

3. Desafetação do domínio público municipal do prédio urbano designado de Capela de São João Batista.

Submete-se, para aprovação do Executivo Municipal, com vista à consideração da Assembleia Municipal, a desafetação do domínio público municipal do prédio urbano designado por Capela de São João Batista, com a área de implantação de 173,40m² e espaço de adro/alpendre envolvente com a área de 68,00 m², perfazendo a área total do referido prédio urbano de 241,40m², para posterior celebração de um contrato de comodato referente ao prédio urbano com a Arquidiocese de Braga, de acordo com o disposto nas alíneas e), do artigo 23.º e da alínea t) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, que aprova o Regime Jurídico das Autarquias Locais. Tudo de acordo com os documentos constantes do processo.

PROPOSTA PARA REUNIÃO DE CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

N.º Informação: 51531

Data: 22/05/2024

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 do domínio público municipal do prédio urbano designado de Capela de São João Batista, com a área de implantação de 173,40m² e espaço de adro/alpendre envolvente, com a área de 68,00 m², perfazendo a área total do referido prédio urbano de 241,40m², para posterior celebração de um contrato de comodato referente ao prédio urbano com a Arquidiocese de Braga.

PROPOSTA: Propõe-se que a Câmara municipal aprove e submeta à consideração da Assembleia Municipal a desafetação do domínio público municipal do prédio urbano designado por Capela de São João Batista, com a área de 241,40m².

MAIS SE PROPÕE que, após aprovada a desafetação, se aprove proposta de minuta para celebração de contrato de comodato com a Arquidiocese de Braga, de acordo com o disposto nas alíneas e), do artigo 23.º e da alínea t) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, que aprova o Regime Jurídico das Autarquias Locais.

1. A questão colocada no processo prende-se com a desafetação da dominialidade pública do prédio urbano designado de Capela de São João Batista, com a área de implantação de 173,40m² e espaço de adro/alpendre envolvente, com a área de 68,00 m², perfazendo a área total do referido prédio urbano de 241,40m².
2. O prédio urbano acima referido integra o designado Parque de São João da Ponte, composto, ao centro pela Capela de São João Batista e respetivo adro/alpendre, detendo ainda, espalhados pelo logradouro da Capela, um cruzeiro, um edifício social, um coreto, um quiosque, alminhas e um lago, com a área total de 24.000m², descrito na 2.ª Conservatória de Registo Predial de Braga sob o número 2001/20110125, Freguesia Braga (S. José de S. Lázaro), e, anteriormente, inscrito na matriz urbana sob o art.º 2214/União de freguesias de Braga (S. José de S. Lázaro e S. João do Souto), pertence ao domínio público municipal.
3. O direito da propriedade pública do Município de Braga sobre o prédio urbano denominado Parque de São João da Ponte (melhor identificado supra) encontra-se, por decisão judicial, já transitada em julgado, registado a seu favor na 2ª Conservatória do Registo Predial de Braga, na referida descrição número 2001/20110125/Freguesia de Braga (S. José de S. Lázaro), sob a Ap. 5506 de 2023/06/16, na qual consta “Julga-se procedente a reconvenção e, em consequência, condena-se a autora, ARQUIDIOCESE DE BRAGA, a reconhecer que o parque de S. João da Ponte integra o domínio

- público do Município de Braga”. (ver anexo certidão permanente da descrição 2001/20110125/Freguesia de Braga (S. José de S. Lázaro).
4. A propriedade pública municipal e posse do identificado prédio urbano, denominado Parque de São João da Ponte foram reconhecidas judicialmente, no âmbito do processo n.º 7129/18.7T8BRG, que correu termos no Tribunal Judicial da Comarca de Braga, Juízo Central Cível-Juiz 4, em que era Autora a Arquidiocese de Braga e Réu o Município de Braga, tendo sido proferida sentença, pelo tribunal da 1ª instância, a absolver o Município dos pedidos contra si formulados e, por outro lado, a julgar procedente a sua reconvenção e em consequência: a) condenou a Arquidiocese de Braga a reconhecer que o Parque de São João da Ponte integra o domínio público do Município de Braga; b) ordenou que Conservatória do Registo Predial de Braga proceda ao cancelamento da descrição n.º 2011/20110125 e que o Serviço de Finanças de Braga 1 proceda ao cancelamento da matriz predial urbana inscrita sob o art.º 2224º/ União de Freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto).
 5. Tal sentença foi objeto de recurso para o Supremo Tribunal de Justiça, que por Acórdão, proferido no processo identificado supra e datado de 11/05/2023, julga improcedente o recurso interposto e, sumariamente, refere “o prédio denominado Parque de São João da Ponte se encontra integrado no domínio público municipal, desde há tempos imemoriais (a utilização pelo público em geral remonta ao início do século XIX)” (...)“...a capela e o respetivo adro, assim como todo o restante espaço adjacente, integram o domínio público municipal, sendo a totalidade do prédio insuscetível de apropriação individual”.
 6. Após o trânsito em julgado da decisão judicial em mérito, o tribunal remeteu a mesma, oficiosamente, à 2ª Conservatória do Registo Predial de Braga, que procedeu ao seu registo na descrição número 2011/20110125, através da mencionada Ap. 5506 de 2023/06/16 (ver anexo certidão permanente). A matriz predial urbana inscrita sob o art.º 2224º/ União de Freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto), foi cancelada pelo Serviço de Finanças de Braga 1, conforme ordenado pelo tribunal.
 7. Assim, o prédio urbano, designado de Capela de São João Batista, que se propõe desafetar do domínio público municipal, faz parte integrante do identificado prédio denominado Parque de São João da Ponte, descrito na 2ª Conservatória do registo Predial sob o número 2011/20110125 e, atualmente, está inscrito na matriz urbana (de forma individualizada) sob o 2499º, a confrontar de Norte, Sul, Nascente e Poente, com Parque da Ponte e com a área de implantação de 173,40m2 e

espaço do adro/alpendre envolvente, com a área de 68m², perfazendo a área total do referido prédio urbano de 241,40m². (ver anexo caderneta predial urbana e planta).

8. Foi efetuada a devida avaliação Capela de São João Batista com a área de 241,40 m², que conclui que o valor ponderado a atribuir é de **171.940,00€** (cento e setenta e um mil, novecentos e quarenta euros).
9. 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.
10. Parece-nos que a melhor forma de defender o interesse público e manter a tradição e o cariz religioso da Capela é cedê-la à Igreja para a finalidade de culto, preservando assim a componente religiosa e de manifestação de fé de milhares de pessoas que ali têm a oportunidade de implorar graças, de pagar promessas ou de simplesmente rezar.
11. Adense-se tal argumentação de utilidade pública com o referido na sentença proferida, em 19 de novembro de 2020, pelo Tribunal Judicial da Comarca de Braga, Juízo Central Cível de Braga, referente ao processo n.º 7129/18.7T8BRG: “se conclua pela existência dos pressupostos de dominialidade, sem que tivesse ocorrido qualquer tipo de desafetação, facultando a ré (Município de Braga) à autora (Arquidiocese de Braga) o uso e administração do espaço da capela e do adro para a celebração dos aludidos rituais de culto religioso, face às salutareis relações institucionais que sempre foram mantidas”.
12. Se o prédio urbano for desafetado 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 n.º 280/2007.
13. Com a integração no domínio privado do Município e celebração do contrato de comodato cujo fim consubstancia o uso e administração da Capela, o Município transfere os encargos com a manutenção, conservação e fruição do imóvel.
14. 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.

15. 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.

16. **Atento o que precede, somos a concluir o seguinte:**

A ponderação dos interesses em causa aponta no sentido de que **a prossecução do interesse público de culto religioso se alcança, neste caso concreto, pela desafetação do domínio público municipal do prédio urbano designado de Capela de São João Batista**, com a área de implantação de 173,40m² e espaço do adro/alpendre envolvente, com a área de 68m², perfazendo a área total do referido prédio urbano de 241,40m², conforme planta anexa.

Deste modo, **propõe-se que** a Câmara municipal aprove e submeta à consideração da Assembleia Municipal a desafetação do domínio público municipal do prédio urbano designado por Capela de São João Batista, com a área de 241,40m².

Mais se propõe que, após aprovada a desafetação, se aprove proposta de minuta para celebração de contrato de comodato com a Arquidiocese de Braga, de acordo com o disposto nas alíneas e), do artigo 23.º e da alínea t) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, que aprova o Regime Jurídico das Autarquias Locais.

Anexos:

1. **Caderneta Predial;**
2. **Certidão Permanente**
3. **Planta**
4. **Avaliação**
5. **Contrato de Comodato**

Comprovativo Provisório de Submissão
(não serve de comprovativo de Entrega de Declaração)

MINISTÉRIO DAS FINANÇAS AUTORIDADE TRIBUTÁRIA E ADUANEIRA	IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMOVEIS (IMI) Comprovativo Provisório de Submissão (não serve de comprovativo de Entrega de Declaração) (Modelo 1)	Serviço de Finanças 0361 - BRAGA-1.
--	--	---

Elementos da Declaração

NIF: 506901173 Nome: MUNICIPIO DE BRAGA

Motivo: 5 - Prédio Omisso

Data Recepção: 2023-08-14 Artigo Provisório: P2499 Nº Registo: 7909996

Elementos do Prédio

Freguesia:

030365 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE BRAGA (SÃO JOSÉ DE SÃO LÁZARO E SÃO JOÃO DO SOUTO)

SF: 0361 - BRAGA-1.

Av./Rua/Praça: Parque da Ponte Andar: Lugar: Largo S.João da Ponte Cód. Postal: 4715-049

Norte: Parque da Ponte

Sul: Parque da Ponte

Nascente: Parque da Ponte

Poente: Parque da Ponte

Anexo I

Prédio:

NIF: 506901173 Nome: MUNICIPIO DE BRAGA

Tipo Proprietário: 01 - Único Proprietário

Domicílio Fiscal: 01 - Território Nacional

Parte: 1/1 Bem Casal: N

Tipo de Prédio: Outro

Tipo de Prédio: 16 - Igrejas

Nº de Pisos: 1

Tipologia/Nº de Divisões: 1

Área Total do Terreno: 241,4000 m²

Área de Implantação do Prédio: 173,4000 m²

Área Bruta Dependente: 0,0000 m²

Área Bruta Construção: 173,4000 m²

Área Bruta Privativa: 173,4000 m²

Custo Construção + Valor Terreno: € 0,01

Outros Elementos

Data da Licença de Utilização:

Data de Conclusão das Obras:

Data de Passagem a Urbano:

Data de Ocupação:

Início da Construção da Obra:

Idade do prédio:

Documentos Anexos

Licença de Utilização: 0

Planta(s) de Localização / Croquis: 0

Planta de Implantação do(s) Edifício(s): 0

Projecto ou Viabilidade Construtiva: 0

Planta(s) do(s) edifício(s): 0

Contrato(s) de Arrendamento: 0

Anexo I: 0



Certidão Permanente

Código de acesso: GP-2731-24480-030342-002001

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 19821, Livro N.º: 59

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

DENOMINAÇÃO: PARQUE DE SÃO JOÃO DA PONTE

SITUADO EM: Largo de São João da Ponte

ÁREA TOTAL: 24000 M2

ÁREA COBERTA: 281 M2

ÁREA DESCOBERTA: 23719 M2

2214
MATRIZ n.º: 3064 NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Prédio composto, ao centro pela Capela de São João Batista e respectivo alpendre, detendo ainda, espalhados pelo logradouro da Capela, um Cruzeiro, um Edifício Social, um Coreto, um Quiosque, Alminhas e um Lago.

Norte: Avª Pires Gonçalves, sul: Estrada Nacional 101, nascente: Av. da Liberdade, poente: Parque da Ponte/Município de Braga.

O(A) Conservador(a)
Carlos Manuel Correia Vilar

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

1ª Conservatória do Registo Predial de Braga

AP. 5506 de 2023/06/16 16:12:32 UTC - Decisão Judicial

Registado no Sistema em: 2023/06/16 16:12:32 UTC

Julga-se procedente a reconvenção e, em consequência, condena-se a autora, ARQUIDIOCESE DE BRAGA, a reconhecer que o Parque de S. João da Ponte integra o domínio público do Município de Braga.

O(A) Conservador(a) de Registos
Maria Armada Domingues Ramos dos Santos

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 19821, Livro N.º: 59

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

DENOMINAÇÃO: PARQUE DE SÃO JOÃO DA PONTE

SITUADO EM: Largo de São João da Ponte

ÁREA TOTAL: 24000 M2

ÁREA COBERTA: 281 M2

ÁREA DESCOBERTA: 23719 M2

Fotocópia
com validação

MATRIZ n.º: 3064 NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Prédio composto, ao centro pela Capela de São João Batista e respectivo alpendre, detendo ainda, espalhados pelo logradouro da Capela, um Cruzeiro, um Edifício Social, um Coreto, um Quiosque, Alminhas e um Lago.

Norte: Avª Pires Gonçalves, sul: Estrada Nacional 101, nascente: Av. da Liberdade, poente: Parque da Ponte/Município de Braga.

O(A) Conservador(a)

Carlos Manuel Correia Vilar

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 3 de 1904/01/13 - Aquisição

CAUSA : Partilha Judicial

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** CONFRARIA DE SÃO JOÃO DA PONTE

Localidade: Braga

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** SEBASTIÃO PINTO LEITE

** A aquisição a favor do sujeito activo, nos termos do D.L. 195-A/1976, de 16 de Março, 4º suplemento, artº 1º, nº 2.

** Reprodução por extractação da inscrição nº 8.582, a fls 30 vº do F-11.

O(A) Escriurário(a)

Olinda Maria Barbosa Vieira

2ª Conservatória do Registo Predial de Braga.

AVERB. - AP. 1665 de 2012/02/06 14:44:11 UTC - Transmissão de Posição

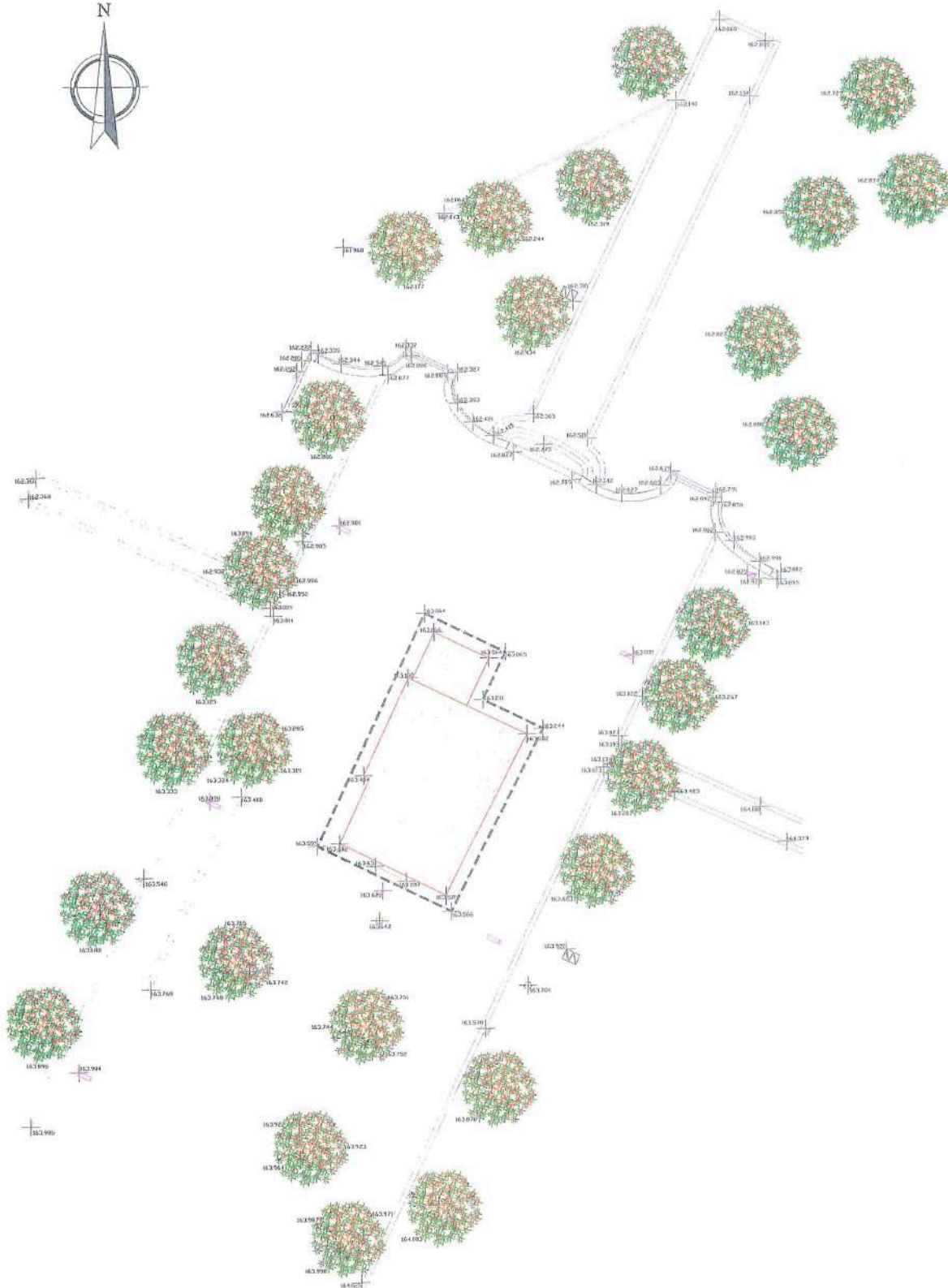
Registado no Sistema em: 2012/02/06 14:44:11 UTC


DA APRESENT. 3 de 1904/01/13 - Aquisição

CAUSA : Transferência de Património

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** FÁBRICA DA IGREJA PAROQUIAL DE SANTO ADRIÃO



D		E	P	M	DIVISÃO DE ESTUDOS E PROJETOS MUNICIPAIS	
	Jorge Castanheira Topógrafo	Levantamento Topográfico Capela de São João da Ponte Localização: Largo de S. João da Ponte - S. Lázaro - U. F. de S. José de S. Lázaro e S. João do Souto			TOPOGRAFIA	
	Julho 2023				ESC	1/500

Processo : Avaliação de um imóvel com o objectivo da desafecção do domínio público, com uma área de 173,40 m², Largo S. João da Ponte, freguesia de União das Freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto)



Processo: AVAL 1691
Cliente: CMB – Câmara Municipal de Braga
Tipo de Imóvel: 1 Construção denominada Capela de S. João da Ponte
Localização: Largo S. João da Ponte, freguesia de União das Freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto)
Data: Outubro de 2023

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	4
5. Características	5
5.1. Do Imóvel	5
5.2. Da Envolvente	6
6. Estimativa da Justa Indemnização	6
6.1. Critério de avaliação - terreno	6
6.1. Critério de avaliação - Construções	7
7. Avaliação da Parcela	8
7.1. Estimativa da Justa Indemnização da Parcela	12
8. Declaração do Perito Avaliador	13
9. Documentação	14

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:

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

IMÓVEL:

1 Construção denominada Capela de S. João da Ponte, situada no Largo S. João da Ponte, freguesia de União das Freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto), 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:

31 de Outubro de 2023.

Data da última avaliação:

não consta

Valor Global da Justa Indemnização:

171 940 € (cento e setenta e um mil novecentos e quarenta euros)

O Avaliador Responsável

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

(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 Construção 1 Construção denominada Capela de S. João da Ponte, situada no Largo S. João da Ponte, freguesia de União das Freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto), concelho de Braga..

3. Identificação do Imóvel

A parcela a desafectar do domínio público situa-se num parque urbano sito nas proximidades do Estádio 1º de Maio.



Planta de localização sem escala.
41°34'32.77"N 8°27'25.26"O

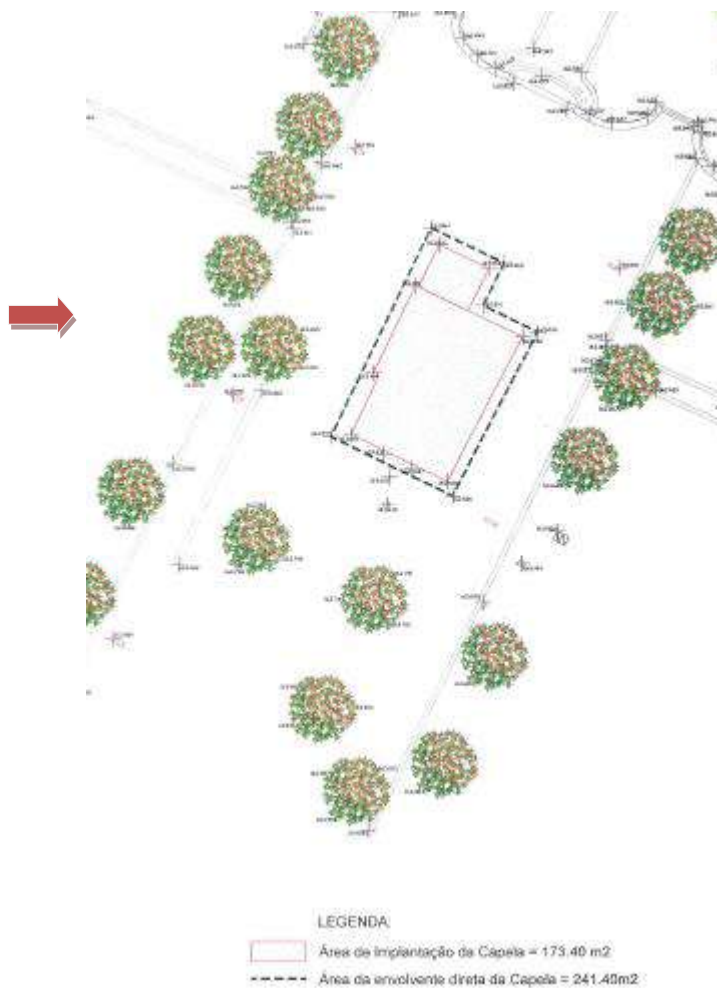
4. Conforme Elementos de Registo e Cadastrais

Não foram fornecidos elementos.

5. Características

5.1. Do Imóvel

A parcela objecto de avaliação é uma capela de planta longitudinal constituída por um alpendre suportado por colunas toscanas, uma nave única, uma capela-mor e uma sacristia adossada. Foi construída em 1616, sofreu várias modificações nos séculos seguintes, sendo a última a colocação de um retábulo em pedra com a imagem do padroeiro, na primeira metade do século XX.



Planta da Parcela sem escala.

5.2. Da Envolvente

O imóvel em avaliação encontra-se nas proximidades do Campo 1º de Maio e do Monte Picoto, o que proporciona um fácil acesso ao centro da cidade e também a áreas verdes, espaços de lazer e atracções turísticas.

A zona possui uma ocupação mista de serviços e habitação, maioritariamente ocupada por edifícios multifamiliares construídos na década de 1960 de r/chão e 3 pisos, sendo que na Avenida da Liberdade, com que confronta, possui um índice de construção superior, assim como um nível de qualidade de construção.

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 a construção existente, 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 0,72.

6.1. Critério de avaliação - Construções

De acordo com o Artigo 28.º - Cálculo do valor de edifícios ou construções e das respectivas áreas de implantação e logradouros:

“1 - Na determinação do valor dos edifícios ou das construções com autonomia económica atende-se, designadamente, aos seguintes elementos:

- a) Valor da construção, considerando o seu custo actualizado, a localização, o ambiente envolvente e a antiguidade;
- b) Sistemas de infra-estruturas, transportes públicos e proximidade de equipamentos;
- c) Nível de qualidade arquitectónica e conforto das construções existentes e estado de conservação, nomeadamente dos pavimentos e coberturas, das paredes exteriores, partes comuns, portas e janelas;
- d) Área bruta;
- e) Preço das aquisições anteriores e respectivas datas;

- f) Número de inquilinos e rendas;
- g) Valor de imóveis próximos, da mesma qualidade;
- h) Declarações feitas pelos contribuintes ou avaliações para fins fiscais ou outros.

2 - No caso de o aproveitamento económico normal da área de implantação e do logradouro não depender da demolição dos edifícios ou das construções, a justa indemnização corresponde ao somatório dos valores do solo e das construções, determinados nos termos do presente Código.

3 - No caso contrário, calcula-se o valor do solo, nele deduzindo o custo das demolições e dos desalojamentos que seriam necessários para o efeito, correspondendo a indemnização à diferença apurada, desde que superior ao valor determinado nos termos do número anterior.”

No presente caso, a avaliação foi efectuada considerando os pressupostos enunciados no parágrafo 1 e as indicações do parágrafo 2.

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/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:

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

$VT = (CL * 270 - 230) * CA/100$, 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 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%	5,5%
nº 7		
a) Acesso Rodoviário	1,50%	1,0%
b) Passeios	0,50%	0,5%
c) Abastecimento de Água	1,00%	1,0%
d) Saneamento	1,50%	0,8%
e) Rede Eléctrica	1,00%	1,0%
f) Águas Pluviais	0,50%	1,0%
g) Estação depuradora	2,00%	0,5%
h) Rede Gás	1,00%	1,0%
i) Rede Telefónica	1,00%	1,0%
Factor Resultante		13,3%
nº 8 - Redução/Acrescimo de custo		0,0%
nº 10 - Factor Correctivo Risco		-10,0%
Factor Terreno		11,9%

A adopção de 5,5% 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 1,1. 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 dos pressupostos anteriormente enunciados para a estimativa do Valor da Justa Indemnização do Terreno e da Construção, temos que:

ÁREA Terreno	Área Bruta(Ab) Actual	Valor M2 Ab(€)	Factor Valor Unitário	Valor Unitário / AB (€)	Valor Unitário Terreno / AT (€)	Valor do Terreno da Parcela (Vt) (€)	Custo Construção Actual €/m2 (C)	Valor da Construção (Ab x C) (€)	% Depreciação	Valor Actual da Construção (Vc) (€)	Total Parcela (Vt+Vc)
241,40	173,40	768,00	11,9%	91,58 €	65,79 €	15 880,67 €	1 000,00 €	173 400,00 €	10,0%	156 060,00 €	171 940,67
241,40	173,40				65,79 €	15 880,67 €		173 400,00 €		156 060,00 €	171 940,67 €

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, 31 de Outubro, de 2023

9. Documentação

2.ª Conservatória do Registo Predial
de Braga

Freguesia Braga (S. José de S. Lázaro)

2001/20110125

registo predial
online

Certidão Permanente

Código de acesso: GP-2731-24480-030342-002001

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 19821, Livro N.º: 59

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

DENOMINAÇÃO: PARQUE DE SÃO JOÃO DA PONTE

SITUADO EM: Largo de São João da Ponte

ÁREA TOTAL: 24000 M2

ÁREA COBERTA: 281 M2

ÁREA DESCOBERTA: 23719 M2

MATRIZ n.º: 3064 NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Prédio composto, ao centro pela Capela de São João Batista e respectivo alpendre, detendo ainda, espalhados pelo logradouro da Capela, um Cruzeiro, um Edifício Social, um Coreto, um Quiosque, Alminhas e um Lago.

Norte: Av.ª Pires Gonçalves, sul: Estrada Nacional 101, nascente: Av. da Liberdade, poente: Parque da Ponte/Município de Braga.

O(A) Conservador(a)
Carlos Manuel Correia Vilar

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

1.ª Conservatória do Registo Predial de Braga

AP. 5506 de 2023/06/16 16:12:32 UTC - Decisão Judicial

Registado no Sistema em: 2023/06/16 16:12:32 UTC

Julga-se procedente a reconvenção e, em consequência, condena-se a autora, ARQUIDIOCESE DE BRAGA, a reconhecer que o Parque de S. João da Ponte integra o domínio público do Município de Braga.

O(A) Conservador(a) de Registos
Maria Arminda Domingues Ramos dos Santos

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

2.ª C.R.P. Braga

www.predialonline.mj.pt

Informação em Vigor

2023/07/31 11:44:38 UTC

Página - 1 -

www.casapronta.mj.pt

Comprovativo Provisório de Submissão
 (não serve de comprovativo de Entrega de Declaração)

MINISTÉRIO DAS FINANÇAS AUTORIDADE TRIBUTÁRIA E ADUANEIRA	IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMOVEIS (IMI) Comprovativo Provisório de Submissão (não serve de comprovativo de Entrega de Declaração) (Modelo 1)	Serviço de Finanças 0361 - BRAGA-1.
--	--	---

Elementos da Declaração

NIF: 506901173 Nome: MUNICIPIO DE BRAGA

Motivo: 5 - Prédio Omisso

Data Recepção: 2023-08-14 Artigo Provisório: P2499 N° Registo: 7909996

Elementos do Prédio

Freguesia:

030365 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE BRAGA (SÃO JOSÉ DE SÃO LÁZARO E SÃO JOÃO DO SOUTO)

SF: 0361 - BRAGA-1.

Av./Rua/Praça: Parque da Ponte Andar: Lugar: Largo S.João da Ponte Cód. Postal: 4715-049

Norte: Parque da Ponte

Sul: Parque da Ponte

Nascente: Parque da Ponte

Poente: Parque da Ponte

Anexo I

Prédio:

NIF: 506901173 Nome: MUNICIPIO DE BRAGA

Tipo Proprietário: 01 - Único Proprietário

Domicílio Fiscal: 01 - Território Nacional

Parte: 1/1 Bem Casal: N

Tipo de Prédio: Outro

Tipo de Prédio: 16 - Igrejas

N° de Pisos: 1

Tipologia/N° de Divisões: 1

Área Total do Terreno: 241,4000 m²Área de Implantação do Prédio: 173,4000 m²Área Bruta Dependente: 0,0000 m²Área Bruta Construção: 173,4000 m²Área Bruta Privativa: 173,4000 m²

Custo Construção + Valor Terreno: € 0,01

Outros Elementos

Data da Licença de Utilização:

Data de Conclusão das Obras:

Data de Passagem a Urbano:

Data de Ocupação:

Início da Construção da Obra:

Idade do prédio:

Documentos Anexos

Licença de Utilização: 0

Planta(s) de Localização / Croquis: 0

Planta de Implantação do(s) Edifício(s): 0

Projecto ou Viabilidade Construtiva: 0

Planta(s) do(s) edifício(s): 0

Contrato(s) de Arrendamento: 0

Anexo I: 0

CONTRATO DE COMODATO

Considerando que a promoção e salvaguarda dos interesses próprios das respetivas populações, constituem atribuições dos municípios e das freguesias, em articulação, nos termos do estabelecido no n.º 1, do artigo 7.º e da alínea e) do número 2 do artigo 23.º, do Regime Jurídico das Autarquias Locais (Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual);

Considerando que compete à câmara municipal “assegurar, incluindo a possibilidade de constituição de parcerias, o levantamento, classificação, administração, manutenção, recuperação e divulgação do património natural, cultural, paisagístico e urbanístico do município, incluindo a construção de monumentos de interesse municipal” (cfr. alínea t), do n.º 1, do artigo 33.º, do Regime Jurídico das Autarquias Locais);

Considerando o interesse público subjacente à celebração do presente contrato, alcançado através da cedência à Fábrica da Igreja da Paróquia de Santo Adrião da Capela de São João Batista, caracterizada por ser um espaço de culto em honra de São João Baptista, com o intuito de manter a tradição e o cariz religioso da Capela para servir a população onde é celebrada eucaristia há mais de três séculos,

Considerando que a celebração do presente contrato visa assegurar uma gestão e utilização racional do bem imóvel objeto do presente contrato, concretizando a necessária ponderação entre os custos e benefícios;

Entre:

Primeiro Outorgante – Município de Braga, pessoa coletiva número 506 901 173, com sede na Praça do Município, Braga, neste ato devidamente representado pelo Presidente da Câmara Municipal, Ricardo Bruno Antunes Machado Rio, com poderes para o ato.

e

Segunda Outorgante: Fábrica da Igreja da Paróquia de Santo Adrião, com sede na Rua XXXXX, n.º XX, concelho de Braga, neste ato devidamente representado pelo, com poderes para o ato.

Disseram os outorgantes que é de livre e espontânea vontade que reciprocamente celebram o presente contrato de comodato que se rege pelas cláusulas seguintes:

1.ª

(Objeto)

O Primeiro Outorgante é dono e legítimo possuidor do prédio urbano sito no Largo de São João da Ponte, Braga, inscrito na matriz urbana sob o artigo provisório P2499, da Freguesia de S. Vitor, descrito na 2.ª Conservatória de Registo Predial de Braga sob o número 2001/20110125, identificado como Capela de São João Batista.

2.ª

(Finalidade)

1. Por este contrato, em regime de comodato, o Primeiro Outorgante entrega ao Segundo Outorgante, e este aceita, o imóvel descrito na cláusula anterior, a título gratuito, para que este use e administre o espaço da capela e respetivo adro e realize atividades e de cariz religioso, dirigidas à comunidade.

2. O Segundo Outorgante só poderá utilizar o imóvel objeto do presente comodato para o fim a que o mesmo se destina.

3.ª

(Regime de Utilização)

1. O Segundo Outorgante só poderá utilizar o imóvel objeto do presente comodato para outro fim, se obtiver previamente a devida autorização, por escrito, do Primeiro Outorgante.
2. O Segundo Outorgante não poderá ceder, por qualquer forma ou negócio, os direitos emergentes do presente contrato, sem autorização expressa do Primeiro Outorgante para o efeito.
3. Finda a vigência do presente contrato, o Segundo Outorgante deverá entregar ao Primeiro Outorgante o imóvel, em bom estado de conservação e utilização.
4. A manutenção do imóvel fechado e/ou degradado e/ou sem utilização por um período superior a um ano, sem qualquer motivo justificativo e atendível, bem como a sua afetação a outro fim, é fundamento para a cessação imediata do contrato por parte do Primeiro Outorgante.

4.ª

(Período de Vigência)

1. O presente contrato produz efeitos desde a data da sua assinatura e manter-se-á em vigor pelo prazo de 50 (cinquenta) anos, renovando-se automaticamente por períodos de 25 (vinte e cinco) anos, salvo se nenhuma das outorgantes o denunciar.

5.ª

(Encargos e obras)

1. Fica expressamente convencionado entre os Outorgantes, que é da exclusiva responsabilidade do Segundo Outorgante o pagamento dos encargos e

despesas referentes à administração, conservação e fruição do imóvel, de natureza corrente, nomeadamente despesas com água, eletricidade, gás e internet, bem como o pagamento do seguro do referido imóvel.

2. As despesas de carácter extraordinário, nomeadamente as que se refiram a obras estruturais serão da responsabilidade do Primeiro Outorgante.

3. Não obstante o referido no ponto 2, o Primeiro Outorgante autoriza, desde já, o Segundo Outorgante a fazer, no local, as obras e benfeitorias necessárias ou convenientes para o fim a que está destinado.

2. As obras e benfeitorias que forem executadas pelo Segundo Outorgante, passarão a fazer parte integrante do prédio e, findo o contrato, pertencerão ao Primeiro Outorgante sem direito a qualquer indemnização ao Segundo Outorgante.

6.º

(Bens móveis)

1. Os bens móveis existentes no imóvel objeto do presente contrato, à data da sua celebração, pertencem ao Segundo Outorgante, não tendo o Primeiro Outorgante qualquer direito ou obrigação sobre os mesmos.

2. Os referidos bens móveis integram uma lista de inventário, que se anexa ao presente contrato.

7.º

(Obrigações Legais)

O Segundo Outorgante fica vinculado a todas as obrigações legais que, na qualidade de comodatário, sobre ele impendem, nomeadamente as previstas nos artigos 1135.º e 1136.º, do Código Civil.

8.º

(Omissões)

Em tudo o que este contrato for omissivo ou não regular de modo diverso, aplica-se a lei geral e em especial as disposições do Código Civil relativas ao comodato.

9.ª

(Foro)

Para a resolução de todas as questões emergentes do presente contrato, as partes elegem como competente o foro da comarca de Braga, com expressa renúncia a qualquer outro.

Para constar se lavra o presente contrato, em duplicado, ambos com valor de original, ficando cada Outorgante na posse de um exemplar.

Braga, * de Junho de 2024

Pelo Município de Braga,

(Ricardo Bruno Antunes Machado Rio)

Pela Fábrica da Igreja da Paróquia de Santo Adrião

(XXXXXXXXXXXXXXXXXX)