

### **Património**

#### **4. Desafetação do domínio público - parcela terreno União de Freguesias de Celeirós, Aveleda e Vimieiro**

Submete-se, para aprovação do Executivo Municipal, com vista à consideração da Assembleia Municipal, a desafetação do domínio público municipal de uma parcela de terreno com a área de 227,00m<sup>2</sup>, destinada a zona verde, na freguesia de Aveleda (União de freguesias de Celeirós, Aveleda e Vimieiro), para posterior alienação da mencionada parcela ao requerente, 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.

## PROPOSTA PARA REUNIÃO DE CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

**N.º Informação:** 23278

**Data:** 11/03/2024

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: Desafetação do domínio público - parcela terreno UF Celeirós, Aveleda e Vimieiro**

**PROPOSTA:**

Propõe-se que a Câmara Municipal aprove e submeta à consideração da Assembleia Municipal a desafetação do domínio público municipal de uma parcela de terreno com a área de 227,00m<sup>2</sup>.

Mais se PROPÕE que, após aprovada a desafetação, se aprove a alienação da mencionada parcela ao requerente,

1. A questão colocada no processo prende-se com a desafetação da dominialidade pública duma parcela de terreno com a área total de 227,00 m<sup>2</sup> destinada a zona verde, integrada em domínio público através do alvará de obras de loteamento n.º 66/90, na freguesia de Aveleda (União de freguesias de Celeirós, Aveleda e Vimieiro), com a sua consequente incorporação no domínio privado do Município, para posterior alienação ao requerente, destinada ao aumento do logradouro do seu lote.

2. Existe parecer favorável por parte da Divisão de Avaliação Técnica, da Divisão de Planeamento e da Junta de Freguesia de Celeirós, Aveleda e Vimieiro.

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

“O abandono em que se encontra a área destinada a zona verde contribuirá para a degradação da qualidade urbana que será desejável para o local, potenciando a possibilidade de rápida formação de vegetação selvagem, formação de condições de insalubridade”.

Mais refere que do ponto de vista urbanístico, a melhor solução nestes casos será a desafetação do domínio público, ficando o interessado consciente de que não pode solicitar qualquer intenção de edificabilidade, destinando-se o terreno apenas ao aumento do logradouro do lote.

4. A Divisão de Planeamento também emitiu parecer favorável ao referir que a dimensão da parcela de terreno não potencia a utilização coletiva nem o desafogamento construtivo e constitui um encargo para o município ao nível da sua manutenção.

5. A Junta de Freguesia de Celeirós, Aveleda e Vimieiro emitiu parecer favorável à desafetação do domínio público da parcela de terreno em questão.

5. Foi efetuada a devida avaliação da parcela de terreno com a área de 227, 00m<sup>2</sup>, que conclui que o valor ponderado a atribuir é de 13.650,51€ (treze mil, seiscentos e cinquenta euros e cinquenta e um cêntimos).

6. Atendendo ao regime jurídico vertido na Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, e no Decreto-Lei nº 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 do logradouro do seu lote.

Propõe-se que a Câmara Municipal aprove e submeta à consideração da Assembleia Municipal a desafetação do domínio público municipal de uma parcela de terreno com a área de 227,00m2.

Mais se PROPÕE que, após aprovada a desafetação, se aprove a alienação da mencionada parcela ao requerente,

Braga, 11 de Março de 2024

**Anexos:**

1. Parecer DAT;
2. Parecer Planeamento;
3. Parecer JF Celeirós, Aveleda e Vimieiro;
4. Avaliação parcela de terreno

**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: \_\_/\_\_/\_\_

---

**MyDoc – Processo nº2022/900.20.604/1386**

Relacionado c/ registo nº **E/18768/2022** de 08/04/2022

**Requerente:**

**Local da obra:** \_\_\_\_\_, freguesia de Aveleda  
atual União das Freguesias de Celeirós, Aveleda e Vimieiro

**Assunto:** PEDIDO DE AQUISIÇÃO DO DOMÍNIO PÚBLICO  
**Alvará de Loteamento**

**Técnico responsável:** \_\_\_\_\_

**Nº Informação:** 24164

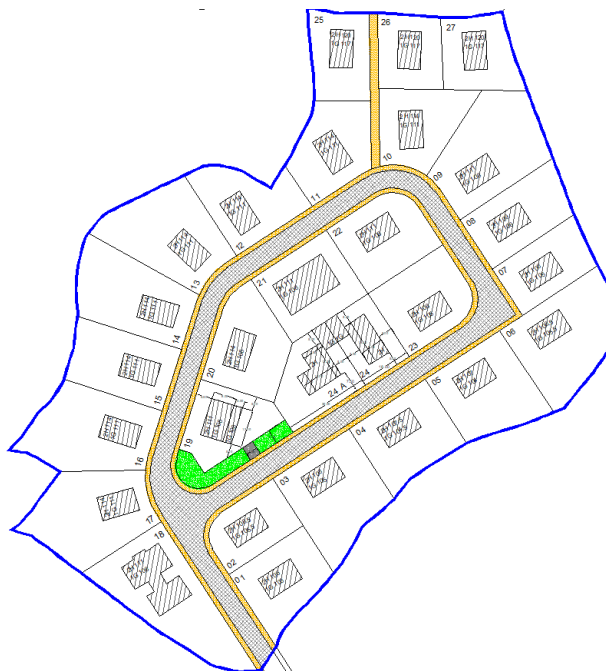
**Data:** 21/03/2023

**Análise**

O pedido em análise já havia recebido a *informação 33995 de 25/05/2022*, a qual mereceu o despacho datado de 23/12/2021 proferido pela *Chefe de Divisão da DGU*.

A pretensão apresentada pelo requerente é legítima, *uma vez que tem titularidade de direito no loteamento*, ou seja, é o proprietário do lote 19, o qual apresenta confrontação com a área que se encontra cedida para zona verde no *Alvará de Loteamento nº66/1990*.

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 nº5 ao Alvará de loteamento nº66/1990.

O loteamento em análise, não têm a receção definitiva das obras de urbanização, contudo já se encontra efetuada a receção provisória das obras de urbanização.

Atualmente observa-se que no local continua a ***não haver qualquer inércia do Promotor do loteamento em manter em condições da ZONA VERDE, pelo que é notável o desprezo do Promotor quanto à obrigação da manutenção das mesmas.***

*Em deslocação efetuada ao local, foi possível observar o abandono em que se encontra da área destinada zona verde, bem como os lotes na vizinhança já se encontram licenciados com a construção dos edifícios destinados ao uso de habitação unifamiliar isolada.*

***O abandono a que se encontra a área destinada a zona verde contribuirá 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, 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 zona 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 poder adquirir ao município e no final do procedimento o 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,

**Processo : Avaliação de uma parcela de terreno com o objectivo da desafecção do domínio público, com uma área de 227,00 m<sup>2</sup>, Rua da Encosta do Monte, lote Nº19, freguesia de Aveleda**



**Cliente:** CMB – Câmara Municipal de Braga

**Tipo de Imóvel:**

**Localização:**

**Processo:** .

**Data:** Agosto de 2023



<b>1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária</b>	<b>3</b>
<b>2. Objecto de Avaliação – Identificação</b>	<b>4</b>
<b>3. Identificação do Imóvel</b>	<b>4</b>
<b>4. Conforme Elementos de Registo e Cadastrais</b>	<b>5</b>
<b>5. Características</b>	<b>5</b>
5.1. Do Imóvel	5
5.2. Da Envolvente	6
<b>6. Estimativa da Justa Indemnização</b>	<b>6</b>
6.1. Critério de avaliação - terreno	6
<b>7. Avaliação da Parcela</b>	<b>7</b>
7.1. Estimativa da Justa Indemnização da Parcela	12
7.2. Conclusão Justa Indemnização das Parcelas	12
7.1. Estimativa da Justa Indemnização das Parcelas – Método Alternativo	13
7.1.1. Estimativa do Valor Residual	14
<b>8. Declaração do Perito Avaliador</b>	<b>16</b>
<b>9. Plantas</b>	<b>17</b>
<b>10. Fotos</b>	<b>18</b>

## 1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

**AVALIADOR:**

VER-O-VERSO  
Rua Andrade Corvo, 50 6º Esqº  
1050-009 LISBOA  
Tlf: +351 93 222 50 90

**IMÓVEL:**

1 Parcela de Terreno destinada a Zona Verde, com 227,00 m<sup>2</sup>, situada na Rua da Encosta do Monte, lote Nº19, freguesia de Aveleda, 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:

09 de Agosto de 2023.

Data da última avaliação:

não consta

Valor Global da Justa Indemnização:

**13 650,51 €**

O Avaliador Responsável

(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 1 Parcela de Terreno destinada a Zona Verde, com 227,00 m<sup>2</sup>, situada na Rua da Encosta do Monte, lote Nº19, freguesia de Aveleda, concelho de Braga, sendo o valor médio de valorização de 60,13 euros/m<sup>2</sup>, conforme consta do parágrafo 7.1.

## 3. Identificação do Imóvel

A parcela a desafectar do domínio público situa-se numa urbanização de moradias isoladas com o Alvará de Loteamento nº 66/90.



Planta de localização sem escala.  
41°32'28.33"N 8°26'53.40"O

A parcela objecto de avaliação faz parte das áreas de cedência do loteamento. Possui uma área de 227,00 m<sup>2</sup> e destinava-se a Zonas Verdes, não tendo área de construção definida.

Não foram fornecidos elementos.

## 5. Características

## 5.1. Do Imóvel

A parcela objecto de avaliação é composta por terreno de configuração rectangular e orografia plana, actualmente sem qualquer construção.



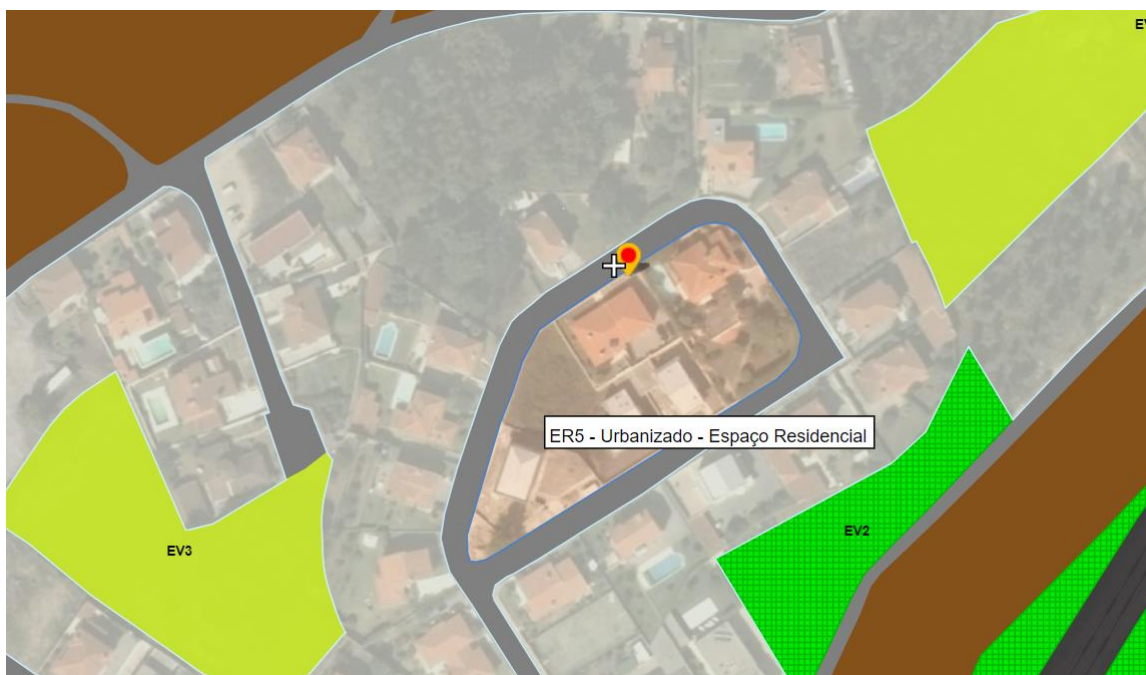
Planta da Parcela sem escala.

A parcela não tem qualquer ocupação prevista.

## 5.2. Da Envolvente

A parcela objecto de avaliação situa-se numa zona já fora do núcleo urbano da cidade de Braga, caracterizada por um uso habitacional, sendo predominante a ocupação de moradias isoladas.

A totalidade da Parcela em avaliação encontra-se classificada como **ER5 - Espaços Urbanos - Espaços Residenciais**.



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

## 6. Estimativa da Justa Indemnização

### 6.1. Critério de avaliação - 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 das parcelas no meio onde estão inseridas e o seu potencial construtivo, aferido através do Alvará de Loteamento, 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 seria 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/m<sup>2</sup> a custos controlados

F1 - fator de localização considerando o todo nacional, necessariamente  $\leq 15\%$

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

D – despesas necessárias ao reforço das infraestruturas.

R - fator de risco ( $\leq 15\%$ ).

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, para Habitação.

- A percentagem a aplicar ao valor da construção para valorização do solo, de acordo com os n.ºs 6, 7 e 8 e 10 do artigo 26.º, resulta da consideração dos seguintes valores:

Valorização Terreno		
Estimativa de acordo com o artº 26	Valor Máximo	Utilizado
nº 6 - Valor Base (até 15% valor da construção)	15%	5,0%
nº 7		
a) Acesso Rodoviário	1,50%	1,5%
b) Passeios	0,50%	1,0%
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%
<b>Factor Resultante</b>		<b>14,5%</b>
nº 8 - Redução/Acrescimo de custo		0,0%
nº 10 - Factor Correctivo Risco		-10,0%
<b>Factor Terreno</b>		<b>13,1%</b>

A adopção de 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 0,90. Assim, justifica-se que o valor base de valorização seja menor que o máximo admissível no CE.

## 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:

DESIGNAÇÃO	ÁREA Total	Edificabilidade Loteamento "ER5"	Custo Construção Actual €/m2 (C)	Área Bruta Potencial	Valor M2 Ab(€)	Factor Valor Unitário	Valor Unitário / AB (€)	Valor Unitário Terreno / AT (€)	Valor da Parcela (€)
ER5 - Espaços Urbanos - Espaços Residenciais	227,00	0,60	768,00 €	136,20	768,00	13,1%	100,22 €	60,13 €	13 650,51 €
	<b>227,00</b>	<b>0,60</b>		<b>136,20</b>				<b>60,13 €</b>	<b>13 650,51 €</b>

## 7.2. Conclusão Justa Indemnização das Parcelas

Tendo em conta o atrás exposto, considera-se que o Valor da Justa Indemnização da parcela em avaliação é de:

**Parcela**                      **13 650,51 €**                      **Treze mil, seiscentos e cinquenta euros e cinquenta e um centimos**

## 7.1. Estimativa da Justa Indemnização das Parcelas – Método Alternativo

---

Referindo o paragrafo 5 do Artº 23 do Código das expropriações a utilização que:

5 - Sem prejuízo do disposto nos n.os 2 e 3 do presente artigo, o valor dos bens calculado de acordo com os critérios referenciais constantes dos artigos 26.º e seguintes deve corresponder ao valor real e corrente dos mesmos, numa situação normal de mercado, podendo a entidade expropriante e o expropriado, quando tal se não verifique requerer, ou o tribunal decidir oficiosamente, que na avaliação sejam atendidos outros critérios para alcançar aquele valor.

Foi utilizado o **Método do Valor Residual (ou “Método Involutivo”)** referido no par. 2.1 dos ,  
consistindo este Método em:

2.1.1- Neste método, o valor do imóvel é estimado com base no estudo de viabilidade económica, realizado a partir da suposição de um hipotético investimento futuro, que com ele seja compatível e que represente o melhor aproveitamento possível, de acordo com as condições próprias do mercado, considerando-se, para o efeito, cenários para a execução e comercialização do empreendimento.

2.1.2- A pesquisa de valores é realizada com os cuidados e metodologia já expressos no ponto 1.1, com o intuito de determinar o valor de mercado do empreendimento imobiliário projectado, através do Método Comparativo de Mercado; a variação do correspondente valor no tempo e o período de absorção no mercado.

2.1.3- A análise dos investimentos é, preferencialmente, realizada através de modelos dinâmicos, dando-se prevalência à “análise por fluxos de caixa descontados”, em que são explicitados todos os parâmetros considerados, nomeadamente:

- a) Custos;
- b) Receitas;
- c) Taxas (valorização imobiliária, evolução dos custos, juros de capitais investidos, impostos, taxa de atractividade, etc.);
- d) Prazos.

2.1.4- O uso deste método é recomendado quando se pretende estimar o Valor de Mercado de projectos futuros; para terrenos “expectantes”, ou com esperada mudança de uso, para os quais é provável estimar a sua capacidade construtiva, face aos instrumentos de gestão territorial em vigor; ou em edifícios onde se pretendam levar a cabo obras de reabilitação/ampliação/beneficiação ou de mudança de uso, que pela sua previsível extensão temporal, aconselhem à sua ponderação, tendo em conta o tempo, previsivelmente longo da sua realização.

Uma vez que os valores estimados não diferem significativamente dos estimados pela metodologia prevista no Artº 26 do CE, conforme explicitado abaixo, foram assumidos os valores estimados no ponto 7.1.

### 7.1.1. Estimativa do Valor Residual

Construção Potencial	ÁREA Terreno	Área de Construção Total	Área de Construção Caves	Área de Construção Habitação
	227,00	136,20		136,20
<b>Totais</b>	<b>227,00</b>			
QUADRO CUSTOS	ÁREA	CUSTO /m2	% Realizada	CUSTOS EM FALTA
Construção de Caves	-	500 €	0,0%	0 €
Construção Habitação	136,20	1 500 €	0,0%	204 300 €
<b>Totais</b>				<b>204 300 €</b>








Habitação	Área Construção (Ab)	Área Privativa (AP)	Valor €/ m2 AP	TOTAL
Acima do Solo	136,20	136,20	2 000,00 €	272 400 €
<b>Totais</b>	<b>136,20</b>			<b>272 400 €</b>

FASEAMENTO/CUSTOS	VAL	€	%	Sem 1	%	Sem 2	%	Sem 3	%	Sem 4	%	Sem 5	%	TOTAL	%
<b>Custos de Construção</b>															
Construção de Caves	VAL	0,00	0%	0,00	70%	0,00	30%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	100%	0,00	0%
Construção Habitação	VAL	179 129,25	0%	0,00	30%	61 290,00	70%	143 010,00	0%	0,00	0%	0,00	100%	204 300,00	0%
<b>Custos Totais</b>	VAL	179 129,25	0%	0,00	30%	61 290,00	70%	143 010,00	0%	0,00	0%	0,00	100%	204 300,00	0%
<b>Custos Indirectos</b>															
Taxas e Licenças	VAL	0,00	100%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	100%	0,00	0%
Projectos (5% Custos Construção)	VAL	9 682,24	90%	9 193,50	10%	1 021,50	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	100%	10 215,00	0%
Fiscalização (2% Custos Construção)	VAL	3 617,88	0%	0,00	50%	2 043,00	50%	2 043,00	0%	0,00	0%	0,00	100%	4 086,00	0%
Administrativos (2% Custos Construção)	VAL	3 718,03	35%	1 430,10	35%	1 430,10	30%	1 225,80	0%	0,00	0%	0,00	100%	4 086,00	0%
Imprevistos (0,5% Custos Construção)	VAL	929,51	35%	357,53	35%	357,53	30%	306,45	0%	0,00	0%	0,00	100%	1 021,50	0%
<b>Custos Totais</b>	VAL	17 947,67		10 981,13	25%	4 852,13	18%	3 575,25	0%	0,00	0%	0,00	100%	19 408,50	0%
<b>INVESTIMENTO TOTAL</b>	VAL	<b>197 076,92</b>		<b>10 981,13</b>		<b>66 142,13</b>		<b>146 585,25</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>100%</b>	<b>223 708,50</b>	

FASEAMENTO/VENDAS	VAL	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
Vendas da Construção	VAL	225 224,67	0%	0,00	0%	0,00	10%	27 240,00	90%	245 160,00	0%	0,00	100%	272 400,00	0%
<b>Vendas Totais</b>	VAL	<b>225 224,67</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>27 240,00</b>		<b>245 160,00</b>		<b>0,00</b>	<b>100%</b>	<b>272 400,00</b>	
Custos de Comercialização (6,15%)	VAL	(13 851,32)	6,15%	0,00	6,15%	0,00	6,15%	(1 675,26)	6,15%	(15 077,34)	6,15%	0,00	100%	(16 752,60)	0%
Custos de promoção e gestão (1%)	VAL	(2 460,16)	20%	(544,80)	50%	(1 362,00)	30%	(817,20)	0%	0,00	0%	0,00	100%	2 724,00	0%
<b>Vendas Líquidas</b>	VAL	<b>208 913,20</b>	0%	<b>544,80</b>	-1%	<b>1 362,00</b>	10%	<b>24 747,54</b>	89%	<b>230 082,66</b>	0%	<b>0,00</b>	<b>100%</b>	<b>258 371,40</b>	

FLUXOS DE CAIXA DO PROJECTO	VAL	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
Fluxos de Caixa	VAL	11 836,28		(11 525,93)		(67 504,13)		(121 837,71)		230 082,66		0,00		34 662,90	
Juros sobre saldo Negativo (7%)	VAL	(1 974,31)		0,00	2,50%	(288,15)	2,50%	(1 982,95)	2,50%	26 943,80 €	2,50%	0,00		2 271,10	
Divida no Final do Período				11 525,93 €		79 318,20 €		203 138,86 €		230 082,66		0,00		32 391,80	
Saldo Bruto				(11 525,93)		(67 792,27)		(123 820,66)							
Custo Bruto do Terreno		9 861,97													
IMT e Registos 7.5%		(661,97)													
<b>VALOR ACTUAL LÍQUIDO DO IMÓVEL</b>		<b>9 200,00</b>		<b>VALOR /m2</b>		<b>40,53</b>									
<b>TAXA DE ACTUALIZAÇÃO</b>		<b>5%</b>													

O Valor de Venda baseou-se na prospecção efectuada na zona e que se apresenta abaixo.

	Preço €	Unit. €/m <sup>2</sup>	Área. m <sup>2</sup>	DNM	YLD %	Dist. Km.
	<b>370 000</b> € 5 quar. 3 wc	1 445	256	68	3,5	0,4
	<b>370 000</b> € 5 quar. 3 wc	1 480	250	271	4,3	0,5
	<b>370 000</b> € 5 quar. 2 wc	1 445	256	68	3,5	0,6
	<b>270 000</b> € 4 quar. 3 wc	1 200	225	53	4,6	1,1
	<b>549 000</b> € 3 quar. 2 wc	1 710	321	6	3	1,1
	<b>575 000</b> € 4 quar. 5 wc	1 917	300	13	4,1	2,3
	<b>595 000</b> € 3 quar. 4 wc	1 587	375	289	4,6	2,3

## 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, 09 de Agosto de 2023

## 9. Plantas

**Planta do Loteamento, sem escala.**





## 10. Fotos

