

PROPOSTA

RESOLUÇÃO DE REQUERER A DECLARAÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA DA EXPROPRIAÇÃO DE UMA ÁREA DE TERRENO, COM 109.512,00 M2, LOCALIZADA EM FERREIROS, UNIÃO FREGUESIAS DE FERREIROS E GONDIZALVES, CONCELHO DE BRAGA, DESTINADA AO PARQUE ECOLÓGICO DO RIO ESTE.

CONSIDERANDO (QUE),

1. A operação de “Adaptação e reforço da resiliência do corredor ribeirinho do rio Este para minimização dos riscos de inundação na ARPSI de Braga-Este”, a desenvolver na futura zona do Parque Ecológico do Rio Este da cidade de Braga, intervenção que fundamenta a presente expropriação, tem como objetivo principal o reforço da resiliência deste sistema fluvial e a diminuição da vulnerabilidade da população, património e atividades económicas existentes na sua proximidade – Objetivo Estratégico 4 (OE4) do Plano de Gestão dos Riscos de Inundações da Região Hidrográfica do Cávado, Ave e Leça (PGRI-RH2) –, através da formalização de um Espaço de Inundação Preferencial (EIP) seguida da renaturalização das margens e área envolvente, enquanto estratégia de adaptação às alterações climáticas emergentes, no sentido do amortecimento dos picos de cheia e a redução dos impactos e eventuais danos em elementos localizados quer para montante (habitações, arruamentos e parque industrial) quer jusante (aglomerado urbano de Celeirós), garantindo a segurança de pessoas e bens, à luz das orientações da Diretiva Inundações, da Estratégia Nacional de Adaptação às Alterações Climáticas (ENAA) e do Plano Municipal de Ação Climática e (PMAC);
2. As ações a desenvolver neste espaço consistem essencialmente em medidas de proteção que têm por base Soluções baseadas na Natureza, promotoras da retenção natural de água no solo, conforme preconizado pela União Europeia, melhorando a gestão da exposição nas zonas inundáveis (OE3), com benefícios adicionais ao nível do bom estado das massas de água, conectividade ecológica e biodiversidade (OE5), bem como do sequestro de carbono, qualidade da paisagem e saúde humana, ao possibilitar a fruição pública deste espaço enquanto parque, indo assim de encontro também aos objetivos da Diretiva-Quadro da Água e Lei da Água, do respetivo Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Cávado, Ave e Leça

Alvaro Bernardo Lemos Bessa (1 / 2)
Diretor
Data de emissão: 21/11/2024
HASH: 4cdc92eca51ba8a18d7a0c5e6eb89a8f



Ricardo Bruno Antunes Machado Rio (2 / 2)
Presidente da Câmara Municipal
Data de emissão: 21/11/2024
HASH: 225f29b0a31c3724ea3d79372833955



- (PGRH2), da Estratégia Nacional de Conservação da Natureza e Biodiversidade 2030 e da Política Nacional de Arquitetura e Paisagem;
3. A par destas medidas de proteção, pretende-se ainda contribuir para a preparação e aprendizagem face ao risco de inundação, através da melhoria do conhecimento e capacidade de previsão para a adequada gestão do risco de inundação (OE2) e do aumento da perceção do risco de inundação e das estratégias de atuação na população e nos agentes sociais e económicos (OE1), contribuindo para a Estratégia Nacional para uma Proteção Civil Preventiva 2030 e a Estratégia Nacional de Educação Ambiental, respetivamente;
 4. A área de intervenção (cerca de 11 ha), objeto desta operação, insere-se na Área de Risco Potencial Significativo de Inundação (ARPSI) de Braga-Este (PTRH2Este01), de origem fluvial, classificada como tal desde o 2.º ciclo de planeamento do PGRI-RH2, na sequência da magnitude de diversas inundações que, nas primeiras décadas do século XXI, afetaram gravemente a população e as atividades económicas;
 5. Entre os elementos expostos potencialmente afetados, destacam-se vários edifícios sensíveis da EB1/JI de Ponte Pedrinha, Junta de Freguesia de Celeirós, Dierum – Educação Infância, JI do Centro Social de Celeirós e as fontes de poluição associadas às ETAR da entidade gestora Agere – Empresa de Águas e do Posto de Abastecimento de Combustível da Petrolíquido (EN 309). Porém, existem muitos outros elementos inseridos nesta ARPSI que são frequentemente afetados, dos quais se destacam, pela sua proximidade à área de intervenção, alguns edifícios do parque industrial (nomeadamente, BOSCH, APTIV e FHEST) e o edifício multifamiliar (localizado à face da rua Maria Amélia Bastos Leite);
 6. O rio Este é um curso de água da tipologia de Rio do Norte de Pequena Dimensão, que nasce no concelho de Braga, entre a Serra do Carvalho e a Serra dos Picos, desenvolvendo-se ao longo de cerca de 45 km, até desaguar no rio Ave, no concelho de Vila do Conde. A área de intervenção caracteriza-se por ser uma área expectante inserida numa paisagem fortemente urbana e artificializada, para onde são drenadas parte das águas pluviais da cidade de Braga, o que agrava naturalmente a dimensão e os impactos dos eventos de cheia;
 7. Além disso, corresponde a uma zona frequentemente assoreada por aterros e depósitos de resíduos variados, no passado recente, evidenciando problemas quer ao nível da qualidade da água quer de inundações recorrentes na área envolvente, com a acumulação das águas nos arruamentos e edifícios adjacentes por efeito, por um lado hidráulico com a entrada em carga dos coletores de drenagem de águas pluviais devido ao aumento do nível de água no



rio Este onde estes descarregam e, por outro lado, de barreira hidromorfológica e obstrução do leito, principalmente em situações de aumento repentino do rio Este;

8. Para minimização dos impactos destas inundações, o Município de Braga tem vindo a desenvolver na última década um conjunto de ações pontuais de preparação e proteção (devidamente documentadas na lista de notícias em anexo a este documento), entre as quais, o levantamento de 120 km de cadastro da rede de águas pluviais na envolvente do rio Este, estando em curso o levantamento de mais 500 km, a par das medidas de prevenção e resposta, preconizadas pelo Plano Municipal de Emergência e Proteção Civil (PMEPC) para situações de cheias e inundações. Com efeito, o risco de cheias e inundações é um dos riscos naturais identificado no município de Braga, estando já prevista uma listagem de meios e recursos municipais, que garantem a disponibilidade de equipamentos, veículos e recursos para a implementação no terreno de vários tipos de ação, entre as quais:
 - Encerramento da rua Maria Amélia Bastos sempre que existem avisos meteorológicos de precipitação intensa e persistente, nomeadamente de nível laranja ou superior;
 - Encerramento do Túnel do Meliã sempre que existem avisos meteorológicos de precipitação intensa e continuada;
 - Georreferenciação das sarjetas localizadas nas zonas historicamente inundáveis de forma a permitir a sua fácil e rápida localização em caso de inundação;
 - Limpeza preventiva de sarjetas em zonas historicamente inundáveis sempre que existem avisos meteorológicos de precipitação intensa e continuada;
 - Publicação de avisos nas redes sociais com informação sobre medidas preventivas e de autoproteção a adotar face à ocorrência de cheias ou inundações.
9. Em complemento ao PMEPC, são ainda realizadas ações de sensibilização à população com indicação das medidas preventivas e de autoproteção, a adotar face à ocorrência de cheias ou inundações;
10. Por sua vez, ao nível da qualidade, este rio corresponde à massa de água superficial PT02AVE0117, que apresenta atualmente um estado ecológico «Razoável», de acordo com o 3.º ciclo de planeamento do PGRH2, devido essencialmente aos eventos de poluição pontual e difusa, decorrentes das águas residuais não ligadas à rede de drenagem e da atividade pecuária (e que elevam o risco de contaminação do solo em caso de inundação), bem como às pressões hidromorfológicas e biológicas (agravadas pela presença de vegetação invasora), que foi sendo sujeita nas últimas décadas e que, em grande parte, se devem ao assoreamento e regularização do seu canal, aumentando a exposição dos taludes



marginais e muros existentes ao risco de erosão, a degradação das estruturas existentes no leito e o agravamento do risco de inundação;

11. Enquanto área urbana expectante, por sua vez, é de relevar a oportunidade de atuar de forma integrada, adaptando este espaço fluvial de forma a resolver os problemas mencionados, conectando-o à rede de áreas de lazer e recreio da cidade de Braga, já existentes (p.e., Parque da Rodovia) e futuras (p.e., Ecovia do Este), associadas ao rio Este, quer para montante quer jusante; e a dotá-lo de novas valências para a sensibilização e preparação do público, aproveitando estruturas existentes para formalizar espaços de exploração e comunicação científica sobre a gestão de inundações em meio urbano, dedicados à comunidade escolar e à população em geral;
12. A operação prevista consiste numa intervenção focada no aumento da capacidade de resiliência territorial do corredor ribeirinho do rio Este e respetiva zona envolvente a fenómenos de cheias e inundações, que permitirá toda a área do futuro Parque Ecológico do Rio Este (a formalizar posteriormente) funcionar como bacia de retenção, através da conciliação de soluções hidráulicas com soluções naturais promotoras da retenção natural, que se conjugam num processo integrado de desobstrução e remoção de sedimentos, formalização de espaços permeáveis de inundação preferencial e motas de proteção, proteção e renaturalização do sistema fluvial e melhoria da eficiência e funcionamento do sistema de drenagem de águas pluviais da zona envolvente (incluindo em períodos de precipitação intensa e subida repentina do nível de água do rio Este), complementado por medidas de comunicação e reforço do sistema de monitorização, previsão e alerta, para prevenção e minimização do risco de inundação;
13. Esta intervenção estende-se ao longo de 700 m do troço do rio Este, entre a Rua Max Grundig e o Caminho de Baixo), onde se encontra preconizada a medida PTRH2PROT01 do PGRI-RH2 para a criação de uma bacia de retenção, de forma a permitir aumentar o encaixe de volume de água, minimizando a subida repentina do rio e aumentando o respetivo tempo de concentração e, consequentemente, garantir a diminuição da velocidade de escoamento e tensões de arrastamento, no sentido da mitigação dos impactos das inundações na área urbana envolvente (habitações, parque industrial, arruamentos e outras estruturas associadas a serviços de apoio), nos campos agrícolas e noutros espaços artificializados, com património material associado, incluindo no aglomerado urbano de Celeirós;



14. Desta forma, aumenta-se a resiliência deste sistema fluvial e respetiva área territorial envolvente e diminui-se a vulnerabilidade ao risco de inundação dos elementos referidos e localizados na sua proximidade, quer para montante, quer para jusante;
15. O Município pretende submeter até 31 de janeiro de 2025, a candidatura ao Aviso NORTE2030-2024-42 Gestão de recursos hídricos - Contratos de Rio cumprindo as condições de elegibilidade para aceder ao financiamento FEDER, nomeadamente, ao investimento de gestão de recursos hídricos nas Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações (ARSPSI) fluviais identificadas nos Planos de Gestão dos Riscos de Inundações (PGRI) do 2.º ciclo de planeamento, a vigorar até 2027, para a bacia hidrográfica do Cávado com o objetivo de aumentar a resiliência do território face às suas características e reduzir o risco de inundação e os impactos negativos das inundações para a saúde humana, o ambiente, o património cultural e as atividades económicas;
16. A área de terreno a expropriar, com 109.512,00m² é composta por várias parcelas de terreno, das quais são conhecidos os seguintes proprietários:
 - **Parcela A1** - composta por terreno, sito em Portelo, Braga, confrontante a Norte com Grundig Eletrónica, a Sul e Nascente com Rio Este e a Poente com Estrada Nacional, inscrito na matriz predial rústica da freguesia de União das Freguesias de Ferreiros e Gondizalves sob o artigo matricial n.º 154, com área de 500m², propriedade de José Rodrigues de Araújo, com o NIF 106834797, residente na Rua de Campolide, n.º 11, 6.º Frente, 1070-026 Lisboa e Mário José Rodrigues Araújo, com o NIF 131526774, residente na Praceta André Soares, n.º 35, 4715-112 Braga;
 - **Parcela A2** – composta por terreno, sito em Silveira, Braga, confrontante a Norte, Sul e Nascente com Rio Este e a Poente com Estrada Nacional, inscrito na matriz predial rústica da freguesia de União das Freguesias de Ferreiros e Gondizalves sob o artigo matricial n.º 155, com a área de 2.280m² propriedade de José Rodrigues de Araújo, com o NIF 106834797, residente na Rua de Campolide, n.º 11, 6.º Frente, 1070-026 Lisboa e Mário José Rodrigues Araújo, com o NIF 131526774, residente na Praceta André Soares, n.º 35, 4715-112 Braga;
 - **Parcela A3** - composta por habitação e terreno, sito na Rua Maria Amélia Bastos Leite, 4700-112 Braga, confrontante a Norte com Estrada Nacional 2, a Sul com Rio Este, a Nascente com Francisco Ferreira António da Silva Araújo e a Poente com Alberto Clemente Ferreira da Silva Araújo, inscrita na matriz predial urbana da freguesia de União das Freguesias de Ferreiros e Gondizalves sob o artigo matricial n.º 37, com área de 325m² propriedade de José Rodrigues de Araújo, com o NIF 106834797, residente



- na Rua de Campolide, n.º 11, 6.º Frente, 1070-026 Lisboa e Mário José Rodrigues Araújo, com o NIF 131526774, residente na Praceta André Soares, n.º 35, 4715-112 Braga;
- **Parcela A4** – composta por habitação, sita na estrada Nacional n.º 2, 4700-112 Braga, inscrita na matriz predial urbana da freguesia de União das Freguesias de Ferreiros e Gondizalves sob o artigo matricial n.º 38, com a área de 216m² propriedade de José Rodrigues de Araújo, com o NIF 106834797, residente na Rua de Campolide, n.º 11, 6.º Frente, 1070-026 Lisboa e Mário José Rodrigues Araújo, com o NIF 131526774, residente na Praceta André Soares, n.º 35, 4715-112 Braga;
 - **Parcela B** – composta por terreno, sito em Agra, Braga, confrontante a Norte com Rio e Caminho, a Sul com Samuel Ferreira, a Nascente com Rego de Consortes e a Poente com Rio Este, inscrito na matriz predial rústica da freguesia de União das Freguesias de Ferreiros e Gondizalves sob o artigo matricial n.º 127, com área de 14.880m², propriedade de:
 - Maria Teresa de Sousa Ribeiro e Azevedo, com o NIF 124311474, residente na Rua dos Chãos, n.º 94, 1.º Andar, 4710-230 Braga;
 - Nuno Miguel Gomes e Azevedo, com o NIF 198922620, residente na Rua Fernando Pessoa n.º 6, 6.º A, 2770-062 Paço De Arcos;
 - Ricardo Gomes e Azevedo, com o NIF 201797623, residente na Rua Fernando Pessoa n.º 6, 6.º A, 2770-062 Paço De Arcos;
 - Filipe Manuel Carvalho da Silva Ribeiro e Azevedo, com o NIF 204747317, residente na Rua das Bouças n.º 254, Rendufe, 4720-621 Amares;
 - Alexandra Azevedo de Sousa, com o NIF 206360339, residente na Rua Corte Real, n.º 555, 1.º Dto., 4150-236 Porto;
 - Ana Antunes Azevedo, com o NIF 25807238, residente na Av. Liberdade, n.º 466 6.º Dto., São José De São Lázaro, 4710-249 Braga;
 - Mavilde Antunes Azevedo, com o NIF 239521250, residente na Av. Liberdade, n.º 466 6.º Dto., São José De São Lázaro, 4710-249 Braga;
 - Herança de Jorge Manuel de Sousa Ribeiro e Azevedo, com o NIF 746194897, cujo cabeça de casal residente na Rua dos Chãos, n.º 94, 1.º Andar, 4710-230 Braga, tendo como herdeiros:



- Marcelo Jorge da Costa Ribeiro e Azevedo, com o NIF 300112815, residente na Rua dos Chãos, n.º 94, 1.º Andar, 4710-230 Braga;
 - Marta Teresa Pereira Azevedo, com o NIF 300112971, residente na Rua dos Chãos, n.º 94, 1.º Andar, 4710-230 Braga;
 - Miguel Alexandre Pereira Azevedo, com o NIF 300113110, residente na Rua dos Chãos, n.º 94, 1.º Andar, 4710-230 Braga.
- **Parcela C** – composta por terreno, sito em Agra ou Agra de Baixo, Braga, confrontante a Norte com Herdeiros de Mavilde Ribeiro, a Sul com Humberto Ribeiro, Nascente com Limite de Freguesia e Complexo Industrial Grundig e a Poente com Rio Este, inscrito na matriz predial rústica da freguesia de União das Freguesias de Ferreiros e Gondizalves sob o artigo matricial n.º 185, com área de 4.170m², propriedade de Arlindo Correia e Filhos, S.A., com o NIPC 501551832, com sede no Parque Industrial de Celeirós, 2 Fase, 4705-414 Braga;
 - **Parcela D** – composta por terreno, sito em Agrads, Braga, confrontante a Norte com Samuel Ferreira, a Sul com João Rodrigues Araújo, Nascente com Complexo da Grundig e a Poente com Rio Este, inscrito na matriz predial rústica da freguesia de União das Freguesias de Ferreiros e Gondizalves sob o artigo matricial n.º 174, com área de 17.500m², propriedade de Maria Irene Rodrigues de Araújo Reis, com o NIF 149433913, residente na Rua Maria Amélia Bastos Leite, n.º 121, 4705-120 Braga;
 - **Parcela E** – composta por terreno, sito em Agrads, Braga, confrontante a Norte com Caminho, a Sul com Ribeiro, Nascente com Ribeiro e a Poente com Rio Este, inscrito na matriz predial rústica da freguesia de União das Freguesias de Ferreiros e Gondizalves sob o artigo matricial n.º 94, com área de 10.000m², propriedade de Herança de Rosa Ferreira Araújo, com o NIF 700424113, cujo cabeça de casal e herdeiros se desconhecem, sabendo-se que o cabeça de casal reside na Av. João XXI, n.º 487, 3.º B, 4715-035 Braga;
 - **Parcela F** – composta por terreno, sito em Lugar de Agra, Braga, confrontante a Norte com Herdeiros de João da Costa Granja, a Sul com Antonio da Costa Braga e Outros, Nascente com Arminda Sousa Póvoa e a Poente com Rio Este, inscrito na matriz predial rústica da freguesia de União das Freguesias de Ferreiros e Gondizalves sob o artigo matricial n.º 182, com área de 7.150m², propriedade de Francisco Gonçalves Gomes, com o NIF 122855477, residente na Av. Doutor Porfírio da Silva, n.º 260, 4.º, São José de São Lazaro, 4715-044 Braga e de Herança de Rosa Ferreira Araújo, com o NIF



700424113, cujo cabeça de casal e herdeiros se desconhecem, sabendo-se que o cabeça de casal reside na Av. João XXI, n.º 487, 3.º B, 4715-035 Braga;

- **Parcela G** – composta por terreno, sito em Lugar de Agra, Braga, confrontante a Norte com Francisco Gonçalves Gomes, a Sul com Manuel da Costa Oliveira, Nascente com Regueira de Consortes e a Poente com Rio Este, inscrito na matriz predial rústica da freguesia de União das Freguesias de Ferreiros e Gondizalves sob o artigo matricial n.º 316, com área de 2.600m², propriedade de Arlindo Correia e Filhos, S.A., com o NIPC 501551832, com sede no Parque Industrial de Celeirós, 2 Fase, 4705-414 Braga;
- **Parcela H** – composta por terreno, sito em Campo da Quintela/Quintela, Braga, confrontante a Norte com Mário Araújo, a Sul com Caminho, Nascente com Limites de Freguesia e a Poente com Caminho, inscrito na matriz predial rústica da freguesia de União das Freguesias de Ferreiros e Gondizalves sob o artigo matricial n.º 10, com área de 2.400m², propriedade de Herança de Maria da Costa Leite, com o NIF 749067713, cujo cabeça de casal e herdeiros se desconhecem, sabendo-se que o cabeça de casal reside na Rua das Alminhas, n.º 18, 4705-480 Braga;
- **Parcela I** – composta por terreno, sita em Campo do Souto/Lugar da Estrada, confrontante a Norte com Caminho Público, a Sul com Maria Costa Leite, a Nascente com Rio Este e a Poente com Caminho Público, inscrita na matriz predial rústica da freguesia de União das Freguesias de Ferreiros e Gondizalves sob o artigo matricial n.º 11, com a área de 19.900m², propriedade de Mário José Rodrigues Araújo, com o NIF 131526774, residente na Praceta André Soares, n.º 35, 4715-112 Braga;
- **Parcela J** – composta por terreno, sito em Campo do Cortelho/Lugar do Portelo, Braga, confrontante a Norte com Estrada, a Sul com Caminho de Serventia, Nascente com José António de Araújo e a Poente com Rio Este, inscrito na matriz predial rústica da freguesia de União das Freguesias de Ferreiros e Gondizalves sob o artigo matricial n.º 12, com área de 4.449m², propriedade de Júlio Miguel Araujo Fernandes, com o NIF 139800190, com sede em Rua Maria Amélia Bastos Leite, n.º 142, 4705-120 Braga e de José Maria Botelho Construções e Imobiliária, S.A, com o NIPC 503469769, com sede em Rua Tirso Olazábal, Arcozelo, 4410-484 Vila Nova de Gaia.

17. Os proprietários da restante área, com 23.101,00m², devidamente identificada no mapa em anexo, não são conhecidos, estando a parcela ou parcelas omissas na matriz, pelo que, a existência de proposta deverá ser publicitada através de editais a afixar nos locais de estilo do município do lugar da situação do bem ou da sua maior extensão e das freguesias onde



se localize e em dois números seguidos de dois dos jornais mais lidos na região, sendo um destes de âmbito nacional.

18. O Município de Braga, contratou um perito da lista oficial, para nos termos do n.º 4 do artigo 10.º do Código das Expropriações, aprovado pela Lei n.º 168/99, de 18 de setembro, com as respetivas alterações para proceder à avaliação do terreno, tendo os peritos avaliado o terreno em **€ 954.323,75 (novecentos e cinquenta e quatro mil, trezentos e vinte e três euros e setenta e cinco cêntimos)**, encontrando-se a despesa respetiva com o **necessário e devido cabimento orçamental, conforme documento que se anexa:**
19. De acordo com o disposto na alínea ee), nº 1 do artigo 33º do Anexo I da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, que aprovou o Regime Jurídico das Autarquias Locais, é da competência da Câmara Municipal criar, construir e gerir instalações, equipamentos, serviços, redes de circulação, de transportes, de energia, de distribuição de bens e recursos físicos integrados no património do município ou colocados, por lei, sob administração municipal.
20. Compete à Câmara Municipal propor a declaração de utilidade pública para efeitos de expropriação, nos termos da alínea vv), do nº 1, do artigo 33º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, das Entidades Intermunicipais e do Associativismo Autárquico;
21. O artigo 14º nº 1 da Lei n.º 56/2008, de 4 de setembro, que procedeu à alteração do Código das Expropriações, aprovado pela lei 168/99 de 18 de setembro, prescreve que: "Salvo nos casos previstos no número seguinte, é da competência do ministro a cujo departamento compete a apreciação final do processo:
 - a) A declaração de utilidade pública da expropriação dos bens imóveis e direitos a eles inerentes".

PROponho QUE A CÂMARA MUNICIPAL DELIBERE REQUERER À DIREÇÃO-GERAL DAS AUTARQUIAS LOCAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 33.º DA LEI N.º 75/2013, DE 12 DE SETEMBRO E DOS ARTIGOS 10º, 12º, 13º, 14º, 15º, 17º E 19º DO CÓDIGO DAS EXPROPRIAÇÕES:

1. A DECLARAÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA da expropriação, com caráter de urgência, pelos motivos acima explanados, de uma A área de terreno a expropriar, com 109.512,00m² é composta por várias parcelas de terreno, das quais são conhecidos os seguintes proprietários:

- **Parcela A1** - composta por terreno, sito em Portelo, Braga, confrontante a Norte com Grundig Eletrónica, a Sul e Nascente com Rio Este e a Poente com Estrada Nacional,



inscrito na matriz predial rústica da freguesia de União das Freguesias de Ferreiros e Gondizalves sob o artigo matricial n.º 154, com área de 500m², propriedade de José Rodrigues de Araújo, com o NIF 106834797, residente na Rua de Campolide, n.º 11, 6.º Frente, 1070-026 Lisboa e Mário José Rodrigues Araújo, com o NIF 131526774, residente na Praceta André Soares, n.º 35, 4715-112 Braga;

- **Parcela A2** – composta por terreno, sito em Silveira, Braga, confrontante a Norte, Sul e Nascente com Rio Este e a Poente com Estrada Nacional, inscrito na matriz predial rústica da freguesia de União das Freguesias de Ferreiros e Gondizalves sob o artigo matricial n.º 155, com a área de 2.280m² propriedade de José Rodrigues de Araújo, com o NIF 106834797, residente na Rua de Campolide, n.º 11, 6.º Frente, 1070-026 Lisboa e Mário José Rodrigues Araújo, com o NIF 131526774, residente na Praceta André Soares, n.º 35, 4715-112 Braga;
- **Parcela A3** - composta por habitação e terreno, sito na Rua Maria Amélia Bastos Leite, 4700-112 Braga, confrontante a Norte com Estrada Nacional 2, a Sul com Rio Este, a Nascente com Francisco Ferreira António da Silva Araújo e a Poente com Alberto Clemente Ferreira da Silva Araújo, inscrita na matriz predial urbana da freguesia de União das Freguesias de Ferreiros e Gondizalves sob o artigo matricial n.º 37, com área de 325m² propriedade de José Rodrigues de Araújo, com o NIF 106834797, residente na Rua de Campolide, n.º 11, 6.º Frente, 1070-026 Lisboa e Mário José Rodrigues Araújo, com o NIF 131526774, residente na Praceta André Soares, n.º 35, 4715-112 Braga;
- **Parcela A4** – composta por habitação, sita na estrada Nacional n.º 2, 4700-112 Braga, inscrita na matriz predial urbana da freguesia de União das Freguesias de Ferreiros e Gondizalves sob o artigo matricial n.º 38, com a área de 216m² propriedade de José Rodrigues de Araújo, com o NIF 106834797, residente na Rua de Campolide, n.º 11, 6.º Frente, 1070-026 Lisboa e Mário José Rodrigues Araújo, com o NIF 131526774, residente na Praceta André Soares, n.º 35, 4715-112 Braga;
- **Parcela B** – composta por terreno, sito em Agra, Braga, confrontante a Norte com Rio e Caminho, a Sul com Samuel Ferreira, a Nascente com Rego de Consortes e a Poente com Rio Este, inscrito na matriz predial rústica da freguesia de União das Freguesias de Ferreiros e Gondizalves sob o artigo matricial n.º 127, com área de 14.880m², propriedade de:
 - Maria Teresa de Sousa Ribeiro e Azevedo, com o NIF 124311474, residente na Rua dos Chãos, n.º 94, 1.º Andar, 4710-230 Braga;



- Nuno Miguel Gomes e Azevedo, com o NIF 198922620, residente na Rua Fernando Pessoa n.º 6, 6.º A, 2770-062 Paço De Arcos;
 - Ricardo Gomes e Azevedo, com o NIF 201797623, residente na Rua Fernando Pessoa n.º 6, 6.º A, 2770-062 Paço De Arcos;
 - Filipe Manuel Carvalho da Silva Ribeiro e Azevedo, com o NIF 204747317, residente na Rua das Bouças n.º 254, Rendufe, 4720-621 Amares;
 - Alexandra Azevedo de Sousa, com o NIF 206360339, residente na Rua Corte Real, n.º 555, 1.º Dto., 4150-236 Porto;
 - Ana Antunes Azevedo, com o NIF 25807238, residente na Av. Liberdade, n.º 466 6.º Dto., São José De São Lázaro, 4710-249 Braga;
 - Mavilde Antunes Azevedo, com o NIF 239521250, residente na Av. Liberdade, n.º 466 6.º Dto., São José De São Lázaro, 4710-249 Braga;
 - Herança de Jorge Manuel de Sousa Ribeiro e Azevedo, com o NIF 746194897, cujo cabeça de casal residente na Rua dos Chãos, n.º 94, 1.º Andar, 4710-230 Braga, tendo como herdeiros:
 - Marcelo Jorge da Costa Ribeiro e Azevedo, com o NIF 300112815, residente na Rua dos Chãos, n.º 94, 1.º Andar, 4710-230 Braga;
 - Marta Teresa Pereira Azevedo, com o NIF 300112971, residente na Rua dos Chãos, n.º 94, 1.º Andar, 4710-230 Braga;
 - Miguel Alexandre Pereira Azevedo, com o NIF 300113110, residente na Rua dos Chãos, n.º 94, 1.º Andar, 4710-230 Braga.
- **Parcela C** – composta por terreno, sito em Agra ou Agra de Baixo, Braga, confrontante a Norte com Herdeiros de Mavilde Ribeiro, a Sul com Humberto Ribeiro, Nascente com Limite de Freguesia e Complexo Industrial Grundig e a Poente com Rio Este, inscrito na matriz predial rústica da freguesia de União das Freguesias de Ferreiros e Gondizalves sob o artigo matricial n.º 185, com área de 4.170m², propriedade de Arlindo Correia e Filhos, S.A., com o NIPC 501551832, com sede no Parque Industrial de Celeirós, 2 Fase, 4705-414 Braga;
- **Parcela D** – composta por terreno, sito em Agrads, Braga, confrontante a Norte com Samuel Ferreira, a Sul com João Rodrigues Araújo, Nascente com Complexo da Grundig e a Poente com Rio Este, inscrito na matriz predial rústica da freguesia de União das Freguesias de Ferreiros e Gondizalves sob o artigo matricial n.º 174, com área de



- 17.500m², propriedade de Maria Irene Rodrigues de Araújo Reis, com o NIF 149433913, residente na Rua Maria Amélia Bastos Leite, n.º 121, 4705-120 Braga;
- **Parcela E** – composta por terreno, sito em Agradas, Braga, confrontante a Norte com Caminho, a Sul com Ribeiro, Nascente com Ribeiro e a Poente com Rio Este, inscrito na matriz predial rústica da freguesia de União das Freguesias de Ferreiros e Gondizalves sob o artigo matricial n.º 94, com área de 10.000m², propriedade de Herança de Rosa Ferreira Araújo, com o NIF 700424113, cujo cabeça de casal e herdeiros se desconhecem, sabendo-se que o cabeça de casal reside na Av. João XXI, n.º 487, 3.º B, 4715-035 Braga;
 - **Parcela F** – composta por terreno, sito em Lugar de Agra, Braga, confrontante a Norte com Herdeiros de João da Costa Granja, a Sul com Antonio da Costa Braga e Outros, Nascente com Arminda Sousa Póvoa e a Poente com Rio Este, inscrito na matriz predial rústica da freguesia de União das Freguesias de Ferreiros e Gondizalves sob o artigo matricial n.º 182, com área de 7.150m², propriedade de Francisco Gonçalves Gomes, com o NIF 122855477, residente na Av. Doutor Porfírio da Silva, n.º 260, 4.º, São José de São Lazaro, 4715-044 Braga e de Herança de Rosa Ferreira Araújo, com o NIF 700424113, cujo cabeça de casal e herdeiros se desconhecem, sabendo-se que o cabeça de casal reside na Av. João XXI, n.º 487, 3.º B, 4715-035 Braga;
 - **Parcela G** – composta por terreno, sito em Lugar de Agra, Braga, confrontante a Norte com Francisco Gonçalves Gomes, a Sul com Manuel da Costa Oliveira, Nascente com Regueira de Consortes e a Poente com Rio Este, inscrito na matriz predial rústica da freguesia de União das Freguesias de Ferreiros e Gondizalves sob o artigo matricial n.º 316, com área de 2.600m², propriedade de Arlindo Correia e Filhos, S.A., com o NIPC 501551832, com sede no Parque Industrial de Celeirós, 2 Fase, 4705-414 Braga;
 - **Parcela H** – composta por terreno, sito em Campo da Quintela/Quintela, Braga, confrontante a Norte com Mário Araújo, a Sul com Caminho, Nascente com Limites de Freguesia e a Poente com Caminho, inscrito na matriz predial rústica da freguesia de União das Freguesias de Ferreiros e Gondizalves sob o artigo matricial n.º 10, com área de 2.400m², propriedade de Herança de Maria da Costa Leite, com o NIF 749067713, cujo cabeça de casal e herdeiros se desconhecem, sabendo-se que o cabeça de casal reside na Rua das Alminhas, n.º 18, 4705-480 Braga;
 - **Parcela I** – composta por terreno, sita em Campo do Souto/Lugar da Estrada, confrontante a Norte com Caminho Público, a Sul com Maria Costa Leite, a Nascente com Rio Este e a Poente com Caminho Público, inscrita na matriz predial rústica da



freguesia de União das Freguesias de Ferreiros e Gondizalves sob o artigo matricial n.º 11, com a área de 19.900m², propriedade de Mário José Rodrigues Araújo, com o NIF 131526774, residente na Praceta André Soares, n.º 35, 4715-112 Braga;

- **Parcela J** – composta por terreno, sito em Campo do Cortelho/Lugar do Portelo, Braga, confrontante a Norte com Estrada, a Sul com Caminho de Serventia, Nascente com José António de Araújo e a Poente com Rio Este, inscrito na matriz predial rústica da freguesia de União das Freguesias de Ferreiros e Gondizalves sob o artigo matricial n.º 12, com área de 4.449m², propriedade de Júlio Miguel Araujo Fernandes, com o NIF 139800190, com sede em Rua Maria Amélia Bastos Leite, n.º 142, 4705-120 Braga e de José Maria Botelho Construções e Imobiliária, S.A, com o NIPC 503469769, com sede em Rua Tirso Olazábal, Arcozelo, 4410-484 Vila Nova de Gaia.

Os proprietários da restante área, com 23.101,00m², devidamente identificada no mapa em anexo, não são conhecidos, estando a parcela ou parcelas omissas na matriz.

2. A AUTORIZAÇÃO DE POSSE ADMINISTRATIVA do imóvel a expropriar, em face da fundamentada urgência.

3. A aprovação do valor de € 954.323,75 (novecentos e cinquenta e quatro mil, trezentos e vinte e três euros e setenta e cinco cêntimos) relativo aos encargos a suportar com a expropriação, em conformidade com os Relatórios de Avaliação do perito avaliador, em anexo.

O Presidente da Câmara

Ricardo Rio

Documentos Anexos:

1. Relatório de Avaliação do Perito Oficial;
2. Cadernetas Prediais;
3. Planta Cadastral;
4. Planta de localização;
5. Planta de ordenamento;
6. Planta de condicionantes;
7. Cabimento orçamental.



PARECERES/INFORMAÇÕES

DESPACHOS/DELIBERAÇÕES

___/___/___

O Presidente da Câmara Municipal,

Ricardo Rio, Dr.

INFORMAÇÃO N.º: DC

DATA: 21/11/2024

ASSUNTO:

Informação de Cabimento da **Expropriação de terrenos no para o Parque Ecológico do Rio Este.**

Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Braga

No sequência do pedido de cabimento efetuado pelo Departamento Jurídico, Processo Gestiona 338/2024, no dia 20 de novembro de 2024, para requerer a declaração de utilidade pública da expropriação de uma parcela de terreno, com 109.512 m2, localizada em Ferreiros, União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves, concelho de Braga, destinada ao Parque Ecológico do Rio Este, informo o seguinte:

1. O número 3, do artigo 22º, do Decreto-Lei 197/99, de 8 de Junho, em vigor, conforme norma revogatória do Decreto-Lei 18/2008 de 29 de Janeiro, estipula que dentro dos 60 dias anteriores ao fim do ano económico, podem ser efetuadas adjudicações de bens ou serviços ou celebrados contratos de arrendamento cujos efeitos se iniciem no começo do ano económico imediato, desde que se verifiquem, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Constituir o fim da adjudicação ou da celebração do contrato despesa certa e indispensável;
- b) Os encargos contraídos não excederem a importância de dois duodécimos da verba consignada a despesas da mesma natureza no orçamento do ano em que se fizer a adjudicação ou se celebrar o contrato;
- c) Seja devidamente declarado que no projeto de orçamento aplicável foi inscrita a verba adequada para suportar a despesa.

2. Por outro lado, o número 4 do mesmo artigo, estabelece que a declaração referida na alínea c) supre a informação de cabimento exigida no instrumento do contrato e obedece à condição do encargo vir a ser suportado pela correspondente verba do orçamento do ano económico imediato.

Face ao exposto, e uma vez que, se verificam as condições previstas no mencionado diploma legal, designadamente:

1. A despesa a contratar é indispensável para a implementação do Parque Ecológico do Rio Este, a concretizar no próximo exercício e apoiada por fundos comunitários;
2. A dotação a prever na rubrica 07030313 Aquisição de Bens de Capital – outros, para o ano 2025, deverá rondar o montante de 9.124.000€, sendo que dois duodécimos representa 1.520.666,66€.

Propõe-se, relativamente à alínea c) do n.º 1, a dispensa da apresentação da informação de cabimento relativo ao procedimento de despesa mencionado, atestando para o efeito que, os encargos associados ao contrato a celebrar, no montante de 954.323,75€, serão suportados pelo orçamento de 2025, através da rubrica “07.07030313 – Aquisição de bens de capital – outros”.

À Consideração Superior.

A CHEFE DA DIVISÃO DE CONTABILIDADE

Processo : Avaliação de 4 parcelas com a área total de 3 321,00 m², sitas na freguesia de UNIÃO DAS FREGUESIAS DE FERREIROS E GONDIZALVES, em cumprimento do disposto no Artigo 10º do Código de Expropriações.

ENTIDADE EXPROPRIANTE: Município de Braga

EXPROPRIADO: JOSE RODRIGUES DE ARAUJO
MARIO JOSE RODRIGUES ARAUJO



Ciente: CMB – Câmara Municipal de Braga
Tipo de Imóvel: 4 Parcelas de terreno com 3 321 m²
Localização: Processo: Parque Ecológico do Este.
Data: Novembro de 2024

1.	Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária	3
2.	Objecto de Avaliação – Identificação	4
3.	Identificação do Imóvel	4
4.	Conforme Elementos de Registo e Cadastrais	5
5.	Características	5
5.1.	Dos Imóveis	5
6.	Estimativa da Justa Indemnização	6
6.1.	Critério de avaliação – Terrenos Rústicos	6
7.	Avaliação das Parcelas	8
7.1.	Terrenos Rústicos	8
7.1.1.	Estimativa da Justa Indemnização – Terrenos Rústicos	8
7.2.	Confrontação com valores pedidos no mercado	10
7.3.	Terrenos Urbanos	11
7.4.	Benfeitorias	14
8.	Estimativa da Justa Indemnização das Parcelas	14
8.1.	Conclusão Justa Indemnização das Parcelas	15
9.	Declaração do Perito Avaliador	15
10.	Plantas	16
11.	Documentação fornecida	24
12.	Fotos	37

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	Vítor Manuel dos Santos Reis em representação de VER-O-VERSO Rua Andrade Corvo 50 6º esqº 1050-009 LISBOA
IMÓVEL:	4 Parcelas, denominadas de A1 a A4, destinadas à execução do parque Ecológico do Este.
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:	15 de Novembro de 2024.
Data da última avaliação:	não consta
Valor Global da Justa Indemnização:	62 319,35 € (sessenta e dois mil, trezentos e dezanove euros e trinta e cinco cêntimos).

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 quatro parcelas de terreno, denominadas de A1 a A4, destinadas à execução do Parque Ecológico do Este, sitas na Rua Maria Amélia Bastos Leite e Caminho de Baixo, freguesia de União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves, Concelho e Distrito de Braga.

As parcelas possuem a área total de 3 321,00 m² sendo o valor de aquisição de 8,40 euros/m², conforme consta do parágrafo 8.

A declaração de utilidade pública (DUP) ainda não foi emitida.

3. Identificação do Imóvel

As parcelas a expropriar situam-se nas imediações da Rua Maria Amélia Bastos Leite e Caminho de Baixo, com acesso pela Rua Maria Amélia Bastos Leite, sita na freguesia de União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves, Concelho e Distrito de Braga.



Planta de localização sem escala.
41°31'57.23"N 8°26'18.18"O

Trata-se de um conjunto de parcelas de terreno de configuração irregular e topografia plana, actualmente ocupado por ruínas e vegetação espontânea, com as seguintes áreas:

Parcela	CPU	CLASSIFICAÇÃO	ÁREA Terreno
A1	154	Rústico	500,00
A2	155	Rústico	2 280,00
A3	37	Urbano	325,00
A4	38	Urbano	216,00
			3 321,00

4. Conforme Elementos de Registo e Cadastrais

As parcelas são compostas por um conjunto de Artigos Matriciais Rústicos e Urbanos, da União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves.

Parcela	CPU	CLASSIFICAÇÃO	ÁREA Terreno	Área Bruta Construção
A1	154	Rústico	500,00	
A2	155	Rústico	2 280,00	
A3	37	Urbano	325,00	377,00
A4	38	Urbano	216,00	216,00
			3 321,00	593,00

Os titulares do Rendimento são, em partes iguais de ½, JOSE RODRIGUES DE ARAUJO e MARIO JOSE RODRIGUES ARAUJO.

5. Características

5.1. Dos Imóveis

As parcelas objecto de avaliação constituem um conjunto de terrenos rústicos e urbanos de configuração irregular e topografia plana, actualmente ocupados por ruínas e vegetação espontânea.



Planta de Ordenamento das Parcelas, sem escala.

De acordo com a planta de localização fornecida, o conjunto das parcelas insere-se em zona classificada como EV1 - Espaços Verdes de Utilização Coletiva e parcialmente em zona classificada como Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias.

Para além disso, na análise da Planta de Condicionantes verifica-se que o conjunto de parcelas se insere em REN - Reserva Ecológica Nacional.

Assim, presume-se que no espaço não é permitida qualquer construção, para lá daquela que consta dos artigos urbanos.

6. Estimativa da Justa Indemnização

6.1. Critério de avaliação – Terrenos Rústicos

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.

De acordo com o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça nº. 6/2011, que uniformiza a jurisprudência nos seguintes termos: «Os terrenos integrados, seja em Reserva Agrícola Nacional (RAN), seja em Reserva Ecológica Nacional (REN), por força do regime legal a que estão sujeitos, não podem ser classificados como «solo apto para construção», nos termos do artigo 25.º, n.os 1, alínea a), e 2, do Código das Expropriações, aprovado pelo artigo 1.º da Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro, ainda que preencham os requisitos previstos naquele n.º 2.».

Para as parcelas em causa considerou-se que não reuniam as condições para serem classificadas como ***solo apto para a construção***.

Assim, a estimativa do Valor da Justa Indemnização das parcelas em avaliação foi efectuada considerando o terreno como **solo para outros fins**.

No entanto, uma vez que os artigos rústicos possuem pré-existências de construção, ainda que em ruínas, consideraram-se essas parcelas como **solo apto para a construção**, sendo a área de construção atribuída a que se encontra registada na Caderneta Predial.

7. Avaliação das Parcelas

7.1. Terrenos Rústicos

Nos termos do Art. 27º do Código das Expropriações:

“1 - O valor do solo apto para outros fins será o resultante da média aritmética actualizada entre os preços unitários de aquisições ou avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efectuadas na mesma freguesia e nas freguesias limítrofes nos três anos, de entre os últimos cinco, com média anual mais elevada, relativamente a prédios com idênticas características, atendendo aos parâmetros fixados em instrumento de planeamento territorial e à sua aptidão específica.

2 - Para os efeitos previstos no número anterior, os serviços competentes do Ministério das Finanças deverão fornecer, a solicitação da entidade expropriante, a lista das transacções e das avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efectuadas na zona e os respectivos valores.

3 - Caso não se revele possível aplicar o critério estabelecido no n.º 1, por falta de elementos, o valor do solo para outros fins será calculado tendo em atenção os seus rendimentos efectivo ou possível no estado existente à data da declaração de utilidade pública, a natureza do solo e do subsolo, a configuração do terreno e as condições de acesso, as culturas predominantes e o clima da região, os frutos pendentes e outras circunstâncias objectivas susceptíveis de influir no respectivo cálculo.”

Uma vez que não foi possível cumprir o previsto nos números 1 e 2, optou-se por efectuar a avaliação tendo em consideração o número 3.

Para tal foram considerados os rendimentos e custos médios da cultura de milho, uma das mais presentes na região.

7.1.1. Estimativa da Justa Indemnização – Terrenos Rústicos

De acordo com a pesquisa efectuada, a cultura de milho de regadio tem uma produção média de 14.000 kg por hectare, sendo o produto final vendido a um preço médio de 0,30 € o quilograma. Os custos de exploração médio desta cultura situam-se nos 40%.

Assim, temos:

Rendimento Potencial hectare: $14.000 \text{ kg} \times 1,0 \text{ ha} \times 0,30 \text{ €} = 4\,200,00 \text{ € anual/ha}$.

Custos de Exploração: $4\,200,00 \text{ €} \times 40\% = 1\,680,00 \text{ € anuais/ha}$.

Rendimento Líquido: $4\,200,00 \text{ €} - 1\,680,00 \text{ €} = 2\,520,00 \text{ € anual/ha}$

Taxa de capitalização: 3%

A estimativa do valor da parcela foi efectuada recorrendo ao Método do Rendimento por Capitalização Directa.

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, 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, reflectindo a remuneração do risco desejada por um investidor.

Assim: $V \text{ pot} = 2\,520,00 \text{ €} / 3\% = 84\,000,00 \text{ €/ha}$ **8,40 €/m²**.

7.2. Confrontação com valores pedidos no mercado

Tipo	Zona (Rua, Av., ...)	Contacto Refª	Área Bruta m2	Área Terreno m2	Preço: €	Renda € /mês	Preço: €/m2 Área Terreno	Preço: €/m2 Área Bruta	Factores de Homogeneização - Venda						Valor de Venda Homogeneizado €/m2 At	Valor de Venda Homogeneizado €/m2 Ab
									A %	B %	C %	D %	E %	F %		
Terreno Agrícola	Travassós, Vila Verde	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-agricola-travassos-vila-verde-ID1cQm.html#2eQ9c34240		4 356	24 000,00		5,51		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	4,96 €	- €
Terreno Agrícola	Cabreiros, Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-rustico-com-8497m2-em-cabreiros-braga-ID1bqJA.html#1f67b83f86		8 497	64 900,00		7,64		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	6,87 €	- €
Terreno Agrícola	Espinho, Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-agricola-com-boua-exposicao-em-espinho-braga-ID1bQx8.html#1f67b83f86		1 805	25 000,00		13,85		0%	0%	0%	0%	-10%	-10%	11,22 €	- €
Terreno Agrícola	Fiscal - Amares	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-agricola-fiscal-ID1bUDU.html#1f67b83f86		11 300	99 900,00		8,84		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	7,96 €	- €
Terreno Agrícola	Trandeiras / Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/vende-se-terreno-com-53-000m2-braga-ID12sQw.html#d379b4008a		53000	239 500,00		4,52		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	4,07 €	- €
Terreno Agrícola	Adaúfe / Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-com-1-hectar-em-adaufe-ID1dnDu.html#d379b4008a		10000	128 500,00		12,85		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	11,57 €	- €

Classificação: 1- Com características muito inferiores às do mercado; 3- Com características similares às do mercado; 5 - Com características muito superiores às do mercado;

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

✓
✓
✓

Resultados Homogeneizados			
	Yield	m2 At	m2 Ab
Média		7,77 €	- €
Mediana		7,42 €	- €
Desvio Padrão		3,12 €	- €
Valor Máximo		11,57 €	- €
Valor Mínimo		4,07 €	- €
Percentil 5		4,29 €	- €
Percentil 25		5,44 €	- €
Percentil 50		7,42 €	- €
Percentil 75		10,40 €	- €
Percentil 95		11,48 €	- €

Foi efectuada uma prospeção de valores pedidos por imóveis rústicos, com uso agrícola/florestal, tendo concluído que o valor médio se aproxima do valor estimado no ponto anterior.

7.3. Terrenos Urbanos

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 inoportável 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:

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

$VT = (CL * 270 - 230) * CA/100$, 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 Julho de 2024 (última estimativa) o valor de 120,63. Assim, de acordo com o parágrafo 9, estima-se o Custo de Construção em **942,11 €/m2 de área bruta**, à data da avaliação, para Habitação. Como se trata de uma zona destinada a espaços industriais, corrigiu-se este valor para **450,00 €/m2 de área bruta**, valor que nos parece razoável face aos valores praticados no mercado.
- 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:

Valorização Terreno		
Estimativa de acordo com o artº 26	Valor Máximo	Utilizado
nº 6 - Valor Base (até 15% valor da construção)	15%	4,71%
nº 7		
a) Acesso Rodoviário	1,50%	1,0%
b) Passeios	0,50%	0,0%
c) Abastecimento de Água	1,00%	0,25%
d) Saneamento	1,50%	0,25%
e) Rede Electrica	1,00%	0,25%
f) Águas Pluviais	0,50%	0,25%
g) Estação depuradora	2,00%	0,25%
h) Rede Gás	1,00%	0,25%
i) Rede Telefónica	1,00%	0,25%
Factor Resultante		7,5%
nº 8 - Redução/Acrescimo de custo		
nº 10 - Factor Correctivo Risco		-10,0%
Factor Terreno		6,7%

A adopção de 4,71% para o valor base justifica-se se se considerar que 15% corresponde ao valor máximo que o terreno melhor situado no âmbito nacional pode ter. Num paralelismo com os coeficientes de localização do CIMI, verifica-se que a zona possui um coeficiente de localização de 0,9. Assim, justifica-se que o valor base de valorização seja menor que o máximo admissível no CE.

7.4. Benfeitorias

Uma vez que as benfeitorias se encontram em ruína, sem possibilidade de aproveitamento, não foi atribuído qualquer valor.

8. Estimativa da Justa Indemnização das Parcelas

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

Parcela	CPU	CLASSIFICAÇÃO	ÁREA Terreno	Área Bruta Construção	Factor Valor Unitário	Custo Construção Actual €/m2	Valor Unitário / AB (€)	Valor Unitário Terreno / AT (€)	Valor da Parcela (€)
A1	154	Rústico	500,00					8,40 €	4 200,00 €
A2	155	Rústico	2 280,00					8,40 €	19 152,00 €
A3	37	Urbano	325,00	377,00	7,0%	942,11 €	65,71 €	76,23 €	24 773,51 €
A4	38	Urbano	216,00	216,00	7,0%	942,11 €	65,71 €	65,71 €	14 193,84 €
			3 321,00	593,00				18,77 €	62 319,35 €

8.1. Conclusão Justa Indemnização das Parcelas

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

Parcela	Valor	Valor (extenso)
A1	4 200,00 €	Quatro mil e duzentos euros
A2	19 152,00 €	Dezanove mil, cento e cinquenta e dois euros
A3	24 773,51 €	Vinte e quatro mil, setecentos e setenta e três euros e cinquenta e um centimos
A4	14 193,84 €	Catorze mil, cento e noventa e três euros e oitenta e quatro centimos
TOTAL	62 319,35 €	





































9. Declaração do Perito Avaliador

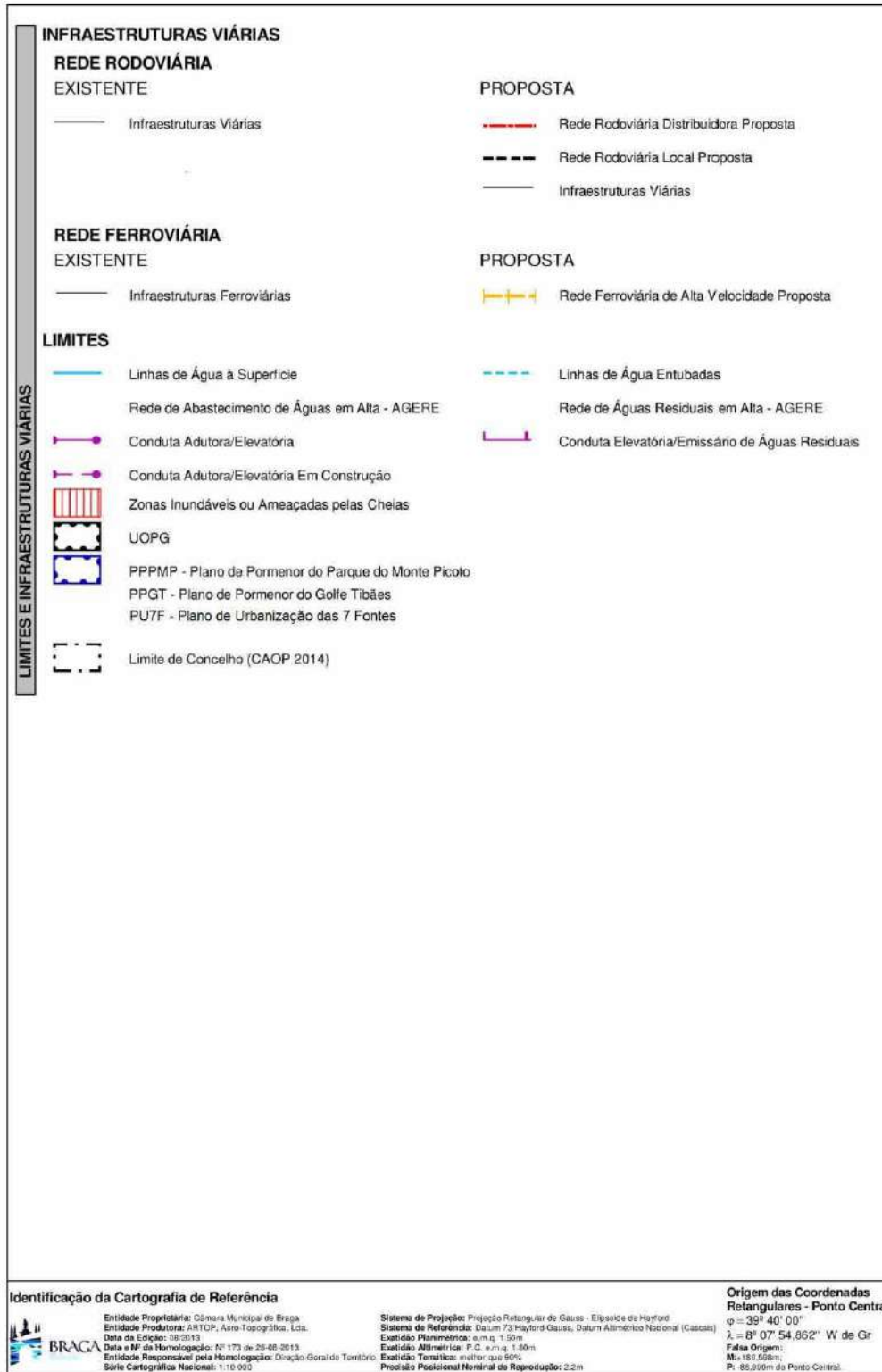
Vítor Reis, Perito Avaliador actuando em nome de. VER-O-VERSO, Lda., Perito Avaliador da Lista Oficial do Tribunal da Relação de Lisboa, declara para os devidos efeitos que, nos termos do nº3 do artigo 497º do Código de Processo Civil, presta compromisso consciencioso das funções que lhes foram confiadas.

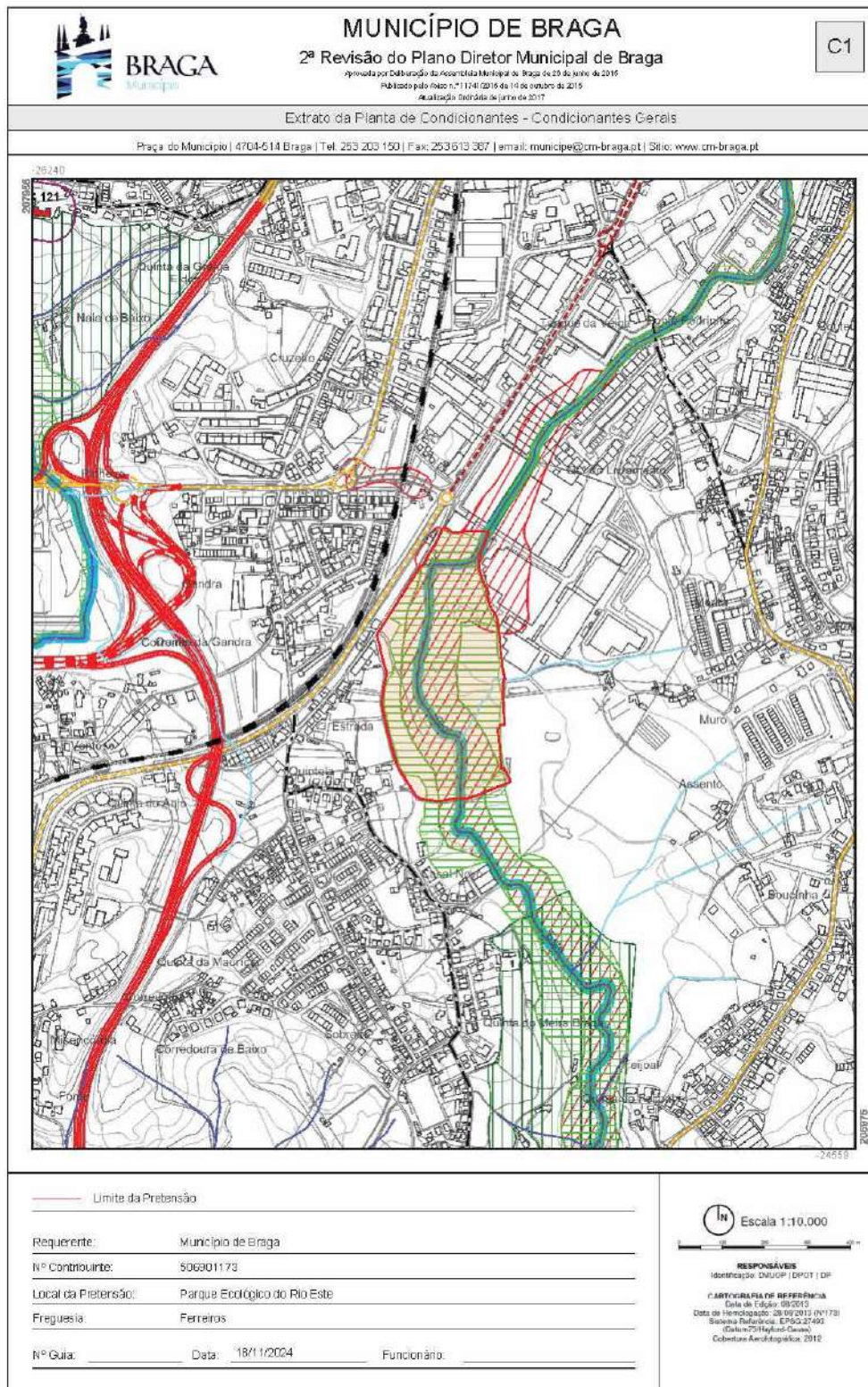
Lisboa, 19 de Novembro de 2024



Ver o Verso Lda
Rua Andrade Corvo 50 6º esqº 1050-009 LISBOA
vitor_reis@veroverso.com 93 222 50 90


SOLO RURAL	ESPAÇO AGRÍCOLAS			A - Espaços Agrícolas
	ESPAÇOS FLORESTAIS			FPT - Espaços Florestais de Proteção
				FREP - Espaços Florestais de Recreio, Enquadramento e Estética da Paisagem
				FPP - Espaços Florestais de Produção
	ESPAÇO DE USO MÚLTIPLO AGRÍCOLA E FLORESTAL			M - Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal
	ESPAÇOS AFETOS À EXPLORAÇÃO DE RECURSOS GEOLÓGICOS			G1 - Espaços de Exploração Consolidada
				G2 - Espaços a Recuperar
	ESPAÇOS NATURAIS			Nca - Leitões de Cursos de Água
				Nar - Afloramentos Rochosos
	ESPAÇO DESTINADO A EQUIPAMENTOS E OUTRAS ESTRUTURAS OU OCUPAÇÕES COMPATÍVEIS COM O ESTATUTO DE SOLO RURAL			EI1 - Equipamentos
SOLO URBANO				EI2 - Infraestruturas
	OUTRAS CATEGORIAS DE SOLO RURAL			ED - Áreas de Edificação Dispersa
				AR - Aglomerados Rurais
				C - Espaço Cultural
				T - Espaço de Ocupação Turística
	URBANIZADO	URBANIZÁVEL		
	ESPAÇO CENTRAL			EC1 - Espaço Central
	ESPAÇOS RESIDENCIAIS			ER1
				ER2 - IU máximo 1.4 m2/m2
				ER3 - IU máximo 1.1 m2/m2
				ER4 - IU máximo 0.75 m2/m2
				ER5 - IU máximo 0.6 m2/m2
				ER6
	ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS			AE1 - Industrial de Grande ou Média Dimensão
				AE2 - Comercial de Grande Dimensão
				AE3 - Comercial de Média ou Pequena Dimensão
				AE4 - Logística
				AE5 - Restauração ou Bebidas
	ESPAÇOS VERDES			EV1 - Espaços Verdes de Utilização Coletiva
				EV2 - Espaços Verdes de Enquadramento
				EV3 - Espaços Verdes de Interior de Quarteirão
				EV4 - Espaços Verdes de Proteção (Linhas de Água ou REN)
				EV5 - Espaços Verdes de Logradouros Privados
	ESPAÇO DE USO ESPECIAL			UI1 - Equipamentos
				UI2 - Infraestruturas
	ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE			BD1 - IU máximo 0.5 m2/m2
				BD2 - IU máximo 0.4 m2/m2






RECURSOS NATURAIS


RECURSOS HÍDRICOS




Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias




Nível de Pleno Armazenamento da Albufeira




Zona Reservada da Zona Terrestre de Proteção da Albufeira




Zona Terrestre de Proteção da Albufeira




Leito das Águas Fluviais



Leito das Águas Fluviais - Traçado Esquemático




Leito e Margem das Águas Fluviais (REN)




Linhas de Água Entubadas

RECURSOS GEOLÓGICOS




Licenças de Exploração do Domínio Privado - Pedreiras


RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS




RAN - Reserva Agrícola Nacional



Regime Florestal




Posto de Vigia




Árvores e Arvoredo de Interesse Público

RECURSOS ECOLÓGICOS



REN - Reserva Ecológica Nacional




Área Excluída da Reserva Ecológica Nacional


EXCLUSÕES			
ÁREAS EXCLUÍDAS (n.º de ordem)	ÁREAS DA REN AFETADAS	FIM A QUE SE DESTINA	FUNDAMENTAÇÃO
C1	Área de Infiltração Máxima	Espaço Residencial	Acerto Urbano
C2	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C3	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C4	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C5	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço Residencial	Acerto Urbano

PATRIMÓNIO EDIFICADO


Património Arquitetónico Classificado




Monumento de Interesse Nacional




Imóvel de Interesse Público




Imóvel de Interesse Municipal




Imóvel em Vias de Classificação



Zona Geral de Proteção




Zona Especial de Proteção




Zona Non Aedificandi

Património Arqueológico Classificado




Zona Especial de Proteção - Monumento Nacional




Zona Especial de Proteção - Interesse Público

EDIFÍCIOS PÚBLICOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES

Estabelecimentos Prisionais e Tutelares de Menores




Estabelecimento Prisional ou Tutelar de Menores




Zona de Proteção

Defesa Nacional



Instalação Afeta à Realização de Operações Militares



Zona de Serviço

12. Fotos







Processo : Avaliação de 1 parcela, denominada Parcela B, com a área de 14 880,00 m², sita na freguesia de UNIÃO DAS FREGUESIAS DE FERREIROS E GONDIZALVES, em cumprimento do disposto no Artigo 10º do Código de Expropriações.

ENTIDADE EXPROPRIANTE: Município de Braga

EXPROPRIADOS:

MARIA TERESA DE SOUSA RIBEIRO E AZEVEDO
NUNO MIGUEL GOMES E AZEVEDO
RICARDO GOMES E AZEVEDO
FILIPE MANUEL CARVALHO DA SILVA RIBEIRO E AZEVEDO
ALEXANDRA AZEVEDO DE SOUSA
ANA ANTUNES AZEVEDO
MAVILDE ANTUNES AZEVEDO
JORGE MANUEL DE SOUSA RIBEIRO E AZEVEDO - CABEÇA DE CASAL
DA HERANÇA DE



Cliente: CMB – Câmara Municipal de Braga
Tipo de Imóvel: 1 Parcela de terreno com 14 880 m²
Localização: Processo: Parque Ecológico do Este.
Data: Novembro de 2024

1.	Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária	3
2.	Objecto de Avaliação – Identificação	4
3.	Identificação do Imóvel	4
4.	Conforme Elementos de Registo e Cadastrais	5
5.	Características	5
5.1.	Dos Imóveis	5
6.	Estimativa da Justa Indemnização	6
6.1.	Critério de avaliação – Terrenos Rústicos	6
7.	Avaliação da Parcela	8
7.1.	Terreno Rústico	8
7.1.1.	Estimativa da Justa Indemnização – Terreno Rústico	8
7.2.	Confrontação com valores pedidos no mercado	10
7.3.	Benfeitorias	11
8.	Estimativa da Justa Indemnização das Parcelas	11
8.1.	Conclusão Justa Indemnização das Parcelas	11
9.	Declaração do Perito Avaliador	11
10.	Plantas	12
11.	Documentação fornecida	20
12.	Fotos	24

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	Vítor Manuel dos Santos Reis em representação de VER-O-VERSO Rua Andrade Corvo 50 6º esqº 1050-009 LISBOA
IMÓVEL:	1 Parcela, denominada Parcela B, destinada à execução do parque Ecológico do Este.
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:	19 de Novembro de 2024.
Data da última avaliação:	não consta
Valor da Justa Indemnização:	124 992,00 € - Cento e vinte e quatro mil, novecentos e noventa e dois 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 uma parcela de terreno, denominada Parcela B, destinada à execução do Parque Ecológico do Este, sita na Rua Maria Amélia Bastos Leite e Caminho de Baixo, freguesia de União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves, Concelho e Distrito de Braga.

A parcela possui a área total de 14 880,00 m² sendo o valor de aquisição de 8,40 euros/m², conforme consta do parágrafo 8.

A declaração de utilidade pública (DUP) ainda não foi emitida.

3. Identificação do Imóvel

A parcela a expropriar situa-se nas imediações da Rua Maria Amélia Bastos Leite e Caminho de Baixo, com acesso pela Rua Maria Amélia Bastos Leite, sita na freguesia de União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves, Concelho e Distrito de Braga.



Fig. 1 – Planta de localização sem escala.
41°31'57.23"N 8°26'18.18"O

Trata-se de uma parcela de terreno de configuração irregular e topografia plana, actualmente ocupado por vegetação espontânea.

4. Conforme Elementos de Registo e Cadastrais

A parcela a expropriar constitui a totalidade do Artigo Matricial Rústico 127, da União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves.

CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO:

Norte: RIO E CAMINHO Sul: SAMUEL FERREIRA

Nascente: REGO DE CONSORTES Poente: RIO ESTE

Os titulares do Rendimento são:

TITULAR DO RENDIMENTO	Parte
MARIA TERESA DE SOUSA RIBEIRO E AZEVEDO	1/3
NUNO MIGUEL GOMES E AZEVEDO	1/18
RICARDO GOMES E AZEVEDO	1/18
FILIPPE MANUEL CARVALHO DA SILVA RIBEIRO E AZEVEDO	1/18
ALEXANDRA AZEVEDO DE SOUSA	1/18
ANA ANTUNES AZEVEDO	1/18
MAVILDE ANTUNES AZEVEDO	1/18
JORGE MANUEL DE SOUSA RIBEIRO E AZEVEDO - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	1/3

Encontra-se descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o nº 534/19961008 da Freguesia de Ferreiros.

5. Características

5.1. Dos Imóveis

A parcela objecto de avaliação é um terreno rústico de configuração irregular e topografia plana, actualmente ocupado por vegetação espontânea.



Planta de Ordenamento da Parcela, sem escala.

De acordo com a planta de localização fornecida, a parcela insere-se em zona classificada como EV1 - Espaços Verdes de Utilização Coletiva e parcialmente em zona classificada como Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias.

Para além disso, na análise da Planta de Condicionantes verifica-se que a parcela se insere em REN - Reserva Ecológica Nacional.

Assim, presume-se que no espaço não é permitida qualquer construção.

6. Estimativa da Justa Indemnização

6.1. Critério de avaliação – Terrenos Rústicos

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.

De acordo com o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça nº. 6/2011, que uniformiza a jurisprudência nos seguintes termos: «Os terrenos integrados, seja em Reserva Agrícola Nacional (RAN), seja em Reserva Ecológica Nacional (REN), por força do regime legal a que estão sujeitos, não podem ser classificados como «solo apto para construção», nos termos do artigo 25.º, n.os 1, alínea a), e 2, do Código das Expropriações, aprovado pelo artigo 1.º da Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro, ainda que preencham os requisitos previstos naquele n.º 2.».

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

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

7. Avaliação da Parcela

7.1. Terreno Rústico

Nos termos do Art. 27º do Código das Expropriações:

“1 - O valor do solo apto para outros fins será o resultante da média aritmética actualizada entre os preços unitários de aquisições ou avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efectuadas na mesma freguesia e nas freguesias limítrofes nos três anos, de entre os últimos cinco, com média anual mais elevada, relativamente a prédios com idênticas características, atendendo aos parâmetros fixados em instrumento de planeamento territorial e à sua aptidão específica.

2 - Para os efeitos previstos no número anterior, os serviços competentes do Ministério das Finanças deverão fornecer, a solicitação da entidade expropriante, a lista das transacções e das avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efectuadas na zona e os respectivos valores.

3 - Caso não se revele possível aplicar o critério estabelecido no n.º 1, por falta de elementos, o valor do solo para outros fins será calculado tendo em atenção os seus rendimentos efectivo ou possível no estado existente à data da declaração de utilidade pública, a natureza do solo e do subsolo, a configuração do terreno e as condições de acesso, as culturas predominantes e o clima da região, os frutos pendentes e outras circunstâncias objectivas susceptíveis de influir no respectivo cálculo.”

Uma vez que não foi possível cumprir o previsto nos números 1 e 2, optou-se por efectuar a avaliação tendo em consideração o número 3.

Para tal foram considerados os rendimentos e custos médios da cultura de milho, uma das mais presentes na região.

7.1.1. Estimativa da Justa Indemnização – Terreno Rústico

De acordo com a pesquisa efectuada, a cultura de milho de regadio tem uma produção média de 14.000 kg por hectare, sendo o produto final vendido a um preço médio de 0,30 € o quilograma. Os custos de exploração médio desta cultura situam-se nos 40%.

Assim, temos:

Rendimento Potencial hectare: $14.000 \text{ kg} \times 1,0 \text{ ha} \times 0,30 \text{ €} = 4 200,00 \text{ € anual/ha}$.

Custos de Exploração: 4 200,00 € x 40%= 1 680,00 € anuais/ha.

Rendimento Líquido: 4 200,00 € - 1 680,00 € = 2 520,00 € anual/ha

Taxa de capitalização: 3%

A estimativa do valor da parcela foi efectuada recorrendo ao Método do Rendimento por Capitalização Directa.

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, 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, reflectindo a remuneração do risco desejada por um investidor.

Assim: $V \text{ pot} = 2\,520,00 \text{ €} / 3\% = 84\,000,00 \text{ €/ha}$ **8,40 €/m².**

7.2. Confrontação com valores pedidos no mercado

Tipo	Zona (Rua, Av., ...)	Contacto Refª	Área Bruta m2	Área Terreno m2	Preço: €	Renda € /mês	Preço: €/m2 Área Terreno	Preço: €/m2 Área Bruta	Factores de Homogeneização - Venda						Valor de Venda Homogeneizado €/m2 At	Valor de Venda Homogeneizado €/m2 Ab
									A %	B %	C %	D %	E %	F %		
Terreno Agrícola	Travassós, Vila Verde	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-agricola-travassos-vila-verde-ID1cQm.html#2eQ9c34240		4 356	24 000,00		5,51		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	4,96 €	- €
Terreno Agrícola	Cabreiros, Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-rustico-com-8497m2-em-cabreiros-braga-ID1bqJA.html#1f67b83f86		8 497	64 900,00		7,64		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	6,87 €	- €
Terreno Agrícola	Espinho, Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-agricola-com-boua-exposicao-em-espinho-braga-ID1bQx8.html#1f67b83f86		1 805	25 000,00		13,85		0%	0%	0%	0%	-10%	-10%	11,22 €	- €
Terreno Agrícola	Fiscal - Amares	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-agricola-fiscal-ID1bUDU.html#1f67b83f86		11 300	99 900,00		8,84		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	7,96 €	- €
Terreno Agrícola	Trandeiras / Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/vende-se-terreno-com-53-000m2-braga-ID12sOw.html#d379b4008a		53000	239 500,00		4,52		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	4,07 €	- €
Terreno Agrícola	Adaúfe / Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-com-1-hectar-em-adaufe-ID1dnDu.html#d379b4008a		10000	128 500,00		12,85		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	11,57 €	- €

Classificação: 1- Com características muito inferiores às do mercado; 3- Com características similares às do mercado; 5 - Com características muito superiores às do mercado;

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

✓
✓
✓

Resultados Homogeneizados			
	Yield	m2 At	m2 Ab
Média		7,77 €	- €
Mediana		7,42 €	- €
Desvio Padrão		3,12 €	- €
Valor Máximo		11,57 €	- €
Valor Mínimo		4,07 €	- €
Percentil 5		4,29 €	- €
Percentil 25		5,44 €	- €
Percentil 50		7,42 €	- €
Percentil 75		10,40 €	- €
Percentil 95		11,48 €	- €

Foi efectuada uma prospeção de valores pedidos por imóveis rústicos, com uso agrícola/florestal, tendo concluído que o valor médio se aproxima do valor estimado no ponto anterior.

7.3. Benfeitorias

Não existem benfeitorias no terreno.

8. Estimativa da Justa Indemnização das Parcelas

Parcela	CPU	CLASSIFICAÇÃO	ÁREA Terreno	Área Bruta Construção	Factor Valor Unitário	Custo Construção Actual €/m2	Valor Unitário / AB (€)	Valor Unitário Terreno / AT (€)	Valor da Parcela (€)
B	154	Rústico	14 880,00					8,40 €	124 992,00 €
			14 880,00	0,00				8,40 €	124 992,00 €

8.1. Conclusão Justa Indemnização das Parcelas

Tendo em conta o atrás exposto, considera-se que o Valor da Justa Indemnização da parcela em avaliação é de **124 992,00 €** - Cento e vinte e quatro mil, novecentos e noventa e dois euros.





































9. Declaração do Perito Avaliador

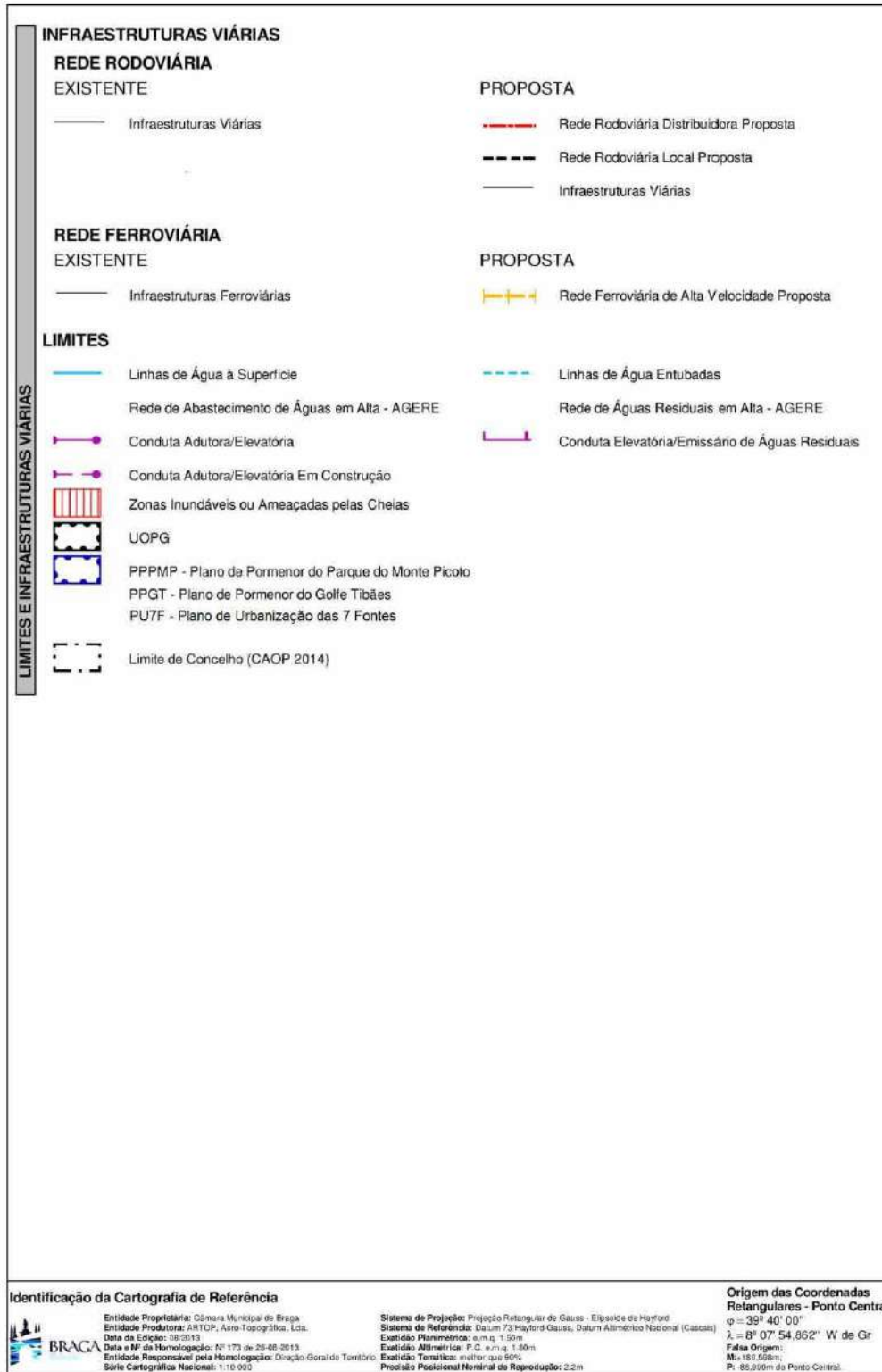
Vítor Reis, Perito Avaliador actuando em nome de. VER-O-VERSO, Lda., Perito Avaliador da Lista Oficial do Tribunal da Relação de Lisboa, declara para os devidos efeitos que, nos termos do nº3 do artigo 497º do Código de Processo Civil, presta compromisso consciencioso das funções que lhes foram confiadas.

Lisboa, 19 de Novembro de 2024



Ver o Verso Lda
Rua Andrade Corvo 50 6º esqº 1050-009 LISBOA
vitor_reis@veroverso.com 93 222 50 90


SOLO RURAL	ESPAÇO AGRÍCOLAS			A - Espaços Agrícolas
	ESPAÇOS FLORESTAIS			FPT - Espaços Florestais de Proteção
				FREP - Espaços Florestais de Recreio, Enquadramento e Estética da Paisagem
				FPP - Espaços Florestais de Produção
	ESPAÇO DE USO MÚLTIPLO AGRÍCOLA E FLORESTAL			M - Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal
	ESPAÇOS AFETOS À EXPLORAÇÃO DE RECURSOS GEOLÓGICOS			G1 - Espaços de Exploração Consolidada
				G2 - Espaços a Recuperar
	ESPAÇOS NATURAIS			Nca - Leitões de Cursos de Água
				Nar - Afloramentos Rochosos
	ESPAÇO DESTINADO A EQUIPAMENTOS E OUTRAS ESTRUTURAS OU OCUPAÇÕES COMPATÍVEIS COM O ESTATUTO DE SOLO RURAL			EI1 - Equipamentos
SOLO URBANO				EI2 - Infraestruturas
	OUTRAS CATEGORIAS DE SOLO RURAL			ED - Áreas de Edificação Dispersa
				AR - Aglomerados Rurais
				C - Espaço Cultural
				T - Espaço de Ocupação Turística
	URBANIZADO	URBANIZÁVEL		
	ESPAÇO CENTRAL			EC1 - Espaço Central
	ESPAÇOS RESIDENCIAIS			ER1
				ER2 - IU máximo 1.4 m2/m2
				ER3 - IU máximo 1.1 m2/m2
				ER4 - IU máximo 0.75 m2/m2
				ER5 - IU máximo 0.6 m2/m2
				ER6
	ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS			AE1 - Industrial de Grande ou Média Dimensão
				AE2 - Comercial de Grande Dimensão
				AE3 - Comercial de Média ou Pequena Dimensão
				AE4 - Logística
				AE5 - Restauração ou Bebidas
	ESPAÇOS VERDES			EV1 - Espaços Verdes de Utilização Coletiva
				EV2 - Espaços Verdes de Enquadramento
				EV3 - Espaços Verdes de Interior de Quarteirão
				EV4 - Espaços Verdes de Proteção (Linhas de Água ou REN)
				EV5 - Espaços Verdes de Logradouros Privados
	ESPAÇO DE USO ESPECIAL			UI1 - Equipamentos
				UI2 - Infraestruturas
	ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE			BD1 - IU máximo 0.5 m2/m2
				BD2 - IU máximo 0.4 m2/m2




Ver o Verso Lda
Rua Andrade Corvo 50 6º esqº 1050-009 LISBOA
vitor_reis@veroverso.com 93 222 50 90

RECURSOS NATURAIS


RECURSOS HÍDRICOS




Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias




Nível de Pleno Armazenamento da Albufeira




Zona Reservada da Zona Terrestre de Proteção da Albufeira




Zona Terrestre de Proteção da Albufeira




Leito das Águas Fluviais



Leito das Águas Fluviais - Traçado Esquemático




Leito e Margem das Águas Fluviais (REN)




Linhas de Água Entubadas

RECURSOS GEOLÓGICOS




Licenças de Exploração do Domínio Privado - Pedreiras


RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS




RAN - Reserva Agrícola Nacional



Regime Florestal




Posto de Vigia




Árvores e Arvoredo de Interesse Público

RECURSOS ECOLÓGICOS



REN - Reserva Ecológica Nacional




Área Excluída da Reserva Ecológica Nacional


EXCLUSÕES			
ÁREAS EXCLUÍDAS (n.º de ordem)	ÁREAS DA REN AFETADAS	FIM A QUE SE DESTINA	FUNDAMENTAÇÃO
C1	Área de Infiltração Máxima	Espaço Residencial	Acerto Urbano
C2	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C3	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C4	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C5	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço Residencial	Acerto Urbano

PATRIMÓNIO EDIFICADO


Património Arquitetónico Classificado




Monumento de Interesse Nacional




Imóvel de Interesse Público




Imóvel de Interesse Municipal




Imóvel em Vias de Classificação



Zona Geral de Proteção




Zona Especial de Proteção




Zona Non Aedificandi

Património Arqueológico Classificado




Zona Especial de Proteção - Monumento Nacional




Zona Especial de Proteção - Interesse Público

EDIFÍCIOS PÚBLICOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES

Estabelecimentos Prisionais e Tutelares de Menores




Estabelecimento Prisional ou Tutelar de Menores




Zona de Proteção




















Defesa Nacional



Instalação Afeta à Realização de Operações Militares



Zona de Serviço

INFRAESTRUTURAS	
Rede Eléctrica	
	Infraestrutura de Transporte de Energia
	Infraestrutura de Produção de Energia
	Infraestrutura de Transformação de Energia
Gasoduto	
	Gasoduto
	Infraestruturas Associadas
Rede Rodoviária Nacional	
Rede Fundamental	
	Itinerário Principal Auto - Estrada
Rede Complementar	
	Itinerário Complementar Auto - Estrada
	Estrada Nacional
Estradas Regionais	
	Estrada Regional
Estradas Desclassificadas	
	Estradas Nacionais Desclassificadas Sob a Jurisdição da E.P.
Rede Rodoviária Municipal	
	Estradas Nacionais Desclassificadas Integradas no Património da Câmara Municipal
	Estradas e Caminhos Municipais
Espaço Canal	
	Espaço Canal - Variante à EN103
Rede Ferroviária	
	Via Férrea
Marcos Geodésicos	
	Marco Geodésico
	Zona de Proteção
Estabelecimentos com Substâncias Perigosas	
	Estabelecimento com Substâncias Perigosas
	Limite do Concelho (CAOP 2014)
Identificação da Cartografia de Referência  Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Braga Entidade Produtora: ARTOP, Auto-Topógrafos, Lda. Data da Edição: 08/2013 Data e Nº de Homologação: Nº 173 de 25-06-2013 Entidade Responsável pela Homologação: Direção-Geral do Território Série Cartográfica Nacional: 1:10 000	
Sistema de Projeção: Projeção Retangular de Gauss - Elipsóide de Hayford Sistema de Referência: Datum 73-Hayford Gauss, Datum Altimétrico Nacional (Casas) Exatidão Planimétrica: ± m.g. 1,50m Exatidão Altimétrica: P.C. ± m.g. 1,50m Exatidão Temática: melhor que 90% Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 2,2m	
Origem das Coordenadas Retangulares - Ponto Central g = 39° 40' 00" λ = 8° 07' 54,862" W de Gr Falsa Origem: M = 180,598m P = 85,900m do Ponto Central	

12. Fotos





Processo : Avaliação de 1 parcela, denominada Parcela C, com a área de 4 170,00 m², sita na freguesia de UNIÃO DAS FREGUESIAS DE FERREIROS E GONDIZALVES, em cumprimento do disposto no Artigo 10º do Código de Expropriações.

ENTIDADE EXPROPRIANTE: Município de Braga

EXPROPRIADOS: ARLINDO CORREIA & FILHOS, S.A



Cliente:	CMB – Câmara Municipal de Braga
Tipo de Imóvel:	1 Parcela de terreno com 4 170,00 m ²
Localização:	Processo: Parque Ecológico do Este.
Data:	Novembro de 2024

1.	Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária	3
2.	Objecto de Avaliação – Identificação	4
3.	Identificação do Imóvel	4
4.	Conforme Elementos de Registo e Cadastrais	5
5.	Características	5
5.1.	Dos Imóveis	5
6.	Estimativa da Justa Indemnização	6
6.1.	Critério de avaliação – Terrenos Rústicos	6
7.	Avaliação da Parcela	8
7.1.	Terreno Rústico	8
7.1.1.	Estimativa da Justa Indemnização – Terreno Rústico	8
7.2.	Confrontação com valores pedidos no mercado	10
7.3.	Benfeitorias	11
8.	Estimativa da Justa Indemnização das Parcelas	11
8.1.	Conclusão Justa Indemnização das Parcelas	11
9.	Declaração do Perito Avaliador	11
10.	Plantas	12
11.	Documentação fornecida	20
12.	Fotos	21

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	Vítor Manuel dos Santos Reis em representação de VER-O-VERSO Rua Andrade Corvo 50 6º esqº 1050-009 LISBOA
IMÓVEL:	1 Parcela, denominada Parcela C, destinada à execução do parque Ecológico do Este.
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:	19 de Novembro de 2024.
Data da última avaliação:	não consta
Valor da Justa Indemnização:	35 028,00 € - trinta e cinco mil e vinte e oito 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 uma parcela de terreno, denominada Parcela C, destinada à execução do Parque Ecológico do Este, sita na Rua Maria Amélia Bastos Leite e Caminho de Baixo, freguesia de União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves, Concelho e Distrito de Braga.

A parcela possui a área total de 4 170,00 m² sendo o valor de aquisição de 8,40 euros/m², conforme consta do parágrafo 8.

A declaração de utilidade pública (DUP) ainda não foi emitida.

3. Identificação do Imóvel

A parcela a expropriar situa-se nas imediações da Rua Maria Amélia Bastos Leite e Caminho de Baixo, com acesso pela Rua Maria Amélia Bastos Leite, sita na freguesia de União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves, Concelho e Distrito de Braga.



Fig. 1 – Planta de localização sem escala.
41°31'57.23"N 8°26'18.18"O

Trata-se de uma parcela de terreno de configuração irregular e topografia plana, actualmente ocupado por vegetação espontânea.

4. Conforme Elementos de Registo e Cadastrais

A parcela a expropriar constitui a totalidade do Artigo Matricial Rústico 185, da União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves.

CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO:

Norte: HERDEIROS DE MAVILDE RIBEIRO Sul: HUMBERTO RIBEIRO

Nascente: LIMITE DE FREGUESIA E COMPLEXO INDUSTRIAL GRUNDIG Poente: RIO ESTE

Os titulares do Rendimento são:

TITULAR DO RENDIMENTO	Parte
Arlindo Correia & Filhos, S.A	1/1

5. Características

5.1. Dos Imóveis

A parcela objecto de avaliação é um terreno rústico de configuração irregular e topografia plana, actualmente ocupado por vegetação espontânea.



Planta de Ordenamento da Parcela, sem escala.

De acordo com a planta de localização fornecida, a parcela insere-se em zona classificada como EV1 - Espaços Verdes de Utilização Coletiva e parcialmente em zona classificada como Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias.

Para além disso, na análise da Planta de Condicionantes verifica-se que a parcela se insere em REN - Reserva Ecológica Nacional.

Assim, presume-se que no espaço não é permitida qualquer construção.

6. Estimativa da Justa Indemnização

6.1. Critério de avaliação – Terrenos Rústicos

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.

De acordo com o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça nº. 6/2011, que uniformiza a jurisprudência nos seguintes termos: «Os terrenos integrados, seja em Reserva Agrícola Nacional (RAN), seja em Reserva Ecológica Nacional (REN), por força do regime legal a que estão sujeitos, não podem ser classificados como «solo apto para construção», nos termos do artigo 25.º, n.os 1, alínea a), e 2, do Código das Expropriações, aprovado pelo artigo 1.º da Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro, ainda que preencham os requisitos previstos naquele n.º 2.».

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

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

7. Avaliação da Parcela

7.1. Terreno Rústico

Nos termos do Art. 27º do Código das Expropriações:

“1 - O valor do solo apto para outros fins será o resultante da média aritmética actualizada entre os preços unitários de aquisições ou avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efectuadas na mesma freguesia e nas freguesias limítrofes nos três anos, de entre os últimos cinco, com média anual mais elevada, relativamente a prédios com idênticas características, atendendo aos parâmetros fixados em instrumento de planeamento territorial e à sua aptidão específica.

2 - Para os efeitos previstos no número anterior, os serviços competentes do Ministério das Finanças deverão fornecer, a solicitação da entidade expropriante, a lista das transacções e das avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efectuadas na zona e os respectivos valores.

3 - Caso não se revele possível aplicar o critério estabelecido no n.º 1, por falta de elementos, o valor do solo para outros fins será calculado tendo em atenção os seus rendimentos efectivo ou possível no estado existente à data da declaração de utilidade pública, a natureza do solo e do subsolo, a configuração do terreno e as condições de acesso, as culturas predominantes e o clima da região, os frutos pendentes e outras circunstâncias objectivas susceptíveis de influir no respectivo cálculo.”

Uma vez que não foi possível cumprir o previsto nos números 1 e 2, optou-se por efectuar a avaliação tendo em consideração o número 3.

Para tal foram considerados os rendimentos e custos médios da cultura de milho, uma das mais presentes na região.

7.1.1. Estimativa da Justa Indemnização – Terreno Rústico

De acordo com a pesquisa efectuada, a cultura de milho de regadio tem uma produção média de 14.000 kg por hectare, sendo o produto final vendido a um preço médio de 0,30 € o quilograma. Os custos de exploração médio desta cultura situam-se nos 40%.

Assim, temos:

Rendimento Potencial hectare: $14.000 \text{ kg} \times 1,0 \text{ ha} \times 0,30 \text{ €} = 4 200,00 \text{ € anual/ha}$.

Custos de Exploração: 4 200,00 € x 40%= 1 680,00 € anuais/ha.

Rendimento Líquido: 4 200,00 € - 1 680,00 € = 2 520,00 € anual/ha

Taxa de capitalização: 3%

A estimativa do valor da parcela foi efectuada recorrendo ao Método do Rendimento por Capitalização Directa.

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, 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, reflectindo a remuneração do risco desejada por um investidor.

Assim: $V \text{ pot} = 2\,520,00 \text{ €} / 3\% = 84\,000,00 \text{ €/ha}$ **8,40 €/m².**

7.2. Confrontação com valores pedidos no mercado

Tipo	Zona (Rua, Av., ...)	Contacto Refª	Área Bruta m2	Área Terreno m2	Preço: €	Renda € /mês	Preço: €/m2 Área Terreno	Preço: €/m2 Área Bruta	Factores de Homogeneização - Venda						Valor de Venda Homogeneizado €/m2 At	Valor de Venda Homogeneizado €/m2 Ab
									A %	B %	C %	D %	E %	F %		
Terreno Agrícola	Travassós, Vila Verde	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-agricola-travassos-vila-verde-ID1cQm.html#2eQ9c34240		4 356	24 000,00		5,51		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	4,96 €	- €
Terreno Agrícola	Cabreiros, Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-rustico-com-8497m2-em-cabreiros-braga-ID1bqJA.html#1f67b83f86		8 497	64 900,00		7,64		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	6,87 €	- €
Terreno Agrícola	Espinho, Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-agricola-com-boua-exposicao-em-espinho-braga-ID1bQx8.html#1f67b83f86		1 805	25 000,00		13,85		0%	0%	0%	0%	-10%	-10%	11,22 €	- €
Terreno Agrícola	Fiscal - Amares	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-agricola-fiscal-ID1bUDU.html#1f67b83f86		11 300	99 900,00		8,84		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	7,96 €	- €
Terreno Agrícola	Trandeiras / Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/vende-se-terreno-com-53-000m2-braga-ID12sOw.html#d379b4008a		53000	239 500,00		4,52		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	4,07 €	- €
Terreno Agrícola	Adaúfe / Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-com-1-hectar-em-adaufe-ID1dnDu.html#d379b4008a		10000	128 500,00		12,85		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	11,57 €	- €

Classificação: 1- Com características muito inferiores às do mercado; 3- Com características similares às do mercado; 5 - Com características muito superiores às do mercado;

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

✓
✓
✓

Resultados Homogeneizados			
	Yield	m2 At	m2 Ab
Média		7,77 €	- €
Mediana		7,42 €	- €
Desvio Padrão		3,12 €	- €
Valor Máximo		11,57 €	- €
Valor Mínimo		4,07 €	- €
Percentil 5		4,29 €	- €
Percentil 25		5,44 €	- €
Percentil 50		7,42 €	- €
Percentil 75		10,40 €	- €
Percentil 95		11,48 €	- €

Foi efectuada uma prospeção de valores pedidos por imóveis rústicos, com uso agrícola/florestal, tendo concluído que o valor médio se aproxima do valor estimado no ponto anterior.

7.3. Benfeitorias

Não existem benfeitorias no terreno.

8. Estimativa da Justa Indemnização das Parcelas

Parcela	CPU	CLASSIFICAÇÃO	ÁREA Terreno	Área Bruta Construção	Factor Valor Unitário	Custo Construção Actual €/m2	Valor Unitário / AB (€)	Valor Unitário Terreno / AT (€)	Valor da Parcela (€)
C	185	Rústico	4 170,00					8,40 €	35 028,00 €
			4 170,00	0,00				8,40 €	35 028,00 €

8.1. Conclusão Justa Indemnização das Parcelas

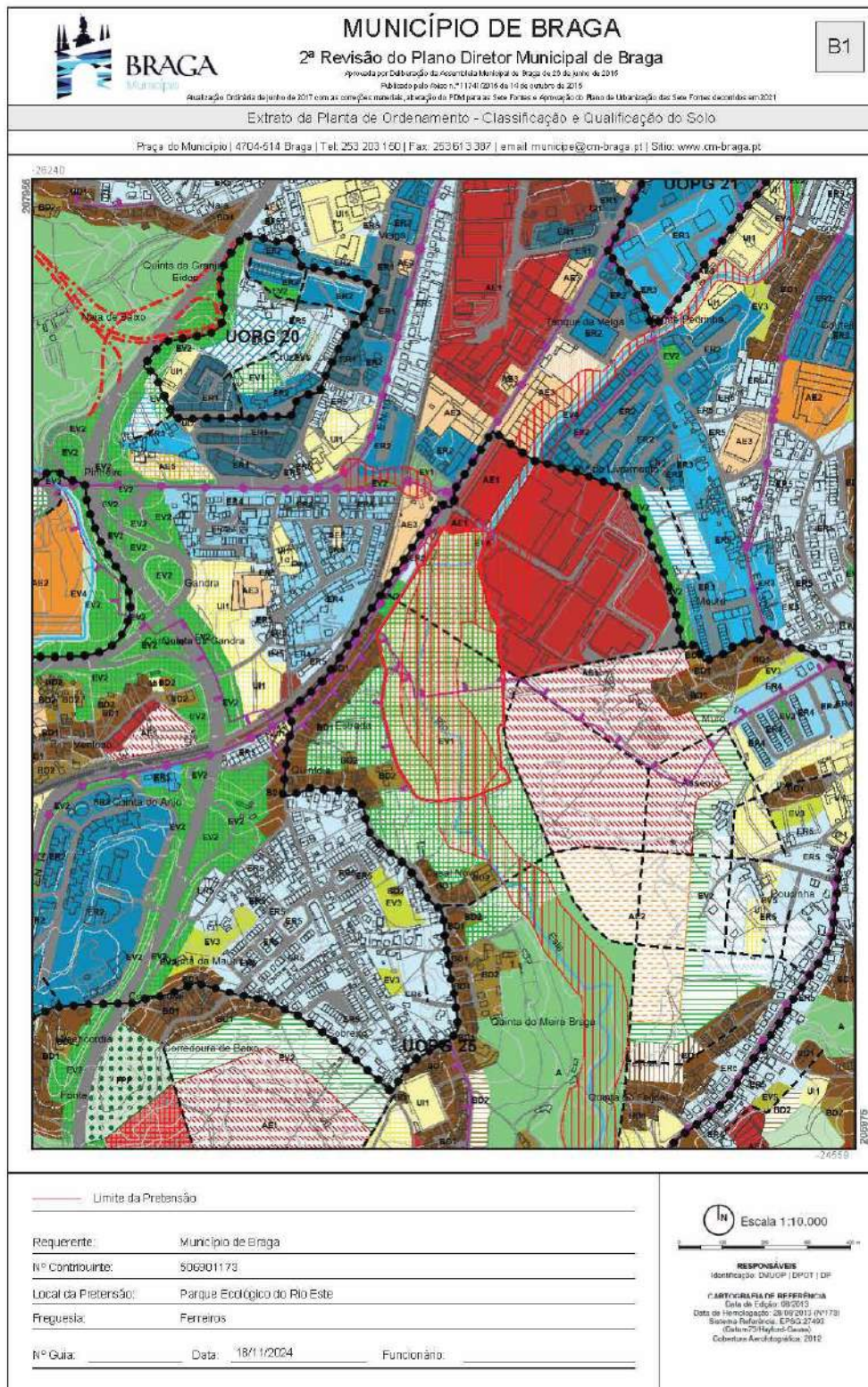
Tendo em conta o atrás exposto, considera-se que o Valor da Justa Indemnização da parcela em avaliação é de **35 028,00 €** - trinta e cinco mil e vinte e oito euros.





































9. Declaração do Perito Avaliador

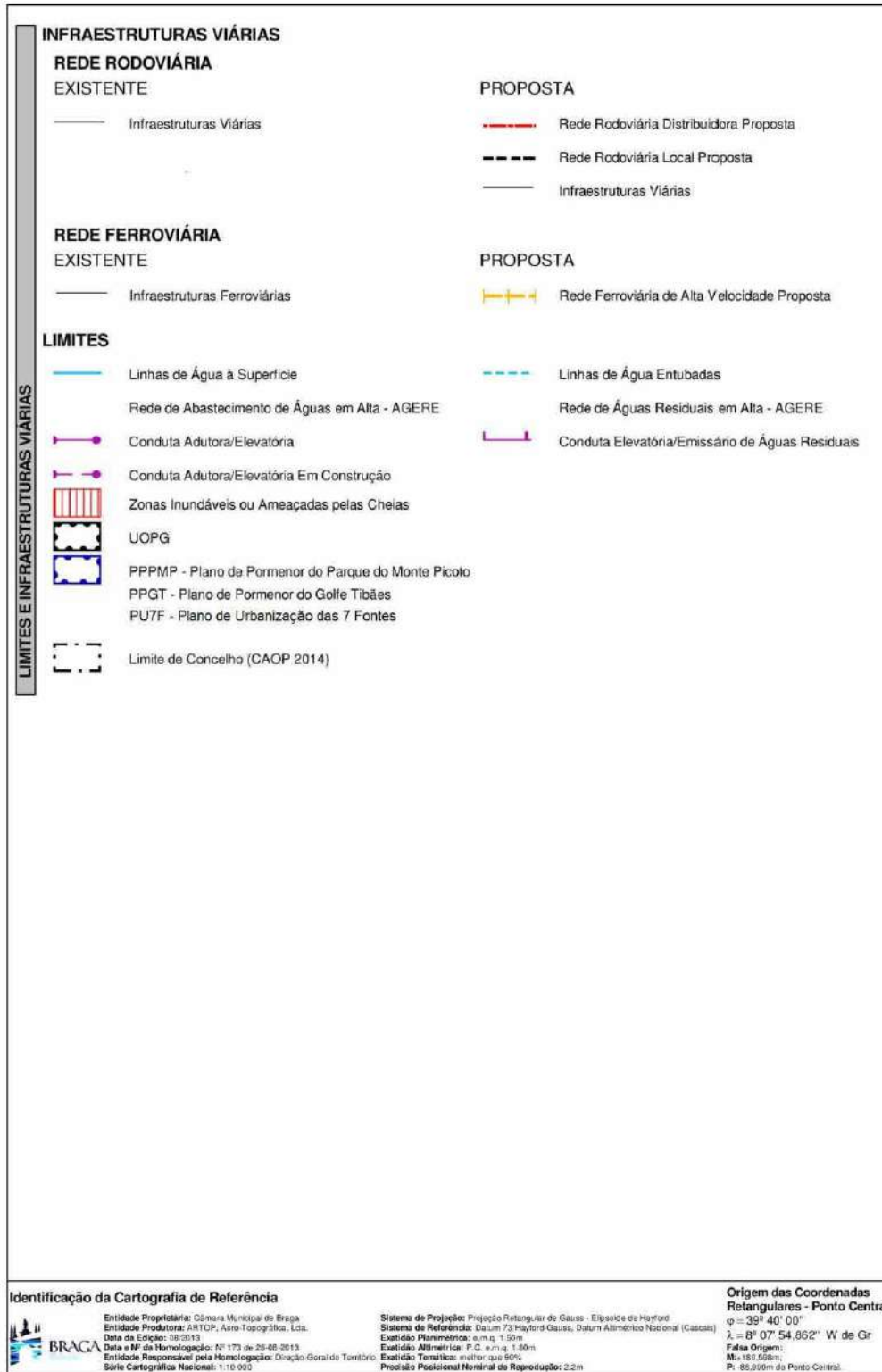
Vítor Reis, Perito Avaliador actuando em nome de VER-O-VERSO, Lda., Perito Avaliador da Lista Oficial do Tribunal da Relação de Lisboa, declara para os devidos efeitos que, nos termos do nº3 do artigo 497º do Código de Processo Civil, presta compromisso consciencioso das funções que lhes foram confiadas.

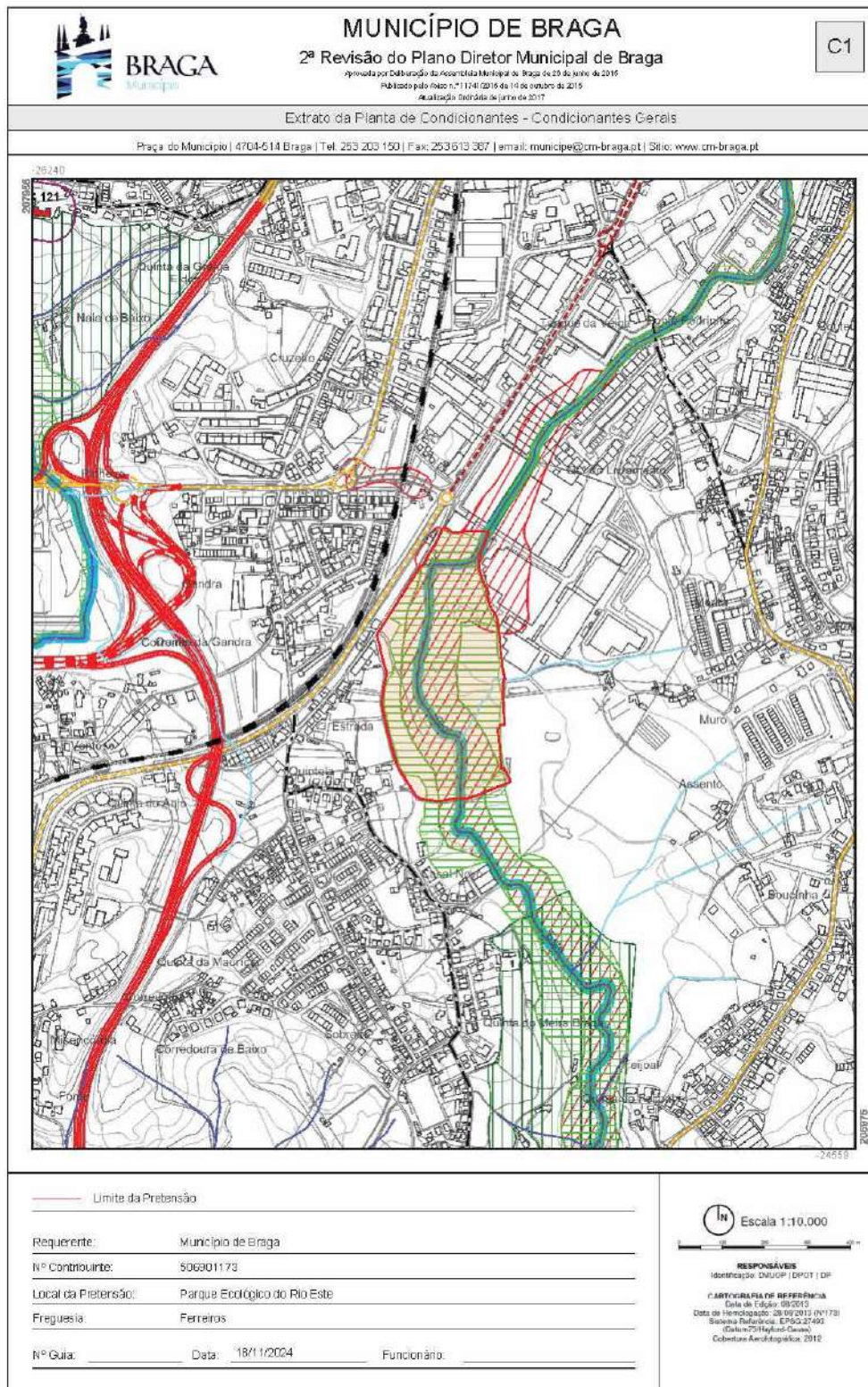
Lisboa, 19 de Novembro de 2024






SOLO RURAL	ESPAÇO AGRÍCOLAS			A - Espaços Agrícolas
	ESPAÇOS FLORESTAIS			FPT - Espaços Florestais de Proteção
				FREP - Espaços Florestais de Recreio, Enquadramento e Estética da Paisagem
				FPP - Espaços Florestais de Produção
	ESPAÇO DE USO MÚLTIPLO AGRÍCOLA E FLORESTAL			M - Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal
	ESPAÇOS AFETOS À EXPLORAÇÃO DE RECURSOS GEOLÓGICOS			G1 - Espaços de Exploração Consolidada
				G2 - Espaços a Recuperar
	ESPAÇOS NATURAIS			Nca - Leitões de Cursos de Água
				Nar - Afloramentos Rochosos
	ESPAÇO DESTINADO A EQUIPAMENTOS E OUTRAS ESTRUTURAS OU OCUPAÇÕES COMPATÍVEIS COM O ESTATUTO DE SOLO RURAL			EI1 - Equipamentos
SOLO URBANO				EI2 - Infraestruturas
	OUTRAS CATEGORIAS DE SOLO RURAL			ED - Áreas de Edificação Dispersa
				AR - Aglomerados Rurais
				C - Espaço Cultural
				T - Espaço de Ocupação Turística
	URBANIZADO	URBANIZÁVEL		
	ESPAÇO CENTRAL			EC1 - Espaço Central
	ESPAÇOS RESIDENCIAIS			ER1
				ER2 - IU máximo 1.4 m2/m2
				ER3 - IU máximo 1.1 m2/m2
				ER4 - IU máximo 0.75 m2/m2
				ER5 - IU máximo 0.6 m2/m2
				ER6
	ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS			AE1 - Industrial de Grande ou Média Dimensão
				AE2 - Comercial de Grande Dimensão
				AE3 - Comercial de Média ou Pequena Dimensão
				AE4 - Logística
				AE5 - Restauração ou Bebidas
	ESPAÇOS VERDES			EV1 - Espaços Verdes de Utilização Coletiva
				EV2 - Espaços Verdes de Enquadramento
				EV3 - Espaços Verdes de Interior de Quarteirão
				EV4 - Espaços Verdes de Proteção (Linhas de Água ou REN)
				EV5 - Espaços Verdes de Logradouros Privados
	ESPAÇO DE USO ESPECIAL			UI1 - Equipamentos
				UI2 - Infraestruturas
	ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE			BD1 - IU máximo 0.5 m2/m2
				BD2 - IU máximo 0.4 m2/m2






RECURSOS NATURAIS


RECURSOS HÍDRICOS




Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias




Nível de Pleno Armazenamento da Albufeira




Zona Reservada da Zona Terrestre de Proteção da Albufeira




Zona Terrestre de Proteção da Albufeira




Leito das Águas Fluviais



Leito das Águas Fluviais - Traçado Esquemático




Leito e Margem das Águas Fluviais (REN)




Linhas de Água Entubadas

RECURSOS GEOLÓGICOS




Licenças de Exploração do Domínio Privado - Pedreiras


RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS




RAN - Reserva Agrícola Nacional



Regime Florestal




Posto de Vigia




Árvores e Arvoredo de Interesse Público

RECURSOS ECOLÓGICOS



REN - Reserva Ecológica Nacional




Área Excluída da Reserva Ecológica Nacional


EXCLUSÕES			
ÁREAS EXCLUÍDAS (n.º de ordem)	ÁREAS DA REN AFETADAS	FIM A QUE SE DESTINA	FUNDAMENTAÇÃO
C1	Área de Infiltração Máxima	Espaço Residencial	Acerto Urbano
C2	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C3	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C4	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C5	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço Residencial	Acerto Urbano

PATRIMÓNIO EDIFICADO


Património Arquitetónico Classificado




Monumento de Interesse Nacional




Imóvel de Interesse Público




Imóvel de Interesse Municipal




Imóvel em Vias de Classificação



Zona Geral de Proteção




Zona Especial de Proteção




Zona Non Aedificandi

Património Arqueológico Classificado




Zona Especial de Proteção - Monumento Nacional




Zona Especial de Proteção - Interesse Público

EDIFÍCIOS PÚBLICOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES

Estabelecimentos Prisionais e Tutelares de Menores




Estabelecimento Prisional ou Tutelar de Menores




Zona de Proteção




















Defesa Nacional



Instalação Afeta à Realização de Operações Militares



Zona de Serviço

INFRAESTRUTURAS	
Rede Eléctrica	
	Infraestrutura de Transporte de Energia
	Infraestrutura de Produção de Energia
	Infraestrutura de Transformação de Energia
Gasoduto	
	Gasoduto
	Infraestruturas Associadas
Rede Rodoviária Nacional	
Rede Fundamental	
	Itinerário Principal Auto - Estrada
Rede Complementar	
	Itinerário Complementar Auto - Estrada
	Estrada Nacional
Estradas Regionais	
	Estrada Regional
Estradas Desclassificadas	
	Estradas Nacionais Desclassificadas Sob a Jurisdição da E.P.
Rede Rodoviária Municipal	
	Estradas Nacionais Desclassificadas Integradas no Património da Câmara Municipal
	Estradas e Caminhos Municipais
Espaço Canal	
	Espaço Canal - Variante à EN103
Rede Ferroviária	
	Via Férrea
Marcos Geodésicos	
	Marco Geodésico
	Zona de Proteção
Estabelecimentos com Substâncias Perigosas	
	Estabelecimento com Substâncias Perigosas
	Limite do Concelho (CAOP 2014)
Identificação da Cartografia de Referência  Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Braga Entidade Produtora: ARTOP, Auto-Topógrafos, Lda. Data da Edição: 08/2013 Data e Nº de Homologação: Nº 173 de 25-06-2013 Entidade Responsável pela Homologação: Direção-Geral do Território Série Cartográfica Nacional: 1:10 000	
Sistema de Projeção: Projeção Retangular de Gauss - Elipsóide de Hayford Sistema de Referência: Datum 73-Hayford Gauss, Datum Altimétrico Nacional (Casas) Exatidão Planimétrica: a.m.g. 1:50m Exatidão Altimétrica: P.C. e.m.g. 1:50m Exatidão Temática: melhor que 90% Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 2,2m	
Origem das Coordenadas Retangulares - Ponto Central $\phi = 39^{\circ} 40' 00''$ $\lambda = 8^{\circ} 07' 54,862''$ W de Gr Falsa Origem: M: 180,598m; P: 85,900m do Ponto Central.	

12. Fotos







Processo : Avaliação de 1 parcela, denominada Parcela D, com a área de 17 500,00 m², sita na freguesia de UNIÃO DAS FREGUESIAS DE FERREIROS E GONDIZALVES, em cumprimento do disposto no Artigo 10º do Código de Expropriações.

ENTIDADE EXPROPRIANTE: Município de Braga

EXPROPRIADOS: MARIA IRENE RODRIGUES DE ARAÚJO REIS



Cliente:	CMB – Câmara Municipal de Braga
Tipo de Imóvel:	1 Parcela de terreno com 17 500,00 m ²
Localização:	Processo: Parque Ecológico do Este.
Data:	Novembro de 2024

1.	Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária	3
2.	Objecto de Avaliação – Identificação	4
3.	Identificação do Imóvel	4
4.	Conforme Elementos de Registo e Cadastrais	5
5.	Características	5
5.1.	Dos Imóveis	5
6.	Estimativa da Justa Indemnização	6
6.1.	Critério de avaliação – Terrenos Rústicos	6
7.	Avaliação da Parcela	7
7.1.	Terreno Rústico	7
7.1.1.	Estimativa da Justa Indemnização – Terreno Rústico	8
7.2.	Confrontação com valores pedidos no mercado	10
7.3.	Benfeitorias	11
8.	Estimativa da Justa Indemnização das Parcelas	11
8.1.	Conclusão Justa Indemnização das Parcelas	11
9.	Declaração do Perito Avaliador	11
10.	Plantas	12
11.	Documentação fornecida	20
12.	Fotos	21

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	Vítor Manuel dos Santos Reis em representação de VER-O-VERSO Rua Andrade Corvo 50 6º esqº 1050-009 LISBOA
IMÓVEL:	1 Parcela, denominada Parcela D, destinada à execução do parque Ecológico do Este.
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:	19 de Novembro de 2024.
Data da última avaliação:	não consta
Valor da Justa Indemnização:	147 000,00 € - cento e quarenta e sete mil 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 uma parcela de terreno, denominada Parcela D, destinada à execução do Parque Ecológico do Este, sita na Rua Maria Amélia Bastos Leite e Caminho de Baixo, freguesia de União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves, Concelho e Distrito de Braga.

A parcela possui a área total de 17 500,00 m² sendo o valor de aquisição de 8,40 euros/m², conforme consta do parágrafo 8.

A declaração de utilidade pública (DUP) ainda não foi emitida.

3. Identificação do Imóvel

A parcela a expropriar situa-se nas imediações da Rua Maria Amélia Bastos Leite e Caminho de Baixo, com acesso pela Rua Maria Amélia Bastos Leite, sita na freguesia de União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves, Concelho e Distrito de Braga.



Fig. 1 – Planta de localização sem escala.
41°31'57.23"N 8°26'18.18"O

Trata-se de uma parcela de terreno de configuração irregular e topografia plana, actualmente ocupado por vegetação espontânea.

4. Conforme Elementos de Registo e Cadastrais

A parcela a expropriar constitui a totalidade do Artigo Matricial Rústico 174, da União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves.

CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO:

Norte: SAMUEL FERREIRA Sul: JOÃO RODRIGUES ARAÚJO

Nascente: COMPLEXO DA GRUNDIG Poente: RIO ESTE

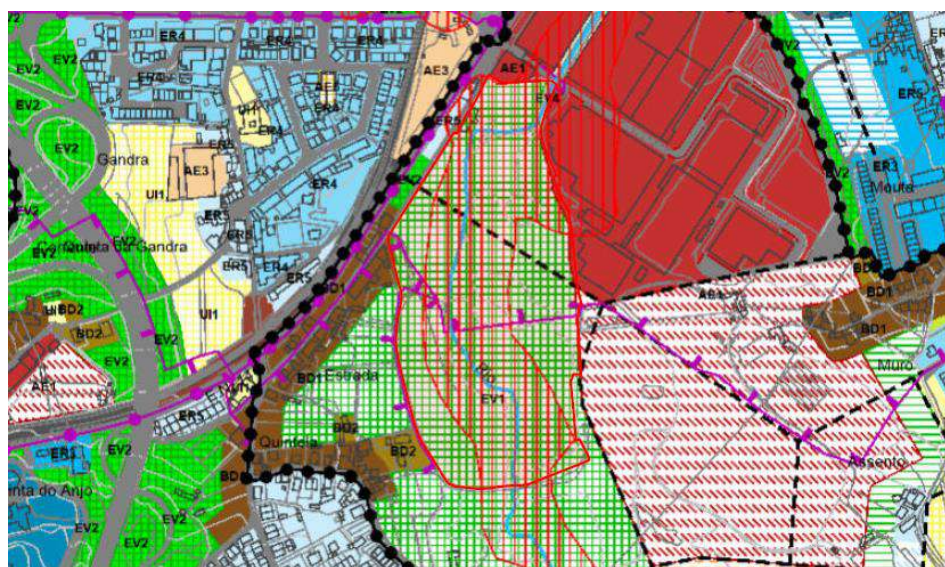
Os titulares do Rendimento são:

TITULAR DO RENDIMENTO	Parte
Maria Irene Rodrigues de Araújo Reis	1/1

5. Características

5.1. Dos Imóveis

A parcela objecto de avaliação é um terreno rústico de configuração irregular e topografia plana, actualmente ocupado por vegetação espontânea.



Planta de Ordenamento da Parcela, sem escala.

De acordo com a planta de localização fornecida, a parcela insere-se em zona classificada como EV1 - Espaços Verdes de Utilização Coletiva e parcialmente em zona classificada como Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias.

Para além disso, na análise da Planta de Condicionantes verifica-se que a parcela se insere em REN - Reserva Ecológica Nacional.

Assim, presume-se que no espaço não é permitida qualquer construção.

6. Estimativa da Justa Indemnização

6.1. Critério de avaliação – Terrenos Rústicos

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.

De acordo com o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça nº. 6/2011, que uniformiza a jurisprudência nos seguintes termos: «Os terrenos integrados, seja em Reserva Agrícola Nacional (RAN), seja em Reserva Ecológica Nacional (REN), por força do regime legal a que estão sujeitos, não podem ser classificados como «solo apto para construção», nos termos do artigo 25.º, n.os 1, alínea a), e 2, do Código das Expropriações, aprovado pelo artigo 1.º da Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro, ainda que preencham os requisitos previstos naquele n.º 2.º».

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

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

7. Avaliação da Parcela

7.1. Terreno Rústico

Nos termos do Art. 27º do Código das Expropriações:

“1 - O valor do solo apto para outros fins será o resultante da média aritmética actualizada entre os preços unitários de aquisições ou avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efectuadas na mesma freguesia e nas freguesias limítrofes nos três anos, de entre os últimos cinco, com média anual mais elevada, relativamente a prédios com idênticas características, atendendo aos parâmetros fixados em instrumento de planeamento territorial e à sua aptidão específica.

2 - Para os efeitos previstos no número anterior, os serviços competentes do Ministério das Finanças deverão fornecer, a solicitação da entidade expropriante, a lista das transacções e das avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efectuadas na zona e os respectivos valores.

3 - Caso não se revele possível aplicar o critério estabelecido no n.º 1, por falta de elementos, o valor do solo para outros fins será calculado tendo em atenção os seus rendimentos efectivo ou possível no estado existente à data da declaração de utilidade pública, a natureza do solo e do subsolo, a configuração do terreno e as condições de acesso, as culturas predominantes e o clima da região, os frutos pendentes e outras circunstâncias objectivas susceptíveis de influir no respectivo cálculo.”

Uma vez que não foi possível cumprir o previsto nos números 1 e 2, optou-se por efectuar a avaliação tendo em consideração o número 3.

Para tal foram considerados os rendimentos e custos médios da cultura de milho, uma das mais presentes na região.

7.1.1. Estimativa da Justa Indemnização – Terreno Rústico

De acordo com a pesquisa efectuada, a cultura de milho de regadio tem uma produção média de 14.000 kg por hectare, sendo o produto final vendido a um preço médio de 0,30 € o quilograma. Os custos de exploração médio desta cultura situam-se nos 40%.

Assim, temos:

Rendimento Potencial hectare: 14.000 kg x 1,0 ha x 0,30 € = 4 200,00 € anual/ha.

Custos de Exploração: 4 200,00 € x 40% = 1 680,00 € anuais/ha.

Rendimento Líquido: 4 200,00 € - 1 680,00 € = 2 520,00 € anual/ha

Taxa de capitalização: 3%

A estimativa do valor da parcela foi efectuada recorrendo ao Método do Rendimento por Capitalização Directa.

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, 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, reflectindo a remuneração do risco desejada por um investidor.

Assim: $V \text{ pot} = 2\,520,00 \text{ €} / 3\% = 84\,000,00 \text{ €/ha}$ **8,40 €/m².**

7.2. Confrontação com valores pedidos no mercado

Tipo	Zona (Rua, Av., ...)	Contacto Refª	Área Bruta m2	Área Terreno m2	Preço: €	Renda € /mês	Preço: €/m2 Área Terreno	Preço: €/m2 Área Bruta	Factores de Homogeneização - Venda						Valor de Venda Homogeneizado €/m2 At	Valor de Venda Homogeneizado €/m2 Ab
									A %	B %	C %	D %	E %	F %		
Terreno Agrícola	Travassós, Vila Verde	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-agricola-travassos-vila-verde-ID1cQm.html#2eQ9c34240		4 356	24 000,00		5,51		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	4,96 €	- €
Terreno Agrícola	Cabreiros, Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-rustico-com-8497m2-em-cabreiros-braga-ID1bVJA.html#1f67b83f86		8 497	64 900,00		7,64		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	6,87 €	- €
Terreno Agrícola	Espinho, Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-agricola-com-boua-exposicao-em-espinho-braga-ID1bQx8.html#1f67b83f86		1 805	25 000,00		13,85		0%	0%	0%	0%	-10%	-10%	11,22 €	- €
Terreno Agrícola	Fiscal - Amares	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-agricola-fiscal-ID1bUDU.html#1f67b83f86		11 300	99 900,00		8,84		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	7,96 €	- €
Terreno Agrícola	Trandeiras / Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-com-53-000m2-braga-ID12sOw.html#d379b4008a		53000	239 500,00		4,52		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	4,07 €	- €
Terreno Agrícola	Adaúfe / Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-com-1-hectar-em-adaufe-ID1dnDu.html#d379b4008a		10000	128 500,00		12,85		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	11,57 €	- €

Classificação: 1- Com características muito inferiores às do mercado; 3- Com características similares às do mercado; 5 - Com características muito superiores às do mercado;

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

✓
✓
✓

Resultados Homogeneizados			
	Yield	m2 At	m2 Ab
Média	7,77 €	- €	- €
Mediana	7,42 €	- €	- €
Desvio Padrão	3,12 €	- €	- €
Valor Máximo	11,57 €	- €	- €
Valor Mínimo	4,07 €	- €	- €
Percentil 5	4,29 €	- €	- €
Percentil 25	5,44 €	- €	- €
Percentil 50	7,42 €	- €	- €
Percentil 75	10,40 €	- €	- €
Percentil 95	11,48 €	- €	- €

Foi efectuada uma prospeção de valores pedidos por imóveis rústicos, com uso agrícola/florestal, tendo concluído que o valor médio se aproxima do valor estimado no ponto anterior.

7.3. Benfeitorias

Não existem benfeitorias no terreno.

8. Estimativa da Justa Indemnização das Parcelas

Parcela	CPU	CLASSIFICAÇÃO	ÁREA Terreno	Área Bruta Construção	Factor Valor Unitário	Custo Construção Actual €/m2	Valor Unitário / AB (€)	Valor Unitário Terreno / AT (€)	Valor da Parcela (€)
D	174	Rústico	17 500,00					8,40 €	147 000,00 €
			17 500,00	0,00				8,40 €	147 000,00 €

8.1. Conclusão Justa Indemnização das Parcelas

Tendo em conta o atrás exposto, considera-se que o Valor da Justa Indemnização da parcela em avaliação é de **147 000,00 € - cento e quarenta e sete mil euros**.

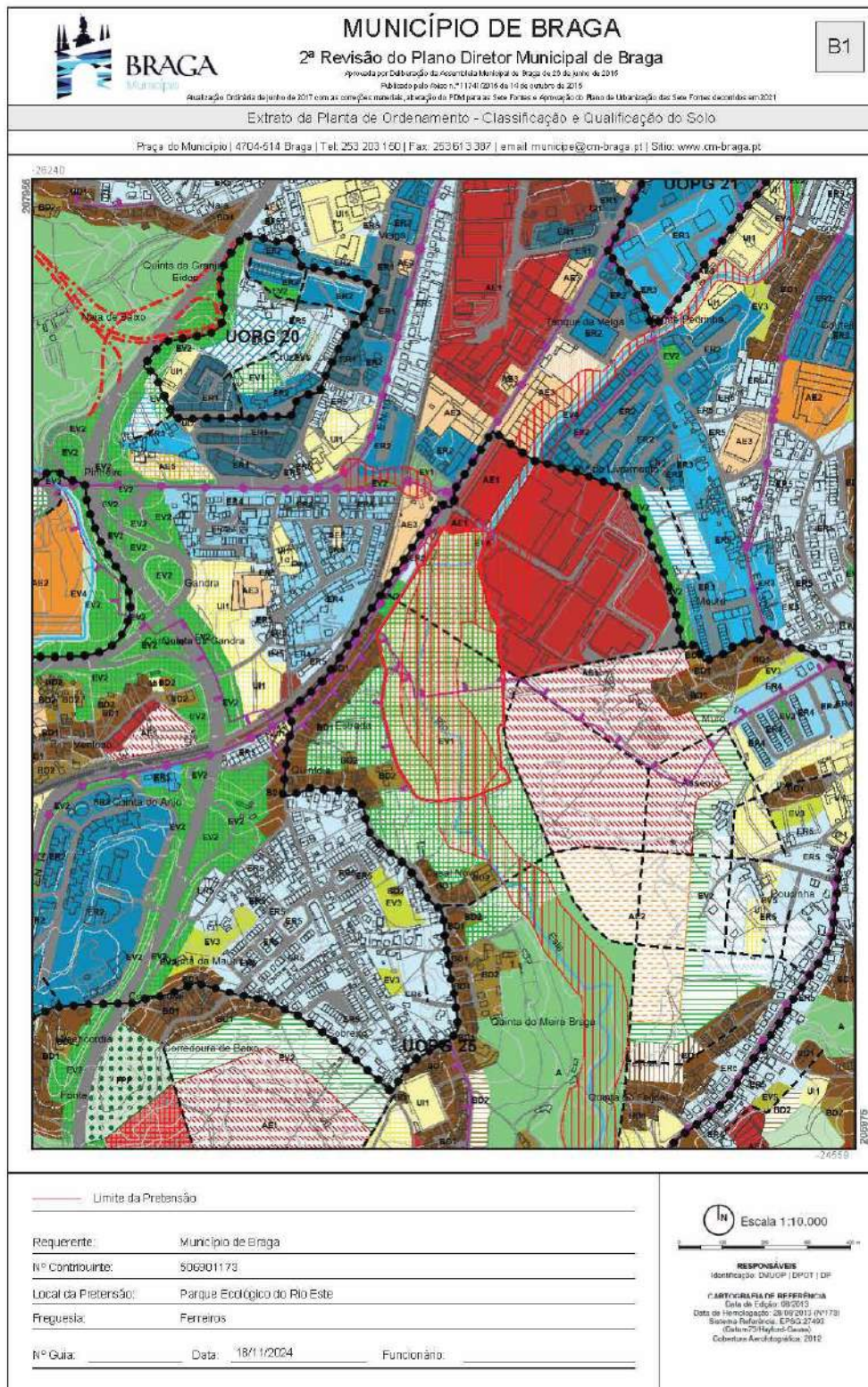
9. Declaração do Perito Avaliador





































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.

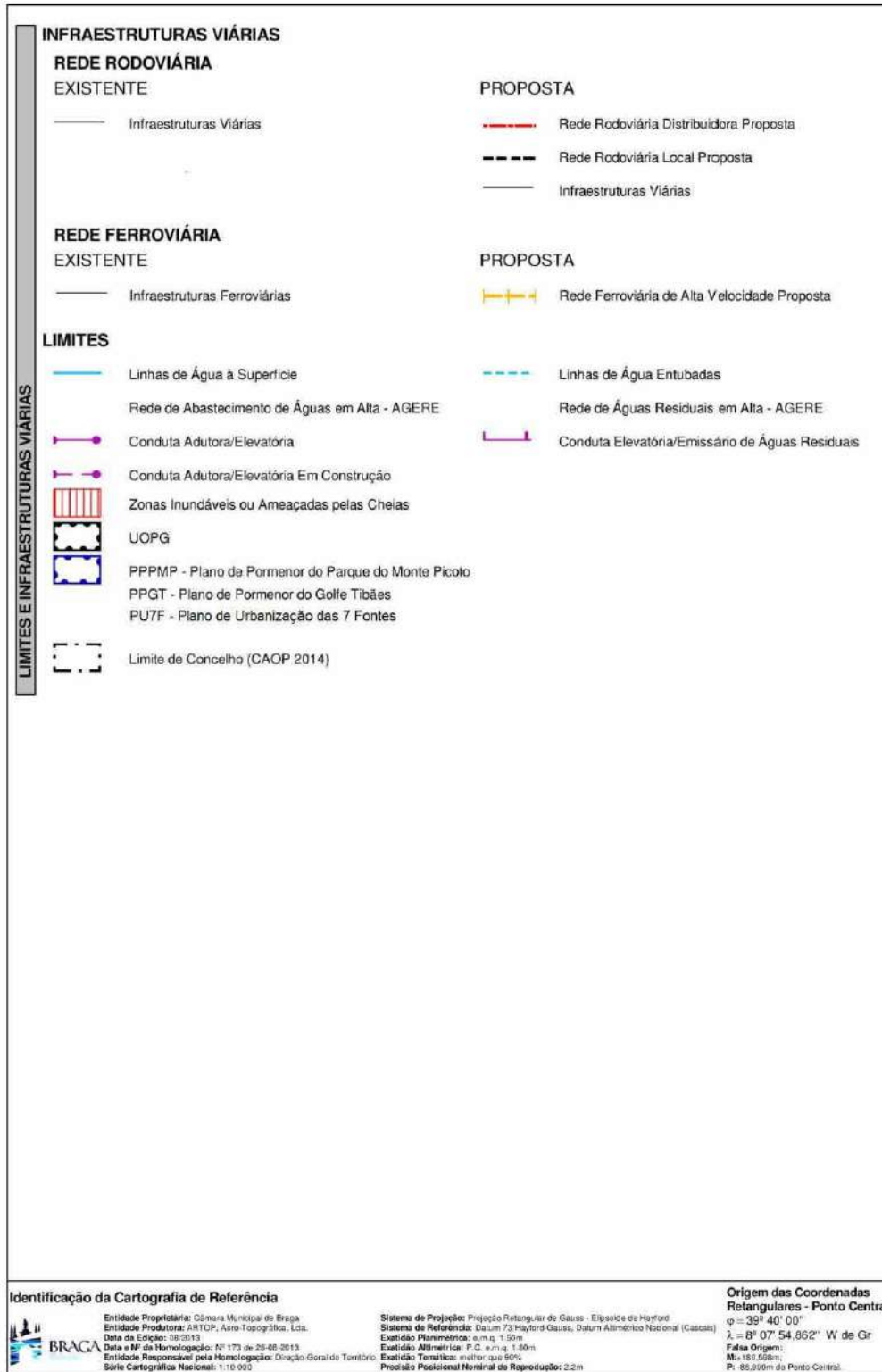
Lisboa, 19 de Novembro de 2024

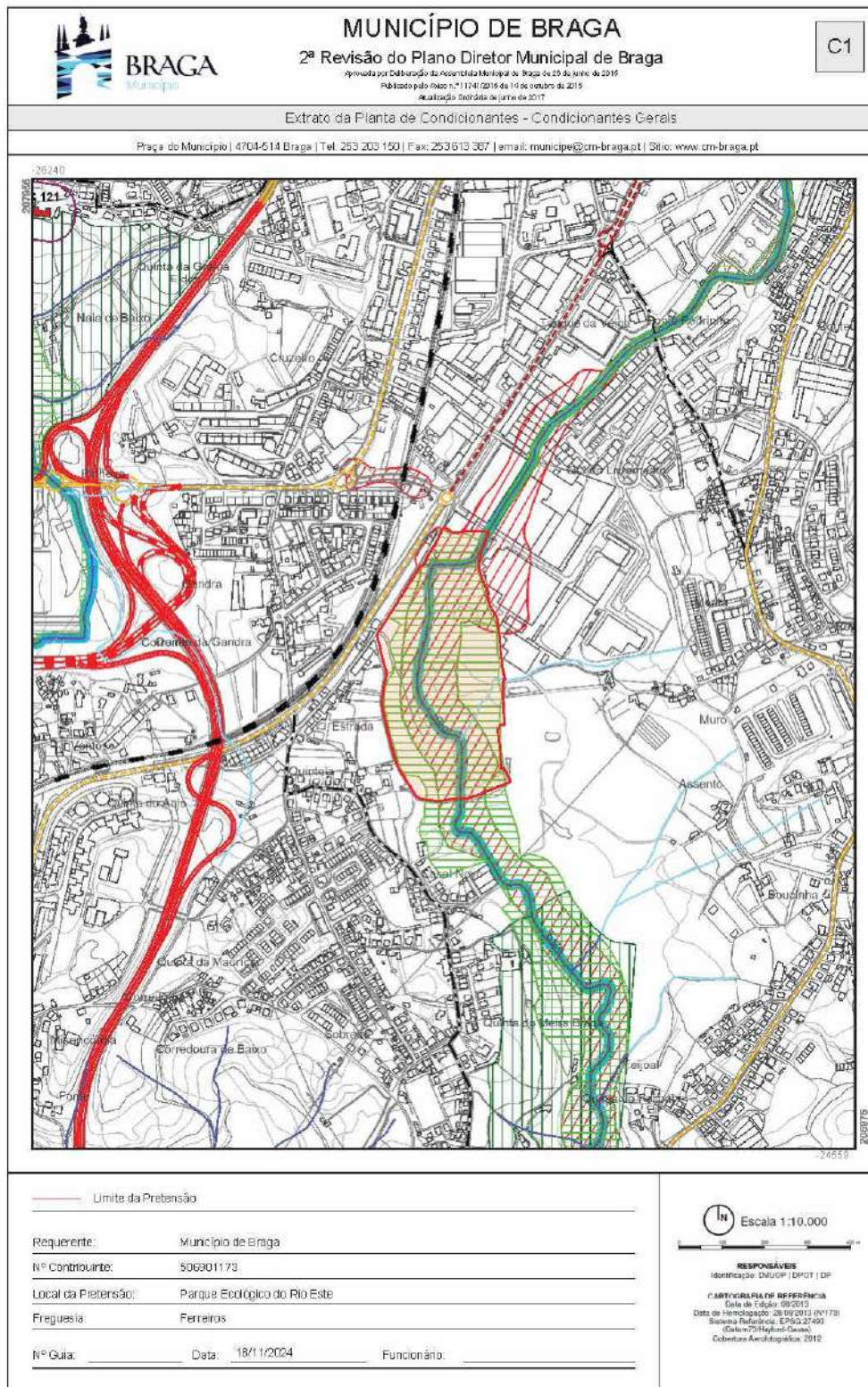
[illegible]






SOLO RURAL	ESPAÇO AGRÍCOLAS			A - Espaços Agrícolas
	ESPAÇOS FLORESTAIS			FPT - Espaços Florestais de Proteção
				FREP - Espaços Florestais de Recreio, Enquadramento e Estética da Paisagem
				FPP - Espaços Florestais de Produção
	ESPAÇO DE USO MÚLTIPLO AGRÍCOLA E FLORESTAL			M - Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal
	ESPAÇOS AFETOS À EXPLORAÇÃO DE RECURSOS GEOLÓGICOS			G1 - Espaços de Exploração Consolidada
				G2 - Espaços a Recuperar
	ESPAÇOS NATURAIS			Nca - Leitões de Cursos de Água
				Nar - Afloramentos Rochosos
	ESPAÇO DESTINADO A EQUIPAMENTOS E OUTRAS ESTRUTURAS OU OCUPAÇÕES COMPATÍVEIS COM O ESTATUTO DE SOLO RURAL			EI1 - Equipamentos
SOLO URBANO				EI2 - Infraestruturas
	OUTRAS CATEGORIAS DE SOLO RURAL			ED - Áreas de Edificação Dispersa
				AR - Aglomerados Rurais
				C - Espaço Cultural
				T - Espaço de Ocupação Turística
	URBANIZADO	URBANIZÁVEL		
	ESPAÇO CENTRAL			EC1 - Espaço Central
	ESPAÇOS RESIDENCIAIS			ER1
				ER2 - IU máximo 1.4 m2/m2
				ER3 - IU máximo 1.1 m2/m2
				ER4 - IU máximo 0.75 m2/m2
				ER5 - IU máximo 0.6 m2/m2
				ER6
	ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS			AE1 - Industrial de Grande ou Média Dimensão
				AE2 - Comercial de Grande Dimensão
				AE3 - Comercial de Média ou Pequena Dimensão
				AE4 - Logística
				AE5 - Restauração ou Bebidas
	ESPAÇOS VERDES			EV1 - Espaços Verdes de Utilização Coletiva
				EV2 - Espaços Verdes de Enquadramento
				EV3 - Espaços Verdes de Interior de Quarteirão
				EV4 - Espaços Verdes de Proteção (Linhas de Água ou REN)
				EV5 - Espaços Verdes de Logradouros Privados
	ESPAÇO DE USO ESPECIAL			UI1 - Equipamentos
				UI2 - Infraestruturas
	ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE			BD1 - IU máximo 0.5 m2/m2
				BD2 - IU máximo 0.4 m2/m2






RECURSOS NATURAIS


RECURSOS HÍDRICOS




Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias




Nível de Pleno Armazenamento da Albufeira




Zona Reservada da Zona Terrestre de Proteção da Albufeira




Zona Terrestre de Proteção da Albufeira




Leito das Águas Fluviais



Leito das Águas Fluviais - Traçado Esquemático




Leito e Margem das Águas Fluviais (REN)




Linhas de Água Entubadas

RECURSOS GEOLÓGICOS




Licenças de Exploração do Domínio Privado - Pedreiras


RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS




RAN - Reserva Agrícola Nacional



Regime Florestal




Posto de Vigia




Árvores e Arvoredo de Interesse Público

RECURSOS ECOLÓGICOS



REN - Reserva Ecológica Nacional




Área Excluída da Reserva Ecológica Nacional


EXCLUSÕES			
ÁREAS EXCLUÍDAS (n.º de ordem)	ÁREAS DA REN AFETADAS	FIM A QUE SE DESTINA	FUNDAMENTAÇÃO
C1	Área de Infiltração Máxima	Espaço Residencial	Acerto Urbano
C2	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C3	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C4	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C5	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço Residencial	Acerto Urbano

PATRIMÓNIO EDIFICADO


Património Arquitetónico Classificado




Monumento de Interesse Nacional




Imóvel de Interesse Público




Imóvel de Interesse Municipal




Imóvel em Vias de Classificação



Zona Geral de Proteção




Zona Especial de Proteção




Zona Non Aedificandi

Património Arqueológico Classificado




Zona Especial de Proteção - Monumento Nacional




Zona Especial de Proteção - Interesse Público

EDIFÍCIOS PÚBLICOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES

Estabelecimentos Prisionais e Tutelares de Menores




Estabelecimento Prisional ou Tutelar de Menores




Zona de Proteção




















Defesa Nacional



Instalação Afeta à Realização de Operações Militares



Zona de Serviço

INFRAESTRUTURAS	
Rede Eléctrica	
	Infraestrutura de Transporte de Energia
	Infraestrutura de Produção de Energia
	Infraestrutura de Transformação de Energia
Gasoduto	
	Gasoduto
	Infraestruturas Associadas
Rede Rodoviária Nacional	
Rede Fundamental	
	Itinerário Principal Auto - Estrada
Rede Complementar	
	Itinerário Complementar Auto - Estrada
	Estrada Nacional
Estradas Regionais	
	Estrada Regional
Estradas Desclassificadas	
	Estradas Nacionais Desclassificadas Sob a Jurisdição da E.P.
Rede Rodoviária Municipal	
	Estradas Nacionais Desclassificadas Integradas no Património da Câmara Municipal
	Estradas e Caminhos Municipais
Espaço Canal	
	Espaço Canal - Variante à EN103
Rede Ferroviária	
	Via Férrea
Marcos Geodésicos	
	Marco Geodésico
	Zona de Proteção
Estabelecimentos com Substâncias Perigosas	
	Estabelecimento com Substâncias Perigosas
	Limite do Concelho (CAOP 2014)
Identificação da Cartografia de Referência  Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Braga Entidade Produtora: ARTOP, Auto-Topógrafos, Lda. Data da Edição: 08/2013 Data e Nº de Homologação: Nº 173 de 25-06-2013 Entidade Responsável pela Homologação: Direção-Geral do Território Série Cartográfica Nacional: 1:10 000	
Sistema de Projeção: Projeção Retangular de Gauss - Elipsóide de Hayford Sistema de Referência: Datum 73-Hayford Gauss, Datum Altimétrico Nacional (Casas) Exatidão Planimétrica: a.m.g. 1:50m Exatidão Altimétrica: P.C. e.m.g. 1:50m Exatidão Temática: melhor que 90% Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 2,2m	
Origem das Coordenadas Retangulares - Ponto Central g = 39° 40' 00" λ = 8° 07' 54,862" W de Gr Falsa Origem: M = 180,598m P = 85,900m do Ponto Central	

12. Fotos









Processo : Avaliação de 1 parcela, denominada Parcela E, com a área de 10 000,00 m², sita na freguesia de UNIÃO DAS FREGUESIAS DE FERREIROS E GONDIZALVES, em cumprimento do disposto no Artigo 10º do Código de Expropriações.

ENTIDADE EXPROPRIANTE: Município de Braga

EXPROPRIADOS: ROSA FERREIRA DE ARAUJO - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE



Cliente:	CMB – Câmara Municipal de Braga
Tipo de Imóvel:	1 Parcela de terreno com 10 000,00 m ²
Localização:	Processo: Parque Ecológico do Este.
Data:	Novembro de 2024

1.	Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária	3
2.	Objecto de Avaliação – Identificação	4
3.	Identificação do Imóvel	4
4.	Conforme Elementos de Registo e Cadastrais	5
5.	Características	5
5.1.	Dos Imóveis	5
6.	Estimativa da Justa Indemnização	6
6.1.	Critério de avaliação – Terrenos Rústicos	6
7.	Avaliação da Parcela	7
7.1.	Terreno Rústico	7
7.1.1.	Estimativa da Justa Indemnização – Terreno Rústico	8
7.2.	Confrontação com valores pedidos no mercado	10
7.3.	Benfeitorias	11
8.	Estimativa da Justa Indemnização das Parcelas	11
8.1.	Conclusão Justa Indemnização das Parcelas	11
9.	Declaração do Perito Avaliador	11
10.	Plantas	12
11.	Documentação fornecida	20
12.	Fotos	21

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	Vítor Manuel dos Santos Reis em representação de VER-O-VERSO Rua Andrade Corvo 50 6º esqº 1050-009 LISBOA
IMÓVEL:	1 Parcela, denominada Parcela E, destinada à execução do parque Ecológico do Este.
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:	19 de Novembro de 2024.
Data da última avaliação:	não consta
Valor da Justa Indemnização:	84 000,00 € - oitenta e quatro mil 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 uma parcela de terreno, denominada Parcela E, destinada à execução do Parque Ecológico do Este, sita na Rua Maria Amélia Bastos Leite e Caminho de Baixo, freguesia de União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves, Concelho e Distrito de Braga.

A parcela possui a área total de 10 000,00 m² sendo o valor de aquisição de 8,40 euros/m², conforme consta do parágrafo 8.

A declaração de utilidade pública (DUP) ainda não foi emitida.

3. Identificação do Imóvel

A parcela a expropriar situa-se nas imediações da Rua Maria Amélia Bastos Leite e Caminho de Baixo, com acesso pela Rua Maria Amélia Bastos Leite, sita na freguesia de União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves, Concelho e Distrito de Braga.



Fig. 1 – Planta de localização sem escala.
41°31'57.23"N 8°26'18.18"O

Trata-se de uma parcela de terreno de configuração irregular e topografia plana, actualmente ocupado por vegetação espontânea.

4. Conforme Elementos de Registo e Cadastrais

A parcela a expropriar constitui a totalidade do Artigo Matricial Rústico 94, da União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves.

CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO:

Norte: CAMINHO Sul: RIBEIRO

Nascente: RIBEIRO Poente: RIO ESTE

Os titulares do Rendimento são:

TITULAR DO RENDIMENTO	Parte
ROSA FERREIRA DE ARAUJO - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	1/1

5. Características

5.1. Dos Imóveis

A parcela objecto de avaliação é um terreno rústico de configuração irregular e topografia plana, actualmente ocupado por vegetação espontânea.



Planta de Ordenamento da Parcela, sem escala.

De acordo com a planta de localização fornecida, a parcela insere-se em zona classificada como EV1 - Espaços Verdes de Utilização Coletiva e parcialmente em zona classificada como Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias.

Para além disso, na análise da Planta de Condicionantes verifica-se que a parcela se insere em REN - Reserva Ecológica Nacional.

Assim, presume-se que no espaço não é permitida qualquer construção.

6. Estimativa da Justa Indemnização

6.1. Critério de avaliação – Terrenos Rústicos

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.

De acordo com o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça nº. 6/2011, que uniformiza a jurisprudência nos seguintes termos: «Os terrenos integrados, seja em Reserva Agrícola Nacional (RAN), seja em Reserva Ecológica Nacional (REN), por força do regime legal a que estão sujeitos, não podem ser classificados como «solo apto para construção», nos termos do artigo 25.º, n.os 1, alínea a), e 2, do Código das Expropriações, aprovado pelo artigo 1.º da Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro, ainda que preencham os requisitos previstos naquele n.º 2.».

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

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

7. Avaliação da Parcela

7.1. Terreno Rústico

Nos termos do Art. 27º do Código das Expropriações:

“1 - O valor do solo apto para outros fins será o resultante da média aritmética actualizada entre os preços unitários de aquisições ou avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efectuadas na mesma freguesia e nas freguesias limítrofes nos três anos, de entre os últimos cinco, com média anual mais elevada, relativamente a prédios com idênticas características, atendendo aos parâmetros fixados em instrumento de planeamento territorial e à sua aptidão específica.

2 - Para os efeitos previstos no número anterior, os serviços competentes do Ministério das Finanças deverão fornecer, a solicitação da entidade expropriante, a lista das transacções e das avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efectuadas na zona e os respectivos valores.

3 - Caso não se revele possível aplicar o critério estabelecido no n.º 1, por falta de elementos, o valor do solo para outros fins será calculado tendo em atenção os seus rendimentos efectivo ou possível no estado existente à data da declaração de utilidade pública, a natureza do solo e do subsolo, a configuração do terreno e as condições de acesso, as culturas predominantes e o clima da região, os frutos pendentes e outras circunstâncias objectivas susceptíveis de influir no respectivo cálculo.”

Uma vez que não foi possível cumprir o previsto nos números 1 e 2, optou-se por efectuar a avaliação tendo em consideração o número 3.

Para tal foram considerados os rendimentos e custos médios da cultura de milho, uma das mais presentes na região.

7.1.1. Estimativa da Justa Indemnização – Terreno Rústico

De acordo com a pesquisa efectuada, a cultura de milho de regadio tem uma produção média de 14.000 kg por hectare, sendo o produto final vendido a um preço médio de 0,30 € o quilograma. Os custos de exploração médio desta cultura situam-se nos 40%.

Assim, temos:

Rendimento Potencial hectare: 14.000 kg x 1,0 ha x 0,30 € = 4 200,00 € anual/ha.

Custos de Exploração: 4 200,00 € x 40% = 1 680,00 € anuais/ha.

Rendimento Líquido: 4 200,00 € - 1 680,00 € = 2 520,00 € anual/ha

Taxa de capitalização: 3%

A estimativa do valor da parcela foi efectuada recorrendo ao Método do Rendimento por Capitalização Directa.

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, 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, reflectindo a remuneração do risco desejada por um investidor.

Assim: $V_{pot} = 2\,520,00 \text{ €} / 3\% = 84\,000,00 \text{ €/ha}$ **8,40 €/m².**

7.2. Confrontação com valores pedidos no mercado

Tipo	Zona (Rua, Av., ...)	Contacto Refª	Área Bruta m2	Área Terreno m2	Preço: €	Renda € /mês	Preço: €/m2 Área Terreno	Preço: €/m2 Área Bruta	Factores de Homogeneização - Venda						Valor de Venda Homogeneizado €/m2 At	Valor de Venda Homogeneizado €/m2 Ab
									A %	B %	C %	D %	E %	F %		
Terreno Agrícola	Travassós, Vila Verde	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-agricola-travassos-vila-verde-ID1cQm.html#2eQ9c34240		4 356	24 000,00		5,51		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	4,96 €	- €
Terreno Agrícola	Cabreiros, Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-rustico-com-8497m2-em-cabreiros-braga-ID1bVJA.html#1f67b83f86		8 497	64 900,00		7,64		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	6,87 €	- €
Terreno Agrícola	Espinho, Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-agricola-com-boua-exposicao-em-espinho-braga-ID1bQx8.html#1f67b83f86		1 805	25 000,00		13,85		0%	0%	0%	0%	-10%	-10%	11,22 €	- €
Terreno Agrícola	Fiscal - Amares	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-agricola-fiscal-ID1bUDU.html#1f67b83f86		11 300	99 900,00		8,84		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	7,96 €	- €
Terreno Agrícola	Trandeiras / Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/vende-se-terreno-com-53-000m2-braga-ID12sOw.html#d379b4008a		53000	239 500,00		4,52		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	4,07 €	- €
Terreno Agrícola	Adaúfe / Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-com-1-hectar-em-adaufe-ID1dnDu.html#d379b4008a		10000	128 500,00		12,85		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	11,57 €	- €

Classificação: 1- Com características muito inferiores às do mercado; 3- Com características similares às do mercado; 5 - Com características muito superiores às do mercado;

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

✓
✓
✓

Resultados Homogeneizados			
	Yield	m2 At	m2 Ab
Média		7,77 €	- €
Mediana		7,42 €	- €
Desvio Padrão		3,12 €	- €
Valor Máximo		11,57 €	- €
Valor Mínimo		4,07 €	- €
Percentil 5		4,29 €	- €
Percentil 25		5,44 €	- €
Percentil 50		7,42 €	- €
Percentil 75		10,40 €	- €
Percentil 95		11,48 €	- €

Foi efectuada uma prospeção de valores pedidos por imóveis rústicos, com uso agrícola/florestal, tendo concluído que o valor médio se aproxima do valor estimado no ponto anterior.

7.3. Benfeitorias

Não existem benfeitorias no terreno.

8. Estimativa da Justa Indemnização das Parcelas

Parcela	CPU	CLASSIFICAÇÃO	ÁREA Terreno	Área Bruta Construção	Factor Valor Unitário	Custo Construção Actual €/m2	Valor Unitário / AB (€)	Valor Unitário Terreno / AT (€)	Valor da Parcela (€)
E	94	Rústico	10 000,00					8,40 €	84 000,00 €
			10 000,00	0,00				8,40 €	84 000,00 €

8.1. Conclusão Justa Indemnização das Parcelas

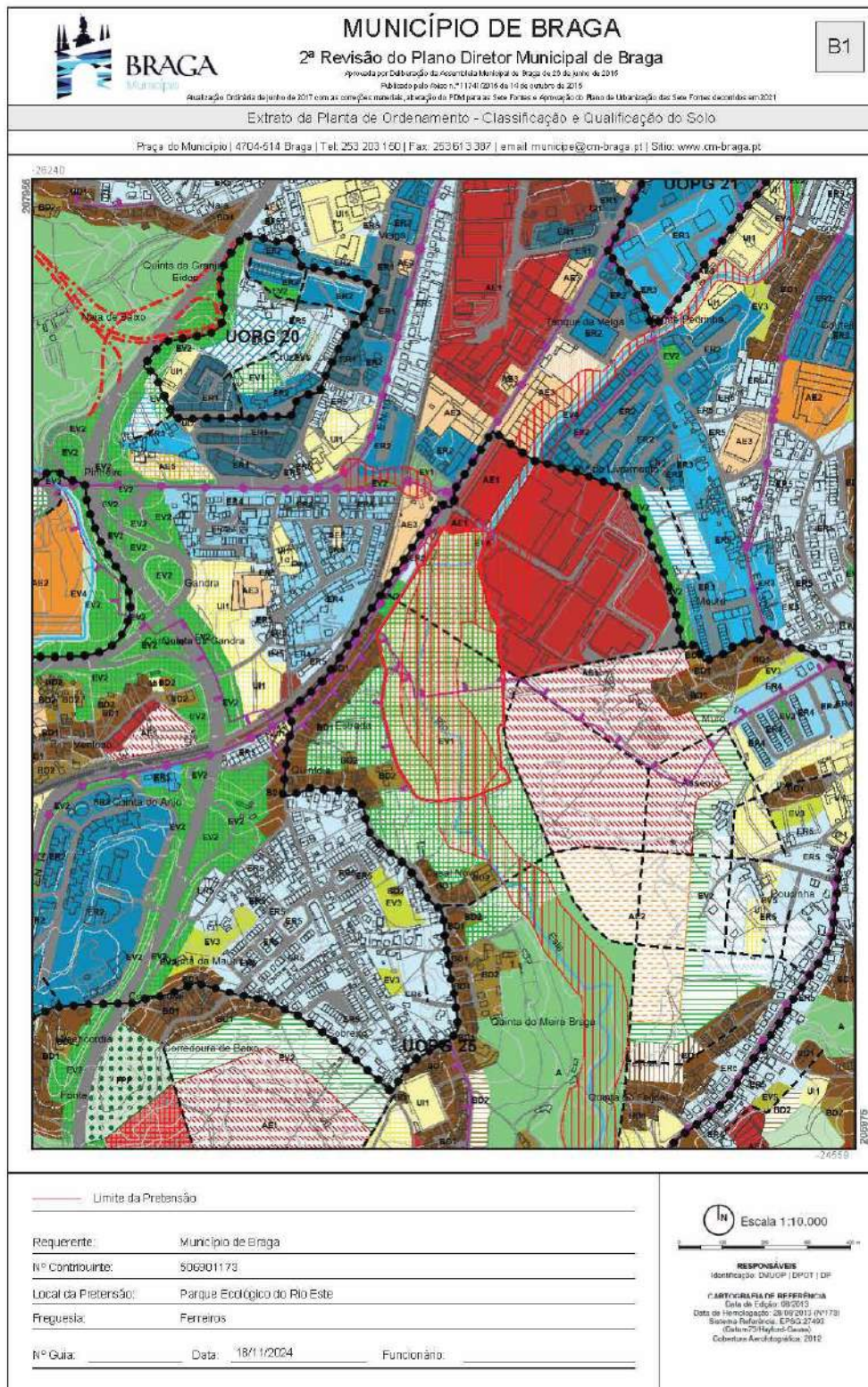
Tendo em conta o atrás exposto, considera-se que o Valor da Justa Indemnização da parcela em avaliação é de **84 000,00 € - oitenta e quatro mil euros**.





































9. Declaração do Perito Avaliador

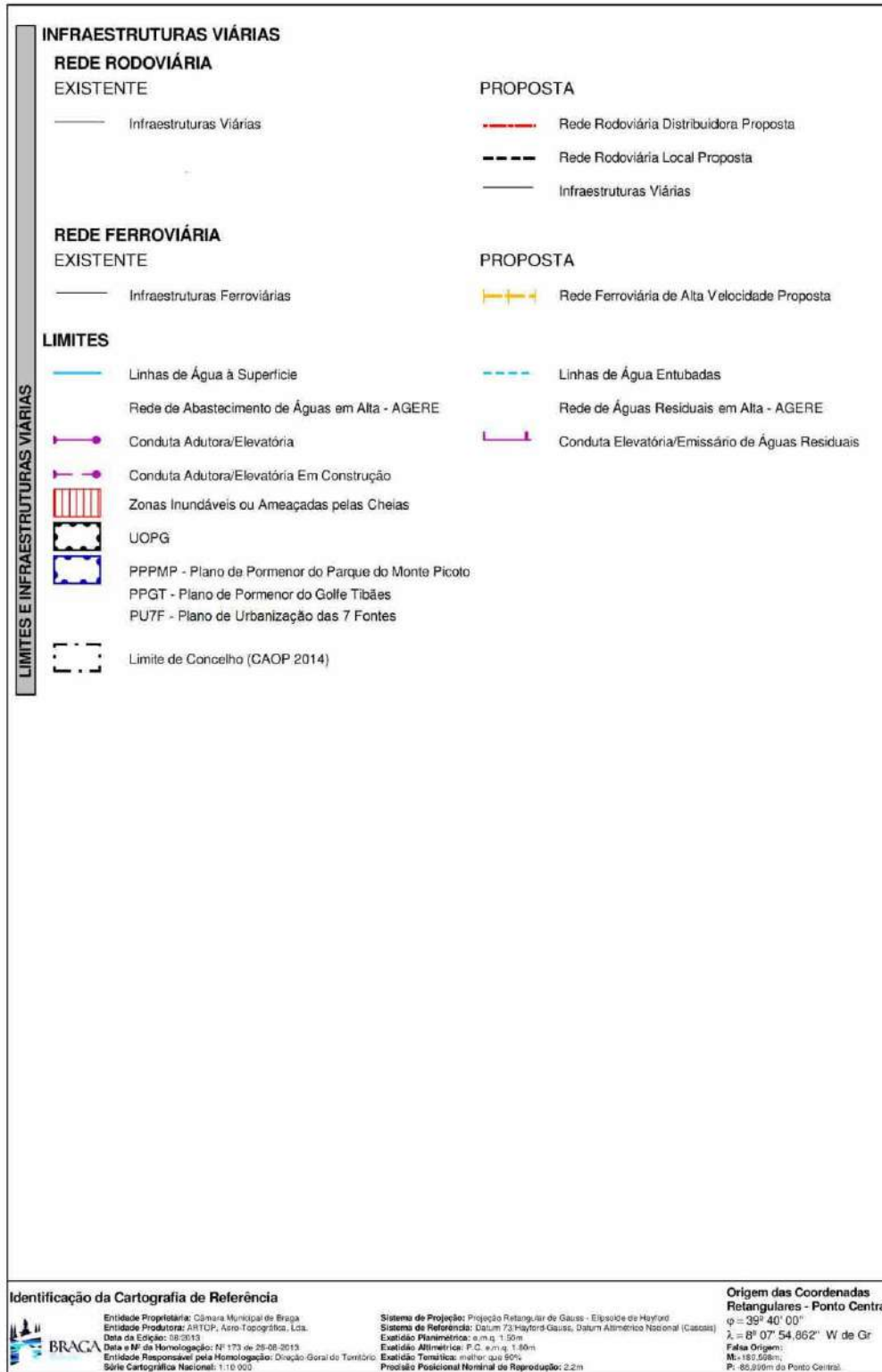
Vítor Reis, Perito Avaliador actuando em nome de. VER-O-VERSO, Lda., Perito Avaliador da Lista Oficial do Tribunal da Relação de Lisboa, declara para os devidos efeitos que, nos termos do nº3 do artigo 497º do Código de Processo Civil, presta compromisso consciencioso das funções que lhes foram confiadas.

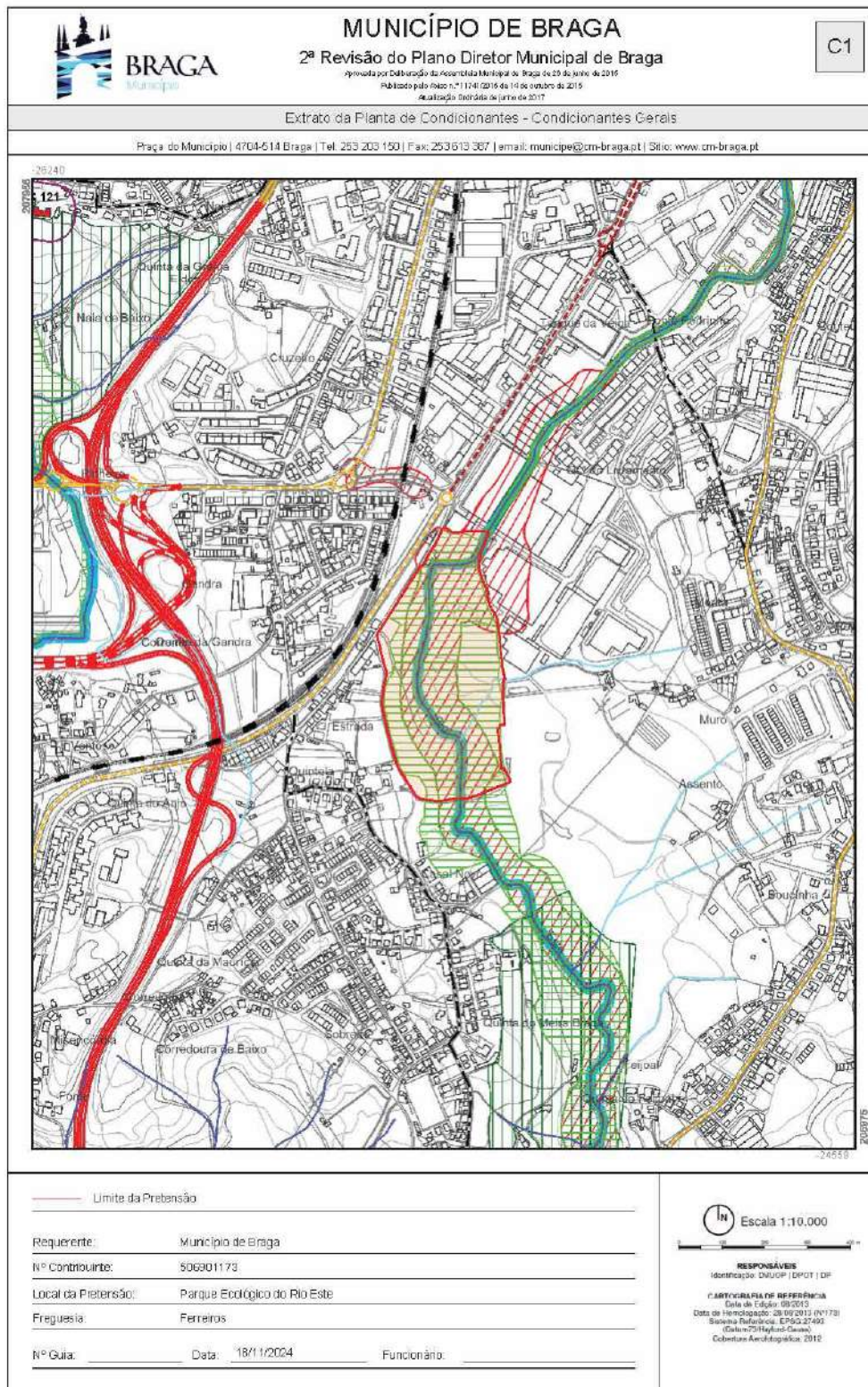
Lisboa, 19 de Novembro de 2024






SOLO RURAL	ESPAÇO AGRÍCOLAS			A - Espaços Agrícolas
	ESPAÇOS FLORESTAIS			FPT - Espaços Florestais de Proteção
				FREP - Espaços Florestais de Recreio, Enquadramento e Estética da Paisagem
				FPP - Espaços Florestais de Produção
	ESPAÇO DE USO MÚLTIPLO AGRÍCOLA E FLORESTAL			M - Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal
	ESPAÇOS AFETOS À EXPLORAÇÃO DE RECURSOS GEOLÓGICOS			G1 - Espaços de Exploração Consolidada
				G2 - Espaços a Recuperar
	ESPAÇOS NATURAIS			Nca - Leitões de Cursos de Água
				Nar - Afloramentos Rochosos
	ESPAÇO DESTINADO A EQUIPAMENTOS E OUTRAS ESTRUTURAS OU OCUPAÇÕES COMPATÍVEIS COM O ESTATUTO DE SOLO RURAL			EI1 - Equipamentos
SOLO URBANO				EI2 - Infraestruturas
	OUTRAS CATEGORIAS DE SOLO RURAL			ED - Áreas de Edificação Dispersa
				AR - Aglomerados Rurais
				C - Espaço Cultural
				T - Espaço de Ocupação Turística
	URBANIZADO	URBANIZÁVEL		
	ESPAÇO CENTRAL			EC1 - Espaço Central
	ESPAÇOS RESIDENCIAIS			ER1
				ER2 - IU máximo 1.4 m2/m2
				ER3 - IU máximo 1.1 m2/m2
				ER4 - IU máximo 0.75 m2/m2
				ER5 - IU máximo 0.6 m2/m2
				ER6
	ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS			AE1 - Industrial de Grande ou Média Dimensão
				AE2 - Comercial de Grande Dimensão
				AE3 - Comercial de Média ou Pequena Dimensão
				AE4 - Logística
				AE5 - Restauração ou Bebidas
	ESPAÇOS VERDES			EV1 - Espaços Verdes de Utilização Coletiva
				EV2 - Espaços Verdes de Enquadramento
				EV3 - Espaços Verdes de Interior de Quarteirão
				EV4 - Espaços Verdes de Proteção (Linhas de Água ou REN)
				EV5 - Espaços Verdes de Logradouros Privados
	ESPAÇO DE USO ESPECIAL			UI1 - Equipamentos
				UI2 - Infraestruturas
	ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE			BD1 - IU máximo 0.5 m2/m2
				BD2 - IU máximo 0.4 m2/m2






RECURSOS NATURAIS


RECURSOS HÍDRICOS




Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias




Nível de Pleno Armazenamento da Albufeira




Zona Reservada da Zona Terrestre de Proteção da Albufeira




Zona Terrestre de Proteção da Albufeira




Leito das Águas Fluviais



Leito das Águas Fluviais - Traçado Esquemático




Leito e Margem das Águas Fluviais (REN)




Linhas de Água Entubadas

RECURSOS GEOLÓGICOS




Licenças de Exploração do Domínio Privado - Pedreiras


RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS




RAN - Reserva Agrícola Nacional



Regime Florestal




Posto de Vigia




Árvores e Arvoredo de Interesse Público

RECURSOS ECOLÓGICOS



REN - Reserva Ecológica Nacional




Área Excluída da Reserva Ecológica Nacional


EXCLUSÕES			
ÁREAS EXCLUÍDAS (n.º de ordem)	ÁREAS DA REN AFETADAS	FIM A QUE SE DESTINA	FUNDAMENTAÇÃO
C1	Área de Infiltração Máxima	Espaço Residencial	Acerto Urbano
C2	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C3	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C4	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C5	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço Residencial	Acerto Urbano

PATRIMÓNIO EDIFICADO


Património Arquitetónico Classificado




Monumento de Interesse Nacional




Imóvel de Interesse Público




Imóvel de Interesse Municipal




Imóvel em Vias de Classificação



Zona Geral de Proteção




Zona Especial de Proteção




Zona Non Aedificandi

Património Arqueológico Classificado




Zona Especial de Proteção - Monumento Nacional




Zona Especial de Proteção - Interesse Público

EDIFÍCIOS PÚBLICOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES

Estabelecimentos Prisionais e Tutelares de Menores




Estabelecimento Prisional ou Tutelar de Menores




Zona de Proteção




















Defesa Nacional



Instalação Afeta à Realização de Operações Militares



Zona de Serviço

INFRAESTRUTURAS	
Rede Eléctrica	
	Infraestrutura de Transporte de Energia
	Infraestrutura de Produção de Energia
	Infraestrutura de Transformação de Energia
Gasoduto	
	Gasoduto
	Infraestruturas Associadas
Rede Rodoviária Nacional	
Rede Fundamental	
	Itinerário Principal Auto - Estrada
Rede Complementar	
	Itinerário Complementar Auto - Estrada
	Estrada Nacional
Estradas Regionais	
	Estrada Regional
Estradas Desclassificadas	
	Estradas Nacionais Desclassificadas Sob a Jurisdição da E.P.
Rede Rodoviária Municipal	
	Estradas Nacionais Desclassificadas Integradas no Património da Câmara Municipal
	Estradas e Caminhos Municipais
Espaço Canal	
	Espaço Canal - Variante à EN103
Rede Ferroviária	
	Via Férrea
Marcos Geodésicos	
	Marco Geodésico
	Zona de Proteção
Estabelecimentos com Substâncias Perigosas	
	Estabelecimento com Substâncias Perigosas
	Limite do Concelho (CAOP 2014)
Identificação da Cartografia de Referência  Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Braga Entidade Produtora: ARTOP, Auto-Topógrafos, Lda. Data da Edição: 08/2013 Data e Nº de Homologação: Nº 173 de 25-06-2013 Entidade Responsável pela Homologação: Direção-Geral do Território Série Cartográfica Nacional: 1:10 000	
Sistema de Projeção: Projeção Retangular de Gauss - Elipsóide de Hayford Sistema de Referência: Datum 73-Hayford Gauss, Datum Altimétrico Nacional (Casas) Exatidão Planimétrica: a.m.g. 1:50m Exatidão Altimétrica: P.C. e.m.g. 1:50m Exatidão Temática: melhor que 90% Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 2,2m	
Origem das Coordenadas Retangulares - Ponto Central $\phi = 39^{\circ} 40' 00''$ $\lambda = 8^{\circ} 07' 54,862''$ W de Gr Falsa Origem: M: 180,598m; P: 85,900m do Ponto Central.	

12. Fotos







Processo : Avaliação de 1 parcela, denominada Parcela F, com a área de 7 150,00 m², sita na freguesia de UNIÃO DAS FREGUESIAS DE FERREIROS E GONDIZALVES, em cumprimento do disposto no Artigo 10º do Código de Expropriações.

ENTIDADE EXPROPRIANTE: Município de Braga

EXPROPRIADOS: FRANCISCO GONÇALVES GOMES
ROSA DE JESUS GONÇALVES GOMES - CABEÇA DE CASAL
DA HERANÇA DE



Cliente:	CMB – Câmara Municipal de Braga
Tipo de Imóvel:	1 Parcela de terreno com 7 150,00 m ²
Localização:	Processo: Parque Ecológico do Este.
Data:	Novembro de 2024

1.	Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária	3
2.	Objecto de Avaliação – Identificação	4
3.	Identificação do Imóvel	4
4.	Conforme Elementos de Registo e Cadastrais	5
5.	Características	5
5.1.	Dos Imóveis	5
6.	Estimativa da Justa Indemnização	6
6.1.	Critério de avaliação – Terrenos Rústicos	6
7.	Avaliação da Parcela	7
7.1.	Terreno Rústico	8
7.1.1.	Estimativa da Justa Indemnização – Terreno Rústico	8
7.2.	Confrontação com valores pedidos no mercado	10
7.3.	Benfeitorias	11
8.	Estimativa da Justa Indemnização das Parcelas	11
8.1.	Conclusão Justa Indemnização das Parcelas	11
9.	Declaração do Perito Avaliador	11
10.	Plantas	12
11.	Documentação fornecida	20
12.	Fotos	22

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	Vítor Manuel dos Santos Reis em representação de VER-O-VERSO Rua Andrade Corvo 50 6º esqº 1050-009 LISBOA
IMÓVEL:	1 Parcela, denominada Parcela F, destinada à execução do parque Ecológico do Este.
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:	19 de Novembro de 2024.
Data da última avaliação:	não consta
Valor da Justa Indemnização:	60 060,00 € - sessenta mil e seiscientos 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 uma parcela de terreno, denominada Parcela F, destinada à execução do Parque Ecológico do Este, sita na Rua Maria Amélia Bastos Leite e Caminho de Baixo, freguesia de União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves, Concelho e Distrito de Braga.

A parcela possui a área total de 7 150,00 m² sendo o valor de aquisição de 8,40 euros/m², conforme consta do parágrafo 8.

A declaração de utilidade pública (DUP) ainda não foi emitida.

3. Identificação do Imóvel

A parcela a expropriar situa-se nas imediações da Rua Maria Amélia Bastos Leite e Caminho de Baixo, com acesso pela Rua Maria Amélia Bastos Leite, sita na freguesia de União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves, Concelho e Distrito de Braga.



Fig. 1 – Planta de localização sem escala.
41°31'57.23"N 8°26'18.18"O

Trata-se de uma parcela de terreno de configuração irregular e topografia plana, actualmente ocupado por vegetação espontânea.

4. Conforme Elementos de Registo e Cadastrais

A parcela a expropriar constitui a totalidade do Artigo Matricial Rústico 182, da União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves.

CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO:

Norte: HERDEIROS DE JOÃO DA COSTA GRANJA Sul: ANTONIO DA COSTA BRAGA E OUTROS

Nascente: ARMINDA SOUSA PÓVOA Poente: RIO ESTE

Os titulares do Rendimento são:

TITULAR DO RENDIMENTO	Parte
FRANCISCO GONÇALVES GOMES	1/2
ROSA DE JESUS GONÇALVES GOMES - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	1/2

5. Características

5.1. Dos Imóveis

A parcela objecto de avaliação é um terreno rústico de configuração irregular e topografia plana, actualmente ocupado por vegetação espontânea.



Planta de Ordenamento da Parcela, sem escala.

De acordo com a planta de localização fornecida, a parcela insere-se em zona classificada como EV1 - Espaços Verdes de Utilização Coletiva e parcialmente em zona classificada como Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias.

Para além disso, na análise da Planta de Condicionantes verifica-se que a parcela se insere em REN - Reserva Ecológica Nacional.

Assim, presume-se que no espaço não é permitida qualquer construção.

6. Estimativa da Justa Indemnização

6.1. Critério de avaliação – Terrenos Rústicos

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.

De acordo com o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça n.º. 6/2011, que uniformiza a jurisprudência nos seguintes termos: «Os terrenos integrados, seja em Reserva Agrícola Nacional (RAN), seja em Reserva Ecológica Nacional (REN), por força do regime legal a que estão sujeitos, não podem ser classificados como «solo apto para construção», nos termos do artigo 25.º, n.os 1, alínea a), e 2, do Código das Expropriações, aprovado pelo artigo 1.º da Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro, ainda que preencham os requisitos previstos naquele n.º 2.».

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

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

7. Avaliação da Parcela

7.1. Terreno Rústico

Nos termos do Art. 27º do Código das Expropriações:

“1 - O valor do solo apto para outros fins será o resultante da média aritmética actualizada entre os preços unitários de aquisições ou avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efectuadas na mesma freguesia e nas freguesias limítrofes nos três anos, de entre os últimos cinco, com média anual mais elevada, relativamente a prédios com idênticas características, atendendo aos parâmetros fixados em instrumento de planeamento territorial e à sua aptidão específica.

2 - Para os efeitos previstos no número anterior, os serviços competentes do Ministério das Finanças deverão fornecer, a solicitação da entidade expropriante, a lista das transacções e das avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efectuadas na zona e os respectivos valores.

3 - Caso não se revele possível aplicar o critério estabelecido no n.º 1, por falta de elementos, o valor do solo para outros fins será calculado tendo em atenção os seus rendimentos efectivo ou possível no estado existente à data da declaração de utilidade pública, a natureza do solo e do subsolo, a configuração do terreno e as condições de acesso, as culturas predominantes e o clima da região, os frutos pendentes e outras circunstâncias objectivas susceptíveis de influir no respectivo cálculo.”

Uma vez que não foi possível cumprir o previsto nos números 1 e 2, optou-se por efectuar a avaliação tendo em consideração o número 3.

Para tal foram considerados os rendimentos e custos médios da cultura de milho, uma das mais presentes na região.

7.1.1. Estimativa da Justa Indemnização – Terreno Rústico

De acordo com a pesquisa efectuada, a cultura de milho de regadio tem uma produção média de 14.000 kg por hectare, sendo o produto final vendido a um preço médio de 0,30 € o quilograma. Os custos de exploração médio desta cultura situam-se nos 40%.

Assim, temos:

Rendimento Potencial hectare: $14.000 \text{ kg} \times 1,0 \text{ ha} \times 0,30 \text{ €} = 4.200,00 \text{ € anual/ha}$.

Custos de Exploração: $4.200,00 \text{ €} \times 40\% = 1.680,00 \text{ € anuais/ha}$.

Rendimento Líquido: $4.200,00 \text{ €} - 1.680,00 \text{ €} = 2.520,00 \text{ € anual/ha}$

Taxa de capitalização: 3%

A estimativa do valor da parcela foi efectuada recorrendo ao Método do Rendimento por Capitalização Directa.

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, 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, reflectindo a remuneração do risco desejada por um investidor.

Assim: $V \text{ pot} = 2\,520,00 \text{ €} / 3\% = 84\,000,00 \text{ €/ha}$ **8,40 €/m².**

7.2. Confrontação com valores pedidos no mercado

Tipo	Zona (Rua, Av., ...)	Contacto Refª	Área Bruta m2	Área Terreno m2	Preço: €	Renda € /mês	Preço: €/m2 Área Terreno	Preço: €/m2 Área Bruta	Factores de Homogeneização - Venda						Valor de Venda Homogeneizado €/m2 At	Valor de Venda Homogeneizado €/m2 Ab
									A %	B %	C %	D %	E %	F %		
Terreno Agrícola	Travassós, Vila Verde	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-agricola-travassos-vila-verde-ID1cQm.html#2eQ9c34240		4 356	24 000,00		5,51		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	4,96 €	- €
Terreno Agrícola	Cabreiros, Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-rustico-com-8497m2-em-cabreiros-braga-ID1bqJA.html#1f67b83f86		8 497	64 900,00		7,64		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	6,87 €	- €
Terreno Agrícola	Espinho, Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-agricola-com-boua-exposicao-em-espinho-braga-ID1bQx8.html#1f67b83f86		1 805	25 000,00		13,85		0%	0%	0%	0%	-10%	-10%	11,22 €	- €
Terreno Agrícola	Fiscal - Amares	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-agricola-fiscal-ID1bUDU.html#1f67b83f86		11 300	99 900,00		8,84		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	7,96 €	- €
Terreno Agrícola	Trandeiras / Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-com-53-000m2-braga-ID12sOw.html#d379b4008a		53000	239 500,00		4,52		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	4,07 €	- €
Terreno Agrícola	Adaúfe / Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-com-1-hectar-em-adaufe-ID1dnDu.html#d379b4008a		10000	128 500,00		12,85		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	11,57 €	- €

Classificação: 1- Com características muito inferiores às do mercado; 3- Com características similares às do mercado; 5 - Com características muito superiores às do mercado;

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

✓
✓
✓

Resultados Homogeneizados			
	Yield	m2 At	m2 Ab
Média		7,77 €	- €
Mediana		7,42 €	- €
Desvio Padrão		3,12 €	- €
Valor Máximo		11,57 €	- €
Valor Mínimo		4,07 €	- €
Percentil 5		4,29 €	- €
Percentil 25		5,44 €	- €
Percentil 50		7,42 €	- €
Percentil 75		10,40 €	- €
Percentil 95		11,48 €	- €

Foi efectuada uma prospecção de valores pedidos por imóveis rústicos, com uso agrícola/florestal, tendo concluído que o valor médio se aproxima do valor estimado no ponto anterior.

7.3. Benfeitorias

Não existem benfeitorias no terreno.

8. Estimativa da Justa Indemnização das Parcelas

Parcela	CPU	CLASSIFICAÇÃO	ÁREA Terreno	Área Bruta Construção	Factor Valor Unitário	Custo Construção Actual €/m2	Valor Unitário / AB (€)	Valor Unitário Terreno / AT (€)	Valor da Parcela (€)
F	182	Rústico	7 150,00					8,40 €	60 060,00 €
			7 150,00	0,00				8,40 €	60 060,00 €

8.1. Conclusão Justa Indemnização das Parcelas

Tendo em conta o atrás exposto, considera-se que o Valor da Justa Indemnização da parcela em avaliação é de **60 060,00 € - sessenta mil e seiscentos euros**.

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, 19 de Novembro de 2024

MUNICÍPIO DE BRAGA
DIVISÃO DO AMBIENTE, ALTERAÇÕES CLIMÁTICAS E POLÍTICA ANIMAL

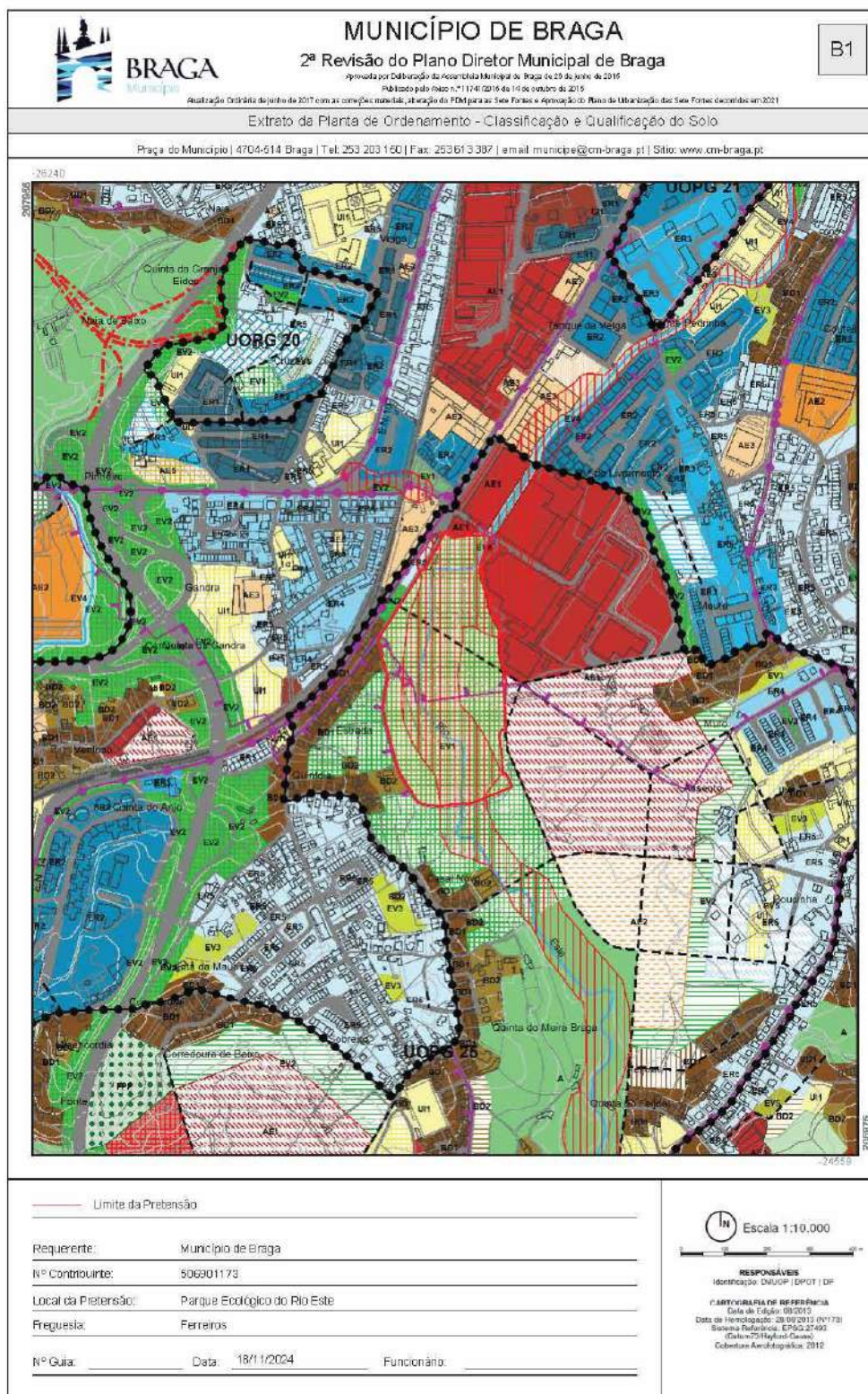
LEGENDA
Linha de Intervenção





































ÁREA TOTAL A EXPROPRIAR - 109.512 m²

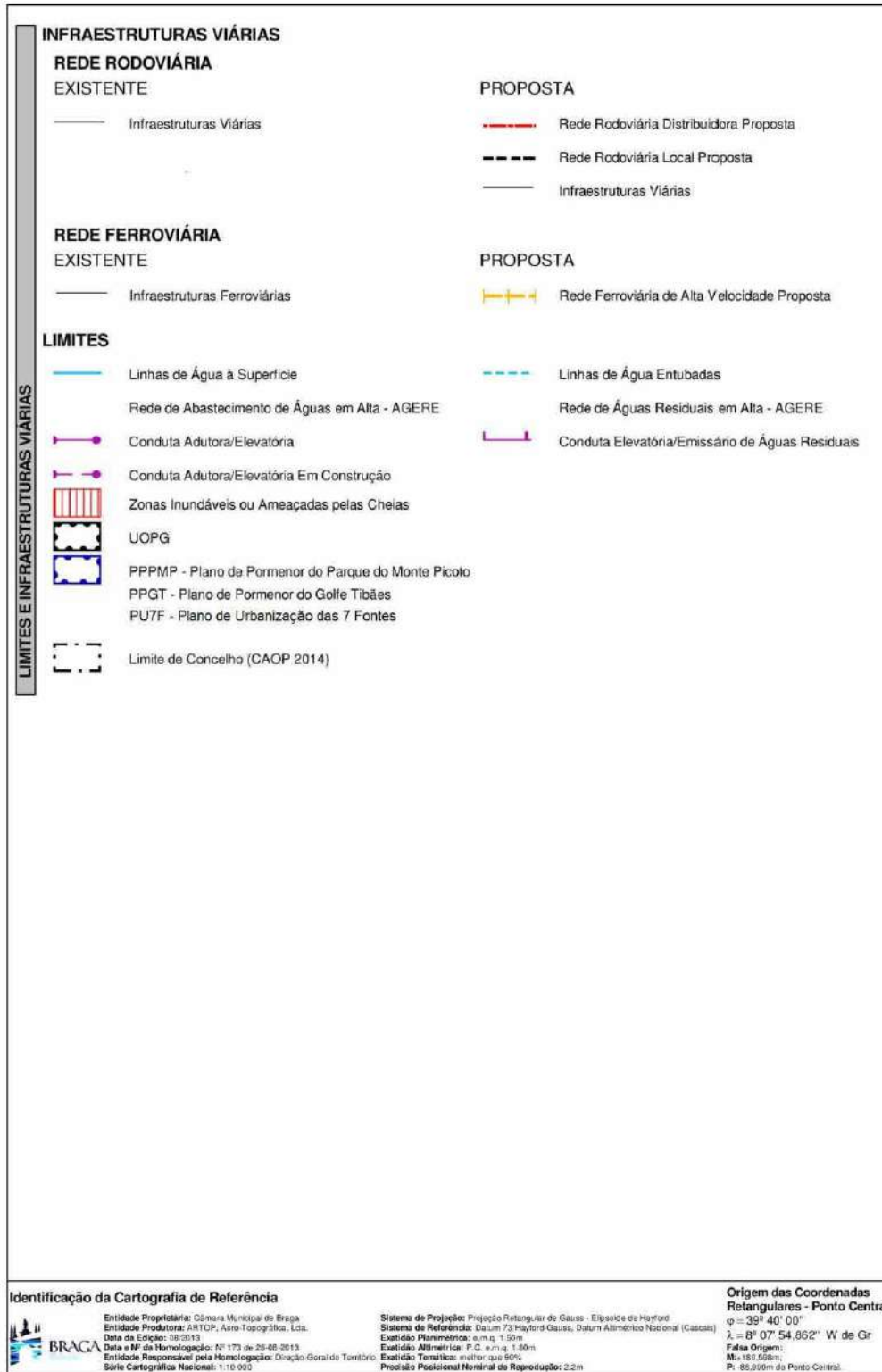
ÁREA DE PROPRIETÁRIOS CONECTADOS

Identificação	Área (m ²)	Proprietário
A1	200 m ²	OSCAR RODRIGUES DE ARAÚJO
A2	200 m ²	MANOEL JOSÉ DE ARAÚJO
A3	200 m ²	OSCAR RODRIGUES DE ARAÚJO
A4	200 m ²	MANOEL JOSÉ DE ARAÚJO
A5	200 m ²	OSCAR RODRIGUES DE ARAÚJO
A6	200 m ²	MANOEL JOSÉ DE ARAÚJO
A7	200 m ²	OSCAR RODRIGUES DE ARAÚJO
A8	200 m ²	MANOEL JOSÉ DE ARAÚJO
A9	200 m ²	OSCAR RODRIGUES DE ARAÚJO
A10	200 m ²	MANOEL JOSÉ DE ARAÚJO
A11	200 m ²	OSCAR RODRIGUES DE ARAÚJO
A12	200 m ²	MANOEL JOSÉ DE ARAÚJO
A13	200 m ²	OSCAR RODRIGUES DE ARAÚJO
A14	200 m ²	MANOEL JOSÉ DE ARAÚJO
A15	200 m ²	OSCAR RODRIGUES DE ARAÚJO
A16	200 m ²	MANOEL JOSÉ DE ARAÚJO
A17	200 m ²	OSCAR RODRIGUES DE ARAÚJO
A18	200 m ²	MANOEL JOSÉ DE ARAÚJO
A19	200 m ²	OSCAR RODRIGUES DE ARAÚJO
A20	200 m ²	MANOEL JOSÉ DE ARAÚJO
A21	200 m ²	OSCAR RODRIGUES DE ARAÚJO
A22	200 m ²	MANOEL JOSÉ DE ARAÚJO
A23	200 m ²	OSCAR RODRIGUES DE ARAÚJO
A24	200 m ²	MANOEL JOSÉ DE ARAÚJO
A25	200 m ²	OSCAR RODRIGUES DE ARAÚJO
A26	200 m ²	MANOEL JOSÉ DE ARAÚJO
A27	200 m ²	OSCAR RODRIGUES DE ARAÚJO
A28	200 m ²	MANOEL JOSÉ DE ARAÚJO
A29	200 m ²	OSCAR RODRIGUES DE ARAÚJO
A30	200 m ²	MANOEL JOSÉ DE ARAÚJO
A31	200 m ²	OSCAR RODRIGUES DE ARAÚJO
A32	200 m ²	MANOEL JOSÉ DE ARAÚJO
A33	200 m ²	OSCAR RODRIGUES DE ARAÚJO
A34	200 m ²	MANOEL JOSÉ DE ARAÚJO
A35	200 m ²	OSCAR RODRIGUES DE ARAÚJO
A36	200 m ²	MANOEL JOSÉ DE ARAÚJO
A37	200 m ²	OSCAR RODRIGUES DE ARAÚJO
A38	200 m ²	MANOEL JOSÉ DE ARAÚJO
A39	200 m ²	OSCAR RODRIGUES DE ARAÚJO
A40	200 m ²	MANOEL JOSÉ DE ARAÚJO
A41	200 m ²	OSCAR RODRIGUES DE ARAÚJO
A42	200 m ²	MANOEL JOSÉ DE ARAÚJO
A43	200 m ²	OSCAR RODRIGUES DE ARAÚJO
A44	200 m ²	MANOEL JOSÉ DE ARAÚJO
A45	200 m ²	OSCAR RODRIGUES DE ARAÚJO
A46	200 m ²	MANOEL JOSÉ DE ARAÚJO
A47	200 m ²	OSCAR RODRIGUES DE ARAÚJO
A48	200 m ²	MANOEL JOSÉ DE ARAÚJO
A49	200 m ²	OSCAR RODRIGUES DE ARAÚJO
A50	200 m ²	MANOEL JOSÉ DE ARAÚJO
A51	200 m ²	OSCAR RODRIGUES DE ARAÚJO
A52	200 m ²	MANOEL JOSÉ DE ARAÚJO
A53	200 m ²	OSCAR RODRIGUES DE ARAÚJO
A54	200 m ²	MANOEL JOSÉ DE ARAÚJO
A55	200 m ²	OSCAR RODRIGUES DE ARAÚJO
A56	200 m ²	MANOEL JOSÉ DE ARAÚJO
A57	200 m ²	OSCAR RODRIGUES DE ARAÚJO
A58	200 m ²	MANOEL JOSÉ DE ARAÚJO
A59	200 m ²	OSCAR RODRIGUES DE ARAÚJO
A60	200 m ²	MANOEL JOSÉ DE ARAÚJO
A61	200 m ²	OSCAR RODRIGUES DE ARAÚJO
A62	200 m ²	MANOEL JOSÉ DE ARAÚJO
A63	200 m ²	OSCAR RODRIGUES DE ARAÚJO
A64	200 m ²	MANOEL JOSÉ DE ARAÚJO
A65	200 m ²	OSCAR RODRIGUES DE ARAÚJO
A66	200 m ²	MANOEL JOSÉ DE ARAÚJO
A67	200 m ²	OSCAR RODRIGUES DE ARAÚJO
A68	200 m ²	MANOEL JOSÉ DE ARAÚJO
A69	200 m ²	OSCAR RODRIGUES DE ARAÚJO
A70	200 m ²	MANOEL JOSÉ DE ARAÚJO
A71	200 m ²	OSCAR RODRIGUES DE ARAÚJO
A72	200 m ²	MANOEL JOSÉ DE ARAÚJO
A73	200 m ²	OSCAR RODRIGUES DE ARAÚJO
A74	200 m ²	MANOEL JOSÉ DE ARAÚJO
A75	200 m ²	OSCAR RODRIGUES DE ARAÚJO
A76	200 m ²	MANOEL JOSÉ DE ARAÚJO
A77	200 m ²	OSCAR RODRIGUES DE ARAÚJO
A78	200 m ²	MANOEL JOSÉ DE ARAÚJO
A79	200 m ²	OSCAR RODRIGUES DE ARAÚJO
A80	200 m ²	MANO






SOLO RURAL	ESPAÇO AGRÍCOLAS			A - Espaços Agrícolas
	ESPAÇOS FLORESTAIS			FPT - Espaços Florestais de Proteção
				FREP - Espaços Florestais de Recreio, Enquadramento e Estética da Paisagem
				FPP - Espaços Florestais de Produção
	ESPAÇO DE USO MÚLTIPLO AGRÍCOLA E FLORESTAL			M - Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal
	ESPAÇOS AFETOS À EXPLORAÇÃO DE RECURSOS GEOLÓGICOS			G1 - Espaços de Exploração Consolidada
				G2 - Espaços a Recuperar
	ESPAÇOS NATURAIS			Nca - Leitões de Cursos de Água
				Nar - Afloramentos Rochosos
	ESPAÇO DESTINADO A EQUIPAMENTOS E OUTRAS ESTRUTURAS OU OCUPAÇÕES COMPATÍVEIS COM O ESTATUTO DE SOLO RURAL			EI1 - Equipamentos
SOLO URBANO				EI2 - Infraestruturas
	OUTRAS CATEGORIAS DE SOLO RURAL			ED - Áreas de Edificação Dispersa
				AR - Aglomerados Rurais
				C - Espaço Cultural
				T - Espaço de Ocupação Turística
	URBANIZADO	URBANIZÁVEL		
	ESPAÇO CENTRAL			EC1 - Espaço Central
	ESPAÇOS RESIDENCIAIS			ER1
				ER2 - IU máximo 1.4 m2/m2
				ER3 - IU máximo 1.1 m2/m2
				ER4 - IU máximo 0.75 m2/m2
				ER5 - IU máximo 0.6 m2/m2
				ER6
	ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS			AE1 - Industrial de Grande ou Média Dimensão
				AE2 - Comercial de Grande Dimensão
				AE3 - Comercial de Média ou Pequena Dimensão
				AE4 - Logística
				AE5 - Restauração ou Bebidas
	ESPAÇOS VERDES			EV1 - Espaços Verdes de Utilização Coletiva
				EV2 - Espaços Verdes de Enquadramento
				EV3 - Espaços Verdes de Interior de Quarteirão
				EV4 - Espaços Verdes de Proteção (Linhas de Água ou REN)
				EV5 - Espaços Verdes de Logradouros Privados
	ESPAÇO DE USO ESPECIAL			UI1 - Equipamentos
				UI2 - Infraestruturas
	ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE			BD1 - IU máximo 0.5 m2/m2
				BD2 - IU máximo 0.4 m2/m2




Ver o Verso Lda
Rua Andrade Corvo 50 6º esqº 1050-009 LISBOA
vitor_reis@veroverso.com 93 222 50 90

RECURSOS NATURAIS


RECURSOS HÍDRICOS




Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias




Nível de Pleno Armazenamento da Albufeira




Zona Reservada da Zona Terrestre de Proteção da Albufeira




Zona Terrestre de Proteção da Albufeira




Leito das Águas Fluviais



Leito das Águas Fluviais - Traçado Esquemático




Leito e Margem das Águas Fluviais (REN)




Linhas de Água Entubadas

RECURSOS GEOLÓGICOS




Licenças de Exploração do Domínio Privado - Pedreiras


RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS




RAN - Reserva Agrícola Nacional



Regime Florestal




Posto de Vigia




Árvores e Arvoredo de Interesse Público

RECURSOS ECOLÓGICOS



REN - Reserva Ecológica Nacional




Área Excluída da Reserva Ecológica Nacional


EXCLUSÕES			
ÁREAS EXCLUÍDAS (n.º de ordem)	ÁREAS DA REN AFETADAS	FIM A QUE SE DESTINA	FUNDAMENTAÇÃO
C1	Área de Infiltração Máxima	Espaço Residencial	Acerto Urbano
C2	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C3	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C4	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C5	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço Residencial	Acerto Urbano

PATRIMÓNIO EDIFICADO


Património Arquitetónico Classificado




Monumento de Interesse Nacional




Imóvel de Interesse Público




Imóvel de Interesse Municipal




Imóvel em Vias de Classificação



Zona Geral de Proteção




Zona Especial de Proteção




Zona Non Aedificandi

Património Arqueológico Classificado




Zona Especial de Proteção - Monumento Nacional




Zona Especial de Proteção - Interesse Público

EDIFÍCIOS PÚBLICOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES

Estabelecimentos Prisionais e Tutelares de Menores




Estabelecimento Prisional ou Tutelar de Menores




Zona de Proteção




















Defesa Nacional



Instalação Afeta à Realização de Operações Militares



Zona de Serviço

INFRAESTRUTURAS	
Rede Eléctrica	
	Infraestrutura de Transporte de Energia
	Infraestrutura de Produção de Energia
	Infraestrutura de Transformação de Energia
Gasoduto	
	Gasoduto
	Infraestruturas Associadas
Rede Rodoviária Nacional	
Rede Fundamental	
	Itinerário Principal Auto - Estrada
Rede Complementar	
	Itinerário Complementar Auto - Estrada
	Estrada Nacional
Estradas Regionais	
	Estrada Regional
Estradas Desclassificadas	
	Estradas Nacionais Desclassificadas Sob a Jurisdição da E.P.
Rede Rodoviária Municipal	
	Estradas Nacionais Desclassificadas Integradas no Património da Câmara Municipal
	Estradas e Caminhos Municipais
Espaço Canal	
	Espaço Canal - Variante à EN103
Rede Ferroviária	
	Via Férrea
Marcos Geodésicos	
	Marco Geodésico
	Zona de Proteção
Estabelecimentos com Substâncias Perigosas	
	Estabelecimento com Substâncias Perigosas
	Limite do Concelho (CAOP 2014)
Identificação da Cartografia de Referência  Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Braga Entidade Produtora: ARTOP, Auto-Topógrafos, Lda. Data da Edição: 08/2013 Data e Nº de Homologação: Nº 173 de 25-06-2013 Entidade Responsável pela Homologação: Direção-Geral do Território Série Cartográfica Nacional: 1:10 000	
Sistema de Projeção: Projeção Retangular de Gauss - Elipsóide de Hayford Sistema de Referência: Datum 73-Hayford Gauss, Datum Altimétrico Nacional (Casas) Exatidão Planimétrica: ± m.g. 1,50m Exatidão Altimétrica: P.C. ± m.g. 1,50m Exatidão Temática: melhor que 90% Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 2,2m	
Origem das Coordenadas Retangulares - Ponto Central g = 39° 40' 00" λ = 8° 07' 54,862" W de Gr Falsa Origem: M = 180,598m P = 85,900m do Ponto Central	

12. Fotos





Processo : Avaliação de 1 parcela, denominada Parcela G, com a área de 2 600,00 m², sita na freguesia de UNIÃO DAS FREGUESIAS DE FERREIROS E GONDIZALVES, em cumprimento do disposto no Artigo 10º do Código de Expropriações.

ENTIDADE EXPROPRIANTE: Município de Braga

EXPROPRIADOS: ARLINDO CORREIA & FILHOS, S.A



Cliente:	CMB – Câmara Municipal de Braga
Tipo de Imóvel:	1 Parcela de terreno com 2 600,00 m ²
Localização:	Processo: Parque Ecológico do Este.
Data:	Novembro de 2024

1.	Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária	3
2.	Objecto de Avaliação – Identificação	4
3.	Identificação do Imóvel	4
4.	Conforme Elementos de Registo e Cadastrais	5
5.	Características	5
5.1.	Dos Imóveis	5
6.	Estimativa da Justa Indemnização	6
6.1.	Critério de avaliação – Terrenos Rústicos	6
7.	Avaliação da Parcela	7
7.1.	Terreno Rústico	7
7.1.1.	Estimativa da Justa Indemnização – Terreno Rústico	8
7.2.	Confrontação com valores pedidos no mercado	10
7.3.	Benfeitorias	11
8.	Estimativa da Justa Indemnização das Parcelas	11
8.1.	Conclusão Justa Indemnização das Parcelas	11
9.	Declaração do Perito Avaliador	11
10.	Plantas	12
11.	Documentação fornecida	20
12.	Fotos	21

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	Vítor Manuel dos Santos Reis em representação de VER-O-VERSO Rua Andrade Corvo 50 6º esqº 1050-009 LISBOA
IMÓVEL:	1 Parcela, denominada Parcela G, destinada à execução do parque Ecológico do Este.
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:	19 de Novembro de 2024.
Data da última avaliação:	não consta
Valor da Justa Indemnização:	21 840,00 € - vinte e um mil, oitocentos 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 uma parcela de terreno, denominada Parcela F, destinada à execução do Parque Ecológico do Este, sita na Rua Maria Amélia Bastos Leite e Caminho de Baixo, freguesia de União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves, Concelho e Distrito de Braga.

A parcela possui a área total de 2 600,00 m² sendo o valor de aquisição de 8,40 euros/m², conforme consta do parágrafo 8.

A declaração de utilidade pública (DUP) ainda não foi emitida.

3. Identificação do Imóvel

A parcela a expropriar situa-se nas imediações da Rua Maria Amélia Bastos Leite e Caminho de Baixo, com acesso pela Rua Maria Amélia Bastos Leite, sita na freguesia de União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves, Concelho e Distrito de Braga.



Fig. 1 – Planta de localização sem escala.
41°31'57.23"N 8°26'18.18"O

Trata-se de uma parcela de terreno de configuração irregular e topografia plana, actualmente ocupado por vegetação espontânea.

4. Conforme Elementos de Registo e Cadastrais

A parcela a expropriar constitui a totalidade do Artigo Matricial Rústico 316, da União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves.

CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO:

Norte: FRANCISCO GONÇALVES GOMES Sul: MANUEL DA COSTA OLIVEIRA

Nascente: REGUEIRA DE CONSORTES Poente: RIO ESTE

Os titulares do Rendimento são:

TITULAR DO RENDIMENTO	Parte
ARLINDO CORREIA E FILHOS SA	1/1

5. Características

5.1. Dos Imóveis

A parcela objecto de avaliação é um terreno rústico de configuração irregular e topografia plana, actualmente ocupado por vegetação espontânea.



Planta de Ordenamento da Parcela, sem escala.

De acordo com a planta de localização fornecida, a parcela insere-se em zona classificada como EV1 - Espaços Verdes de Utilização Coletiva e parcialmente em zona classificada como Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias.

Para além disso, na análise da Planta de Condicionantes verifica-se que a parcela se insere em REN - Reserva Ecológica Nacional.

Assim, presume-se que no espaço não é permitida qualquer construção.

6. Estimativa da Justa Indemnização

6.1. Critério de avaliação – Terrenos Rústicos

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.

De acordo com o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça n.º. 6/2011, que uniformiza a jurisprudência nos seguintes termos: «Os terrenos integrados, seja em Reserva Agrícola Nacional (RAN), seja em Reserva Ecológica Nacional (REN), por força do regime legal a que estão sujeitos, não podem ser classificados como «solo apto para construção», nos termos do artigo 25.º, n.os 1, alínea a), e 2, do Código das Expropriações, aprovado pelo artigo 1.º da Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro, ainda que preencham os requisitos previstos naquele n.º 2.».

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

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

7. Avaliação da Parcela

7.1. Terreno Rústico

Nos termos do Art. 27º do Código das Expropriações:

“1 - O valor do solo apto para outros fins será o resultante da média aritmética actualizada entre os preços unitários de aquisições ou avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efectuadas na mesma freguesia e nas freguesias limítrofes nos três anos, de entre os últimos cinco, com média anual mais elevada, relativamente a prédios com idênticas características, atendendo aos parâmetros fixados em instrumento de planeamento territorial e à sua aptidão específica.

2 - Para os efeitos previstos no número anterior, os serviços competentes do Ministério das Finanças deverão fornecer, a solicitação da entidade expropriante, a lista das transacções e das

avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efectuadas na zona e os respectivos valores.

3 - Caso não se revele possível aplicar o critério estabelecido no n.º 1, por falta de elementos, o valor do solo para outros fins será calculado tendo em atenção os seus rendimentos efectivo ou possível no estado existente à data da declaração de utilidade pública, a natureza do solo e do subsolo, a configuração do terreno e as condições de acesso, as culturas predominantes e o clima da região, os frutos pendentes e outras circunstâncias objectivas susceptíveis de influir no respectivo cálculo.”

Uma vez que não foi possível cumprir o previsto nos números 1 e 2, optou-se por efectuar a avaliação tendo em consideração o número 3.

Para tal foram considerados os rendimentos e custos médios da cultura de milho, uma das mais presentes na região.

7.1.1. Estimativa da Justa Indemnização – Terreno Rústico

De acordo com a pesquisa efectuada, a cultura de milho de regadio tem uma produção média de 14.000 kg por hectare, sendo o produto final vendido a um preço médio de 0,30 € o quilograma. Os custos de exploração médio desta cultura situam-se nos 40%.

Assim, temos:

Rendimento Potencial hectare: $14.000 \text{ kg} \times 1,0 \text{ ha} \times 0,30 \text{ €} = 4.200,00 \text{ € anual/ha}$.

Custos de Exploração: $4.200,00 \text{ €} \times 40\% = 1.680,00 \text{ € anuais/ha}$.

Rendimento Líquido: $4.200,00 \text{ €} - 1.680,00 \text{ €} = 2.520,00 \text{ € anual/ha}$

Taxa de capitalização: 3%

A estimativa do valor da parcela foi efectuada recorrendo ao Método do Rendimento por Capitalização Directa.

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, 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, reflectindo a remuneração do risco desejada por um investidor.

Assim: $V_{pot} = 2\,520,00 \text{ €} / 3\% = 84\,000,00 \text{ €/ha}$ **8,40 €/m².**

7.2. Confrontação com valores pedidos no mercado

Tipo	Zona (Rua, Av., ...)	Contacto Refª	Área Bruta m2	Área Terreno m2	Preço: €	Renda € /mês	Preço: €/m2 Área Terreno	Preço: €/m2 Área Bruta	Factores de Homogeneização - Venda						Valor de Venda Homogeneizado €/m2 At	Valor de Venda Homogeneizado €/m2 Ab
									A %	B %	C %	D %	E %	F %		
Terreno Agrícola	Travassós, Vila Verde	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-agricola-travassos-vila-verde-ID1cQm.html#2eQ9c34240		4 356	24 000,00		5,51		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	4,96 €	- €
Terreno Agrícola	Cabreiros, Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-rustico-com-8497m2-em-cabreiros-braga-ID1bqJA.html#1f67b83f86		8 497	64 900,00		7,64		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	6,87 €	- €
Terreno Agrícola	Espinho, Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-agricola-com-boua-exposicao-em-espinho-braga-ID1bQx8.html#1f67b83f86		1 805	25 000,00		13,85		0%	0%	0%	0%	-10%	-10%	11,22 €	- €
Terreno Agrícola	Fiscal - Amares	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-agricola-fiscal-ID1bUDU.html#1f67b83f86		11 300	99 900,00		8,84		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	7,96 €	- €
Terreno Agrícola	Trandeiras / Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/vende-se-terreno-com-53-000m2-braga-ID12sQw.html#d379b4008a		53000	239 500,00		4,52		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	4,07 €	- €
Terreno Agrícola	Adaúfe / Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-com-1-hectar-em-adaufe-ID1dnDu.html#d379b4008a		10000	128 500,00		12,85		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	11,57 €	- €

Classificação: 1- Com características muito inferiores às do mercado; 3- Com características similares às do mercado; 5 - Com características muito superiores às do mercado;

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

✓
✓
✓

Resultados Homogeneizados			
	Yield	m2 At	m2 Ab
Média		7,77 €	- €
Mediana		7,42 €	- €
Desvio Padrão		3,12 €	- €
Valor Máximo		11,57 €	- €
Valor Mínimo		4,07 €	- €
Percentil 5		4,29 €	- €
Percentil 25		5,44 €	- €
Percentil 50		7,42 €	- €
Percentil 75		10,40 €	- €
Percentil 95		11,48 €	- €

Foi efectuada uma prospeção de valores pedidos por imóveis rústicos, com uso agrícola/florestal, tendo concluído que o valor médio se aproxima do valor estimado no ponto anterior.

7.3. Benfeitorias

Não existem benfeitorias no terreno.

8. Estimativa da Justa Indemnização das Parcelas

Parcela	CPU	CLASSIFICAÇÃO	ÁREA Terreno	Área Bruta Construção	Factor Valor Unitário	Custo Construção Actual €/m2	Valor Unitário / AB (€)	Valor Unitário Terreno / AT (€)	Valor da Parcela (€)
G	316	Rústico	2 600,00					8,40 €	21 840,00 €
			2 600,00	0,00				8,40 €	21 840,00 €

8.1. Conclusão Justa Indemnização das Parcelas

Tendo em conta o atrás exposto, considera-se que o Valor da Justa Indemnização da parcela em avaliação é de **21 840,00 € - vinte e um mil, oitocentos e quarenta euros..**





































9. Declaração do Perito Avaliador

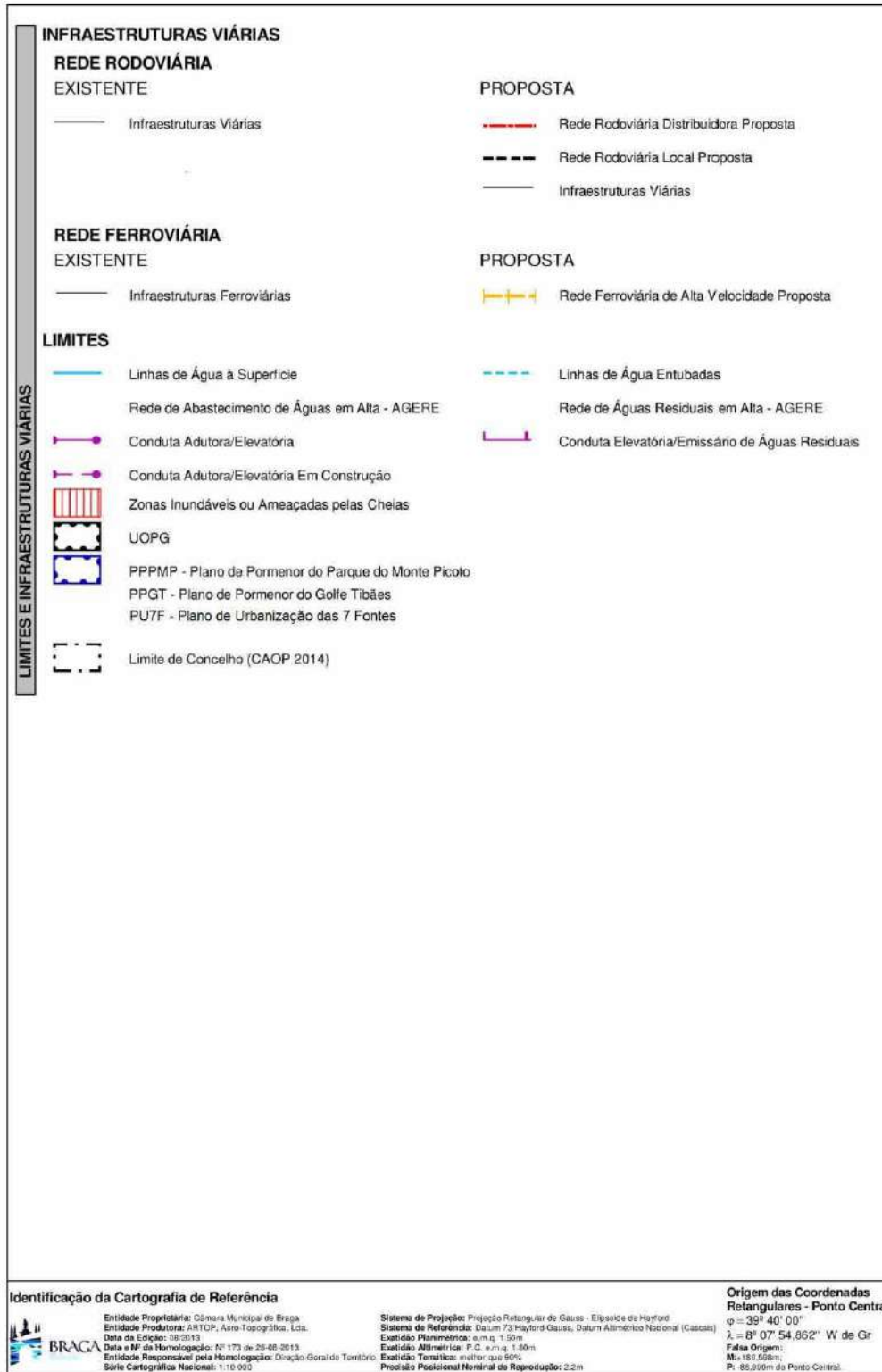
Vítor Reis, Perito Avaliador actuando em nome de. VER-O-VERSO, Lda., Perito Avaliador da Lista Oficial do Tribunal da Relação de Lisboa, declara para os devidos efeitos que, nos termos do nº3 do artigo 497º do Código de Processo Civil, presta compromisso consciencioso das funções que lhes foram confiadas.

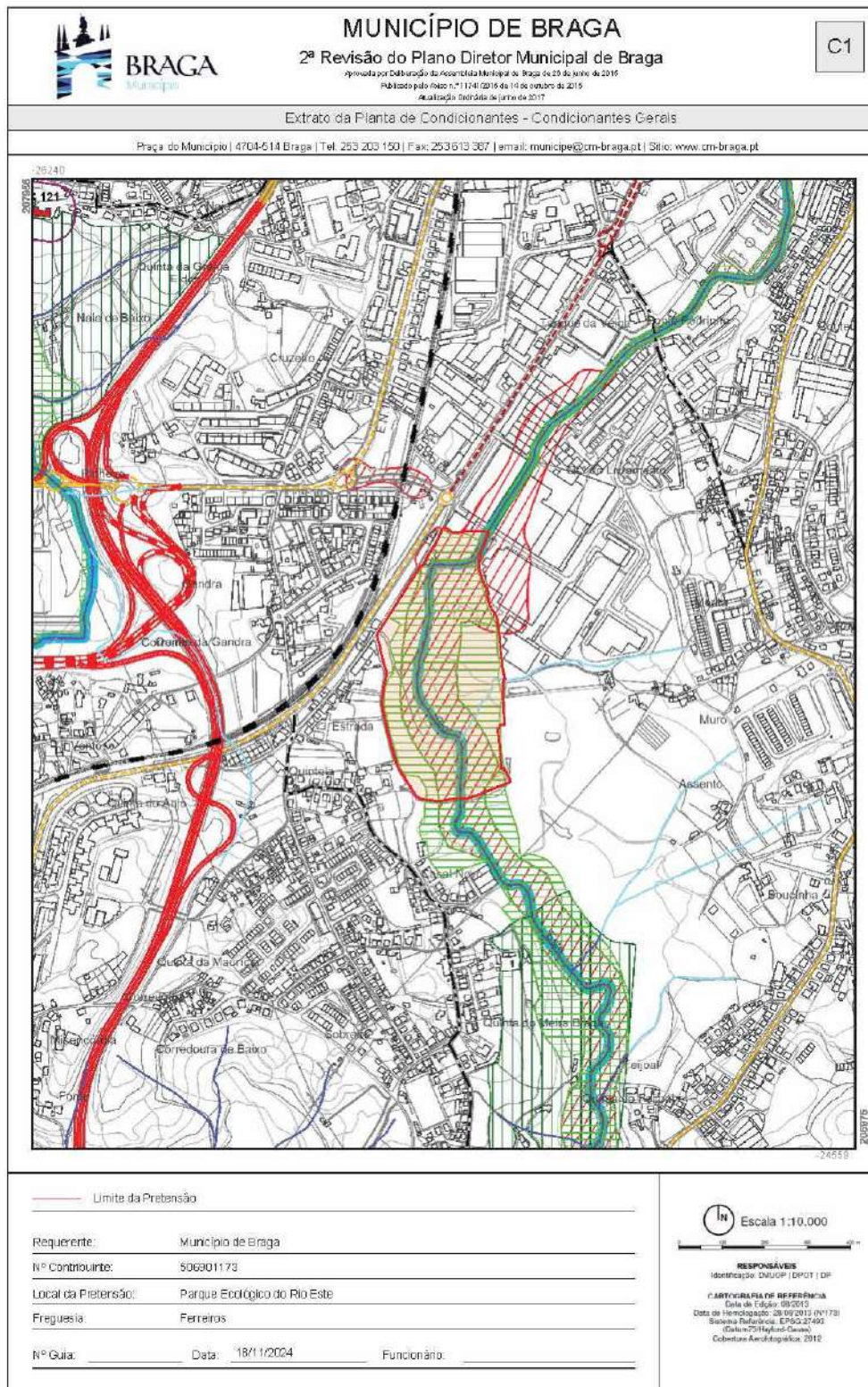
Lisboa, 19 de Novembro de 2024



Ver o Verso Lda
Rua Andrade Corvo 50 6º esqº 1050-009 LISBOA
vitor_reis@veroverso.com 93 222 50 90


SOLO RURAL	ESPAÇO AGRÍCOLAS			A - Espaços Agrícolas
	ESPAÇOS FLORESTAIS			FPT - Espaços Florestais de Proteção
				FREP - Espaços Florestais de Recreio, Enquadramento e Estética da Paisagem
				FPP - Espaços Florestais de Produção
	ESPAÇO DE USO MÚLTIPLO AGRÍCOLA E FLORESTAL			M - Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal
	ESPAÇOS AFETOS À EXPLORAÇÃO DE RECURSOS GEOLÓGICOS			G1 - Espaços de Exploração Consolidada
				G2 - Espaços a Recuperar
	ESPAÇOS NATURAIS			Nca - Leitões de Cursos de Água
				Nar - Afloramentos Rochosos
	ESPAÇO DESTINADO A EQUIPAMENTOS E OUTRAS ESTRUTURAS OU OCUPAÇÕES COMPATÍVEIS COM O ESTATUTO DE SOLO RURAL			EI1 - Equipamentos
SOLO URBANO				EI2 - Infraestruturas
	OUTRAS CATEGORIAS DE SOLO RURAL			ED - Áreas de Edificação Dispersa
				AR - Aglomerados Rurais
				C - Espaço Cultural
				T - Espaço de Ocupação Turística
	URBANIZADO	URBANIZÁVEL		
	ESPAÇO CENTRAL			EC1 - Espaço Central
	ESPAÇOS RESIDENCIAIS			ER1
				ER2 - IU máximo 1.4 m2/m2
				ER3 - IU máximo 1.1 m2/m2
				ER4 - IU máximo 0.75 m2/m2
				ER5 - IU máximo 0.6 m2/m2
				ER6
	ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS			AE1 - Industrial de Grande ou Média Dimensão
				AE2 - Comercial de Grande Dimensão
				AE3 - Comercial de Média ou Pequena Dimensão
				AE4 - Logística
				AE5 - Restauração ou Bebidas
	ESPAÇOS VERDES			EV1 - Espaços Verdes de Utilização Coletiva
				EV2 - Espaços Verdes de Enquadramento
				EV3 - Espaços Verdes de Interior de Quarteirão
				EV4 - Espaços Verdes de Proteção (Linhas de Água ou REN)
				EV5 - Espaços Verdes de Logradouros Privados
	ESPAÇO DE USO ESPECIAL			UI1 - Equipamentos
				UI2 - Infraestruturas
	ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE			BD1 - IU máximo 0.5 m2/m2
				BD2 - IU máximo 0.4 m2/m2






RECURSOS NATURAIS


RECURSOS HÍDRICOS




Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias




Nível de Pleno Armazenamento da Albufeira




Zona Reservada da Zona Terrestre de Proteção da Albufeira




Zona Terrestre de Proteção da Albufeira




Leito das Águas Fluviais



Leito das Águas Fluviais - Traçado Esquemático




Leito e Margem das Águas Fluviais (REN)




Linhas de Água Entubadas

RECURSOS GEOLÓGICOS




Licenças de Exploração do Domínio Privado - Pedreiras


RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS




RAN - Reserva Agrícola Nacional



Regime Florestal




Posto de Vigia




Árvores e Arvoredo de Interesse Público

RECURSOS ECOLÓGICOS



REN - Reserva Ecológica Nacional




Área Excluída da Reserva Ecológica Nacional


EXCLUSÕES			
ÁREAS EXCLUÍDAS (n.º de ordem)	ÁREAS DA REN AFETADAS	FIM A QUE SE DESTINA	FUNDAMENTAÇÃO
C1	Área de Infiltração Máxima	Espaço Residencial	Acerto Urbano
C2	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C3	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C4	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C5	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço Residencial	Acerto Urbano

PATRIMÓNIO EDIFICADO


Património Arquitetónico Classificado




Monumento de Interesse Nacional




Imóvel de Interesse Público




Imóvel de Interesse Municipal




Imóvel em Vias de Classificação



Zona Geral de Proteção




Zona Especial de Proteção




Zona Non Aedificandi

Património Arqueológico Classificado




Zona Especial de Proteção - Monumento Nacional




Zona Especial de Proteção - Interesse Público

EDIFÍCIOS PÚBLICOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES

Estabelecimentos Prisionais e Tutelares de Menores




Estabelecimento Prisional ou Tutelar de Menores




Zona de Proteção




















Defesa Nacional



Instalação Afeta à Realização de Operações Militares



Zona de Serviço

INFRAESTRUTURAS	
Rede Eléctrica	
	Infraestrutura de Transporte de Energia
	Infraestrutura de Produção de Energia
	Infraestrutura de Transformação de Energia
Gasoduto	
	Gasoduto
	Infraestruturas Associadas
Rede Rodoviária Nacional	
Rede Fundamental	
	Itinerário Principal Auto - Estrada
Rede Complementar	
	Itinerário Complementar Auto - Estrada
	Estrada Nacional
Estradas Regionais	
	Estrada Regional
Estradas Desclassificadas	
	Estradas Nacionais Desclassificadas Sob a Jurisdição da E.P.
Rede Rodoviária Municipal	
	Estradas Nacionais Desclassificadas Integradas no Património da Câmara Municipal
	Estradas e Caminhos Municipais
Espaço Canal	
	Espaço Canal - Variante à EN103
Rede Ferroviária	
	Via Férrea
Marcos Geodésicos	
	Marco Geodésico
	Zona de Proteção
Estabelecimentos com Substâncias Perigosas	
	Estabelecimento com Substâncias Perigosas
	Limite do Concelho (CAOP 2014)
Identificação da Cartografia de Referência  Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Braga Entidade Produtora: ARTOP, Auto-Topógrafos, Lda. Data da Edição: 08/2013 Data e Nº de Homologação: Nº 173 de 25-06-2013 Entidade Responsável pela Homologação: Direção-Geral do Território Série Cartográfica Nacional: 1:10 000	
Sistema de Projeção: Projeção Retangular de Gauss - Elipsóide de Hayford Sistema de Referência: Datum 73-Hayford Gauss, Datum Altimétrico Nacional (Casas) Exatidão Planimétrica: a.m.g. 1:50m Exatidão Altimétrica: P.C. e.m.g. 1:50m Exatidão Temática: melhor que 90% Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 2,2m	
Origem das Coordenadas Retangulares - Ponto Central g = 39° 40' 00" λ = 8° 07' 54,862" W de Gr Falsa Origem: M = 180,598m P = 45,900m do Ponto Central	

12. Fotos

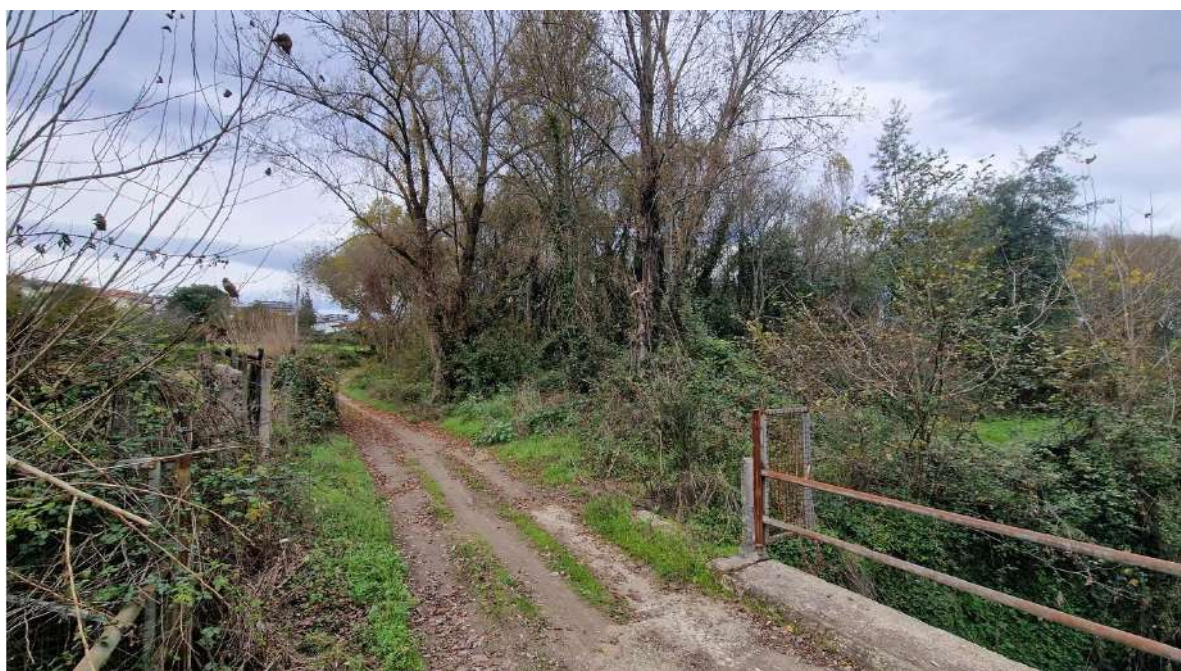




Processo : Avaliação de 1 parcela, denominada Parcela H, com a área de 2 400,00 m², sita na freguesia de UNIÃO DAS FREGUESIAS DE FERREIROS E GONDIZALVES, em cumprimento do disposto no Artigo 10º do Código de Expropriações.

ENTIDADE EXPROPRIANTE: Município de Braga

EXPROPRIADOS: MARIA DA COSTA LEITE - CABEÇA DE CASAL DA
HERANCA DE



Cliente:	CMB – Câmara Municipal de Braga
Tipo de Imóvel:	1 Parcela de terreno com 2 400,00 m ²
Localização:	Processo: Parque Ecológico do Este.
Data:	Novembro de 2024

1.	Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária	3
2.	Objecto de Avaliação – Identificação	4
3.	Identificação do Imóvel	4
4.	Conforme Elementos de Registo e Cadastrais	5
5.	Características	5
5.1.	Dos Imóveis	5
6.	Estimativa da Justa Indemnização	6
6.1.	Critério de avaliação – Terrenos Rústicos	6
7.	Avaliação da Parcela	7
7.1.	Terreno Rústico	7
7.1.1.	Estimativa da Justa Indemnização – Terreno Rústico	8
7.2.	Confrontação com valores pedidos no mercado	10
7.3.	Benfeitorias	11
8.	Estimativa da Justa Indemnização das Parcelas	11
8.1.	Conclusão Justa Indemnização das Parcelas	11
9.	Declaração do Perito Avaliador	11
10.	Plantas	12
11.	Documentação fornecida	20
12.	Fotos	21

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	Vítor Manuel dos Santos Reis em representação de VER-O-VERSO Rua Andrade Corvo 50 6º esqº 1050-009 LISBOA
IMÓVEL:	1 Parcela, denominada Parcela H, destinada à execução do parque Ecológico do Este.
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:	19 de Novembro de 2024.
Data da última avaliação:	não consta
Valor da Justa Indemnização:	20 160,00 € - vinte mil, cento e sessenta 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 uma parcela de terreno, denominada Parcela H, destinada à execução do Parque Ecológico do Este, sita na Rua Maria Amélia Bastos Leite e Caminho de Baixo, freguesia de União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves, Concelho e Distrito de Braga.

A parcela possui a área total de 2 400,00 m² sendo o valor de aquisição de 8,40 euros/m², conforme consta do parágrafo 8.

A declaração de utilidade pública (DUP) ainda não foi emitida.

3. Identificação do Imóvel

A parcela a expropriar situa-se nas imediações da Rua Maria Amélia Bastos Leite e Caminho de Baixo, com acesso pela Rua Maria Amélia Bastos Leite, sita na freguesia de União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves, Concelho e Distrito de Braga.



Fig. 1 – Planta de localização sem escala.
41°31'57.23"N 8°26'18.18"O

Trata-se de uma parcela de terreno de configuração irregular e topografia plana, actualmente ocupado por vegetação espontânea.

4. Conforme Elementos de Registo e Cadastrais

A parcela a expropriar constitui a totalidade do Artigo Matricial Rústico 10, da União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves.

CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO:

Norte: Mário Araújo Sul: caminho

Nascente: limites de freguesia Poente: caminho

Os titulares do Rendimento são:

TITULAR DO RENDIMENTO	Parte
MARIA DA COSTA LEITE - CABEÇA DE CASAL DA HERANCA DE	1/1

5. Características

5.1. Dos Imóveis

A parcela objecto de avaliação é um terreno rústico de configuração irregular e topografia plana, actualmente ocupado por vegetação espontânea.



Planta de Ordenamento da Parcela, sem escala.

De acordo com a planta de localização fornecida, a parcela insere-se em zona classificada como EV1 - Espaços Verdes de Utilização Coletiva e parcialmente em zona classificada como Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias.

Para além disso, na análise da Planta de Condicionantes verifica-se que a parcela se insere em REN - Reserva Ecológica Nacional.

Assim, presume-se que no espaço não é permitida qualquer construção.

6. Estimativa da Justa Indemnização

6.1. Critério de avaliação – Terrenos Rústicos

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.

De acordo com o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça n.º. 6/2011, que uniformiza a jurisprudência nos seguintes termos: «Os terrenos integrados, seja em Reserva Agrícola Nacional (RAN), seja em Reserva Ecológica Nacional (REN), por força do regime legal a que estão sujeitos, não podem ser classificados como «solo apto para construção», nos termos do artigo 25.º, n.os 1, alínea a), e 2, do Código das Expropriações, aprovado pelo artigo 1.º da Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro, ainda que preencham os requisitos previstos naquele n.º 2.».

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

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

7. Avaliação da Parcela

7.1. Terreno Rústico

Nos termos do Art. 27º do Código das Expropriações:

“1 - O valor do solo apto para outros fins será o resultante da média aritmética actualizada entre os preços unitários de aquisições ou avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efectuadas na mesma freguesia e nas freguesias limítrofes nos três anos, de entre os últimos cinco, com média anual mais elevada, relativamente a prédios com idênticas características, atendendo aos parâmetros fixados em instrumento de planeamento territorial e à sua aptidão específica.

2 - Para os efeitos previstos no número anterior, os serviços competentes do Ministério das Finanças deverão fornecer, a solicitação da entidade expropriante, a lista das transacções e das

avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efectuadas na zona e os respectivos valores.

3 - Caso não se revele possível aplicar o critério estabelecido no n.º 1, por falta de elementos, o valor do solo para outros fins será calculado tendo em atenção os seus rendimentos efectivo ou possível no estado existente à data da declaração de utilidade pública, a natureza do solo e do subsolo, a configuração do terreno e as condições de acesso, as culturas predominantes e o clima da região, os frutos pendentes e outras circunstâncias objectivas susceptíveis de influir no respectivo cálculo.”

Uma vez que não foi possível cumprir o previsto nos números 1 e 2, optou-se por efectuar a avaliação tendo em consideração o número 3.

Para tal foram considerados os rendimentos e custos médios da cultura de milho, uma das mais presentes na região.

7.1.1. Estimativa da Justa Indemnização – Terreno Rústico

De acordo com a pesquisa efectuada, a cultura de milho de regadio tem uma produção média de 14.000 kg por hectare, sendo o produto final vendido a um preço médio de 0,30 € o quilograma. Os custos de exploração médio desta cultura situam-se nos 40%.

Assim, temos:

Rendimento Potencial hectare: $14.000 \text{ kg} \times 1,0 \text{ ha} \times 0,30 \text{ €} = 4.200,00 \text{ € anual/ha}$.

Custos de Exploração: $4.200,00 \text{ €} \times 40\% = 1.680,00 \text{ € anuais/ha}$.

Rendimento Líquido: $4.200,00 \text{ €} - 1.680,00 \text{ €} = 2.520,00 \text{ € anual/ha}$

Taxa de capitalização: 3%

A estimativa do valor da parcela foi efectuada recorrendo ao Método do Rendimento por Capitalização Directa.

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, 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, reflectindo a remuneração do risco desejada por um investidor.

Assim: $V_{pot} = 2\,520,00 \text{ €} / 3\% = 84\,000,00 \text{ €/ha}$ **8,40 €/m².**

7.2. Confrontação com valores pedidos no mercado

Tipo	Zona (Rua, Av., ...)	Contacto Refª	Área Bruta m2	Área Terreno m2	Preço: €	Renda € /mês	Preço: €/m2 Área Terreno	Preço: €/m2 Área Bruta	Factores de Homogeneização - Venda						Valor de Venda Homogeneizado €/m2 At	Valor de Venda Homogeneizado €/m2 Ab
									A %	B %	C %	D %	E %	F %		
Terreno Agrícola	Travassós, Vila Verde	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-agricola-travassos-vila-verde-ID1cQm.html#2eQ9c34240		4 356	24 000,00		5,51		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	4,96 €	- €
Terreno Agrícola	Cabreiros, Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-rustico-com-8497m2-em-cabreiros-braga-ID1bVJA.html#1f67b83f86		8 497	64 900,00		7,64		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	6,87 €	- €
Terreno Agrícola	Espinho, Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-agricola-com-boua-exposicao-em-espinho-braga-ID1bQx8.html#1f67b83f86		1 805	25 000,00		13,85		0%	0%	0%	0%	-10%	-10%	11,22 €	- €
Terreno Agrícola	Fiscal - Amares	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-agricola-fiscal-ID1bUDU.html#1f67b83f86		11 300	99 900,00		8,84		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	7,96 €	- €
Terreno Agrícola	Trandeiras / Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/vende-se-terreno-com-53-000m2-braga-ID12sOw.html#d379b4008a		53000	239 500,00		4,52		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	4,07 €	- €
Terreno Agrícola	Adaúfe / Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-com-1-hectar-em-adaufe-ID1dnDu.html#d379b4008a		10000	128 500,00		12,85		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	11,57 €	- €

Classificação: 1- Com características muito inferiores às do mercado; 3- Com características similares às do mercado; 5 - Com características muito superiores às do mercado;

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

✓
✓
✓

Resultados Homogeneizados			
	Yield	m2 At	m2 Ab
Média	7,77 €	- €	- €
Mediana	7,42 €	- €	- €
Desvio Padrão	3,12 €	- €	- €
Valor Máximo	11,57 €	- €	- €
Valor Mínimo	4,07 €	- €	- €
Percentil 5	4,29 €	- €	- €
Percentil 25	5,44 €	- €	- €
Percentil 50	7,42 €	- €	- €
Percentil 75	10,40 €	- €	- €
Percentil 95	11,48 €	- €	- €

Foi efectuada uma prospeção de valores pedidos por imóveis rústicos, com uso agrícola/florestal, tendo concluído que o valor médio se aproxima do valor estimado no ponto anterior.

7.3. Benfeitorias

Não existem benfeitorias no terreno.

8. Estimativa da Justa Indemnização das Parcelas

Parcela	CPU	CLASSIFICAÇÃO	ÁREA Terreno	Área Bruta Construção	Factor Valor Unitário	Custo Construção Actual €/m2	Valor Unitário / AB (€)	Valor Unitário Terreno / AT (€)	Valor da Parcela (€)
H	10	Rústico	2 400,00					8,40 €	20 160,00 €
			2 400,00	0,00				8,40 €	20 160,00 €

8.1. Conclusão Justa Indemnização das Parcelas

Tendo em conta o atrás exposto, considera-se que o Valor da Justa Indemnização da parcela em avaliação é de **20 160,00 € - vinte mil, cento e sessenta euros.**

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.

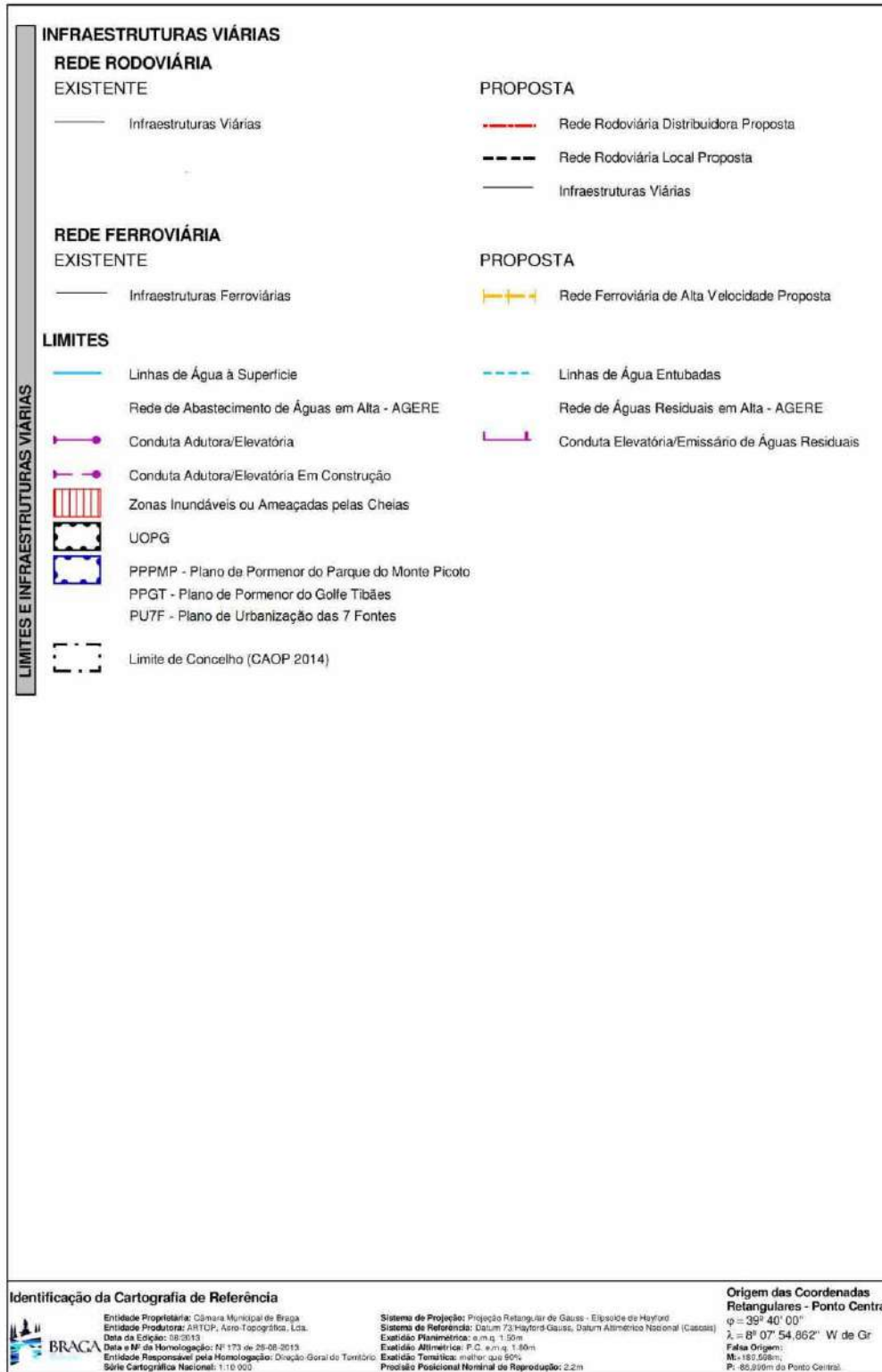
Lisboa, 19 de Novembro de 2024

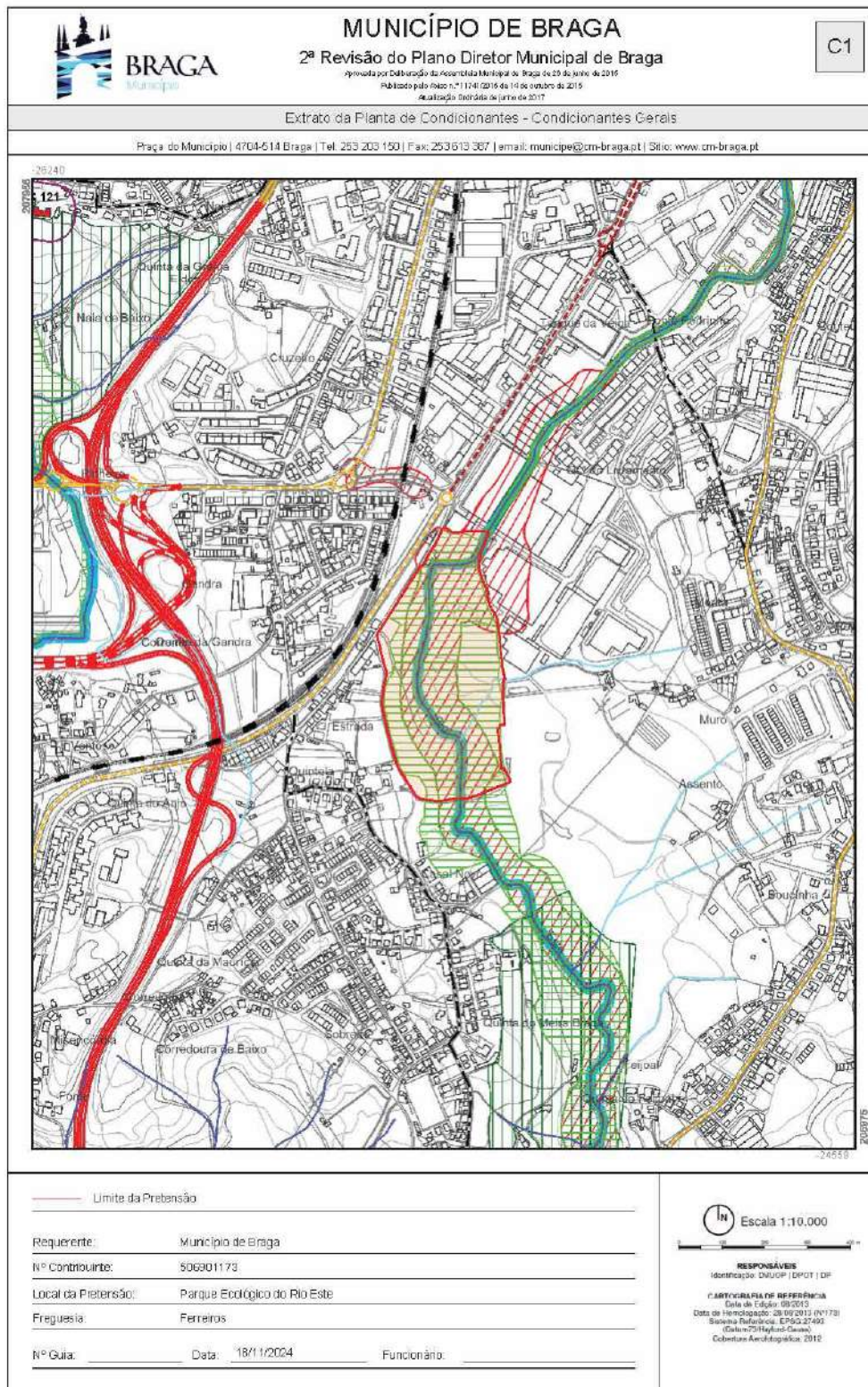
[illegible]



Ver o Verso Lda
Rua Andrade Corvo 50 6º esqº 1050-009 LISBOA
vitor_reis@veroverso.com 93 222 50 90


SOLO RURAL	ESPAÇO AGRÍCOLAS			A - Espaços Agrícolas
	ESPAÇOS FLORESTAIS			FPT - Espaços Florestais de Proteção
				FREP - Espaços Florestais de Recreio, Enquadramento e Estética da Paisagem
				FPP - Espaços Florestais de Produção
	ESPAÇO DE USO MÚLTIPLO AGRÍCOLA E FLORESTAL			M - Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal
	ESPAÇOS AFETOS À EXPLORAÇÃO DE RECURSOS GEOLÓGICOS			G1 - Espaços de Exploração Consolidada
				G2 - Espaços a Recuperar
	ESPAÇOS NATURAIS			Nca - Leitões de Cursos de Água
				Nar - Afloramentos Rochosos
	ESPAÇO DESTINADO A EQUIPAMENTOS E OUTRAS ESTRUTURAS OU OCUPAÇÕES COMPATÍVEIS COM O ESTATUTO DE SOLO RURAL			EI1 - Equipamentos
SOLO URBANO				EI2 - Infraestruturas
	OUTRAS CATEGORIAS DE SOLO RURAL			ED - Áreas de Edificação Dispersa
				AR - Aglomerados Rurais
				C - Espaço Cultural
				T - Espaço de Ocupação Turística
	URBANIZADO	URBANIZÁVEL		
	ESPAÇO CENTRAL			EC1 - Espaço Central
	ESPAÇOS RESIDENCIAIS			ER1
				ER2 - IU máximo 1.4 m2/m2
				ER3 - IU máximo 1.1 m2/m2
				ER4 - IU máximo 0.75 m2/m2
				ER5 - IU máximo 0.6 m2/m2
				ER6
	ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS			AE1 - Industrial de Grande ou Média Dimensão
				AE2 - Comercial de Grande Dimensão
				AE3 - Comercial de Média ou Pequena Dimensão
				AE4 - Logística
				AE5 - Restauração ou Bebidas
	ESPAÇOS VERDES			EV1 - Espaços Verdes de Utilização Coletiva
				EV2 - Espaços Verdes de Enquadramento
				EV3 - Espaços Verdes de Interior de Quarteirão
				EV4 - Espaços Verdes de Proteção (Linhas de Água ou REN)
				EV5 - Espaços Verdes de Logradouros Privados
	ESPAÇO DE USO ESPECIAL			UI1 - Equipamentos
				UI2 - Infraestruturas
	ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE			BD1 - IU máximo 0.5 m2/m2
				BD2 - IU máximo 0.4 m2/m2






RECURSOS NATURAIS


RECURSOS HÍDRICOS




Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias




Nível de Pleno Armazenamento da Albufeira




Zona Reservada da Zona Terrestre de Proteção da Albufeira




Zona Terrestre de Proteção da Albufeira




Leito das Águas Fluviais



Leito das Águas Fluviais - Traçado Esquemático




Leito e Margem das Águas Fluviais (REN)




Linhas de Água Entubadas

RECURSOS GEOLÓGICOS




Licenças de Exploração do Domínio Privado - Pedreiras


RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS




RAN - Reserva Agrícola Nacional



Regime Florestal




Posto de Vigia




Árvores e Arvoredo de Interesse Público

RECURSOS ECOLÓGICOS



REN - Reserva Ecológica Nacional




Área Excluída da Reserva Ecológica Nacional


EXCLUSÕES			
ÁREAS EXCLUÍDAS (n.º de ordem)	ÁREAS DA REN AFETADAS	FIM A QUE SE DESTINA	FUNDAMENTAÇÃO
C1	Área de Infiltração Máxima	Espaço Residencial	Acerto Urbano
C2	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C3	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C4	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C5	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço Residencial	Acerto Urbano

PATRIMÓNIO EDIFICADO


Património Arquitetónico Classificado




Monumento de Interesse Nacional




Imóvel de Interesse Público




Imóvel de Interesse Municipal




Imóvel em Vias de Classificação



Zona Geral de Proteção




Zona Especial de Proteção




Zona Non Aedificandi

Património Arqueológico Classificado




Zona Especial de Proteção - Monumento Nacional




Zona Especial de Proteção - Interesse Público

EDIFÍCIOS PÚBLICOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES

Estabelecimentos Prisionais e Tutelares de Menores




Estabelecimento Prisional ou Tutelar de Menores




Zona de Proteção




















Defesa Nacional



Instalação Afeta à Realização de Operações Militares



Zona de Serviço

INFRAESTRUTURAS	
Rede Eléctrica	
	Infraestrutura de Transporte de Energia
	Infraestrutura de Produção de Energia
	Infraestrutura de Transformação de Energia
Gasoduto	
	Gasoduto
	Infraestruturas Associadas
Rede Rodoviária Nacional	
Rede Fundamental	
	Itinerário Principal Auto - Estrada
Rede Complementar	
	Itinerário Complementar Auto - Estrada
	Estrada Nacional
Estradas Regionais	
	Estrada Regional
Estradas Desclassificadas	
	Estradas Nacionais Desclassificadas Sob a Jurisdição da E.P.
Rede Rodoviária Municipal	
	Estradas Nacionais Desclassificadas Integradas no Património da Câmara Municipal
	Estradas e Caminhos Municipais
Espaço Canal	
	Espaço Canal - Variante à EN103
Rede Ferroviária	
	Via Férrea
Marcos Geodésicos	
	Marco Geodésico
	Zona de Proteção
Estabelecimentos com Substâncias Perigosas	
	Estabelecimento com Substâncias Perigosas
	Limite do Concelho (CAOP 2014)
Identificação da Cartografia de Referência  Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Braga Entidade Produtora: ARTOP, Auto-Topógrafos, Lda. Data da Edição: 08/2013 Data e Nº de Homologação: Nº 173 de 25-06-2013 Entidade Responsável pela Homologação: Direção-Geral do Território Série Cartográfica Nacional: 1:10 000	
Sistema de Projeção: Projeção Retangular de Gauss - Elipsóide de Hayford Sistema de Referência: Datum 73-Hayford Gauss, Datum Altimétrico Nacional (Casas) Exatidão Planimétrica: a.m.g. 1:50m Exatidão Altimétrica: P.C. e.m.g. 1:50m Exatidão Temática: melhor que 90% Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 2,2m	
Origem das Coordenadas Retangulares - Ponto Central g = 39° 40' 00" λ = 8° 07' 54,862" W de Gr Falsa Origem: M = 180,598m P = 85,900m do Ponto Central	

12. Fotos

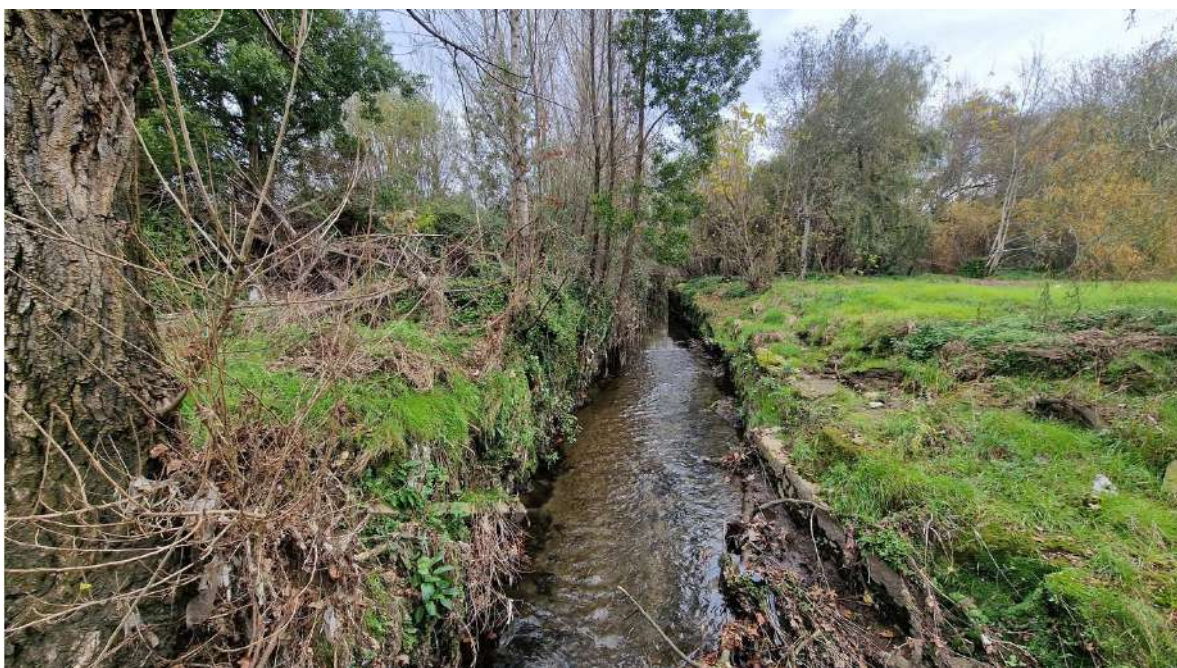




Processo : Avaliação de 1 parcela, denominada Parcela I, com a área de 19 900,00 m², sita na freguesia de UNIÃO DAS FREGUESIAS DE FERREIROS E GONDIZALVES, em cumprimento do disposto no Artigo 10º do Código de Expropriações.

ENTIDADE EXPROPRIANTE: Município de Braga

EXPROPRIADOS: MÁRIO JOSÉ RODRIGUES ARAÚJO



Cliente:	CMB – Câmara Municipal de Braga
Tipo de Imóvel:	1 Parcela de terreno com 19 900,00 m ²
Localização:	Processo: Parque Ecológico do Este.
Data:	Novembro de 2024

1.	Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária	3
2.	Objecto de Avaliação – Identificação	4
3.	Identificação do Imóvel	4
4.	Conforme Elementos de Registo e Cadastrais	5
5.	Características	5
5.1.	Dos Imóveis	5
6.	Estimativa da Justa Indemnização	6
6.1.	Critério de avaliação – Terrenos Rústicos	6
7.	Avaliação da Parcela	7
7.1.	Terreno Rústico	7
7.1.1.	Estimativa da Justa Indemnização – Terreno Rústico	8
7.2.	Confrontação com valores pedidos no mercado	10
7.3.	Benfeitorias	11
8.	Estimativa da Justa Indemnização das Parcelas	11
8.1.	Conclusão Justa Indemnização das Parcelas	11
9.	Declaração do Perito Avaliador	11
10.	Plantas	12
11.	Documentação fornecida	20
12.	Fotos	21

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	Vítor Manuel dos Santos Reis em representação de VER-O-VERSO Rua Andrade Corvo 50 6º esqº 1050-009 LISBOA
IMÓVEL:	1 Parcela, denominada Parcela I, destinada à execução do parque Ecológico do Este.
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:	19 de Novembro de 2024.
Data da última avaliação:	não consta
Valor da Justa Indemnização:	167 160,00 € - cento e sessenta e sete mil cento sessenta 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 uma parcela de terreno, denominada Parcela I, destinada à execução do Parque Ecológico do Este, sita na Rua Maria Amélia Bastos Leite e Caminho de Baixo, freguesia de União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves, Concelho e Distrito de Braga.

A parcela possui a área total de 19 900,00 m² sendo o valor de aquisição de 8,40 euros/m², conforme consta do parágrafo 8.

A declaração de utilidade pública (DUP) ainda não foi emitida.

3. Identificação do Imóvel

A parcela a expropriar situa-se nas imediações da Rua Maria Amélia Bastos Leite e Caminho de Baixo, com acesso pela Rua Maria Amélia Bastos Leite, sita na freguesia de União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves, Concelho e Distrito de Braga.



Fig. 1 – Planta de localização sem escala.
41°31'57.23"N 8°26'18.18"O

Trata-se de uma parcela de terreno de configuração irregular e topografia plana, actualmente ocupado por vegetação espontânea.

4. Conforme Elementos de Registo e Cadastrais

A parcela a expropriar constitui a totalidade do Artigo Matricial Rústico 11, da União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves.

CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO:

Norte: caminho público Sul: Maria Costa Leite

Nascente: Rio Este Poente: caminho público

Os titulares do Rendimento são:

TITULAR DO RENDIMENTO	Parte
Mário José Rodrigues Araújo	1/1

5. Características

5.1. Dos Imóveis

A parcela objecto de avaliação é um terreno rústico de configuração irregular e topografia plana, actualmente ocupado por vegetação espontânea.



Planta de Ordenamento da Parcela, sem escala.

De acordo com a planta de localização fornecida, a parcela insere-se em zona classificada como EV1 - Espaços Verdes de Utilização Coletiva e parcialmente em zona classificada como Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias.

Para além disso, na análise da Planta de Condicionantes verifica-se que a parcela se insere em REN - Reserva Ecológica Nacional.

Assim, presume-se que no espaço não é permitida qualquer construção.

6. Estimativa da Justa Indemnização

6.1. Critério de avaliação – Terrenos Rústicos

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.

De acordo com o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça nº. 6/2011, que uniformiza a jurisprudência nos seguintes termos: «Os terrenos integrados, seja em Reserva Agrícola Nacional (RAN), seja em Reserva Ecológica Nacional (REN), por força do regime legal a que estão sujeitos, não podem ser classificados como «solo apto para construção», nos termos do artigo 25.º, n.os 1, alínea a), e 2, do Código das Expropriações, aprovado pelo artigo 1.º da Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro, ainda que preencham os requisitos previstos naquele n.º 2.».

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

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

7. Avaliação da Parcela

7.1. Terreno Rústico

Nos termos do Art. 27º do Código das Expropriações:

“1 - O valor do solo apto para outros fins será o resultante da média aritmética actualizada entre os preços unitários de aquisições ou avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efectuadas na mesma freguesia e nas freguesias limítrofes nos três anos, de entre os últimos cinco, com média anual mais elevada, relativamente a prédios com idênticas características, atendendo aos parâmetros fixados em instrumento de planeamento territorial e à sua aptidão específica.

2 - Para os efeitos previstos no número anterior, os serviços competentes do Ministério das Finanças deverão fornecer, a solicitação da entidade expropriante, a lista das transacções e das avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efectuadas na zona e os respectivos valores.

3 - Caso não se revele possível aplicar o critério estabelecido no n.º 1, por falta de elementos, o valor do solo para outros fins será calculado tendo em atenção os seus rendimentos efectivo ou possível no estado existente à data da declaração de utilidade pública, a natureza do solo e do subsolo, a configuração do terreno e as condições de acesso, as culturas predominantes e o clima da região, os frutos pendentes e outras circunstâncias objectivas susceptíveis de influir no respectivo cálculo.”

Uma vez que não foi possível cumprir o previsto nos números 1 e 2, optou-se por efectuar a avaliação tendo em consideração o número 3.

Para tal foram considerados os rendimentos e custos médios da cultura de milho, uma das mais presentes na região.

7.1.1. Estimativa da Justa Indemnização – Terreno Rústico

De acordo com a pesquisa efectuada, a cultura de milho de regadio tem uma produção média de 14.000 kg por hectare, sendo o produto final vendido a um preço médio de 0,30 € o quilograma. Os custos de exploração médio desta cultura situam-se nos 40%.

Assim, temos:

Rendimento Potencial hectare: 14.000 kg x 1,0 ha x 0,30 € = 4 200,00 € anual/ha.

Custos de Exploração: 4 200,00 € x 40% = 1 680,00 € anuais/ha.

Rendimento Líquido: 4 200,00 € - 1 680,00 € = 2 520,00 € anual/ha

Taxa de capitalização: 3%

A estimativa do valor da parcela foi efectuada recorrendo ao Método do Rendimento por Capitalização Directa.

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, 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, reflectindo a remuneração do risco desejada por um investidor.

Assim: $V \text{ pot} = 2\,520,00 \text{ €} / 3\% = 84\,000,00 \text{ €/ha}$ **8,40 €/m².**

7.2. Confrontação com valores pedidos no mercado

Tipo	Zona (Rua, Av., ...)	Contacto Refª	Área Bruta m2	Área Terreno m2	Preço: €	Renda € /mês	Preço: €/m2 Área Terreno	Preço: €/m2 Área Bruta	Factores de Homogeneização - Venda						Valor de Venda Homogeneizado €/m2 At	Valor de Venda Homogeneizado €/m2 Ab
									A %	B %	C %	D %	E %	F %		
Terreno Agrícola	Travassós, Vila Verde	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-agricola-travassos-vila-verde-ID1cQm.html#2eQ9c34240		4 356	24 000,00		5,51		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	4,96 €	- €
Terreno Agrícola	Cabreiros, Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-rustico-com-8497m2-em-cabreiros-braga-ID1b9JA.html#1f67b83f86		8 497	64 900,00		7,64		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	6,87 €	- €
Terreno Agrícola	Espinho, Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-agricola-com-boua-exposicao-em-espinho-braga-ID1b0x8.html#1f67b83f86		1 805	25 000,00		13,85		0%	0%	0%	0%	-10%	-10%	11,22 €	- €
Terreno Agrícola	Fiscal - Amares	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-agricola-fiscal-ID1bUDU.html#1f67b83f86		11 300	99 900,00		8,84		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	7,96 €	- €
Terreno Agrícola	Trandeiras / Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/vende-se-terreno-com-53-000m2-braga-ID12sOw.html#d379b4008a		53000	239 500,00		4,52		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	4,07 €	- €
Terreno Agrícola	Adaúfe / Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-com-1-hectar-em-adaufe-ID1dnDu.html#d379b4008a		10000	128 500,00		12,85		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	11,57 €	- €

Classificação: 1- Com características muito inferiores às do mercado; 3- Com características similares às do mercado; 5 - Com características muito superiores às do mercado;

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

✓
✓
✓

Resultados Homogeneizados			
	Yield	m2 At	m2 Ab
Média		7,77 €	- €
Mediana		7,42 €	- €
Desvio Padrão		3,12 €	- €
Valor Máximo		11,57 €	- €
Valor Mínimo		4,07 €	- €
Percentil 5		4,29 €	- €
Percentil 25		5,44 €	- €
Percentil 50		7,42 €	- €
Percentil 75		10,40 €	- €
Percentil 95		11,48 €	- €

Foi efectuada uma prospeção de valores pedidos por imóveis rústicos, com uso agrícola/florestal, tendo concluído que o valor médio se aproxima do valor estimado no ponto anterior.

7.3. Benfeitorias

Não existem benfeitorias no terreno.

8. Estimativa da Justa Indemnização das Parcelas

Parcela	CPU	CLASSIFICAÇÃO	ÁREA Terreno	Área Bruta Construção	Factor Valor Unitário	Custo Construção Actual €/m2	Valor Unitário / AB (€)	Valor Unitário Terreno / AT (€)	Valor da Parcela (€)
i	11	Rústico	19 900,00					8,40 €	167 160,00 €
			19 900,00	0,00				8,40 €	167 160,00 €

8.1. Conclusão Justa Indemnização das Parcelas

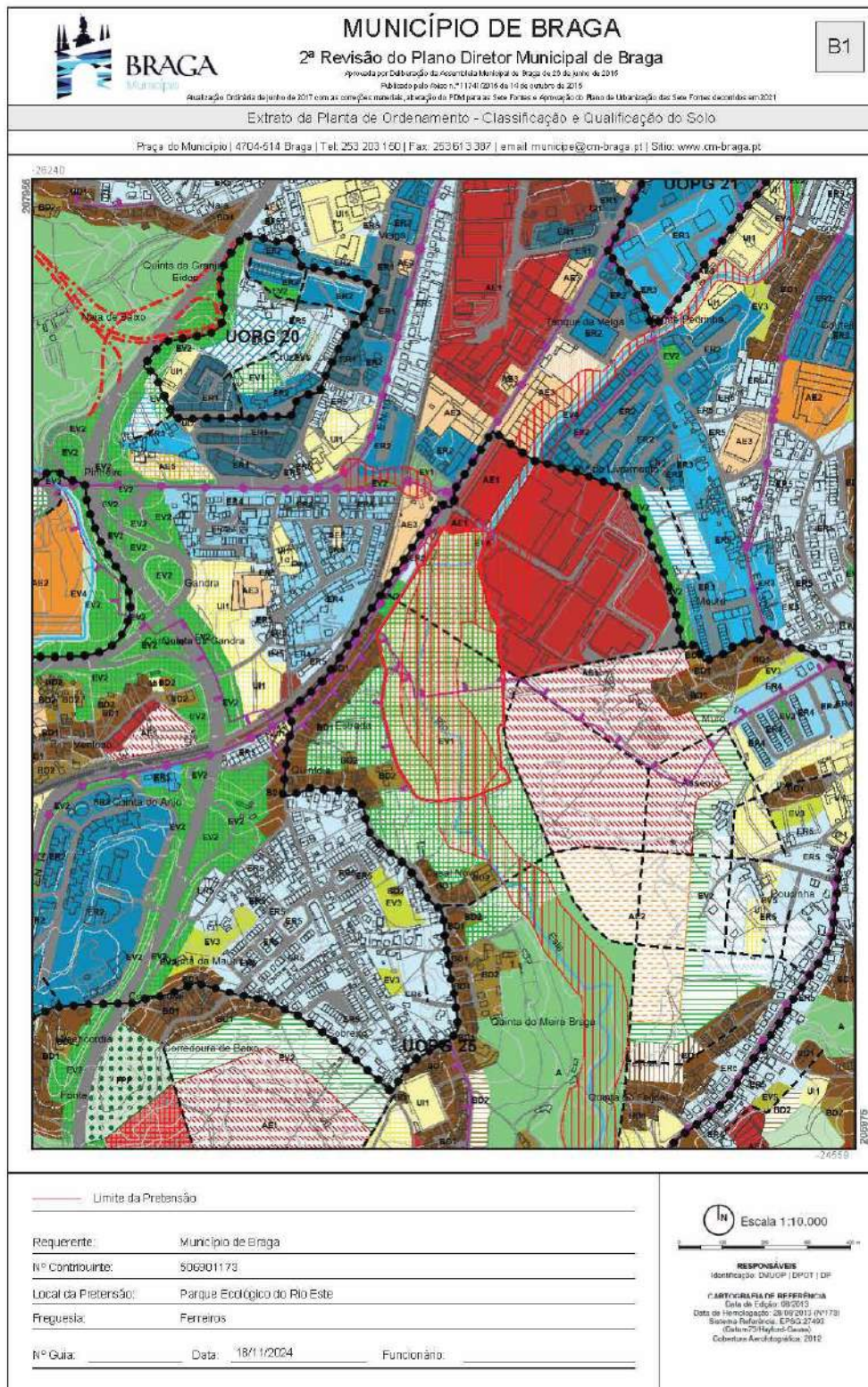
Tendo em conta o atrás exposto, considera-se que o Valor da Justa Indemnização da parcela em avaliação é de **167 160,00 € - cento e sessenta e sete mil cento sessenta euros.**





































9. Declaração do Perito Avaliador

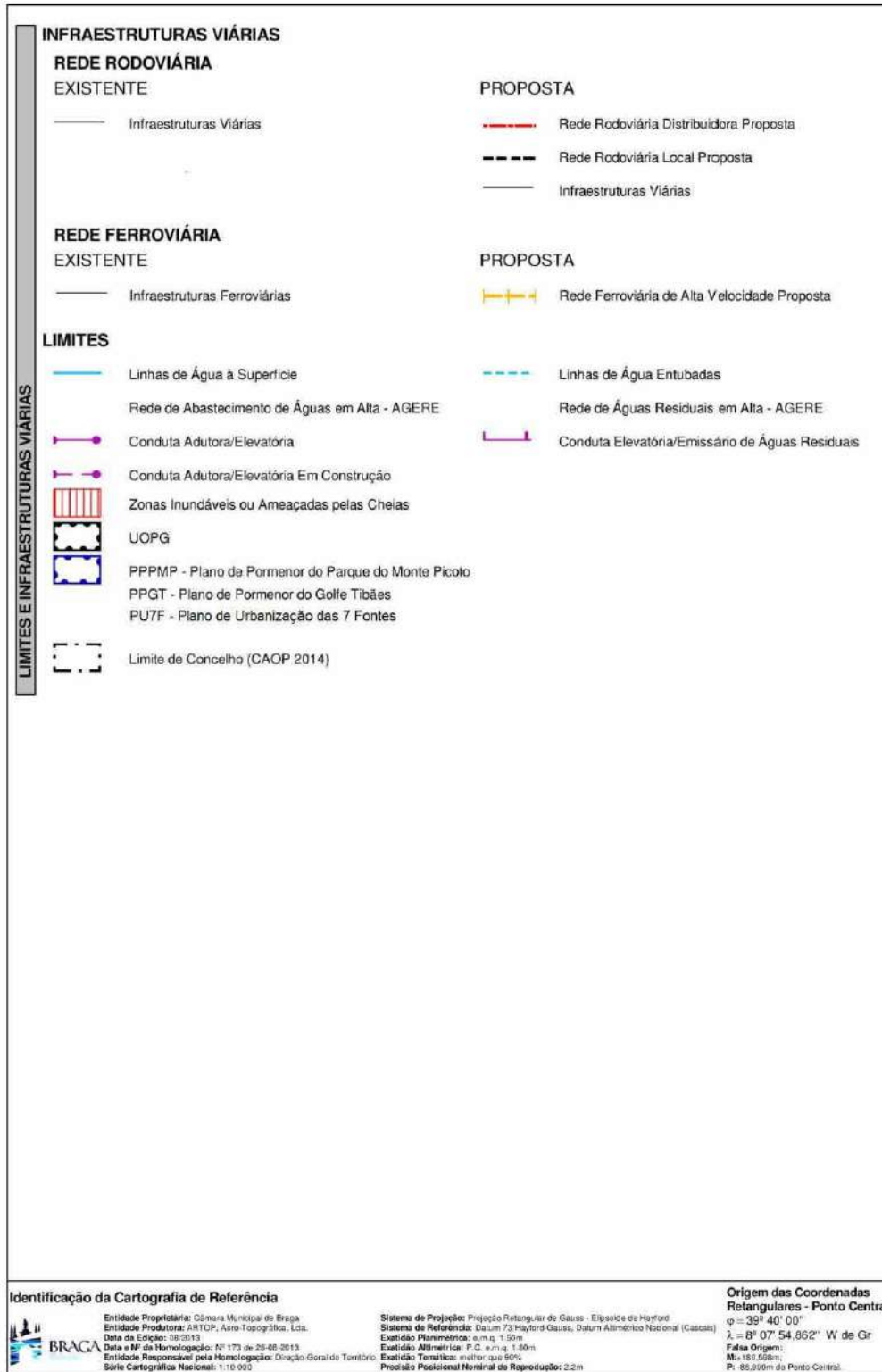
Vítor Reis, Perito Avaliador actuando em nome de. VER-O-VERSO, Lda., Perito Avaliador da Lista Oficial do Tribunal da Relação de Lisboa, declara para os devidos efeitos que, nos termos do nº3 do artigo 497º do Código de Processo Civil, presta compromisso consciencioso das funções que lhes foram confiadas.

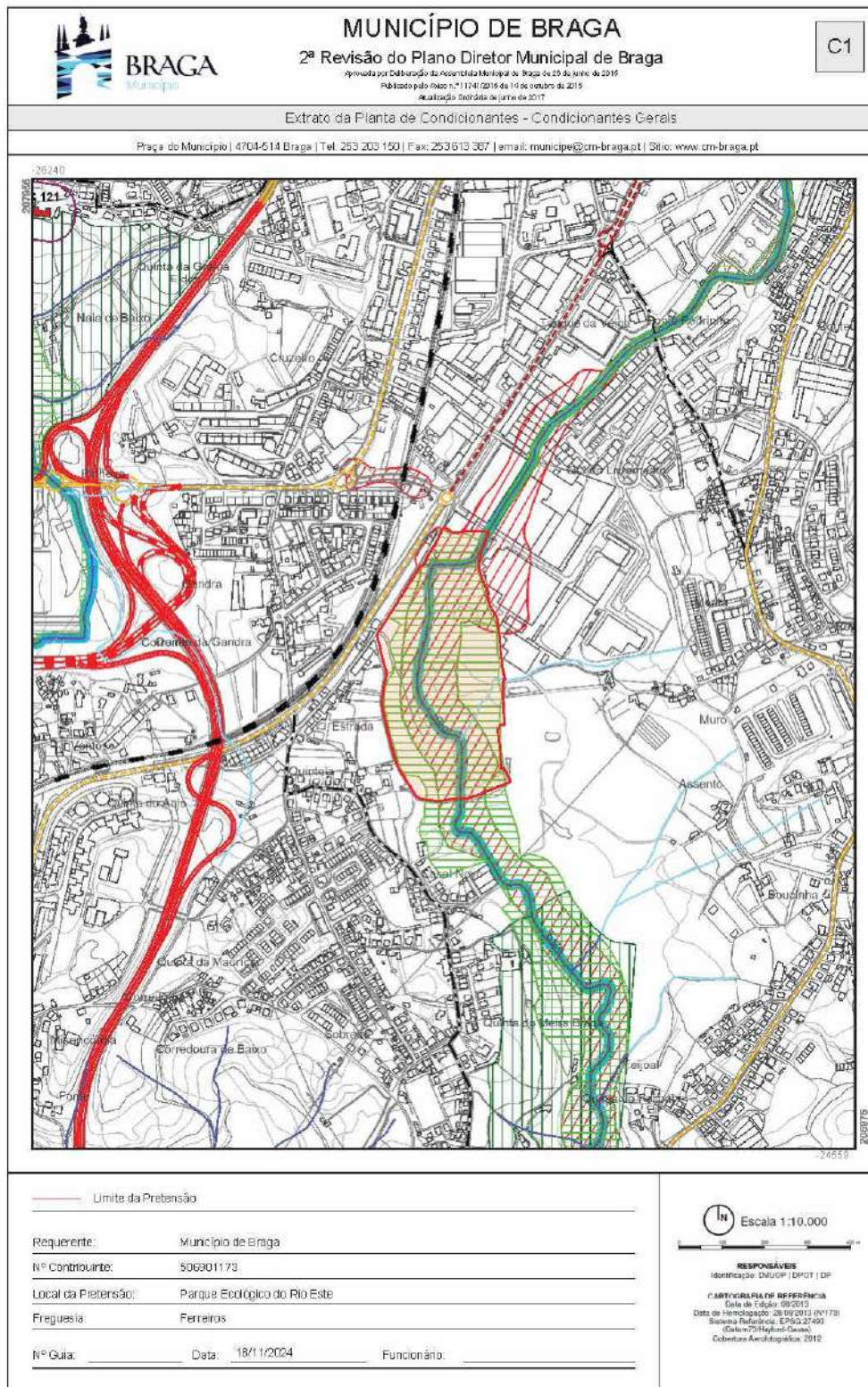
Lisboa, 19 de Novembro de 2024






SOLO RURAL	ESPAÇO AGRÍCOLAS			A - Espaços Agrícolas
	ESPAÇOS FLORESTAIS			FPT - Espaços Florestais de Proteção
				FREP - Espaços Florestais de Recreio, Enquadramento e Estética da Paisagem
				FPP - Espaços Florestais de Produção
	ESPAÇO DE USO MÚLTIPLO AGRÍCOLA E FLORESTAL			M - Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal
	ESPAÇOS AFETOS À EXPLORAÇÃO DE RECURSOS GEOLÓGICOS			G1 - Espaços de Exploração Consolidada
				G2 - Espaços a Recuperar
	ESPAÇOS NATURAIS			Nca - Leitões de Cursos de Água
				Nar - Afloramentos Rochosos
	ESPAÇO DESTINADO A EQUIPAMENTOS E OUTRAS ESTRUTURAS OU OCUPAÇÕES COMPATÍVEIS COM O ESTATUTO DE SOLO RURAL			EI1 - Equipamentos
SOLO URBANO				EI2 - Infraestruturas
	OUTRAS CATEGORIAS DE SOLO RURAL			ED - Áreas de Edificação Dispersa
				AR - Aglomerados Rurais
				C - Espaço Cultural
				T - Espaço de Ocupação Turística
	URBANIZADO	URBANIZÁVEL		
	ESPAÇO CENTRAL			EC1 - Espaço Central
	ESPAÇOS RESIDENCIAIS			ER1
				ER2 - IU máximo 1.4 m2/m2
				ER3 - IU máximo 1.1 m2/m2
				ER4 - IU máximo 0.75 m2/m2
				ER5 - IU máximo 0.6 m2/m2
				ER6
	ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS			AE1 - Industrial de Grande ou Média Dimensão
				AE2 - Comercial de Grande Dimensão
				AE3 - Comercial de Média ou Pequena Dimensão
				AE4 - Logística
				AE5 - Restauração ou Bebidas
	ESPAÇOS VERDES			EV1 - Espaços Verdes de Utilização Coletiva
				EV2 - Espaços Verdes de Enquadramento
				EV3 - Espaços Verdes de Interior de Quarteirão
				EV4 - Espaços Verdes de Proteção (Linhas de Água ou REN)
				EV5 - Espaços Verdes de Logradouros Privados
	ESPAÇO DE USO ESPECIAL			UI1 - Equipamentos
				UI2 - Infraestruturas
	ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE			BD1 - IU máximo 0.5 m2/m2
				BD2 - IU máximo 0.4 m2/m2






RECURSOS NATURAIS


RECURSOS HÍDRICOS




Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias




Nível de Pleno Armazenamento da Albufeira




Zona Reservada da Zona Terrestre de Proteção da Albufeira




Zona Terrestre de Proteção da Albufeira




Leito das Águas Fluviais



Leito das Águas Fluviais - Traçado Esquemático




Leito e Margem das Águas Fluviais (REN)




Linhas de Água Entubadas

RECURSOS GEOLÓGICOS




Licenças de Exploração do Domínio Privado - Pedreiras


RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS




RAN - Reserva Agrícola Nacional



Regime Florestal




Posto de Vigia




Árvores e Arvoredo de Interesse Público

RECURSOS ECOLÓGICOS



REN - Reserva Ecológica Nacional




Área Excluída da Reserva Ecológica Nacional


EXCLUSÕES			
ÁREAS EXCLUÍDAS (n.º de ordem)	ÁREAS DA REN AFETADAS	FIM A QUE SE DESTINA	FUNDAMENTAÇÃO
C1	Área de Infiltração Máxima	Espaço Residencial	Acerto Urbano
C2	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C3	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C4	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C5	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço Residencial	Acerto Urbano

PATRIMÓNIO EDIFICADO


Património Arquitetónico Classificado




Monumento de Interesse Nacional




Imóvel de Interesse Público




Imóvel de Interesse Municipal




Imóvel em Vias de Classificação



Zona Geral de Proteção




Zona Especial de Proteção




Zona Non Aedificandi

Património Arqueológico Classificado




Zona Especial de Proteção - Monumento Nacional




Zona Especial de Proteção - Interesse Público

EDIFÍCIOS PÚBLICOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES

Estabelecimentos Prisionais e Tutelares de Menores




Estabelecimento Prisional ou Tutelar de Menores




Zona de Proteção




















Defesa Nacional



Instalação Afeta à Realização de Operações Militares



Zona de Serviço

INFRAESTRUTURAS	
Rede Eléctrica	
	Infraestrutura de Transporte de Energia
	Infraestrutura de Produção de Energia
	Infraestrutura de Transformação de Energia
Gasoduto	
	Gasoduto
	Infraestruturas Associadas
Rede Rodoviária Nacional	
Rede Fundamental	
	Itinerário Principal Auto - Estrada
Rede Complementar	
	Itinerário Complementar Auto - Estrada
	Estrada Nacional
Estradas Regionais	
	Estrada Regional
Estradas Desclassificadas	
	Estradas Nacionais Desclassificadas Sob a Jurisdição da E.P.
Rede Rodoviária Municipal	
	Estradas Nacionais Desclassificadas Integradas no Património da Câmara Municipal
	Estradas e Caminhos Municipais
Espaço Canal	
	Espaço Canal - Variante à EN103
Rede Ferroviária	
	Via Férrea
Marcos Geodésicos	
	Marco Geodésico
	Zona de Proteção
Estabelecimentos com Substâncias Perigosas	
	Estabelecimento com Substâncias Perigosas
	Limite do Concelho (CAOP 2014)
Identificação da Cartografia de Referência  Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Braga Entidade Produtora: ARTOP, Auto-Topógrafos, Lda. Data da Edição: 08/2013 Data e Nº de Homologação: Nº 173 de 25-06-2013 Entidade Responsável pela Homologação: Direção-Geral do Território Série Cartográfica Nacional: 1:10 000	
Sistema de Projeção: Projeção Retangular de Gauss - Elipsóide de Hayford Sistema de Referência: Datum 73-Hayford Gauss, Datum Altimétrico Nacional (Casas) Exatidão Planimétrica: a.m.g. 1:50m Exatidão Altimétrica: P.C. e.m.g. 1:50m Exatidão Temática: melhor que 90% Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 2,2m	
Origem das Coordenadas Retangulares - Ponto Central $\phi = 39^{\circ} 40' 00''$ $\lambda = 8^{\circ} 07' 54,862''$ W de Gr Falsa Origem: M: 180,598m; P: 45,900m do Ponto Central.	

12. Fotos





Processo : Avaliação de 1 parcela, denominada Parcela J, com a área de 4 490,00 m², sita na freguesia de UNIÃO DAS FREGUESIAS DE FERREIROS E GONDIZALVES, em cumprimento do disposto no Artigo 10º do Código de Expropriações.

ENTIDADE EXPROPRIANTE: Município de Braga

EXPROPRIADOS: JULIO MIGUEL ARAUJO FERNANDES
JOSE MARIA BOTELHO CONSTRUÇOES E IMOBILIARIA SA



Cliente:	CMB – Câmara Municipal de Braga
Tipo de Imóvel:	1 Parcela de terreno com 4 490,00 m ²
Localização:	Processo: Parque Ecológico do Este.
Data:	Novembro de 2024

1.	Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária	3
2.	Objecto de Avaliação – Identificação	4
3.	Identificação do Imóvel	4
4.	Conforme Elementos de Registo e Cadastrais	5
5.	Características	5
5.1.	Dos Imóveis	5
6.	Estimativa da Justa Indemnização	6
6.1.	Critério de avaliação – Terrenos Rústicos	6
7.	Avaliação da Parcela	7
7.1.	Terreno Rústico	7
7.1.1.	Estimativa da Justa Indemnização – Terreno Rústico	8
7.2.	Confrontação com valores pedidos no mercado	10
7.3.	Benfeitorias	11
8.	Estimativa da Justa Indemnização das Parcelas	11
8.1.	Conclusão Justa Indemnização das Parcelas	11
9.	Declaração do Perito Avaliador	11
10.	Plantas	12
11.	Documentação fornecida	20
12.	Fotos	22

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	Vítor Manuel dos Santos Reis em representação de VER-O-VERSO Rua Andrade Corvo 50 6º esqº 1050-009 LISBOA
IMÓVEL:	1 Parcela, denominada Parcela J, destinada à execução do parque Ecológico do Este.
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:	19 de Novembro de 2024.
Data da última avaliação:	não consta
Valor da Justa Indemnização:	37 716,00 € - trinta e sete mil setecentos e dezasseis 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 uma parcela de terreno, denominada Parcela I, destinada à execução do Parque Ecológico do Este, sita na Rua Maria Amélia Bastos Leite e Caminho de Baixo, freguesia de União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves, Concelho e Distrito de Braga.

A parcela possui a área total de 4 490,00 m² sendo o valor de aquisição de 8,40 euros/m², conforme consta do parágrafo 8.

A declaração de utilidade pública (DUP) ainda não foi emitida.

3. Identificação do Imóvel

A parcela a expropriar situa-se nas imediações da Rua Maria Amélia Bastos Leite e Caminho de Baixo, com acesso pela Rua Maria Amélia Bastos Leite, sita na freguesia de União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves, Concelho e Distrito de Braga.



Fig. 1 – Planta de localização sem escala.
41°31'57.23"N 8°26'18.18"O

Trata-se de uma parcela de terreno de configuração irregular e topografia plana, actualmente ocupado por vegetação espontânea.

4. Conforme Elementos de Registo e Cadastrais

A parcela a expropriar constitui a totalidade do Artigo Matricial Rústico 12, da União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves.

CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO:

Norte: estrada Sul: caminho de serventia

Nascente: José António de Araújo Poente: Rio Este

Os titulares do Rendimento são:

TITULAR DO RENDIMENTO	Parte
JULIO MIGUEL ARAUJO FERNANDES	1/12
JOSE MARIA BOTELHO CONSTRUÇOES E IMOBILIARIA SA	1/2

5. Características

5.1. Dos Imóveis

A parcela objecto de avaliação é um terreno rústico de configuração irregular e topografia plana, actualmente ocupado por vegetação espontânea.



Planta de Ordenamento da Parcela, sem escala.

De acordo com a planta de localização fornecida, a parcela insere-se em zona classificada como EV1 - Espaços Verdes de Utilização Coletiva e parcialmente em zona classificada como Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias.

Para além disso, na análise da Planta de Condicionantes verifica-se que a parcela se insere em REN - Reserva Ecológica Nacional.

Assim, presume-se que no espaço não é permitida qualquer construção.

6. Estimativa da Justa Indemnização

6.1. Critério de avaliação – Terrenos Rústicos

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.

De acordo com o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça n.º. 6/2011, que uniformiza a jurisprudência nos seguintes termos: «Os terrenos integrados, seja em Reserva Agrícola Nacional (RAN), seja em Reserva Ecológica Nacional (REN), por força do regime legal a que estão sujeitos, não podem ser classificados como «solo apto para construção», nos termos do artigo 25.º, n.os 1, alínea a), e 2, do Código das Expropriações, aprovado pelo artigo 1.º da Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro, ainda que preencham os requisitos previstos naquele n.º 2.º».

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

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

7. Avaliação da Parcela

7.1. Terreno Rústico

Nos termos do Art. 27º do Código das Expropriações:

“1 - O valor do solo apto para outros fins será o resultante da média aritmética actualizada entre os preços unitários de aquisições ou avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efectuadas na mesma freguesia e nas freguesias limítrofes nos três anos, de entre os últimos cinco, com média anual mais elevada, relativamente a prédios com idênticas características, atendendo aos parâmetros fixados em instrumento de planeamento territorial e à sua aptidão específica.

2 - Para os efeitos previstos no número anterior, os serviços competentes do Ministério das Finanças deverão fornecer, a solicitação da entidade expropriante, a lista das transacções e das avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efectuadas na zona e os respectivos valores.

3 - Caso não se revele possível aplicar o critério estabelecido no n.º 1, por falta de elementos, o valor do solo para outros fins será calculado tendo em atenção os seus rendimentos efectivo ou possível no estado existente à data da declaração de utilidade pública, a natureza do solo e do subsolo, a configuração do terreno e as condições de acesso, as culturas predominantes e o clima da região, os frutos pendentes e outras circunstâncias objectivas susceptíveis de influir no respectivo cálculo.”

Uma vez que não foi possível cumprir o previsto nos números 1 e 2, optou-se por efectuar a avaliação tendo em consideração o número 3.

Para tal foram considerados os rendimentos e custos médios da cultura de milho, uma das mais presentes na região.

7.1.1. Estimativa da Justa Indemnização – Terreno Rústico

De acordo com a pesquisa efectuada, a cultura de milho de regadio tem uma produção média de 14.000 kg por hectare, sendo o produto final vendido a um preço médio de 0,30 € o quilograma. Os custos de exploração médio desta cultura situam-se nos 40%.

Assim, temos:

Rendimento Potencial hectare: 14.000 kg x 1,0 ha x 0,30 € = 4 200,00 € anual/ha.

Custos de Exploração: 4 200,00 € x 40% = 1 680,00 € anuais/ha.

Rendimento Líquido: 4 200,00 € - 1 680,00 € = 2 520,00 € anual/ha

Taxa de capitalização: 3%

A estimativa do valor da parcela foi efectuada recorrendo ao Método do Rendimento por Capitalização Directa.

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, 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, reflectindo a remuneração do risco desejada por um investidor.

Assim: $V \text{ pot} = 2\,520,00 \text{ €} / 3\% = 84\,000,00 \text{ €/ha}$ **8,40 €/m².**

7.2. Confrontação com valores pedidos no mercado

Tipo	Zona (Rua, Av., ...)	Contacto Refª	Área Bruta m2	Área Terreno m2	Preço: €	Renda € /mês	Preço: €/m2 Área Terreno	Preço: €/m2 Área Bruta	Factores de Homogeneização - Venda						Valor de Venda Homogeneizado €/m2 At	Valor de Venda Homogeneizado €/m2 Ab
									A %	B %	C %	D %	E %	F %		
Terreno Agrícola	Travassós, Vila Verde	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-agricola-travassos-vila-verde-ID1cQm.html#2eQ9c34240		4 356	24 000,00		5,51		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	4,96 €	- €
Terreno Agrícola	Cabreiros, Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-rustico-com-8497m2-em-cabreiros-braga-ID1bqJA.html#1f67b83f86		8 497	64 900,00		7,64		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	6,87 €	- €
Terreno Agrícola	Espinho, Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-agricola-com-boua-exposicao-em-espinho-braga-ID1bQx8.html#1f67b83f86		1 805	25 000,00		13,85		0%	0%	0%	0%	-10%	-10%	11,22 €	- €
Terreno Agrícola	Fiscal - Amares	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-agricola-fiscal-ID1bUDU.html#1f67b83f86		11 300	99 900,00		8,84		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	7,96 €	- €
Terreno Agrícola	Trandeiras / Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/vende-se-terreno-com-53-000m2-braga-ID12sOw.html#d379b4008a		53000	239 500,00		4,52		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	4,07 €	- €
Terreno Agrícola	Adaúfe / Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-com-1-hectar-em-adaufe-ID1dnDu.html#d379b4008a		10000	128 500,00		12,85		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	11,57 €	- €

Classificação: 1- Com características muito inferiores às do mercado; 3- Com características similares às do mercado; 5 - Com características muito superiores às do mercado;

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

✓
✓
✓

Resultados Homogeneizados			
	Yield	m2 At	m2 Ab
Média		7,77 €	- €
Mediana		7,42 €	- €
Desvio Padrão		3,12 €	- €
Valor Máximo		11,57 €	- €
Valor Mínimo		4,07 €	- €
Percentil 5		4,29 €	- €
Percentil 25		5,44 €	- €
Percentil 50		7,42 €	- €
Percentil 75		10,40 €	- €
Percentil 95		11,48 €	- €

Foi efectuada uma prospeção de valores pedidos por imóveis rústicos, com uso agrícola/florestal, tendo concluído que o valor médio se aproxima do valor estimado no ponto anterior.

7.3. Benfeitorias

Não existem benfeitorias no terreno.

8. Estimativa da Justa Indemnização das Parcelas

Parcela	CPU	CLASSIFICAÇÃO	ÁREA Terreno	Área Bruta Construção	Factor Valor Unitário	Custo Construção Actual €/m2	Valor Unitário / AB (€)	Valor Unitário Terreno / AT (€)	Valor da Parcela (€)
J	12	Rústico	4 490,00					8,40 €	37 716,00 €
			4 490,00	0,00				8,40 €	37 716,00 €

8.1. Conclusão Justa Indemnização das Parcelas

Tendo em conta o atrás exposto, considera-se que o Valor da Justa Indemnização da parcela em avaliação é de **37 716,00 € - trinta e sete mil setecentos e dezasseis euros**.

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.

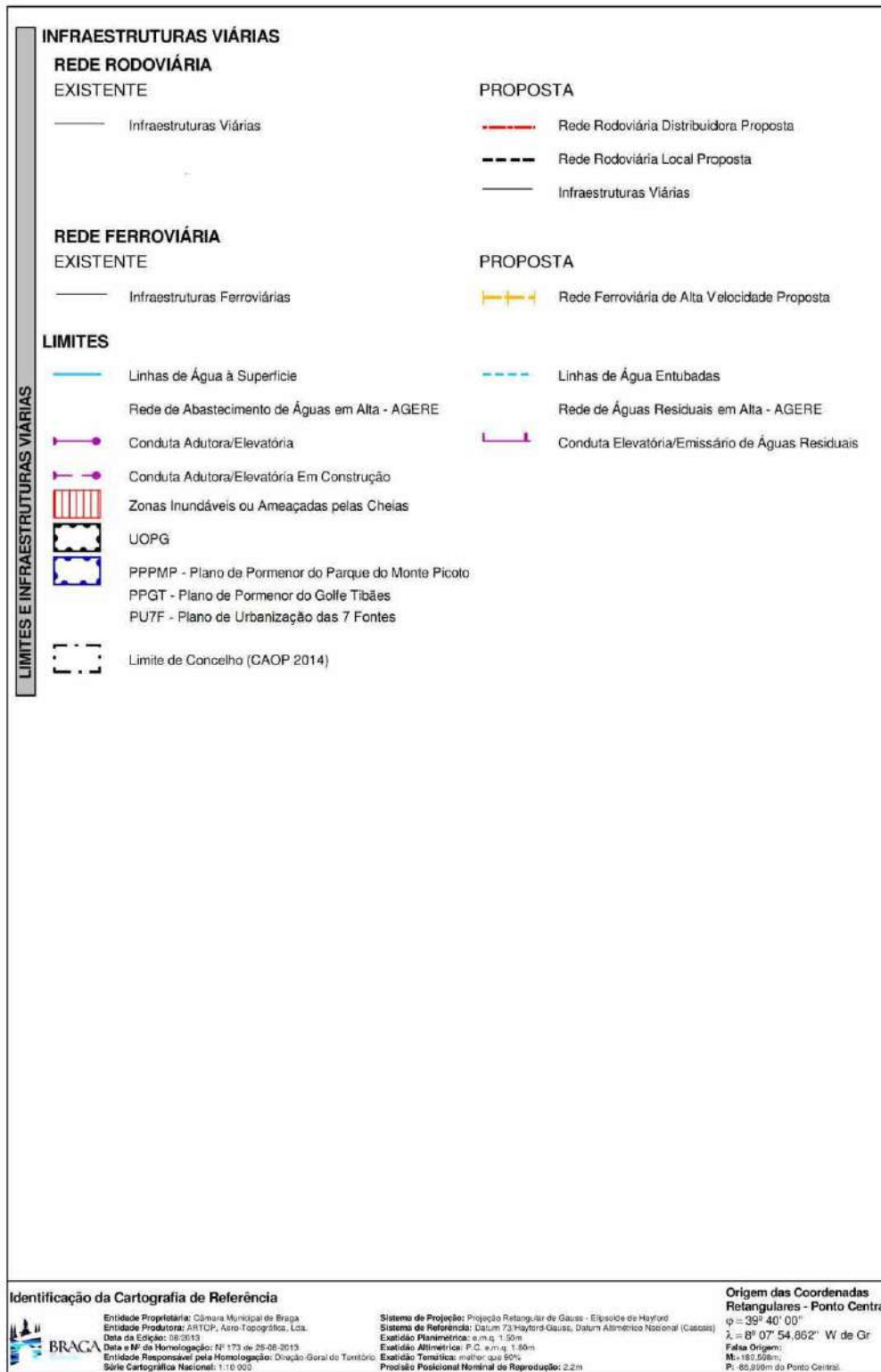
Lisboa, 19 de Novembro de 2024

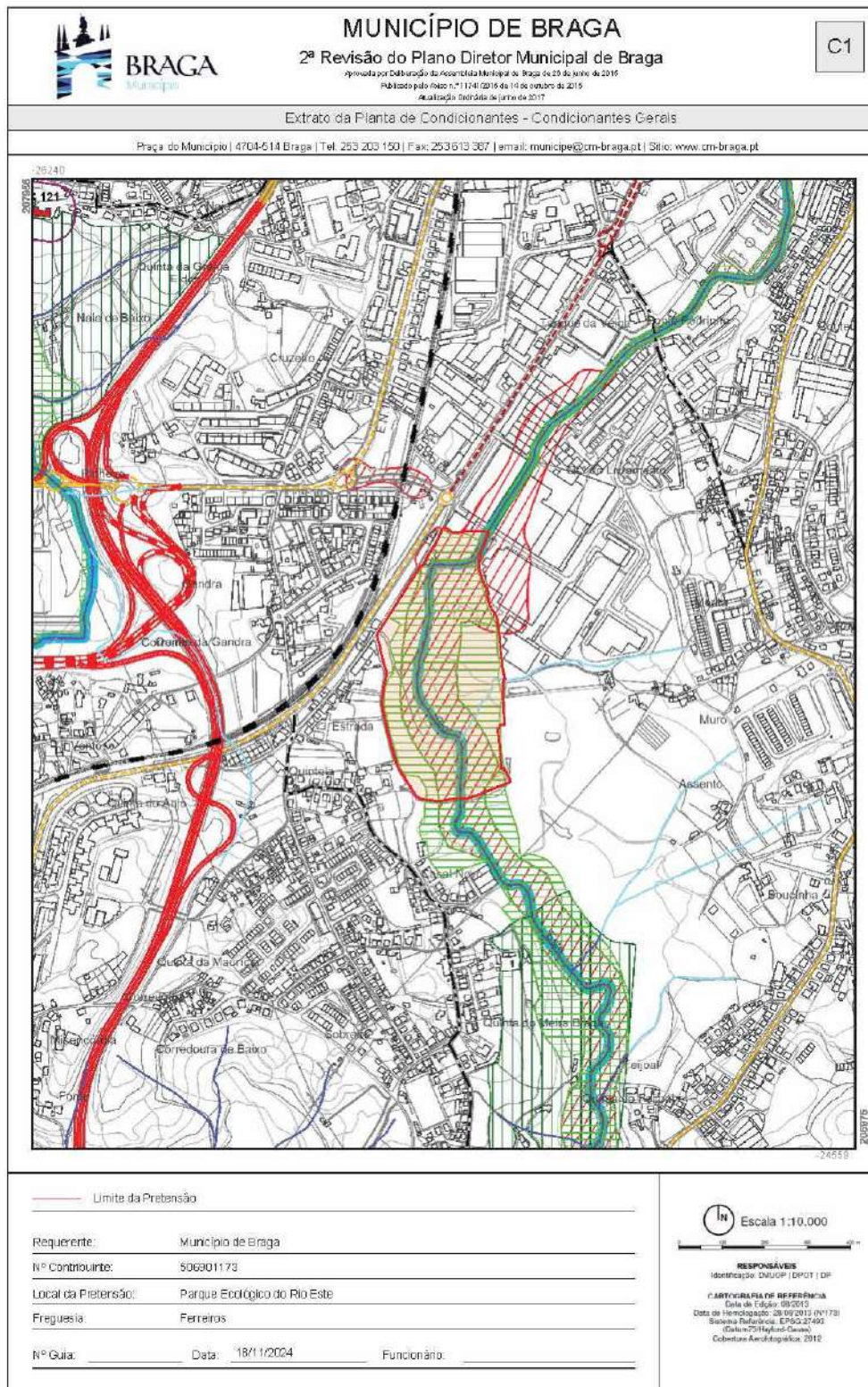
[illegible]



Ver o Verso Lda
Rua Andrade Corvo 50 6º esqº 1050-009 LISBOA
vitor_reis@veroverso.com 93 222 50 90


SOLO RURAL	ESPAÇO AGRÍCOLAS			A - Espaços Agrícolas
	ESPAÇOS FLORESTAIS			FPT - Espaços Florestais de Proteção
				FREP - Espaços Florestais de Recreio, Enquadramento e Estética da Paisagem
				FPP - Espaços Florestais de Produção
	ESPAÇO DE USO MÚLTIPLO AGRÍCOLA E FLORESTAL			M - Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal
	ESPAÇOS AFETOS À EXPLORAÇÃO DE RECURSOS GEOLÓGICOS			G1 - Espaços de Exploração Consolidada
				G2 - Espaços a Recuperar
	ESPAÇOS NATURAIS			Nca - Leitões de Cursos de Água
				Nar - Afloramentos Rochosos
	ESPAÇO DESTINADO A EQUIPAMENTOS E OUTRAS ESTRUTURAS OU OCUPAÇÕES COMPATÍVEIS COM O ESTATUTO DE SOLO RURAL			EI1 - Equipamentos
SOLO URBANO				EI2 - Infraestruturas
	OUTRAS CATEGORIAS DE SOLO RURAL			ED - Áreas de Edificação Dispersa
				AR - Aglomerados Rurais
				C - Espaço Cultural
				T - Espaço de Ocupação Turística
	URBANIZADO	URBANIZÁVEL		
	ESPAÇO CENTRAL			EC1 - Espaço Central
	ESPAÇOS RESIDENCIAIS			ER1
				ER2 - IU máximo 1.4 m2/m2
				ER3 - IU máximo 1.1 m2/m2
				ER4 - IU máximo 0.75 m2/m2
				ER5 - IU máximo 0.6 m2/m2
				ER6
	ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS			AE1 - Industrial de Grande ou Média Dimensão
				AE2 - Comercial de Grande Dimensão
				AE3 - Comercial de Média ou Pequena Dimensão
				AE4 - Logística
				AE5 - Restauração ou Bebidas
	ESPAÇOS VERDES			EV1 - Espaços Verdes de Utilização Coletiva
				EV2 - Espaços Verdes de Enquadramento
				EV3 - Espaços Verdes de Interior de Quarteirão
				EV4 - Espaços Verdes de Proteção (Linhas de Água ou REN)
				EV5 - Espaços Verdes de Logradouros Privados
	ESPAÇO DE USO ESPECIAL			UI1 - Equipamentos
				UI2 - Infraestruturas
	ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE			BD1 - IU máximo 0.5 m2/m2
				BD2 - IU máximo 0.4 m2/m2






RECURSOS NATURAIS


RECURSOS HÍDRICOS




Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias




Nível de Pleno Armazenamento da Albufeira




Zona Reservada da Zona Terrestre de Proteção da Albufeira




Zona Terrestre de Proteção da Albufeira




Leito das Águas Fluviais



Leito das Águas Fluviais - Traçado Esquemático




Leito e Margem das Águas Fluviais (REN)




Linhas de Água Entubadas

RECURSOS GEOLÓGICOS




Licenças de Exploração do Domínio Privado - Pedreiras


RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS




RAN - Reserva Agrícola Nacional



Regime Florestal




Posto de Vigia




Árvores e Arvoredo de Interesse Público

RECURSOS ECOLÓGICOS



REN - Reserva Ecológica Nacional




Área Excluída da Reserva Ecológica Nacional


EXCLUSÕES			
ÁREAS EXCLUÍDAS (n.º de ordem)	ÁREAS DA REN AFETADAS	FIM A QUE SE DESTINA	FUNDAMENTAÇÃO
C1	Área de Infiltração Máxima	Espaço Residencial	Acerto Urbano
C2	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C3	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C4	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C5	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço Residencial	Acerto Urbano

PATRIMÓNIO EDIFICADO


Património Arquitetónico Classificado




Monumento de Interesse Nacional




Imóvel de Interesse Público




Imóvel de Interesse Municipal




Imóvel em Vias de Classificação



Zona Geral de Proteção




Zona Especial de Proteção




Zona Non Aedificandi

Património Arqueológico Classificado




Zona Especial de Proteção - Monumento Nacional




Zona Especial de Proteção - Interesse Público

EDIFÍCIOS PÚBLICOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES

Estabelecimentos Prisionais e Tutelares de Menores




Estabelecimento Prisional ou Tutelar de Menores




Zona de Proteção




















Defesa Nacional



Instalação Afeta à Realização de Operações Militares



Zona de Serviço

INFRAESTRUTURAS	
Rede Eléctrica	
	Infraestrutura de Transporte de Energia
	Infraestrutura de Produção de Energia
	Infraestrutura de Transformação de Energia
Gasoduto	
	Gasoduto
	Infraestruturas Associadas
Rede Rodoviária Nacional	
Rede Fundamental	
	Itinerário Principal Auto - Estrada
Rede Complementar	
	Itinerário Complementar Auto - Estrada
	Estrada Nacional
Estradas Regionais	
	Estrada Regional
Estradas Desclassificadas	
	Estradas Nacionais Desclassificadas Sob a Jurisdição da E.P.
Rede Rodoviária Municipal	
	Estradas Nacionais Desclassificadas Integradas no Património da Câmara Municipal
	Estradas e Caminhos Municipais
Espaço Canal	
	Espaço Canal - Variante à EN103
Rede Ferroviária	
	Via Férrea
Marcos Geodésicos	
	Marco Geodésico
	Zona de Proteção
Estabelecimentos com Substâncias Perigosas	
	Estabelecimento com Substâncias Perigosas
	Limite do Concelho (CAOP 2014)
Identificação da Cartografia de Referência  Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Braga Entidade Produtora: ARTOP, Auto-Topógrafos, Lda. Data da Edição: 08/2013 Data e Nº de Homologação: Nº 173 de 25-06-2013 Entidade Responsável pela Homologação: Direção-Geral do Território Série Cartográfica Nacional: 1:10 000	
Sistema de Projeção: Projeção Retangular de Gauss - Elipsóide de Hayford Sistema de Referência: Datum 73-Hayford Gauss, Datum Altimétrico Nacional (Casas) Exatidão Planimétrica: a.m.g. 1:50m Exatidão Altimétrica: P.C. e.m.g. 1:50m Exatidão Temática: melhor que 90% Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 2,2m	
Origem das Coordenadas Retangulares - Ponto Central $\phi = 39^{\circ} 40' 00''$ $\lambda = 8^{\circ} 07' 54,862''$ W de Gr Falsa Origem: M: 180,598m; P: 85,900m do Ponto Central.	

12. Fotos







Processo : Avaliação de 1 parcela, denominada Parcela K, com a área de 23 101,00 m², sita na freguesia de UNIÃO DAS FREGUESIAS DE FERREIROS E GONDIZALVES, em cumprimento do disposto no Artigo 10º do Código de Expropriações.

ENTIDADE EXPROPRIANTE: Município de Braga

EXPROPRIADOS: DESCONHECIDOS



Cliente:	CMB – Câmara Municipal de Braga
Tipo de Imóvel:	1 Parcela de terreno com 23 101,00 m ²
Localização:	Processo: Parque Ecológico do Este.
Data:	Novembro de 2024

1.	Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária	3
2.	Objecto de Avaliação – Identificação	4
3.	Identificação do Imóvel	4
4.	Conforme Elementos de Registo e Cadastrais	5
5.	Características	5
5.1.	Dos Imóveis	5
6.	Estimativa da Justa Indemnização	6
6.1.	Critério de avaliação – Terrenos Rústicos	6
7.	Avaliação da Parcela	7
7.1.	Terreno Rústico	7
7.1.1.	Estimativa da Justa Indemnização – Terreno Rústico	8
7.2.	Confrontação com valores pedidos no mercado	10
7.3.	Benfeitorias	11
8.	Estimativa da Justa Indemnização das Parcelas	11
8.1.	Conclusão Justa Indemnização das Parcelas	11
9.	Declaração do Perito Avaliador	11
10.	Plantas	12
11.	Documentação fornecida	20
12.	Fotos	21

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	Vítor Manuel dos Santos Reis em representação de VER-O-VERSO Rua Andrade Corvo 50 6º esqº 1050-009 LISBOA
IMÓVEL:	1 Parcela, denominada Parcela K, destinada à execução do parque Ecológico do Este.
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:	19 de Novembro de 2024.
Data da última avaliação:	não consta
Valor da Justa Indemnização:	194 048,40 - cento e noventa e quatro mil, quarenta e oito euros e quarenta centavos.

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 uma parcela de terreno, denominada Parcela K, destinada à execução do Parque Ecológico do Este, sita na Rua Maria Amélia Bastos Leite e Caminho de Baixo, freguesia de União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves, Concelho e Distrito de Braga.

A parcela possui a área total de 23 101,00 m² sendo o valor de aquisição de 8,40 euros/m², conforme consta do parágrafo 8.

A declaração de utilidade pública (DUP) ainda não foi emitida.

3. Identificação do Imóvel

A parcela a expropriar situa-se nas imediações da Rua Maria Amélia Bastos Leite e Caminho de Baixo, com acesso pela Rua Maria Amélia Bastos Leite, sita na freguesia de União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves, Concelho e Distrito de Braga.



Fig. 1 – Planta de localização sem escala.
41°31'57.23"N 8°26'18.18"O

A parcela é constituída pelo diferencial das áreas relativas aos proprietários conhecidos do local e identificados nas parcelas anteriores, e a área total da parcela a expropriar.

Inserir-se numa zona de topografia plana, actualmente ocupado por vegetação espontânea.

4. Conforme Elementos de Registo e Cadastrais

A parcela a expropriar constitui o diferencial entre as parcelas identificadas a área total identificada em levantamento topográfico, não tendo sido possível encontrar elementos que permitam atribuir a sua propriedade.

CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO:

Os titulares do Rendimento são:

TITULAR DO RENDIMENTO	Parte
Não identificados	

5. Características

5.1. Dos Imóveis

A parcela objecto de avaliação é constituída pela área sobrança das parcelas identificadas e a área total a expropriar, identificada por levantamento topográfico. Inserir-se em zona de terrenos rústicos de configuração irregular e topografia plana, actualmente ocupada por vegetação espontânea.



Planta de Ordenamento da Parcela, sem escala.

De acordo com a planta de localização fornecida, a parcela insere-se em zona classificada como EV1 - Espaços Verdes de Utilização Coletiva e parcialmente em zona classificada como Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias.

Para além disso, na análise da Planta de Condicionantes verifica-se que a parcela se insere em REN - Reserva Ecológica Nacional.

Assim, presume-se que no espaço não é permitida qualquer construção.

6. Estimativa da Justa Indemnização

6.1. Critério de avaliação – Terrenos Rústicos

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.

De acordo com o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça nº. 6/2011, que uniformiza a jurisprudência nos seguintes termos: «Os terrenos integrados, seja em Reserva Agrícola Nacional (RAN), seja em Reserva Ecológica Nacional (REN), por força do regime legal a que estão sujeitos, não podem ser classificados como «solo apto para construção», nos termos do artigo 25.º, n.os 1, alínea a), e 2, do Código das Expropriações, aprovado pelo artigo 1.º da Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro, ainda que preencham os requisitos previstos naquele n.º 2.».

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

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

7. Avaliação da Parcela

7.1. Terreno Rústico

Nos termos do Art. 27º do Código das Expropriações:

“1 - O valor do solo apto para outros fins será o resultante da média aritmética actualizada entre os preços unitários de aquisições ou avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efectuadas na mesma freguesia e nas freguesias limítrofes nos três anos, de entre os últimos cinco, com média anual mais elevada, relativamente a prédios com idênticas características, atendendo aos parâmetros fixados em instrumento de planeamento territorial e à sua aptidão específica.

2 - Para os efeitos previstos no número anterior, os serviços competentes do Ministério das Finanças deverão fornecer, a solicitação da entidade expropriante, a lista das transacções e das avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efectuadas na zona e os respectivos valores.

3 - Caso não se revele possível aplicar o critério estabelecido no n.º 1, por falta de elementos, o valor do solo para outros fins será calculado tendo em atenção os seus rendimentos efectivo ou possível no estado existente à data da declaração de utilidade pública, a natureza do solo e do subsolo, a configuração do terreno e as condições de acesso, as culturas predominantes e o clima da região, os frutos pendentes e outras circunstâncias objectivas susceptíveis de influir no respectivo cálculo.”

Uma vez que não foi possível cumprir o previsto nos números 1 e 2, optou-se por efectuar a avaliação tendo em consideração o número 3.

Para tal foram considerados os rendimentos e custos médios da cultura de milho, uma das mais presentes na região.

7.1.1. Estimativa da Justa Indemnização – Terreno Rústico

De acordo com a pesquisa efectuada, a cultura de milho de regadio tem uma produção média de 14.000 kg por hectare, sendo o produto final vendido a um preço médio de 0,30 € o quilograma. Os custos de exploração médio desta cultura situam-se nos 40%.

Assim, temos:

Rendimento Potencial hectare: $14.000 \text{ kg} \times 1,0 \text{ ha} \times 0,30 \text{ €} = 4\,200,00 \text{ € anual/ha}$.

Custos de Exploração: $4\,200,00 \text{ €} \times 40\% = 1\,680,00 \text{ € anuais/ha}$.

Rendimento Líquido: $4\,200,00 \text{ €} - 1\,680,00 \text{ €} = 2\,520,00 \text{ € anual/ha}$

Taxa de capitalização: 3%

A estimativa do valor da parcela foi efectuada recorrendo ao Método do Rendimento por Capitalização Directa.

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, 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, reflectindo a remuneração do risco desejada por um investidor.

Assim: $V \text{ pot} = 2\,520,00 \text{ €} / 3\% = 84\,000,00 \text{ €/ha}$ **8,40 €/m².**

7.2. Confrontação com valores pedidos no mercado

Tipo	Zona (Rua, Av., ...)	Contacto Refª	Área Bruta m2	Área Terreno m2	Preço: €	Renda € /mês	Preço: €/m2 Área Terreno	Preço: €/m2 Área Bruta	Factores de Homogeneização - Venda						Valor de Venda Homogeneizado €/m2 At	Valor de Venda Homogeneizado €/m2 Ab
									A %	B %	C %	D %	E %	F %		
Terreno Agrícola	Travassós, Vila Verde	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-agricola-travassos-vila-verde-ID1cQm.html#2eQ9c34240		4 356	24 000,00		5,51		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	4,96 €	- €
Terreno Agrícola	Cabreiros, Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-rustico-com-8497m2-em-cabreiros-braga-ID1bqJA.html#1f67b83f86		8 497	64 900,00		7,64		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	6,87 €	- €
Terreno Agrícola	Espinho, Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-agricola-com-boua-exposicao-em-espinho-braga-ID1bQx8.html#1f67b83f86		1 805	25 000,00		13,85		0%	0%	0%	0%	-10%	-10%	11,22 €	- €
Terreno Agrícola	Fiscal - Amares	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-agricola-fiscal-ID1bUDU.html#1f67b83f86		11 300	99 900,00		8,84		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	7,96 €	- €
Terreno Agrícola	Trandeiras / Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/vende-se-terreno-com-53-000m2-braga-ID12sOw.html#d379b4008a		53000	239 500,00		4,52		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	4,07 €	- €
Terreno Agrícola	Adaúfe / Braga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-com-1-hectar-em-adaufe-ID1dnDu.html#d379b4008a		10000	128 500,00		12,85		0%	0%	0%	0%	0%	-10%	11,57 €	- €

Classificação: 1- Com características muito inferiores às do mercado; 3- Com características similares às do mercado; 5 - Com características muito superiores às do mercado;

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

✓
✓
✓

Resultados Homogeneizados			
	Yield	m2 At	m2 Ab
Média		7,77 €	- €
Mediana		7,42 €	- €
Desvio Padrão		3,12 €	- €
Valor Máximo		11,57 €	- €
Valor Mínimo		4,07 €	- €
Percentil 5		4,29 €	- €
Percentil 25		5,44 €	- €
Percentil 50		7,42 €	- €
Percentil 75		10,40 €	- €
Percentil 95		11,48 €	- €

Foi efectuada uma prospeção de valores pedidos por imóveis rústicos, com uso agrícola/florestal, tendo concluído que o valor médio se aproxima do valor estimado no ponto anterior.

7.3. Benfeitorias

Não existem benfeitorias no terreno.

8. Estimativa da Justa Indemnização das Parcelas

Parcela	CPU	CLASSIFICAÇÃO	ÁREA Terreno	Área Bruta Construção	Factor Valor Unitário	Custo Construção Actual €/m2	Valor Unitário / AB (€)	Valor Unitário Terreno / AT (€)	Valor da Parcela (€)
K	12	Rústico	23 101,00					8,40 €	194 048,40 €
			23 101,00	0,00				8,40 €	194 048,40 €

8.1. Conclusão Justa Indemnização das Parcelas

Tendo em conta o atrás exposto, considera-se que o Valor da Justa Indemnização da parcela em avaliação é de **194 048,40 - cento e noventa e quatro mil, quarenta e oito euros e quarenta centavos.**

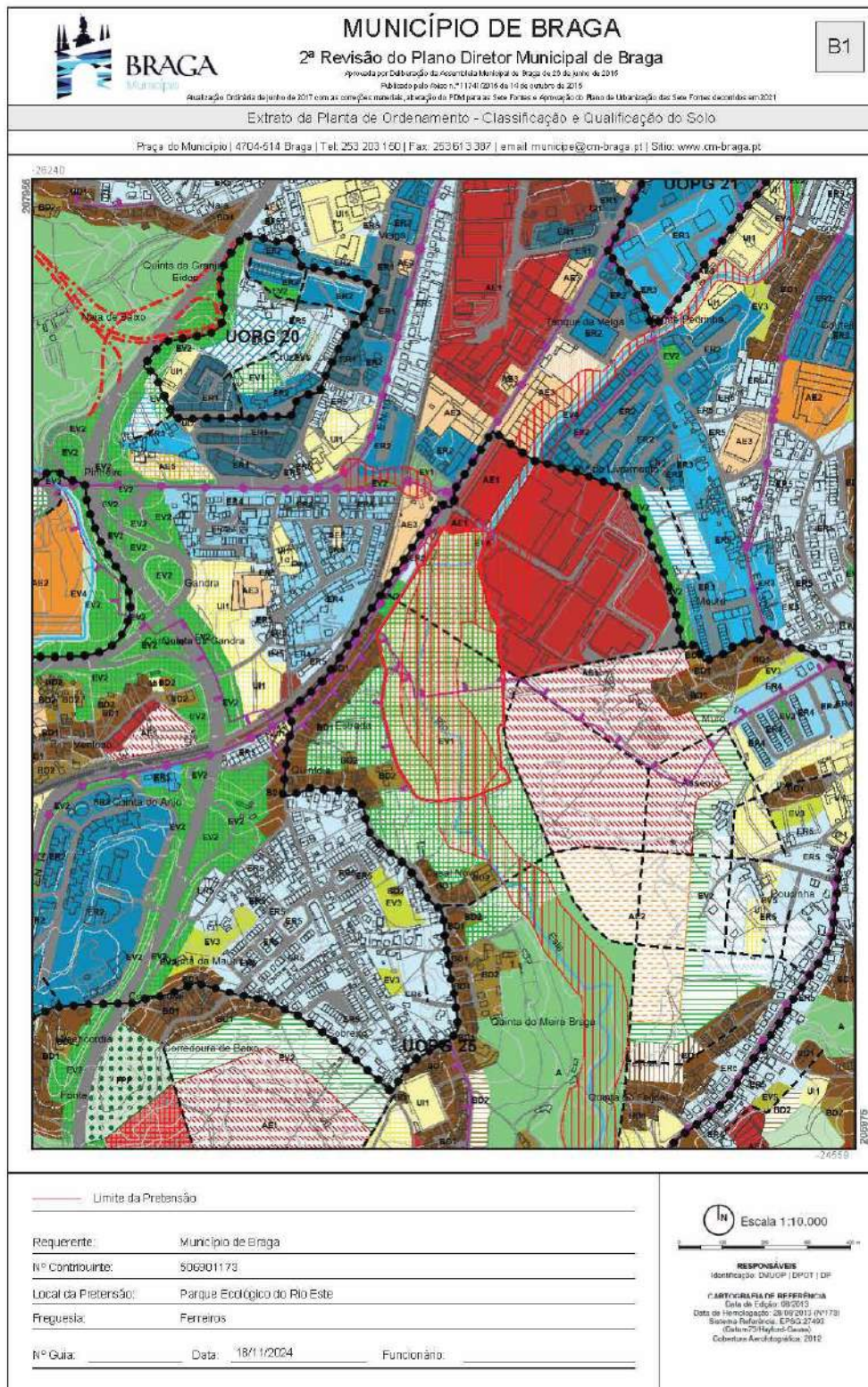
9. Declaração do Perito Avaliador





































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.

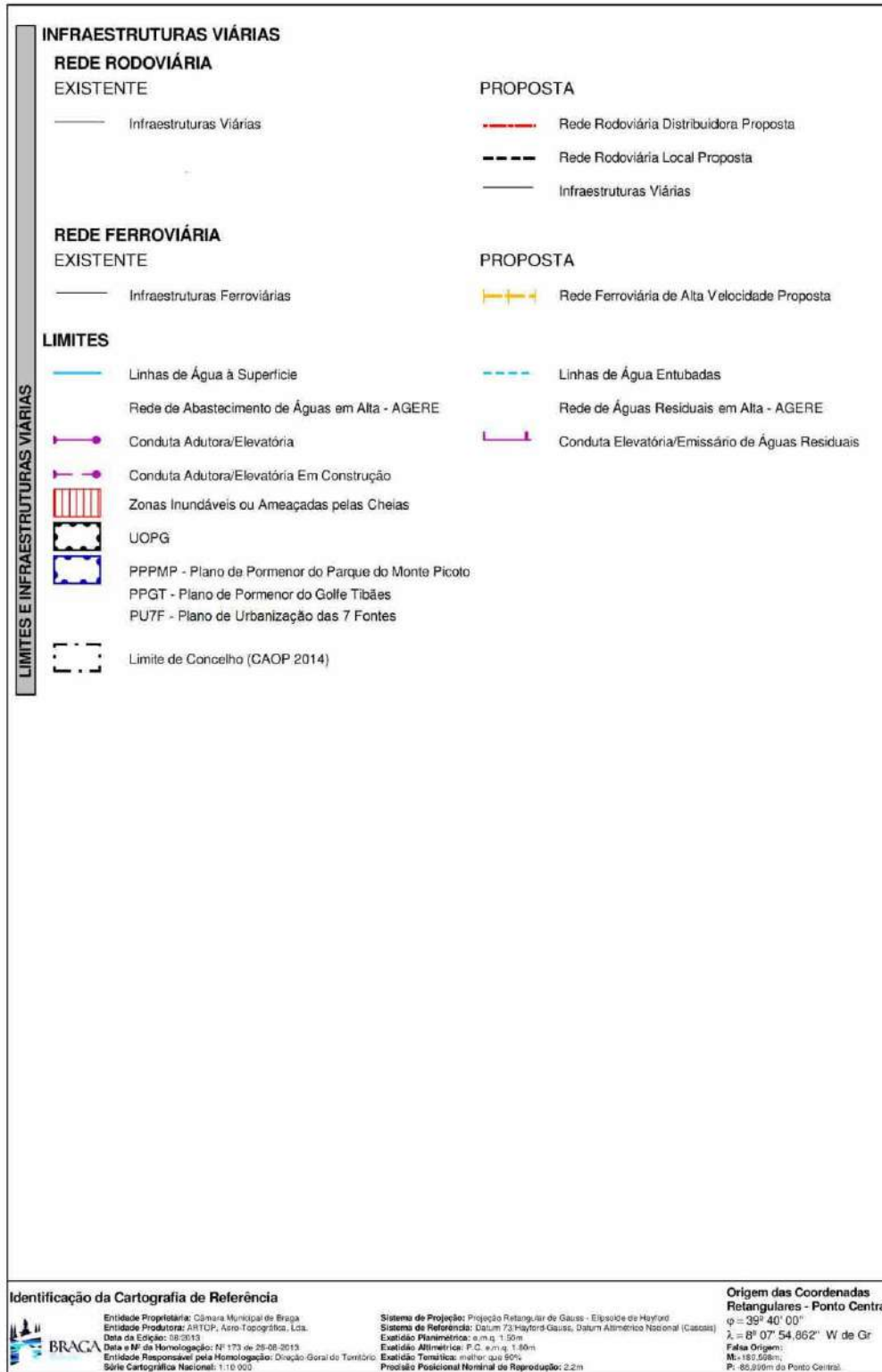
Lisboa, 19 de Novembro de 2024

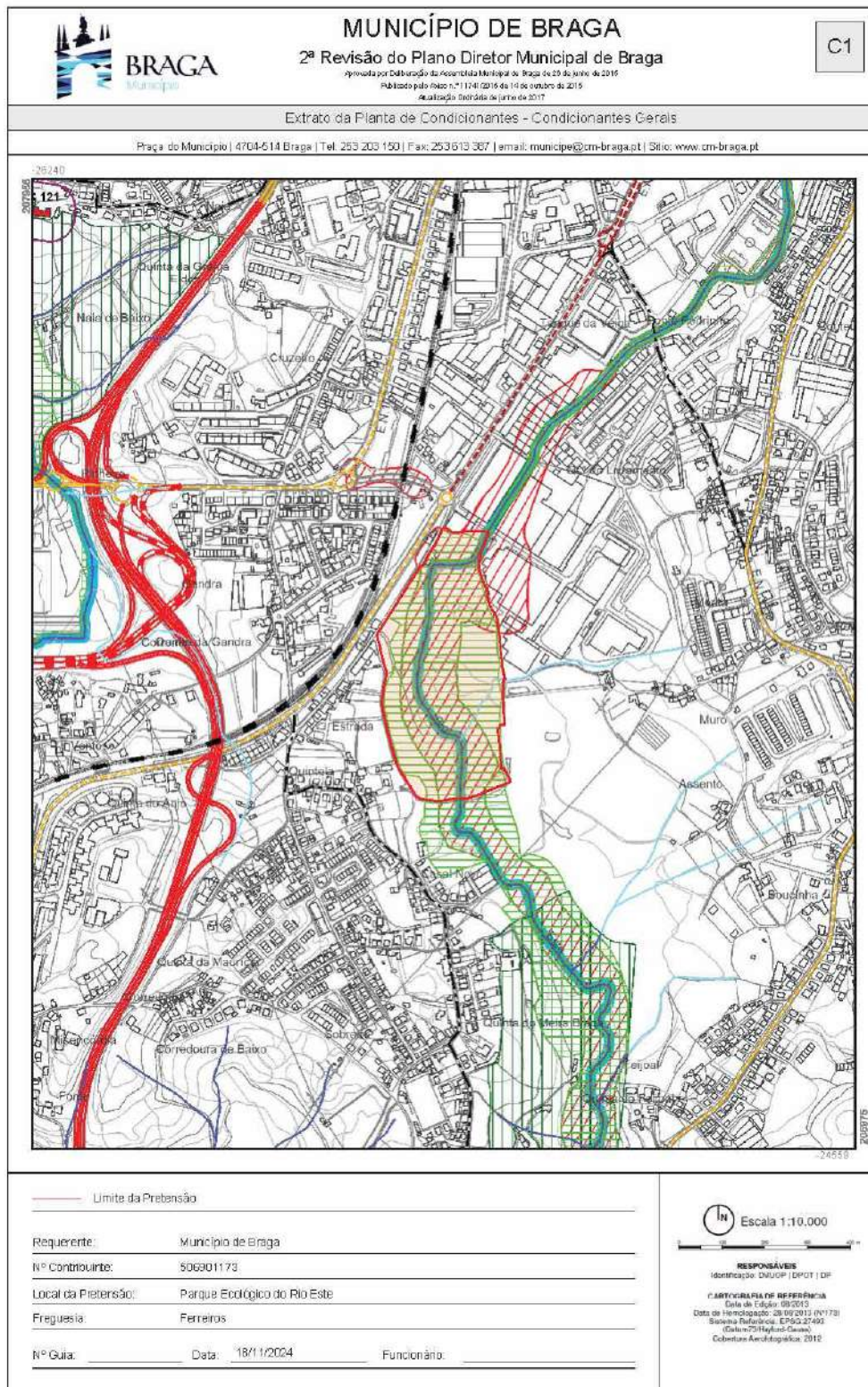
[illegible]






SOLO RURAL	ESPAÇO AGRÍCOLAS			A - Espaços Agrícolas
	ESPAÇOS FLORESTAIS			FPT - Espaços Florestais de Proteção
				FREP - Espaços Florestais de Recreio, Enquadramento e Estética da Paisagem
				FPP - Espaços Florestais de Produção
	ESPAÇO DE USO MÚLTIPLO AGRÍCOLA E FLORESTAL			M - Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal
	ESPAÇOS AFETOS À EXPLORAÇÃO DE RECURSOS GEOLÓGICOS			G1 - Espaços de Exploração Consolidada
				G2 - Espaços a Recuperar
	ESPAÇOS NATURAIS			Nca - Leitos de Cursos de Água
				Nar - Afloramentos Rochosos
	ESPAÇO DESTINADO A EQUIPAMENTOS E OUTRAS ESTRUTURAS OU OCUPAÇÕES COMPATÍVEIS COM O ESTATUTO DE SOLO RURAL			EI1 - Equipamentos
SOLO URBANO				EI2 - Infraestruturas
	OUTRAS CATEGORIAS DE SOLO RURAL			ED - Áreas de Edificação Dispersa
				AR - Aglomerados Rurais
				C - Espaço Cultural
				T - Espaço de Ocupação Turística
	URBANIZADO	URBANIZÁVEL		
	ESPAÇO CENTRAL			EC1 - Espaço Central
	ESPAÇOS RESIDENCIAIS			ER1
				ER2 - IU máximo 1.4 m2/m2
				ER3 - IU máximo 1.1 m2/m2
				ER4 - IU máximo 0.75 m2/m2
				ER5 - IU máximo 0.6 m2/m2
				ER6
	ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS			AE1 - Industrial de Grande ou Média Dimensão
				AE2 - Comercial de Grande Dimensão
				AE3 - Comercial de Média ou Pequena Dimensão
				AE4 - Logística
				AE5 - Restauração ou Bebidas
	ESPAÇOS VERDES			EV1 - Espaços Verdes de Utilização Coletiva
				EV2 - Espaços Verdes de Enquadramento
				EV3 - Espaços Verdes de Interior de Quarteirão
				EV4 - Espaços Verdes de Proteção (Linhas de Água ou REN)
				EV5 - Espaços Verdes de Logradouros Privados
	ESPAÇO DE USO ESPECIAL			UI1 - Equipamentos
				UI2 - Infraestruturas
	ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE			BD1 - IU máximo 0.5 m2/m2
				BD2 - IU máximo 0.4 m2/m2






RECURSOS NATURAIS


RECURSOS HÍDRICOS




Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias




Nível de Pleno Armazenamento da Albufeira




Zona Reservada da Zona Terrestre de Proteção da Albufeira




Zona Terrestre de Proteção da Albufeira




Leito das Águas Fluviais



Leito das Águas Fluviais - Traçado Esquemático




Leito e Margem das Águas Fluviais (REN)




Linhas de Água Entubadas

RECURSOS GEOLÓGICOS




Licenças de Exploração do Domínio Privado - Pedreiras


RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS




RAN - Reserva Agrícola Nacional



Regime Florestal




Posto de Vigia




Árvores e Arvoredo de Interesse Público

RECURSOS ECOLÓGICOS



REN - Reserva Ecológica Nacional




Área Excluída da Reserva Ecológica Nacional


EXCLUSÕES			
ÁREAS EXCLUÍDAS (n.º de ordem)	ÁREAS DA REN AFETADAS	FIM A QUE SE DESTINA	FUNDAMENTAÇÃO
C1	Área de Infiltração Máxima	Espaço Residencial	Acerto Urbano
C2	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C3	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C4	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C5	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço Residencial	Acerto Urbano

PATRIMÓNIO EDIFICADO


Património Arquitetónico Classificado




Monumento de Interesse Nacional




Imóvel de Interesse Público




Imóvel de Interesse Municipal




Imóvel em Vias de Classificação



Zona Geral de Proteção




Zona Especial de Proteção




Zona Non Aedificandi

Património Arqueológico Classificado




Zona Especial de Proteção - Monumento Nacional




Zona Especial de Proteção - Interesse Público

EDIFÍCIOS PÚBLICOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES

Estabelecimentos Prisionais e Tutelares de Menores




Estabelecimento Prisional ou Tutelar de Menores




Zona de Proteção




















Defesa Nacional



Instalação Afeta à Realização de Operações Militares



Zona de Serviço

INFRAESTRUTURAS	
Rede Eléctrica	
	Infraestrutura de Transporte de Energia
	Infraestrutura de Produção de Energia
	Infraestrutura de Transformação de Energia
Gasoduto	
	Gasoduto
	Infraestruturas Associadas
Rede Rodoviária Nacional	
Rede Fundamental	
	Itinerário Principal Auto - Estrada
Rede Complementar	
	Itinerário Complementar Auto - Estrada
	Estrada Nacional
Estradas Regionais	
	Estrada Regional
Estradas Desclassificadas	
	Estradas Nacionais Desclassificadas Sob a Jurisdição da E.P.
Rede Rodoviária Municipal	
	Estradas Nacionais Desclassificadas Integradas no Património da Câmara Municipal
	Estradas e Caminhos Municipais
Espaço Canal	
	Espaço Canal - Variante à EN103
Rede Ferroviária	
	Via Férrea
Marcos Geodésicos	
	Marco Geodésico
	Zona de Proteção
Estabelecimentos com Substâncias Perigosas	
	Estabelecimento com Substâncias Perigosas
	Limite do Concelho (CAOP 2014)
Identificação da Cartografia de Referência  Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Braga Entidade Produtora: ARTOP, Auto-Topógrafos, Lda. Data da Edição: 08/2013 Data e Nº de Homologação: Nº 173 de 25-06-2013 Entidade Responsável pela Homologação: Direção-Geral do Território Série Cartográfica Nacional: 1:10 000	
Sistema de Projeção: Projeção Retangular de Gauss - Elipsóide de Hayford Sistema de Referência: Datum 73/Hayford Gauss, Datum Altimétrico Nacional (Casas) Exatidão Planimétrica: a.m.g. 1:50m Exatidão Altimétrica: P.C. e.m.g. 1:50m Exatidão Temática: melhor que 90% Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 2,2m	
Origem das Coordenadas Retangulares - Ponto Central g = 39° 40' 00" λ = 8° 07' 54,862" W de Gr Falsa Origem: M = 180,598m P = 85,900m do Ponto Central	

12. Fotos











PARECERES/INFORMAÇÕES	DESPACHOS/DELIBERAÇÕES ____/____/____ O Presidente da Câmara Municipal, _____ Ricardo Rio, Dr.
-----------------------	--

INFORMAÇÃO N.º: DC	DATA: 20/11/2024
--------------------	------------------

ASSUNTO:	Informação de Cabimento da Expropriação de terrenos no para o Parque Ecológico do Rio Este.
----------	--

Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Braga

No sequência do pedido de cabimento efetuado pelo Departamento Jurídico, Processo Gestiona 338/2024, no dia 20 de novembro de 2024, para requerer a declaração de utilidade pública da expropriação de uma parcela de terreno, com 109.512 m2, localizada em Ferreiros, União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves, concelho de Braga, destinada ao Parque Ecológico do Rio Este, informo o seguinte:

1. O número 3, do artigo 22º, do Decreto-Lei 197/99, de 8 de Junho, em vigor, conforme norma revogatória do Decreto-Lei 18/2008 de 29 de Janeiro, estipula que dentro dos 60 dias anteriores ao fim do ano económico, podem ser efetuadas adjudicações de bens ou serviços ou celebrados contratos de arrendamento cujos efeitos se iniciem no começo do ano económico imediato, desde que se verifiquem, cumulativamente, as seguintes condições:
 - a) Constituir o fim da adjudicação ou da celebração do contrato despesa certa e indispensável;
 - b) Os encargos contraídos não excederem a importância de dois duodécimos da verba consignada a despesas da mesma natureza no orçamento do ano em que se fizer a adjudicação ou se celebrar o contrato;
 - c) Seja devidamente declarado que no projeto de orçamento aplicável foi inscrita a verba adequada para suportar a despesa.

2. Por outro lado, o número 4 do mesmo artigo, estabelece que a declaração referida na alínea c) supre a informação de cabimento exigida no instrumento do contrato e obedece à condição do encargo vir a ser suportado pela correspondente verba do orçamento do ano económico imediato.

Face ao exposto, e uma vez que, se verificam as condições previstas no mencionado diploma legal, designadamente:

1. A despesa a contratar é indispensável para a implementação do Parque Ecológico do Rio Este;
2. A dotação a prever na rubrica 07030313 Aquisição de Bens de Capital – outros para o ano 2025 deverá rondar o montante de 9.124.000€, sendo que dois duodécimos representa 1.520.666,66€.

Propõe-se, relativamente à alínea c) do n.º 1, a dispensa da apresentação da informação de cabimento relativo ao procedimento de despesa mencionado, atestando para o efeito que, os encargos associados ao contrato a celebrar, no montante de 927.435,35€, serão suportados pelo orçamento de 2025, através da rubrica “07.07030313 – Aquisição de bens de capital – outros”.

À Consideração Superior.

A CHEFE DA DIVISÃO DE CONTABILIDADE