

#### **4. Retificação Escritura - Cláusula de reversão - Lugar das Regadinhas, Lomar.**

Submete-se, à consideração do Executivo Municipal, a retificação da deliberação do Executivo Municipal datada de 3 de abril de 2023, de acordo com a alínea g) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, na sua versão atual, no sentido de retirar a cláusula de reversão, ficando a doação sem quaisquer condições. Mais se propõe que o Executivo Municipal aprove a retificação da escritura de doação realizada no dia 23 de maio de 2023, em conformidade com a decisão anterior. Tudo de acordo com os documentos constantes do processo.

## PROPOSTA PARA REUNIÃO DE CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

**N.º Informação:** 96691

**Data:** 02/11/2023

Deliberações	
Deliberação da Câmara Municipal	Deliberação da Assembleia Municipal:

Despachos	
<b>O(a) Vereador(a)</b>	<b>O Presidente, à reunião de Câmara,</b>
Despacho do(a) Sr(a). Vereador(a), com competência delegada por Despacho do Sr. Presidente de 18 de outubro de 2021,	<b>O(a) Vice-Presidente, à reunião de Câmara,</b> (Na qualidade dos termos do nº3 do artigo 57 da Lei nº169/99 de 18 de setembro)

<b>O(a) Diretor de Departamento</b>	<b>O(a) Diretor(a) Municipal</b>
-------------------------------------	----------------------------------

<b>O(a) Chefe Unidade</b>	<b>O(a) Chefe Divisão</b>
---------------------------	---------------------------

**Assunto: Retificação escritura - Cláusula indemnizatória: Lugar das Regadinhas, Lomar**

**PROPOSTA:**

**ASSUNTO:** Aprovação da retificação da deliberação do Executivo Municipal datada de 3 de abril de 2023 no sentido de retirar a cláusula de reversão e introduzir a condição indemnizatória pelo valor da avaliação do imóvel.

**Mais se propõe** que o Executivo Municipal aprove a retificação da escritura de doação realizada no dia 23 de maio de 2023, em conformidade com a decisão anterior.

Considerando que:

1. No dia 2 de julho de 2013, a Freguesia de Lomar doou ao Centro Cultural e Social de São Pedro de Lomar uma parcela de terreno para construção, designada por lote "PP", situado no Lugar das Regadinhas, Freguesia de Lomar.
2. Foi desafetado, em reunião do Executivo Municipal no dia 19 de setembro de 2018 e em sessão da Assembleia Municipal de 14 de dezembro de 2018, uma parcela de terreno com a área de 873m<sup>2</sup> em benefício do Lote PP.
3. A União de Freguesias de Lomar e Arcos, no dia 2 de julho de 2021 solicitou a doação ao Centro Cultural e Social de S. Pedro de Lomar da parcela de terreno supra identificada, pretendendo anexa-la ao lote PP.
4. Por deliberação do Executivo Municipal datada de 3 de abril de 2023, foi aprovada a doação ao Centro Cultural e Social de São Pedro de Lomar da parcela de terreno, situada no Lugar das Regadinhas, freguesia de Lomar, tendo ficado estipulado 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.
5. No dia 23 de maio de 2023, nos termos do disposto no artigo 33.º, n.º1, alínea g), da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, através de escritura pública, o Município doou ao Centro Cultural e Social de São Pedro de Lomar uma parcela de terreno, destinada a construção, com a área de 873m<sup>2</sup>, sito no lugar das Regadinhas, União de Freguesia de Lomar e Arcos.
6. O terreno supra mencionado destina-se à construção de um centro de dia.
7. A alteração n.º 6 ao alvará de loteamento n.º 9/85 da Junta de Freguesia de Lomar, no lugar de Regadinhas, freguesia de Lomar, prevê a integração no lote PP da parcela de terreno com a área de 873m<sup>2</sup>, parcela esta que foi desafetada do domínio publico municipal.
8. A doação efetuada pela Câmara Municipal ao Centro Cultural e Social de S. Pedro de Lomar não pode ser registada com a cláusula de reversão ao Município pois o terreno, conforme referido no

alvará de loteamento visa anexar-se ao lote PP, que foi doado pela Junta de Freguesia de Lomar, sem ónus e encargos.

9. Neste contexto, para efeitos de registo, não pode um terreno onerado ser anexado a outro não onerado.
10. Assim, não sendo possível anexar uma parcela de terreno com um ónus a um terreno previamente registado, sem qualquer ónus, o Município teria de prescindir da mencionada cláusula de reversão se pretendesse efetivar a doação.
11. Porém, para garantia do património municipal, será justo e equilibrado propor a substituição do mencionado ónus por uma condição não resolutiva e como tal não sujeita a registo predial, por forma a ultrapassar o referido condicionalismo registral.
12. Nestes termos, propõe-se que, na doação realizada pelo Município de Braga ao Centro Cultural e Social de São Pedro de Lomar passe a ficar estipulada a obrigação da mencionada IPSS indemnizar o Município no valor de 33.917,10€ (trinta e três mil, novecentos e dezassete euros e dez cêntimos), acrescido da atualização com base na taxa de inflação anual pelo período entretanto decorrido, no caso desta utilizar o terreno para outro fim e/ou no caso do terreno não ser efetivamente utilizado, isto é, se não se executar a construção no prazo máximo de três anos.
13. O valor de 33.917,10 € (trinta e três mil, novecentos e dezassete euros e dez cêntimos), foi determinado no relatório de avaliação efetuado para o efeito.
14. Desta forma, o objetivo da mencionada condição indemnizatória será garantir que a parcela de terreno em causa seja afeta efetivamente à construção de uma resposta social, possibilitando o registo da doação mencionada no ponto 4. e assim viabilizando a concretização do mencionado equipamento social e promovendo o interesse público.

Face ao exposto, e uma vez que de acordo com o artigo 33/1.º al. g) da Lei 75/2013 de 12 de setembro, compete à Câmara Municipal adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor até 1000 vezes a RMMG, **propõe-se** submeter à apreciação da Câmara Municipal a aprovação da retificação da deliberação do Executivo Municipal datada de 3 de abril de 2023 no sentido de retirar a cláusula de reversão e introduzir a condição indemnizatória pelo valor da avaliação do imóvel.

**Mais se propõe** que o Executivo Municipal aprove a retificação da escritura de doação realizada no dia 23 de maio de 2023, em conformidade com a decisão anterior.

**Anexos:**

1. Pedido doação IPSS de Lomar;
2. Aprovação da deliberação ao Centro Cultural e Social de Lomar;
3. Avaliação da parcela de terreno



União das Freguesias de Lomar e Arcos  
Concelho de Braga

Exmo. Sr. Presidente da  
Câmara Municipal de Braga  
Praça do Município  
4704-514 BRAGA

Sua referência

Sua comunicação de

Nossa referência  
OF-57/2021

Data  
02/07/2021

**Assunto:** PEDIDO DE DOAÇÃO DE PARCELA DE TERRENO COM 873M2 A IPSS DE LOMAR

Esta União das Freguesias de Lomar e Arcos, NIPC 510 837 581, com sede na Rua Dr. José Azevedo Ferreira, 4705-254 Braga, vem, mui respeitosamente, expor e requerer a V. Exa. o seguinte:

Através da escritura de doação realizada em 24/05/2013, na 2.<sup>a</sup> Conservatória do Registo Predial de Braga (conforme doc. que se junta), a Junta de Freguesia de Lomar (atualmente integrada nesta União das Freguesias de Lomar e Arcos) doou uma parcela de terreno destinada a construção de equipamento social designada por lote "PP" ao Centro Cultural e Social de S. Pedro de Lomar, NIPC 506 683 257, instituição particular de solidariedade social, reconhecida como pessoa coletiva de utilidade pública.

A referida parcela de terreno está inserida no loteamento titulado pelo Alvará de Loteamento n.º 9/85 – em nome da Junta de Freguesia de Lomar.

Pela alteração n.º 6 ao Alvará de Loteamento n.º 9/85 – Junta de Freguesia de Lomar (atualmente integrada na União das Freguesias de Lomar e Arcos), datado de 22/11/2019, e conforme doc. que se junta, sendo que o lote "PP" passa a ter uma área de 3340,30 m<sup>2</sup>, pretendendo adquirir uma parcela de terreno com a área de 873 m<sup>2</sup> para o qual já foi aprovada a desafetação do domínio público na sessão da Assembleia Municipal de 14/12/2018, a área de implantação passa a ser de



União das Freguesias de Lomar e Arcos  
Concelho de Braga

313,40m<sup>2</sup> e a área da construção de 313,40 m<sup>2</sup>, mantendo-se as respetivas prescrições.

Nestes termos,

Requer a V. Exa. que a parcela de terreno com a área de 873m<sup>2</sup> - para o qual já foi aprovada a desafetação do domínio público - seja doada pelo município de Braga ao Centro Cultural e Social de S. Pedro de Lomar, pretendendo-se assim a construção no lote "PP" de equipamento (instalações), onde irão desenvolver-se respostas sociais para os idosos.

Respeitosamente,

## CERTIDÃO

Glória Fernandes Pereira, Assistente Técnica da Unidade Administrativa e de Apoio aos Órgãos Autárquicos, da Câmara Municipal de Braga, no uso de competências subdelegadas por Liliana Cristina Silva Veiga, Diretora de Departamento de Apoio ao Cidadão e aos Órgãos Autárquicos, a 5 de abril de 2023.-

----- **Certifico que**, que da ata da reunião ordinária pública da Câmara Municipal de Braga, realizada no dia 3 de abril de dois mil e vinte e três, com a presença de todos os membros, consta ter sido aprovada a seguinte deliberação: **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)**. Foi apresentada a seguinte proposta: “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 m<sup>2</sup>, 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”.

**Deliberado aprovar por unanimidade”**. -----

----- **O REFERIDO É VERDADE**, Braga e Unidade Administrativa e de Apoio aos Órgãos Autárquicos, 11 de maio de 2023. -----

Unidade Administrativa e de Apoio aos Órgãos Autárquicos,





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 m<sup>2</sup> 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*.





Fig. 2 – Extracto PDM

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

Avaliação de imóvel	Parcela
<b>Parâmetros de avaliação</b>	<b>PERITOS DMOSM</b>
Cu - Custo unitário de construção (€/m <sup>2</sup> )	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%
<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) = $Cu * IF * (1-R) * IU$	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 U11, 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