

## PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
<b>PR/2025/7026</b>	<b>10173/2025</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

Propõe-se que a Câmara Municipal aprove a alienação de uma parcela de terreno, com a área total de 106,31 m2, sita na Rua Infante Dom Henrique, Freguesia de Ruílhe.

1. A questão colocada no processo prende-se com a alienação de uma parcela de terreno com a área total de 106,31 m2, descrita na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 783, e inscrito na matriz predial urbana da Freguesia de Ruílhe sob o artigo 728, destinada a zona de equipamento já incorporada no domínio privado do Município, que potencia uma possível ampliação dos equipamentos circundantes.

2. Existe parecer favorável por parte da Divisão de Avaliação Técnica, da Divisão de Planeamento e da Junta de Freguesia de Ruílhe.

3. A Divisão de Planeamento considera que a alienação da parcela não é prejudicial ou colide com o interesse público, referindo que: “A parcela de terreno em questão, pelo seu enquadramento, constitui uma mais valia para uma possível ampliação dos equipamentos circundantes. Mais acresce que a sua qualificação no PDM em vigor é UI1 – Espaço de Equipamento Existente, rege-se pelo regime de uso e edificabilidade disposto no artigo 75º do Regulamento do PDM em vigor, que determina, entre outros aspetos, que apenas se podem efetuar intervenções destinadas a equipamento ou usos complementares que contribuam para o funcionamento do uso dominante.”



4. A Divisão de Apreciação Técnica emitiu parecer favorável onde, em síntese, refere, nada ter a acrescentar à informação emitida pela Divisão de Planeamento, mencionando "(...) apenas se podem efetuar intervenções destinadas a equipamentos ou a usos complementares que contribuam para o funcionamento do uso dominante."

5. A Junta de Freguesia de Ruílhe informou que não se opõe à aquisição pelo requerente da referida parcela de terreno.

6. Foi efetuada a devida avaliação da parcela de terreno com a área de 106,31 m<sup>2</sup>, que conclui que o valor ponderado a atribuir é de 2.365,00€ (dois mil, trezentos e sessenta e cinco euros).

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

8. Entre essas regras há que considerar o disposto no art.º 33º, nº 1, alínea g) da citada Lei nº 75/2013 ao preceituar que é da competência da Câmara Municipal adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor até 1000 vezes a RMMG, pelo que se propõe alienar a parcela de terreno sita na Rua Infante D. Henrique, Ruílhe.

Considerando ainda que:

1 - A Alfacoop-Cooperativa de Ensino, CRL, no dia 26 de dezembro de 2022, através carta endereçada a este Município manifestou interesse na aquisição da parcela de terreno, sita na Rua Infante D. Henrique, freguesia de Ruílhe, que confronta a Norte com terrenos municipais, a sul com José Ferreira Vilaça a Nascente com a Rua Infante D. Henrique e a Poente com terrenos municipais, para proceder à ampliação do seu equipamento existente, nomeadamente o estabelecimento de ensino Alfacoop-Cooperativa de Ensino, CRL e Externato Infante D. Henrique;

2 - O Município rececionou também a manifestação de interesse para aquisição da referida parcela de terreno, por parte de José Ferreira Vilaça, que, posteriormente, cancelou o mencionado interesse, a 18 de outubro de 2024;

3 - Das informações técnicas dos serviços municipais constantes do processo, se conclui que a alienação não colide com outras áreas e interesses públicos;

4 - O princípio de boa gestão do património público implica, em alguns casos, alienar pequenas áreas que não servem efetivamente nenhum interesse público e são utilizadas frequentemente para depósitos de lixo, constituindo uma despesa desnecessária para o erário público em função da necessidade da sua manutenção e limpeza;

5 - A ponderação dos interesses em causa aponta no sentido de que a prossecução do interesse público se alcança, neste caso concreto, pela alienação da área de terreno aqui em causa ao requerente;



6 - O interesse público adjacente à alienação da parcela de terreno ao requerente é salvaguardado através da ampliação do equipamento do prédio urbano contíguo através uma nova entrada para o colégio da Alfacoop-Cooperativa de Ensino, CRL;

7 - A parcela de terreno pode ser alienada ao requerente visto este ser o proprietário do imóvel confinante e o único que cumpre com as condições referidas nos pareceres técnicos dos serviços municipais, i. e., proceder a intervenções destinadas a equipamento ou uso complementar e, designadamente, no que se refere no considerando anterior.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2025/5588 de 26 de Fevereiro de 2025.

## PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

**Propõe-se que**, ao abrigo do artigo 33º n.º 1 alínea g) da Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, a Câmara Municipal aprove a alienação de uma parcela de terreno, com a área total de 106,31 m<sup>2</sup>, sita na Rua Infante Dom Henrique, Freguesia de Ruílhe, favor do requerente Alfacoop-Cooperativa de Ensino, CRL, para aumento da área de equipamento ou usos complementares à edificação existente.

Anexos:

1. Parecer da Divisão de Planeamento
2. Parecer da Junta de Freguesia de Ruílhe
3. CRP e CPU
4. Avaliação Imobiliária

## DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



**Registo de entrada:** E/34236/2022

**Requerente:** José Ferreira Vilaça

**Local da obra:** Rua Infante D. Henrique, Ruilhe

**Assunto:** Aquisição de terreno pertencente ao Município

**Técnico responsável:** Ana Paula Igreja Azevedo Araújo

### Identificação da Pretensão

1. Solicita a Divisão de Património análise da pretensão de aquisição de uma parcela de terreno pertencente ao Município no âmbito do seu enquadramento urbanístico e interesses públicos a salvaguardar.

### Análise Técnica

2. O requerente solicita ao Município a aquisição de uma parcela de terreno com dimensão aproximada de 90m<sup>2</sup>, que identifica em levantamento topográfico anexo ao requerimento, localizada junto à sua habitação;
3. A Junta de Freguesia tem conhecimento da pretensão de aquisição do terreno por parte do requerente e nada tem a opor;
4. Foi enviado email à Junta de Freguesia questionando o que se pretende construir no terreno após a sua aquisição, tendo sido transmitido que existe a pretensão de construção de uma garagem. No entanto, posteriormente, a Junta de Freguesia referiu em novo email que houve lapso na resposta anterior, sendo que a parcela de terreno é apenas para anexar ao terreno do Sr. José Vilaça, pois o terreno é perigoso por nunca ser limpo;
5. Não obstante a intenção para o terreno, do ponto de vista urbanístico considera-se que a parcela em questão, pelo seu enquadramento, constitui uma mais valia para uma possível ampliação dos equipamentos circundantes (ALFACoop e Junta de Freguesia). Acresce que a sua qualificação no PDM em vigor é UI1 – Espaço de Equipamento Existente, regendo-se pelo regime de uso e edificabilidade disposto no artigo 75º do regulamento do PDM que determina, entre outros aspetos, que apenas se podem efetuar intervenções destinadas a equipamento ou usos complementares que contribuam para o funcionamento do uso dominante.

### Proposta de Decisão

6. Remeta-se à Divisão de Património para os devidos efeitos.



## João António Rodrigues Marques

---

**De:** Junta de Freguesia Ruílhe <jfruilhe@gmail.com>  
**Enviado:** 27 de junho de 2022 21:05  
**Para:** Serviço Freguesias  
**Assunto:** NOTIFICAÇÃO - PEDIDO MORADOR  
**Anexos:** CARTA MORADOR.jpg

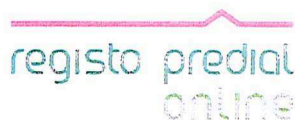
Exmos. Senhores,

Serve o seguinte email para enviar em anexo, carta enviada por morador.

Trata-se de uma parcela de terreno mais ou menos de 90 metros quadrados, por parte desta junta de freguesia não existe qualquer impedimento na realização desta possível venda.

Grato pela atenção,  
Melhores cumprimentos.  
Fernando Vilaça





## Certidão Permanente

Código de acesso: GP-0802-33465-030338-000783

### DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 43229, Livro N.º: 120

### DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

MISTO

SITUADO EM: Este

ÁREA TOTAL: 9092 M2

ÁREA COBERTA: 272 M2

ÁREA DESCOBERTA: 8820 M2

MATRIZ n.º: 729-P NATUREZA: Urbana

MATRIZ n.º: 728-P NATUREZA: Urbana

### COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

1ª - Edifício de rés-do-chão, 1ª andar e sótão - destinado a serviços e rés-do-chão direito - a comércio, com a área de 275 m2. Artigo P729

2ª - Parcela de terreno - 120 m2. Artigo P728.

3ª - Rústico - 8.700 m2. OMISSO.

Norte: Rua Este e Largo 25 de Abril, sul: José Ferreira Vilaça, nascente. Rua Infante D. Henrique, poente: Manuel Costa.

O(A) Conservador(a)

Carlos Manuel Correia Vilar

### INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Ar. 35 de 1982/09/27 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

Sede: Praça do Município

Localidade: Braga.

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* DOMINGOS ARMINDO NEVES GONÇALVES

\*\* MARIA DE FÁTIMA SILVA VILAÇA GONÇALVES

\*\*\* Reprodução por extratação da inscrição n.º 61024, fls. 19 v.º, do G- 98.

O(A) Escriturário(a) Superior

Maria Helena Fonseca Leitão Moreira





IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 03 - BRAGA CONCELHO: 03 - BRAGA FREGUESIA: 38 - RUILHE

ARTIGO MATRICIAL: 728 NIP:

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 03 - BRAGA CONCELHO: 03 - BRAGA FREGUESIA: 38 - RUILHE Tipo: URBANO

Artigo: 273

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Infante D. Henrique Lugar: Este Código Postal: 4705-600 RUILHE

CONFRONTAÇÕES

Norte: terrenos municipais Sul: José Ferreira Vilaça Nascente: Rua Infante D. Henrique Poente: terrenos municipais

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Terreno para Construção

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 120,0000 m² Área de implantação do edifício: 60,0000 m² Área bruta de construção: 120,0000 m² Área bruta dependente: 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2013 Valor patrimonial actual (CIMI): €6.465,55 Determinado no ano: 2021

Percentagem para cálculo da área de implantação: 15,00 % Tipo de coeficiente de localização: Serviços

Coordenada X: 169.741,00 Coordenada Y: 502.918,00

$$\frac{Vt^*}{6.370,00} = \frac{Vc}{603,00} \times \frac{A}{19,2000} \times \frac{CI}{0,50} \times \frac{Ca}{1,10} \times \frac{Cq}{1,000}$$

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, CI = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo  $A = (Aa + Ab) \times Caj \times \% + Ac + Ad$ , em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação,  $(Aa + Ab) \times Caj = 100 \times 1,0 + 0,90 \times (Aa + Ab - 100,0000)$ . Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

\* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod1 do IMI nº : 6327578 Entregue em : 2013/06/11 Ficha de avaliação nº: 9615874 Avaliada em :

2013/06/17

TITULARES

Identificação fiscal: 506901173 Nome: MUNICIPIO DE BRAGA

Morada: PRAÇA MUNICIPAL, BRAGA, 4700-435 BRAGA

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: MODELO 1 DO IMI Entidade: MODELO 1 DO IMI  
Nº 6327578

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 506901173



Documento: E/34236 de 28-02-2022

ASSUNTO: Avaliação de parcela de terreno

## 1 – INTRODUÇÃO

A presente avaliação destina-se a atribuir um valor a uma parcela de terreno sita à margem da Rua Infante D. Henrique - Ruílhe, por solicitação da divisão de património.

O PDM Braga 2015 enquadra a parcela como UI1 – Equipamentos (Espaços de Uso Especial) conforme discriminado no extrato do PDM.

A avaliação terá em conta os valores de mercado para as especificidades da parcela em causa, nomeadamente a classificação do solo nos instrumentos de gestão territorial.



Imagem 1: vista geral da parcela (base Google-Maps)

## 2 – AVALIAÇÃO

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







Extrato PDM- Braga 2015, com indicação da localização da parcela

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



## 2.1 – AVALIAÇÃO PARCELA

Avaliação de imóvel	PARCELA
<b>Dados de avaliação</b>	
Classificação do solo PDM-Braga 2015	UI1 - Equipamento
IMU - Índice médio de construção raio 300m (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,13
At - Área do terreno (m <sup>2</sup> )	106,31
Avaliação de imóvel	PARCELA
<b>Parâmetros de avaliação</b>	
Cu - Custo unitário de construção (€/m <sup>2</sup> )	925,00
Cus - Custo de unit. de construção serviços (€/m <sup>2</sup> ) - cu*100%	925,00
N.º 6 do artigo 26 (entre 0 e 15%)	10,00%
N.º 7 do artigo 26	8,50%
Alínea a) - Acesso rodoviário - 1,5%	1,50%
Alínea b) - Passeios do lado da parcela - 0,5%	0,00%
Alínea c) - Rede de abastecimento de água - 1,0%	1,00%
Alínea d) - Rede de saneamento - 1,5%	1,50%
Alínea e) - Rede eléctrica - 1,0%	1,00%
Alínea f) - Rede de drenagem - 0,5%	0,50%
Alínea g) - Estação depuradora - 2,0%	2,00%
Alínea h) - Rede de gás - 1,0%	0,00%
Alínea i) - Rede telefónica - 1,0%	1,00%
<b>IF - Total entre (0 e 25%) = n.º 6 + n.º 7 =</b>	<b>18,50%</b>
R - N.º 10 do artigo 26 (máximo de 15 %)	0,00%
Vut - Valor unitário do terreno (€/m <sup>2</sup> ) = Cu*IF*(1-R)*IMU	22,25
<b>Vt - VALOR TERRENO = Vut*At</b>	<b>2 365,00 €</b>

## 3. – CONSIDERAÇÕES

1. A área da parcela considerada foi a fornecida pelo levantamento topográfico elaborado pela DEPM.
2. O IMU foi calculado e fornecido pela DP: IMU = 0.13.
3. Considerou-se um custo unitário de construção de edifício de serviços (Cus) idêntico ao custo de construção de habitação a custos controlados (Cu) que se cifra em 925€ para o ano de 2024, conforme Portaria n.º 65/2019 de 19 de fevereiro, devidamente atualizada.



4. A presente avaliação serve de referência para eventual procedimento público de alienação.

#### 4. – CONCLUSÃO

Consideramos que o valor adequado da parcela é:


**2365 € (dois mil trezentos e sessenta e cinco euros).**

Braga, 06 de março de 2024

A Comissão de Avaliação,



(André Ruão)



(Carlos Rodrigues)



(Manuel Dantas)

