

## **28. DESAFETAÇÃO DO DOMÍNIO PÚBLICO – RETIFICAÇÃO:**

Do Sr. Vereador João Rodrigues, submetendo à apreciação do Executivo Municipal, com vista à posterior aprovação pela Assembleia Municipal, a retificação da deliberação da Câmara Municipal de 19/10/2020 e da Assembleia Municipal de 30/10/2020, relativa a uma desafetação de bem do domínio público na Rua do Monte, União de Freguesias de Este (São Pedro e São Mamede), nos seguintes termos:

- Proposta de desafetação de uma parcela de terreno integrada no domínio público para equipamento, com a área de 34.97m<sup>2</sup>, sita na Rua do Monte, União de Freguesias de Este (São Pedro e São Mamede).

Esta retificação torna-se necessária porque se vai desafetar a área total de 34.97m<sup>2</sup> e não apenas 23.97m<sup>2</sup>, como constava das propostas anteriores.

O requerente vai ceder ao domínio público 11m<sup>2</sup>, e por força disso, o domínio público afeto ao loteamento apenas vai ser reduzido em 23.97m<sup>2</sup>, resultantes da desafetação de 34.97, por um lado, e da afetação de 11m<sup>2</sup>.

As parcelas de terreno a desafetar e a integrar no domínio público, foram objeto de avaliação.

Tem informação circunstanciada da Divisão de Património.

## INFORMAÇÃO

Tendo-se detetado uma imprecisão na proposta apresentada a deliberação da Câmara Municipal de 19 de outubro de 2020 e da Assembleia Municipal de 30 do mesmo mês e ano, relativa a uma desafetação de bem do domínio público na Rua do Monte, União de Freguesias de Este (São Pedro e São Mamede), propõe-se a sua retificação nos seguintes termos:

Proposta de desafetação de uma parcela de terreno integrada no domínio público para equipamento, com a área de 34.97m<sup>2</sup>, sita na Rua do Monte, União de Freguesias de Este (São Pedro e São Mamede).

Esta retificação torna-se necessária porque se vai desafetar a área total de 34.97m<sup>2</sup> e não apenas 23.97m<sup>2</sup>, como constava das propostas anteriores.

O que acontece é que o requerente vai ceder ao domínio público 11 m<sup>2</sup> e, por força disso, o domínio público afeto ao loteamento apenas vai ser reduzido em 23.97m<sup>2</sup>, resultantes da desafetação de 34.97, por um lado e da afetação de 11m<sup>2</sup>.

As parcelas de terreno a desafetar e a integrar no domínio público foram objeto de avaliação.

Braga, 09 de fevereiro de 2021

O Chefe de Divisão,

Processo: **18603/2003**

Resposta a: **I/62709/2020**

ASSUNTO: **Avaliação de 2 parcelas – Rua do Monte**

## 1 – INTRODUÇÃO

A presente avaliação destina-se a atribuir um valor economicamente ponderado a duas parcelas do alvará de loteamento n.º 19/2006 (com 34,97 m<sup>2</sup> e 11m<sup>2</sup> segundo informação da DP) na UF de Este de S. Pedro e S. Mamede de Cabreiros, por solicitação do senhor Vereador. Também de acordo com a DP o Lote 7 propõe-se ceder para domínio público 11 m<sup>2</sup> de área integrada no lote e adquirir 34,97 m<sup>2</sup> de área integrada no domínio público.

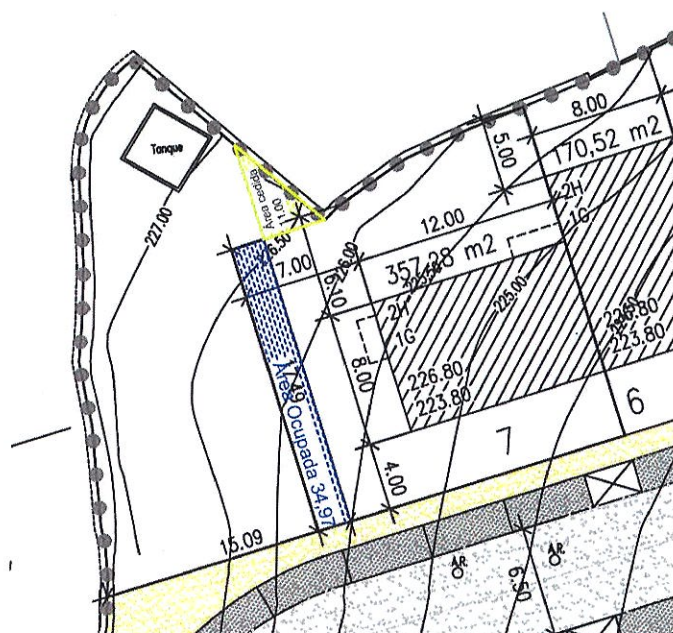


Fig. 1 - Planta DP - I/62709/2020

O PDM Braga 2015 enquadra genericamente as parcelas 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. 2 - Planta de localização (base Google-Maps)

## 2 – AVALIAÇÃO

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*.

### 2.1. – AVALIAÇÃO PARCELA 1 – (11 m2)

Avaliação de imóvel	Parcela 1
<b>Dados de avaliação</b>	<b>PERITOS DMOP</b>
Classificação do solo PDM-Braga 2015	ER5
Uso	Habitação
IU	0,4
At - Área do terreno (m2)	11,00

Avaliação de imóvel	Parcela 1
<b>Parâmetros de avaliação</b>	<b>PERITOS DMOP</b>
Cu - Custo unitário de construção (€/m²)	710,00
N.º 6 do artigo 26 (entre 0 e 15%)	7,50%
N.º 7 do artigo 26	9,50%

Alínea a) - Acesso rodoviário - 1,5%	1,50%
Alínea b) - Passeios do lado da parcela - 0,5%	0,00%
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%
<b>IF - Total entre (0 e 25%) = n.º 6 + n.º 7 =</b>	<b>17,00%</b>
R - N.º 10 do artigo 26 (máximo de 15 %)	5,00%
Vut - Valor unitário do terreno (€/m²) = Cu*IF*(1-R)*IU	45,87
<b>Vti - VALOR TERRENO = Vut*Ai</b>	<b>504,53 €</b>

## 2.2. – AVALIAÇÃO PARCELA 2 (34.97 m2)

Avaliação de imóvel	Parcela 2
<b>Dados de avaliação</b>	<b>PERITOS DMOP</b>
Classificação do solo PDM-Braga 2015	ER5
Uso	Habitação
IU	0,4
At - Área do terreno (m2)	34,97

Avaliação de imóvel	Parcela 2
<b>Parâmetros de avaliação</b>	<b>PERITOS DMOP</b>
Cu - Custo unitário de construção (€/m²)	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%
<b>IF - Total entre (0 e 25%) = n.º 6 + n.º 7 =</b>	<b>20,00%</b>
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
<b>Vti - VALOR TERRENO = Vut*Ai</b>	<b>1 886,98 €</b>



### 3. – CONSIDERAÇÕES

1. As áreas das parcelas consideradas foram as fornecidas pela informação I/62709/2020 da DP.
2. Pese embora uma das parcelas 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

### 4. – CONCLUSÃO

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

**Parcela 1 - 504,53 € (quinhentos e quatro Euros e cinquenta e três Cêntimos).**

**Parcela 2 - 1 886,98 € (Mil oitocentos e oitenta e seis Euros e noventa e oito Cêntimos).**

Braga, 8 de fevereiro de 2021

A Comissão de Avaliação