

## PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

### IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
<b>PR/2025/7033</b>	<b>10180/2025</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: Mãe Cegonha, Creche e Jardim de Infância C.R.L. – Direito de Superfície – parcela de terreno sita na Quinta dos Torneiros**

#### Considerando que:

1. A Mãe Cegonha, Creche e Jardim de Infância C.R.L veio solicitar ao Município de Braga, através de ofício datado de 11 de abril de 2022, a prorrogação do prazo do direito de superfície relativamente à parcela de terreno contígua ao infantário que explora (Rua dos Torneiros), com o objetivo de melhor prosseguir a atividade de exploração de creche e infantário.
2. A Mãe Cegonha é uma instituição Particular de Solidariedade Social com mais de 25 anos de experiência, cujo principal objetivo é proporcionar às crianças um desenvolvimento harmonioso a todos os níveis, com base na experiência, na descoberta e na partilha com o outro.
3. Em reunião de câmara de 25 de novembro de 1993, foi deliberado constituir um direito de superfície no terreno situado em frente do infantário "A Cegonha", pelo prazo de 15 anos e pelo valor de 750.000\$00, a pagar em 15 prestações anuais.
4. Por deliberação do Executivo Municipal do dia 29 de fevereiro de 1996 foi reduzida em 50% a renda a pagar pelo mencionado direito de superfície. Ainda, na reunião camarada Câmara Municipal de Braga de 24 de julho de 2008, foi deliberado prorrogar o prazo do direito de superfície por mais 15 anos e nas mesmas condições concedidas anteriormente.



5. Embora a requerente ocupe a área em causa, correspondente a cerca de 300m<sup>2</sup> e tenha vindo a efetuar o pagamento da renda fixada, o referido direito de superfície nunca foi formalizado, por contingências várias.

6. Os serviços municipais competentes (Divisão de Avaliação Técnica, Divisão de Educação) e a Junta de Freguesia de S. Vitor, emitiram pareceres favoráveis à desafetação do domínio público da referida parcela de terreno, com fundamento na criação de um espaço de utilização coletiva, no qual poderá ser edificado equipamento de uso público /coletivo, bem como no interesse público em manter a creche/infantário da instituição de utilidade pública existente no local.

7. A desafetação do domínio público da parcela de terreno, com a área total de 297,00m<sup>2</sup>, sita na Rua de Torneiros, Freguesia de S. Vitor, para posterior aprovação da constituição do direito de superfície à Associação Mãe Cegonha - Creche e Jardim de Infância Crl foi aprovada em Reunião de Câmara de 10 de setembro de 2024 e em Assembleia Municipal no dia 24 de outubro de 2024.

8. Foi efetuada a devida avaliação da parcela de terreno com a área de 297,00m<sup>2</sup>, que conclui que o valor anual do direito de superfície é de €1.813,71 (mil oitocentos e treze euros e setenta e um cêntimos).

9. Nos termos do disposto na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, cabe ao Município assegurar a prossecução das atribuições no domínio social e educacional.

10. Neste contexto, compete à Câmara Municipal, de acordo com o artigo n.º 33/1.º al. u) da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, “apoiar atividades de natureza social, cultural, educativa, recreativa ou outra de interesse para o município, incluindo aquelas que contribuem para a promoção da saúde e prevenção de doenças”.

11. Por outro lado, atendendo ao disposto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, e ponderando os princípios gerais da atividade administrativa, nomeadamente os princípios da legalidade, da prossecução do interesse público no respeito pelos direitos e interesses legalmente protegidos dos particulares, da igualdade, da proporcionalidade, da justiça, da imparcialidade e da boa fé, e atendendo ainda ao princípio da boa administração que, no que toca a bens imóveis, compreende a sua conservação, valorização e rendibilidade, tendo em vista a prossecução do interesse público e a racionalização de recursos disponíveis, nada obsta à constituição de um direito de superfície sobre o imóvel em causa.

12. Assim, com vista à regularização da ocupação da parcela e à consequente realização de escritura de constituição de direito de superfície, fixam-se as seguintes cláusulas.

Primeira: Pela transmissão do direito de superfície, será devida uma contraprestação anual, nos seguintes termos:

a) A quantia de €1813,71, a título de renda anual, (mil oitocentos e treze euros e setenta e um cêntimos);



b) O valor da renda será atualizado, anualmente, por aplicação do coeficiente de atualização das rendas, publicado anualmente por Portaria.

Segunda: O prazo para a constituição do direito de superfície é de 15 anos a contar da data da outorga da escritura de cedência em direito de superfície, podendo ser prorrogado, por acordo entre as partes e aditamento ao contrato de cedência em direito de superfície.

Terceira: O Município autoriza a execução das obras necessárias para o fim a que se destina a presente cedência do direito de superfície, que serão da responsabilidade da Segunda Outorgante, sem prejuízo da sua submissão a prévio controlo municipal, nos termos do DL n.º 555/99, de 16712, na sua versão atual (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação).

Quarta: Dar-se-á a reversão imediata para o Município de Braga do terreno, de todas as construções e suas benfeitorias, sem direito a qualquer indemnização:

a) Se não for cumprido o fim definido na condição primeira, salvo autorização por escrito do Município;

b) Se a superficiária deixar de utilizar o imóvel por um período superior a um ano.

c) Se a superficiária transmitir, gratuita ou onerosamente, o direito de superfície a terceiros, sem prévia autorização do Município de Braga, ou, ainda, se constituir sobre aquele direito uma hipoteca.

Quinta: O superficiário obriga-se a manter o terreno em perfeito estado de conservação, segurança, limpeza e salubridade, cabendo-lhe executar, por sua conta e risco, todas as reparações necessárias à instalação objeto do presente direito de superfície;

Sexta: O superficiário não tem direito a qualquer indemnização pela extinção do direito de superfície, revertendo a favor do Município de Braga, findo o contrato, o terreno e todas as construções e benfeitorias existentes.

Sétima: Haverá lugar à extinção do direito de superfície, com direito a indemnização por benfeitorias efetuadas pela superficiária, se o Município necessitar do terreno em consequência de obra ou projeto de utilidade pública, devidamente aprovado para o local.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2025/5367 de 19 de Fevereiro de 2025.

## **PROPOSTA DE RESOLUÇÃO**

**Assim, propõe-se que:**

A Câmara Municipal de Braga delibere:

1. Autorizar nos termos do disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, na sua redação atual, a constituição do direito de superfície



sobre o terreno municipal, com a área global de 297,00m<sup>2</sup>, sito na Rua de Torneiros, Freguesia de S. Vítor, nesta cidade, a confrontar do Norte, Sul, Nascente e Poente com caminho público, pelo valor global de €27.205,65€ (vinte e sete mil, duzentos e cinco euros e sessenta e cinco cêntimos), nas condições enunciadas no texto desta proposta, tendo em vista a ampliação das instalações da Mãe Cegonha, Creche e Jardim de Infância C.R.L ;

2. Aprovar, nos termos do disposto, conjugadamente, nas alíneas o) e u) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I da Lei 75/2013, de 12 de setembro, bem como nos artigos F-1/1.º, F-1/2º e ss., do Código Regulamentar do Município de Braga, a atribuição de um apoio, anual no período de vigência do contrato, à Mãe Cegonha, Creche e Jardim de Infância C.R.L, no valor de €1692,80 (mil seiscentos e noventa e dois euros e oitenta cêntimos), correspondente à diferença entre o valor do direito de superfície e o valor resultante da prestação anual atribuída.

Anexos:

1. Avaliação Imobiliária
2. Certidão de Reunião de Câmara 10.09.2024
3. Certidão de Assembleia Municipal 17.10.2024
4. Plantas

## **DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE**



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



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



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



## 1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

**AVALIADOR:**

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

**IMÓVEL:**

1 parcela de Terreno com 297,0 m2, situada na Rua de Torneiros, freguesia de São Vitor, concelho de Braga.

**CLIENTE:**

CMB – Câmara Municipal de Braga

**ÂMBITO:**

A presente avaliação, seu relatório e demais peças escritas e desenhadas que a compõem, apenas podem ser utilizadas pelo seu destinatário e com o fim sobre o qual está baseada a sua elaboração. Não serão aceites quaisquer responsabilidades, quando fora do seu objectivo, todo ou parte deste relatório, for utilizado por terceiros.

Data da presente avaliação:

31 de Outubro de 2023.

Data da última avaliação:

não consta

Valor Anual do Direito de Superfície:  
**setenta e um cêntimos)**

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

O Avaliador Responsável



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

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

Código Validação: 3YXJTP35DXSLQ6XK44LDMXM7Q  
Verificação: <https://braga.balcaoelectronico.pt/>  
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona |Página 7 / 29

**Ver o Verso Lda**

Rua Barão de Sabrosa, 334 3º esq 1900-095 LISBOA  
[vitor\\_reis@veroverso.com](mailto:vitor_reis@veroverso.com) 93 222 50 90



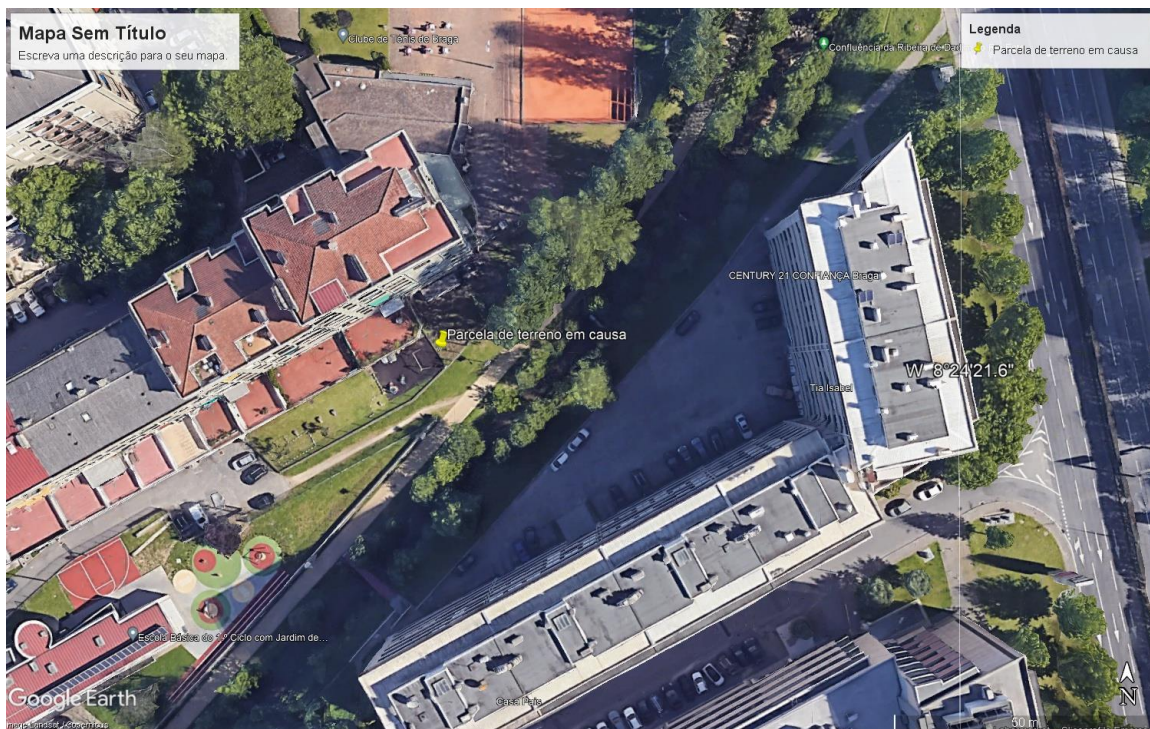


## 2. Objecto de Avaliação – Identificação

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

## 3. Identificação dos Imóveis

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



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

## 4. Conforme Elementos de Registo e Cadastrais

Não foram fornecidos elementos.



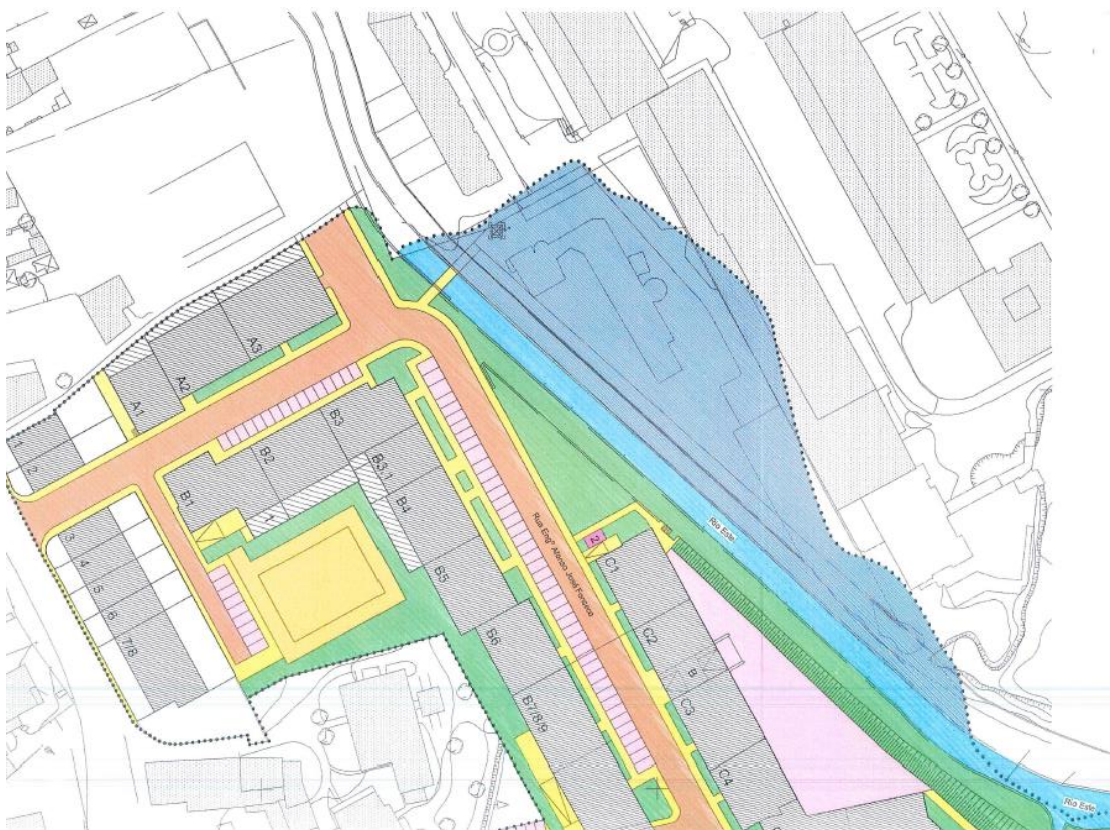


## 5. Características

### 5.1. Dos Imóveis

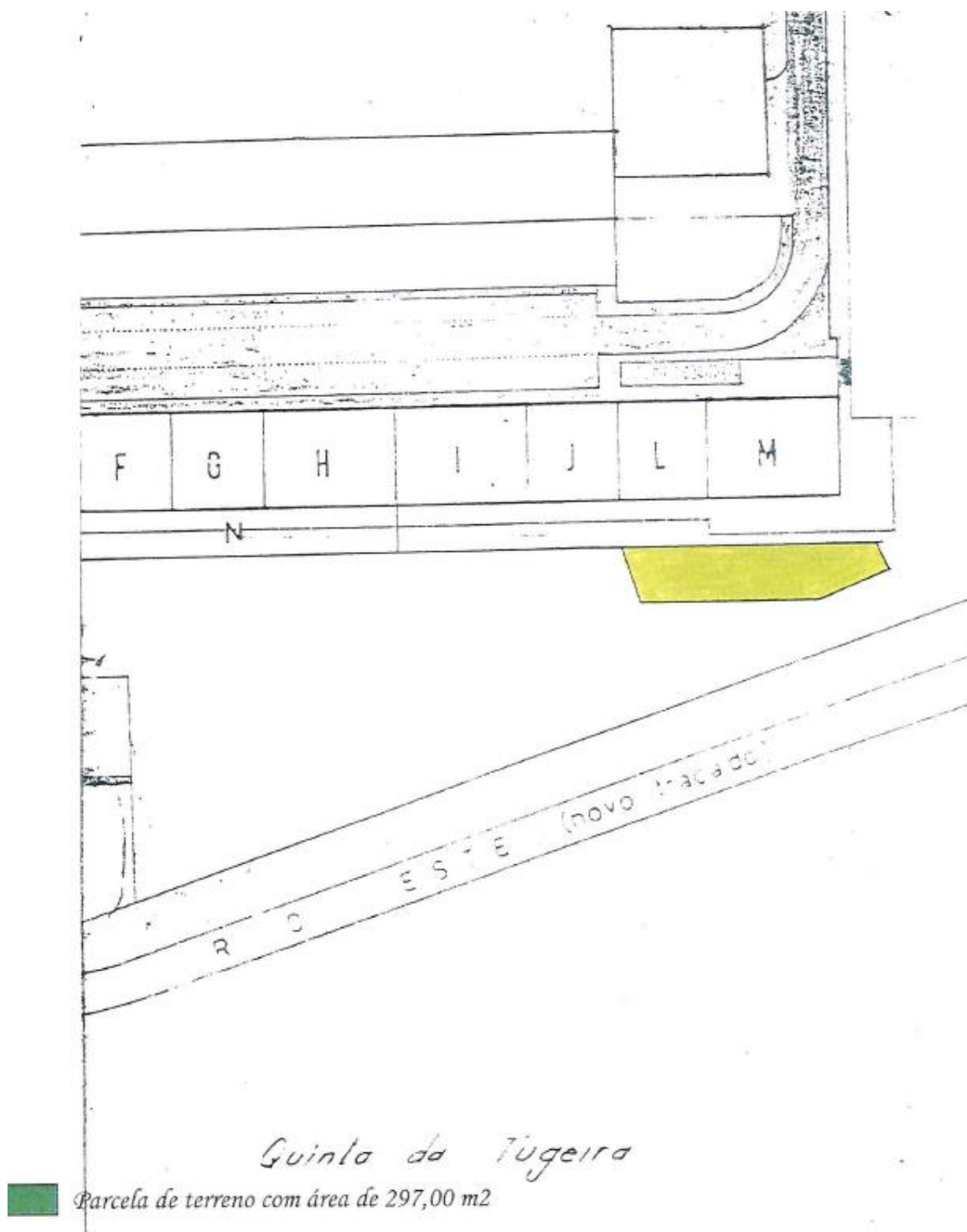
A parcela objecto de avaliação é um terreno que resulta de parte sobrança de um loteamento, alterado pela ALTERAÇÃO Nº 6 AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº 54/96 — JOSÉ DA SILVA E SÁ, LDA - LUGAR DA TOJEIRA OU SANTA TECLA - FREGUESIA DE BRAGA (S. VITOR).

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



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





Parcela de Terreno (sem escala).



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

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

## 6. Estimativa da Justa Indemnização

### 6.1. Critério de avaliação - terreno

#### 6.1.1. Terreno

O critério de avaliação adoptado, tal como estipula o Código das Expropriações (Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro), tem em vista a fixação de uma indemnização justa, na base do valor real e corrente do bem expropriado, ou seja, o preço que um comprador medianamente prudente estaria disposto a pagar, sem que existissem quaisquer factores ou conveniências especiais para o adquirir, tendo em atenção a respectiva capacidade de uso e as circunstâncias e condições de facto existentes à data da declaração de utilidade pública (DUP). No caso presente, uma vez que não existe DUP, foram consideradas as condições existentes à data da avaliação.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

## 7. Avaliação da Parcela

De acordo com o Art. 26º do CE:

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

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

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



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

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

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

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

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

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

V - valor da parcela

E – edificabilidade que pode ser afeta à parcela

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

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

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





D – despesas necessárias ao reforço das infraestruturas.

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

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

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

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

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

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

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

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

*VT* — é o valor do terreno;

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

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



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

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

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

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

A adoção de 6% para o valor base justifica-se se se considerar que 15% corresponde ao valor máximo que o terreno melhor situado no âmbito nacional pode ter. Num paralelismo com os coeficientes de localização do CIMI, verifica-se que a zona possui um coeficiente de localização de 1,2. Assim, justifica-se que o valor base de valorização seja menor que o máximo admissível no CE.



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



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

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

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

Código Validação: 3YXJTP35DXSLQ6XK44LDMXM7Q  
 Verificação: <https://braga.balcabolitecnico.pt/>  
 Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 17 / 29



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

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

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

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

$$V = R/tx$$

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

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

Temos que:

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

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





## 8. Declaração do Perito Avaliador

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

Lisboa. 31 de Outubro de 2023



## 9. Alvará de Loteamento

Livro 33/2016

Folhas \_\_\_\_\_

CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

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

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

1. Mantém-se a área total a lotear; bem como o volume total de construção (**143 566m3**); a área total de construção passa a ser de **49 916m2**;
2. Com a presente alteração os lotes **B6/7** e **B8/9**, passam a designar-se por lotes **B6** e **B7/8/9**, respetivamente. É aumentada a área do lote **B7/8/9** em **225m2** à custa da redução do lote **B6/7** em **225m2**. Assim, as áreas dos referidos lotes (**B6** e **B7/8/9**) passam a ser de **297m2** e **750m2**, respetivamente. É, ainda, reduzida a área de construção do lote **B6** que passa a ser de **1464m2**, bem como o nº de fogos que passa a ser **6**. Assim, o lote **B6** passa a ser constituído por dois pisos abaixo da cota de soleira destinados a garagem e três pisos acima da cota de soleira destinados a habitação. No lote **B7/8/9** é aumentada a área de construção que passa a ser de **3 959m2**, sendo este lote constituído por dois pisos abaixo da cota de soleira destinados a garagem e cinco pisos acima da cota de soleira destinados a habitação, mantendo o nº de fogos (**15**);
3. Não há alteração às obras de urbanização;

Código Validação: 3YXJTP35DXSLQ6XK44LDMXM7Q  
Verificação: <https://braga.balcaoelectronico.pt/>  
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 20 / 29



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

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

Braga e Direção Municipal (DMUOP, 06-10-2016

O VEREADOR COM COMPETÊNCIA SUBDELEGADA,

O DIRECTOR MUNICIPAL DE URBANISMO, ORDENAMENTO E PLANEAMENTO,

**CONTA:**

Guia de Receita nº 2016021/2793 de 28 de setº	
Alteração ao Alvará:	487,45 €
T.M.U:	00 €
Comp.:	00 €
<b>Total:</b>	<b>487,45 €</b>



LOTE		ÁREAS (m2)					CONSTRUÇÃO			CONFRONTAÇÕES			
Nº	CÉRCEA	LOTE	HAB.	COM.	GAR.	SEC. ROUPA	VOLUMET. (m3)	DIMENS.	Nº FOGOS	NASC. / NE	SUL / SE	POEN. / SO	NORTE / NO
A1	G+1C+2H	314.00	396.00	215.00	267.00	40.00	2 745.00	21.5x16.5*	4	ARRUAMENTO	LOTE 1 e 2	CAMINHO	LOTE A2
A2	G+1C/H+3H	409.00	1 026.00	170.00	409.00	173.00	5 217.00	20.7x20.1*	6	ARRUA. / D. PÚBL.	LOTE A1	CAMINHO	LOTE A3
A3	G+4H	498.00	1 634.00		498.00	130.00	6 621.00	24.8x20.5*	8	ARRUA. / D. PÚBL.	LOTE A2	CAMINHO	LOTE A4
B1	G+3H	373.00	1 061.00		373.00	97.00	4 470.00	20.0x23.6*	6	ARRUA. / D. PÚBL.	ARRUAMENTO	ARRUAMENTO	LOTE B2
B2	G+4H	420.00	1 280.00		420.00	87.00	5 234.00	21.0x20.0	8	EQUIPAMENTO	LOTE B1	ARRUAMENTO	LOTE B3
B3	G+4H	302.00	1 146.00		302.00	114.00	4 569.00	20.0x18.0*	8	LOTE B3.1 / EQUIP.	LOTE B2 / EQUIP.	ARRUAMENTO	D. PÚBL. / ARRUA.
B3.1	G+4H	235.00	766.00		235.00	75.00	3 144.00	20.4x12.3*	6	LOTE B4 / EQUIP.	EQUIPAMENTO	LOTE B3 / ARRUA.	D. PÚBL. / ARRUA.
B4	G+4H	406.00	1 306.00		406.00	138.00	5 405.00	20.4x20.0	8	LOTE B5	EQUIPAMENTO	LOTE B3	D. PÚBL. / ARRUA.
B5	G+4H	391.00	1 306.00		391.00	138.00	5 358.00	20.4x20.0*	8	LOTE B6	Z. VERDE	LOTE B4	D. PÚBL. / ARRUA.
B6	2G+3H	297.00	870.00		594.00		4 095.00	19.35x15.3	6	LOTE B7/8/9	Z. VERDE	LOTE B5	D. PÚBL. / ARRUA.
B7/8/9	2G+3H/5H	750.00	2 829.00		1130.00		11 312.00	51.55x15.3*	15	D. PÚBL. / D1/2/3	Z.V.D. PÚBL./ARRUA.	LOTE B6	D. PÚBL. / ARRUA.
C1	2G+6H	331.00	1 986.00		662.00	117.00	8 104.00	20.5x16.3*	12	LOTE C2	ARRUAMENTO	Z. VERDE	D. PÚBLICO
C2	2G+6H	327.00	1 962.00		654.00	146.00	8 082.00	20.0x16.3	11	LOTE C3	ARRUAMENTO	LOTE C1	D. PÚBLICO
C3	2G+6H	327.00	1 962.00		654.00	146.00	8 082.00	20.0x16.3	12	LOTE C4	ARRUAMENTO	LOTE C2	PARQUE
C4	2G+6H	267.00	1 722.00		574.00	100.00	7 023.00	17.9x16.3*	12	LOTE C5 / D. PÚBL.	ARRUAMENTO	LOTE C3	PARQUE
C5/6	2G+C+7H	680.00	4 802.00	680.00	1 360.00	200.00	20 959.00	44.9x16.3*	27	Z. VER. / D. PÚBL.	Z. VER. / D. PÚBL.	LOTE C4 / PARQ.	D. PÚBLICO
D1/2/3	2G+C+7H	1 103.00	5 838.00	834.00	2 206.00	257.00	27 086.00	64.0x18.0*	38	Z. VER. / D. PÚBL.	Z. VER. / D. PÚBL.	ARRUA. / LOTE B9	Z. VER. / D. PÚBL.
1	C+R/C+1H	187.50	224.00		112.00		672.00	15.0x7.5*	1	LOTE 2	ARRUAMENTO	CAMINHO	LOTE A1
2	C+R/C+1H	246.50	224.00		112.00		672.00	15.0x7.5*	1	ARRUAMENTO	ARRUAMENTO	LOTE 1	LOTE A1
3	C+R/C+1H	247.50	224.00		112.00		672.00	15.0x7.5*	1	LOTE 4	ARRUAMENTO	ARRUAMENTO	D. PÚBLICO
4	C+R/C+1H	168.00	224.00		112.00		672.00	15.0x7.5*	1	LOTE 5	ARRUAMENTO	LOTE 3	D. PÚBLICO
5	C+R/C+1H	168.00	224.00		112.00		672.00	15.0x7.5*	1	LOTE 6	ARRUAMENTO	LOTE 4	D. PÚBLICO
6	C+R/C+1H	168.00	224.00		112.00		672.00	15.0x7.5*	1	LOTE 7/8	ARRUAMENTO	LOTE 5	D. PÚBLICO
7/8	C+R/C+1H	538.50	676.00		338.00		2 028.00	24.0x15.0*	4	D. PÚBLICO	ARRUAMENTO	LOTE 6	D. PÚBLICO
TOTAIS		9 176.00	33 912.00	1 899.00	12 147.00	1 958.00	143 566.00		207				

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

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

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

ÁREA TOTAL DO TERRENO		Nº DAS DESCRIÇÕES PREDIAIS DOS LOTES (BRAGA / S. VICTOR)			
37 825.00		A1	.01476	C1	.01489
ÁREAS DE CEDÊNCIA		A2	.01477	C2	.01490
ARRUA. - ARRUA.	3 230.00	A3	.01478	C3	.01491
ESTACIONAMENTO	2 373.00	B1	.01480	C4	.01492
PASSEIOS	2 943.00	B2	.01481	C5/6	.01493 / .01494
ZONAS VERDES*	8 145.00	B3	.01482	D1/2/3	.01495 / .01496 / .01497
TERRENO EQUIP. - ESC. PRIMÁRIA	5 125.00	B3.1	.01563	Nova Parcela .00731 (parte)	
TERRENO DA RODOVIA	5 639.00	B4	.01483	<div style="text-align: center;"> <b>VISTO</b>  19.5.2016 </div>	
TERRENO DEST. AO P.T.	15.00	B5	.01484		
TERRENO DEST. A EQUIPAMENTO	1 179.00	B6	.01485		
TOTAL	28 649.00	B7	.01486		
		B8/9	.01487 / .01488		

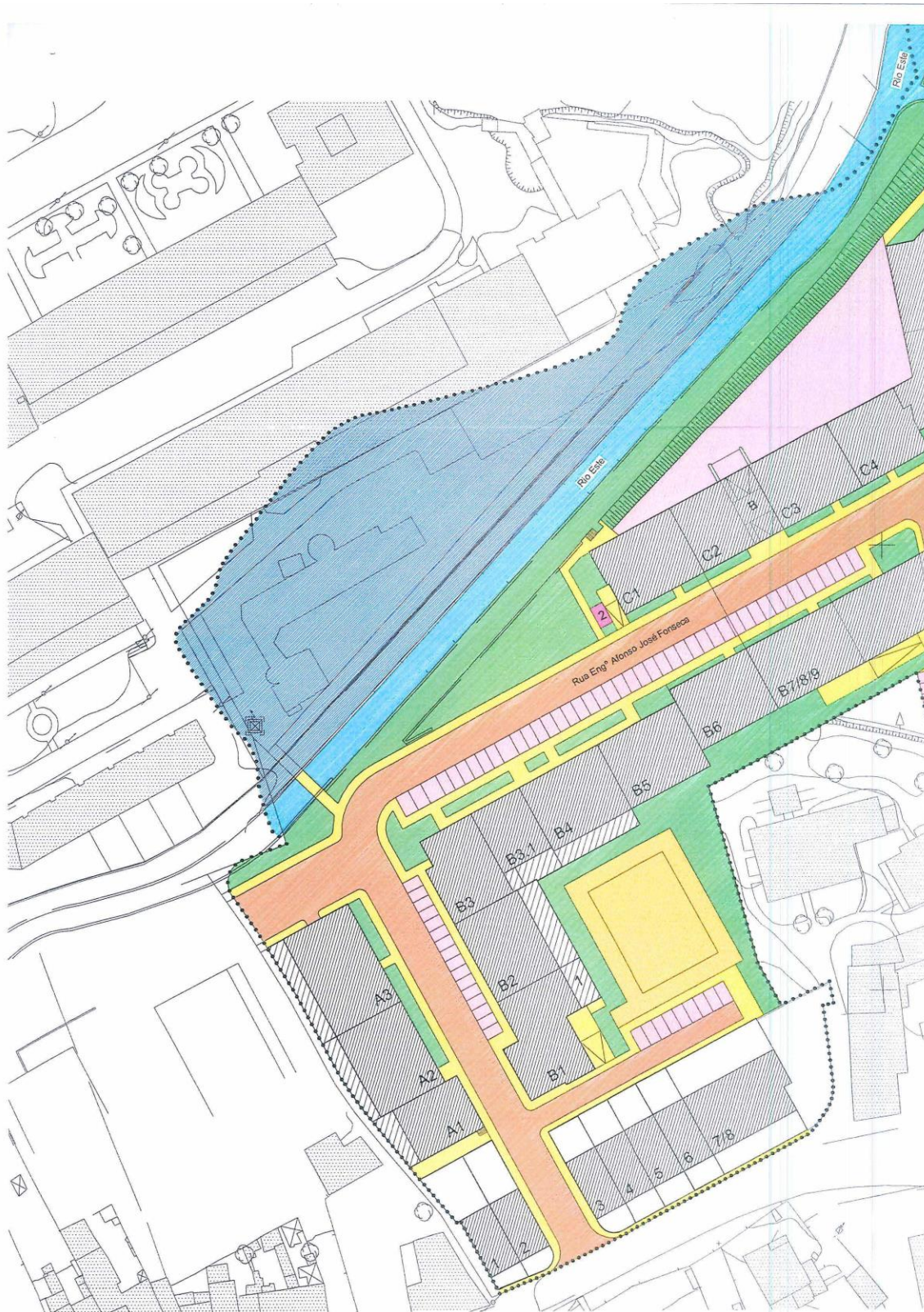
\* Inclui o canal do rio com cerca de 1 230m2

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

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









## CERTIDÃO

**Mónica Alexandra Machado Gonçalves Castro, Assistente Técnica da Unidade Administrativa e de Apoio aos Órgãos Autárquicos, da Câmara Municipal de Braga:** -----

**Certifico**, no uso de competências subdelegadas pela Diretora de Departamento de Apoio ao Cidadão e aos Órgãos Autárquicos, a 5 de abril de 2023 que da minuta da reunião ordinária pública da Câmara Municipal de Braga, realizada no dia 10 de setembro de 2024, com a presença da maioria dos membros, consta ter sido aprovada a seguinte deliberação: **Desafetação do domínio público de uma parcela de terreno na Rua de Torneiros – S. Vitor.** “Submete-se, para aprovação do Executivo Municipal, com vista à consideração da Assembleia Municipal, a desafetação do domínio público municipal de uma parcela de terreno, com a área total de 297,00 m<sup>2</sup>, sita na Rua de Torneiros, Freguesia de S. Vitor para posterior aprovação da constituição do direito de superfície à Associação Mãe Cegonha – Creche e Jardim de Infância Crl. Tudo de acordo com os documentos constantes do processo. **Deliberado aprovar por maioria, com os votos a favor do Presidente da Câmara, Ricardo Bruno Antunes Machado Rio, e dos Vereadores da Coligação Juntos Por Braga, Altino Bernardo Lemos Bessa, João Vasconcelos Barros Rodrigues, Maria do Sameiro Macedo Araújo, Olga Maria Esteves Araújo Pereira, Carla Maria Ferreira Sepúlveda, do PS, Artur Jorge Oliveira Feio, Diogo Rocha Cunha e Sílvia Cristina Conduto de Sousa e com a abstenção do Vereador da CDU, Vítor Manuel Jorge Rodrigues. Remeter à Assembleia Municipal para aprovação.**

-----

-----

Unidade Administrativa e de Apoio aos Órgãos Autárquicos, 10 de setembro de 2024.

**O referido é verdade,**





## MUNICÍPIO DE BRAGA

### ASSEMBLEIA MUNICIPAL

#### CERTIDÃO

-----**HORTENSE LOPES DOS SANTOS**, Presidente da Assembleia Municipal de Braga: -----

-----**CERTIFICO** que da minuta da ata da sessão extraordinária da Assembleia Municipal, realizada em quatro de outubro de dois mil e vinte e quatro, onde esteve presente a maioria do número legal dos seus membros, aprovada no final da mesma para produzir efeitos imediatos, consta ter sido aprovada a seguinte deliberação:-----

-----**“PONTO NÚMERO QUATRO – DESAFETAÇÃO DE UMA PARCELA DE TERRENO DO DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL, COM A ÁREA DE DUZENTOS E NOVENTA E SETE METROS QUADRADOS, SITA NA RUA DOS TORNEIROS, FREGUESIA DE SÃO VICTOR.** Submete-se à apreciação e aprovação da Assembleia Municipal, nos termos do preceituado na alínea q), número um, do artigo vigésimo quinto, Anexo um, da Lei número setenta e cinco barra dois mil e treze, de doze de setembro, na sua redação atual, a proposta do Executivo aprovada em reunião de dez de setembro do ano em curso, com vista à desafetação do domínio público municipal de uma parcela de terreno com a área de duzentos e noventa e sete metros quadrados, sita na Rua dos Torneiros, freguesia de São Victor, concelho de Braga, para posterior aprovação da constituição do direito de superfície à Associação Mãe Cegonha – Creche e Jardim de Infância Crl., que se dá por reproduzida e



*transcrita e vai ser arquivada em pasta anexa ao livro de atas. **Aprovada com seis abstenções da C.D.U. e do B.E.***-----

-----**O REFERIDO É VERDADE**-----

-----*Braga e Assembleia Municipal, dezassete de outubro de dois mil e vinte e quatro.* -----

***A Presidente da Assembleia Municipal,***

*(Dr<sup>a</sup> Hortense Lopes dos Santos)*





— Limite da Pretensão

Requerente:

Nº Contribuinte:

Local da Pretensão:

Freguesia: São Vitor

Nº Guia: Data: 25/10/2024

Funcionário:



Escala 1:5.000

Identificação: DMUOP | DPOT | DP

RESPONSÁVEIS

CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA

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







## 2ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Braga

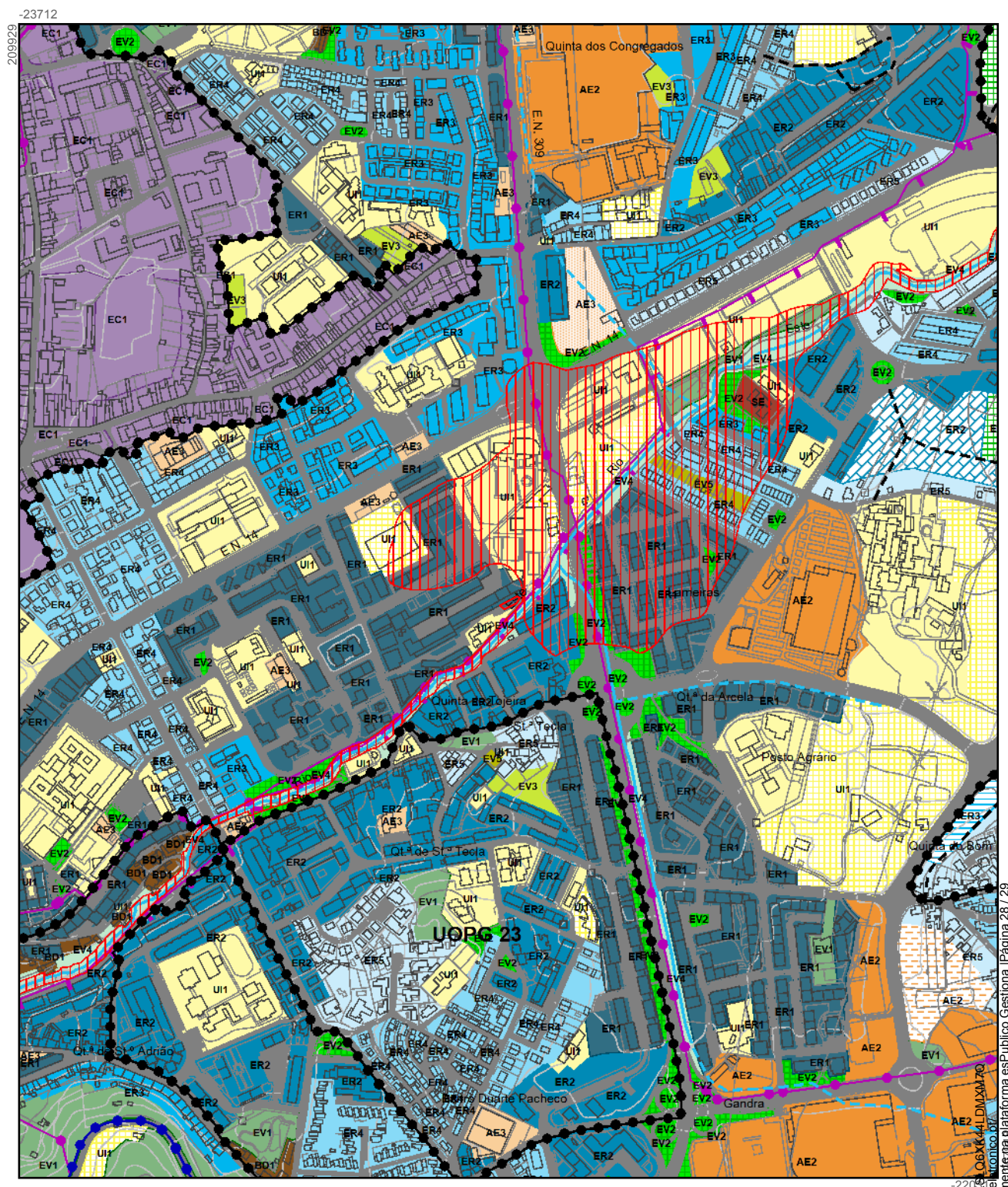
Aprovada por Deliberação da Assembleia Municipal de Braga de 26 de junho de 2015  
Publicado pelo Aviso n.º 11741/2015 de 14 de outubro de 2015

Atualização Ordinária de junho de 2017 com as correções materiais, alteração do PDM para as Sete Fontes e Aprovação do Plano de Urbanização das Sete Fontes decorridos em 2021

B1

Extrato da Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo

Praça do Município | 4704-514 Braga | Tel: 253 203 150 | Fax: 253 613 387 | email: [municipe@cm-braga.pt](mailto:municipe@cm-braga.pt) | Sitio: [www.cm-braga.pt](http://www.cm-braga.pt)



### Limite da Pretensão

Requerente:

Nº Contribuinte:

Local da Pretensão:

Freguesia: São Vitor

Nº Guia: Data: 25/10/2024

Funcionário:



) Escala 1:10.000

**RESPONSÁVEIS**  
Identificação: DMUOP | DPOT | DP

### CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA

Data de Edição: 08/2013  
Data de Homologação: 28/08/2013 (Nº172)

Sistema Referência: EPSG:4326

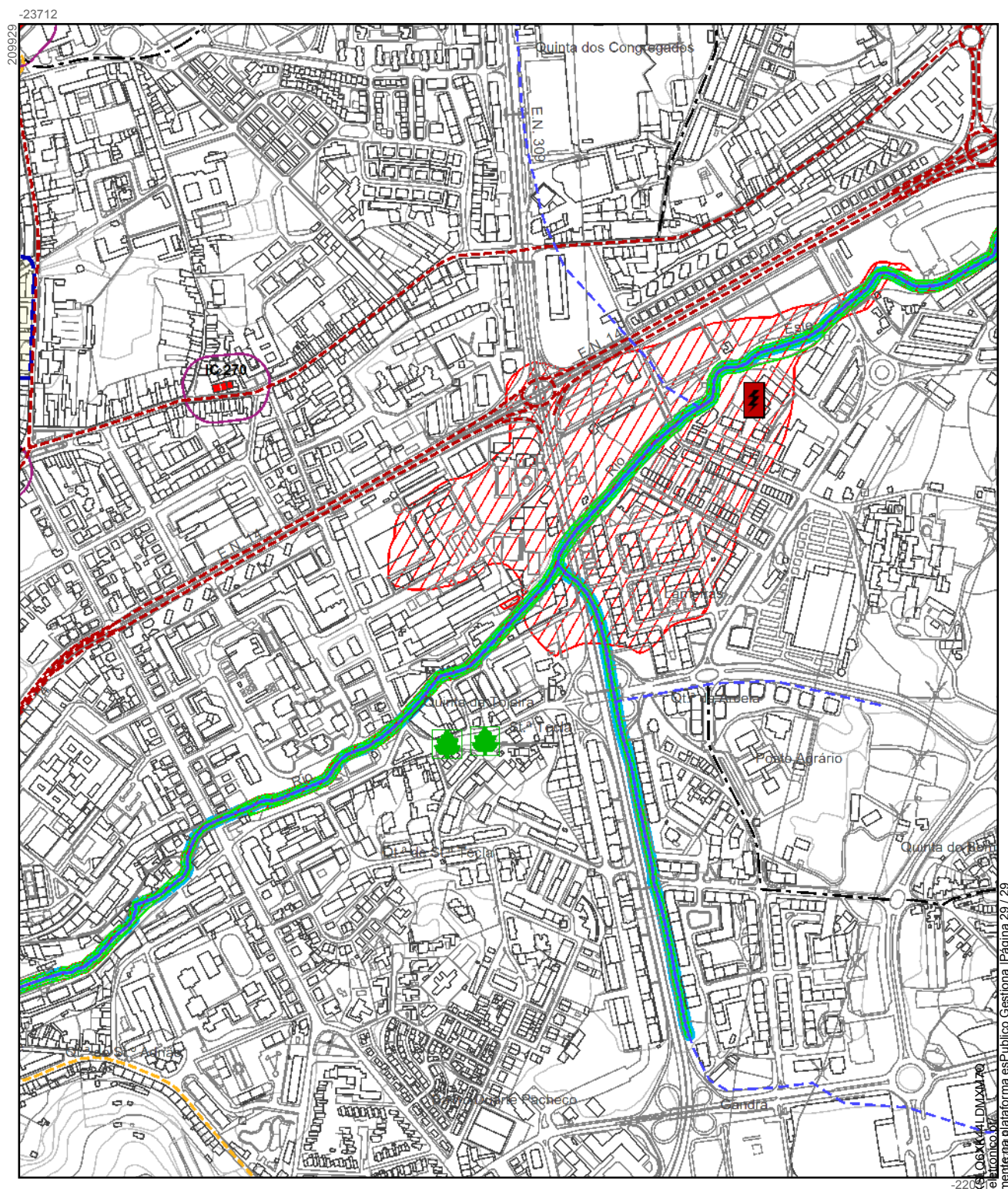
(Datum73/Hayford-Gaus  
Cobertura Aerofotográfica: 1





### Extrato da Planta de Condicionantes - Condicionantes Gerais

Praça do Município | 4704-514 Braga | Tel: 253 203 150 | Fax: 253 613 387 | email: municipe@cm-braga.pt | Site: www.cm-braga.pt



— Limite da Pretensão

Requerente:

Nº Contribuinte:

Local da Pretensão:

Freguesia: São Vitor

Nº Guia: Data: 25/10/2024

Funcionário:



Escala 1:10.000

0 100 200 300

#### RESPONSÁVEIS

Identificação: DMUOP | DPOT | DP

#### CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA

Data de Edição: 08/2013

Data de Homologação: 29/08/2013 (M173)

Sistema Referência: EPSG:4326

(Datum: 73 Hayford-Gauss)

Cobertura Aerofotográfica: 1:10.000

