

**Património**

**6. Desafetação do domínio público de uma parcela de terreno na Rua de Torneiros – S. Vitor.**

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 297,00 m<sup>2</sup>, sita na Rua de Torneiros, Freguesia de S. Vitor para posterior aprovação da constituição do direito de superfície à Associação Mãe Cegonha – Creche e Jardim de Infância Crl. Tudo de acordo com os documentos constantes do processo.

## PROPOSTA PARA REUNIÃO DE CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

**N.º Informação:** 80169

**Data:** 09/08/2024

| Deliberações                    |                                      |
|---------------------------------|--------------------------------------|
| Deliberação da Câmara Municipal | Deliberação da Assembleia Municipal: |

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

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

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

**Assunto: Desafetação do domínio público da uma parcela de terreno na Rua de Torneiros – S. Vitor.**

**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 297,00 m2, sita na Rua de Torneiros, Freguesia de S. Vitor.**

**Mais se PROPÕE que, após aprovada a desafetação, se aprove a constituição do direito de superfície à Associação Mãe Cegonha – Creche e Jardim de Infância Crl.**

1. A questão colocada no processo prende-se com a desafetação da dominialidade pública duma parcela de terreno com a área total de 297,00 m<sup>2</sup> destinada a equipamento, integrada em domínio público através da Alteração n.º 6 ao Alvará de Loteamento n.º 54/96, da Freguesia de Braga (S. Vitor), com a sua consequente incorporação no domínio privado do Município, para posterior constituição do direito de superfície à Associação Mãe Cegonha – Creche e Jardim de Infância Crl..
2. Existe parecer favorável por parte da Divisão de Apreciação Técnica, da Divisão de Planeamento e da Freguesia de S. Vitor.
3. A Divisão de Apreciação Técnica emitiu parecer favorável onde, em síntese, refere:  
“A área sinalizada integra o loteamento titulado pelo Alvará n.º 54/1996\_alt n.º 6, tendo sido cedida como terreno para equipamento, cumprindo o disposto no artigo n.º 44 do DL 555/99, na sua redação atual; A área encontra-se igualmente classificada no regulamento PDM como ER5- Espaços Residenciais, sendo que o uso de equipamento se enquadra nos tipos de uso complementares ao residencial, como indica a subalínea iii) da alínea a) do ponto 5 artigo 66.º; A cedência no âmbito da operação de loteamento terá tido como objetivo a criação de um espaço de utilização coletiva, no qual poderá ser edificado equipamento de uso público/coletivo como definido na alínea k) do artigo 5.º do RPDM: Verifica-se que o uso mencionado pelo requerente no pedido de direito de superfície se enquadra nos usos previstos para a área em apreço.
4. A Divisão de Educação referiu que se trata de uma creche que ocupa um espaço cedido pelo município há vários anos e é considerada uma instituição de utilidade perante os serviços que presta.
5. A Junta de Freguesia de S. Vitor informou que não se opõe ao pedido de desafetação da referida parcela de terreno.

6. A parcela de terreno com a área de 297,00m<sup>2</sup> foi avaliada, para efeitos de valor anual do direito de superfície, em € 1813,71 (mil oitocentos e treze euros e setenta e um cêntimos).

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 n.º 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, n.º 1, alínea q), da cit. Lei n.º 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 em causa, para constituição do direito de superfície à Associação Mãe Cegonha – Creche e Jardim de Infância Crl.

**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 297,00 m2, sita na Rua de Torneiros, Freguesia de S. Vitor.**

**Mais se PROPÕE que, após aprovada a desafetação, se aprove a constituição do direito de superfície à Associação Mãe Cegonha – Creche e Jardim de Infância Crl.**

**Anexos:**

1. Parecer da Divisão de Avaliação Técnica e da Divisão da Educação
2. Parecer da Freguesia de S. Vitor
3. Avaliação



## Freguesia de São Victor

Exmo(a). Sr(a).  
Câmara Municipal de Braga  
Praça do Município  
4700-435 Braga

**São Victor, 04 de julho de 2024**

**Ofício n.º: 2024/897**

**Assunto: Parecer - parcela terreno Mãe Cegonha**

Os mais respeitosos cumprimentos.

Relativamente à parcela de terreno em questão, com cerca de 320 m<sup>2</sup>, não tem, esta Junta, qualquer projeto para aquele local, pelo que nada nos temos a opor quanto à escrituração do referido terreno para uma utilização privada pela Mãe Cegonha, que já vem a ser efetuada há quase 30 anos.

Solicitamos que garantam, na mesma escritura, que o terreno é utilizado para uso recreativo e enquanto espaço exterior verde pela Mãe Cegonha, salvaguardando os lugares de estacionamento criados no mesmo terreno para uso privado dos trabalhadores da entidade.

Para além disso, e indo ao encontro dos anseios dos moradores locais e dando resposta aos problemas de excesso de tráfego automóvel identificado quer pelos moradores, quer pelos dirigentes da Mãe Cegonha quer pelos dirigentes da Escola de Santa Tecla, somos a solicitar que se reduza o acesso automóvel nesta zona ao mínimo essencial, sem prejudicar, subtrair ou danificar espaço verde essencial para o combate às alterações climáticas e garantindo que as crianças e os moradores conseguem ter os passeios livres de obstáculos.

A realidade atual não permite a qualquer pessoa chegar a pé à sua moradia ou até ao estabelecimento escolar em segurança. Por isso, solicita-se que se reequacione o condicionamento da rua, com acesso limitado a moradores e a alguns elementos das comunidades educativas, para garantir a segurança, acessibilidade e o bem-estar de todos.

Com os melhores cumprimentos,  
O Presidente.

---

(Ricardo Jorge Pereira da Silva)

**Processo : Avaliação de 1 parcela de Terreno com 297,0 m<sup>2</sup>, situada na Rua de Torneiros, freguesia de São Vitor, Braga**



**Processo:** AVAL 1689  
**Cliente:** CMB – Câmara Municipal de Braga  
**Tipo de Imóvel:** 1 Parcela de terreno com 297 m<sup>2</sup>  
**Localização:** Rua de Torneiros, São Vitor, Braga  
**Data:** Outubro de 2023

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária</b>                   | <b>3</b>  |
| <b>2. Objecto de Avaliação – Identificação</b>                           | <b>4</b>  |
| <b>3. Identificação dos Imóveis</b>                                      | <b>4</b>  |
| <b>4. Conforme Elementos de Registo e Cadastrais</b>                     | <b>4</b>  |
| <b>5. Características</b>  | <b>5</b>  |
| 5.1. Dos Imóveis   | 5         |
| <b>6. Estimativa da Justa Indemnização</b>                               | <b>7</b>  |
| 6.1. Critério de avaliação - terreno                                     | 7         |
| 6.1.1. Terreno   | 7         |
| <b>7. Avaliação da Parcela</b>   | <b>8</b>  |
| 7.1. Estimativa da Justa Indemnização da Parcela – Propriedade Total     | 13        |
| 7.2. Estimativa da Justa Indemnização da Parcela – Direito de Superfície | 14        |
| <b>8. Declaração do Perito Avaliador</b>                                 | <b>15</b> |
| <b>9. Alvará de Loteamento</b>   | <b>16</b> |



## 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 com 297,0 m2, situada na Rua de Torneiros, freguesia de São Vitor, 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 Anual do Direito de Superfície:  
**setenta e um cêntimos)**

**1 813,71 €.(mil oitocentos e treze euros e**

O Avaliador Responsável

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

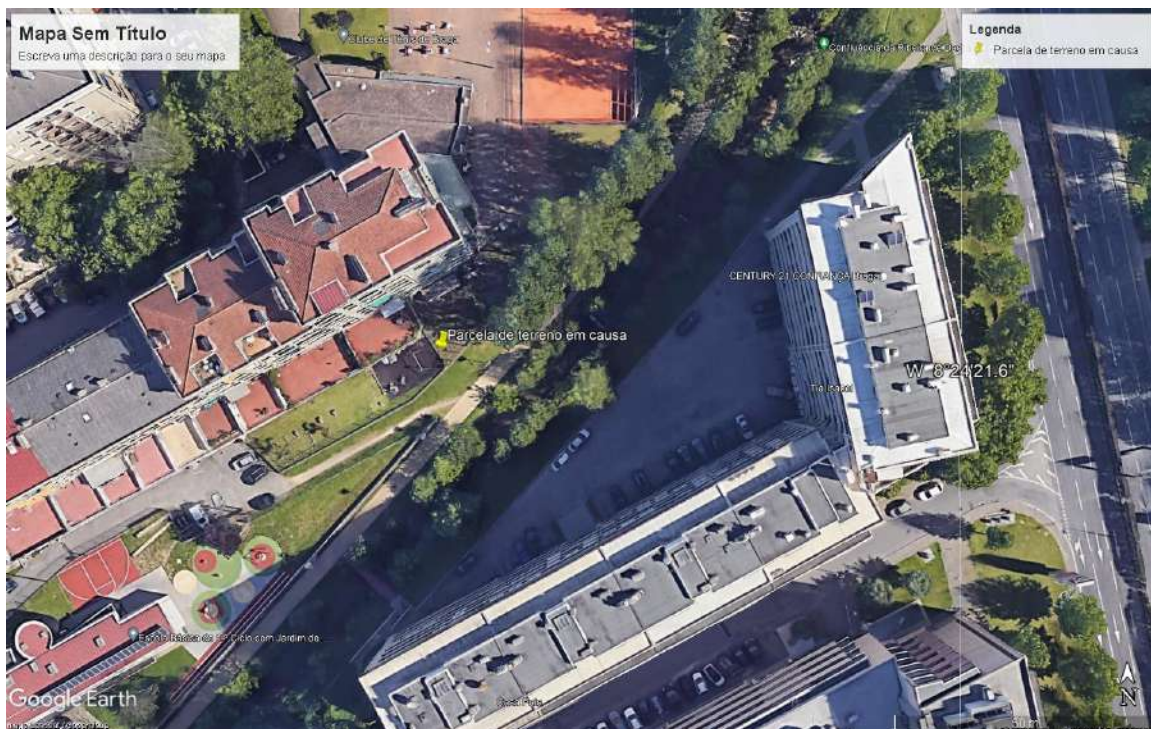
(Perito da Lista Permanente do Tribunal da Relação de Lisboa)

## 2. Objecto de Avaliação – Identificação

Pretende-se com a presente avaliação determinar o valor da Justa Indemnização relativo ao Direito de Superfície de 1 parcela de Terreno com 297,0 m<sup>2</sup>, situada na Rua de Torneiros, freguesia de São Vitor, concelho de Braga, conforme consta dos parágrafos 7.1 e 7.2.

## 3. Identificação dos Imóveis

A parcela objecto de avaliação situa-se na extremidade da Av. Imaculada Conceição, numa zona actualmente ocupada pelo espaço de recreio exterior do Infantário Cegonha.



Planta de localização sem escala.  
41°32'58.06"N 8°24'25.49"O

## 4. Conforme Elementos de Registo e Cadastrais

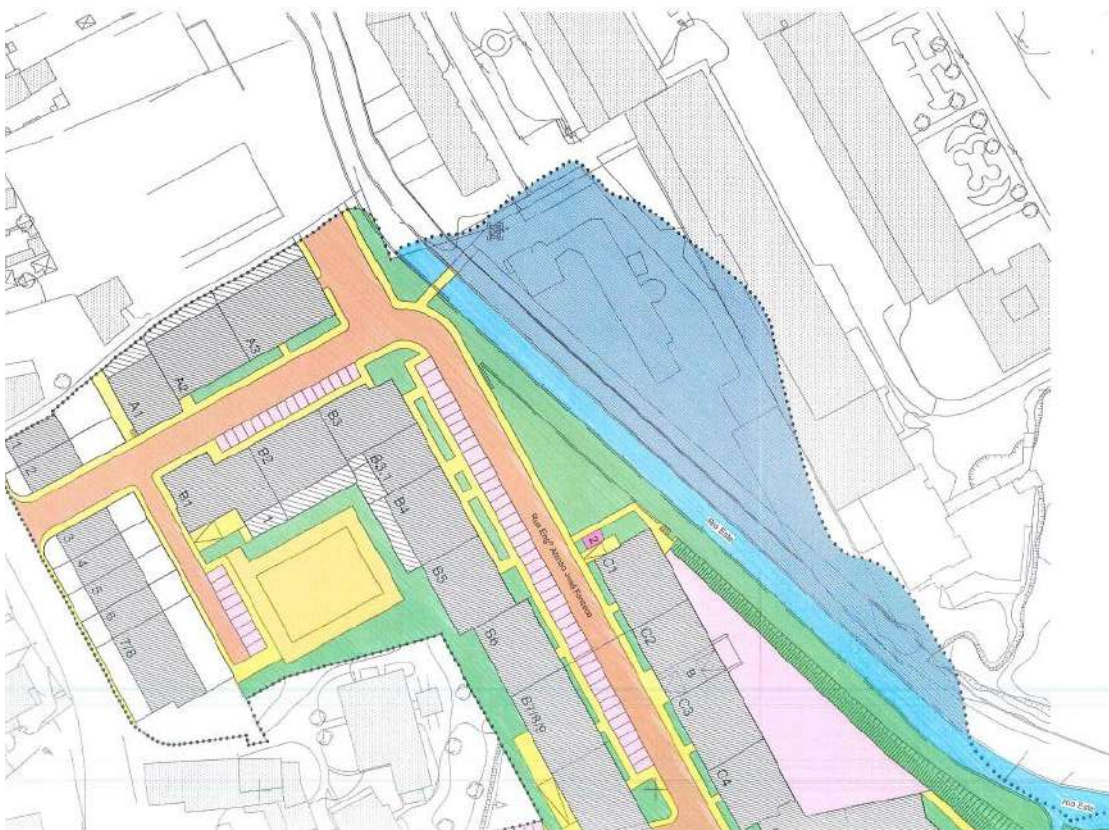
Não foram fornecidos elementos.

## 5. Características

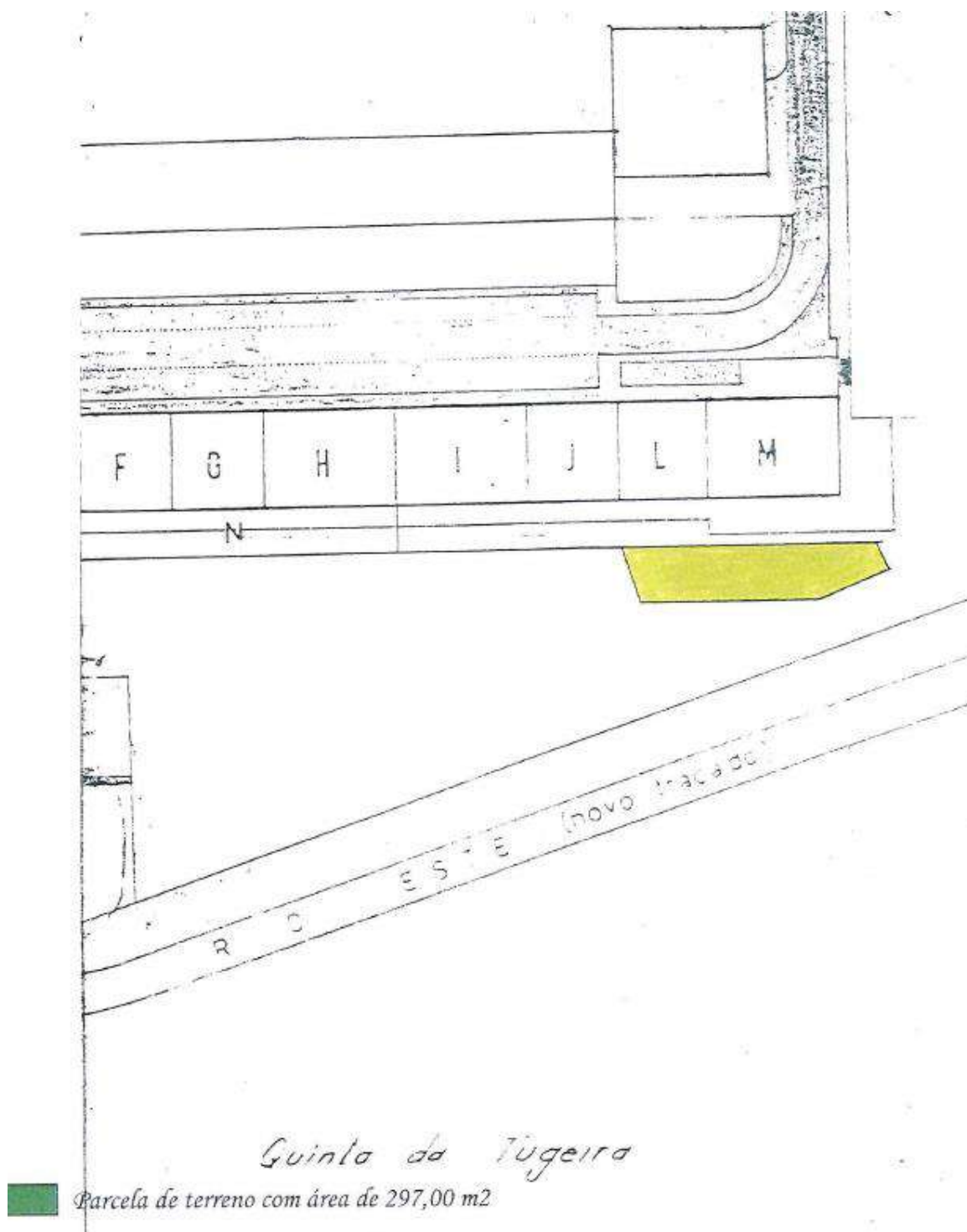
### 5.1. Dos Imóveis

A parcela objecto de avaliação é um terreno que resulta de parte sobrança de um loteamento, alterado pela ALTERAÇÃO Nº 6 AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº 54/96 — JOSÉ DA SILVA E SÁ, LDA - LUGAR DA TOJEIRA OU SANTA TECLA - FREGUESIA DE BRAGA (S. VITOR).

A parcelas apresentam uma configuração rectangular com uma reduzida largura. Para efeitos da estimativa da capacidade construtiva do terreno foi utilizado o índice médio da urbanização de 0,95, que resulta da divisão da área total de terreno de 37.825 m<sup>2</sup> pela área de bruta de construção afecta a habitação (33 912 m<sup>2</sup>) e comércio (1 899 m<sup>2</sup>).



*Extracto da Planta de Loteamento (sem escala).*



Parcela de Terreno (sem escala).



Decacordo com a informação prestada pelo CLIENTE, “em reunião de câmara de 25711/93 foi deliberado constituir um direito de superfície num terreno situado em frente do infantário “Cegonha” pelo prazo de 15 anos e pelo valor de 750.000\$00 a pagar em 15 prestações anuais. Por deliberação de Câmara no dia 29/02/96 foi reduzida em 50% a renda a pagar pelo mencionado direito de superfície por mais 15 anos e nas mesmas condições concedidas anteriormente.”

Assim, a estimativa da Justa Indemnização a estimativa do Valor da Justa Indemnização da parcela em avaliação foi efectuada considerando o terreno como **apto para construção**.

## 6. Estimativa da Justa Indemnização

### 6.1. Critério de avaliação - terreno

#### 6.1.1. 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 da parcela no meio onde está inserida e a sua classificação em termos de Plano Director Municipal (PDM), conforme anteriormente referido.

Nos termos do n.º 1 do Art. 25º do Código das Expropriações, para efeitos do cálculo da indemnização por expropriação, o solo classifica-se em solo apto para construção e solo apto para outros fins.

Considera o n.º 2 daquele artigo solo apto para a construção:

O que dispõe de acesso rodoviário e de rede de abastecimento de água, de energia eléctrica e de saneamento, com características adequadas para servir as edificações nele existentes ou a construir;

O que apenas dispõe de parte das infra-estruturas referidas na alínea anterior, mas se integra em núcleo urbano existente;

O que está destinado de acordo com instrumento de gestão territorial, a adquirir as características descritas no ponto 4.4.1.;

O que, não estando abrangido pelo disposto nas alíneas anteriores, possui todavia, alvará de loteamento ou licença de construção em vigor no momento da declaração de utilidade pública, desde que o processo respectivo se tenha iniciado antes da data da notificação a que se refere o n.º 5 do artigo 10 do Código das Expropriações.

Considera ainda o n.º 3 do mesmo artigo o solo apto para outros fins o que não se encontra em qualquer das situações previstas no ponto anterior.

Para a parcelas em causa considerou-se que reunia as condições para ser classificada como ***solo apto para a construção***.

Tendo em atenção o referido anteriormente, as características do terreno e da zona onde se localiza, bem como o Regulamento do PDM, a avaliação do solo terá por base o valor provável da construção que nele é possível efectuar, num aproveitamento economicamente normal e com um Índice de Edificabilidade Médio de 0,6.

## 7. Avaliação da Parcela

De acordo com o Art. 26º do CE:

1 - O valor do solo apto para a construção calcula-se por referência à construção que nele seria possível efectuar se não tivesse sido sujeito a expropriação, num aproveitamento económico normal, de acordo com as leis e os regulamentos em vigor, nos termos dos números seguintes e sem prejuízo do disposto no n.º 5 do artigo 23.º (...)

6 - Num aproveitamento economicamente normal, o valor do solo apto para a construção deverá corresponder a um máximo de 15% do custo da construção, devidamente fundamentado, variando, nomeadamente, em função da localização, da qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

7 - A percentagem fixada nos termos do número anterior poderá ser acrescida até ao limite de cada uma das percentagens seguintes, e com a variação que se mostrar justificada:

- a) Acesso rodoviário, com pavimentação em calçada, betuminoso ou equivalente junto da parcela - 1,5%;
- b) Passeios em toda a extensão do arruamento ou do quarteirão, do lado da parcela - 0,5%;
- c) Rede de abastecimento domiciliário de água, com serviço junto da parcela - 1%;
- d) Rede de saneamento, com colector em serviço junto da parcela - 1,5%;
- e) Rede de distribuição de energia eléctrica em baixa tensão com serviço junto da parcela - 1%;
- f) Rede de drenagem de águas pluviais com colector em serviço junto da parcela - 0,5%;
- g) Estação depuradora, em ligação com a rede de colectores de saneamento com serviço junto da parcela - 2%;
- h) Rede distribuidora de gás junto da parcela - 1%;
- i) Rede telefónica junto da parcela - 1%.

8 - Se o custo da construção for substancialmente agravado ou diminuído pelas especiais condições do local, o montante do acréscimo ou da diminuição daí resultante é reduzido ou adicionado ao custo da edificação a considerar para efeito da determinação do valor do terreno.

9 - Se o aproveitamento urbanístico que serviu de base à aplicação do critério fixado nos n.os 4 a 8 constituir, comprovadamente, uma sobrecarga incomportável para as infra-estruturas existentes, no cálculo do montante indemnizatório deverão ter-se em conta as despesas necessárias ao reforço das mesmas.

10 - O valor resultante da aplicação dos critérios fixados nos n.os 4 a 9 será objecto da aplicação de um factor correctivo pela inexistência do risco e do esforço inerente à actividade construtiva, no montante máximo de 15% do valor da avaliação.

Assim, o valor do solo a expropriar resultará da expressão seguinte:

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

V - valor da parcela

E – edificabilidade que pode ser afeta à parcela

C - custo da construção/m<sup>2</sup> a custos controlados

F1 - fator de localização considerando o todo nacional, necessariamente ≤ 15%

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

D – despesas necessárias ao reforço das infraestruturas.

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

O custo da construção tem como referencial o valor fixado administrativamente para efeitos de aplicação dos regimes de habitação a custos controlados ou de renda condicionada, e que à data da avaliação foi fixado pela Portaria n.º 65/2019 de 19 de Fevereiro. De acordo com esta:

8.º O CP por metro quadrado de área bruta das habitações de custos controlados nos termos da presente portaria é calculado de acordo com a seguinte fórmula:

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

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

*CS* — é o custo de referência por metro quadrado de área bruta estabelecido de acordo com o n.º 9.º;

*CR* — é o coeficiente regional, sendo igual a 1 para empreendimentos situados no Continente e 1,20 para empreendimentos situados nas Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores;

*CO* — é o coeficiente operacional, sendo fixado entre 1 e 1,12, pelo IHRU, I. P., caso a caso, de acordo com critérios definidos por despacho do membro do Governo responsável pela área da habitação;

*VT* — é o valor do terreno;

*CT* — é o coeficiente relativo à titularidade do terreno, sendo 1 no caso de terreno em propriedade plena, ou, no caso de terreno em direito de superfície, variável entre 0 e 0,8, conforme definido nas alíneas f), g) e h) do artigo 13.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação atual;

*CL* — é o coeficiente de localização definido no artigo 42.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação atual;



CA — é o coeficiente de atualização do valor do terreno, sendo igual ao Índice de Preços da Habitação para Portugal, divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística.

9.º O CS é fixado, com referência a 1 de janeiro de 2019, em 710 €, data a partir da qual se aplicará trimestralmente, com as necessárias adaptações, a revisão de preços calculada de acordo com o regime de revisão de preços das empreitadas de obras públicas e de obras particulares e de aquisição de bens e serviços.

Assim, de acordo com o parágrafo 9, estima-se o Custo de Construção em **768,00 €/m2 de área bruta**, à data da avaliação.

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

A adoção 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.

| Valorização Terreno                             |              |              |
|---|--------------|--------------|
| Estimativa de acordo com o artº 26              | Valor Máximo | Utilizado    |
| nº 6 - Valor Base (até 15% valor da construção) | 15%          | 6,0%         |
| nº 7  |              |              |
| a) Acesso Rodoviário                            | 1,50%        | 1,5%         |
| b) Passeios                                     | 0,50%        | 1,0%         |
| c) Abastecimento de Água                        | 1,00%        | 1,0%         |
| d) Saneamento                                   | 1,50%        | 1,0%         |
| e) Rede Eléctrica                               | 1,00%        | 1,0%         |
| f) Águas Pluviais                               | 0,50%        | 1,0%         |
| g) Estação depuradora                           | 2,00%        | 1,0%         |
| h) Rede Gás                                     | 1,00%        | 1,0%         |
| i) Rede Telefónica                              | 1,00%        | 1,0%         |
| <b>Factor Resultante</b>                        |              | <b>15,5%</b> |
| nº 8 - Redução/Acrescimo de custo               |              | 0,0%         |
| nº 10 - Factor Correctivo Risco                 |              | -10,0%       |
| <b>Factor Terreno</b>                           |              | <b>14,0%</b> |

## 7.1. Estimativa da Justa Indemnização da Parcela – Propriedade Total

Partindo da Fórmula anteriormente descrita de  $V = ((E \times C) \times (F1 + F2) - D) \times (1 - R)$ , temos que:

| DESIGNAÇÃO      | ÁREA Total    | % do Espaço    | Edificabilidade PDM | Área Bruta Potencial | Valor M2 Ab(€) | Factor Valor Unitário | Valor Unitário / AB (€) | Valor Unitário Terreno / AT (€) | Valor da Parcela (€) |
|-----------------|---------------|----------------|---------------------|----------------------|----------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------------|----------------------|
| Área Urbanizada | 297,00        | 100,00%        | 0,95                | 282,15               | 768,00         | 14,0%                 | 107,14 €                |                                 | 30 228,42 €          |
|                 | <b>297,00</b> | <b>100,00%</b> | <b>0,95</b>         | <b>282,15</b>        |                |                       |                         | <b>101,78 €</b>                 | <b>30 228,42 €</b>   |

## 7.2. Estimativa da Justa Indemnização da Parcela – Direito de Superfície

Considerando o Valor da Justa indemnização da Parcela o estimado anteriormente, e considerando uma taxa de remuneração do investimento imobiliário normal para a zona de 5%, temos que, pela aplicação do princípio do Método do Rendimento por Capitalização directa, em que:

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel (urbano ou rústico), em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de optimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado (numa óptica de continuidade da utilização).

Este método vocaciona-se para a determinação do valor presente de rendimentos futuros, segundo o valor e o estado actuais. Pela capitalização de rendas presumidas constantes e perpétuas, os rendimentos presentes e futuros são capitalizados através de uma taxa de aplicação de capital no mercado imobiliário., através da fórmula:

$$V = R/tx$$

|    |  |
|----|--|
| V  | Valor do Imóvel                                  |
| R  | Renda do período considerado                     |
| tx | taxa de capitalização para o período considerado |

As taxas de capitalização são determinadas em função da relação entre os valores de renda e venda verificados nos mercados imobiliários em que os imóveis se inserem. O valor final é determinado pelo valor presente, descontando o valor das obras considerado para beneficiação e reabilitação de forma a repor a qualidade física e ambiental das instalações.

Temos que:

$$\text{Renda Anual} = 30\,228,42 \text{ €} * 6\% = 1\,813,71 \text{ €}.$$

Assim, o Valor da Renda anual a pagar pela utilização do espaço é estimado em **1 813,71 €**.(mil oitocentos e treze euros e setenta e um cêntimos).

## 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. Alvará de Loteamento

Livro 33/2016  
Folhas \_\_\_\_\_  
CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

### **ALTERAÇÃO Nº 6 AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº 54/96 – JOSÉ DA SILVA E SÁ, LDA – LUGAR DA TOJEIRA OU SANTA TECLA – FREGUESIA DE BRAGA (S. VITOR):**

Nos termos do artº. 27º. do D.L. nº. 555/99, de 16 de Dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei nº 136/2014, de 9 de Setembro e por deliberação da Câmara Municipal em reunião ordinária pública de 2016/07/18 e por despacho do Vereador do Pelouro do Urbanismo de 2016/06/17, praticado no uso de competências subdelegadas por despacho do Sr. Presidente da Câmara de 2013/10/28, são alteradas as prescrições do **Alvará de Loteamento 54/96**, acima identificado, alterações essas que respeitam o PDM e constam do seguinte:

1. Mantém-se a área total a lotear; bem como o volume total de construção (143 566m<sup>3</sup>); a área total de construção passa a ser de 49 916m<sup>2</sup>;
2. Com a presente alteração os lotes B6/7 e B8/9, passam a designar-se por lotes B6 e B7/8/9, respetivamente. É aumentada a área do lote B7/8/9 em 225m<sup>2</sup> à custa da redução do lote B6/7 em 225m<sup>2</sup>. Assim, as áreas dos referidos lotes (B6 e B7/8/9) passam a ser de 297m<sup>2</sup> e 750m<sup>2</sup>, respetivamente. É, ainda, reduzida a área de construção do lote B6 que passa a ser de 1464m<sup>2</sup>, bem como o nº de fogos que passa a ser 6. Assim, o lote B6 passa a ser constituído por dois pisos abaixo da cota de soleira destinados a garagem e três pisos acima da cota de soleira destinados a habitação. No lote B7/8/9 é aumentada a área de construção que passa a ser de 3 959m<sup>2</sup>, sendo este lote constituído por dois pisos abaixo da cota de soleira destinados a garagem e cinco pisos acima da cota de soleira destinados a habitação, mantendo o nº de fogos (15);
3. Não há alteração às obras de urbanização;

4. Não há lugar ao pagamento da Taxa Municipal de Urbanização nem de compensação;

A autorização de loteamento encontra-se inscrita na Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º AP. 51 de 1989/05/05/freguesia de Braga (S. Vítor) e os lote B6/7 e B8/9 encontram-se descritos na mesma Conservatória sob os n.ºs 3200 e 3201/Freguesia de Braga (S. Vítor).

Braga e Direção Municipal (DMUOP, D 6 -10- 2016

O VEREADOR COM COMPETÊNCIA SUBDELEGADA,



O DIRECTOR MUNICIPAL DE URBANISMO, ORDENAMENTO E PLANEAMENTO,



**CONTA:**

|   |                 |
|---|-----------------|
| Guia de Receita n.º 2016021/2793 de 28 de set.º |                 |
| Alteração ao Alvará:                            | 487,45 €        |
| T.M.U:  | 00 €            |
| Comp.:  | 00 €            |
| <b>Total:</b>                                   | <b>487,45 €</b> |



| LOTE   |           | ÁREAS (m2) |           |          |           |             | CONSTRUÇÃO    |             |          | CONFRONTAÇÕES      |                       |                  |                    |
|--------|-----------|------------|-----------|----------|-----------|-------------|---------------|-------------|----------|--------------------|-----------------------|------------------|--------------------|
| Nº     | CÉRCEA    | LOTE       | HAB.      | COM.     | GAR.      | SEC. ROLUPA | VOLUMET. (m3) | DIMENS.     | Nº FOGOS | NASC. / NE         | SUL. / SE             | POEN. / SO       | NORTE / NO         |
| A1     | G+1C+2H   | 314.00     | 398.00    | 215.00   | 267.00    | 40.00       | 2 745.00      | 21.5x16.5*  | 4        | ARRUAMENTO         | LOTE 1 e 2            | CAMINHO          | LOTE A2            |
| A2     | G+1C/H+3H | 409.00     | 1 026.00  | 170.00   | 406.00    | 173.00      | 5 217.00      | 20.7x20.1*  | 6        | ARRUA. / D. PÚBL.  | LOTE A1               | CAMINHO          | LOTE A3            |
| A3     | G+4H      | 498.00     | 1 834.00  |          | 498.00    | 130.00      | 6 621.00      | 24.8x20.5*  | 8        | ARRUA. / D. PÚBL.  | LOTE A2               | CAMINHO          | LOTE A4            |
| B1     | G+3H      | 373.00     | 1 061.00  |          | 373.00    | 97.00       | 4 470.00      | 20.0x23.6*  | 6        | ARRUA. / D. PÚBL.  | ARRUAMENTO            | ARRUAMENTO       | LOTE B2            |
| B2     | G+4H      | 420.00     | 1 280.00  |          | 420.00    | 87.00       | 5 234.00      | 21.0x20.0   | 8        | EQUIPAMENTO        | LOTE B1               | ARRUAMENTO       | LOTE B3            |
| B3     | G+4H      | 302.00     | 1 146.00  |          | 302.00    | 114.00      | 4 569.00      | 20.0x18.0*  | 8        | LOTE B3.1 / EQUIP. | LOTE B2 / EQUIP.      | ARRUAMENTO       | D. PÚBL. / ARRUA.  |
| B3.1   | G+4H      | 235.00     | 766.00    |          | 235.00    | 75.00       | 3 144.00      | 20.4x12.3*  | 8        | LOTE B4 / EQUIP.   | EQUIPAMENTO           | LOTE B3 / ARRUA. | D. PÚBL. / ARRUA.  |
| B4     | G+4H      | 408.00     | 1 306.00  |          | 408.00    | 138.00      | 5 405.00      | 20.4x20.0   | 8        | LOTE B5            | EQUIPAMENTO           | LOTE B3          | D. PÚBL. / ARRUA.  |
| B5     | G+4H      | 391.00     | 1 306.00  |          | 391.00    | 138.00      | 5 353.00      | 20.4x20.0*  | 8        | LOTE B6            | Z. VERDE              | LOTE B4          | D. PÚBL. / ARRUA.  |
| B6     | 2G+3H     | 297.00     | 870.00    |          | 594.00    |             | 4 095.00      | 19.35x15.3  | 6        | LOTE B7/B9         | Z. VERDE              | LOTE B5          | D. PÚBL. / ARRUA.  |
| B7/B9  | 2G+3H+5H  | 750.00     | 2 829.00  |          | 1130.00   |             | 11 312.00     | 51.55x15.3* | 15       | D. PÚBL. / D1/2/3  | Z.V.D. PÚBL. / ARRUA. | LOTE B6          | D. PÚBL. / ARRUA.  |
| C1     | 2G+6H     | 331.00     | 1 986.00  |          | 662.00    | 117.00      | 8 104.00      | 20.5x16.3*  | 12       | LOTE C2            | ARRUAMENTO            | Z. VERDE         | D. PÚBLICO         |
| C2     | 2G+6H     | 327.00     | 1 962.00  |          | 654.00    | 146.00      | 8 082.00      | 20.0x16.3   | 11       | LOTE C3            | ARRUAMENTO            | LOTE C1          | D. PÚBLICO         |
| C3     | 2G+6H     | 327.00     | 1 962.00  |          | 654.00    | 146.00      | 8 082.00      | 20.0x16.3   | 12       | LOTE C4            | ARRUAMENTO            | LOTE C2          | PARQUE             |
| C4     | 2G+6H     | 267.00     | 1 722.00  |          | 574.00    | 100.00      | 7 023.00      | 17.9x16.3*  | 12       | LOTE C5 / D. PÚBL. | ARRUAMENTO            | LOTE C3          | PARQUE             |
| C5/6   | 2G+C+7H   | 660.00     | 4 802.00  | 980.00   | 1 380.00  | 200.00      | 20 959.00     | 44.9x16.3*  | 27       | Z. VER. / D. PÚBL. | Z. VER. / D. PÚBL.    | LOTE C4 / PARQ.  | D. PÚBLICO         |
| D1/2/3 | 2G+C+7H   | 1 103.00   | 5 838.00  | 634.00   | 2 206.00  | 257.00      | 27 068.00     | 64.0x18.0*  | 38       | Z. VER. / D. PÚBL. | Z. VER. / D. PÚBL.    | ARRUA. / LOTE B6 | Z. VER. / D. PÚBL. |
| 1      | C+R/C+1H  | 187.50     | 224.00    |          | 112.00    |             | 672.00        | 15.0x7.5*   | 1        | LOTE 2             | ARRUAMENTO            | CAMINHO          | LOTE A1            |
| 2      | C+R/C+1H  | 246.50     | 224.00    |          | 112.00    |             | 672.00        | 15.0x7.5*   | 1        | ARRUAMENTO         | ARRUAMENTO            | LOTE 1           | LOTE A1            |
| 3      | C+R/C+1H  | 247.50     | 224.00    |          | 112.00    |             | 672.00        | 15.0x7.5*   | 1        | LOTE 4             | ARRUAMENTO            | ARRUAMENTO       | D. PÚBLICO         |
| 4      | C+R/C+1H  | 168.00     | 224.00    |          | 112.00    |             | 672.00        | 15.0x7.5*   | 1        | LOTE 5             | ARRUAMENTO            | LOTE 3           | D. PÚBLICO         |
| 5      | C+R/C+1H  | 168.00     | 224.00    |          | 112.00    |             | 672.00        | 15.0x7.5*   | 1        | LOTE 6             | ARRUAMENTO            | LOTE 4           | D. PÚBLICO         |
| 6      | C+R/C+1H  | 168.00     | 224.00    |          | 112.00    |             | 672.00        | 15.0x7.5*   | 1        | LOTE 7/8           | ARRUAMENTO            | LOTE 5           | D. PÚBLICO         |
| 7/8    | C+R/C+1H  | 538.50     | 678.00    |          | 338.00    |             | 2 028.00      | 24.0x15.0*  | 4        | D. PÚBLICO         | ARRUAMENTO            | LOTE 6           | D. PÚBLICO         |
| TOTAIS |           | 9 178.00   | 33 912.00 | 1 899.00 | 12 147.00 | 1 958.00    | 143 566.00    |             | 207      |                    |                       |                  |                    |

NOTA: Os lotes de 1 a 8 correspondem a construções e lotes já existentes.

\* Lotes de configuração não uniforme. A cotação corresponde às dimensões máximas dos lotes.

D. PÚBL. - DOMÍNIO PÚBLICO ARRUA. - ARRUA. Z. VERDE - ZONA VERDE EQUIP. - CAMPO DE TÊNIS

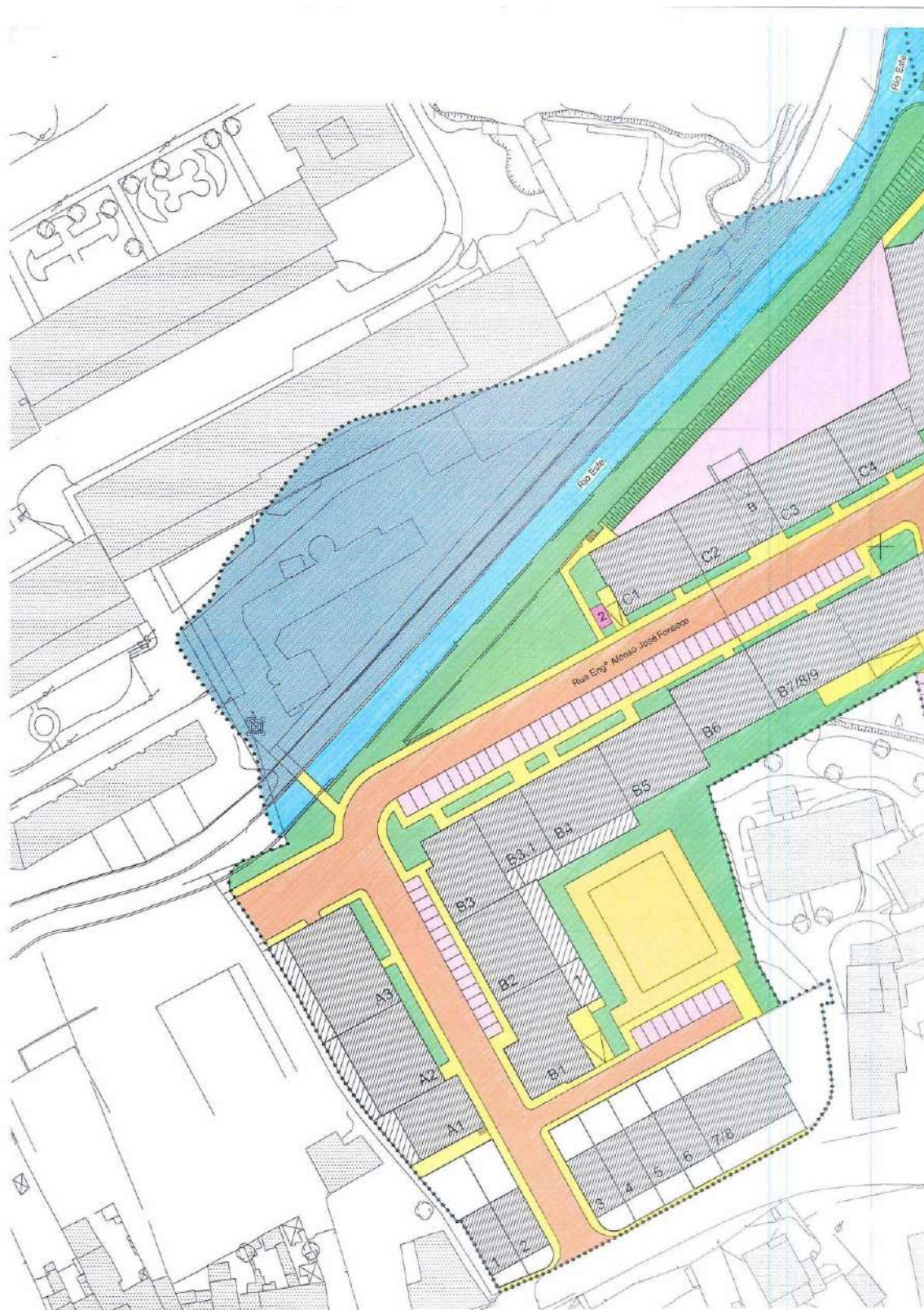
| ÁREA TOTAL DO TERRENO          |           | 37 625.00 |  | Nº DAS DESCRIÇÕES PREDIAIS DOS LOTES (BRAGA / S. VICTOR) |                 |                             |                          |
|--------------------------------|-----------|-----------|--|--|-----------------|-----------------------------|--------------------------|
| ÁREAS DE CEDÊNCIA              |           |           |  | A1   | .01478          | C1                          | .01489                   |
| ARRUA. - ARRUA.                | 3 230.00  |           |  | A2   | .01477          | C2                          | .01490                   |
| ESTACIONAMENTO                 | 2 373.00  |           |  | A3   | .01478          | C3                          | .01491                   |
| PASSEIOS                       | 2 943.00  |           |  | B1   | .01480          | C4                          | .01492                   |
| ZONAS VERDES*                  | 8 145.00  |           |  | B2   | .01481          | C5/6                        | .01493 / .01494          |
| TERRENO EQUIP. - ESC. PRIMÁRIA | 5 125.00  |           |  | B3   | .01482          | D1/2/3                      | .01495 / .01496 / .01497 |
| TERRENO DA RODOVIA             | 5 639.00  |           |  | B3.1   | .01563          | Nova Parcela .00731 (parte) |                          |
| TERRENO DEST. AO P.T.          | 15.00     |           |  | B4   | .01483          |                             |                          |
| TERRENO DEST. A EQUIPAMENTO    | 1 179.00  |           |  | B5   | .01484          |                             |                          |
| TOTAL                          | 28 649.00 |           |  | B6   | .01485          |                             |                          |
|                                |           |           |  | B7   | .01486          |                             |                          |
|                                |           |           |  | B8/9   | .01487 / .01488 |                             |                          |

\* Inclui o canal do rio com cerca de 1 230m2

NOTA: as descrições prediais dos lotes 1 a 7/8, mantêm-se as anteriores.

|                                      |            |             |    |
|--------------------------------------|------------|-------------|----|
| JOSÉ DA SILVA E SÁ LDA.              | ALTERAÇÕES | maio 2016   | 01 |
| QUINTA DA TUEIRA - S. VICTOR - BRAGA | LOTEAMENTO | ESC. 1/1000 |    |





**Ver o Verso Lda**

Rua Barão de Sabrosa, 334 3º esq 1900-095 LISBOA