

Património

5. Doação ao Centro Cultural e Social de São Pedro de Lomar de parcela de terreno, situada no Lugar das Regadinhas, freguesia de Lomar (I/45584/2021 – I/27239/2023).

Submete-se, à consideração do Executivo Municipal, proposta relativa à doação ao Centro Cultural e Social de São Pedro de Lomar de uma parcela de terreno, situada no Lugar das Regadinhas, freguesia de Lomar, com a área de 873 m², para a construção de um centro de dia.

Mais se propõe que, na escritura de doação, se estipule uma cláusula de reversão no caso de o bem doado ser utilizado para outro fim e/ou no caso de não ser efetivamente utilizado, isto é, se não se executar a construção no prazo máximo de 3 anos.

Assunto: Doação ao Centro Cultural e Social de São Pedro de Lomar de uma parcela de terreno, situada no lugar das Regadinhas, freguesia de Lomar

PROPOSTA: Tendo em conta o solicitado pelo Centro Cultural e Social de São Pedro de Lomar e as informações prestadas pela Junta de Freguesia e pela Divisão de Coesão Social e Solidariedade, a pretensão em causa visa a criação de respostas sociais para idosos, o que tem enquadramento no Plano de Desenvolvimento Social de Braga e foi candidatado ao PRR.

O que a IPSS pretende é que o município faça a doação de uma parcela de terreno com a área de 873m² para a construção de um centro de dia.

O terreno em causa foi avaliado pela Comissão de Avaliação no valor de 33. 917,10 €.

Nos termos do disposto no artigo 33.º, n.º 1, alínea g), da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, "Compete à câmara municipal adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor até 1000 vezes a RMMG".

Assim, **Propõe-se que a Câmara Municipal aprove a Doação** ao Centro Cultural e Social de São Pedro de Lomar de uma parcela de terreno, situada no lugar das Regadinhas, freguesia de Lomar, com a área de 873m², para a construção de um centro de dia.

Mais se propõe que, na escritura de doação, se estipule uma cláusula de reversão no caso de o bem doado ser utilizado para outro fim e/ou no caso de não ser efetivamente utilizado, isto é, se não se executar a construção no prazo máximo de 3 anos.

Resposta a: I/45584/2021

ASSUNTO: Avaliação de 1 parcelas – Lugar das Regadinhas - Lomar

1 – INTRODUÇÃO

A presente avaliação destina-se a atribuir um valor economicamente ponderado a uma parcela do alvará de loteamento n.º 9/85 (com 873 m2 segundo informação fornecida pela DP) na UF de Lomar e Arcos por solicitação da Divisão de Património.

O PDM Braga 2015 enquadra genericamente a parcela como UI1 - Equipamento, 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 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*.



BRAGA
Município

DMOSM – DMOP – Comissão de Avaliação

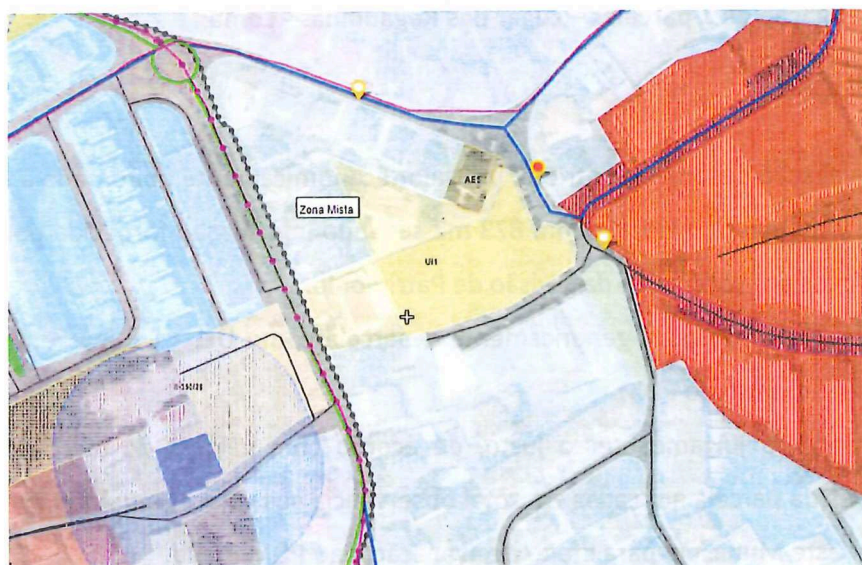


Fig. 2 – Extracto PDM

Avaliação de imóvel	Parcela
Dados de avaliação	PERITOS DMOSM
Classificação do solo PDM-Braga 2015	UI1
IU	0,32
At - Área do terreno (m2)	873,00

Avaliação de imóvel	Parcela
Parâmetros de avaliação	PERITOS DMOSM
Cu - Custo unitário de construção (€/m ²)	639,00
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.º 6 + n.º 7 =	20,00%
R - N.º 10 do artigo 26 (máximo de 15 %)	5,00%



Vut - Valor unitário do terreno (€/m²) = $Cu * IF * (1-R) * IU$	38,85
Vti - VALOR TERRENO = $Vut * Ai$	33 917,10 €

3. – CONSIDERAÇÕES

1. A área da parcela considerada foi a fornecida pela informação da DP.
2. Tratando-se de área afecta a UI1, para cálculo do índice de construção (IU) foi admitida a capacidade prevista na alteração do alvará de loteamento (0,32), sendo que este valor não poderá ser compreendido como vinculativo, pelo que qualquer operação urbanística carecerá sempre de análise e aprovação da DMUOP.
3. Considerou-se um valor unitário de construção de espaços de uso de serviço (Cus), com as características e uso específicas, 10% inferior ao valor estimado de construção em habitação a custo controlado (Cu) para o ano de 2019.

4. – CONCLUSÃO

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

- 33 917,10 € (Trinta e três Mil novecentos e dezassete Euros e dez Cêntimos).

Braga, 19 de julho de 2021

A Comissão de Avaliação