

# PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
<b>PR/2025/2269</b>	<b>3362/2025</b>	<b>Proposta à Câmara Municipal</b>
Unidade Administrativa		
<b>DCF - DP [ENTRADAS]</b>		
Propósito		
<b>Órgãos Colegiais \ Deliberação Câmara Municipal</b>		
Órgão/Cargo que resolve		
<b>Câmara Municipal de Braga</b>		

## FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

**ASSUNTO:** Processo n.º 2237/2025 – Desafetação de parcela de terreno do domínio público municipal com a área de 1.129,00 m2, sita no Lugar da Quinta, União de Freguesias de Merelim S. Pedro e Frossos, para posterior constituição de direito de superfície à IPSS, Centro Social Vale do Homem, para a construção de uma creche /berçário.

## PROPOSTA

### Considerando que:

1. O Centro Social Vale do Homem, no dia 15 de janeiro de 2025, por carta endereçada a este Município (Registo n.º 2025-E-RC-1637), veio requerer a cedência da parcela de terreno, sita no Lugar da Quinta, União de Freguesias de Merelim S. Pedro e Frossos, que confronta a sul com a Rua de Gerizes e lotes E1 e E2, do Alvará de Loteamento n.º 21 /2007, a nascente com o lote E2, do Alvará de Loteamento n.º 21/2007, a Poente com a Rua Comendador José Carlos Macedo e a norte com outro, conforme localização em mapa que se anexa (Anexo 1), para a construção de um edifício destinado ao desenvolvimento de atividades de natureza educativa e, designadamente, de berçário e creche.
2. A parcela de terreno em questão está classificada como domínio público municipal, tendo sido cedida para equipamento (510,00 m2) e zona verde (619,00 m2), pelo que a sua oneração, por qualquer modo, implicará a sua desafetação da dominialidade pública.



3. A referida parcela de terreno, com a área total de 1.129,00 m<sup>2</sup> destinada a equipamento e zona verde, foi integrada no domínio público municipal através do alvará de obras de loteamento n.º 21/2007, na freguesia de Merelim S. Pedro, atual União de freguesias de Merelim S. Pedro e Frossos.

4. Analisado o pedido, verifica-se que existe parecer favorável por parte das Unidades Orgânicas competentes - Divisão de Planeamento, Divisão de Apreciação Técnica e Divisão de Coesão Social, conforme informações juntas.

5. A Divisão de Planeamento emitiu parecer favorável à desafetação, referindo que “tendo em conta a ocupação atual das parcelas, estagnação do local que atualmente se verifica e a desadequada utilização das mesmas, não estando à data em condições de servir a população para as finalidades para as quais foram criadas, não cumprem, portanto, com os princípios previstos no artigo 104º do PDM.” Mais refere que “a desafetação do domínio atual, passando para domínio privado do município para posterior cedência ao Centro Social Vale do Homem e consequente construção de equipamento (Berçário e Creche) que sirva os habitantes da freguesia, não colide com os interesses do município e aproveita o espaço existente para de facto servir a adequada utilização por parte da população.”

6. A Divisão de Apreciação Técnica emite parecer favorável e sublinha que “o local identificado pelo requerente apresenta inércia na sua utilização destinada ao equipamento e zona verde”. Adensa que o requerimento apresentado “identifica de forma bem clara a urgente necessidade de construção de novo equipamento, no caso uma Creche”. Do exposto, conclui que “do ponto de vista urbanístico a melhor solução nestes casos deve passar pela desafetação do domínio público da área de terreno identificada”.

7. Por seu turno, a Junta de Freguesia de Merelim S. Pedro e Frossos emitiu parecer favorável à desafetação do domínio público municipal da parcela de terreno em questão, reforçando a necessidade desta oferta educativa e social na freguesia e no concelho, onde se tem verificado um aumento populacional jovem significativo, não dispondo esta unidade territorial e as vizinhas de uma resposta cabal às necessidades sentidas e devidamente sinalizadas.

8. Os referidos pareceres foram ao encontro da informação da Divisão de Coesão Social e Solidariedade deste Município que, em síntese, refere que “considerando que foi identificado no Diagnóstico Social de Braga, a necessidade do aumento da capacidade de resposta de creche, existindo uma maior pressão e concentração de respostas no centro urbano, enquadra-se a criação desta resposta no âmbito do Plano de Desenvolvimento Social de Braga 2030, inscrito no Pilar 2 - Cidade Inclusiva, contribuindo para o OE2.1 Promover abordagens inclusivas no processo de planeamento, execução e monitorização de projetos e iniciativas de capacitação, autonomização, empoderamento e inclusão social de pessoas em situação e/ou risco de vulnerabilidade social e OE2.2 Garantir a igualdade de oportunidades às pessoas no acesso e usufruto de recursos, serviços e apoios, mitigando contextos e situações de desigualdade e emergência social, bem como no Pilar 3



- Governação para a Inovação, OE3.1 Garantir a Igualdade de Oportunidades às pessoas no acesso e usufruto de recursos, serviços e apoios, mitigando contextos de e situações de desigualdade e emergência social.”

9. Atualmente, a parcela municipal não possui já as características que justificaram a sua integração no domínio público, encontrando-se sem qualquer utilização.

10. Assim, atendendo ao interesse público municipal verificado deverá não só a parcela em questão ser desafetada, com a sua consequente incorporação no domínio privado do Município, mas também proceder-se à subsequente cedência em direito de superfície, à instituição de solidariedade social requerente.

11. Com esse desiderato, procedeu-se à devida avaliação da parcela de terreno com a área de 1.129,00m<sup>2</sup>, concluindo-se que o valor imobiliário será de 104.116,00€ (cento e quatro mil e cento e dezasseis euros). – cfr. Anexo

#### **Mais considerando que:**

12. O Centro Social do Vale do Homem (CSVH) é uma instituição particular de solidariedade social (IPSS) sem fins lucrativos, de fins filantrópicos e de utilidade pública.

13. O CSVH atua sobre as áreas social, de saúde, saúde mental, formativa e cultural, garantindo a coesão territorial, com respostas sociais e serviços nos concelhos de Amares, Barcelos, Braga, Póvoa de Lanhoso, Terras de Bouro e Vila Verde.

14. O CSVH tem desempenhado um papel significativo no desenvolvimento social da região através de várias respostas sociais, constituído uma força motriz na construção de uma comunidade mais sustentável, saudável e solidária, promovendo o desenvolvimento social e a coesão territorial para o bem-estar de todos.

15. O CSVH pretende implementar a valência de Creche e Jardim de Infância, na parcela de terreno em apreço, com recurso a fundos comunitários, o que constituirá uma clara mais valia para a União de freguesias e para o concelho, atendendo à falta destas infraestruturas no concelho.

#### **Considerando ainda que:**

16. O regime jurídico vertido na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto, que estabelecem, nomeadamente, as disposições gerais e comuns sobre a gestão dos bens imóveis dos domínios públicos do Estado, das Regiões Autónomas e das autarquias locais, nas suas redações em vigor, preveem que a desafetação do domínio público e a sua consequente incorporação no domínio privado do Município, quando for expressa, tem de ser devidamente fundamentada em motivos de interesse público.



17. A desafetação da parcela de terreno do domínio público municipal, implicará a sua integração no domínio privado, deixando, deste modo, de ser inalienável e imprescritível, características estas dos bens do domínio público, como resulta do citado Decreto-Lei nº 280/2007.

18. 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, que regem toda a atuação da Administração Pública, bem como nos restantes regimes jurídicos aplicáveis já citados.

19. Em conformidade com o disposto no art.º 25º, nº 1, alínea q), da cit. Lei nº 75/2013, de 12/09, na sua atual redação, é da competência da assembleia municipal, no âmbito das suas competências de apreciação e fiscalização, deliberar sobre a afetação ou desafetação de bens do domínio público municipal.

20. Ainda, nos termos do art.º 33º, al. ccc) da mesma Lei, compete à Câmara Municipal apresentar propostas à assembleia municipal sobre matérias da competência desta.

21. A promoção e salvaguarda dos interesses próprios das respetivas populações, constituem atribuições dos municípios, nos termos do estabelecido no n.º 1, do artigo 23.º, do Regime Jurídico das Autarquias Locais (Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual).

22. Compete à câmara municipal “apoiar atividades de natureza social, cultural, **educativa**, desportiva, recreativa ou outra de interesse para o município, incluindo aquelas que contribuam para a promoção da saúde e prevenção das doenças” (cfr. alínea u), do n.º 1, do artigo 33.8, do Regime Jurídico das Autarquias Locais).

23. Compete, ainda, à câmara municipal “deliberar sobre as formas de apoio a entidades e organismos legalmente existentes, nomeadamente com vista à execução de obras ou à realização de eventos de interesse para o município...” (cfr. alínea o), do n.º 1, do artigo 33.º, do Regime Jurídico das Autarquias Locais).

### **Considerando, por fim, que:**

24. Das informações técnicas dos serviços municipais constantes do processo, se conclui que a desafetação não colide com outras áreas e interesses públicos.

25. A Europa em geral e Portugal em especial, enfrentam um enorme desafio demográfico, com previsões de declínio populacional para as próximas décadas, imperando a necessidade de desenvolver políticas públicas municipais, conciliadas com as medidas governativas que permitiram o alargamento da aplicação da gratuidade das creches, que respondam de forma articulada às diferentes necessidades ao longo do ciclo de vida das crianças e progenitores, designadamente mobilizando e articulando a capacidade instalada da rede municipal de creches, em parceria com diferentes entidades, públicas ou



privadas com objetivo de aumentar os lugares de creches e melhorar as condições de vida das famílias.

26. O interesse público subjacente à cedência da parcela de terreno à instituição particular de solidariedade social é salvaguardado através da construção de um equipamento educativo de berçário e creche, capaz de salvaguardar a promoção do bem-estar das crianças e apoio às famílias, assim como, promover a igualdade de oportunidades no acesso aos serviços educativos, de desenvolvimento social e comunitário e, não menos importante, de apoio à fixação dos jovens e dos seus empregos, com reflexos na economia local.

A ponderação dos interesses em causa aponta no sentido de que a prossecução do interesse público se alcança, neste caso concreto, pela desafetação da área de terreno aqui em causa, para posterior cedência em direito de superfície à IPSS Centro Social Vale do Homem, pelo prazo de 50 anos, a título gratuito, com vista à construção e gestão de um equipamento de berçário/creche.

## PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

### Propõe-se que:

1. Ao abrigo do disposto nos artigos 25º, nº 1, alínea q) e 33º, alínea ccc) da Lei nº 75/2013, de 12/09, na sua atual redação, a Câmara Municipal submeta à consideração da Assembleia Municipal a desafetação do domínio público municipal da parcela de terreno com a área de 1.129,00m<sup>2</sup>, sita no Lugar da Quinta, União de Freguesias de Merelim S. Pedro e Frossos, melhor identificada na planta de localização em anexo;

2. Em caso de aprovação pela Assembleia Municipal da desafetação da referida parcela de terreno do domínio público municipal para o domínio privado, a Câmara Municipal, ao abrigo do disposto nas alíneas g), o) e u), do n.º 1, do artigo 33.º, do RJAL, aprove a constituição de um direito de superfície sob a mencionada parcela à IPSS Centro Social Vale do Homem, nos termos infra propostos:

a. O terreno cedido destina-se à construção de um equipamento de natureza educativa e, designadamente, de berçário/creche, não lhe podendo ser dado outro fim, sob pena de reversão;

b. A construção a que se refere o ponto anterior deverá ter início no prazo de dois anos e estar concluída no prazo de cinco anos, ambos a contar da data de escritura do direito de superfície, sob pena de reversão;

c. O direito de superfície é constituído pelo prazo de cinquenta anos;



d. O superficiário obriga-se a manter o terreno, bem como a construção, em perfeito estado de conservação, segurança, limpeza e salubridade, cabendo-lhe executar, por sua conta e risco, todas as reparações necessárias na construção e instalação objeto do direito de superfície;

Em caso de extinção da superficiária ou de eventual transmissão, a propriedade superficiária, a que se refere o ponto anterior, bem como as benfeitorias efetuadas, reverterão para o município, não havendo lugar a qualquer indemnização.

## **DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE**





Exmo. Senhor  
Presidente do Município de Braga  
Dr. Ricardo Rio

Data: 15 de janeiro 2025

N/Refª: DIR.001/2025

Assunto: Solicitação de dispensa de terreno para cedência

Ex.mo Senhor Presidente do Município de Braga  
Dr. Ricardo Rio,

No sentido das diversas solicitações, o Centro Social Vale do Homem, Instituição Particular de Solidariedade Social, pessoa coletiva N.º 507533208, com sede na rua Francisco Sá Carneiro 4730-263 Lanhas- Vila Verde, vem pelo presente solicitar a V/ Exa. a dispensa para cedência de terreno sito na freguesia de Merelim S. Pedro, concelho de Braga, conforme planta em anexo., para fins sociais, nomeadamente construção de Berçário e Creche.

Pede Deferimento,

Com os melhores cumprimentos,

O Presidente da Direção,

**do Vale do Homem**  
IPSS - Instituição Particular de Solidariedade Social  
NIF: 507



18:09

69%



campo futebol, merelir

J



Futebol Clube

EB/JI MERELIM  
S. PEDRO

ta de Freguesia de Merelim S. Pedro

41°34'38"N 8°27'

*Requerente*



3D

100 m

← Alfinete

Localização

41°34'38"N 8°27'21"W

Elevação

61,99 m



Guardar no projeto



Medir







— Limite da Pretensão

Requerente: Centro Social Vale do Homem

Nº Contribuinte:

Local da Pretensão: Merelim

Freguesia: Merelim

Nº Guia: Data: 22/01/2025

Funcionário:

 Escala 1:5.000

RESPONSÁVEIS  
Identificação: DMUOP | DPOT | DP

CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA

Data de Edição: 12/2018  
Data de Homologação: 27/08/20  
Sistema Referência: EPSG  
(ETRS89-TM06)  
Cobertura Aerofotográfica



Código de Verificação: 3T-HF-QDR3-G3-SZ9D-CF-N-GOGK2XFN  
Verificação: <https://braga.balcao-eletronico.pt/>  
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 9 / 41

PROCESSO: 2237/2025

**REGISTO DE ENTRADA:** 20/01/2025  
**REQUERENTE:** Centro Social Vale do Homem  
**LOCAL DA OBRA:** Lugar da Quinta, União das Freguesias de Merelim (São Pedro) e Frossos  
**ASSUNTO:** Desafetação de terreno para domínio privado municipal

## 1. PRETENSÃO:

1.1. Solicita a Divisão de Património (DP), pronúncia sobre desafetação de terreno sito no Lugar da Quinta, freguesia de Merelim São Pedro, para domínio privado do município.

## 2. ENQUADRAMENTO:

2.1. Estabelecendo um breve enquadramento da pretensão à luz do Regulamento do Plano de Diretor Municipal de Braga (RPDMB) em vigor, o prédio identificado encontra-se inserido no ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º21/2007:



### 3. ANÁLISE:

3.1 Trata a presente apreciação de uma parcela de terreno localizada na freguesia de Merelim São Pedro e integrada em loteamento existente, com alvará nº21/2007. Esta parcela, tal como comprovam as imagens apresentadas destina-se à construção de equipamento, com área de 510,00 m<sup>2</sup> e zona verde, com área de 619,00 m<sup>2</sup>, questiona a Divisão de Património (DP) sobre a pertinência da proposta de alienação do terreno pertencente ao domínio público para posterior aquisição do mesmo pelo Centro Social Vale do Homem, com o intuito de construir um equipamento destinado a Berçário e Creche para suprir necessidades existentes na freguesia.

A aprovação da operação de loteamento tem como fundamento os princípios previstos no artigo 104º do PDM em vigor, devendo estas áreas de cedência destinadas a equipamento e zona verde apresentar uma localização estratégica relativamente ao solo urbano envolvente e apresentar uma configuração adequada que garanta o cumprimento da sua função principal que permita o equilíbrio do sistema urbano e adequada utilização por parte da população.

Ora, tendo em conta a ocupação atual das parcelas, estagnação do local que atualmente se verifica e a desadequada utilização das mesmas, não estando à data em condições de servir a população para as finalidades para as quais foram criadas, não cumprem, portanto, com os princípios previstos no artigo 104º do PDM.



### 4. PROPOSTA:

4.1. Assim sendo, e tendo em conta a atual utilização e estagnação do espaço, a desafetação do domínio atual, passando para domínio privado do município para posterior cedência ao Centro Social Vale do Homem e consequente construção de equipamento (Berçário e Creche) que sirva os habitantes da freguesia, não colide com os interesses do município e aproveita o espaço existente para de facto servir a adequada utilização por parte da população.

À consideração superior,

\_\_\_\_\_  
Fernando dos Reis, Arq.º



**Processo: 2237/2025 (GESTIONA**

**REQUERIMENTO:** \_\_\_\_\_ **2025-E-RC-1637 DE 16/01/202**

**REQUERENTE:** \_\_\_\_\_ **CENTRO SOCIAL DO VALE DO HOMEM, INSTITUIÇÃO PARTICULAR DE SOLIDARIEDADE SOCIAL**

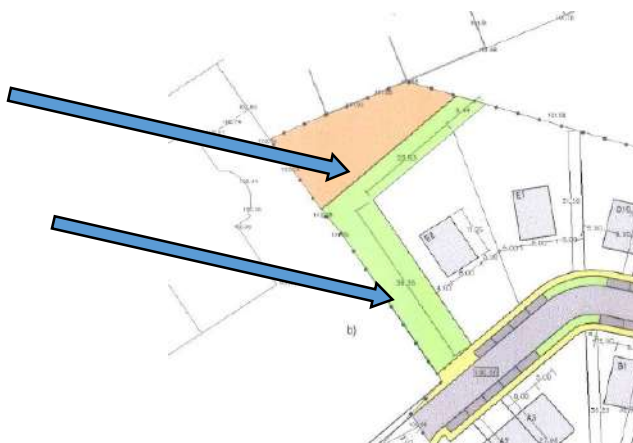
**LOCAL:** \_\_\_\_\_ **LUGAR DA QUINTA, FREGUESIA DE MERELIM SÃO PEDRO, ATUAL UNIÃO DAS FREGUESIAS DE MERELIM (SÃO PEDRO) E FROSSOS**

**ASSUNTO:** \_\_\_\_\_ **PEDIDO DE AQUISIÇÃO DE TERRENO CEDIDO AO DOMÍNIO PÚBLICO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º21/2007 – MUNDOCAR – IMÓVEIS, LDA**

### **Análise**

O requerente vem apresentar a pretensão de aquisição de terreno cedido ao domínio público destinado a equipamento com área de **510,00m<sup>2</sup>** e zona verde com área estimada em **619,00m<sup>2</sup>** ( $39,35m \times 10,00m$ ) +  $((43,00m + 39,00m) / 2) \times 5,50m$  pertencente ao Alvará de Loteamento n.º21/2007, emitido em nome de MUNDOCAR – Imóveis, Lda, situado no Lugar da Quinta, freguesia de Merelim São Pedro, atual União das Freguesias de Merelim São Pedro e Frossos.

A quando da proposta de aprovação da operação urbanística de loteamento, crê-se que as cedências para espaços verdes públicos e áreas para equipamento terão tido em consideração os princípios previstos nas alíneas a), b), c) e d) do Artigo 104.º do PDM em vigor, designadamente, apresentam uma localização estratégica relativamente ao solo urbano envolvente, apresentam uma adequada configuração que garante o cumprimento da sua função principal que permite o equilíbrio do sistema urbano e adequada utilização por parte da população e encontram-se constituídas de forma integrada.



IMG-1 – Extrato da Planta Síntese – Alvará de loteamento n.º21/2007

O loteamento em análise, têm recepção definitiva das obras de urbanização efetuada em 31/03/2016, tendo sido homologada por despacho de 11/04/2016 proferido pelo Sr. Vereador por subdelegação de competências.



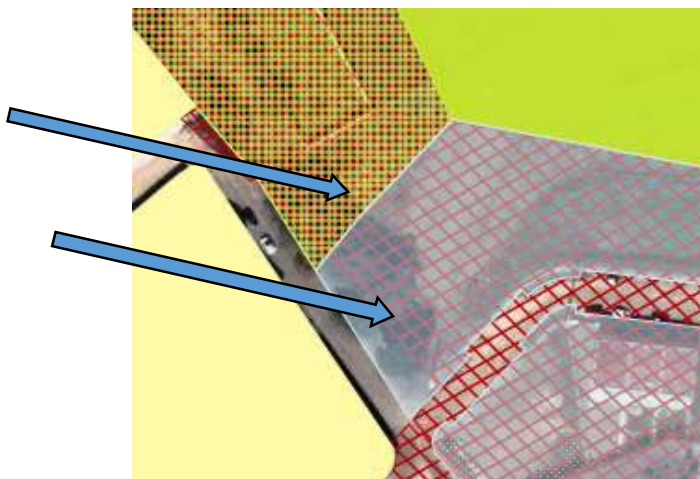


No momento atual observa-se que o local identificado pelo requerente apresenta inércia na sua utilização destinada a equipamento e zona verde, da parte da União de Freguesias de Merelim São Pedro e Frossos.



IMG-2 – Imagem da situação Atual do terreno

A área de terreno pertencente ao domínio público destinado a equipamento encontra-se de acordo com o PDM em vigor, com totalidade o solo classificado em **UI1 – Urbanizável – Equipamentos**, conforme previsto na *alínea a) do Artigo 74º* e em solo classificado em **ER5 – Urbanizado – Espaço Residencial**, conforme o previsto no *ponto 5 do Artigo 66º*.



IMG-3 – Extrato do PDM em vigor  
Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo

No processo 2024/900.20604/2409 (MGD) com registo de entrada nºE/29453/2024 de 02/05/2024, a União de Freguesias de Merelim São Pedro e Frossos veio justificar a sua pretensão do agora requerente, mencionando no requerimento que apresentou que se passa a citar: “... **Verificamos cada vez mais a necessidade da existência de uma Creche, numa era que todos os jovens pais exercem uma atividade profissional não tendo possibilidade de ficar com os filhos.**”

Parece-nos que a afirmação apresentada identifica de forma bem clara a urgente necessidade de construção de novo equipamento, no caso uma Creche, que servirá a população da União das Freguesias de Merelim (São Pedro) e Frossos, a qual se deverá ser dada a devida atenção, para que sejam evitados os constrangimentos nas famílias aí residentes.



Pelo exposto, sendo a pretensão legítima do requerente que conjugada com a vontade já expressa pela União de Freguesias de Merelim (São Pedro) e Frossos, **somos de opinião que do ponto de vista urbanístico a melhor solução nestes casos deva passar pela desafetação do domínio público da área de terreno identificada, com a finalidade do mesmo passar para domínio privado do município, para que possa vir a ser doada à Junta de freguesia ou então adquirida por compra ao Município ou seja, a construção de uma Creche.**

O Alvará de Loteamento nº21/2007 foi emitido em 30/05/2007, **observa-se que ainda não decorreu o prazo de 20 anos**, assim considerando o previsto no Artigo 45º (Reversão) do RJUE em vigor, chama-se a atenção que **o cedente tem o direito a reversão sobre as parcelas cedidas sempre que estas sejam afetas a fins diversos daqueles para que hajam sido cedidas**, sendo o exercício do direito de reversão previsto aplicado com as necessárias adaptações, o disposto no Código de Expropriações

O interessado na aquisição da parcela de terreno destinada a equipamento e zonas verdes, **deve contactar o cedente**, ou seja, Promotor de Loteamento e explicar-lhe a sua pretensão na **aquisição do terreno destinado a equipamento e zonas verdes**, e caso cedente concorde, deve ser apresentada uma **declaração assinada pelo Promotor do Loteamento na qual declare que tomou conhecimento da pretensão da União de Freguesias de Merelim (São Pedro) e Frossos na aquisição de área pertencente ao domínio público destinada a equipamento e zonas verdes, abdicando do direito de reversão previsto no Artigo 45º do RJUE em vigor.**

Deverá ser dado conhecimento desta informação ao requerente.

O Técnico

António Ferreira, Eng.

## DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE





## União das Freguesia de Merelim (S. Pedro) e Frossos

Exmo. Sr. Presidente da Câmara  
Municipal de Braga  
Praça Municipal  
4704-514 Braga

N/Referência	S/Referência	S/Comunicação	Data
005/2025			16-01-2025
Assunto	Parecer - Cedência de terreno ao Centro Social Vale do Homem para a construção de Creche		

Exmo. Sr. Presidente,

Merelim S. Pedro e Frossos, freguesia onde o aumento populacional se tem verificado nos últimos tempos com tendência a aumentar face à construção existente, sendo expectável um aumento exponencial decorrente da alteração do PDM. O número de jovem que se fixam na freguesia é enorme. Verificamos cada vez mais esta necessidade da existência de uma Creche, numa era que todos os jovens pais exercem uma atividade profissional não tendo possibilidade de ficar com os filhos.

Nas freguesias vizinhas esta resposta também não existe, a mais próxima é na Concelho de Vila Verde, em Prado, que causa grande constrangimento nas famílias.

Ora a Câmara Municipal tem uma parcela de terreno com cerca de 1400 metro, que é local ideal para a instalação deste equipamento social.

O certo é que o nosso Concelho carece desta resposta social, e o Centro Social Vale do Homem, entidade que tem dado resposta nesta matéria, manifestou interesse na construção deste equipamento na nossa freguesia, pelo **que concordamos que o dito terreno seja cedido ao Centro Social Vale do Homem, pelo que o nosso parecer é favorável.**

Certos da Vossa especial atenção, apresentamos os mais respeitosos cumprimentos.

Atentamente

Merelim (São Pedro)  
A Presidente da Junta

(Adélia de Jesus Gonçalves da Silva)





# **MUNICÍPIO DE BRAGA**

**Terreno Cedido ao Domínio Público no Âmbito do  
Alvará de Loteamento n.º 21/2007 – Mundocar – Imóveis, LDA**

**Da União das Freguesias de Merelim (São Pedro) e Frossos**

**Concelho de Braga**

## **RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO**



**ENTIDADE EXPROPRIANTE:  
MUNICÍPIO DE BRAGA**





## 1 – INTRODUÇÃO

Refere-se o presente relatório à fixação do valor da indemnização a atribuir pela expropriação de Terreno Cedido ao Domínio Público no âmbito do Alvará de Loteamento n.º 21/2007 – Mundocar – Imóveis, LDA da União das Freguesias de Merelim (São Pedro) e Frossos, concelho e distrito de Braga.

O presente Relatório é elaborado como “Avaliação prévia” nos termos do n.º 4 do Artigo 10.º do Código das Expropriações”, tendo como base as condições vigentes à data atual – Janeiro de 2025.

O valor da indemnização será calculado com base na Legislação aplicável à presente data (janeiro de 2025), nomeadamente o Código das Expropriações, aprovado pela Lei nº 208/99, publicada no Diário da República, I Série A, nº 220 de 20 de setembro de 2009 e alterado através da Lei nº 56/2008, de 4 de setembro, publicada no Diário da República, I Série, nº 201 de 4 de Setembro de 2008, o Plano Director Municipal do Concelho de Braga, bem como demais legislação aplicável em vigor.

## 2 – IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

A Parcela a expropriar, de forma irregular, corresponde à totalidade da área cedida ao domínio público no âmbito do alvará de loteamento n.º 21/2007 – Mundocar Imóveis, LDA, localizado no Lugar da Quinta ou Gerizes, União das Freguesias de Merelim (São Pedro) e Frossos, concelho e distrito de Braga. A autorização de loteamento encontra-se inscrita na Conservatória do Registo Predial de Braga em AP. 63 de 2007/07/10. A Parcela apresenta as seguintes confrontações:

Norte: Outro;

Sul: Rua de Gerizes e Lotes E1 e E2 do Alvará de Loteamento n.º 21/2007;

Nascente: Lote E2 do Alvará de Loteamento n.º 21/2007;

Poente: Rua Comendador José Carlos Macedo.

De acordo com a informação fornecida pela Câmara Municipal de Braga, a área da parcela a expropriar é de **1129,00 m²**.

Área da Parcela	Área a Expropriar	Área não Expropriada
1129,00 m²	1129,00 m²	0,00 m²

Conclui-se por isso estarmos perante uma situação de **Expropriação Total**.

A Parcela corresponde à área cedida ao domínio público para zonas verdes e equipamento, no âmbito da operação de loteamento titulada pelo Alvará n.º 21/2007, alteração n.º 1 emitida em 16/04/2012, na freguesia de Merelim S. Pedro. A parcela a expropriar, localiza-se em pleno aglomerado urbano, sendo constituído por solo de natureza franco-arenosa, sensivelmente plano, com boa aptidão para a produção de culturas arvenses de regadio. Ao longo da parcela



encontram-se instalados 8 aparelhos de ginástica ao ar livre (Circuito de Manutenção da Freguesia de Merelim São Pedro). Dispersas pela parcela existem ainda algumas espécies florestais de grande porte e aparentando bom estado vegetativo (2 carvalhos DAP 40cm, 1 carvalho DAP 50cm, 1 Carvalho DAP 60cm e 1 sobreiro DAP 60cm).

Na parte sul da parcela, encontra-se instalado um poste de betão com PT.

O Prédio confronta a sul e poente com arruamentos pavimentados e infraestruturados, sendo o acesso feito diretamente a partir destes arruamentos (Rua de Gerizes e Rua Comendador José Carlos Macedo), vias pavimentadas a paralelos assentes à fiada e dispoendo da quase totalidade das infraestruturas urbanísticas.



**Fig.<sup>a</sup> 1** – Planta da Parcela a expropriar constante o Alvará de loteamento n.º 21/2007 (fonte Município de Braga)





**Fig.ª 2:** Vista geral da parte sul e ponte da Parcela, sendo visível o PT e as árvores existentes, bem como a confluência entre a rua de Gerizes e a Rua Comendador José Carlos de Macedo.



**Fig.ª 3:** Vista da parte norte da parcela, ocupada com o circuito de manutenção







**Fig.ª 4:** Vista da parte sul da parcela no sentido norte sul, sendo visível a ocupação existente.

### 3 – CARACTERIZAÇÃO DA ZONA ENVOLVENTE

O prédio localiza-se em pleno aglomerado urbano de Merelim (São Pedro), próximo da sede de freguesia e de diversos equipamentos sociais.

O acesso ao prédio é feito diretamente a partir da Rua Comendador José Carlos Macedo, via pavimentada a cubos de granito assentes à fiada e dispondo das seguintes infraestruturas urbanísticas: passeios, redes de distribuição de: água ao domicílio, saneamento, eletricidade e telefone.

A sul o prédio confronta com a Rua de Gerizes, distando cerca de 5kms do centro de Braga.

Na envolvente predominam as casas de habitação do tipo unifamiliar, com 2 a 3 pisos, bem como diversos equipamentos sociais (Junta de Freguesia, Centro Escolar de Merelim São Pedro e Estádio João Soares Vieira).

Não foram identificados na zona focos de poluição significativos.





#### 4 – PLANO DIRETOR MUNICIPAL

PDM de Braga:

Dinâmica	Publicação D.R.	Data D.R.	Nr. D.R.
4ª ALTERAÇÃO	<a href="#">AVISO 14628/2021</a>	4/8/2021	150 IIS
1ª CORREÇÃO MATERIAL	<a href="#">AVISO 9449/2021</a>	18/5/2021	96 IIS
3ª ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO	<a href="#">AVISO 6158/2019</a>	4/4/2019	67 IIS
2ª ALTERAÇÃO	<a href="#">AVISO 359/2019</a>	7/1/2019	4 IIS
1ª ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA	<a href="#">AVISO 4057/2018</a>	26/3/2018	60 IIS
2ª REVISÃO	<a href="#">AVISO 11741/2015</a>	14/10/2015	201 II

Segundo a carta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal (PDM) de Braga, atualmente em vigor, 2ª Revisão publicada pelo Aviso n.º 11741/2015 de 1 de julho, publicado no Diário da República n.º 201, 2ª Série, de 14 de outubro de 2015 e posteriores alterações, a parcela a expropriar e o prédio de onde a mesma se destaca, encontra-se em espaços classificados como:

Carta do PDM	Categoria:	Abrangência:
Ordenamento Classificação e Qualificação do solo	- Solo Urbanizável – Espaço de Uso Especial (Equipamentos) - UI1 Identificado e caracterizado pelo Artigo 74.º do RPDMB. O artigo que rege esta categoria de solo está previsto no Artigo 75.º do RPDMB	510 m².
Ordenamento Património Classificado e Inventariado Sistema Patrimonial	- Solo Urbanizado – Espaço Residencial – ER5 Identificado e caracterizado pelo Artigo 66.º do RPDMB	619 m².
Condicionantes	- Nada consta	1129 m².



## 5 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Para calcular o valor da indemnização correspondente à expropriação da parcela, é aplicado o definido no Código das Expropriações (doravante também designado por CE), aprovado pela Lei nº 208/99, publicada no Diário da República, I Série A, nº 220 de 20 de setembro de 2009 e alterado através da Lei nº 56/2008, de 4 de setembro, publicada no Diário da República, I Série, nº 201 de 4 de setembro de 2008, tendo em conta que “A justa indemnização não visa compensar o benefício alcançado pela entidade expropriante, mas ressarcir o prejuízo que para o expropriado advém da expropriação, correspondente ao valor real e corrente do bem de acordo com o seu destino efectivo ou possível numa utilização económica normal, à data da publicação da DUP tendo em consideração as circunstâncias e condições de facto existentes naquela data” (n.º 1 do Art.º 23º).

O Código das Expropriações, estabelece no n.º 1 do Art.º 25º, que para efeitos do cálculo da indemnização por expropriação, o solo classifica-se como “Solo Apto para a Construção” e “Solo para outros fins”, sendo que deve classificar-se como solo apto para a construção os que cumprem os requisitos dispostos no n.º 2 desse artigo e como Solo para outros fins todos os restantes.

Face ao exposto, conclui-se que o solo da parcela cumpre os requisitos dispostos no n.º 2 do Artigo 25º do CE, possuindo capacidade edificante por força da sua localização e classificação no PDM de Braga, pelo que deve ser classificado como **solo apto para a construção**.

O Artigo 26.º do CE, define os critérios a adotar no cálculo do valor do Solo para a construção. Não dispondo o Perito dos elementos a que se refere o n.º 2 desse artigo, será o valor do prédio calculado com base no disposto no n.º 4 e seguintes.



## 6 – CÁLCULO DA INDEMNIZAÇÃO

### 6.1 – CÁLCULO DO VALOR DO SOLO

#### 6.1.1 – MÉTODO SINTÉTICO – VALOR DE MERCADO

Tendo em consideração a localização privilegiada da parcela e consequente pressão imobiliária deste tipo de terrenos, optou-se pelo cálculo do valor do prédio, com base no valor médio de terrenos de idêntica aptidão e localização, prospetados no mercado imobiliário da região, – Método Sintético.

Os dados obtidos junto de empresas do setor imobiliário da região, via internet, foram posteriormente homogeneizados com base na dimensão, aptidão e localização dos prédios, tendo sido possível obter uma amostra de razoável dimensão e representativa da situação atual do mercado imobiliário:

#### Valor unitário médio de Mercado:

- Dimensão: 10 amostras;
- Valor Mediano Retificado <sup>(1)</sup>: 93,00 €/m<sup>2</sup> (**Anexo 1**).

(1) Considerando que o valor real de transação é em média 20% inferior ao valor de oferta.

Apesar de significativa, a amostra é no entanto bastante dispersa.

#### 6.1.2 – MÉTODO DO CUSTO

Como forma de aferir o valor da parcela, com base no valor médio de terrenos de idêntica aptidão e localização, prospetados no mercado imobiliário da região, – Método Sintético, optou-se subsidiariamente pelo cálculo do valor da parcela, com base no aproveitamento que, sendo legalmente possível, seja o considerado mais vantajoso do ponto de vista económico para o Proprietário, tendo em consideração as suas características e a legislação aplicável em vigor à presente data, nomeadamente o Plano Diretor Municipal (PDM) do Concelho de Braga (Método Analítico).

A parcela a avaliar está integrada em núcleo urbano consolidado, sendo classificada na carta de ordenamento do PDM de Braga: 510m<sup>2</sup> como “**UI1 - Solo Urbanizável – Espaço de Uso Especial (Equipamentos)**” e 619m<sup>2</sup> como “**ER5 – Solo Urbanizado – Espaço Residencial**”, não restando por isso qualquer dúvida que estamos perante um prédio urbano, cujo solo se classifica de acordo com o C.E. atualmente em vigor como solo “**apto para a construção**”.

O critério de avaliação utilizado, visa a fixação do valor real e corrente do prédio, ou seja do valor que um eventual comprador estaria disposto a pagar por ele, tendo em consideração as suas características atuais, sem que existam quaisquer fatores ou conveniências especiais para o adquirir.

De acordo com o estipulado no n.º 1 do Artigo 14.º do Regulamento do PDM de Braga, “*As operações urbanísticas devem respeitar os alinhamentos, afastamentos e recuos dominantes*”.



*no quarteirão, quer na confrontação com a via pública quer nas restantes fachadas, não servindo de referência a existência pontual de edifícios que não se integrem no conjunto". Sendo que na envolvente predominam os edifícios de habitação do tipo unifamiliar com 1 a 2 pisos.*

O uso e edificabilidade do Solo Urbanizado, Espaço Residencial – ER5 encontram-se definidos na Subsecção II, artigos 66.º e 75.º, do Aviso n.º 11741/2015 de 1 de julho:

**Artigo 66.º**

**Identificação e regime de edificabilidade**

*Os espaços residenciais destinam -se predominantemente ao uso residencial, admitindo -se, no entanto, a complementaridade com outros usos desde que compatíveis, nas condições aplicáveis a cada uma das seguintes subcategorias:*

...

**5 — ER5**

a) *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 colmatação 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 impacte relevante no equilíbrio urbano e ambiental) e não sejam suscetíveis de gerar condições de incompatibilidade de acordo com o Artigo 11.º 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 m2/m2, sendo que acima da cota de soleira só é admitido o índice máximo de 0.40 m2/m2;*
- ii. No caso dos usos complementares ou compatíveis dos usos dominantes, quando estas representam mais do que 50 % do total da área de construção, pode não se admitir o índice de utilização máximo definido na subalínea anterior por questões de enquadramento urbanístico (designadamente volumetria,*
- iii) alinhamento da altura das edificações) aplicando -se um índice inferior;*
- iv. Nos casos previstos na alínea anterior o índice de impermeabilização máximo é de 60 %;*
- v. Exceciona -se das duas subalíneas anteriores os casos de gaveto, desde que justificados por razões de enquadramento urbanístico;*
- vi. O número máximo de pisos admissível, acima da cota de soleira, nas edificações é 2 pisos;*
- vii. O índice de impermeabilização máximo admitido é: 70 %;*
- viii. Nesta subcategoria, admite -se, excecionalmente, no caso do uso habitacional, o número de pisos, acima da cota de soleira distinto do definido na subalínea v, bem como, índices de utilização distintos dos definidos na subalínea i, desta alínea, em situações de colmatação e*





*continuidade urbana, mantendo o recuo, o n.º de pisos acima da cota de soleira, altura das edificações e volumetrias dominantes ao longo do arruamento do quarteirão, no qual o prédio em causa se insere, não servindo de referência a existência pontual de edifícios que não se integrem no conjunto.*

O uso e edificabilidade do Solo Urbanizável, Equipamentos encontram-se definidos na Subsecção V, artigos 74.º e 75.º, do Aviso n.º 11741/2015 de 1 de julho:

*Subsecção V*  
**Espaços de Uso Especial**

*Artigo 74.º*  
**Identificação**

*Identificam-se na planta de ordenamento as seguintes subcategorias de espaços de uso especial em solo urbano:*

*a) UI1 - Equipamentos*

*São equipamentos de natureza pública ou privada que compreendem as instalações e locais destinados a atividades de formação, ensino e investigação, saúde e higiene, segurança pública, cultura, lazer, educação física, desporto e abastecimento público ou dizem respeito às instalações coletivas, visando prestar um serviço extensivo à população interessada na sua área de influência e localizadas em pontos estratégicos do território;*

*b) UI2 - Infraestruturas*

*Estão delimitadas como infraestruturas na planta de ordenamento ou condicionantes as áreas existentes ou previstas de dimensão relevante destinadas a essa função.*

*Artigo 75.º*

**Usos e Regime de edificabilidade para os Espaços de Equipamentos**

- 1. Nesta subcategoria de espaço o uso dominante corresponde a equipamento.*
- 2. Admitem-se outros usos complementares com a subcategoria de espaço de equipamento, desde que estejam devidamente integradas com o equipamento e contribuam para o adequado funcionamento do uso dominante, tais como empreendimentos turísticos, comércio e serviços.*
- 3. As intervenções nos espaços de equipamentos devem cumprir cumulativamente as seguintes disposições:*
  - a) O destino de uso dominante ser o de equipamentos de utilização coletiva;*
  - b) Prever o adequado enquadramento arquitetónico, urbanístico, ambiental e paisagístico do conjunto;*
  - c) Integrar as áreas de estacionamento dimensionadas adequadamente para o fim específico a que se destinam;*
  - d) Serem sujeitas a aprovação em reunião de câmara;*
  - e) O índice de impermeabilização máximo admissível é de 60 %, exceto no caso de ampliação.*
- 4. As áreas de terreno excedentárias após a implantação de um equipamento previsto, manter-se-ão como reserva para eventuais ampliações, ou construções de equipamentos de utilização coletiva ou áreas complementares.*



5. *Admite-se que os equipamentos coletivos sejam de iniciativa privada, desde que o seu interesse seja deliberado em reunião de executivo municipal.*

Deverá ser tido em consideração o n.º 12 do Artigo 26.º do CE, que refere: “*Sendo necessário expropriar solos classificados como zona verde, de lazer ou para instalação de infraestruturas e equipamentos públicos por plano municipal de ordenamento do território plenamente eficaz, cuja aquisição seja anterior à sua entrada em vigor, o valor de tais solos será calculado em função do valor médio das construções existentes ou que seja possível edificar nas parcelas situadas numa área envolvente cujo perímetro exterior se situe a 300 m do limite da parcela expropriada.*”

Face ao acima exposto, aplica-se no presente caso um Índice de Utilização preconizado na subalínea i), alínea b) do n.º 5 do Artigo 66.º do RPDMB, bem como na área média edificada na sua envolvente (lote padrão): **0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**.

O cálculo do valor unitário do terreno (VUT) com base no custo de construção, consistiu na aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{VUT} = \text{Cc} \times \text{IU} \times \text{IF} \times \text{Cr} \times \text{RInf}$$

em que:

- Cc** - Custo unitário de construção de habitação por área bruta de construção.
- IU** - Índice de Utilização, definido pela relação entre a área bruta de construção e a área da totalidade de terreno que serve de base à operação.
- IF** - Índice Fundiário, definido pela percentagem do valor da construção imputável ao terreno, tendo em consideração o nível de infraestruturas, a sua localização e qualidade ambiental, considerando as infraestruturas existentes no lote padrão e a localização dos terrenos a expropriar.
- Cr** - Coeficiente de Risco (nº 10 do artº 26 do C.E ) – Ao valor resultante da aplicação dos critério fixados nos n.ºs 4 a 9 deverá ser aplicado um fator corretivo pela inexistência do risco e do esforço inerente à atividade construtiva, no montante máximo de 15% do valor da avaliação.
- RInf** - Fator Corretivo por Reforço de Infraestruturas (n.º 8, 9 do Artigo 26.º) a aplicar sempre que o custo de construção for substancialmente agravado ou diminuído pelas especiais condições do local, ou sempre que o critério urbanístico considerado nos n.ºs 4 a 8 constitua, comprovadamente, uma sobrecarga inoportável para as infraestruturas existentes.

Tendo em consideração as características do prédio em análise, teremos:



### Cc – Custo de Construção:

Tem como referencial o valor fixado administrativamente para efeitos de aplicação, dos regimes de habitação a custos controlados ou de renda condicionada:

Portaria n.º 353/2013 de 04 de dezembro que estabelece o valor do preço da habitação durante o ano de 2014, para efeitos do cálculo da renda condicionada: 801,06€/m<sup>2</sup> área útil (Zona I), atualizado ao ano de 2024 pelos coeficientes da atualização de 0,9969, 1,0016, 1,0054, 1,0112, 1,0115, 1,0051, 1,0044 e 1,0694, constantes respetivamente dos Avisos n.º 11680/2014, 10784/2015, 11562/2016, 11053/2017, 13745/2018, 15225/2019, 15365/2020, 17989/2021, Lei n.º 19/2022 e Aviso n.º 20980-A/2023: 905,39€/m<sup>2</sup> área útil.

Considerando um fator de conversão área útil / área bruta de 0,90%, teremos como valor de referência:

$905,39 \text{ €/m}^2 \times 0,90 \cong \mathbf{815,00 \text{ €/m}^2}$  de área bruta.

### IU – Índice de Utilização:

O Índice de Utilização a aplicar corresponde ao índice de utilização líquido referido no Regulamento do PDM de Braga (subalínea i, alínea b) do n.º 5 do Artigo 66.º), bem como à média verificada atualmente na envolvente do prédio (lote padrão): **0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**.

### IF – Índice Fundiário:

Considerando as percentagens referidas nos n.ºs 6 e 7 do Artigo 26.º do Código das Expropriações: **22,0%**, resultante de:

- N.º 6 do art.º 26.º: 13%:

A percentagem para a localização e qualidade ambiental, expressas no n.º 6 do art.º 26.º do Código das Expropriações em vigor à presente data, não é um valor fixo, mas um limite máximo (15%), aí devidamente fundamentado conforme acórdão de uniformização de Jurisprudência do STJ (ac. n.º 1/99, publicado no D.R., I Série, de 13/02/1999). Assim o Perito atendeu, não só à localização do prédio, mas também à escala do País, pois a sua aplicação é feita à mesma escala, só se justificando a aplicação das mesmas percentagens em iguais circunstâncias. Como a localização, qualidade ambiental e dos equipamentos existentes, estão interligadas com qualidade de vida e vida de qualidade que proporcionam, face às infraestruturas construtivas e infraestruturas sociais existentes na zona do prédio, em pleno funcionamento à presente data. Em termos de localização classifica-se o prédio de bom, atendendo à facilidade de acessos e proximidade a equipamentos sociais. Em termos de qualidade ambiental, podemos classificar a mesma de boa, pois embora próximo de várias artérias urbanas, não foram identificados focos de poluição significativos. Face ao exposto conclui-se que **13%** é a percentagem mais adequada, tendo em consideração que o prédio, próximo da sede de concelho, possui uma boa qualidade ambiental e uma localização privilegiada, próximo a diversos equipamentos sociais.



- N.º 7 do art.º 26.º: 9,0%, resultante de:

- Acesso rodoviário, com pavimentação em calçada, betuminoso ou equivalente junto da parcela - 1,5%;
- Passeios em toda a extensão do arruamento ou do quarteirão, do lado da parcela - 0,5%;
- Rede de abastecimento domiciliário de água, com serviço junto do prédio 1%;
- Rede de saneamento, com coletor em serviço junto do prédio - 1,5%;
- Rede de distribuição de energia elétrica em baixa tensão em serviço junto do prédio - 1%;
- Rede de drenagem de águas pluviais com coletor em serviço junto do prédio - 0,5%;
- Rede telefónica junto do prédio - 1%.
- Estação depuradora, em ligação com a rede de colectores de saneamento com serviço junto do prédio - 2%;

**Ri– Encargos com Reforço de Infraestruturas** (n.º 9 do art.º 26.º do CE): 0,00%

Atendendo à dimensão e formato do prédio em análise e ao facto do mesmo possuir frente para arruamentos infraestruturados, assume-se que a aplicação do índice de utilização preconizado para o prédio ( $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ), será possível sem operação de loteamento, não se justificando por isso a atribuição da penalização prevista no n.º 9 do art.º 26.º do CE, pela necessidade de prolongamento e reforço de infraestruturas.

**Cr - Coeficiente de Risco** (R) (n.º 10 do art.º 26.º): 15,00%

O esforço financeiro e fator de risco são significativos em operações imobiliárias, pelo que devem ser sempre considerados.

Pela aplicação da fórmula atrás indicada teremos para o valor do solo:

$$Vut = 815,00 \text{ €} \times 0,60 \times 0,22 \times 1,00 \times 0,85 = \mathbf{91.44 \text{ €/m}^2}$$

O valor obtido pelo método do custo é ligeiramente inferior (1,68%) ao valor obtido pelo método sintético, facto que se explica pela forte pressão imobiliária sofrida nos últimos anos por terrenos urbanos em Braga.





### 6.1.3 – AVALIAÇÃO SEGUNDO OS CRITÉRIOS DO IMI

Com base nas características do prédio e áreas de construção atrás calculadas, calcula-se o seguinte valor patrimonial tributário do lote em:

#### Simulação do Valor Patrimonial Tributário

Tipo de Prédio
Afetação
Coeficiente de afetação
Coeficiente de localização
Valor base dos prédios edificados
% Veap = percentagem do valor das edificações autorizadas ou previstas com terreno
Aa = área bruta privativa autorizada ou prevista
Ab = área bruta dependente autorizada ou prevista

Fig.<sup>a</sup> 5 - Preço do solo da parcela calculado no Simulador do Valor Patrimonial Tributário.

Ou seja, aproximadamente: 58,00 €/m<sup>2</sup>.

O valor unitário calculado segundo os critérios do IMI, é cerca de 37,63% inferior ao valor calculado com base no valor médio de mercado (método sintético) e cerca de 36,57% inferior ao valor calculado com base no custo de construção, o que se justifica pelo facto dos critérios do IMI considerarem um custo de construção para a habitação, inferior ao valor médio praticado na região, e pelo facto de não ter em devida consideração a forte especulação imobiliária nos últimos anos na região de Braga.

Face ao exposto, podemos concluir que o valor venal unitário médio na região para terrenos urbanos, que confrontem diretamente com acesso pavimentado e dispondo da quase totalidade das infraestruturas urbanísticas, com possibilidade de loteamento para construção de equipamentos e/ou casas de habitação isoladas, com dois pisos, será a média dos valores obtidos pelos métodos do custo e método sintético:

$$(93,00 \text{ €/m}^2 + 91,44 \text{ €/m}^2) / 2 = \mathbf{92,22 \text{ €/m}^2}$$

Calculando-se o valor do solo da parcela em:

$$1129,00\text{m}^2 \times 92,22 \text{ €/m}^2 = 104.116,38 \text{ €}, \text{ que se arredonda para: } \mathbf{104.116,00\text{€}}$$



## 6.2 – BENFEITORIAS

As construções e demais benfeitorias existentes na parcela, não são compatíveis com o uso da mesma para a construção, pelo que se optou por não incluir a mesma no cálculo do valor da parcela.

## 7 – DESVALORIZAÇÃO DA PARTE NÃO EXPROPRIADA

A expropriação é total pelo que não existe parte não expropriada.

## 8 – ENCARGOS AUTÓNOMOS

Da consulta da documentação disponível e resultado da visita ao prédio, conclui-se não existirem encargos autónomos.



## 9 – CONCLUSÃO

Com base no critério e valores unitários atrás referidos, considerando a área da parcela fornecida pela Câmara Municipal de Braga, calcula-se o valor da Parcela Cedida ao Domínio Público, no âmbito do Alvará de Loteamento n.º 21/2007 – Mundocar – Imóveis, LDA da União das Freguesias de Merelim (São Pedro) e Frossos, concelho e distrito de Braga, em:

Terreno:	104.116,00 €
Benfeitorias:	0,00 €
<b>Total</b>	<b>104.116,00 €</b>

**(cento e quatro mil, cento e dezasseis euros)**

Braga, janeiro de 2025

O Perito Avaliador:

José Luís Souto Mendes de Castro  
(Engenheiro, Perito da Lista Oficial do Tribunal de Relação do Porto)

### ANEXOS:

**Anexo 1** – Valores de Mercado de Terrenos Urbanos em Braga.

**Anexo 2** – Localização da Parcela Cedida ao Domínio Público, no âmbito do Alvará de Loteamento n.º 21/2007 – Mundocar – Imóveis, LDA da União das Freguesias de Merelim (São Pedro) e Frossos

**Anexo 3** - Carta de Ordenamento Funcional do PDM de Braga (extrato)

**Anexo 4** - Carta de Ordenamento Operativo do PDM de Braga (extrato)



## 10 - Reservas e elementos de responsabilização

Certifica-se que:

- a. A avaliação foi realizada por perito avaliador inscrito na lista oficial do Ministério da Justiça, Tribunal da Relação do Porto.
- b. O perito não possui qualquer relação de trabalho nem qualquer ligação com os interessados mencionados no presente relatório.
- c. O perito declara não ter qualquer interesse ou contrapartida que resulte da ação, negociação e/ou comercialização do imóvel objeto da presente avaliação.
- d. O perito avaliador possui as competências e experiência profissional adequada ao desempenho da respetiva função.
- e. Procedeu-se a uma inspeção ao imóvel e zona envolvente específica.
- f. Não foi realizado ou obtido qualquer ensaio estrutural ao edificado.
- g. Os honorários não estão dependentes das conclusões do presente relatório.
- h. A presente avaliação foi efetuada, independentemente de quaisquer ónus, encargos ou compromissos, que possam incidir sobre o ativo em apreço.
- i. Entende-se que o imóvel reúne as condições necessárias e suficientes para ser transacionado.

## 11 - Contactos Estabelecidos

No decurso da execução da presente avaliação, foram efetuados contactos com diversas entidades públicas e particulares, com vista a obter esclarecimentos e informações relevantes para a correta definição dos valores unitários de indemnização, nomeadamente:

- Repartição de Finanças de Braga;
- Câmara Municipal de Braga;
- Diversas entidades particulares na área da construção e comercialização de imóveis.

## 12- Bibliografia

Correia, Fernandes Alves, *Código das Expropriações e Outra Legislação Sobre Expropriações Por Utilidade Pública*, Aequitas, Editorial Notícias, Lisboa 1992.

Diário da República - 1ª e 2ª Séries

Ferreira, João Pedro de Melo, *Código das Expropriações Anotado*, 2ª Edição, Coimbra Editora, 2000.

Neves, João do Couto, *Manual das Expropriações*, Coimbra, 1992.

Oliveira, Mário Esteves, Pedro Costa Gonçalves e j. Pacheco Amorim, *Código do Procedimento Administrativo*, 2ª Edição, Coimbra, 1997.





## 13- ANEXOS

## ANEXO 1 – VALORES DE MERCADO DE TERRENOS URBANOS EM BRAGA.

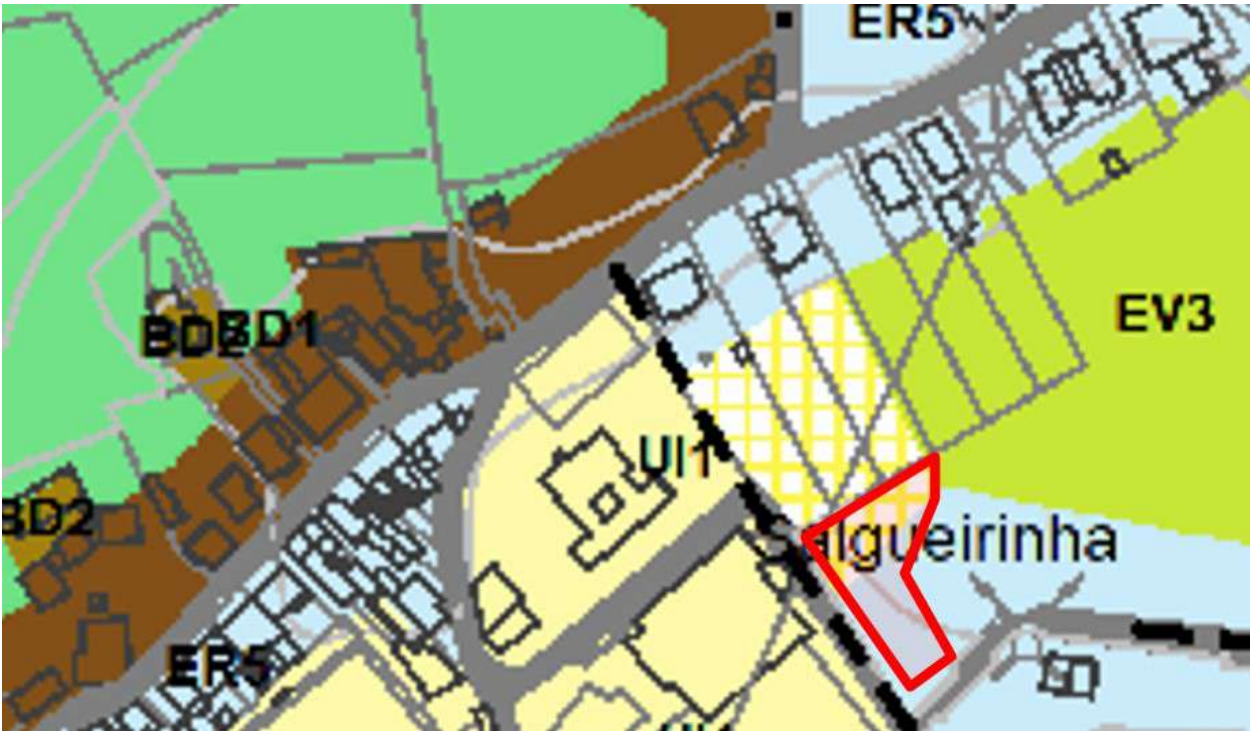
Prospecção de mercado (Exemplos de imóveis em negociação ou negociados)						
Local	Descrição do imóvel e localização	Área (m2)	Imobiliária	Valor Pedido	Valor do Solo Homogeneizado	
				total ( € )	total ( € )	(€/ m2)
BRAGA - MERELIM						
Rua da Escorregadoura	Lote para moradia em gaveto	411	Gomes da Silva Imobiliária	84 900 €	84 900 €	206,57 €
Rua da Escorregadoura	Lote para moradia em gaveto	493	Gomes da Silva Imobiliária	99 900 €	99 900 €	202,64 €
Tvª de São Brás	Urbano	10554	REMAX Oceanus	1 500 000 €	1 500 000 €	142,13 €
Rua das Cardosas	Lote c/ três frentes	355	Particular	66 500 €	66 500 €	187,32 €
Merelim São Pedro	Perto da ZI de Frossos	10800	Ger/al Imóveis	795 000 €	795 000 €	73,61 €
Adaufe	Urbanizável	6623	Particular	499 000 €	499 000 €	75,34 €
Mire de Tibães	ABC: 513,17m2	1300	Imovirtual	80 000 €	80 000 €	61,54 €
Padim da Graça		874	ZOME Imobiliária	79 000 €	79 000 €	90,39 €
Bastuço	Rua de São Geraldo	600	ZOME Imobiliária	39 900 €	39 900 €	66,50 €
Lomar e Arcos	Lote Urbano	271	Floresta	59 900 €	59 900 €	221,03 €
Tratamento Estatístico da Amostra:						
BRAGA - MERELIM						
Valor Mínimo:		61,5 €	Média Amostral:		132,71 €	
Valor Máximo:		221,0 €	Mediana:		116,26 €	
Área Média:		3228,10	Desvio Padrão:		66,03 €	
				Média Retificada	80%	106,17 €
				Mediana Retificada	80%	93,01 €



**ANEXO 2 – LOCALIZAÇÃO DA PARCELA CEDIDA AO DOMÍNIO PÚBLICO, NO ÂMBITO DO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 21/2007 – MUNDOCAR – IMÓVEIS, LDA DA UNIÃO DAS FREGUESIAS DE MERELIM (SÃO PEDRO) E FROSSOS**



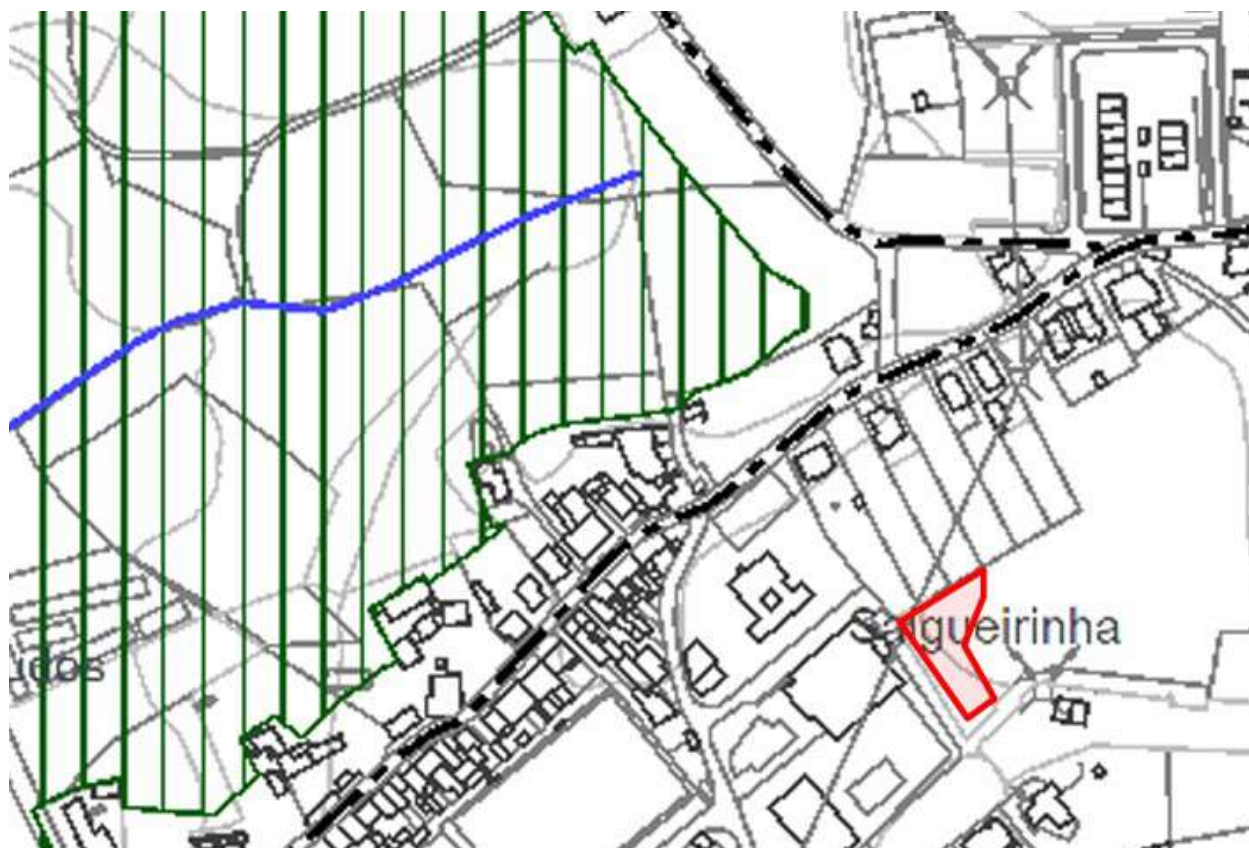
ANEXO 3 - CARTA DE ORDENAMENTO FUNCIONAL DO PDM DE BRAGA (EXTRATO)



Código Validação: 31HFQDR3G35Z9DCFNCGOGK2XFN  
Verificação: <https://braga.balcaoelectronico.pt/>  
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 35 / 41



**ANEXO 4 – CARTA DE ORDENAMENTO CONDICIONANTES DO PDM DE BRAGA (EXTRATO)**



**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





## DESPACHO

**Processo:** 2237/2025

**Resolução com número e data apresentados na margem**

**Procedimento:** Reclamação ou exposição

Chefe da Divisão de Avaliação Técnica da Câmara Municipal de Braga.

### FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Para efeitos de decisão e tendo em consideração a informação técnica 2025-1445 de 21/01/2025 em anexo.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2025/2029 de 21 de Janeiro de 2025.

Em conformidade com as competências subdelegadas pelo Diretor Municipal da Direção Municipal de Gestão do Território a 26 de agosto de 2022.

### RESOLUÇÃO

A pretensão legítima do requerente que conjugada com a vontade já expressa pela União de Freguesias de Merelim (São Pedro) e Frossos, ***somos de opinião que do ponto de vista urbanístico a melhor solução nestes casos deve passar pela desafetação do domínio público da área de terreno identificada, com a finalidade do mesmo passar para o domínio privado do município, para que possa vir a ser doada à Junta de freguesia ou então adquirida por compra ao Município de Braga por entidade privada que prossiga a mesma finalidade a dar à parcela que havia sido desafetada do Domínio Público, ou seja, a construção de uma Creche.***

O Alvará de Loteamento nº21/2007 foi emitido em 30/05/2007, ***observa-se que ainda não decorreu o prazo de 20 anos***, assim considerando o previsto no Artigo 45º (Reversão) do RJUE em vigor, chama-se a atenção que ***o cedente tem o direito de reversão sobre as parcelas cedidas sempre que estas sejam afetas a fins diversos daqueles para que hajam sido cedidas***, sendo o exercício do direito de reversão previsto aplicado com as necessárias adaptações, o disposto no Código de Expropriações.

***Deve ser contactado o cedente, ou seja, o Promotor de Loteamento e explicar-lhe a sua pretensão na aquisição do terreno destinado a equipamento e zonas verdes, e caso o cedente concorde, deve ser apresentada a declaração subscrita pelo Promotor do Loteamento na qual declare que tomou conhecimento da pretensão União de Freguesias de***



*Merelim (São Pedro) e Frossos na aquisição de área pertencente ao domínio público destinada a equipamento e zonas verdes, abdicando do direito de reversão previsto no Artigo 45º do RJUE em vigor.*

## **Despachos**

- **Decisão** - A 21/01/2025, Maria Filomena Carvalho Ferreira, na qualidade de Chefe Divisão de Apreciação Técnica: "Concordo"

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

## **DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE**



**Processo: 2237/2025 (GESTIONA**

**REQUERIMENTO:** \_\_\_\_\_ **2025-E-RC-1637 DE 16/01/202**

**REQUERENTE:** \_\_\_\_\_ **CENTRO SOCIAL DO VALE DO HOMEM, INSTITUIÇÃO PARTICULAR DE SOLIDARIEDADE SOCIAL**

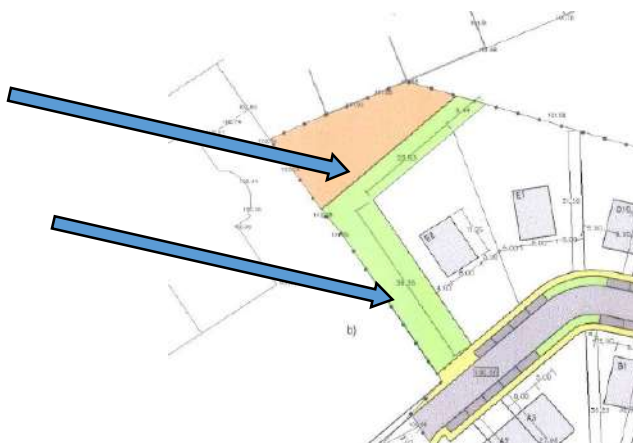
**LOCAL:** \_\_\_\_\_ **LUGAR DA QUINTA, FREGUESIA DE MERELIM SÃO PEDRO, ATUAL UNIÃO DAS FREGUESIAS DE MERELIM (SÃO PEDRO) E FROSSOS**

**ASSUNTO:** \_\_\_\_\_ **PEDIDO DE AQUISIÇÃO DE TERRENO CEDIDO AO DOMÍNIO PÚBLICO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º21/2007 – MUNDOCAR – IMÓVEIS, LDA**

### Análise

O requerente vem apresentar a pretensão de aquisição de terreno cedido ao domínio público destinado a equipamento com área de **510,00m<sup>2</sup>** e zona verde com área estimada em **619,00m<sup>2</sup>** ( $(39,35m \times 10,00m) + ((43,00m + 39,00m) / 2) \times 5,50m$ ) pertencente ao Alvará de Loteamento n.º21/2007, emitido em nome de MUNDOCAR – Imóveis, Lda, situado no Lugar da Quinta, freguesia de Merelim São Pedro, atual União das Freguesias de Merelim São Pedro e Frossos.

A quando da proposta de aprovação da operação urbanística de loteamento, crê-se que as cedências para *espaços verdes públicos* e *áreas para equipamento* terão tido em consideração os princípios previstos nas alíneas a), b), c) e d) do Artigo 104.º do PDM em vigor, designadamente, apresentam uma localização estratégica relativamente ao solo urbano envolvente, apresentam uma adequada configuração que garante o cumprimento da sua função principal que permite o equilíbrio do sistema urbano e adequada utilização por parte da população e encontram-se constituídas de forma integrada.



IMG-1 – Extrato da Planta Síntese – Alvará de loteamento n.º21/2007

O loteamento em análise, têm *recepção definitiva das obras de urbanização efetuada em 31/03/2016*, tendo sido homologada por despacho de 11/04/2016 proferido pelo Sr. Vereador por subdelegação de competências.

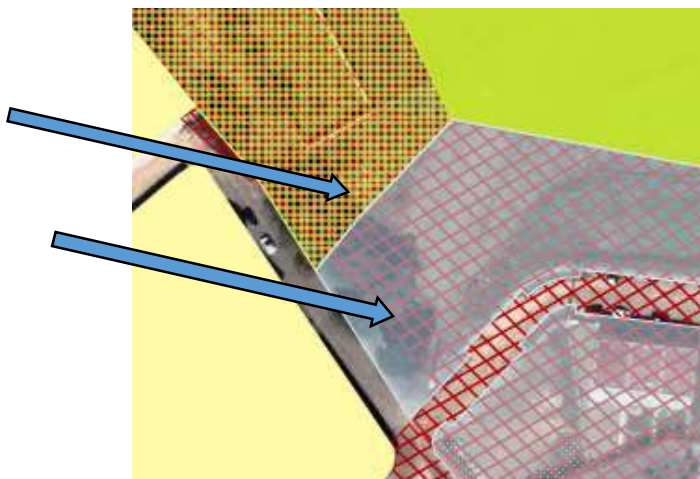


No momento atual observa-se que o local identificado pelo requerente apresenta inércia na sua utilização destinada a equipamento e zona verde, da parte da União de Freguesias de Merelim São Pedro e Frossos.



IMG-2 – Imagem da situação Atual do terreno

A área de terreno pertencente ao domínio público destinado a equipamento encontra-se de acordo com o PDM em vigor, com totalidade o solo classificado em **UI1 – Urbanizável – Equipamentos**, conforme previsto na *alínea a) do Artigo 74º* e em solo classificado em **ER5 – Urbanizado – Espaço Residencial**, conforme o previsto no *ponto 5 do Artigo 66º*.



IMG-3 – Extrato do PDM em vigor  
Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo

No processo 2024/900.20604/2409 (MGD) com registo de entrada nºE/29453/2024 de 02/05/2024, a União de Freguesias de Merelim São Pedro e Frossos veio justificar a sua pretensão do agora requerente, mencionando no requerimento que apresentou que se passa a citar: “... **Verificamos cada vez mais a necessidade da existência de uma Creche, numa era que todos os jovens pais exercem uma atividade profissional não tendo possibilidade de ficar com os filhos.**”

Parece-nos que a afirmação apresentada identifica de forma bem clara a urgente necessidade de construção de novo equipamento, no caso uma Creche, que servirá a população da União das Freguesias de Merelim (São Pedro) e Frossos, a qual se deverá ser dada a devida atenção, para que sejam evitados os constrangimentos nas famílias aí residentes.





Pelo exposto, sendo a pretensão legítima do requerente que conjugada com a vontade já expressa pela União de Freguesias de Merelim (São Pedro) e Frossos, **somos de opinião que do ponto de vista urbanístico a melhor solução nestes casos deva passar pela desafetação do domínio público da área de terreno identificada, com a finalidade do mesmo passar para domínio privado do município, para que possa vir a ser doada à Junta de freguesia ou então adquirida por compra ao Município ou seja, a construção de uma Creche.**

O Alvará de Loteamento nº21/2007 foi emitido em 30/05/2007, **observa-se que ainda não decorreu o prazo de 20 anos**, assim considerando o previsto no Artigo 45º (Reversão) do RJUE em vigor, chama-se a atenção que **o cedente tem o direito a reversão sobre as parcelas cedidas sempre que estas sejam afetas a fins diversos daqueles para que hajam sido cedidas**, sendo o exercício do direito de reversão previsto aplicado com as necessárias adaptações, o disposto no Código de Expropriações

O interessado na aquisição da parcela de terreno destinada a equipamento e zonas verdes, **deve contactar o cedente**, ou seja, Promotor de Loteamento e explicar-lhe a sua pretensão na **aquisição do terreno destinado a equipamento e zonas verdes**, e caso cedente concorde, deve ser apresentada uma **declaração subscrita pelo Promotor do Loteamento na qual declare que tomou conhecimento da pretensão da União de Freguesias de Merelim (São Pedro) e Frossos na aquisição de área pertencente ao domínio público destinada a equipamento e zonas verdes, abdicando do direito de reversão previsto no Artigo 45º do RJUE em vigor.**

Deverá ser dado conhecimento desta informação ao requerente.

O Técnico

António Ferreira, Eng.

## DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

