

Património

5. Desafetação de duas parcelas de terreno do domínio público municipal, que faz parte do limite do passeio localizado na Travessa do Bonfim da União das freguesias de Braga (São José de S. Lázaro e São João do Souto).

Submete-se, à apreciação do Executivo Municipal, para posterior deliberação da Assembleia Municipal, proposta de desafetação do domínio público municipal de duas parcelas, com a área de 95 m² cada, cedidas para espaço verde no âmbito da operação de loteamento n.º 11/2007, com a sua consequente incorporação no domínio privado do Município, para posterior alienação aos requerentes para integrar nos lotes 35 (Ricardo Jorge Magalhães Fonseca Leiras) e 18 (Luis Miguel Reis Henriques Lopes), de que são proprietários, para aumento do logradouro dos mencionados lotes, nos termos do disposto na alínea q) do n.º 1 do artigo 25.º e alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei nº 75/2013, na sua redação atual, tudo de acordo com os documentos constantes do processo. (Tem proposta que aponta no sentido de que a prossecução é de interesse público).

Assunto: E/56130/2020 e E/20334/2021 – Desafetação de duas parcelas de terreno do domínio público municipal, com as áreas de 95 m2 cada uma

PROPOSTA: Propõe-se que a Câmara Municipal aprove e submeta à consideração da Assembleia Municipal a desafetação do domínio público municipal de duas parcelas, com as áreas de 95 m2 cada uma.

Mais se Propõe que, após aprovada a desafetação, se aprove a alienação das mencionadas parcelas aos requerentes, Ricardo Jorge Magalhães Fonseca Leiras e Luis Miguel Reis Henriques Lopes, para aumento dos logradouros dos respetivos lotes.

1. As questões colocadas no processo prendem-se com a desafetação da dominialidade pública de duas parcelas de terreno com as áreas de 95 m² cada uma, cedidas para espaço verde no âmbito da operação de loteamento n.º 11/2007, com a sua consequente incorporação no domínio privado do Município, para posterior alienação aos requerentes para integrar nos lotes 35 (**Ricardo Jorge Magalhães Fonseca Leiras**) e 18 (**Luis Miguel Reis Henriques Lopes**), de que são proprietários, para aumento do logradouro dos mencionados lotes.

2. Existem pareceres favoráveis por parte da Divisão de Planeamento, da Divisão de Gestão Urbanística e da Junta de Freguesia.

3. Foi efetuada a devida avaliação das parcelas de terreno, que concluiu que o valor ponderado que se adequa a cada parcela é de **1 838,59 €** (mil, oitocentos e trinta e oito euros e cinquenta e nove cêntimos).

4. Atendendo ao regime jurídico vertido na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e no Decreto-Lei n.º 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.

5. 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 citado Decreto-Lei nº 280/2007.

6. 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.

7. 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.

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

- Considerando que, das informações técnicas dos serviços municipais constantes do processo, se conclui que a desafetação não colide com outras áreas e interesses públicos;
- Considerando que se tem constatado que, a política de ordenamento de território instituída, levou à proliferação de pequenas áreas de terreno cedidas ao domínio público no âmbito de operações de loteamento, o que constitui um problema para uma eficiente e eficaz gestão dos espaços do concelho, tornando-se espaços sem qualquer utilização atual de interesse público e, portanto, sem qualquer valia para o Município;
- Considerando que o princípio de boa gestão do domínio público implica, em alguns casos, desafetar essas pequenas áreas que não servem efetivamente nenhum interesse

público e são utilizadas frequentemente para depósitos de lixo, constituindo uma despesa desnecessária para o erário público em função da necessidade da sua manutenção e limpeza;

- Considerando que a ponderação dos interesses em causa aponta no sentido de que a prossecução do interesse público se alcança, neste caso concreto, pela desafetação das áreas de terreno aqui em causa, para integração em propriedade privada, desonerando assim o município da obrigatoriedade da sua limpeza e conservação.

Propõe-se que a Câmara Municipal aprove e submeta à consideração da Assembleia Municipal a desafetação do domínio público municipal de duas parcelas, com a área de 95 m2 cada uma.

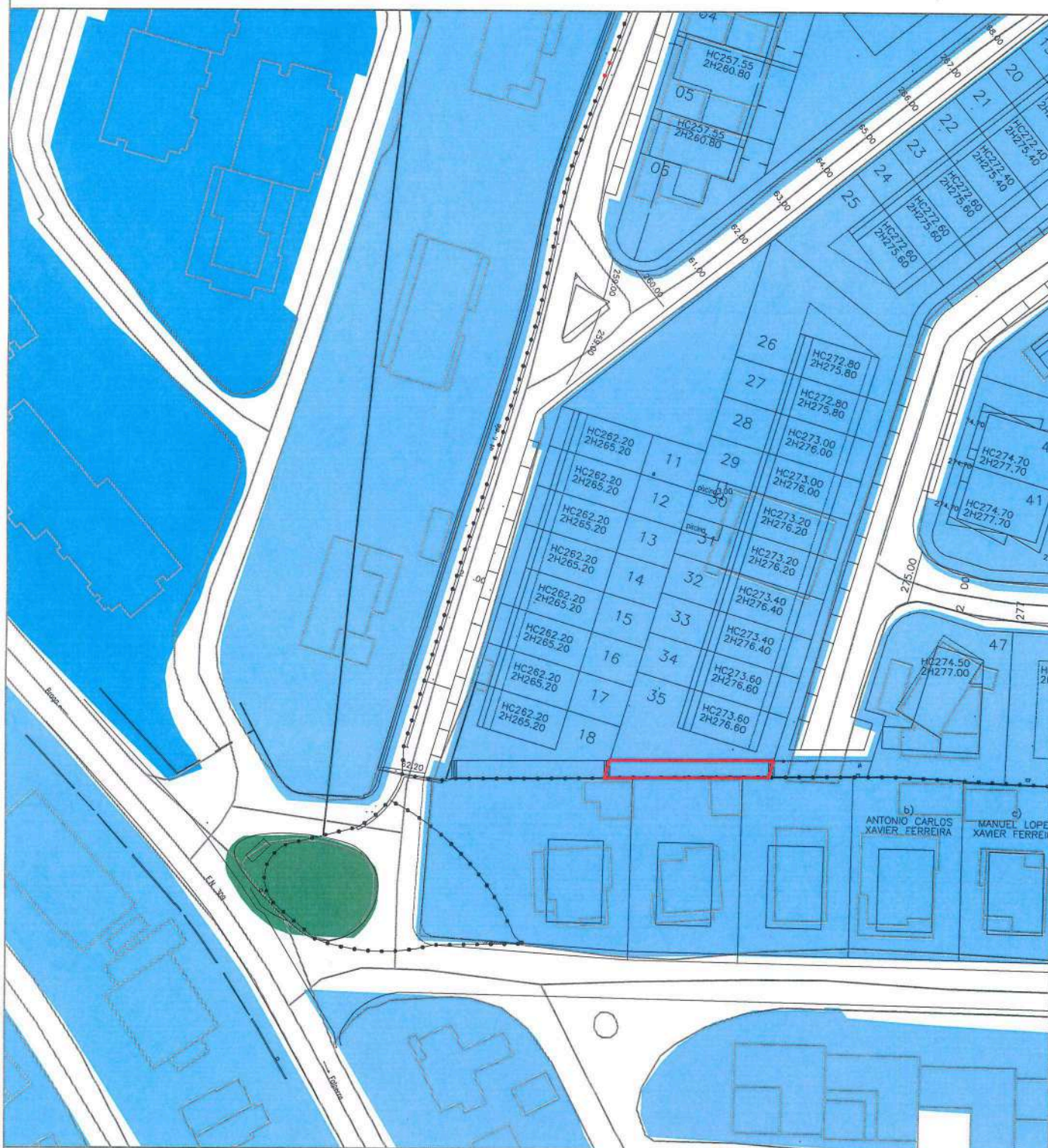
Mais se **Propõe** que, após aprovada a desafetação, se aprove a alienação das mencionadas parcelas aos requerentes, Ricardo Jorge Magalhães Fonseca Leiras e Luis Miguel Reis Henriques Lopes, para aumento dos logradouros dos respetivos lotes.

O Diretor de Departamento de Controlo Financeiro,

Anexos:

1. Parecer da Divisão de Planeamento;
2. Parecer da Divisão de Gestão Urbanística;
3. Parecer da Junta de Freguesia;
4. Relatório de avaliação

Extrato da Planta de Ordenamento - Classificação do Solo



Limite da Parcela - 95m²

ER5_Urbanizado_Espaco_Residencial - 95m²

Escala 1:1.000



CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA
Data de Edição: 08/2013
Data de Homologação: 28/08/2013 (Nº173)

Sistema Referência: EPSG:3763
(ETRS89-PTTM06)
Cobertura Aerofotográfica: 2012

RESPONSÁVEL PELA PLANTA
Identificação: Gabinete SIG Braga
Email: sigbraga@cm-braga.pt
Editor: Gabinete SIG Braga

Requerente: Ricardo Jorge Magalhães Fonseca Leiras

Local da Pretensão: Lugar da Boavista - Fraião

Assunto/Requerimento: Sobreposição do levantamento topográfico sobre o PDM

Escala: 1/1 000

Data: 06/12/2021

Req: E/56130/2020



Despacho

O Diretor Municipal de Gestão do Território

Por subdelegação de competências do Sr. Vereador da Câmara, Doutor João Rodrigues

Data: __/__/__

Proposta de Despacho

A Chefe de Divisão de Avaliação Técnica

Por subdelegação de competências do Sr. Diretor Municipal de Gestão do Território

Data: __/__/__

Processo: 9072 / 2000

Relacionado c/ registo nº E/56130/2020 de 09/12/2020

Requerente:

Local da Obra: Lugar de Boavista e Espírito Santo, freguesia de Fraião
integrada na União de freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações

Assunto: REANÁLISE DO PEDIDO PARA AQUISIÇÃO DE PARCELA DE TERRENO EM ALVARÁ DE LOTEAMENTO
Alvará de loteamento nº11/2007 – ÂNGULOS DA CIDADE, LDA.

Técnico Responsável:

Informação: I/13201/DAT/2023

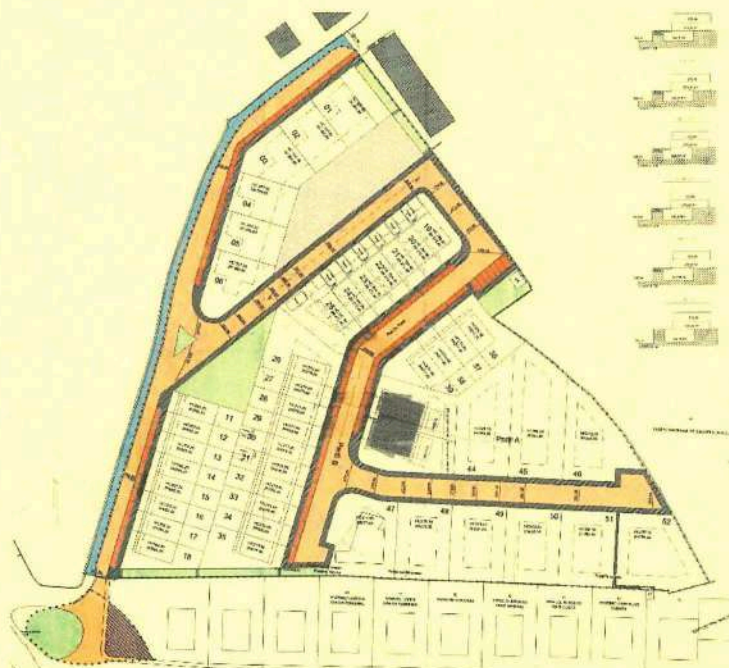
Data: 15/02/2023

Análise

O pedido em análise já havia recebido a *informação 28673 de 21/12/2021*, a qual mereceu o despacho datado de 23/12/2021 proferido pelo Sr. Diretor da DMOUP.

A pretensão apresentada pelo requerente é legítima, uma vez que tem titularidade de direito, ou seja, como proprietário do lote 35, o qual apresenta confrontação com a área que se encontra cedida para espaço verde no *Alvará de Loteamento nº11/2007*.

A quando da proposta de aprovação da operação urbanística de loteamento, crê-se que as cedências para espaços verdes públicos terão tido em consideração os princípios previstos nas *alíneas a), b), c) e d) do Artigo 104º do PDM em vigor*, designadamente, apresentam uma localização estratégica relativamente ao solo urbano envolvente, apresentam uma adequada configuração que garante o cumprimento da sua função principal que permite o equilíbrio do sistema urbano e adequada utilização por parte da população e encontram-se constituídas de forma integrada.



IMG – Extrato da Planta Síntese – Alteração nº4 ao Alvará de loteamento nº11/2007 em vigor.

O loteamento em análise, não têm a receção provisória das obras de urbanização, contudo foi já realizada a vistoria às obras de urbanização para efeitos de receção provisória, e que pelos motivos invocados no respetivo auto de vistoria, nomeadamente a alínea b) INFRAESTRUTURAS DE ARRANJOS DE ESPAÇOS VERDES E REDE DE REGA, não foi possível efetuar a receção provisória das obras de urbanização.

Atualmente observa-se que no local continua a ***não haver qualquer inércia do Promotor do loteamento em concluir as obras de urbanização, nomeadamente as INFRAESTRUTURAS DE ARRANJOS DE ESPAÇOS VERDES E REDE DE REGA, pelo que é notável o desprezo do Promotor quanto à obrigação da execução das mesmas.***

Em deslocação ao local, é possível observar que a faixa de terreno de área verde vence um desnível de pendente muito acentuada e se encontra contida por muros de altura significativa.

Acresce o facto, que os lotes na vizinhança já se encontram licenciados para a construção dos edifícios, e os mesmos aparentam estar na sua fase de final de execução das obras de edificação.

O abandono a que se encontra as áreas destinadas a espaços verdes ***contribuem para a degradação da qualidade urbana que será desejável para o local, potenciando a possibilidade de rápida formação de vegetação selvagem, formação de condições com insalubridade, bem como de insegurança***, invertendo-se assim a sua função principal que permitiria o equilíbrio do sistema urbano e adequada utilização por parte da população.

Face ao exposto, sendo a pretensão legítima do proprietário que confina com a faixa de espaço verde, ***somos de opinião que do ponto de vista urbanístico a melhor solução nestes casos será a desafetação do domínio público da área de terreno identificada pelo proprietário, com a finalidade de o mesmo vir poder adquirir ao município e no final do procedimento possa integrar na área do logradouro do lote, ficando o interessado consciente que nessa área não poderá solicitar qualquer intenção de edificabilidade, sendo o terreno destinado apenas ao aumento do logradouro do lote.***

O Técnico,

Lote 35

2ª Via E/6718/1021

De:
Enviado: 11 de fevereiro de 2021 08:22
Para:
Assunto: Alienação espaço público (56130/2020) (Alvará de Loteamento 11/2007)

Exmº Senhor Presidente da Câmara

Dr. Ricardo Rio

Relativamente ao assunto acima identificado, da minha parte não há qualquer oposição, na medida em que o espaço em concreto, não tem qualquer interesse para a Freguesia, dada a sua situação e a sua dimensão.

Assim, nada a opor quanto a esta alienação.

Com os melhores cumprimentos

Goreti Machado, Dr.ª

Presidente da Junta



Freguesia de Nogueira, Fraião e Lamações

Telefone:

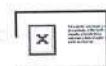
Telemóvel:

SEDE: Rua do Agreio, 17 | Nogueira | 4715-156 Braga

E-mail:

Site: <http://nogueira-fraiao-lamacaes.pt/>

Facebook: <https://www.facebook.com/nogueirafraiaolamacaes>



Sem vírus. www.avast.com

Nº Informação: 1065

Data: 11/01/2021

Assunto: Alienação espaço público (56130/2020)

Identificação da Pretensão

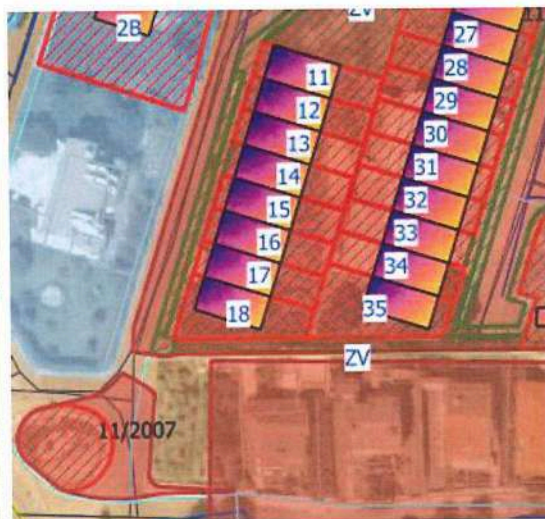
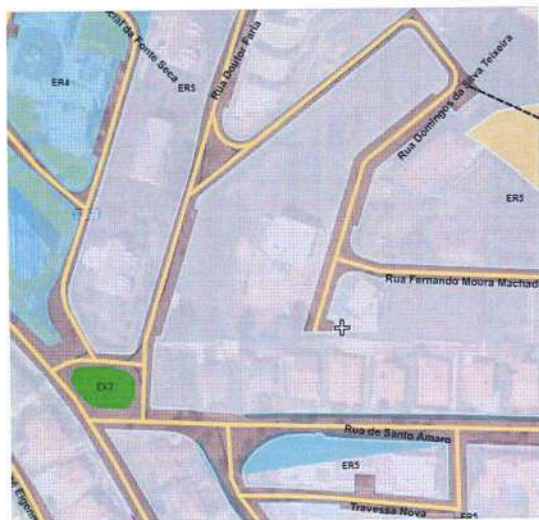
1. Pretende-se a alienação de área integrada em domínio público, classificado em Espaço Residencial - ER5, fazendo parte do alvará de loteamento n.º 11/2007 que não tem **Receção Provisória**. A área a alienar localiza-se na União de Freguesias Nogueira, Fraião e Lamações em espaço cedido para Espaço Verde de Utilização Coletiva.

2. A alienação solicitada de 87,60m², em nome de _____ com residência Rua da Gandra 9, 4715-031 Braga, visa a integração em propriedade privada em função do pedido que origina a alteração ao alvará de loteamento 11/2007 emitida em 07/03/2007, promovido por Ângulos da Cidade.

Análise técnica

3. A envolvente urbana da área pretendida está em espaço de residencial e caracteriza-se por moradias unifamiliares, de dois pisos acima da cota de soleira.

4. A área solicitada a alienar representa 6,223% da área total cedida para Espaços Verde e Arborizados (87,60/1407,8).





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

Parques Infantis ¹	Desnecessário, dada a geometria da parcela.
Espaços Fitness ¹	Desnecessário, dada a geometria da parcela.
Paragens de autocarros	Desnecessário, dada a geometria da parcela.
Ecopontos	Desnecessário, dada a geometria da parcela.
Percursos pedonais / cicláveis ²	Trata-se de parcela em espaço verde e arborizado.
Rotas culturais / turísticas ³	Não colide nem se encontra nas imediações destas rotas.

¹ Dados do relatório “Análise da taxa de cobertura do concelho relativamente a Parque Infantis e Fitness”, DPRRU 2017

² Planta de Ordenamento PDM15 – Mobilidade – Rede Ciclável

³ Planta de Ordenamento do PDM15 – Sistema Patrimonial; Percursos de Santiago Conhecidos (Serviço de Arqueologia)

Proposta de decisão

6. Não se encontra inconveniente na alienação.
De consultar a UF.

Processo : Avaliação de 2 parcelas de Terreno com 95 m2 cada, situadas entre a Rua Dr. Faria e a Rua Domingos das Silva Teixeira

ENTIDADE EXPROPRIANTE: Município de Braga

EXPROPRIADO: NÃO IDENTIFICADO



Cliente: CMB – Câmara Municipal de Braga
Tipo de Imóvel: 2 Parcelas de terreno com
Localização: Rua Dr. Faria, freguesia de Fraião
Processo: .
Data: Maio de 2023

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária	3
2. Objecto de Avaliação – Identificação	4
3. Identificação dos Imóveis	4
4. Conforme Elementos de Registo e Cadastrais	4
5. Características	5
5.1. Dos Imóveis	5
6. Estimativa da Justa Indemnização	7
6.1. Critério de avaliação - terreno	7
6.1.1. Terreno	7
7. Avaliação da Parcela	8
7.1. Estimativa da Justa Indemnização da Parcela	12
7.2. Conclusão Justa Indemnização das Parcelas	12
8. Declaração do Perito Avaliador	13
9. Plantas	14
10. Fotos	16

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:

VER-O-VERSO
Rua Andrade Corvo, 50 6º Esqº
1050-009 LISBOA

IMÓVEL:

2 Parcelas de terreno com 95 m² cada. situadas entre a Rua Dr. Faria e a Rua Domingos das Silva Teixeira, freguesia de Fraião, concelho de Braga.

CLIENTE:

CMB – Câmara Municipal de Braga

ÂMBITO:

A presente avaliação, seu relatório e demais peças escritas e desenhadas que a compõem, apenas podem ser utilizadas pelo seu destinatário e com o fim sobre o qual está baseada a sua elaboração. Não serão aceites quaisquer responsabilidades, quando fora do seu objectivo, todo ou parte deste relatório, for utilizado por terceiros.

Data da presente avaliação:

05 de Maio de 2023.

Data da última avaliação:

não consta

Valor Global da Justa Indemnização:

3 677,18 €

O Avaliador Responsável

(registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415)

(Perito da Lista Permanente do Tribunal da Relação de Lisboa)

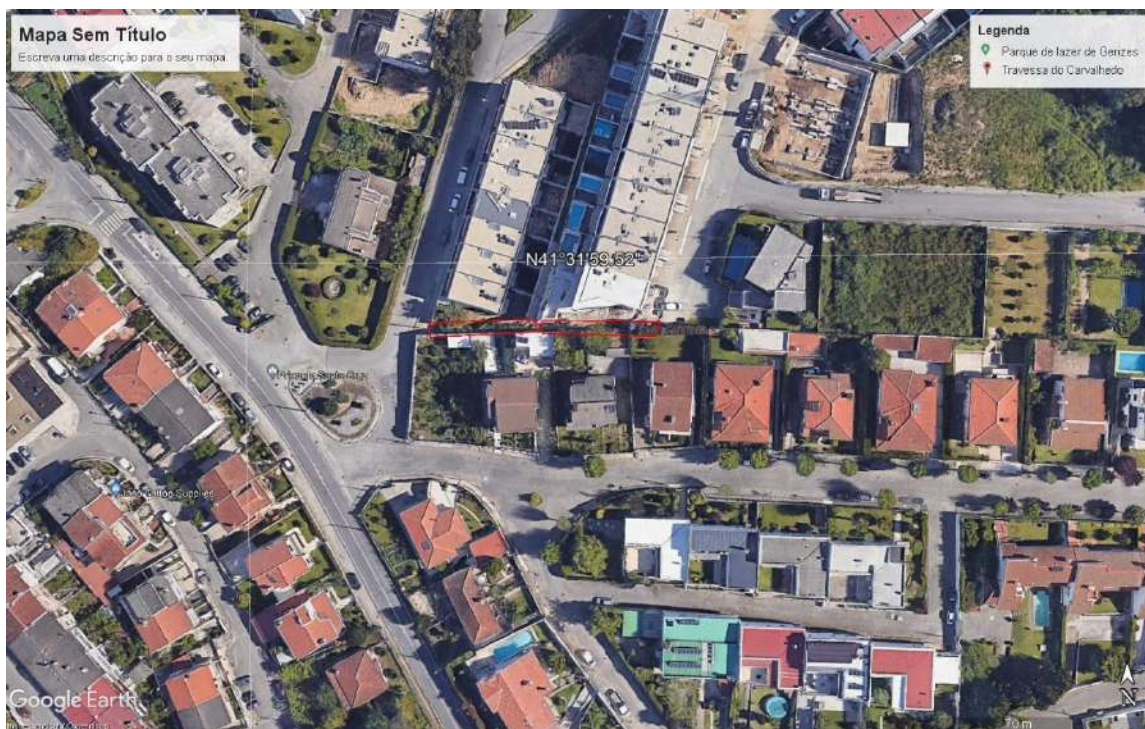
2. Objecto de Avaliação – Identificação

Pretende-se com a presente avaliação determinar o valor da Justa Indemnização de 2 Parcelas de terreno com 95 m² cada, destinadas a efectuar a ligação pedonal entre a Rua Dr. Faria e a Rua Domingos das Silva Teixeira, freguesia de Fraião, concelho de Braga., sendo o valor de aquisição de ????? euros/m², conforme consta do parágrafo 7.1.

A declaração de utilidade pública (DUP) ainda não foi emitida.

3. Identificação dos Imóveis

As parcelas a expropriar situam-se entre a Rua Dr. Faria e a Rua Domingos das Silva Teixeira, freguesia de Fraião, concelho de Braga.



Planta de localização sem escala.
41°31'58.86"N 8°24'04.46"O

4. Conforme Elementos de Registo e Cadastrais

Não foram fornecidos elementos.

5. Características

5.1. Dos Imóveis

A parcelas objecto de avaliação são compostas por terreno que resulta de parte sobrança de um loteamento destinado a moradias em banda.

Ambas as parcelas apresentam uma configuração rectangular com uma reduzida largura, de apenas 3,2 metros de média.

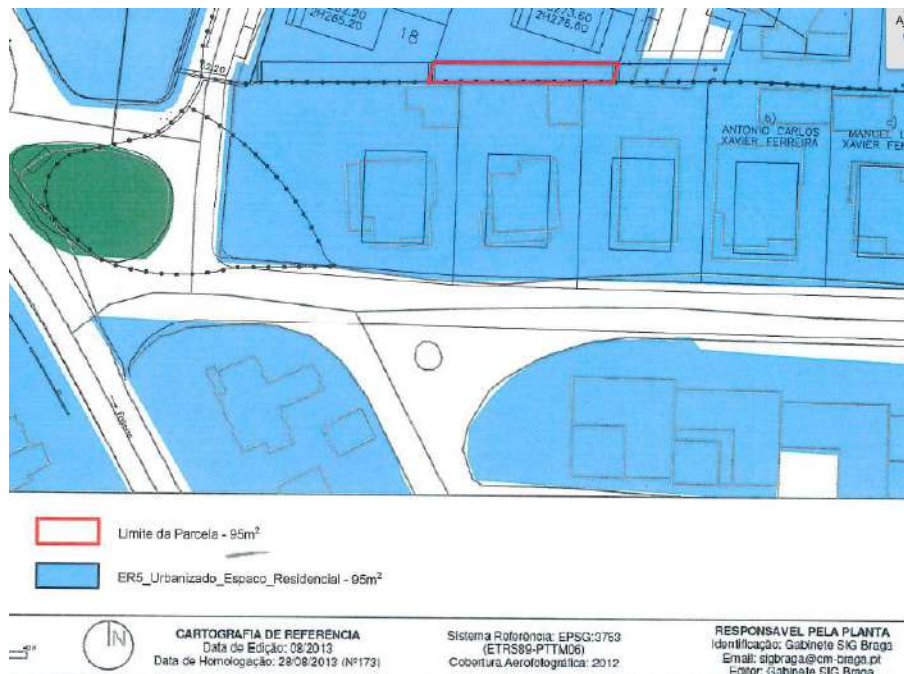
De acordo com o PDM actual, a parcela está classificada como ER5 - Espaços Urbanizado – Espaços Residenciais. De acordo com o artº 66 do Regulamento PDM de Braga, “Correspondem a áreas existentes ou propostas predominantemente residenciais, com as seguintes características:

- i. O uso dominante é o habitacional;
- ii. A tipologia dominante é a habitação unifamiliar (em banda, geminada, ou isolada) admitindo-se outras em situações de colmatação ou continuidade urbana desde que estejam enquadradas urbanisticamente com a envolvente imediata;
- iii. Consideram-se como usos complementares ao residencial, nesta subcategoria de espaço: as atividades económicas (comércio, serviços), turismo e equipamentos;
- iv. Admitem-se, ainda, como uso complementar os (estabelecimentos industriais previstos no Anexo V deste regulamento desde que verifique a inexistência de impacte relevante no equilíbrio urbano e ambiental) e não sejam suscetíveis de gerar condições de incompatibilidade de acordo com o Artigo 11º e desde que estejam enquadradas urbanisticamente com a envolvente imediata (quarteirão).

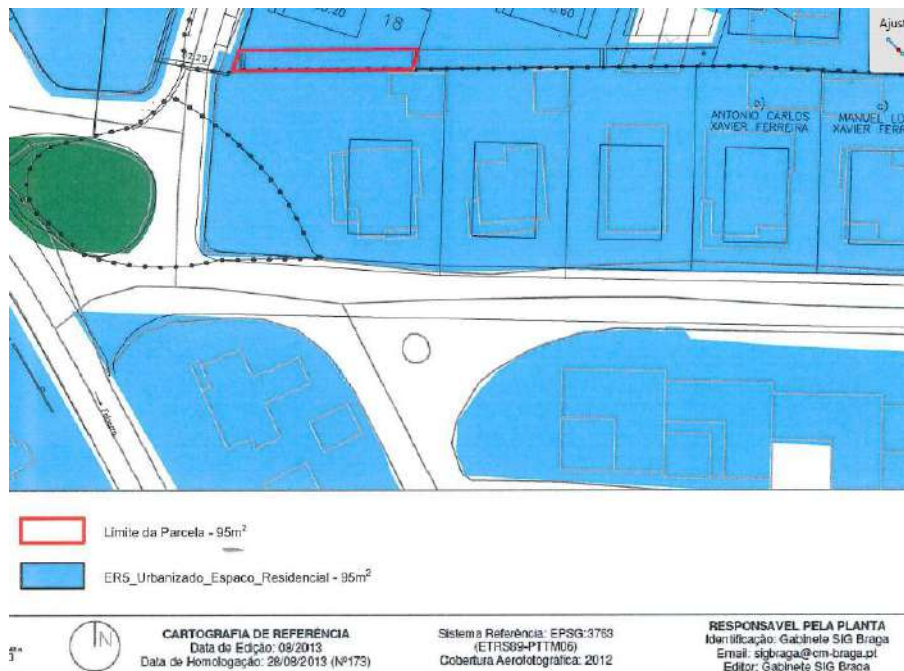
b. Aplica-se a esta subcategoria de espaço os seguintes parâmetros urbanísticos:

- i. O índice de utilização máximo é 0.60 m²/m², sendo que acima da cota de soleira só é admitido o índice máximo de 0.40 m²/m² (...)

Assim, presume-se que o prédio tem uma capacidade construtiva com um índice de 0.60 m²/m²:



Extracto da Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo (PDM) sem escala.



Extracto da Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo (PDM) sem escala.

Assim, a estimativa da Justa Indemnização a estimativa do Valor da Justa Indemnização das parcelas em avaliação foi efectuada considerando o terreno como **apto para construção**.

6. Estimativa da Justa Indemnização

6.1. Critério de avaliação - terreno

6.1.1. Terreno

O critério de avaliação adoptado, tal como estipula o Código das Expropriações (Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro), tem em vista a fixação de uma indemnização justa, na base do valor real e corrente do bem expropriado, ou seja, o preço que um comprador medianamente prudente estaria disposto a pagar, sem que existissem quaisquer factores ou conveniências especiais para o adquirir, tendo em atenção a respectiva capacidade de uso e as circunstâncias e condições de facto existentes à data da declaração de utilidade pública (DUP). No caso presente, uma vez que não existe DUP, foram consideradas as condições existentes à data da avaliação.

O Perito verificou o enquadramento da parcela no meio onde está inserida e a sua classificação em termos de Plano Director Municipal (PDM), conforme anteriormente referido.

Nos termos do n.º 1 do Art. 25º do Código das Expropriações, para efeitos do cálculo da indemnização por expropriação, o solo classifica-se em solo apto para construção e solo apto para outros fins.

Considera o n.º 2 daquele artigo solo apto para a construção:

O que dispõe de acesso rodoviário e de rede de abastecimento de água, de energia eléctrica e de saneamento, com características adequadas para servir as edificações nele existentes ou a construir;

O que apenas dispõe de parte das infra-estruturas referidas na alínea anterior, mas se integra em núcleo urbano existente;

O que está destinado de acordo com instrumento de gestão territorial, a adquirir as características descritas no ponto 4.4.1.;

O que, não estando abrangido pelo disposto nas alíneas anteriores, possui todavia, alvará de loteamento ou licença de construção em vigor no momento da declaração de utilidade pública, desde que o processo respectivo se tenha iniciado antes da data da notificação a que se refere o n.º 5 do artigo 10 do Código das Expropriações.

Considera ainda o n.º 3 do mesmo artigo o solo apto para outros fins o que não se encontra em qualquer das situações previstas no ponto anterior.

Para a parcelas em causa considerou-se que reunia as condições para ser classificada como ***solo apto para a construção***.

Tendo em atenção o referido anteriormente, as características do terreno e da zona onde se localiza, bem como o Regulamento do PDM, a avaliação do solo terá por base o valor provável da construção que nele é possível efectuar, num aproveitamento economicamente normal e com um Índice de Edificabilidade Médio de 0,6.

7. Avaliação da Parcela

De acordo com o Art. 26º do CE:

1 - O valor do solo apto para a construção calcula-se por referência à construção que nele seria possível efectuar se não tivesse sido sujeito a expropriação, num aproveitamento económico normal, de acordo com as leis e os regulamentos em vigor, nos termos dos números seguintes e sem prejuízo do disposto no n.º 5 do artigo 23.º (...)

6 - Num aproveitamento economicamente normal, o valor do solo apto para a construção deverá corresponder a um máximo de 15% do custo da construção, devidamente fundamentado, variando, nomeadamente, em função da localização, da qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

7 - A percentagem fixada nos termos do número anterior poderá ser acrescida até ao limite de cada uma das percentagens seguintes, e com a variação que se mostrar justificada:

- a) Acesso rodoviário, com pavimentação em calçada, betuminoso ou equivalente junto da parcela - 1,5%;
- b) Passeios em toda a extensão do arruamento ou do quarteirão, do lado da parcela - 0,5%;
- c) Rede de abastecimento domiciliário de água, com serviço junto da parcela - 1%;
- d) Rede de saneamento, com colector em serviço junto da parcela - 1,5%;

- e) Rede de distribuição de energia eléctrica em baixa tensão com serviço junto da parcela - 1%;
- f) Rede de drenagem de águas pluviais com colector em serviço junto da parcela - 0,5%;
- g) Estação depuradora, em ligação com a rede de colectores de saneamento com serviço junto da parcela - 2%;
- h) Rede distribuidora de gás junto da parcela - 1%;
- i) Rede telefónica junto da parcela - 1%.

8 - Se o custo da construção for substancialmente agravado ou diminuído pelas especiais condições do local, o montante do acréscimo ou da diminuição daí resultante é reduzido ou adicionado ao custo da edificação a considerar para efeito da determinação do valor do terreno.

9 - Se o aproveitamento urbanístico que serviu de base à aplicação do critério fixado nos n.os 4 a 8 constituir, comprovadamente, uma sobrecarga incomportável para as infra-estruturas existentes, no cálculo do montante indemnizatório deverão ter-se em conta as despesas necessárias ao reforço das mesmas.

10 - O valor resultante da aplicação dos critérios fixados nos n.os 4 a 9 será objecto da aplicação de um factor correctivo pela inexistência do risco e do esforço inerente à actividade construtiva, no montante máximo de 15% do valor da avaliação.

Assim, o valor do solo a expropriar resultará da expressão seguinte:

$V = ((E \times C) \times (F1 + F2) - D) \times (1 - R)$, sendo:

V - valor da parcela

E – edificabilidade que pode ser afeta à parcela

C - custo da construção/m² a custos controlados

F1 - fator de localização considerando o todo nacional, necessariamente ≤ 15%

F2 - fator aplicável às áreas já infraestruturadas (existindo todas, atingirá 10%).

D – despesas necessárias ao reforço das infraestruturas.

R - fator de risco (≤ 15%).

O custo da construção tem como referencial o valor fixado administrativamente para efeitos de aplicação dos regimes de habitação a custos controlados ou de renda condicionada, e que à data da avaliação foi fixado pela Portaria n.º 65/2019 de 19 de Fevereiro. De acordo com esta:

8.º O CP por metro quadrado de área bruta das habitações de custos controlados nos termos da presente portaria é calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$CP = CS * 1,30 * CR * CO + VT * CT$$

$VT = (CL * 270 - 230) * CA/100$, com o valor mínimo de 0 em que:

CS — é o custo de referência por metro quadrado de área bruta estabelecido de acordo com o n.º 9.º;

CR — é o coeficiente regional, sendo igual a 1 para empreendimentos situados no Continente e 1,20 para empreendimentos situados nas Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores;

CO — é o coeficiente operacional, sendo fixado entre 1 e 1,12, pelo IHRU, I. P., caso a caso, de acordo com critérios definidos por despacho do membro do Governo responsável pela área da habitação;

VT — é o valor do terreno;

CT — é o coeficiente relativo à titularidade do terreno, sendo 1 no caso de terreno em propriedade plena, ou, no caso de terreno em direito de superfície, variável entre 0 e 0,8, conforme definido nas alíneas *f*), *g*) e *h*) do artigo 13.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação atual;

CL — é o coeficiente de localização definido no artigo 42.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação atual;

CA — é o coeficiente de atualização do valor do terreno, sendo igual ao Índice de Preços da Habitação para Portugal, divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística.

9.º O CS é fixado, com referência a 1 de janeiro de 2019, em 710 €, data a partir da qual se aplicará trimestralmente, com as necessárias adaptações, a revisão de preços calculada de acordo com o regime de revisão de preços das empreitadas de obras públicas e de obras particulares e de aquisição de bens e serviços.

Assim, de acordo com o parágrafo 9, estima-se o Custo de Construção em **768,00 €/m2 de área bruta**, à data da avaliação.

- A percentagem a aplicar ao valor da construção para valorização do solo, de acordo com os n.ºs 6, 7 e 10 do artigo 26.º, resulta da consideração dos seguintes valores:

A adopção de 5,5% para o valor base justifica-se se se considerar que 15% corresponde ao valor máximo que o terreno melhor situado no âmbito nacional pode ter. Num paralelismo com os coeficientes de localização do CIMI, verifica-se que a zona possui um coeficiente de localização de 1,1. Assim, justifica-se que o valor base de valorização seja menor que o máximo admissível no CE.

Valorização Terreno		
Estimativa de acordo com o artº 26	Valor Máximo	Utilizado
nº 6 - Valor Base (até 15% valor da construção)	15%	5,5%
nº 7		
a) Acesso Rodoviário	1,50%	1,5%
b) Passeios	0,50%	0,0%
c) Abastecimento de Água	1,00%	1,0%
d) Saneamento	1,50%	1,0%
e) Rede Eléctrica	1,00%	1,0%
f) Águas Pluviais	0,50%	1,0%
g) Estação depuradora	2,00%	1,0%
h) Rede Gás	1,00%	1,0%
i) Rede Telefónica	1,00%	1,0%
Factor Resultante		14,0%
nº 8 - Redução/Acrescimo de custo		0,0%
nº 10 - Factor Correctivo Risco		-10,0%
Factor Terreno		12,6%

7.1. Estimativa da Justa Indemnização da Parcela

Partindo da Fórmula anteriormente descrita de $V = ((E \times C) \times (F1 + F2) - D) \times (1 - R)$, temos que:

Parcela	DESIGNAÇÃO	ÁREA Total	Edificabilidade PDM € "(E)"	Custo Construção Actual €/m2 (C)	Área Bruta Potencial	Valor M2 Ab(€)	Factor Valor Unitário	Valor Unitário / AB (€)	Valor Unitário Terreno / AT (€)	Valor da Parcela (€)
A	ER5 - Espaços Urbanos - Espaços Residenciais	95,00	0,60	768,00 €	19,00	768,00	12,6%	96,77 €	19,35 €	1 838,59 €
B	ER5 - Espaços Urbanos - Espaços Residenciais	95,00	0,60	768,00 €	19,00	768,00	12,6%	96,77 €	19,35 €	1 838,59 €
		190,00			38,00					3 677,18 €

7.2. Conclusão Justa Indemnização das Parcelas

Tendo em conta o atrás exposto, considera-se que o Valor da Justa Indemnização das parcelas a expropriar é de:

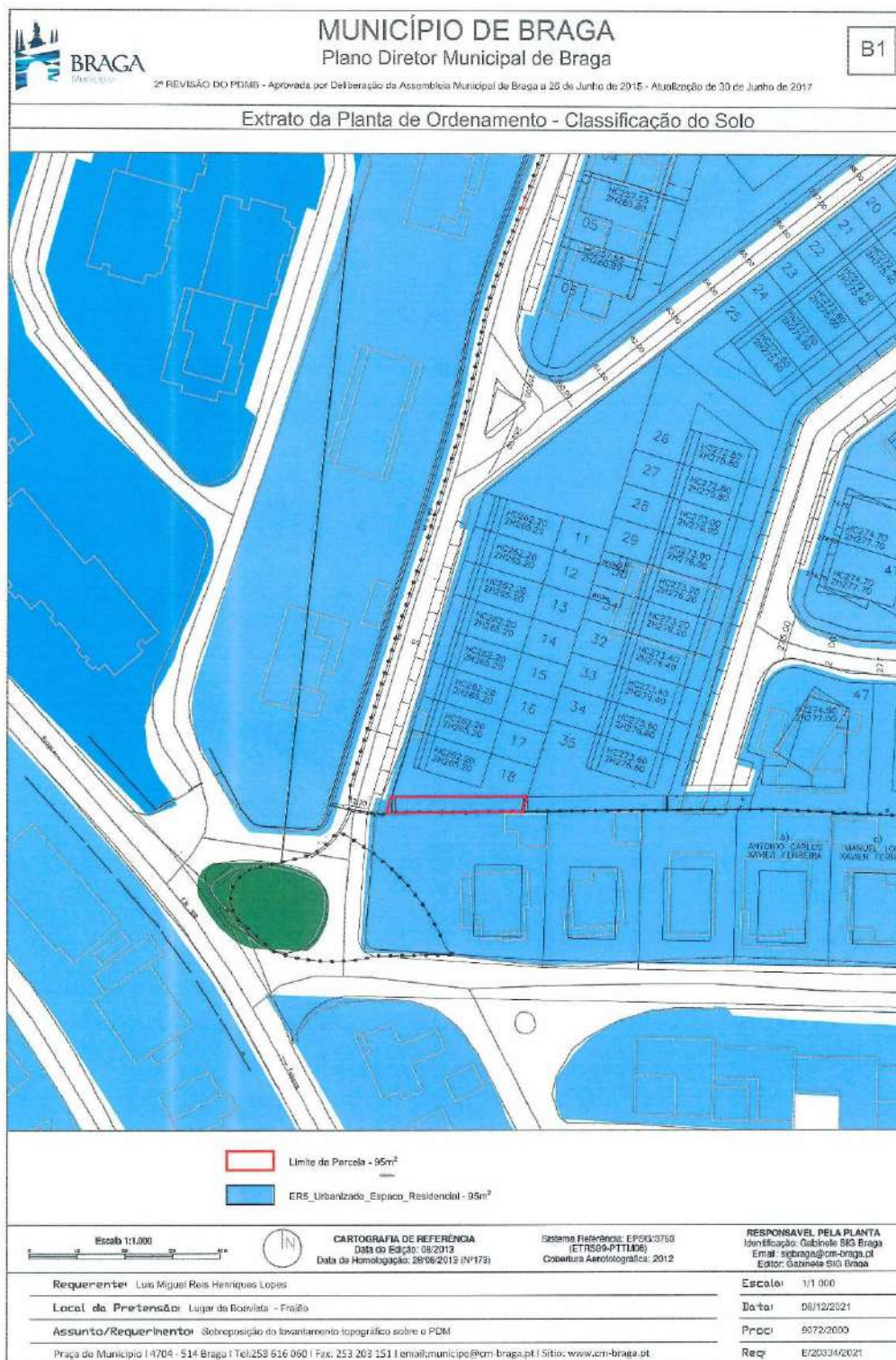
Parcela A	1 838,59 €	Mil oitocentos e trinta e oito euros e cinquenta e nove cêntimos
Parcela B	1 838,59 €	Mil oitocentos e trinta e oito euros e cinquenta e nove cêntimos

8. Declaração do Perito Avaliador

Vítor Reis, Perito Avaliador actuando em nome de. VER-O-VERSO, Lda., Perito Avaliador da Lista Oficial do Tribunal da Relação de Lisboa, declara para os devidos efeitos que, nos termos do nº3 do artigo 497º do Código de Processo Civil, presta compromisso consciencioso das funções que lhes foram confiadas.

Lisboa, 05 de Maio de 2023

9. Plantas





10. Fotos

