

6. Desafetação domínio público parcela de terreno no Lugar de Monte da Forca, com a área total de 806,00 m2, da União de Freguesias de Merelim (São Paio), Panóias e Parada de Tibães.

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 total de 806,00 m2, na Freguesia de Merelim São Paio, atualmente União das Freguesias de Merelim (S. Paio), Panóias e Parada de Tibães, para posterior alienação ao requerente, com vista ao aumento do logradouro do seu lote, 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: 48091

Data: 16/05/2024

Deliberações	
Deliberação da Câmara Municipal	Deliberação da Assembleia Municipal:

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

O(a) Diretor de Departamento	O(a) Diretor(a) Municipal
-------------------------------------	----------------------------------

O(a) Chefe Unidade	O(a) Chefe Divisão
---------------------------	---------------------------

Assunto: Desafetação domínio público parcela de terreno no Lugar de Monte da Forca, com a área total de 806,00 m², da União de Freguesias de Merelim (São Paio), Panóias e Parada de Tibães

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 total de 806,00 m², sita na Rua de Serpe, Lugar de Monte de Forca, Freguesia de Merelim (São Paio), Panóias e Parada de Tibães.

Mais se propõe que, após aprovada a desafetação, se aprove a alienação ao requerente Batistas & Barbosa, Unipessoal, Lda., com vista ao aumento do logradouro do seu lote.

1. A questão colocada no processo prende-se com a desafetação da dominialidade pública duma parcela de terreno com a área total de 806,00 m² destinada a zona verde (690,00m²) e arruamento (116,00m²), integrada em domínio público através do alvará de obra de loteamento n.º 44/1991 da Freguesia de Merelim S. Paio, 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 União Freguesias de Merelim São Paio, Panóias e Parada de Tibães.

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

“A ocupação indevida do domínio público por parte do requerente é encontra-se documentada no processo de loteamento, sendo que a pretensão agora apresentada pelo proprietário é legítima, dado que confronta com a totalidade da zona verde que ocupa desde há vários anos, pelo que somos de opinião que do ponto de vista urbanístico a melhor solução neste caso será propor-se 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.”

4. A Divisão de Planeamento considera que a alienação da parcela não é prejudicial ou colide com o interesse público, referindo que:

“De acordo com os elementos consultados, o local e envolvente do terreno em causa é predominantemente residencial (admitindo-se funções distintas, desde que sejam compatíveis), foi inicialmente planeado como espaço de implantação de zona industrial, com a criação e respetivo enquadramento de “zona verde” (parte de terreno que o requerente pretende adquirir), que agora se destina a espaço de estacionamento privado e acesso do “Lote 1”, do respetivo loteamento. Este lote, em consequência de alterações efetuadas ao loteamento e loteamentos vizinhos, deixou de ter acesso a partir de qualquer via ou caminho público como inicialmente se previa, à exceção do acesso que é feito pela parcela de terreno que o requerente pretende comprar. O caminho público que inicialmente se projetou a poente do terreno, é agora ocupado pelos logradouros dos lotes vizinhos, que se destinam à construção de habitação unifamiliar. Tendo em conta o que foi atrás descrito, considera-se que a parcela de terreno em apreço pode ser integrada no “lote 1” sem prejuízo para o espaço público e habitantes, desde que se preveja ou se limite a construção na mesma, no sentido de estabelecer uma separação das tipologias e diferentes funções no loteamento, indústria / habitação.”

5. A União de Merelim São Paio, Panóias e Parada de Tibães informou que não se opõe à aquisição pelo requerente da referida parcela de terreno, se assim foi entendimento do Município.

6. Foi efetuada a devida avaliação da parcela de terreno com a área de 806,00m², que conclui que o valor ponderado a atribuir é de **6.448,00€** (seis mil, quatrocentos e quarenta e oito euros).

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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 total de 806,00 m², sita na Rua de Serpe, Lugar de Monte de Forca, Freguesia de Merelim (São Paio), Panóias e Parada de Tibães.

Mais se propõe que, após aprovada a desafetação, se aprove a alienação ao requerente Batistas & Barbosa, Unipessoal, Lda., com vista ao aumento do logradouro do seu lote.

Anexos:

1. Parecer da Divisão do Planeamento
2. Parecer da Divisão de Apreciação Técnica
3. Parecer da Freguesia de Merelim (São Paio), Panóias e Parada de Tibães
4. Avaliação

PROCESSO: 1 / 1991 / 10042 / 0

REGISTO DE ENTRADA:	69398 de 23/10/2023
REQUERENTE:	Batistas & Barbosa, Unipessoal Lda.
LOCAL DA OBRA:	Braga - Braga
INFORMAÇÃO:	13010 de 09/02/2024
ASSUNTO:	10042/91 - Licenciamento/Comunicação Prévia-Operações de Loteamento com ou sem Obras - LUGAR MONTE DA FORCA - MERELIM S. PAIO(ALV.44/91)

1 PRETENSÃO:

- 1.1 Solicita a Divisão do Património (DCP), pronúncia sobre a pretensão de aquisição de terreno apresentada pelo requerente que incide sobre área cedida ao domínio público pertencente ao Alvará de Loteamento nº44/1991, emitido em nome de Batistas & Barbosa, Lda., que se encontra destinada a zona verde com área de 690,00m² e arruamento com área de 116,00m², o qual se apresenta como o titular de direito do lote 1 no loteamento em análise.

2 ENQUADRAMENTO:

- 2.1 O requerente, apresenta o pedido de aquisição de área pertencente ao domínio público.
- 2.2 Estabelecendo o enquadramento da pretensão à luz do Regulamento do Plano de Diretor Municipal de Braga (RPDMB) em vigor, a área em questão está classificada como Solo AE1 - Urbanizado – Industrial de grande ou média dimensão, identificado e caracterizado pelo artigo 67.º, do RPDMB.

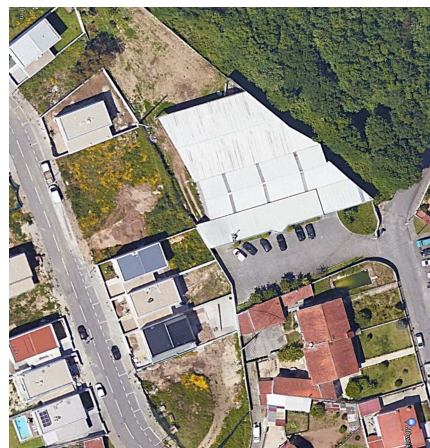
3 ANÁLISE:

- 3.1 A parcela que o requerente pretende adquirir, está integrada no domínio público municipal, destinada a a zona verde com área de 690,00m² e arruamento com área de 116,00m², por exigência do respetivo alvará de loteamento.
- 3.2 Este pedido foi já objeto de análise e alvo de parecer em requerimentos anteriores, estando os mesmos plasmados e resumidos na informação I/62192/DAT/2023 de 19/07/2023, com os mesmos pressupostos e idêntica conclusão.
- 3.3 De acordo com os elementos consultados, o local e envolvente do terreno em causa é predominantemente residencial (admitindo-se funções distintas, desde que sejam compatíveis), foi inicialmente planeado como espaço de implantação de zona industrial, com a criação e respetivo enquadramento de “zona verde” (parte de terreno que o requerente pretende adquirir), que agora se destina a espaço de estacionamento privado e acesso do “Lote 1”, do respetivo loteamento. Este lote, em consequência de alterações efetuadas ao loteamento e loteamentos vizinhos, deixou de ter

acesso a partir de qualquer via ou caminho público como inicialmente se previa, à exceção do acesso que é feito pela parcela de terreno que o requerente pretende comprar. O caminho público que inicialmente se projetou a poente do terreno, é agora ocupado pelos logradouros dos lotes vizinhos, que se destinam à construção de habitação unifamiliar.



Loteamento com "zona verde" e caminho público a poente



Vista atual sem caminho a poente, com acesso e estacionamento privado

Tendo em conta o que foi atrás descrito, considera-se que a parcela de terreno em apreço pode ser integrada no "lote 1" sem prejuízo para o espaço público e habitantes, desde que se preveja ou se limite a construção na mesma, no sentido de estabelecer uma separação das tipologias e diferentes funções no loteamento, indústria / habitação.

4 PROPOSTA:

- 4.1 Face ao exposto no ponto 3.3, não se considera que a alienação da parcela seja prejudicial ou colida com o interesse público, estando à data com serventia exclusiva por parte do "lote 1" e sem qualquer utilização por parte da população.

À consideração superior,

Fernando dos Reis, Arq.º

PROCESSO: 2904/2007

REQUERIMENTO: E/59393/2023, DE 14/09/2023 - ENTREGA / JUNÇÃO DE ELEMENTOS

E/69398/2023, DE 23/10/2023 – ENTREGA / JUNÇÃO DE ELEMENTOS

REQUERENTE: BATISTAS & BARBOSA, UNIPessoal LDA.

LOCAL DA OBRA: LUGAR DE MONTE DA FORÇA, FREGUESIA DE MERELIM (S. PAIO)

ATUAL UNIÃO DAS FREGUESIAS DE MERELIM S. PAIO, PANOIAS E PARADA DE TIBÃES

ASSUNTO: REANÁLISE DA RENOVAÇÃO DE PEDIDO DE AQUISIÇÃO DE TERRENO
PERTENCENTE AO DOMÍNIO PÚBLICO

ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº44/1991 – BATISTAS & BARBOSA, LDA.

Informação: I/215/DAT/2024

03/01/2024

Técnico Responsável: António Ferreira, Eng.º

Análise

O requerente vem efetuar através dos registos acima identificados efetua a *Entrega/Junção de Elementos* e assim dar seguimento ao ofício nº20941/2023 de 25/07/2023, ao qual foi anexada a cópia da informação I/62192/DAT/2023 de 19/07/2023 associada ao Processo nº2904/2007, que mereceu o despacho do Sr. Diretor da DMGT.

Recapitulando a análise da pretensão

A pretensão apresentada pelo requerente é *legítima*, uma vez que se apresenta como sendo o *titular de direito na qualidade de proprietário do lote 1*, o qual *apresenta confrontação a nascente com terreno pertencente ao domínio público* destinado a *zona verde*, área cedida no Alvará de Loteamento nº44/1991.

A quando da 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.*

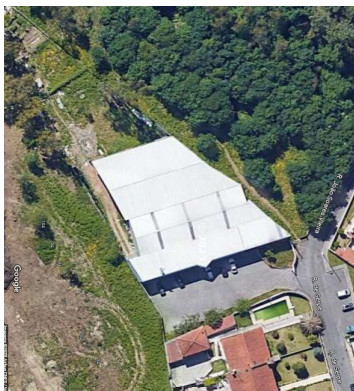
O requerente vem renovar o pedido aquisição de terreno pertencente ao domínio público, que já havia formulado anteriormente e que consta do processo nº10042/1991.

Na planta de síntese do Alvará de Loteamento nº44/1991, observa-se ter sido cedido ao domínio público área de *zona verde pública* como compensação e área cedida para a *estrutura viária* como compensação obrigatória para permitir a constituição de Cul-de-Sac.



Extrato da Planta de Síntese do Alvará de Loteamento nº44/1991, emitido em 20/11/1991

Inicialmente a quando da aprovação da operação de loteamento, certamente configurava-se o desenvolvimento da malha urbana da forma que se encontra prevista na planta de síntese nos terrenos adjacentes, o que não se veio a concretizar, e como tal o lote 1 que ficou com confrontação a norte com Manuel C. Lopes Soares e Domínio Público destinado a zona verde, a nascente com Domínio Público destinado a zona verde, a poente com terreno sobrance e a sul com Inácio Ferreira Dias, **terá assim ficado de forma irremediável sem o acesso direto à via pública na proximidade** e como tal levou o proprietário do lote 1 a ocupar na totalidade a área do domínio público área de zona verde e parte de área destinada ao arruamento para constituição de *cul-de-sac*.



Extrato da Imagem Aérea extraída do Google Maps 2023

Estamos perante uma situação que se arrasta há vários anos, da qual é entendimento que carece de resolução para que se possa tornar possível em fase posterior executar procedimentos de reposição da legalidade urbanística no local identificado.

O requerente veio agora efetuar a apresentação de levantamento topográfico georeferenciado, que engloba o lote 1, terreno sobrance, área do domínio público cedida para zona verde e infraestruturas viária, no qual identifica à presente data qual a área ocupada do domínio público e deseja que venha a ser incorporada no logradouro do lote 1.



Extrato do Levantamento Topográfico Georeferenciado

A pretensão do atual Proprietário do Lote 1, que também foi o Promotor do Loteamento, consiste na proposta de aquisição de **806,00m²** que havia cedido ao domínio público pertencente ao Alvará de Loteamento nº44/1991, emitido em nome de Batistas & Barbosa, Lda., sendo **690,00m²** referentes à totalidade da zona verde e **116,00m²** de arruamento (parte do Cul-de-Sac inicialmente previsto e que não existe na realidade dado que o arruamento teve continuidade para Poente).

*A ocupação indevida do domínio público por parte do requerente é encontra-se documentada no processo de loteamento, sendo que a pretensão agora apresentada pelo proprietário é legítima, dado que confronta com a totalidade da zona verde que ocupa desde há vários anos, pelo que **somos de opinião que do ponto de vista urbanístico a melhor solução neste caso será propor-se 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.*

Pese embora já tenha sido efetuada a avaliação do terreno, datada de 26/07/2013, somos de opinião que dado o período de tempo passado, aproximadamente mais de 10 anos, bem como verificando-se que o terreno proposto para a desafetação do domínio público é apenas 806,00m² do terreno que havia sido cedido, sendo 690,00m² referentes à totalidade da zona verde e 116,00m² de arruamento (parte do Cul-de-Sac inicialmente previsto), deverá ser efetuada nova avaliação do terreno.

Proposta / Conclusão

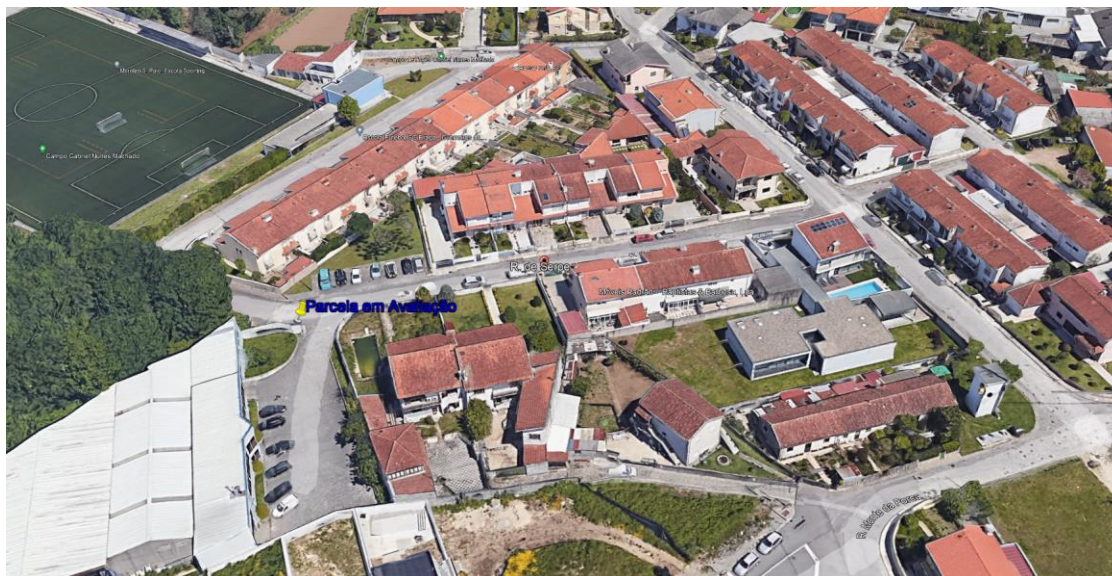
Face ao exposto, solicito a avaliação do terreno acima identificado, a efetuar pela *Comissão de Avaliação do Município*.

Propõe-se que seja dado conhecimento do conteúdo da presente informação ao requerente.

O Técnico,

António Ferreira, Eng.^o

Processo : Avaliação de uma parcela de terreno com o objectivo da desafecção do domínio público, com uma área de 806,00 m², Rua de Serpe, freguesia de Merelim São Paio



Processo: AVAL 1734.
Cliente: CMB – Câmara Municipal de Braga
Tipo de Imóvel: 1 Parcela de Terreno destinada a zona verde e arruamento, com 806,00 m²
Localização: Rua de Serpe, freguesia de Merelim São Paio, Braga
Data: Abril de 2024

1.	Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária	3
2.	Objecto de Avaliação – Identificação	4
3.	Identificação do Imóvel	4
4.	Conforme Elementos de Registo e Cadastrais	5
5.	Características	5
5.1.	Do Imóvel	5
5.2.	Da Envolvente	5
6.	Estimativa da Justa Indemnização	5
6.1.	Critério de avaliação - terreno	5
7.	Avaliação da Parcela	6
8.	Pressupostos da avaliação	7
9.	Declaração do Perito Avaliador	8
10.	Quadros de Valorização	9
10.1.	Método Comparativo	9
11.	Prospecção	10
12.	Localização e fotos	11

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:

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

IMÓVEL:

1 Parcela de Terreno destinada a Zona Verde e Arruamento, com 806,00 m², sita na Rua de Serpe, freguesia de Merelim São Paio, 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:

26 de Abril de 2024.

Data da última avaliação:

não consta

Valor Global da Justa Indemnização:

6 448,00 €

O Avaliador Responsável

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 e Arruamento, com 806,00 m², sita na Rua de Serpe, freguesia de Merelim São Paio, concelho de Braga, sendo o valor médio de valorização de 8,0 euros/m², conforme consta do parágrafo 10.

3. Identificação do Imóvel

A parcela a desafectar do domínio público insere-se numa urbanização mista industrial/habitacional, com ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº44/1991 - BATISTAS & BARBOSA, LDA.



Planta de Síntese do Loteamento sem escala

A parcela objecto de avaliação fez parte das áreas de cedência do loteamento. Possui uma área de 806,00 m², não tendo área de construção definida.

4. Conforme Elementos de Registo e Cadastrais

Não foram fornecidos elementos.

5. Características

5.1. Do Imóvel

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

A parcela não tem qualquer ocupação prevista.

De acordo com a informação da DIVISÃO DE APRECIACÃO TÉCNICA (DAT) I/215/DAT/2024 de 03/01/2024, a parcela é ocupada há vários para garantir o acesso ao Lote 1, estando a zona pavimentada. Mais informa esta informação que “nessa area não poderá solicitar qualquer intenção de edificabilidade, sendo o terreno destinado apenas ao aumento do logradouro do lote.”.

A zona é servida por arruamentos, água, electricidade e saneamento.

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 misto habitacional/rural, sendo predominante a ocupação de moradias isoladas.

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 previsto no PDM de Braga, 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.

Por força do Acórdão Uniformizador de Jurisprudência do STJ nº 6/2011, em DR, 1ª série, de 17.5.2001, “Os terrenos integrados, seja em Reserva Agrícola Nacional (RAN), seja em Reserva Ecológica Nacional (REN), por força do regime legal a que estão sujeitos, não podem ser classificados como «solo apto para construção», nos termos do artigo 25º, nº 1, alínea a) e 2 do Código das Expropriações, aprovado pelo artigo 1º da Lei nº 168/99, de 18 de Setembro, ainda que preencham os requisitos previstos naquele nº 2”.

Apesar de reunir, em abstracto, condições para ser considerada como solo apto para construção, uma vez que a alienação pressupõe que a parcela não terá capacidade construtiva, a avaliação foi efectuada considerando o solo como **para outros fins**.

7. Avaliação da Parcela

De acordo com o Art. 27º do CE:

- 1 - O valor do solo apto para outros fins será o resultante da média aritmética actualizada entre os preços unitários de aquisições ou avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efectuadas na mesma freguesia e nas freguesias limítrofes nos três anos, de entre os últimos cinco, com média anual mais elevada, relativamente a prédios com idênticas características, atendendo aos parâmetros fixados em instrumento de planeamento territorial e à sua aptidão específica.
- 2 - Para os efeitos previstos no número anterior, os serviços competentes do Ministério das Finanças deverão fornecer, a solicitação da entidade expropriante, a lista das transacções e das avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efectuadas na zona e os respectivos valores.
- 3 - Caso não se revele possível aplicar o critério estabelecido no n.º 1, por falta de elementos, o valor do solo para outros fins será calculado tendo em atenção os seus rendimentos efectivo ou possível no estado existente à data da declaração de utilidade pública, a natureza do solo e do subsolo, a

configuração do terreno e as condições de acesso, as culturas predominantes e o clima da região, os frutos pendentes e outras circunstâncias objectivas susceptíveis de influir no respectivo cálculo.

Para efeitos da estimativa do valor da Justa Indemnização efectuamos uma prospecção de terrenos rústicos sem capacidade construtiva no Município de Braga e municípios envolventes.

8. Pressupostos da avaliação

De acordo com o solicitado pelo Cliente a avaliação foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual dos imóveis. Foi prestada devida atenção ao estado aparente do imóvel. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica.

A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre os imóveis quaisquer ónus e encargos.

Para efeitos de cálculo foi utilizado o valor da média da amostra de propriedades similares, obtido a partir da prospecção realizada, tendo sido ajustada às características dos imóveis em avaliação.

Na estimativa das áreas dos imóveis consideraram-se como correctas as áreas que constam dos elementos fornecidos pelo cliente.

Foi efectuada uma análise considerando os valores potenciais de venda estimados a partir da prospecção anexa.

A avaliação foi efectuada no pressuposto de estes se encontrarem livres e disponíveis.

9. 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.

10. Quadros de Valorização

10.1. Método Comparativo

Quadro de Avaliação Baseado no Método Comparativo

Rua de Serpe - Merelim

Braga

Parcela	Uso	Área de Terreno (m2)			
			Valor At/ m2	Valor Ab/ m2	Justa Indemnização
		806,00	8,00 €		6 448,00 €
Total		806,00	8,00 €		6 448,00 €

11. Prospeção

Tipo	Zona (Rua, Av., ...)	Contacto	Área Bruta m ²	Área Terreno m ²	Preço: €	Renda € /mês	Preço: €/m ² Área Terreno	Preço: €/m ² Área Bruta	Factores de Homogeneização - Venda						Valor de Venda Homogeneizado €/m ² At	Valor de Venda Homogeneizado €/m ² Ab
									A	B	C	D	E	F		
Terreno Agrícola	Rua do Seixido, Mire de Tibães	https://www.idealista.pt/imovel/33342404/		8 060	59 900,00			7,43	0%	0%	0%	0%	0%	-10%	6,69 €	- €
Terreno Agrícola	Cabreiros, Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/ote-terreno-rustico-com-8807m2-em-cabreiros-braga-1030161.html#f57b83f86		8 497	64 900,00			7,64	0%	0%	0%	0%	0%	-10%	6,87 €	- €
Terreno Agrícola	Espinho, Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-agricola-com-boa-exposicao-em-espinho-braga-10180x8.html#f1f767b83f86		1 805	25 000,00			13,85	0%	0%	0%	0%	-10%	-10%	11,22 €	- €
Terreno Agrícola	Mire de Tibães	https://www.idealista.pt/imovel/33293088/		13 500	149 900,00			11,10	0%	0%	0%	0%	0%	-10%	9,99 €	- €
Terreno Agrícola	Mire de Tibães	https://www.idealista.pt/imovel/33155430/		22018	130 000,00			5,90	0%	0%	0%	0%	0%	-10%	5,31 €	- €
Terreno Agrícola	Rua de Gaião, Cabanelas, Vila Verde	https://www.idealista.pt/imovel/28539433/		6595	60 000,00			9,10	0%	0%	0%	0%	0%	-10%	8,19 €	- €

FACTORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
A - Estado Conservação	Diferencial em termos de estado de conservação e de idades entre os imóveis da prospeção e o imóvel em avaliação
B - Localização	Mais ou menos valia da localização dos imóveis face ao imóvel em avaliação
C - Qualidade de Construção	Diferencial em termos qualitativos entre os imóveis da prospeção e o imóvel em avaliação
D - Piso/andar	Mais ou menos valia do piso dos imóveis face ao imóvel em avaliação
E - Área de Construção	Correcção pelo diferencial de áreas entre os imóveis da prospeção e o imóvel em avaliação
F - Margem de Negociação	Indicação da Margem de negociação possível para o imóvel da prospeção

Resultados Homogeneizados			
	Yield	m ² At	m ² Ab
Média	8,05 €	- €	- €
Mediana	7,53 €	- €	- €
Desvio Padrão	2,22 €	- €	- €
Valor Máximo	11,22 €	- €	- €
Valor Mínimo	5,31 €	- €	- €
Percentil 5	5,66 €	- €	- €
Percentil 25	6,73 €	- €	- €
Percentil 50	7,53 €	- €	- €
Percentil 75	9,54 €	- €	- €
Percentil 95	10,91 €	- €	- €

Valor de Mercado assumido: 8,00 € | O Valor de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor da média da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação são similares aos imóveis encontrados

12. Localização e fotos



41°34'52.60"N 8°28'04.28"O