

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2025/10267	14260/2025	Proposta à Câmara Municipal
Unidade Administrativa		
DCF - DP [ENTRADAS]		
Propósito		
Órgãos Colegiais \ Deliberação Câmara Municipal		
Órgão/Cargo que resolve		
Câmara Municipal de Braga		

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

ASSUNTO: Constituição de Ónus por Hipoteca ao Direito de Superfície concedido ao Centro Social Vale do Homem

Considerando que:

1. No âmbito do Processo n.º 3362/2025, veio o interessado, Centro Social do Vale do Homem, requerer a desafetação do domínio público municipal, da parcela de terreno com a área de 1.129,00 m2, sita no Lugar da Quinta, União de Freguesias de Merelim S. Pedro e Frossos, melhor identificada na planta anexa, com a consequente incorporação no domínio privado do Município, para posterior constituição de um direito de superfície, , para construção de uma creche/berçário;

2. Na sequência de proposta do Executivo Municipal apresentada em reunião de 28 de janeiro de 2025 (PR/2025/2269), foi deliberado remeter à Assembleia Municipal, que aprovou, em sessão de 21 de fevereiro de 2025, a desafetação do domínio público municipal da referida parcela de terreno, e, subsequentemente, aprovar a constituição de um direito de superfície, por um período de 50 anos, para construção de creche/berçário, ao abrigo do disposto nos artigos 25º, nº 1, alínea q), e 33º, alínea ccc), ambos do Anexo I à Lei nº 75/2013, de 12/09 (RJAL), na sua atual redação;

Sucede que:

3. Devido a uma alteração nos pressupostos anteriormente apresentados, o Centro Social do Vale do Homem veio solicitar, através do registo de entrada 2025-E-RC-8652, do dia 27



/03/2025, a revisão do conteúdo de deliberação sobre o direito de superfície, uma vez que, pretende o requerente recorrer a financiamento bancário para a construção do equipamento social, sendo condição de financiamento da instituição bancária a constituição de uma garantia, sob a forma de hipoteca bancária sobre o imóvel a edificar;

4. Após análise dos serviços municipais responsáveis, verifica-se que as razões invocadas pelo Centro Social do Vale do Homem serão de atender, pelo que,, importa diligenciar a alteração do conteúdo da Proposta aprovada pelos órgãos municipais;

Mais considerando que:

5. 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, julga-se que a melhor solução passará pela constituição de um direito de superfície sobre o imóvel a construir, salvaguardando-se os seguintes pressupostos:

a) A Câmara Municipal de Braga autoriza o CSVH a constituir uma hipoteca sobre o prédio a construir no terreno identificado, propriedade municipal, objeto de constituição do direito de superfície, com vista a servir de garantia do financiamento bancário;

b) Na eventualidade de execução bancária da garantia prestada pela hipoteca, a entidade financeira, assumirá a posição de superficiário nos mesmos termos da deliberação assumida pelo Município de Braga, em conformidade com a proposta de resolução e deliberação tomadas na reunião de câmara de 28/01/2025;

c) A constituição/transmissão do título de superficiário por parte da entidade bancária para outra entidade/instituição ou empresa, carece sempre de aceitação por parte do Município de Braga;

d) A transmissão da posição de superficiário a terceiros que não sejam entidades sem fins lucrativas, anula o benefício financeiro estabelecido, a título de apoio nas rendas, ao Centro Social do Vale do Homem (superficiário original), devendo, nessa eventualidade, ser pago o valor total do direito de superfície constante da avaliação imobiliária anexa à proposta de resolução PR/2025/2269;

e) O Município de Braga, reserva-se o direito de reversão sobre o direito de superfície, sobre qualquer superficiário, sem direito a aviso prévio, caso lhe seja dado outro fim que não aquele a que se destina o direito de superfície inicialmente constituído;

f) O não cumprimento de qualquer um dos pressupostos anteriormente apresentados, confere motivo bastante para a extinção do direito de superfície, com a consequente reversão da parcela de terreno e benfeitorias executadas, para o Município.



PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

Propõe-se que:

Ao abrigo do disposto nas alíneas g) e u), do n.º 1, do artigo 33º, da Lei nº 75/2013, de 12 /09, na sua atual redação, a Câmara Municipal de Braga aprove:

A constituição de um direito de superfície sobre a parcela de terreno sita no Lugar da Quinta, União de Freguesias de Merelim S. Pedro e Frossos, melhor identificada na planta anexa, ao Centro Social Vale do Homem, com vista à construção de equipamento social de creche/berçário, nos termos e condições melhor descritos nos considerandos supra, que deverão ser integralmente transcritas para a escritura pública de direito de superfície, que se vier a celebrar;

Anexos:

1. Avaliação Imobiliária
2. PR n.º 2025/2269 aprovada pela Câmara Municipal de Braga em reunião de 28/01/2025
3. Deliberação de reunião de câmara
4. Planta de localização

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



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 m ²	1129,00 m ²	0,00 m ²

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.^a 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 poente 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	AVISO 14628/2021	4/8/2021	150 IIS
1ª CORREÇÃO MATERIAL	AVISO 9449/2021	18/5/2021	96 IIS
3ª ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO	AVISO 6158/2019	4/4/2019	67 IIS
2ª ALTERAÇÃO	AVISO 359/2019	7/1/2019	4 IIS
1ª ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA	AVISO 4057/2018	26/3/2018	60 IIS
2ª REVISÃO	AVISO 11741/2015	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.º1 do Art.º 23º).

O Código das Expropriações, estabelece no n.º1 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 ⁽¹⁾: 93,00 €/m² (**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: 510m² como “**UI1 - Solo Urbanizável – Espaço de Uso Especial (Equipamentos)**” e 619m² 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 m²/m²**.

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€/m² 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€/m² 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 m²/m²**.

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 m²/m²), 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.^a 5 - Preço do solo da parcela calculado no Simulador do Valor Patrimonial Tributário.

Ou seja, aproximadamente: 58,00 €/m².

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 €
Total	104.116,00 €

(cento e quatro mil, cento e dezasseis euros)

Braga, janeiro de 2025

O Perito Avaliador:

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.

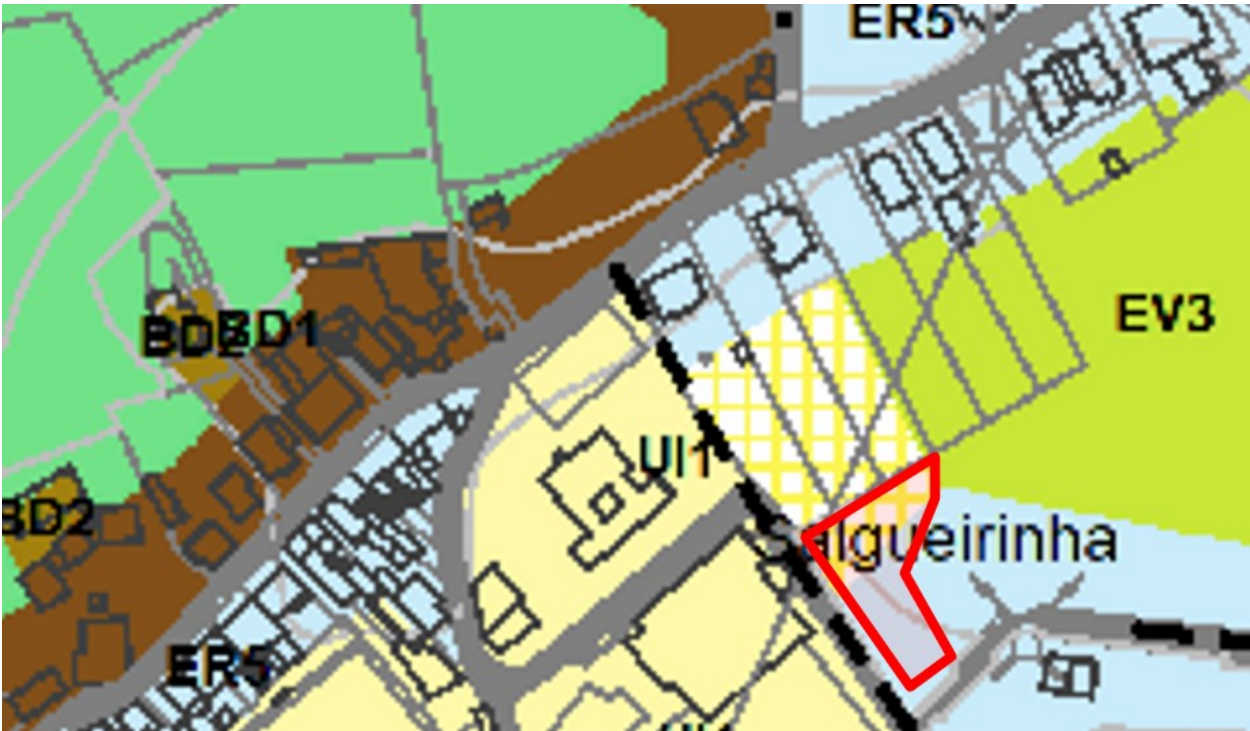
Prospecção de mercado (Exemplos de imóveis em negociação ou negociados)						
Local	Descrição do imóvel e localização	Área (m2)	Imobiliária	Valor Pedido	Valor do Solo Homogeneizado	
				total (€)	total (€)	(€/ m2)
BRAGA - MERELIM						
Rua da Escorregadoura	Lote para moradia em gaveto	411	Gomes da Silva 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 €



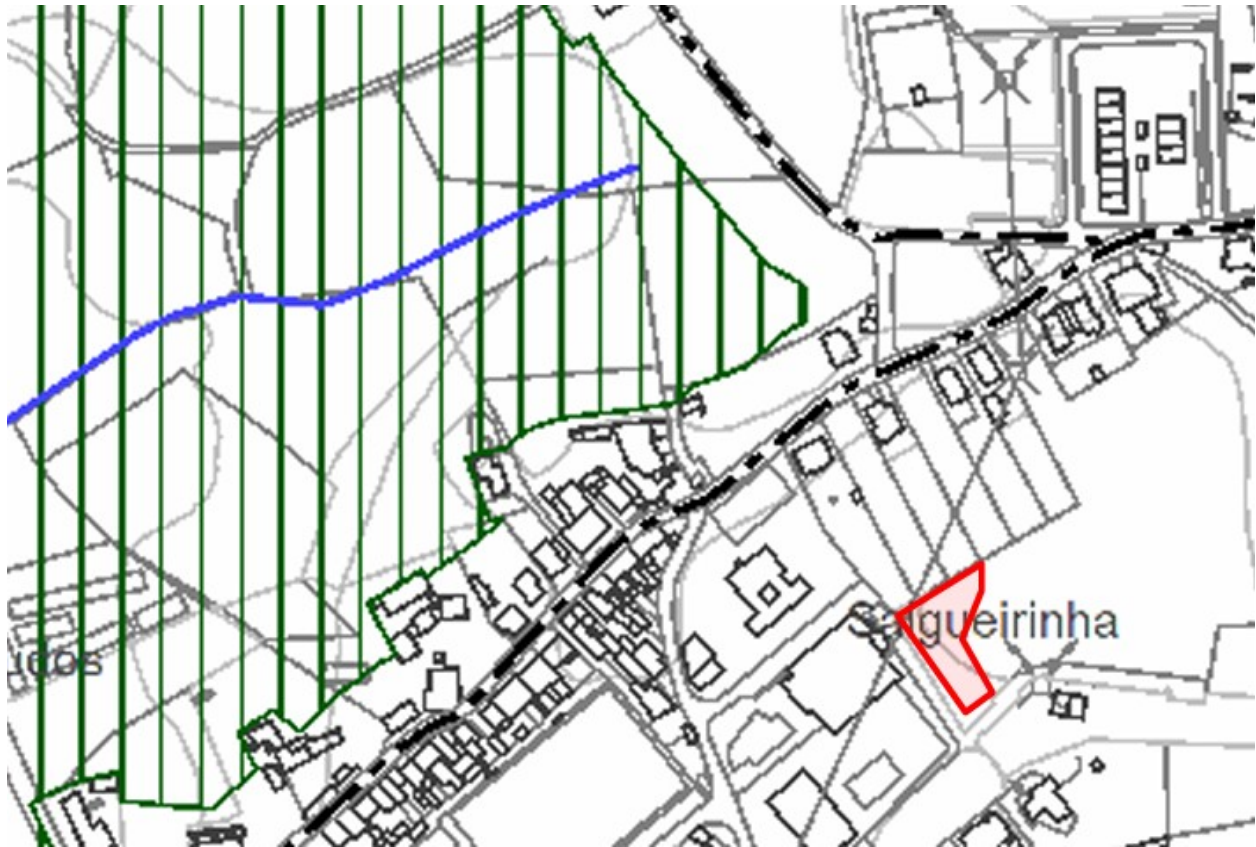
ANEXO 2 – LOCALIZAÇÃO DA PARCELA CEDIDA AO DOMÍNIO PÚBLICO, NO ÂMBITO DO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 21/2007 – MUNDOCAR – IMÓVEIS, LDA DA UNIÃO DAS FREGUESIAS DE MERELIM (SÃO PEDRO) E FROSSOS



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



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

