

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

| ID da proposta | Processo | Atividade / Procedimento |
|---|------------|-----------------------------|
| PR/2024/4195 | 10782/2024 | Proposta à Câmara Municipal |
| Unidade Administrativa | | |
| DCF - DP [ENTRADAS] | | |
| Propósito | | |
| Órgãos Colegiais \ Deliberação Câmara Municipal | | |
| Órgão/Cargo que resolve | | |
| Câmara Municipal de Braga | | |

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

A questão colocada no processo prende-se com a aquisição de três parcelas de terreno com a área total de 537,92 m2 (Parcela A, 72,32 m2; Parcela B, 414,38 m2; Parcela C, 51,22 m2), a integrar no domínio privado municipal, para posterior execução da empreitada de requalificação e alargamento da Rua dos Presidentes, na freguesia de Lomar.

Existe informação favorável, da parte da Divisão de Obras Municipais, quanto à exequibilidade do projeto de requalificação e alargamento da Rua dos Presidentes, salvaguardando-se a necessidade de aquisição das parcelas para os devidos efeitos.

A União de Freguesias de Lomar e Arcos, na qualidade de requerente, em nada obsta à integração das parcelas de terreno como bens públicos de domínio privado, para concretização da empreitada de requalificação e alargamento da Rua dos Presidentes.

Atendendo ao regime jurídico vertido na Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, e no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto, que estabelece, nomeadamente, as disposições gerais e comuns sobre a competência e forma de aquisição onerosa de bens imóveis a favor das autarquias locais, devendo sublinhar-se que a aquisição e a sua consequente incorporação nos domínios público ou privado do Município, quando for expressa, tem de ser devidamente fundamentada em motivos de interesse público.

Este procedimento obedece a determinadas regras jurídicas e a princípios gerais de direito, como o princípio da legalidade e da prossecução do interesse público previstos no Código do Procedimento Administrativo e que regem toda a atuação da Administração Pública.



Entre estas regras, há que considerar o disposto no art.º 33º nº 1, al. g), da Lei 75/2013 de 12 de setembro, ao preceituar que é da competência da Câmara Municipal, no âmbito das suas competências materiais, deliberar sobre adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor até 1000 vezes a RMMG.

Considerando que:

1. a aquisição das parcelas de terreno não colide com os princípios da administração pública;
2. a aquisição das parcelas de terreno e o seu propósito, assentam no cumprimento dos princípios da boa administração, da prossecução do interesse público e da proteção dos direitos e interesses dos cidadãos;
3. se tem constatado que, a política de ordenamento de território instituída e a expansão, ora da malha urbana, ora da densidade populacional, na área geográfica do município de Braga, fruto das políticas de dinamização e desenvolvimento do concelho, levam à necessidade de se reajustarem as vias de comunicação, por forma a manterem a mais valia para o desempenho adequado do interesse público que lhes é inerente;
4. a ponderação dos interesses em causa aponta no sentido de que a prossecução do interesse público se alcança, neste caso concreto, pela aquisição da área de terreno aqui em causa, para a referida requalificação e alargamento da Rua dos Presidentes, na União de Freguesias de Lomar e Arcos;
5. o Município de Braga se propõe executar a empreitada de requalificação da Rua dos Presidentes, na citada União de Freguesias;
6. a requalificação física e funcional, de caráter urgente, por razões de segurança na circulação rodoviária, a que se refere a proposta, implica o alargamento de via no troço identificado no extrato do projeto, que se apresenta abaixo;
7. a execução do alargamento a que se refere no número anterior implica a aquisição parcial de três parcelas de terreno:
 - a. parcela de terreno A – com a área de 72,32 m², descrita na conservatória de registo predial sob o número 1029, da freguesia de Lomar, e inscrita na matriz predial urbana com o artigo 788, da União de Freguesias, propriedade do Sr. Jorge Manuel Faria Gonçalves, NIF 156 490 455, casado com Olímpia Peixoto Martins, no regime de Comunhão de adquiridos, NIF 124 311 890;
 - b. parcela de terreno B – com a área de 414,38 m², descrita na conservatória de registo predial sob o número 898, da freguesia de Lomar, e inscrita nas matrizes prediais com os números R-164, U-68, U-66, e U-11, propriedade da Herança de Custódia Fernandes, NIF 709 365 730;



c. parcela de terreno C – com a área de 51,22 m², descrita na conservatória de registo predial sob o número 65, da freguesia de Lomar, e inscrita na matriz predial urbana com os artigos 987 e 1070, da União de Freguesias, propriedade da Sociedade – Distrimobraga – Sociedade de Gestão Imobiliária Lda., NIPC 508 060 184;

8. a avaliação imobiliária das parcelas a adquirir:

a. parcela de terreno A – com a área de 72,32 m² – 5.259,47€;

b. parcela de terreno B – com a área de 414,38 m² – 95.079,83€;

c. parcela de terreno C – com a área de 51,22 m² – 3.724,98€.

9. foi assegurada a regularidade financeira da despesa inerente à aquisição das 3 parcelas de terreno em causa, através da emissão de cabimento 89846, com inscrição orçamental em 2024, na orgânica Serviços Municipais de Gestão e rubrica económica 070101, Projeto/Ação 24/71/6 Aquisição e expropriação de terrenos;

10. a atribuição de competências do município de promoção e salvaguarda dos interesses próprios das respetivas populações, em articulação com as freguesias, e de acordo com o artigo 23.º, do Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL), previsto na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, devidamente atualizada;

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

Nos termos da alínea g), do n.º 1, do artigo 33.º, do Regime Jurídico das Autarquias Locais, preconizado na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, propõe-se que a Câmara Municipal aprove a aquisição de três parcelas de terreno, com a área total de 537,92 m², sitas na Rua dos Presidentes, União de Freguesias de Lomar e Arcos, pelo valor de 104.068,28€.

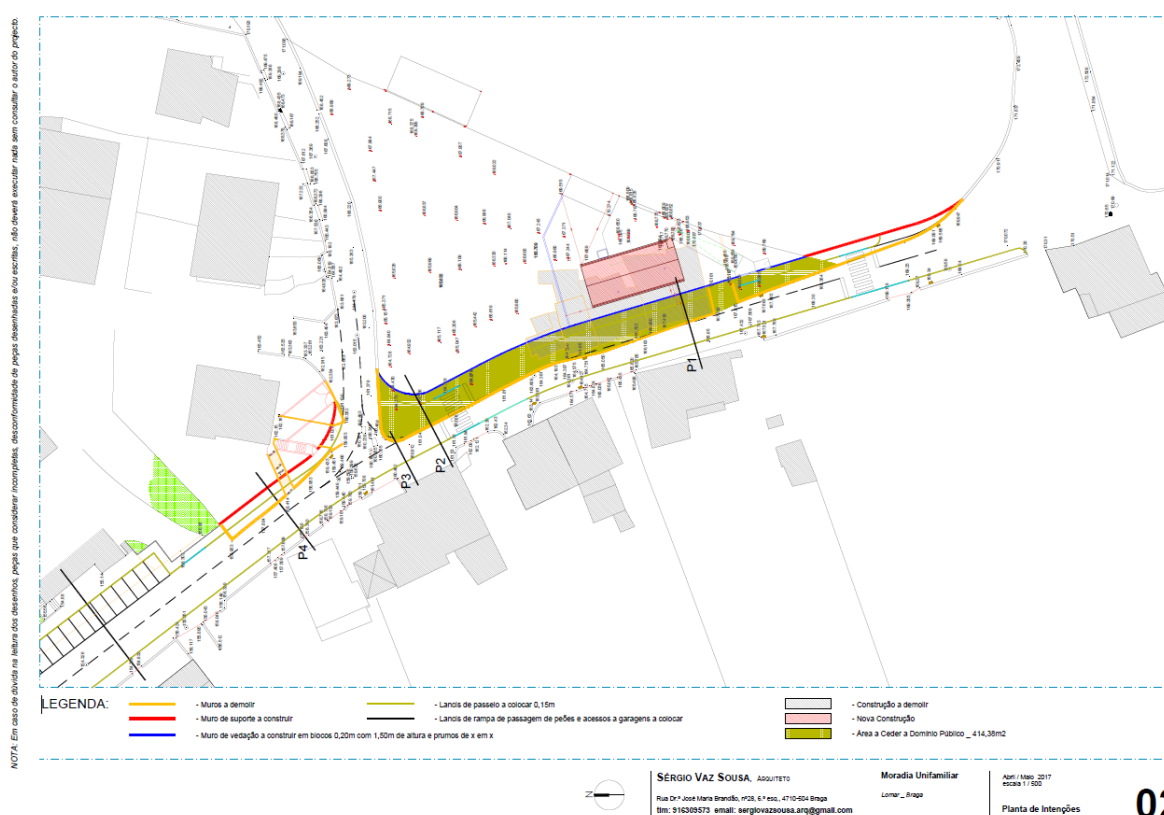
DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



Processo : Avaliação de 3 parcelas de terreno sitas em Rua dos Presidentes, Lomar, com área total de 537,92 m².

ENTIDADE EXPROPRIANTE: Município de Braga

EXPROPRIADO: NÃO IDENTIFICADO



Processo: AVAL 1719

Cliente: CMB – Câmara Municipal de Braga

Tipo de Imóvel: 3 Parcelas de terreno com a área global de 537,92 m²

Localização: Rua dos Presidentes, Lomar, Braga

Processo CMB: Alargamento e Beneficiação do Arruamento Rua dos Presidentes, Lomar.

Data: Abril de 2024

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária | 3 |
| 2. | Objecto de Avaliação – Identificação | 4 |
| 3. | Identificação dos Imóveis | 4 |
| 4. | Conforme Elementos de Registo e Cadastrais | 4 |
| 5. | Características | 5 |
| 5.1. | Dos Imóveis | 5 |
| 6. | Estimativa da Justa Indemnização | 6 |
| 6.1. | Critério de avaliação - terreno | 6 |
| 6.1.1. | Terreno | 6 |
| 6.1.2. | Benfeitorias | 8 |
| 7. | Avaliação da Parcela | 8 |
| 7.1. | Estimativa da Justa Indemnização da Parcela | 13 |
| 7.2. | Conclusão Justa Indemnização das Parcelas | 13 |
| 8. | Declaração do Perito Avaliador | 14 |
| 9. | Plantas | 15 |

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR: VER-O-VERSO
Rua Andrade Corvo, 50 6º Esqº
1050-009 LISBOA
Tlf: +351 93 222 50 90
vitor_reis@veroverso.com

IMÓVEL: 3 Parcelas de terreno com 537,92 m² destinadas à execução do Alargamento e Beneficiação do Arruamento Rua dos Presidentes, Lomar.

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: 23 de Abril de 2024.

Data da última avaliação: não consta

Valor da Justa Indemnização:

| Lote | ÁREA Total | Valor da Parcela (€) |
|--------------|---------------|----------------------|
| Parcela A | 72,32 | 5 259,47 € |
| Parcela A | 414,38 | 30 135,80 € |
| Parcela A | 51,22 | 3 724,98 € |
| TOTAL | 537,92 | 39 120,25 € |

O Avaliador Responsável

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

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

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

As parcelas a expropriar situam-se na Rua dos Presidentes e no gaveto da Rua dos Presidentes e Travessa de Ponte Pedrinha, na freguesia de Lomar, concelho de Braga.



Planta de localização sem escala.
41°32'09.67"N 8°25'51.96"O

As parcelas de 51,22 m² e 414,38 m² inserem-se em prédio que se encontra descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o número 898/20021111, descrito em livro:

n.º17695, Livro nº53, Misto, denominado Eido da Casa, situado em Lugar da Mouta, com área total de 2683m², dos quais 178m² são de área coberta e 2505m² descoberta e tendo como composição e confrontações: Duas casas térreas, uma com a área de 129m² e logradouro com 15m² e outra com a área coberta de 49m² e logradouro com 12m² e terreno de cultivo e vinha em ramada com 2300m². Norte, Sul e Poente – caminho; Nascente – Manuel Braga da Cruz.

Da parcela com 72,32 m² não foram fornecidos elementos cadastrais.

5. Características

5.1. Dos Imóveis

As parcelas objecto de avaliação são compostas por terreno e construção confrontante com a Rua dos Presidentes, Lomar.

Encontram-se muradas com muro em alvenaria de pedra de granito, parcialmente encimados por vedação em rede com suporte metálico. As duas habitações existentes no prédio 898/20021111 possuem características construtivas modestas e encontram-se em mau estado de conservação, estando prevista a sua demolição.

De acordo com o PDM actual, as parcelas inserem-se em zona classificada como ER5 - Espaços Urbanizado – Espaços Residenciais. De acordo com o artº 66 do Regulamento PDM de Braga, “Correspondem a áreas existentes ou propostas predominantemente residenciais, com as seguintes características:

- i. O uso dominante é o habitacional;
- ii. A tipologia dominante é a habitação unifamiliar (em banda, geminada, ou isolada) admitindo-se outras em situações de colmatção ou continuidade urbana desde que estejam enquadradas urbanisticamente com a envolvente imediata;
- iii. Consideram-se como usos complementares ao residencial, nesta subcategoria de espaço: as atividades económicas (comércio, serviços), turismo e equipamentos;
- iv. Admitem-se, ainda, como uso complementar os (estabelecimentos industriais previstos no Anexo V deste regulamento desde que verifique a inexistência de impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental) e não sejam suscetíveis de gerar condições de incompatibilidade de acordo com o Artigo 11º e desde que estejam enquadradas urbanisticamente com a envolvente imediata (quarteirão).

b. Aplica-se a esta subcategoria de espaço os seguintes parâmetros urbanísticos:

i. O índice de utilização máximo é $0.60 \text{ m}^2/\text{m}^2$, sendo que acima da cota de soleira só é admitido o índice máximo de $0.40 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (...)"

Assim, presume-se que as parcelas têm uma capacidade construtiva com um índice de $0.60 \text{ m}^2/\text{m}^2$:



Extracto da Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo (PDM) sem escala.

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

6. Estimativa da Justa Indemnização

6.1. Critério de avaliação - terreno

6.1.1. Terreno

O critério de avaliação adoptado, tal como estipula o Código das Expropriações (Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro), tem em vista a fixação de uma indemnização justa, na base do valor real e

corrente do bem expropriado, ou seja, o preço que um comprador medianamente prudente estaria disposto a pagar, sem que existissem quaisquer factores ou conveniências especiais para o adquirir, tendo em atenção a respectiva capacidade de uso e as circunstâncias e condições de facto existentes à data da declaração de utilidade pública (DUP). No caso presente, uma vez que não existe DUP, foram consideradas as condições existentes à data da avaliação.

O Perito verificou o enquadramento da parcela no meio onde está inserida e a sua classificação em termos de Plano Director Municipal (PDM), conforme anteriormente referido.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1.2. Benfeitorias

Nos termos do Art. 28º do Código das Expropriações:

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

- a) Valor da construção, considerando o seu custo actualizado, a localização, o ambiente envolvente e a antiguidade;”

Como a reposição das construções existentes, a reposição dos muros, vedações e acessos se encontra em fase de acordo para reconstrução, não foi estimado o valor de indemnização das benfeitorias.

7. Avaliação da Parcela

De acordo com o Art. 26º do CE:

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

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

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

- a) Acesso rodoviário, com pavimentação em calçada, betuminoso ou equivalente junto da parcela - 1,5%;
- b) Passeios em toda a extensão do arruamento ou do quarteirão, do lado da parcela - 0,5%;
- c) Rede de abastecimento domiciliário de água, com serviço junto da parcela - 1%;
- d) Rede de saneamento, com colector em serviço junto da parcela - 1,5%;
- e) Rede de distribuição de energia eléctrica em baixa tensão com serviço junto da parcela - 1%;
- f) Rede de drenagem de águas pluviais com colector em serviço junto da parcela - 0,5%;

g) Estação depuradora, em ligação com a rede de colectores de saneamento com serviço junto da parcela - 2%;

h) Rede distribuidora de gás junto da parcela - 1%;

i) Rede telefónica junto da parcela - 1%.

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

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

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

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

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

V - valor da parcela

E – edificabilidade que pode ser afeta à parcela

C - custo da construção/m² a custos controlados

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

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

D – despesas necessárias ao reforço das infraestruturas.

R - fator de risco (≤ 15%).

O custo da construção tem como referencial o valor fixado administrativamente para efeitos de aplicação dos regimes de habitação a custos controlados ou de renda condicionada, e que

à data da avaliação foi fixado pela Portaria n.º 65/2019 de 19 de Fevereiro. De acordo com esta:

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

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

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

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

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

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

VT — é o valor do terreno;

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

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

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

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

- Para estimativa do Custo Actual foi consultado o Índice de Custos de Construção de Habitação Nova publicado pelo INE, que a Fevereiro de 2019 apresentava um valor de 90,91 e a Fevereiro de 2024 (última estimativa) o valor de 118,92. Assim, de acordo com o parágrafo 9, estima-se o Custo de Construção em **928,80 €/m2 de área bruta**, à data da avaliação, para Habitação.
- A percentagem a aplicar ao valor da construção para valorização do solo, de acordo com os n.ºs 6, 7 e 10 do artigo 26.º, resulta da consideração dos seguintes valores:
- A percentagem a aplicar ao valor da construção para valorização do solo, de acordo com os n.ºs 6, 7 e 10 do artigo 26.º, resulta da consideração dos seguintes valores:

| Valorização Terreno | | |
|---|--------------|--------------|
| Estimativa de acordo com o artº 26 | Valor Máximo | Utilizado |
| nº 6 - Valor Base (até 15% valor da construção) | 15% | 5,0% |
| nº 7 | | |
| a) Acesso Rodoviário | 1,50% | 1,5% |
| b) Passeios | 0,50% | 1,0% |
| c) Abastecimento de Água | 1,00% | 1,0% |
| d) Saneamento | 1,50% | 1,0% |
| e) Rede Electrica | 1,00% | 1,0% |
| f) Águas Pluviais | 0,50% | 1,0% |
| g) Estação depuradora | 2,00% | 1,0% |
| h) Rede Gás | 1,00% | 1,0% |
| i) Rede Telefónica | 1,00% | 1,0% |
| Factor Resultante | | 14,5% |
| nº 8 - Redução/Acrescimo de custo | | 0,0% |
| nº 10 - Factor Correctivo Risco | | -10,0% |
| Factor Terreno | | 13,1% |

A adopção de 5% para o valor base justifica-se se se considerar que 15% corresponde ao valor máximo que o terreno melhor situado no âmbito nacional pode ter. Num paralelismo com os

coeficientes de localização do CIMI, verifica-se que a zona possui um coeficiente de localização de 0,95. Assim, justifica-se que o valor base de valorização seja menor que o máximo admissível no CE.

7.1. Estimativa da Justa Indemnização da Parcela

| Lote | DESIGNAÇÃO | ÁREA Total | Edificabilidade ER2 | Custo Construção Actual €/m2 (C) | Área Bruta Potencial | Factor Valor Unitário | Valor Unitário / AB (€) | Valor Unitário Terreno / AT (€) | Valor da Parcela (€) |
|--------------|--|---------------|---------------------|------------------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------------|----------------------|
| Parcela A | ER5 - Espaços Urbanos - Espaços Residenciais | 72,32 | 0,60 | 928,80 € | 43,39 | 13,1% | 121,21 € | 72,73 € | 5 259,47 € |
| Parcela A | ER5 - Espaços Urbanos - Espaços Residenciais | 414,38 | 0,60 | 928,80 € | 248,63 | 13,1% | 121,21 € | 72,73 € | 30 135,80 € |
| Parcela A | ER5 - Espaços Urbanos - Espaços Residenciais | 51,22 | 0,60 | 928,80 € | 30,73 | 13,1% | 121,21 € | 72,73 € | 3 724,98 € |
| TOTAL | | 537,92 | 0,08 | | 43,39 | | | 72,73 € | 39 120,25 € |

7.2. Conclusão Justa Indemnização das Parcelas

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

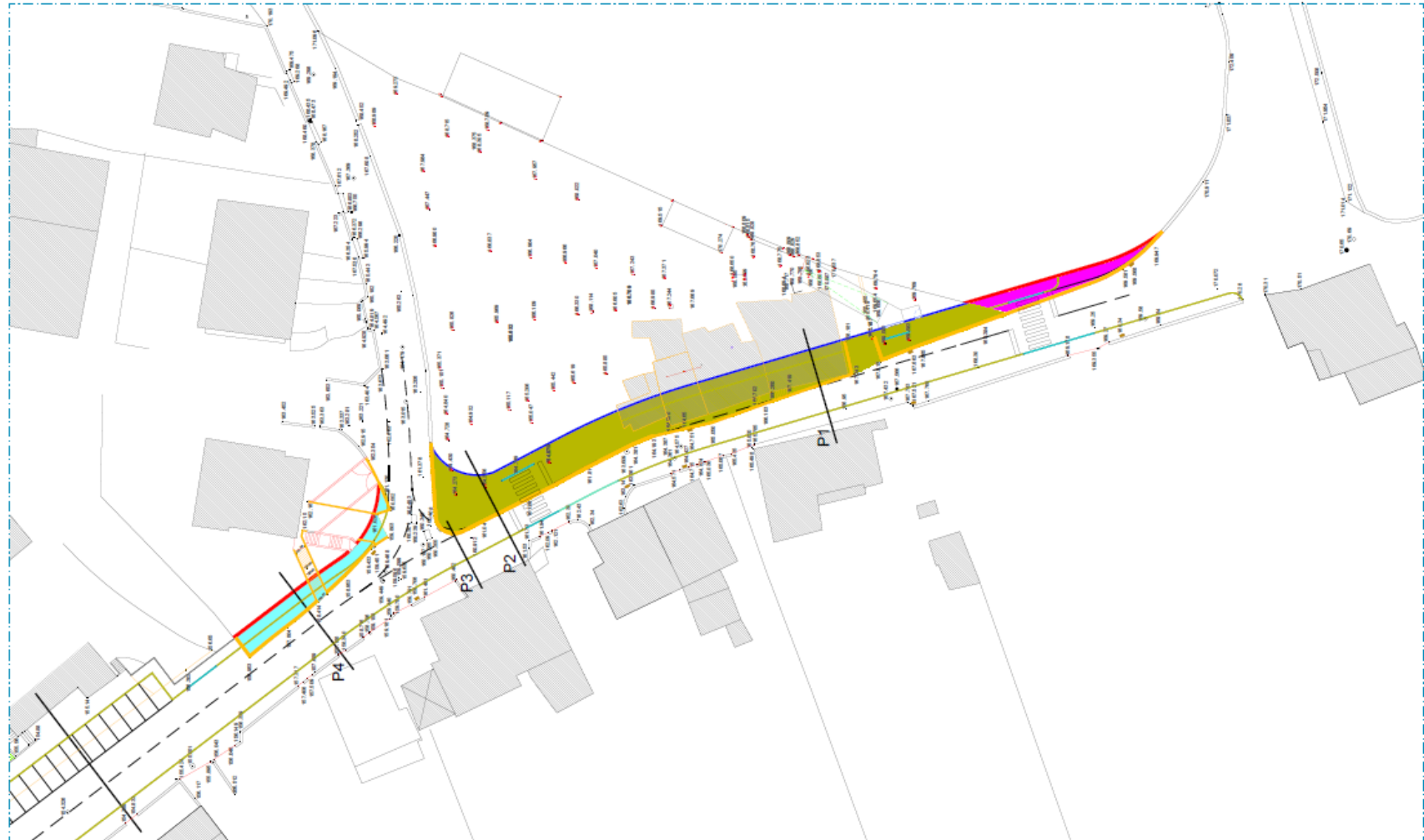
Total das Parcelas **39 120,25 €** **Trinta e nove mil, cento e vinte euros e vinte e cinco cêntimos**




8. Declaração do Perito Avaliador

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

9. Plantas

NOTA: Em caso de dúvida na leitura dos desenhos, peças que constarem incompletas, desconformidade de peças desenhadas e/ou escritas, não deverá executar nada sem consultar o autor do projecto.



| | | | | | | |
|-----------------|---|--|---|---|---|--|
| LEGENDA: | | - Muros a demolir | | - Lances de passeio a colocar 0,15m |  | - Área a Ceder a Domínio Público_Parcela A_ 72,32m2 |
| | | - Muro de suporte a construir | | - Lances de rampa de passagem de peões e acessos a garagens a colocar |  | - Área a Ceder a Domínio Público_Parcela A_ 414,38m2 |
| | | - Muro de vedação a construir em blocos 0,20m com 1,50m de altura e prumos de x em x | | |  | - Área a Ceder a Domínio Público_Parcela A_ 51,22m2 |



ALARGAMENTO DA RUA DOS PRESIDENTES - LOMAR

ESTUDO DE VIABILIDADE DE ACORDO DE CEDÊNCIA

O Município de Braga propõe-se executar a empreitada de requalificação da Rua dos Presidentes sita na Freguesia Lomar desde Concelho. Para além requalificação física e funcional proposta, pretende-se ainda garantir o alargamento de via no troço identificado no extrato do projeto base abaixo representado.

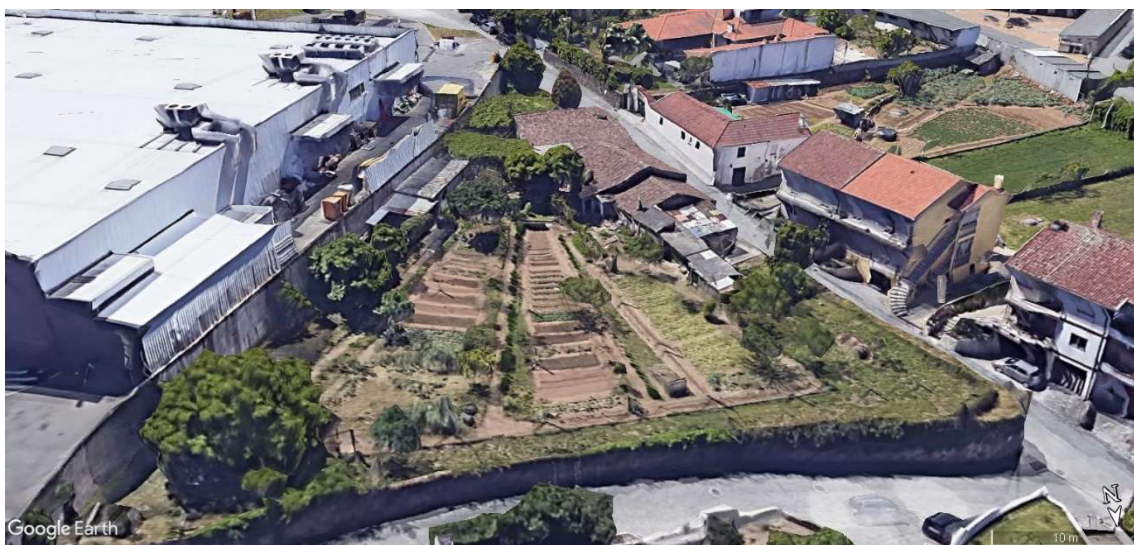


Fig. 1 – Imagem 3D (base Google-earth)



Fig. 2 – Planta de localização (base Google-earth)

A. AVALIAÇÃO DOS BENEFÍCIOS

A presente avaliação destina-se a atribuir um valor economicamente ponderado à parcela destinada a espaço verde do alvará de loteamento n.º 11/2007 (com 414,38 m² segundo informação da DEPM) na UF de Lomar e Arcos.

O PDM Braga 2015 enquadra genericamente a parcela como ER5 - urbanizado - Espaço Residencial, conforme discriminado no extrato do PDM.

O valor encontrado julgamos ser o justo, de acordo com valores de mercado e para as especificidades da parcela em causa em total observância aos valores unitários correntemente aplicados por este Município para efeito de avaliação e ao PDM Braga.

O PDM-Braga 2015 apresenta a seguinte classificação e qualificação de solo:

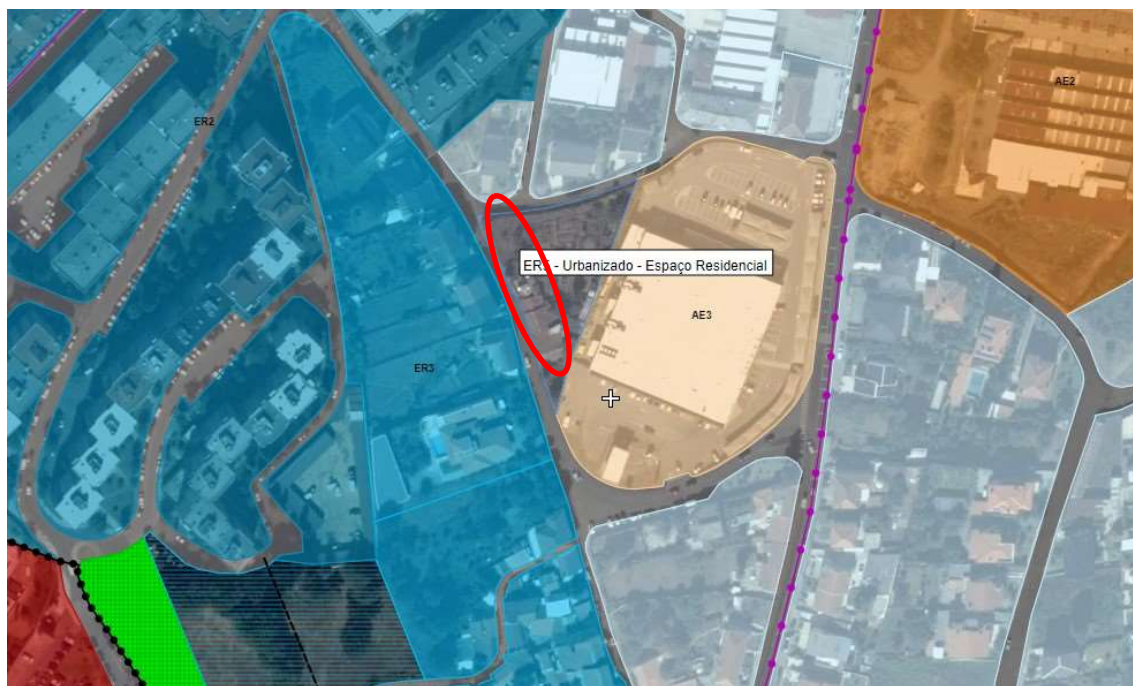


Fig. 3 - Extrato PDM- Braga 2015 identificativo das parcelas

O valor patrimonial encontrado está ajustado aos valores de mercado, e para as especificidades das parcelas em causa, em total observância à legislação específica em vigor nomeadamente a *Lei n.º 56/2008* que procede quarta alteração do *Código de Expropriações e da redação dada pelo artigo 93.º da Lei 64-A/2008*.

i. Avaliação da parcela de terreno

| Avaliação de imóvel | Parcela a ceder |
|--------------------------------------|-----------------|
| Dados de avaliação | |
| Classificação do solo PDM-Braga 2015 | ER5 |
| Uso | Habitação |
| IU | 0,4 |
| At - Área do terreno (m2) | 414,38 |

| Avaliação de imóvel | Parcela a ceder |
|--|--------------------|
| Parâmetros de avaliação | |
| Cu - Custo unitário de construção (€/m ²) = Cu*(1-15%) | 933,00 |
| N.º 6 do artigo 26 (entre 0 e 15%) | 10,00% |
| N.º 7 do artigo 26 | 9,50% |
| Alínea a) - Acesso rodoviário - 1,5% | 1,50% |
| Alínea b) - Passeios do lado da parcela - 0,5% | 0,00% |
| Alínea c) - Rede de abastecimento de água - 1,0% | 1,00% |
| Alínea d) - Rede de saneamento - 1,5% | 1,50% |
| Alínea e) - Rede elétrica - 1,0% | 1,00% |
| Alínea f) - Rede de drenagem - 0,5% | 0,50% |
| Alínea g) - Estação depuradora - 2,0% | 2,00% |
| Alínea h) - Rede de gás - 1,0% | 1,00% |
| Alínea i) - Rede telefónica - 1,0% | 1,00% |
| IF - Total entre (0 e 25%) = n.º6 + n.º 7 = | 19,50% |
| R - N.º 10 do artigo 26 (máximo de 15 %) | 5,00% |
| Vut - Valor unitário do terreno (€/m ²) = Cu*IF*(1-R)*IU | 69,14 |
| Vti - VALOR TERRENO = Vut*Ai | 28.650,23 € |

ii. Avaliação das construções existentes

$$V_p = A_{tc} \times C_u \times C_v$$

Sendo:

A_{tc} (área total de construção) – considerando uma área de 178 m² (área coberta)

C_u (custo unitário de construção) – considerando custo unitário de construção = 933€/m²

C_v (coeficiente de vetustez – cfr. Art. 44.º CIMI) – considerando mais de 60 anos = 0,40

Teremos:

$$V_p = 178 \times 933 \times 0.40$$

$$V_p = 66.429,60 \text{ €}$$

CONSIDERAÇÕES:

1. A área da parcela considerada foi a fornecida pela DEPM.
2. Para cálculo do índice de construção (IU) foi admitida a capacidade máxima acima da cota de soleira prevista no artigo 66.º do RPDM para este tipo de solo, sendo que este valor não poderá ser compreendido como vinculativo, pelo que qualquer operação urbanística carecerá sempre de análise e aprovação da DMUOP.
3. Considerou-se um valor unitário de construção de acordo com valor estimado de construção em habitação a custo controlado (Cu) que se cifra em 933€. Valor inicial de 710€ atualizado de acordo com o previsto no artigo 9.º da Portaria n.º 65/2019 de 19 de fevereiro (calculado 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).
4. Não foi possível localizar antecedentes para o local, pelo que se considerou que a área total das edificações existentes corresponde à área coberta mencionada na certidão de registo predial. Pese embora a área de cedência seja inferior à implantação das edificações, para efeitos de cálculo, foi considerado a globalidade da área das edificações. No cálculo foi igualmente utilizado o valor do custo unitário de construção mencionado no ponto anterior e assumiu-se que as edificações tem mais de 60 anos.

iii. Valor indemnizatório proposto (V)

O valor da parcela será o somatório do custo do terreno (Vti) acrescido do valor dos imóveis a demolir (Vp), totalizando:

$$V = V_{ti} + V_p$$

$$V = 28.650,23 + 66.429,60 = \underline{\underline{95.079,83€}}$$

Braga, agosto de 2023

A Comissão de Avaliação

(André Ruão, Eng.º)

(Carlos Rodrigues, Eng.º)