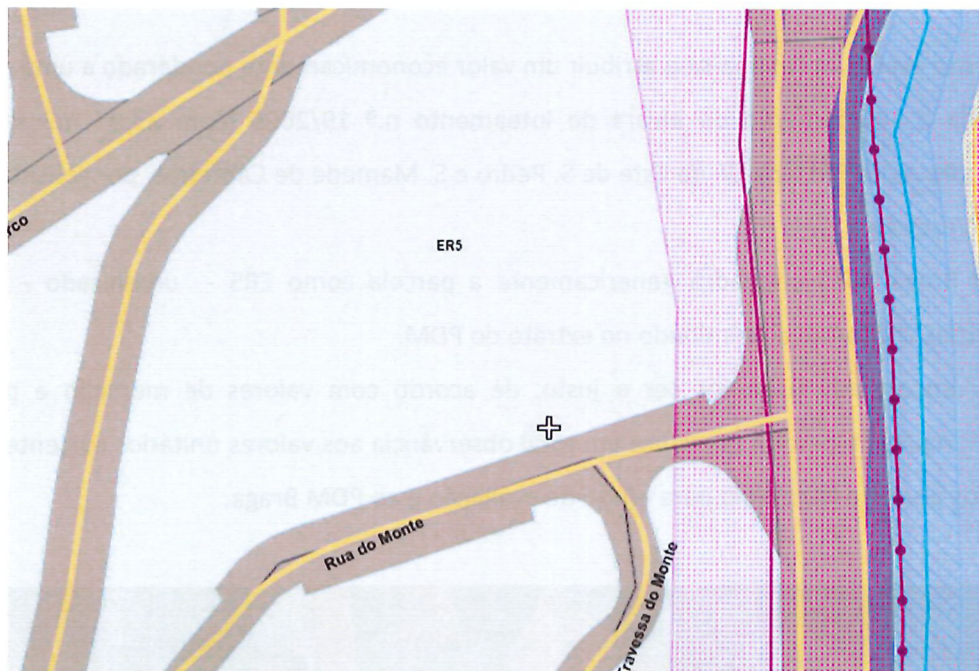


Fig. 2 - Extrato PDM- Braga 2015 identificativo das parcelas

O valor patrimonial encontrado está ajustado aos valores de mercado, e para as especificidades das parcelas em causa, em total observância à legislação específica em vigor nomeadamente a *Lei n.º 56/2008* que procede quarta alteração do *Código de Expropriações e da redação dada pelo artigo 93.º da Lei 64-A/2008*.

Avaliação de imóvel	Parcela
Dados de avaliação	PERITOS DMOP
Classificação do solo PDM-Braga 2015	ER5
Uso	Habitação
IU	0,4
At - Área do terreno (m2)	23,97

Avaliação de imóvel	Parcela
Parâmetros de avaliação	PERITOS DMOP
Cu - Custo unitário de construção (€/m²) = Cu	710,00
N.º 6 do artigo 26 (entre 0 e 15%)	10,00%

N.º 7 do artigo 26	10,00%
Alínea a) - Acesso rodoviário - 1,5%	1,50%
Alínea b) - Passeios do lado da parcela - 0,5%	0,50%
Alínea c) - Rede de abastecimento de água - 1,0%	1,00%
Alínea d) - Rede de saneamento - 1,5%	1,50%
Alínea e) - Rede eléctrica - 1,0%	1,00%
Alínea f) - Rede de drenagem - 0,5%	0,50%
Alínea g) - Estação depuradora - 2,0%	2,00%
Alínea h) - Rede de gás - 1,0%	1,00%
Alínea i) - Rede telefónica - 1,0%	1,00%
IF - Total entre (0 e 25%) = n.º6 + n.º 7 =	20,00%
R - N.º 10 do artigo 26 (máximo de 15 %)	5,00%
Vut - Valor unitário do terreno (€/m²) = Cu*IF*(1-R)*IU	53,96
Vti - VALOR TERRENO = Vut*Ai	1 293,42 €

3. – CONSIDERAÇÕES

1. A área da parcela considerada foi a fornecida pela DPRRU.
2. Pese embora a parcela em apreço esteja afecta a equipamento (segundo o AL n.º 19/2006), admitiu-se a possibilidade de procedendo a uma nova alteração ao alvará de loteamento conferir-se à parcela capacidade construtiva.
3. Assumiu-se assim que a parcela poderá ter capacidade construtiva, ou seja, considerou-se que a parcela em apreço possui a capacidade revista no RPDM para este tipo de solo. Caso a DGUEP entenda que não se verifique esta condição, o processo deverá ser remetido para esta comissão recalcular o valor agora previsto para a parcela.
4. Para cálculo do índice de construção (IU) foi admitida a capacidade máxima acima da cota de soleira prevista no artigo 66.º do RPDM para este tipo de solo, sendo que este valor não poderá ser compreendido como vinculativo, pelo que qualquer operação urbanística carecerá sempre de análise e aprovação da DMUOP.
5. Considerou-se um valor unitário de construção de acordo com valor estimado de construção em habitação a custo controlado (Cu) que se cifra em 710€ para o ano de 2019, conforme Portaria n.º 65/2019 de 19 de fevereiro



BRAGA
Município

DMOSM – DMOP – Comissão de Avaliação

4. – CONCLUSÃO

Assim julgamos ser este o valor ponderado que mais se adequa à avaliação em causa:

- 1 293,42 € (Mil duzentos e noventa e três Euros e quarenta e dois Cêntimos).

Braga, 7 de agosto de 2020

A Comissão de Avaliação