

## PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

### IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
<b>PR/2025/16447</b>	<b>22523/2025</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: CERCI Braga – Cooperativa de Educação e Reabilitação para Cidadãos mais Incluídos – Direito de Superfície – Prédio sito na Avenida Dr. Domingos Soares, Freguesia de Navarra**

Considerando que:

1. A CERCI Braga – Cooperativa de Educação e Reabilitação para Cidadãos mais Incluídos, adiante designada por CERCI Braga\*\*, \*\* veio solicitar, através de e-mail dirigido ao Município de Braga, a 13 de dezembro de 2024, a constituição do direito de superfície do antigo edifício escolar (EB1/JI) sito na Avenida Dr. Domingos Soares, Freguesia de Navarra, com o objetivo de melhor prosseguir com o desenvolvimento da Resposta Social, Centro de Atividades e Capacitação para a Inclusão, de 30 jovens adultos com deficiência intelectual e multideficiência e ou outras respostas que se enquadrem no âmbito dos seus estatutos.
2. A CERCI Braga é uma cooperativa com mais de 10 anos de experiência, que pretende promover a inclusão social e a melhoria da qualidade de vida das pessoas com deficiência intelectual e multideficiência e das suas famílias, tendo por base um modelo comunitário, cujo principal objetivo é o desenvolvimento integral dos beneficiários.
3. Desde 2014, a CERCI Braga ocupa o antigo edifício escolar (EB1/JI) sito na Avenida Dr. Domingos Soares, Freguesia de Navarra, inscrito no artigo matricial 145/União de



Freguesias de Santa Lucrécia de Algeriz e Navarra e descrito na Conservatória do Registo Predial de Braga n.º 553/20140725, tendo realizado obras (obras de adaptação para licenciamento, box lavagem auto, instalação jardim), além da respetiva manutenção e conservação em infraestruturas no referido espaço, num valor que ultrapassa os 510 mil euros, de acordo com a avaliação imobiliária realizada.

4. O Departamento de Educação e Coesão Social emitiu parecer favorável à constituição do direito de superfície sobre o referido imóvel, desde que as obrigações da CERCÍ Braga com a manutenção e benfeitorias do espaço cedido, além de outras responsabilidades na gestão do espaço e dos projetos e respostas promovidas se mantenham.

5. Em reunião de câmara de 15 de setembro de 2014, foi deliberado celebrar um contrato de comodato no prédio citado nas alíneas 1 e 3, pelo prazo de 25 anos, de forma gratuita, sem qualquer contrapartida da parte da comodatária.

6. Embora a requerente ocupe a área em causa, correspondente a 2.346 m<sup>2</sup>, o referido contrato de comodato nunca foi formalizado, por contingências várias.

7. Foi efetuada a devida avaliação do prédio e restante parcela de terreno com a área de 2.346,00 m<sup>2</sup>, que conclui que o valor anual do direito de superfície é de € 6.947,84 (seis mil, novecentos e quarenta e sete euros e oitenta e quatro cêntimos).

Mais considerando que:

8. O Código Regulamentar do Município de Braga determina, no artigo F-1/3.º, n.º 2, alínea a), que os apoios financeiros podem ser materializados por meio de apoio à atividade das entidades e organismos com vista à continuidade ou incremento de projetos ou atividades de interesse municipal;

9. Nos termos do n.º 3 da supra citada norma do CRMB, os auxílios não financeiros consistem na cedência de equipamentos, transportes, espaços físicos e outros meios técnico-logísticos ou de divulgação por parte do Município, necessários ao desenvolvimento de projetos ou atividades de interesse municipal;

10. O interesse público evidenciado pela atividade desenvolvida pela CERCÍ Braga, fundamenta a cedência do direito de superfície sobre o terreno em apreço, nos termos das disposições do Título I, da Parte F, do Código Regulamentar do Município de Braga, com um apoio financeiro indireto, isto é, mediante uma contrapartida financeira inferior à resultante da avaliação do imóvel, sem prejuízo da obrigatória assunção, por parte da entidade beneficiária, dos encargos decorrentes da normal fruição do bem, designadamente o consumo da eletricidade, água, gás natural, telecomunicações e despesas de condomínio, assim como a realização das obras de manutenção e de conservação ordinária que se venham a revelar necessárias;

11. Assim, após análise e avaliação, entende o Município ser de conceder um apoio financeiro à CERCÍ Braga no montante integral de € 6.947,84 (seis mil, novecentos e quarenta e sete euros e oitenta e quatro cêntimos), o que resulta numa cedência a título



gratuito, face ao objeto social da operação e atendendo ao histórico de investimento realizado no imóvel pela Instituição.

12. Nos termos do disposto no artigo 23.º, da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, cabe ao Município assegurar a prossecução das atribuições no domínio social e educacional.

13. Neste contexto, compete à Câmara Municipal, de acordo com o artigo n.º 33/1.º al. u), da Lei nº 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”.

14. Por outro lado, atendendo ao disposto no Decreto-Lei n.º280/2007, 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, em termos jurídicos, nada obsta à constituição de um direito de superfície sobre o imóvel em causa.

15. 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 para o contrato:

**Primeira:** O prazo para a constituição do direito de superfície é de 25 anos a contar da data da outorga da escritura de cedência em direito de superfície, podendo ser prorrogado, por acordo escrito entre as partes, através de aditamento ao contrato de cedência em direito de superfície.

**Segunda:** 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).

**Terceira:** 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 2 anos;
- 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.



**Quarta:** O superficiário obriga-se a manter o prédio 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;

**Quinta:** 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.

**Sexta:** 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, com aviso prévio de 12 meses.

## PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

**Assim, propõe-se que:**

A Câmara Municipal de Braga delibera:

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 2.346,00m<sup>2</sup>, sito na Avenida Dr. Domingos Soares, Freguesia de Navarra, nesta cidade, a confrontar do Norte, Sul, e Poente com herdeiros de João Alvim Silva, e nascente com estrada municipal, a título gratuito, nas condições enunciadas no texto desta proposta, tendo em vista a ampliação e desenvolvimento das instalações da **CERCI Braga – Cooperativa de Educação e Reabilitação para Cidadãos mais Incluídos**;

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 **CERCI Braga – Cooperativa de Educação e Reabilitação para Cidadãos mais Incluídos**, no valor de € 6.947,84 (seis mil, novecentos e quarenta e sete euros e oitenta e quatro cêntimos), correspondente ao valor do direito de superfície.

Braga, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025

Anexos:

1. Avaliação Imobiliária
2. Contrato de Comodato de 15/09/2014



3. Planta de Localização, Ordenamento e Condicionantes

**DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE**





# MUNICÍPIO DE BRAGA

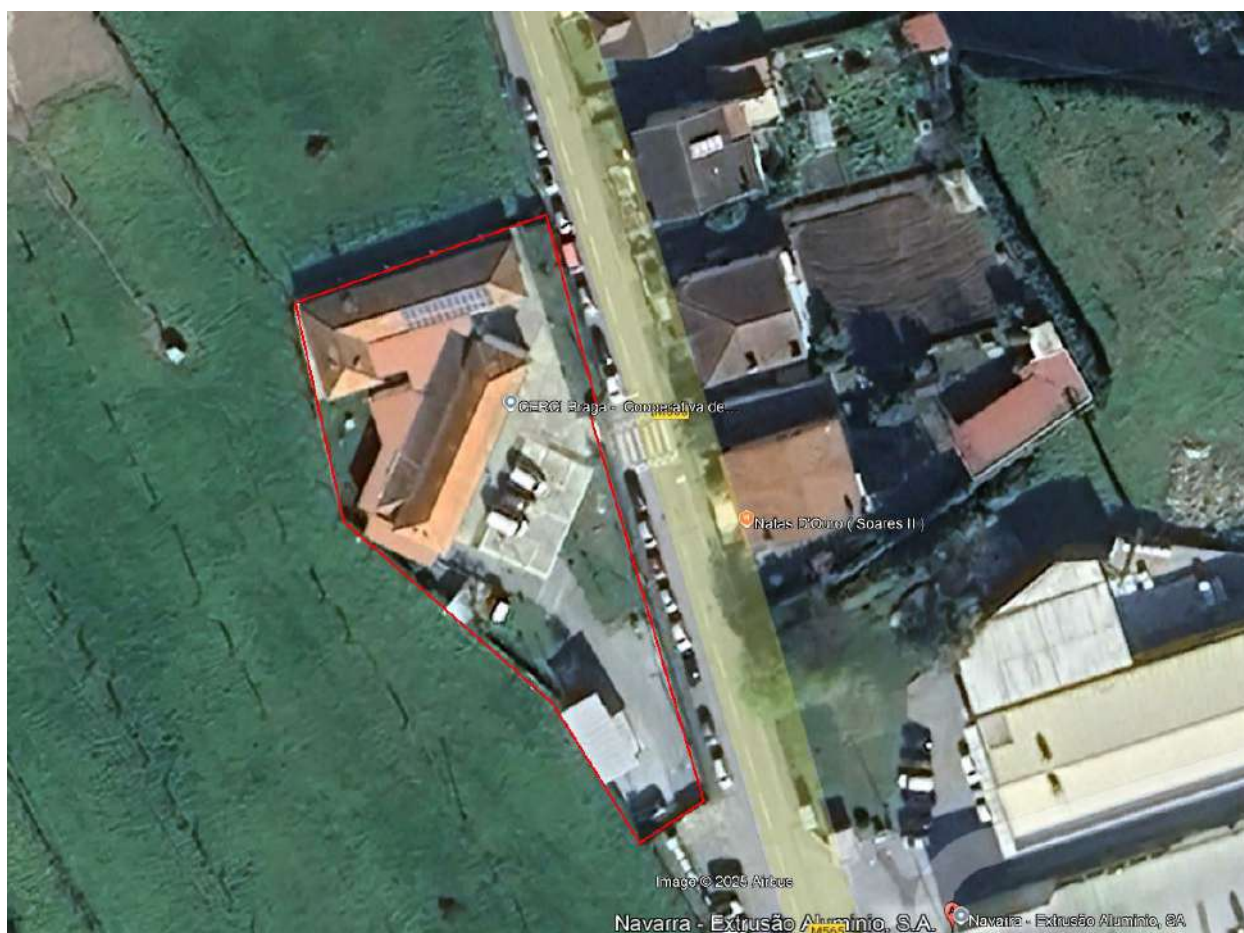
Prédio Registrado com o n.º 624 na Matriz Predial Urbana

Da União das Freguesias de Santa Lucrécia de Algeriz e Navarra

Concelho de Braga

EB1/JI NAVARRA

## RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO



**REQUERENTE:**  
MUNICÍPIO DE BRAGA



## 1 – INTRODUÇÃO

Refere-se o presente relatório à fixação do valor da indemnização a atribuir no âmbito de procedimento de constituição de direito de superfície por 25 anos, de prédio inscrito na Matriz Predial Urbana da União das Freguesias de Santa Lucrécia de Algeriz e Navarra, concelho e distrito de Braga.

O valor da indemnização será calculado com base na Legislação aplicável à presente data (Março de 2025), nomeadamente:

- Cálculo do Valor do Prédio - 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;
- Cálculo do Valor do Direito de Superfície - Código Civil - Decreto-Lei n.º 47344, publicado no Diário do Governo n.º 274/1966, Série I de 1966-11-25.

## 2 – IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

O Prédio a constituir direito de superfície, de forma triangular, corresponde à totalidade da área do prédio localizado no lugar do Cortinhal, inscrito na Matriz Predial Urbana da U.F. de Santa Lucrécia de Algeriz e Navarra, Concelho de Distrito de Braga com o n.º 624, descrito na Conservatória do Registo Predial de Braga com o n.º 553/20140725 (Navarra), com as seguintes confrontações:

Norte, Sul e Poente: Herdeiros de João Alvim Silva;

Nascente: Estrada Municipal;

De acordo com a informação fornecida pela Câmara Municipal de Braga, a área do prédio é de.

Área Matricial do Prédio	Área a Constituir Direito de Superfície	Área Sobrante
2346,00 m <sup>2</sup>	2346,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>

Ou seja a totalidade do Prédio.

O Prédio em análise localiza-se em pleno aglomerado urbano de Cortinhal, sendo constituído por solo de natureza franco-arenosa, sensivelmente plano. No Prédio existem atualmente dois edifícios escolares de um piso, com uma área coberta total de 615m<sup>2</sup> (medidos sobre a fotografia aérea) e respetivo logradouro com 1731m<sup>2</sup>. O logradouro é vedado na sua totalidade por muro de vedação em alvenaria de granito, encimado por vedação de rede hexagonal, suportada por tubos de ferro. O acesso de veículos e pedonal é feito através de dois portões em ferro e chapa com automatismo.



O Prédio confronta a nascente com arruamento pavimentado e infraestruturado, sendo o acesso feito diretamente a partir deste arruamento (EM565), via pavimentada a betuminosos e dispondo da quase totalidade das infraestruturas urbanísticas.



**Fig.<sup>a</sup> 1** – Vista geral dos edifícios escolares existentes no prédio, sendo visível em primeiro plano a vedação e o portão para acesso pedonal existente.



**Fig.<sup>a</sup> 2:** Vista geral da parte sul do Prédio, sendo visível o portão de correr existente para acesso de veículos.

O logradouro encontra-se ocupado com espaços ajardinados, parque infantil, pequeno campo de jogos e espaço de circulação e estacionamento pavimentado a cubos de granito assentes à fiada.

A sul do logradouro existe um telheiro com estrutura de ferro, parcialmente revestido a chapa lacada, usado como estação de lavagem automóvel.







**Fig.ª 3:** Vista do tardoz do edifício escolar existente na parte norte do Prédio.



**Fig.ª 4 e 5:** Vista aérea (Google Earth) dos dois edifícios escolares existentes no Prédio



**Fig.ª 6 e 7:** Estação de lavagem automóvel existente na parte sul do logradouro



O edifício principal da EB1 de Navarra é um edifício do plano centenário, com um piso, de formato retangular, recentemente remodelado e em bom estado de conservação, com paredes em alvenaria de granito, telhado de 4 águas e pátio coberto na retaguarda.

A norte existe um segundo edifício, em forme de L, com um piso, de construção mais recente e em bom estado de conservação, dispondo de painéis fotovoltaicos no telhado.

Ambos os edifícios aparentam ter sido objeto de obras recentes de manutenção/recuperação, encontrando-se em bom estado de conservação.

### **3 – CARACTERIZAÇÃO DA ZONA ENVOLVENTE**

O prédio localiza-se em pleno aglomerado urbano de Cortinhal, próximo da sede de freguesia e de diversos equipamentos sociais.

O acesso ao prédio é feito diretamente a partir da EM565, via pavimentada a betuminoso e dispondo das seguintes infraestruturas urbanísticas: passeios, redes de distribuição de: eletricidade, água ao domicílio, saneamento, drenagem de águas pluviais, e telefone.

Na envolvente predominam as casas de habitação do tipo unifamiliar, com 1 a 2 pisos, bem como os pavilhões industriais da firma Navarra – Extrusão de Alumínio, SA e terrenos agrícolas.

Para além das instalações fabris da firma Navarra – Extrusão de Alumínios, SA e do tráfego automóvel da EM565, 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.
Suspensão nos Termos do RJGT - N.º 3 do Art.º 199.º	<a href="#">AVISO 9449/2021</a>	30/12/2024	252 IIS
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	Totalidade do Prédio
Condicionantes	- Nada consta	Totalidade do Prédio



## 5 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Para calcular o valor da indemnização correspondente à constituição de direito de superfície do Prédio, são aplicados os seguintes passos:

### 1. Cálculo do Valor do Imóvel à Data Atual

Aplica-se 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.

Encontrando-se o Prédio já edificado, será tida em especial atenção o Artigo 28.º do Código das Expropriações.

### 2. Cálculo do Valor do Direito de Superfície

O valor do direito de superfície será estimado tendo em consideração um período de 25 anos, sendo o seu valor obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$VS = VM \times n / 100 \times b,$$

Sendo **VS** o valor do direito de superfície, **VM** o valor de mercado do imóvel, **n** o nº de anos do período a constituir o direito de superfície e **b** é uma eventual bonificação por razões sociais ou afins.

Neste caso, VM é o valor de mercado da propriedade no estado atual em que se encontra, e tendo em consideração a construção existente e/ou o seu potencial de construção.





## 6 – CÁLCULO DO VALOR DO PRÉDIO

### 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>: 87,48 €/m<sup>2</sup> (**Anexo 1**).

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

A amostra é no entanto um pouco dispersa.

#### 6.1.2 – MÉTODO DO CUSTO

Como forma de aferir o valor do solo do Prédio, 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 do solo do Prédio, 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).

O Prédio a avaliar está integrado em núcleo urbano consolidado, sendo classificado na carta de ordenamento do PDM de Braga como “**UI1 - Solo Urbanizável – Espaço de Uso Especial (Equipamentos)**”, não restando por isso qualquer dúvida que estamos perante um prédio urbano, cujo solo se classifica de acordo com o C.E. actualmente 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 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, com base no Índice de Utilização existente (0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), bem como na área média edificada na sua envolvente (BD1 – 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), aplica-se ao prédio um Índice de Utilização de: **0,40 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 €/m<sup>2</sup> x 0.90  $\cong$  **815,00 €/m<sup>2</sup>** de área bruta.

### IU – Índice de Utilização:

O Índice de Utilização a aplicar corresponde ao valor médio do índice de utilização líquido já existente no Prédio (0,26 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), bem como à média verificada atualmente na envolvente do prédio (BD1 – 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): **0,40 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: **21,0%**, resultante de:

- N.º 6 do art.º 26.º: 12%:

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 **12%** é a percentagem mais adequada, tendo em consideração que o prédio, próximo da sede de concelho, possui uma qualidade ambiental mediana e uma boa localização, 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 ( $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ), 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): 0,00%

No presente caso o prédio já se encontra edificado e em utilização, pelo que não serão de considerar o fator risco associado a operações imobiliárias.

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

$$Vut = 815,00 \text{ €} \times 0,40 \times 0,21 \times 1,00 \times 1,00 = \mathbf{68.46 \text{ €/m}^2}$$

O valor obtido pelo método do custo é significativamente inferior (21,74%) ao valor obtido pelo método sintético, facto que se explica pela forte pressão imobiliária sofrida nos últimos anos por terrenos urbanos em Braga, bem como pelo facto dos imóveis pesquisados se destinarem a habitação e não a equipamentos.



### 6.1.3 – AVALIAÇÃO SEGUNDO OS CRITÉRIOS DO IMI

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

Tipo de Prédio	Terreno para Construção
Afetação	Serviços
Coefficiente de afetação	1,10
Coefficiente de localização	0,80
Valor base dos prédios edificados	€ 665,00
% Veap = percentagem do valor das edificações autorizadas ou previstas com terreno incluído	17,00%
Aa = área bruta privativa autorizada ou prevista	939,00 m <sup>2</sup>
Ab = área bruta dependente autorizada ou prevista	235,00 m <sup>2</sup>
Área de implantação	939,00 m <sup>2</sup>
Área total do terreno	2.346,00 m <sup>2</sup>
$A = [Aa + Ab \times 0,3] \times Caj + Ac \times 0,025 + Ad \times 0,005$	927,77 m <sup>2</sup>
<b>Valor Patrimonial Tributário</b>	<b>€ 92.300,00</b>

O valor patrimonial tributário dos prédios urbanos apurado é arredondado para a dezena de euros imediatamente superior

Fig.<sup>a</sup> 6 - Preço do solo do prédio calculado no Simulador do Valor Patrimonial Tributário.

Ou seja, aproximadamente: 39,00 €/m<sup>2</sup>.

O valor unitário calculado segundo os critérios do IMI, é cerca de 55,41% inferior ao valor calculado com base no valor médio de mercado (método sintético) e cerca de 43,00% 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:

$$(87,48 \text{ €/m}^2 + 68,46 \text{ €/m}^2) / 2 = 77,97 \text{ €/m}^2$$

Calculando-se o valor do solo do Prédio em:

$$2346,00 \text{ m}^2 \times 77,97 \text{ €/m}^2 = 182.917,62 \text{ €}, \text{ que se arredonda para: } \mathbf{182.918,00 \text{ €}}$$



## 6.2 – BENFEITORIAS

As construções e demais benfeitorias existentes na parcela serão avaliadas com base no estipulado no Artigo 28.º do Código das Expropriações:

1. *Na determinação do valor dos edifícios ou das construções com autonomia económica atende-se, designadamente, aos seguintes elementos:*
  - a) *Valor da construção, considerando o seu custo actualizado, a localização, o ambiente envolvente e a antiguidade;*
  - b) *Sistemas de infra-estruturas, transportes públicos e proximidade de equipamentos;*
  - c) *Nível de qualidade arquitectónica e conforto das construções existentes e estado de conservação, nomeadamente dos pavimentos e coberturas, das paredes exteriores, partes comuns, portas e janelas;*
  - d) *Área bruta;*
  - e) *Preço das aquisições anteriores e respectivas datas;*
  - f) *Número de inquilinos e rendas;*
  - g) *Valor de imóveis próximos, da mesma qualidade;*
  - h) *Declarações feitas pelos contribuintes ou avaliações para fins fiscais ou outros.*
2. *No caso de o aproveitamento económico normal da área de implantação e do logradouro não depender da demolição dos edifícios ou das construções, a justa indemnização corresponde ao somatório dos valores do solo e das construções, determinados nos termos do presente Código.*
3. *No caso contrário, calcula-se o valor do solo, nele deduzindo o custo das demolições e dos desalojamentos que seriam necessários para o efeito, correspondendo a indemnização à diferença apurada, desde que superior ao valor determinado nos termos do número anterior.*

Face às características, estado de conservação e finalidade das benfeitorias existentes no Prédio em análise, calcula-se o valor das mesmas em:

- Edifício Escolar 1 –  $225\text{m}^2 \times 815,00 \text{ €/m}^2 + 100\text{m}^2 \times 500,00 \text{ €/m}^2 = 233.375,00 \text{ €}$ ;
- Edifício Escolar 2 –  $290\text{m}^2 \times 815,00 \text{ €/m}^2 = 236.350,00 \text{ €}$
- Vedação – Muro de alvenaria de granito encimado por vedação em rede hexagonal revestida, suportada por postes de ferro –  $210\text{ml} \times 70,00 \text{ €/ml} = 14.700,00 \text{ €}$
- Pavimento em paralelos e betonilha:  $798\text{m}^2 \times 30,00/\text{m}^2 = 23.940,00 \text{ €}$
- Dois portões em ferro e chapa –  $10\text{m}^2 \times 250,00 \text{ €/m}^2 = 2.500,00 \text{ €}$
- **Valor total das Benfeitorias: 510.865,00 €**

## 6.3 – VALOR TOTAL DO PRÉDIO

$182.918,00 \text{ €} + 510.865,00 \text{ €} = \mathbf{693.783,00 \text{ €}}$



## 7 – ENCARGOS AUTÓNOMOS

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

## 8 – CÁLCULO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

O artigo 1524.º do Código Civil define o direito de superfície como aquele que “consiste na faculdade de construir ou manter, perpétua ou temporariamente, uma obra em terreno alheio ou de nele fazer ou manter plantações”.

O direito de superfície é um direito autónomo em relação ao direito de propriedade do dono do terreno, sendo o seu objeto a faculdade de ocupação do espaço aéreo e do subsolo correspondentes à porção delimitada de terreno que, embora, quanto ao solo, continue a ser propriedade do dono do terreno, pode ser ocupada pelo superficiário com a construção ou com a plantação.

O direito de superfície, sendo direito de construir ou de fazer plantações em terreno alheio, existe antes de concretizadas as construções ou plantações.

O direito de superfície é um verdadeiro direito de propriedade, e não apenas, como, por exemplo, no usufruto, um direito do gozo sobre coisa alheia.

A propriedade superficiária pode não só resultar da faculdade de construir ou manter uma obra em terreno alheio, mas também pode resultar da alienação, separadamente da propriedade do solo, da obra ou das árvores já existentes.

São vários os casos de extinção do direito de superfície, nomeadamente:

- i. se o superficiário não concluir a obra ou não fizer a plantação dentro do prazo fixado ou, na falta de fixação do prazo, dentro do prazo de dez anos;
- ii. pelo decurso do prazo, se o direito de superfície for constituído por certo tempo;
- iii. pela reunião, na mesma pessoa, do direito de superfície e do direito de propriedade.

A fórmula de cálculo para o direito de superfície por um período de n anos é:

$$VS = VM \times n / 100 \times b$$

Sendo:

- VS o valor do direito de superfície;
- VM o valor de mercado do imóvel;
- n o nº de anos pelo qual é constituído o direito de superfície;
- b é uma eventual bonificação por razões sociais ou afins.

Sendo que os parâmetros n e b são regra geral determinados pelo Município.

$VS = 694.783,00 \text{ €} \times 25/100 \times 1 = 173.695,75 \text{ €}$  que se arredonda para **173.696,00 €**.





## 8 – CONCLUSÃO

Com base no critério e valores unitários atrás referidos, calcula-se o valor do direito de superfície, a constituir por um período de 25 anos, sobre o Prédio inscrito na Matriz Predial Urbana da União das Freguesias de Santa Lucrécia de Algeriz com o n.º 624, descrito na Conservatória do Registo Predial de Braga com o n.º 553/20140725 (Navarra), concelho e distrito de Braga, em: **173.696,00 €** (cento e setenta e três mil, seiscentos e noventa e seis euros).

Braga, março 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 do Prédio n.º 624 da Matriz Predial Urbana da União das Freguesias de Santa Lucrécia de Algeriz e Navarra

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

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



## 9 - 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.

## 10 - 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.

## 11- 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.



## 12- ANEXOS

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

**Prospecção de Mercado**  
(Exemplos de Imóveis negociados ou em negociação)

## BRAGA - Terrenos Urbanos para Habitação

Local	Descrição do Imóvel e Envolvente	Características	Comercialização	Área	Valor Pedido (€)	Valor do Solo Homogeneizado	
						Total (€)	(€/m²)
Sta Lucrécia de Algeriz	<a href="https://www.idealista.pt/imovel/33807424/?utm_medium=socialmedia&amp;utm_campaign=private_sendadtofriend&amp;utm_source=copiedLink">https://www.idealista.pt/imovel/33807424/?utm_medium=socialmedia&amp;utm_campaign=private_sendadtofriend&amp;utm_source=copiedLink</a>	Lote moradia isolada	ZOME	776	90 000,00 €	90 000,00 €	115,98 €
Sta Lucrécia de Algeriz	<a href="https://www.idealista.pt/imovel/33073646/?utm_medium=socialmedia&amp;utm_campaign=private_sendadtofriend&amp;utm_source=copiedLink">https://www.idealista.pt/imovel/33073646/?utm_medium=socialmedia&amp;utm_campaign=private_sendadtofriend&amp;utm_source=copiedLink</a>	Lote moradia isolada	QUALISÁ	839	80 000,00 €	80 000,00 €	95,35 €
Navarra	<a href="https://www.idealista.pt/imovel/33769072/?utm_medium=socialmedia&amp;utm_campaign=private_sendadtofriend&amp;utm_source=copiedLink">https://www.idealista.pt/imovel/33769072/?utm_medium=socialmedia&amp;utm_campaign=private_sendadtofriend&amp;utm_source=copiedLink</a>	Lote com Projeto aprovado	REMAX	647	64 500,00 €	64 500,00 €	99,69 €
Espinho	<a href="https://www.idealista.pt/imovel/34078409/?utm_medium=socialmedia&amp;utm_campaign=private_sendadtofriend&amp;utm_source=copiedLink">https://www.idealista.pt/imovel/34078409/?utm_medium=socialmedia&amp;utm_campaign=private_sendadtofriend&amp;utm_source=copiedLink</a>	Lote com Projeto aprovado	REMAX	883	90 000,00 €	90 000,00 €	101,93 €
Gualtar	<a href="https://www.idealista.pt/imovel/32602461/?utm_medium=socialmedia&amp;utm_campaign=private_sendadtofriend&amp;utm_source=copiedLink">https://www.idealista.pt/imovel/32602461/?utm_medium=socialmedia&amp;utm_campaign=private_sendadtofriend&amp;utm_source=copiedLink</a>	Terreno para moradia isolada	Gomes da Silva Imobiliária	1676	219 900,00 €	219 900,00 €	131,21 €
Palmeira	<a href="https://www.idealista.pt/imovel/34017732/?utm_medium=socialmedia&amp;utm_campaign=private_sendadtofriend&amp;utm_source=copiedLink">https://www.idealista.pt/imovel/34017732/?utm_medium=socialmedia&amp;utm_campaign=private_sendadtofriend&amp;utm_source=copiedLink</a>	Terreno para moradia isolada	HomeFinder	1150	157 500,00 €	157 500,00 €	136,96 €
Crespos	<a href="https://www.idealista.pt/imovel/33908965/?utm_medium=socialmedia&amp;utm_campaign=private_sendadtofriend&amp;utm_source=copiedLink">https://www.idealista.pt/imovel/33908965/?utm_medium=socialmedia&amp;utm_campaign=private_sendadtofriend&amp;utm_source=copiedLink</a>	Terreno para moradia isolada	Gomes da Silva Imobiliária	655	74 900,00 €	74 900,00 €	114,35 €
Tenões	<a href="https://www.idealista.pt/imovel/29751371/?utm_medium=socialmedia&amp;utm_campaign=private_sendadtofriend&amp;utm_source=copiedLink">https://www.idealista.pt/imovel/29751371/?utm_medium=socialmedia&amp;utm_campaign=private_sendadtofriend&amp;utm_source=copiedLink</a>	Terreno para moradia isolada	Floresta	1974	230 000,00 €	230 000,00 €	116,51 €
Gualtar	<a href="https://www.idealista.pt/imovel/33309437/?utm_medium=socialmedia&amp;utm_campaign=private_sendadtofriend&amp;utm_source=copiedLink">https://www.idealista.pt/imovel/33309437/?utm_medium=socialmedia&amp;utm_campaign=private_sendadtofriend&amp;utm_source=copiedLink</a>	Terreno para moradia isolada	HomeFinder	1150	120 000,00 €	120 000,00 €	104,35 €
Mazagão	<a href="https://www.idealista.pt/imovel/34018141/?utm_medium=socialmedia&amp;utm_campaign=private_sendadtofriend&amp;utm_source=copiedLink">https://www.idealista.pt/imovel/34018141/?utm_medium=socialmedia&amp;utm_campaign=private_sendadtofriend&amp;utm_source=copiedLink</a>	Terreno para lotear	HomeFinder	3200	240 000,00 €	240 000,00 €	75,00 €

10 Amostras

Valor Máximo:	136,96 €	Valor Médio:	109,13 €
Valor Mínimo:	75,00 €	Mediana:	109,35 €
Área média:	1295,00 m²	Desvio Padrão:	17,98 €

Valor Médio Retificado:	80%	87,3058
Mediana Retificada:	80%	87,4796

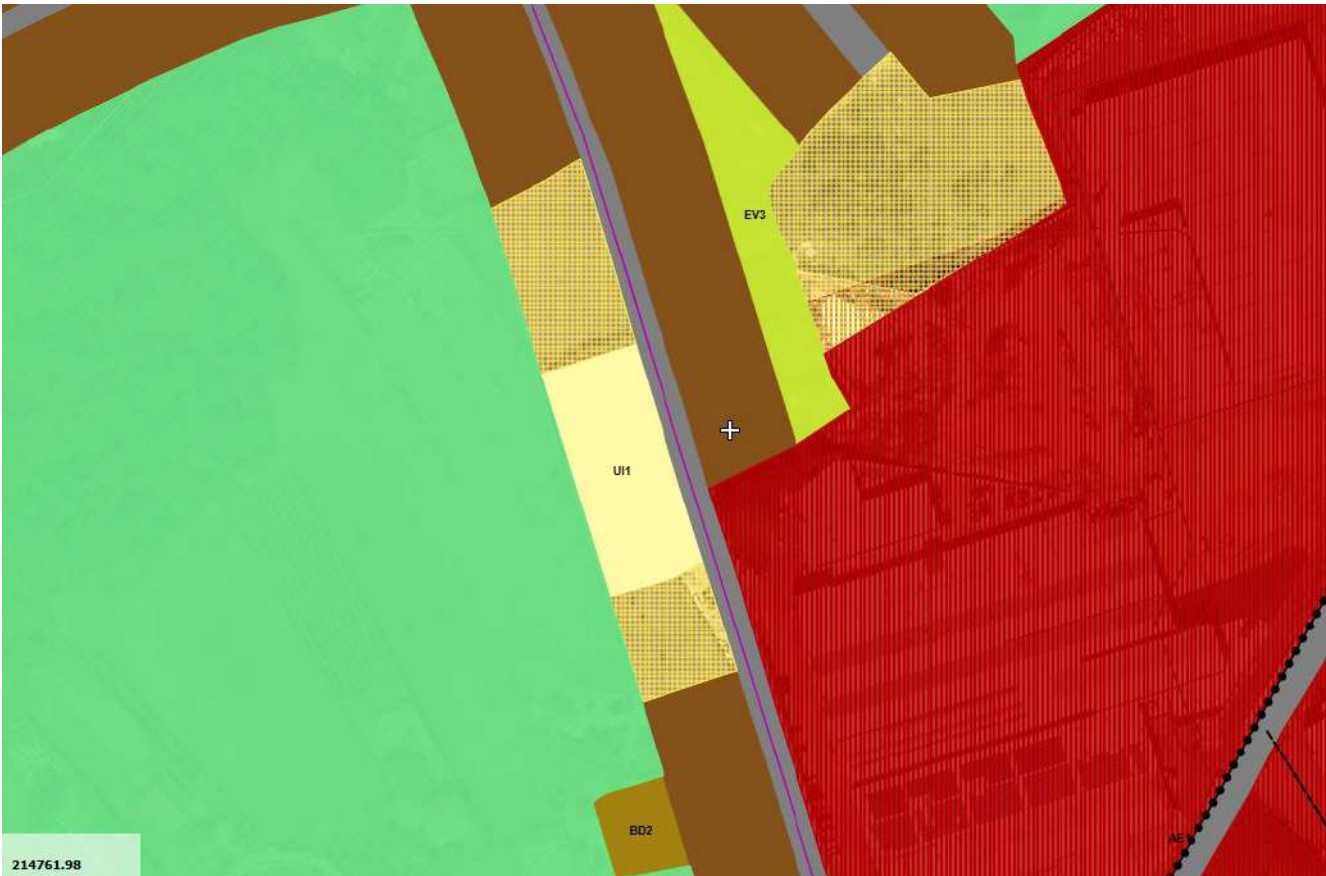


**ANEXO 2 – LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO N.º 624 DA MATRIZ PREDIAL URBANA DA UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SANTA LUCRÉCIA DE ALGERIZ E NAVARRA**





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



**CONTRATO DE COMODATO:**

---

Submete-se à consideração do Executivo, o **contrato de comodato** a celebrar entre o **Município de Braga** e a **CERCI – Braga Cooperativa de Educação e Reabilitação de Cidadãos com Incapacidades**, documento esse que aqui se dá como reproduzido e transcrito e vai ser arquivado em pasta anexa ao livro de atas depois de rubricada por todos os membros presentes à reunião.





**COMODATO**

-----**Primeiro outorgante:** Dr. Ricardo Bruno Antunes Machado Rio, como Presidente da Câmara Municipal de Braga, pessoa colectiva nº 506901173, com sede na Praça do Município, desta cidade, e em representação da mesma. -----

-----**Segundos outorgantes:** Luis do Sameiro Godinho da Silva Braga, na qualidade de Presidente e Vera Lúcia Araújo Vaz, 1º Vogal da CERCI- Braga Cooperativa de Educação e Reabilitação de Cidadãos com Incapacidades, pessoa colectiva nº 509680852 com sede na rua D. Afonso Henriques, nº17, desta cidade. -----

-----Pelo primeiro outorgante foi dito, na qualidade em que outorga: -----

1º

-----A Câmara Municipal de Braga entrega à CERCI, livre, sem quaisquer ónus ou encargos e no estado em que se encontra, em regime temporário, pelo prazo de vinte e cinco anos, automaticamente renovado, por períodos iguais de cinco anos podendo ser denunciado, por uma das partes num prazo de 90 dias através de comunicação escrita e registada com aviso de recepção, com início a 16 de Setembro de 2014, o antigo edifício escolar (EB1/JI), sito na R. Dr. Domingos Soares, freguesia de Navarra, inscrito na matriz da União de Freguesias de Santa Lucrécia de Algeriz e Navarra no art.º 145 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Braga no nº 553/20140725-----

2º

-----À comodatária é permitido, sendo da sua responsabilidade e encargo, a execução de obras de beneficiação e transformação do edifício com o objectivo de obter um melhor aproveitamento funcional para o exercício da sua actividade, constantes no seu objecto, designadamente, desenvolver actividades de apoio a pessoas com deficiência e incapacidade mediante respostas específicas para necessidades diferenciáveis através de um conjunto integrado de serviços;-----

3º

-----A comodante deixará de ter qualquer intervenção no edifício, o qual, para todos legais efeitos e pelo prazo acima referido, será exclusivamente administrado pela comodatária-----





DIVISÃO DE PATRIMÓNIO E APROVISIONAMENTO

em contrapartida pelos compromissos assumidos e previstos na cláusula 1º, que este respeitará e cumprirá rigorosamente; -----

4º

-----A comodatária fica sujeito às obrigações constantes no artº1135º do Código Civil; -----

5º

-----Não poderá a comodatária, em nenhuma circunstância, agora ou no futuro, dar fins ou utilização diferente ao imóvel em causa, designadamente arrendá-lo, cedê-lo ou emprestá-lo a quem quer que seja, constituindo esse facto motivo para imediata cessação e resolução do contrato por parte da comodante; -----

6º

-----A comodante em caso de incumprimento da sua parte, fica obrigada a compensar o comodatário pelas despesas que ele tenha efectuado, sem prejuízo do pagamento de uma indemnização proporcional ao tempo do contrato não decorrido; -----

7º

-----Em tudo aquilo que não estiver previsto nas cláusulas anteriores regulará a lei geral. --

Braga, 10 de Setembro de 2014

O Primeiro outorgante,

Os Segundos Outorgantes,







— Limite da Pretensão

Requerente: \_\_\_\_\_

Nº Contribuinte: \_\_\_\_\_

Local da Pretensão: \_\_\_\_\_

Freguesia: \_\_\_\_\_

Nº Guia: \_\_\_\_\_ Data: 26/05/2025 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





BRAGA  
Município

# MUNICÍPIO DE BRAGA

## 2ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Braga

Aprovada por Deliberação da Assembleia Municipal de Braga de 26 de junho de 2015

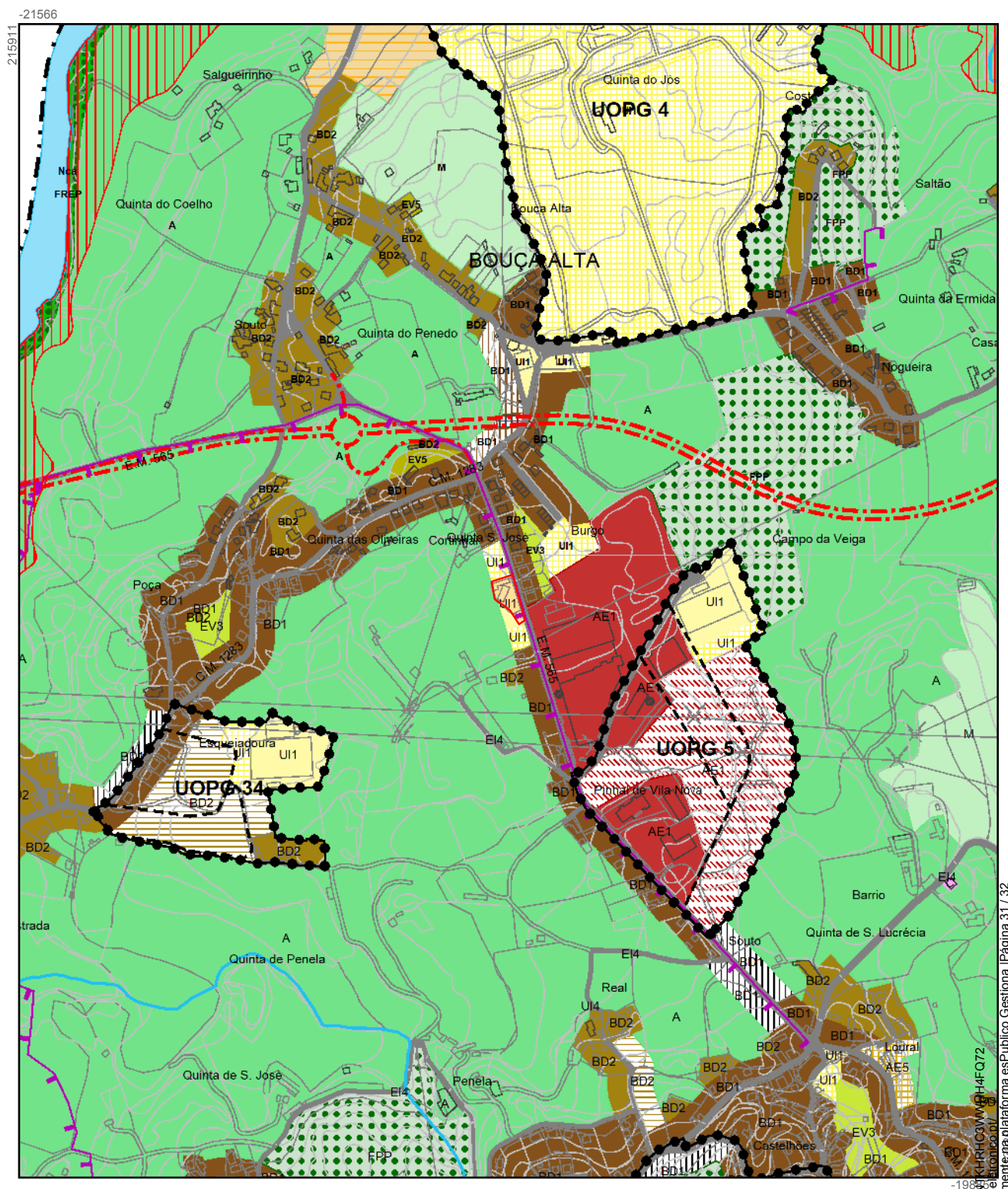
Publicado pelo Aviso n.º 11741/2015 de 14 de outubro de 2015

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 | Sítio: www.cm-braga.pt



— Limite da Pretensão

Requerente:

Nº Contribuinte:

Local da Pretensão:

Freguesia:

Nº Guia: \_\_\_\_\_ Data: 26/05/2025

Funcionário: \_\_\_\_\_



RESPONSÁVEIS  
Identificação: DMUOP | DPOT | DP

CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA

Data de Edição: 08/2013

Data de Homologação: 28/08/2015

Sistema Referência: EPSG:4326

(Datum: 7311 Hayford-Gauss)

Cobertura Aerofotográfica:

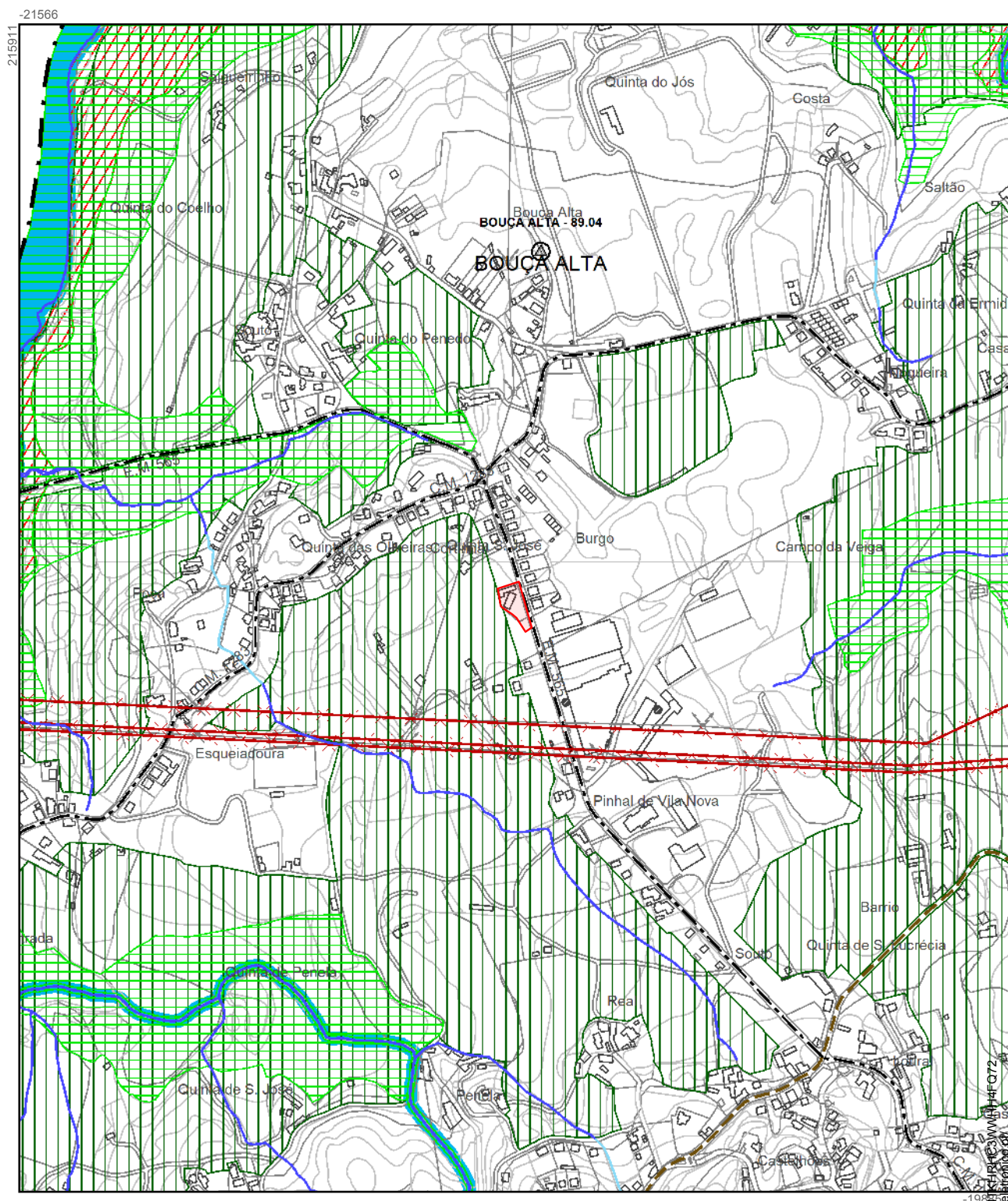


Código de Verificação: 9NAJREQWVW61PHC3VWGH4FQ72  
Verificação: <https://braga.balcaoaberto.gov.pt/pt/verificacao>  
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestora | Página 31 / 32



### 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 | Sítio: www.cm-braga.pt



— Limite da Pretensão

Requerente: \_\_\_\_\_

Nº Contribuinte: \_\_\_\_\_

Local da Pretensão: \_\_\_\_\_

Freguesia: \_\_\_\_\_

Nº Guia: \_\_\_\_\_ Data: 26/05/2025

Funcionário: \_\_\_\_\_



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

**CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA**

Data de Edição: 08/2013

Data de Homologação: 28/08/2015

Sistema Referência: EPSG:4615

(Datum 73/11ayford-Gauss)

Cobertura Aerofotográfica: \_\_\_\_\_

