

Património

2. Desafetação do domínio público – duas parcelas de terreno na União de Freguesias de Nogueiró e Tenões.

Submete-se, para aprovação do Executivo Municipal, com vista à consideração da Assembleia Municipal, a desafetação do domínio público municipal de duas parcelas de terreno com a área de 275,00m² e 28m², sita junto à Rua da Eira, União de Freguesias de Nogueiró e Tenões, para posterior alienação ao requerente com vista ao aumento dos lotes 76 e 77, 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: 60203

Data: 18/06/2024

Deliberações	
Deliberação da Câmara Municipal	Deliberação da Assembleia Municipal:

Despachos	
O(a) Vereador(a)	O Presidente, à reunião de Câmara,
Despacho do(a) Sr(a). Vereador(a), com competência delegada por Despacho do Sr. Presidente de 18 de outubro de 2021,	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 de domínio público de duas parcelas de terreno com a área de 275,00m² e 28m², sita junto à Rua da Eira, União de Freguesias de Nogueiró e Tenões, para posterior alienação ao requerente com vista ao aumento dos lotes 76 e 77.

PROPOSTA: Propõe-se que a Câmara Municipal aprove e submeta à consideração da Assembleia Municipal a desafetação do domínio público municipal de duas parcelas de terreno com a área de 275,00m² e 28m², sita junto à Rua da Eira, União de Freguesias de Nogueiró e Tenões, para posterior alienação ao requerente com vista ao aumento dos lotes 76 e 77.

Mais se PROPÕE que, após aprovada a desafetação, se aprove a alienação das mencionadas parcelas ao requerente, Bruna Manuela Vaz Ferreira da Costa.

1. A questão colocada no processo prende-se com a desafetação da dominialidade pública de duas parcelas de terreno com a área de 275,00m² e 28 m² destinada a zona verde, integrada em domínio público através do alvará de obras de loteamento n.º 3/1992, da União de Freguesias de Nogueiró e Tenões, com a sua consequente incorporação no domínio privado do Município, para posterior alienação ao requerente, destinadas à integração nos lotes.
2. Existe parecer favorável por parte da Divisão de Avaliação Técnica e parecer da Junta de Freguesia de Nogueiró e Tenões.
3. A Divisão de Avaliação Técnica emitiu parecer favorável onde, em síntese, refere:
"A operação urbanística reúne condições para obter parecer favorável. Propõe-se: - a tomada de decisão sobre a integração de 360 m² no passeio / via interior, que anteriormente estavam identificados como parte da superfície pertencente à "Área a doar" e - a tomada de decisão sobre a alienação das parcelas com 275 m² + 28 m², perfazendo o total de 360 m². Se afirmativa, a resolução implicará a avaliação das citadas parcelas e a aceitação por parte da requerente."

O Diretor Municipal da Gestão do Património emitiu, no mesmo sentido, a seguinte informação: Escalpelizando o teor da informação, aliás de grande rigor técnico, resulta evidente que muito mais que uma alteração às especificações do alvará de loteamento - aliás a 1ª, apesar do alvará já ter vigorado por mais de 30 anos - a proposta encerra a resolução de um impasse urbanístico sem qualquer custo real para o domínio público municipal. Na

verdade, a área cuja alienação se propõe nunca esteve afeta à fruição pública, pelo que desde já se propõe que prossiga a tramitação conforme decorre da informação da divisão de apreciação técnica, promovendo-se antes de mais a avaliação das parcelas de 275 m² + 28m²=303m².

A Junta de Freguesia de Nogueiró e Tenões emitiu o seguinte parecer: “não vemos qualquer inconveniente na sua desafetação do domínio público nas seguintes condições: 1º Que numa futura alienação deste terreno a ridícula verba a cobrar de 16.210,00€, resultante de avaliação feita, seja transferida para a Junta de Freguesia de Nogueiró e Tenões, pois trata-se de um terreno originalmente destinado à construção de uma escola na freguesia e no qual esta entidade já investiu algum dinheiro; 2º Que o caminho pedonal construído pela Junta de Freguesia de Nogueiró e Tenões para melhor servir a circulação de pessoas seja mantido nas condições em que se encontra atualmente com a configuração de rampa com inclinação idêntica à atual que permita a circulação de uma cadeira de rodas e não faça parte desta desafetação mantendo-se como terreno de domínio público, podendo no entanto ser deslocado.”

Perante as condições referidas pela Junta de Freguesia de Nogueiró e Tenões, a Divisão de Apreciação Técnica emitiu o seguinte esclarecimento: “O caminho pedonal proposto possui 1,80 metros de largura e mantém, na globalidade, a inclinação do atual percurso, pelo que ficam asseguradas as condições de circulação atuais, com dimensão adequada à circulação de cadeiras de rodas. Atente-se que o traçado existente atravessa terreno privado (que foi vendido à requerente) e não poderia ser mantido”.

4. Foi efetuada a devida avaliação das parcelas de terreno com a área total de 303m², que conclui que o valor ponderado a atribuir é de **16.210,16€** (dezasseis mil, duzentos e dez euros e dezasseis cêntimos).

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

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

- Considerando que, da informação técnica dos serviços municipais e da informação do Diretor Municipal de Gestão do Território 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 de duas parcelas de terreno aqui em causa, para alienação ao requerente, com vista ao aumento dos lotes 76 e 77.

Propõe-se que a Câmara Municipal aprove e submeta à consideração da Assembleia Municipal a desafetação do domínio público municipal de duas parcelas de terreno com a área de 275,00m² e 28m², sita junto à Rua da Eira, União de Freguesias de Nogueiró e Tenões, para posterior alienação ao requerente com vista ao aumento dos lotes 76 e 77.

Mais se PROPÕE que, após aprovada a desafetação, se aprove a alienação das mencionadas parcelas ao requerente, Bruna Manuela Vaz Ferreira da Costa.

Anexos:

- 1. Parecer DAT;**
- 2. Avaliação**
- 3. Parecer Junta de Freguesia**
- 4. Esclarecimento DAT**

PROCESSO	7634/1997
REQUERIMENTO	79160/2023, DE 28/11/2023
REQUERENTE	BRUNA MANUELA VAZ FERREIRA DA COSTA
LOCAL DA OBRA	RUA DA EIRA, UNIÃO DAS FREGUESIAS DE NOGUEIRÓ E TENÕES
ASSUNTO	ADITAMENTO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 3/1992

Informação: I/107720/DAT/2023
30/11/2023

A. APRECIÇÃO DO PEDIDO

A.1. Enquadramento

- A.1.1. **BRUNA MANUELA VAZ FERREIRA DA COSTA** apresenta elementos adicionais ao pedido de aditamento à operação de loteamento titulada pelo **ALVARÁ N.º 3/1992**, emitido em nome de **CHENOG- COOPERATIVA DE HABITAÇÃO**, sito na Rua da Eira, da União das Freguesias de Nogueiró e Tenões.
- A.1.2. Pretende alterar os **LOTES 76 e 77**.
- A.1.3. Propõe a mudança de uso do lote 76, a modificação das áreas de construção e de implantação dos lotes 76 e 77, bem como a subdivisão destes em quatro novos lotes (originando os lotes 76, 77, 78 e 79), ao que acresce o aumento do n.º de pisos do lote 77 e a previsão de piscinas exteriores descobertas em todos os quatro lotes.

A.2. Instrução

- A.2.1. O pedido encontra-se devidamente instruído.
- A.2.2. Não inclui autorização escrita dos titulares da maioria da área dos lotes constantes do alvará.

A.3. Análise

- A.3.1. Os lotes objeto de intervenção encontram-se classificados, na **Planta de Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal (PDM)**, como **Espaço residencial (ER5)**.
- A.3.2. Ponderados os valores estabelecidos no PDM vigente, verifica-se que o índice de utilização máximo admissível corresponde a **0,60 m²/m²**, sendo que acima da cota de soleira não pode ultrapassar o valor de **0,40 m²/m²**. A proposta prevê os valores de **0,40 m²/m²** para ambos os indicadores.
- A.3.3. O índice de impermeabilização corresponde a **65%**, inferior ao máximo de **70%** estabelecido no PDM vigente.
- A.3.4. No que respeita ao estacionamento, os lugares disponíveis no loteamento comportam as necessidades de estacionamento público resultantes do aumento previsto para o n.º de fogos, sendo os lugares privativos supridos pela previsão do uso para garagem no interior dos lotes.
- A.3.5. Conferido o cumprimento de outras prescrições regulamentares aplicáveis, conclui-se que não se colocam objeções ao pedido.
- A.3.6. Quanto ao proposto, verifica-se que:
- a superfície identificada no alvará original como “Área a doar” foi adquirida pela requerente e não possui 610 m², mas sim 250 m². Estes **250 m²** serão incluídos no Lote 79. Os restantes 360 m² serão integrados no passeio / via interior, retificando a sua área (que passa de 6840 m² para 7200 m²).
 - cumulativamente, a requerente tinha comprado 345 m² (122 m² + 223 m²) integrados em espaços verdes no alvará inicial. **Pretende, agora, adquirir 303 m²** (275 m² + 28 m²), igualmente delimitados como espaços verdes no alvará original. Estas superfícies (122 m² + 223 m² + 303 m²) totalizam 648 m² e serão integradas nos Lotes 76, 77 e 78. Em consequência, a área destinada a espaços verdes é reduzida em 648 m² (passa de 4463 m² para 3815 m²).
- A.3.7. A seguinte imagem explicita a localização dessas áreas (exceto os 360 m², que serão integrados no passeio / via interior):



A.3.8. Daqui resulta que, as áreas a incluir nos Lotes 76, 77, 78 e 79 perfazem **898 m²** (250 m² + 648 m²). Como os Lotes 76 e 77 possuíam originalmente **432 m²** (170 m² e 262 m², respetivamente), obtém-se a área de **1330 m²** (898 m² + 432 m²), que permite reconfigurar e constituir os 4 lotes citados, com as seguintes áreas:



Lote	Área
76	445,00 m ²
77	250,00 m ²
78	278,00 m ²
79	357,00 m ²
Total	1330,00 m²

A.3.1. As áreas de cedência ao domínio público passam a corresponder a **407,50 m²**, assim distribuídas:

Cedências ao domínio público	Alvará original	Proposta de alteração ao alvará	Nota
Faixa de rodagem	1880,00 m ²	1880,00 m ²	-
Estacionamento			-
Passeio + via interior	6840,00 m ²	7200,00 m ²	Aumentam 360 m ²
Espaços Verdes	4463,00 m ²	3815,00 m ²	Reduzem 648 m ²
Campo Jogos (EQ)	800,00 m ²	800,00 m ²	-
Total	13983,00 m²	13695,00 m²	-

A.3.2. As modificações pretendidas implicam as seguintes alterações aos **LOTES 76 e 77**, bem como a criação dos **LOTES 78 e 79** com as seguintes características:

LOTE 76 (a alterar)	<ul style="list-style-type: none"> - Aumento da área do lote em 275,00 m² (passa de 170,00 m² para 445,00 m²); - Ampliação da área de implantação em 61,00 m² (passa de 170,00 m² para 231,00 m²); - Criação de piso abaixo da cota de soleira com 134,00 m², destinado a garagem e habitação (86,00 m² e 48,00 m², respetivamente); - Redução da área de construção acima da cota de soleira em 205,00 m², destinada a habitação (passa de 340,00 m² para 135,00 m²); - Diminuição da área total de construção 71,00 m² (passa de 340,00 m² para 269,00 m²); - Aumento de 1 piso, passando de 2 (acima da cota de soleira) para 3 (2 acima da cota de soleira e 1 abaixo da cota de soleira); - Previsão de piscina exterior descoberta com a área máxima de 21,00 m².
LOTE 77 (a alterar)	<ul style="list-style-type: none"> - Redução da área do lote em 12,00 m² (passa de 262,00 m² para 250,00 m²); - Diminuição da área de implantação em 142,00 m² (passa de 262,00 m² para 120,00 m²); - Criação de piso abaixo da cota de soleira com 94,00 m², destinado a garagem; - Diminuição da área de construção acima da cota de soleira em 37,40 m², destinada a habitação (passa de 262,00 m² para 224,60 m²); - Aumento da área total de construção em 56,60 m² (passa de 262,00 m² para 318,60 m²); - Aumento de 1 piso, passando de 2 (acima da cota de soleira) para 3 (2 acima da cota de soleira e 1 abaixo da cota de soleira); - Previsão de piscina exterior descoberta com a área máxima de 40,00 m².

LOTE 78 (a criar)	<ul style="list-style-type: none"> - Destino e tipologia: habitação unifamiliar; - Área do lote: 278,00 m²; - Área de implantação: 120,00 m²; - Área de construção abaixo da cota de soleira: 92,00 m² (destinados a garagem); - Área de construção acima da cota de soleira: 219,00 m² (destinados a habitação); - Área total de construção: 311,00 m²; - N.º de pisos: 3 (1 abaixo da cota de soleira e 2 acima da cota de soleira); - N.º de fogos: 1; - Previsão de piscina exterior descoberta com a área máxima de 29,00 m².
LOTE 79 (a criar)	<ul style="list-style-type: none"> - Destino e tipologia: habitação unifamiliar; - Área do lote: 357,00 m²; - Área de implantação: 166,00 m²; - Área de construção abaixo da cota de soleira: 137,00 m² (50,00 m² e 87,00 m², destinados a garagem e habitação, respetivamente); - Área de construção acima da cota de soleira: 132,00 m² (destinados a habitação); - Área total de construção: 269,00 m²; - N.º de pisos: 3 (1 abaixo da cota de soleira e 2 acima da cota de soleira); - N.º de fogos: 1; - Previsão de piscina exterior descoberta com a área máxima de 29,00 m².

A.3.3. Que comportam as seguintes mudanças aos valores globais do alvará:

- Aumento da área dos lotes em **898,00 m²** (passa de **17267,00 m²** para **18165,00 m²**;
- Ampliação da área de implantação em **205,00 m²** (passa de **10632,00 m²** para **10837,00 m²**);
- Aumento da área total de construção **565,60 m²** (passa de **11477,00 m²** para **12042,60 m²**);
- Incremento de 2 fogos (passa de **77** para **79**).

A.3.4. Não estão previstas áreas de cedência para espaços verdes e equipamento, correspondentes a **56,00 m²** e **70,00 m²**, respetivamente, totalizando **126,00 m²** (nos termos do n.º 2 do art. 104.º do regulamento do PDM). Atendendo às características do loteamento e alteração pretendida, entendo que não se justifica a cedência de áreas para aqueles fins. Contudo, implicará o pagamento da compensação dessas superfícies em numerário e/ou espécie.

A.3.5. Se efetuada em numerário, a compensação das áreas para espaços verdes e equipamento corresponde ao valor de **3.083,34 €**, assim calculado:

Compensação $C = [(L \cdot K \cdot A(m^2) \cdot V) / 2] + (A_{ev} \cdot 10 \text{ (€/m}^2\text{)})$		Valores
Fator de Localização	L	1,0
Coefficiente Urbanístico	K	0,05
Área a compensar ($A_{ev} + A_{eq}$)	A	126,00 m²
Valor do preço por metro quadrado de construção	V	801,06 €/m²
Área não cedida para espaços verdes	C	56,00 m²
Montante da Compensação		3.083,34 €

A.3.6. A Taxa Municipal de Urbanização (TMU) equivale ao montante de **1.561,11 €**, obtido da seguinte forma:

Taxa Municipal de Urbanização (TMU) = $i \times l \times u \times A \times C$ (€)		Habitação
Tipo de operação urbanística	i	0,008
Localização da operação urbanística	l	1
Tipo de utilização das edificações	u	1
Área bruta de construção	A	243,60 m²
Custo correspondente à área do metro quadrado de construção da habitação para efeitos do cálculo da renda condicionada	C	801,06 €/m²
Valor (TMU)		1.561,11 €

A.3.7. O que perfaz o total de **4.644,45 €** (**3.083,34 €** + **1.561,11 €**).

- A.3.8. A planta de síntese está em condições de ser aprovada.
- A.3.9. A operação urbanística está sujeita à execução de obras de urbanização.
- A.3.10. O local está inserido na **Área 1** da tabela de taxas.
- A.3.11. Conforme previsto no n.º 3 do art. 27.º do RJUE, a alteração à licença não pode ser aprovada se ocorrer oposição escrita dos titulares dos lotes. Dado tratar-se de um loteamento em que o número de interessados é **superior a 25**, deverá ser efetuada a notificação por anúncio no Diário da República e publicação em jornal de circulação nacional ou local, assim como na página da internet da autarquia, nos termos previstos na alínea e) do n.º 1 do artigo 112.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA).

B. CONCLUSÃO

- B.1. A operação urbanística reúne condições para obter parecer favorável. Propõe-se:
- B.1.1. - **a tomada de decisão sobre a integração de 360 m² no passeio / via interior**, que anteriormente estavam identificados como parte da superfície pertencente à “Área a doar” [ver alínea a) do exposto em A.3.6.];
- B.1.2. - **a tomada de decisão sobre a alienação das parcelas com 275 m² + 28 m², perfazendo o total de 360 m²** [ver alínea a) do mencionado em A.3.6. e a localização em A.3.7.]. Se afirmativa, a resolução implicará a avaliação das citadas parcelas e a aceitação por parte da requerente.
- B.2. Verificando-se o despacho favorável dos pontos anteriores, deverá proceder-se à **notificação**, por edital, nos termos do Código de Procedimento Administrativo, e na página da internet do município, para que os titulares dos lotes se possam pronunciar sobre a alteração pretendida, **no prazo de 15 dias**, podendo consultar o processo durante esse período.



Freguesia de Nogueiró e Tenões
Município de Braga

Presidente da Câmara Municipal de
Braga
Praça do Município
4704-514 Braga

N/Referência	S/Referência	S/Comunicação	Data
039/2024	7916	28/11/2023	11-06-2024

Assunto

Parecer Relativo a desafetação do domínio publico de um terreno situado na Rua da Eira, integrado no alvará de loteamento nº3/92 da CHENOG

Em resposta ao Email enviado por V. Ex.^a sobre o assunto a que foi atribuído o registo de entrada 7916 de 28/11/2023 em que nos é solicitado parecer relativo à desafetação do domínio publico de um terreno situado na Rua da Eira, desta freguesia integrado no alvará de loteamento nº3/92 da CHENOG, é do seguinte teor o parecer da Junta de Freguesia: dado a natureza do terreno em causa (logradouro do edifício destinado a equipamento do loteamento nº3/92 da CHENOG) cujo edifício foi anteriormente vendido, formado por duas parcelas com a área de 275 m² e 28 m² respetivamente assinalados na planta a azul, não vemos qualquer inconveniente na sua desafetação do domínio público nas seguintes condições:

--1º Que numa futura alienação deste terreno a ridícula verba a cobrar de 16.210,00€, resultante de avaliação feita, seja transferida para a Junta de Freguesia de Nogueiró e Tenões, pois trata-se de um terreno originalmente destinado à construção de uma escola na freguesia e no qual esta entidade já investiu algum dinheiro;

--2º Que o caminho pedonal construído pela Junta de Freguesia de Nogueiró e Tenões para melhor servir a circulação de pessoas seja mantido nas condições em que se encontra atualmente com a configuração de rampa com inclinação idêntica à atual que permita a circulação de uma cadeira de rodas e não faça parte desta desafetação mantendo-se como terreno de domínio publico, podendo no entanto ser deslocado.



Freguesia de Nogueiró e Tenões
Município de Braga



Sem mais de momento, apresentamos os mais respeitosos cumprimentos.

O Presidente da Junta

Av.^a da Liberdade, nº11 – 4715 387 Braga
Contribuinte nº 510838286 Telefone e Fax: 253676783
Email.geral@ufnogueiro-tenoes.pt
www.ufnogueiro-tenoes.pt

Processo : Avaliação de duas parcelas de terreno com o objectivo da desafecção do domínio público, com uma área de 275,00 m² e 28,00 m², situada junto à Rua da Eira, freguesia de Tenões



Processo: AVAL 1706
Cliente: CMB – Câmara Municipal de Braga
Tipo de Imóvel: 2 Parcelas de Terreno, com 275,00 m2 e 28,00 m2
Localização: Rua da Eira, freguesia de Tenões, Braga
Data: Abril de 2024

1.	Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária	2
2.	Objectivo da Avaliação	3
2.1.	Identificação de Outros Destinatários	3
3.	Objecto de Avaliação – Identificação	3
4.	Identificação do Imóvel	3
5.	Conforme Elementos de Registo e Cadastrais	3
6.	Características	4
6.1.	Do Imóvel	4
6.2.	Da Envolvente	4
7.	Estimativa da Justa Indemnização	5
7.1.	Critério de avaliação - terreno	5
8.	Avaliação da Parcela	6
8.1.	Estimativa da Justa Indemnização da Parcela	10
8.2.	Conclusão Justa Indemnização das Parcelas	10
9.	Declaração do Perito Avaliador	11
10.	Planta de Localização	11

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 275,00 m2 e 28,00 m2, destinada a Espaços Verdes, localizadas na Rua da Eira, freguesia de Tenões, 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:

16 210,16 €

O Avaliador Responsável

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

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

2. Objectivo da Avaliação

A presente avaliação foi elaborada por solicitação de Câmara Municipal de Braga, doravante designado por CLIENTE, no decorrer do mês de Janeiro de 2024.

A avaliação tem por objectivo estimar o Valor da Justa Indemnização de acordo com os critérios do Código das Expropriações.

Esta avaliação foi efectuada por Vítor Manuel dos Santos Reis, em representação de Ver-o-Verso, Lda, enquanto avaliador qualificado e habilitado para a realizar, em conformidade com as exigências da Lei 153/2015, com as actualizações em vigor à data.

2.1. Identificação de Outros Destinatários

O avaliador permite que a entidade contratante sustente as suas decisões no presente relatório de avaliação no âmbito do processo para o qual foi solicitada, não assumindo qualquer obrigação ou responsabilidade perante terceiros.

3. Objecto de Avaliação – Identificação

Pretende-se com a presente avaliação determinar o valor da Justa Indemnização de 2 Parcelas de Terreno, com 275,00 m² e 28,00 m², destinada a Espaços Verdes, localizadas na Rua da Eira, freguesia de Tenões, Concelho de Braga, sendo o valor médio de valorização de 53,50 euros/m², conforme consta do parágrafo 8.1.

4. Identificação do Imóvel

As parcelas a desafectar do domínio público situam-se numa urbanização destinada a habitação com o ALVARÁ N.º 3/1992, emitido em nome de CHENOG- COOPERATIVA DE HABITAÇÃO.

5. Conforme Elementos de Registo e Cadastrais

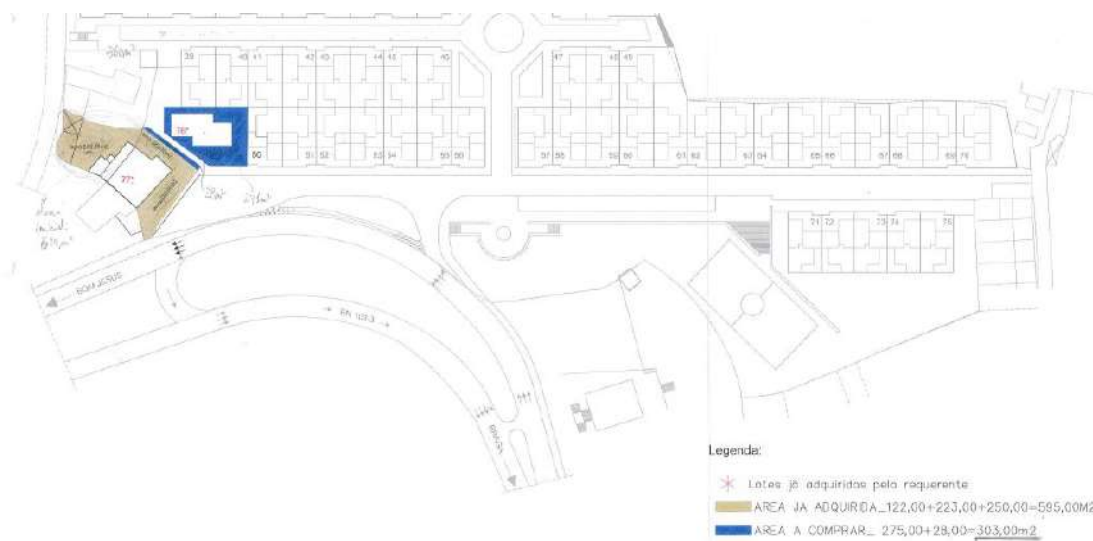
Não foram fornecidos elementos.

6. Características

6.1. Do Imóvel

De acordo com a informação da DIVISÃO DE APRECIÇÃO TÉCNICA (DAT), as parcelas de terreno, estão integradas em espaços verdes no alvará inicial.

Trata-se de parcelas de configuração irregular, inseridas na envolvente dos lotes 76 e 77 do respectivo loteamento.



Planta das Parcelas sem escala.

As parcelas inserem-se num loteamento destinado a habitação de moradias unifamiliares. De acordo com a informação da DAT já referida, encontram-se classificados, na Planta de Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal (PDM), como Espaço residencial (ER5), com um índice de utilização máximo admissível corresponde a 0,60 m²/m², sendo que acima da cota de soleira não pode ultrapassar o valor de 0,40 m²/m². A proposta prevê os valores de 0,40 m²/m² para ambos os indicadores, índice esse que foi utilizado para estimativa da capacidade construtiva das parcelas.

6.2. Da Envolvente

A parcela objecto de avaliação situa-se numa zona destinada a habitação já fora do núcleo urbano da cidade de Braga, caracterizada por um uso misto habitacional/rural, estando praticamente todos os espaços construídos e ocupados.

Possui bons acessos rodoviários, sendo servida principalmente pela 103-3.

7. Estimativa da Justa Indemnização

7.1. 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 constante na informação da DAT, a avaliação do solo terá por base o valor provável da construção que nele seria possível efectuar, num aproveitamento economicamente normal, considerando para o efeito a capacidade construtiva média da operação de loteamento, que é de 0,40 m²/m².

8. 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 in comportável 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:

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

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:

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

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

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.

- Para estimativa do Custo Actual foi consultado o Índice de Custos de Construção de Habitação Nova publicado pelo INE, que a Fevereiro de 2019 apresentava um valor de 90,91 e a Fevereiro de 2024 (última estimativa) o valor de 118,92. Assim, de acordo com o parágrafo 9, estima-se o Custo de Construção em **928,80 €/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 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%	6,00%
nº 7		
a) Acesso Rodoviário	1,50%	1,5%
b) Passeios	0,50%	0,5%
c) Abastecimento de Água	1,00%	1,00%
d) Saneamento	1,50%	1,50%
e) Rede Eléctrica	1,00%	1,00%
f) Águas Pluviais	0,50%	0,50%
g) Estação depuradora	2,00%	2,00%
h) Rede Gás	1,00%	1,00%
i) Rede Telefónica	1,00%	1,00%
Factor Resultante		16,0%
nº 8 - Redução/Acrescimo de custo		0,0%
nº 10 - Factor Correctivo Risco		-10,0%
Factor Terreno		14,4%

A adopção de 6 % 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 1,2. Assim, justifica-se que o valor base de valorização seja menor que o máximo admissível no CE.

8.1. 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:

Lote	DESIGNAÇÃO	ÁREA Total	Edificabilidade Loteamento	Custo Construção Actual €/m2 (C)	Área Bruta Potencial	Factor Valor Unitário	Valor Unitário / AB (€)	Valor Unitário Terreno / AT (€)	Valor da Parcela (€)
	Espaços Verdes	275,00	0,40	928,80 €	110,00	14,4%	133,75 €	53,50 €	14 712,19 €
	Espaços Verdes	28,00	0,40	928,80 €	11,20	14,4%	133,75 €	53,50 €	1 497,97 €
TOTAL		303,00	0,40		121,20			53,50 €	16 210,16 €

8.2. Conclusão Justa Indemnização das Parcelas

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

2 Parcelas **16 210,16 €** **dezasseis mil, duzentos e dez euros e dezasseis cêntimos**

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.

Lisboa, 26 de Abril de 2024

10. Planta de Localização



41°33'17.89"N 8°23'14.83"O