

**Património**

**7. Desafetação do domínio público municipal de parcelas de terreno na Rua Álvaro Miranda, Freguesia de S. Vitor.**

Submete-se, à apreciação do Executivo Municipal, para posterior deliberação da Assembleia Municipal, proposta de desafetação do domínio público municipal de terreno com as áreas de 456,23m<sup>2</sup>, 8,04m<sup>2</sup>, 10,77m<sup>2</sup> e 269,80m<sup>2</sup>, na Rua Álvaro Miranda, Freguesia de S. Vitor, destinadas a zona verde, integrada em domínio público através do alvará de obras de loteamento n.º 55/2002, na freguesia de S. Vitor, com a sua consequente incorporação no domínio privado do Município, para posterior alienação ao requerente Sifocos – Sociedade Imobiliária, S.A. com vista ao aumento dos lotes 1, 2 e 3, 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 n.º 75/2013, na sua redação atual, tudo de acordo com os documentos constantes do processo. Possui proposta que aponta no sentido de que a prossecução é de interesse público.

**Assunto: Desafetação domínio público - S. Vitor - E45537**

**PROPOSTA:**

**ASSUNTO: E/45537/2023 – Desafetação de parcelas de terreno do domínio público municipal, com as áreas de 456,23m<sup>2</sup>, 8,04m<sup>2</sup>, 10,77m<sup>2</sup> e 269,80m<sup>2</sup>.**

**PROPOSTA: Propõe-se que a Câmara municipal aprove e submeta à consideração da Assembleia Municipal a desafetação do domínio público municipal de parcelas de terreno com as áreas de 456,23m<sup>2</sup>, 8,04m<sup>2</sup>, 10,77m<sup>2</sup> e 269,80m<sup>2</sup>, na Rua Álvaro Miranda, Freguesia de S. Vitor.**

**Mais se PROPÕE que, após aprovada a desafetação, se aprove a alienação da mencionada parcela ao requerente, Sifocos – Sociedade Imobiliária, S.A.**

1. A questão colocada no processo prende-se com a desafetação da dominialidade pública de parcelas de terreno com a área total de 744,84 m<sup>2</sup> destinada a zona verde, integrada em domínio público através do alvará de obras de loteamento n.º 55/2002, na freguesia de S. Vitor, com a sua consequente incorporação no domínio privado do Município, para posterior alienação ao requerente, destinada à integração nos lotes.

2. Existe parecer favorável por parte da Divisão de Apreciação Técnica e da Divisão de Planeamento.

3. A Divisão de Apreciação Técnica emitiu parecer favorável onde, em síntese, refere:

“Proponho que se aceite o pedido de mudança de afetação das áreas identificadas na cedência ao domínio público apurado em 25,08m<sup>2</sup>, seja aceite o pedido de desafetação de 744,84m<sup>2</sup> de área que se encontra cedida a zona verde de utilização pública a favor dos lotes 1, 2 e 3”.

4. A Divisão de Planeamento também emitiu parecer favorável ao referir que: “Sublinha-se que todas estas alterações não traduzem qualquer prejuízo para o domínio público municipal, antes constituindo um ajustamento equilibrado no binómio domínio público/domínio privado porquanto deixa de haver encargos de gestão e conservação por parte do Município relativamente a áreas sem qualquer fruição coletiva”.

5. Foi efetuada a devida avaliação das parcelas de terreno com a área total de 744, 84m<sup>2</sup>, que conclui que o valor ponderado a atribuir é de **67.144,55€** (sessenta e sete mil, cento e quarenta e quatro euros e cinquenta e cinco cêntimos), dividindo-se nas seguintes parcelas:

- Parcela A1: com a área de 456,23m<sup>2</sup> e com o valor de **41.109,06€** (quarenta e um mil, cento e nove euros e seis cêntimos).
- Parcela A2: com a área de 8,04m<sup>2</sup> e com o valor de **724,45€** (setecentos e vinte e quatro euros e quarenta e cinco cêntimos).
- Parcela B: com a área de 10,77m<sup>2</sup> e com o valor de **970,44€** (novecentos e setenta euros e quarenta e quatro cêntimos).
- Parcela C: com a área de 269,80m<sup>2</sup> e com o valor de **24.310,60€** (vinte e quatro mil, trezentos e dez euros e sessenta cêntimos).

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

**10. 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 da área de terreno aqui em causa, para alienação ao requerente, com vista ao aumento dos logradouros dos lotes 1,2 e 3.

**Propõe-se que a Câmara Municipal aprove submeter à consideração da Assembleia Municipal a aprovação da desafetação do domínio público municipal de parcelas de terreno com as áreas de 456,23m<sup>2</sup>, 8,04m<sup>2</sup>, 10,77m<sup>2</sup> e 269,80m<sup>2</sup>, na Rua Álvaro Miranda, Freguesia de S. Vitor, para posterior alienação ao requerente com vista ao aumento dos lotes 1, 2 e 3.**

O Técnico(a)

---

**Anexos:**

1. Parecer da Divisão de Avaliação Técnica
2. Parecer da Divisão de Planeamento



**BRAGA**  
Município

**DIREÇÃO MUNICIPAL DE GESTÃO DO TERRITÓRIO**  
DMGT / DU / DAT

Not. efetuado  
28/07/2023

### **Despacho**

*O Vereador*

Por subdelegação de competências do Sr. Presidente da Câmara.

(João Rodrigues, Dr.)

Data: \_\_/\_\_/\_\_

### **Proposta de Despacho**

*O Diretor Municipal de Urbanismo, Ordenamento e Planeamento*

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

Data: \_\_/\_\_/\_\_

*A Chefe de Divisão de Gestão Urbanística*

Por subdelegação de competências do Sr. Diretor Municipal de Urbanismo, Ordenamento e Planeamento.

(Filomena Ferreira, Arq.ª)

Data: \_\_/\_\_/\_\_

**Processo: 4829 / 1998**

Relacionado c/ registo nº E/45537/2023 de 12/07/2023

**Requerente: SIFOCOS – Sociedade Imobiliária, S.A.**

**Local da obra:** Rua do Sardoal, Freguesia de Braga (S. Vitor)

**Assunto:** ACEITAÇÃO PELO REQUERENTE DO PAGAMENTO DO VALOR APURADO DA COMPENSAÇÃO  
E APROVAÇÃO DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO  
**Alvará de loteamento nº55/2002 – SIFOCOS, SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, S.A.**

**Técnico responsável:**

Informação: I/60202/DAT/2023

Data: 17/07/2023

### **Análise**

O assunto em análise mereceu a informação I/43798/DAT/2023 de 23/05/2023, a qual ficou associada ao registo nºE/68281/2019 de 04/12/2019, tendo merecido a proposta de despacho do Sr. Diretor da DMGT de 29/05/2023, o qual obteve despacho de 30/05/2023 com o deferimento do Sr. Vereador do Pelouro do Planeamento, Ordenamento e Urbanismo, conforme teor da informação enviada em anexo.

O requerente vem através do registo nº E/45535/2023 de 12/7/2023, comunicar que aceita os valores apurados pela Câmara Municipal para pagamento da taxa de compensação pelas áreas não cedidas ao Município.





O valor total apurado da taxa de compensação é **97.985,77€**, tendo resulta do seguinte:

*Informação I/11134/DAT/2023 de 09/02/2023 - Pela eliminação da área que havia sido destinada para espaço verde de utilização pública de **317,52m<sup>2</sup>** com cedência do domínio de superfície no lote 1, cujo o valor é **28.610,46€**.*

*Informação I/43798/DAT/2023 de 23/05/2023 - Considerando o proposto no relatório de avaliação elaborado pela Comissão Avaliadora do Município, o valor apurado para a compensação pela não cedência de terreno para espaços verdes públicos é **69.375,31€**.*

Em todo o restante mantêm-se a *Informação I/11134/DAT/2023 de 09/02/2023* e a *Informação I/43798/DAT/2023 de 23/05/2023*.

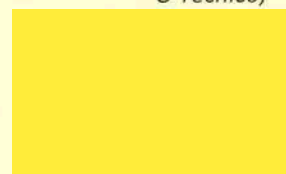
### **Proposta / Conclusão**

Para a alteração proposta pelo requerente ao alvará de loteamento, operação urbanística titulada pelo *Alvará de Loteamento nº55/2002*, emitido em nome de *SIFOCOS, SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, S.A.*, proponho que se aceite o pedido de mudança de afetação das áreas identificadas na cedência ao domínio público apurado em **25,08m<sup>2</sup>**, seja aceite o pedido de desafetação de **744,84m<sup>2</sup>** de área que se encontra cedida a zona verde de utilização pública a favor dos lotes 1, 2 e 3, bem como seja admitida a eliminação da Cedência do Domínio de Superfície com área de **317,52m<sup>2</sup>** que havia sido destinada a espaço verde de utilização coletiva no logradouro do lote 1.

Em face do exposto e salvo melhor opinião, a integração de áreas anteriormente cedidas ao domínio público implicará a aquisição das mesmas por parte do requerente, pelo que se propõe o desencadeamento do procedimento com vista à sua alienação, o qual passa pela aprovação em reunião do Executivo Municipal e deliberação da Assembleia Municipal.

Deverá ser dado conhecimento do conteúdo da presente informação ao requerente.

O Técnico,



**Situação: Tramitação**

Tp. pedido: Licenciamento/Comunicação Prévia  
 Tp. construção: Operação de Loteamento  
 Tp. utilização: Uso Geral

Inst. plano:  
 Cl. espaço:  
 Zona:

Dt. limite: 00-00-0000

Procedimento:

Prz. exec. obra:

Local da Obra

Freguesia: Braga (São Vítor)

Morada: Rua de Sardoal

N.º:

Lote, Andar, etc:

Sítio:

Assunto: 4829/98 - Licenciamento/Comunicação Prévia-Operações de Loteamento com ou sem Obras - RUA DO SARDOAL, CASA DO CASTELO (ALV. Nº 55/02) (A.O.V.)

**Requerimento - 1 / 2023 / 45537 de 12/07/2023 - Genérico Tramitação**

Dt. limite: 00-00-0000

Requerente: 504845969 - Sifocos - Sociedade Imobiliária S.A.

Orgão de destino	Orgão de origem	Data Entrada	Prev. saída	Data Saída
<b>DMGT - DU - DAT - SAIDAS</b>	<b>DAT-</b>	<b>28-07-2023</b>	<b>00-00-0000</b>	<b>00-00-0000</b>
<b>Informação</b>				<b>- 28-07-2023</b>
Tipo: Para procedimento		Informação		
Data: 28-07-2023 Número:				
Texto: Atendendo à proposta de despacho de 24/07/2023 do Sr. Diretor da DMGT, a qual mereceu o despacho de 25/07/2023 proferido pelo Sr. Vereador do Pelouro do Planeamento e Ordenamento e da Gestão Urbanística, deverá ser encaminhado este registo para desencadear o procedimento de desafetação do domínio público através da Divisão do Património.				
<b>DAT-</b>	<b>DMGT-SAA-SAIDAS</b>	<b>28-07-2023</b>	<b>00-00-0000</b>	<b>28-07-2023</b>
<b>Informação</b>				<b>28-07-2023</b>
Tipo: Para procedimento		Informação		
Data: 28-07-2023 Número:				
Texto:				
<b>REQUERENTE</b>	<b>DMGT-SAA-SAIDAS</b>	<b>28-07-2023</b>	<b>00-00-0000</b>	<b>00-00-0000</b>
<b>Informação</b>				<b>- 28-07-2023</b>
Tipo: Ofício ao Requerente		Ofício		
Data: 28-07-2023 Número: 21307				
Texto:				
<b>DMGT-SAA-SAIDAS</b>	<b>GV JOÃO RODRIGUES-URBANISMO</b>	<b>25-07-2023</b>	<b>00-00-0000</b>	<b>28-07-2023</b>
<b>Informação</b>				<b>- 25-07-2023</b>
Tipo: Deferido		Despacho		
Data: 25-07-2023 Número:				
Texto: Concordo com a informação técnica prestada pelo Senhor Diretor Municipal da DMGT. Ao DMGT-SAA para os procedimentos subsequentes.				
<b>GV JOÃO RODRIGUES-URBANISMO</b>	<b>DMGT-</b>	<b>24-07-2023</b>	<b>00-00-0000</b>	<b>25-07-2023</b>
<b>Informação</b>				<b>- 24-07-2023</b>
Tipo: Solicitação de Despacho		Informação		
Data: 24-07-2023 Número:				
Texto: Concordando com as informações anteriores, PROPÕE-SE que seja aceite o pedido de mudança de afetação das áreas identificadas na cedência ao domínio público apurado em 25,08m2, seja aceite o pedido de desafetação de 744,84m2 de área que se encontra cedida a zona verde de utilização pública a favor dos lotes 1, 2 e 3, bem como seja admitida a eliminação da Cedência do Domínio de Superfície com área de 317,52m2 que havia sido destinada a espaço verde de utilização coletiva no logradouro do lote 1. Sublinha-se que todas estas alterações não traduzem qualquer prejuízo para o domínio público municipal, antes constituindo um ajustamento equilibrado no binómio domínio público/domínio privado porquanto deixa de haver encargos de gestão e conservação por parte do Município relativamente a áreas sem qualquer potencial de fruição coletiva. Deverá, pois, notificar-se a requerente e desencadear o procedimento de desafetação do domínio público através da Divisão de Património.				



## Licenciamento

**Situação: Tramitação**

Tp. pedido: Licenciamento/Comunicação Prévia  
 Tp. construção: Operação de Loteamento  
 Tp. utilização: Uso Geral

Inst. plano:

Cl. espaço:

Zona:

Assunto: 4829/98 - Licenciamento/Comunicação Prévia-Operações de Loteamento com ou sem Obras - RUA DO SARDOAL, CASA DO CASTELO (ALV. Nº 55/02) (A.C.V.)

**Requerimento - 1 / 2023 / 45537 de 12/07/2023 - Genérico Tramitação**

Dt. limite: 00-00-0000

Requerente: 504845969 - Sifocos - Sociedade Imobiliária S.A.

Dt. limite: 00-00-0000

Procedimento:

Prz. exec. obra:

Local da Obra

Freguesia: Braga (São Vitor)

Morada: Rua de Sardoaal

N.º:

Lote, Andar, etc:

Sítio:

Orgão de destino	Orgão de origem	Data Entrada	Prev. saída	Data Saída
DMGT-	DAT-	24-07-2023	00-00-0000	24-07-2023
<b>Informação</b>		<b>Informação</b>		
Tipo: Para procedimento				
Data: 24-07-2023 Número:				
Texto: Nos termos das informações técnicas antecedentes I/60202/DAT/2023 de 17/07/2023, I/11134/DAT/2023 de 09/02/2023 e I/43798/DAT/2023 de 23/05/2023, propõe-se a aceitação do pedido de mudança de afetação da área de cedência ao domínio público de 25,08m2 e de desafetação de 744,84m2 de área cedida para zona verde de utilização pública a favor dos lotes 1, 2 e 3, bem como a eliminação da "Cedência do Domínio de Superfície" com área de 317,52m2 que havia sido destinada a espaço verde de utilização coletiva no logradouro do lote 1. Caso haja lugar a decisão superior favorável, deverá ser desencadeado o procedimento com vista à alienação das parcelas e dado conhecimento à entidade requerent do teor das informações técnicas supra mencionadas.				
DAT-	DAT-	17-07-2023	00-00-0000	24-07-2023
<b>Informação</b>		<b>Informação</b>		
Tipo: Para procedimento				
Data: 17-07-2023 Número: 60202				
Texto:				
DAT-	DMGT-SAA-ENTRADAS	14-07-2023	00-00-0000	17-07-2023
<b>Informação</b>		<b>Informação</b>		
Tipo: Solicitação de Informação				
Data: 14-07-2023 Número:				
Texto: ELEMENTOS - COM PROCESSO JUNTO				
DMGT-SAA-ENTRADAS	DMG-DACOA-DAC-REGISTOS	13-07-2023	00-00-0000	14-07-2023
<b>Informação</b>		<b>Informação</b>		
Tipo: Para procedimento				
Data: 13-07-2023 Número:				
Texto: Para procedimento. Processo submetido online pelo requerente. Pago pela fatura nº 017/19184/2023 em 12/07/2023 . Segue físico em protocolo				
DMG-DACOA-DAC-REGISTOS	DMG-DACOA-DAC-REGISTOS	12-07-2023	00-00-0000	13-07-2023
		aceuser - 12-07-2023		