

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2025/23203	30134/2025	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: Aquisição de uma parcela de terreno sita na Rua do Rio, Lugar do Outeiro, freguesia de Palmeira, com a área de 154 m2, à Herança de José de Oliveira, pelo valor de 20.000,00€ (vinte mil euros).

1. A questão colocada no processo prende-se com a aquisição de uma parcela de terreno sita na Rua do Rio, Lugar do Outeiro, Vila de Palmeira, com a área de 154 m2, à Herança de José de Oliveira, pelo valor de 20.000,00€ (vinte mil euros).
2. Atendendo ao regime jurídico vertido na Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, e no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto, que estabelece, nomeadamente, as disposições gerais e comuns sobre a competência e forma de aquisição onerosa de bens imóveis a favor das autarquias locais, devendo sublinhar-se que a aquisição e a sua consequente incorporação nos domínios público ou privado do Município, quando for expressa, tem de ser devidamente fundamentada em motivos de interesse público.
3. A ponderação dos interesses em causa aponta no sentido de que a prossecução do interesse público se alcança, neste caso concreto, pela aquisição do referido imóvel e a regularização da sua afetação à melhoria da rede viária municipal e, por consequência, a uma melhor e mais segura circulação dos munícipes.



4. 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.

5. Entre estas regras, há que considerar o disposto no art.º 33º, nº 1, al. g), da Lei n.º 75 /2013, de 12 de setembro, ao preceituar que é da competência da Câmara Municipal, no âmbito das suas competências materiais, deliberar sobre adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor até 1000 vezes a RMMG.

Considerando que:

6. a aquisição do imóvel não colide com os princípios da administração pública;

7. a aquisição do referido imóvel assenta no cumprimento dos princípios da boa administração, da prossecução do interesse público e da proteção dos direitos e interesses dos cidadãos;

8. a ponderação dos interesses em causa aponta no sentido de que a prossecução do interesse público se alcança, neste caso concreto, pela aquisição do referido imóvel e a regularização da sua afetação ao domínio público municipal e, designadamente, à melhoria das condições de circulação rodoviária;

9. a parcela de terreno – da qual se pretende adquirir e desanexar a área de 154,00 m², descrita na conservatória de registo predial sob o número 652, da Vila de Palmeira, e inscrita na matriz predial com o artigo 184, da referida freguesia, é propriedade da Herança de José de Oliveira;

10. a avaliação imobiliária do imóvel a adquirir por perito registado na CMVM, sob o n.º PAI /2016/0013, se fixou nos 20.000,00€ (vinte mil euros);

11. foi assegurada a regularidade financeira da despesa inerente à aquisição do imóvel, de acordo com o cabimento e compromisso remetidos em anexo;

12. o pagamento do valor de aquisição do imóvel, 20.000,00€ (vinte mil euros) será liquidado na íntegra no momento da realização da escritura pública de aquisição;

13. a atribuição de competências do município de promoção e salvaguarda dos interesses próprios das respetivas populações, em articulação com as freguesias, designadamente, nas áreas de património e cultura, de acordo com o artigo 23.º, do Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL), previsto na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, devidamente atualizada;

14. de igual modo, compete à câmara municipal a criar, construir e gerir infraestruturas e redes de comunicação, conforme previsto na alínea ee) do n.º 1 do artigo 33.º do diploma anteriormente citado.

Mais se considera que:



15. A aquisição da parcela de terreno identificada vem regularizar um acordo de cedência oneroso não registado e corretamente formalizado em 04 de junho de 1985.

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

Face aos considerandos, **propõe-se que:**

Nos termos da alínea g), do n.º 1, do artigo 33.º, do Regime Jurídico das Autarquias Locais, preconizado na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, propõe-se que a Câmara Municipal aprove a aquisição de uma parcela de terreno sita na Rua do Rio, Lugar do Outeiro, Vila de Palmeira, com a área de 154 m², à Herança de José de Oliveira, pelo valor de 20.000,00€ (vinte mil euros).

Anexos:

1. CPU e CRP do imóvel
2. Avaliação imobiliária do imóvel
3. Acordo de cedência de 1985

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 03 - BRAGA **CONCELHO:** 03 - BRAGA **FREGUESIA:** 31 - PALMEIRA

SECÇÃO: ARTIGO MATRICIAL Nº: 652 **ARV:**

NIP:

NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO

Outeiro

CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO

Norte: António Magalhães Oliveira **Sul:** Caminho

Nascente: Caminho **Poente:** Regeneração Braga

ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz: 1986 **Valor Patrimonial Inicial:** €52,97

Valor Patrimonial Actual: €52,24 **Determinado no ano:** 1989

Área Total (ha): 0,200000

Descrição: Quintal - Cultura com Ramada

TITULARES

Identificação fiscal: 741158620 **Nome:** MARIA LAURINDA RIBEIRO DE MAGALHÃES - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE

Morada: R DR DOMINGOS PEREIRA N 40 R/C E, BRAGA, 4710-378 BRAGA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** OUTRO **Entidade:** DESCONHECIDO

Emitido via internet em 2025-07-22

O Chefe de Finanças

(José Luis Fernandes Gomes Medeiros)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 506901173

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

FHATXXZBIYWZ



Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

Código Validação: 30PX7TTCPLTL5FW3F5CL4R56S
Verificação: <https://braga.balcaoeletronico.pt/>
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 4 / 33



IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO**DISTRITO:** 03 - BRAGA **CONCELHO:** 03 - BRAGA **FREGUESIA:** 31 - PALMEIRA**ARTIGO MATRICIAL:** 184 **NIP:****LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO****Av./Rua/Praça:** LUGAR DO OUTEIRO **Lugar:****Av./Rua/Praça:** LUGAR DO OUTEIRO **Lugar:** - **Código Postal:** 4700-007 PALMEIRA BRG**DESCRIÇÃO DO PRÉDIO****Tipo de Prédio:** Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susp. de Utiliz. Independente**Descrição:** UMA CASA DE RÉIS DO CHÃO, COM 1º ANDAR E 1 MIRANTE EM RUÍNAS; TEM 1 LOJA NO R/C DESTINADA A LAVOURA.**Afectação:** Habitação **Nº de pisos:** 2 **Tipologia/Divisões:** 4**ÁREAS (em m²)****Área total do terreno:** 150,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 80,0000 m² **Área bruta de construção:** 160,0000 m² **Área bruta dependente:** 80,0000 m² **Área bruta privativa:** 80,0000 m²**DADOS DE AVALIAÇÃO****Ano de inscrição na matriz:** 1984 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €49.415,38 **Determinado no ano:** 2024**Tipo de coeficiente de localização:** Habitação **Coordenada X:** 175.120,00 **Coordenada Y:** 514.579,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
44.360,00	=	603,00	x	105,3500	x	1,00	x	0,95	x	0,980	x	0,75

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, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo $A = (Aa + Ab) \times Caj + Ac + Ad$, 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.

Mod 1 do IMI nº: 3939456 **Entregue em :** 2012/07/21 **Ficha de avaliação nº:** 6025664 **Avaliada em :** 2013/01/30**TITULARES****Identificação fiscal:** 741158620 **Nome:** MARIA LAURINDA RIBEIRO DE MAGALHÃES - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE**Morada:** R DR DOMINGOS PEREIRA N 40 R/C E, BRAGA, 4710-378 BRAGA**Tipo de titular:** Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** OUTRO **Entidade:** DESCONHECIDO

Emitido via internet em 2025-07-22

O Chefe de Finanças

(José Luis Fernandes Gomes Medeiros)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 506901173

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

IXDRAHLCICLU



Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.





Informação Predial Simplificada

Código de acesso: IS-0319-97350-030331-000652

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

DENOMINAÇÃO: TOURÔA - TERONA

SITUADO EM: Assento ou Fonte

ÁREA TOTAL: 252 M2

ÁREA COBERTA: 105 M2

ÁREA DESCOBERTA: 147 M2

MATRIZ nº: 2881 NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

casa de cave, rés do chão e andar e logradouro; norte - lote 37; sul - lote 35; nascente - rua; poente - Veloso - Sociedade de Empreendimentos Urbanísticos, Turísticos e Residenciais, lda. Lote 36. Desanexado do nº 00616/200395.

Reprodução por extractação da descrição.

O(A) Oficial de Registos
José Joaquim Martins Teixeira

2ª Conservatória do Registo Predial de Braga

OFICIOSO

AP. 1019 de 2020/08/27 2020/08/27 12:24:23 - Autorização de Utilização

Nº AUTORIZAÇÃO : 306

DATA AUTORIZAÇÃO : 2001/04/02

ENTIDADE EMISSORA : CÂMARA MUNICIPAL

O(A) Oficial de Registos
José Joaquim Martins Teixeira

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 60 de 1995/03/20 - Autorização de Loteamento

Emissão de Alvará de Loteamento nº 52/94 - Os prédios a levar a efeito deverão obedecer às peças escritas e desenhadas, constante do processo de loteamento. A área total a lotear é de 78823,65 m2, possuindo 49380 m2 de área total de construção e 148140 m3 de volume total da construção. É autorizada a constituição de 156 lotes de terreno, numerados de 1 a 156,



INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

destinando-se: Os lotes 1, 2, 3, 4, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 e 48 a moradias unifamiliares isoladas de 3 pisos (1 de garagem e 2 de habitação); os lotes 5 a 13, 14 a 22, 23 a 31, 32, a 40, 49 a 57, 58 a 66, 67 a 75, 76 a 84, 85 a 93, 94 a 102, 103 a 111, 112 a 120, 121 a 129, 130 a 138, 139 a 147 e 148 a 156 à construção em banda de habitações unifamiliares de 3 pisos (1 de garagem e 2 de habitação), sendo todos eles a desanexarem do prédio já identificado. É cedida para integração no domínio público municipal a área de 36199,50 m2, total, constituída pelas seguintes parcelas, as quais ficam automaticamente integradas no mesmo domínio público: 14127 m2 para arruamentos; 5456 m2 para passeios; 11539,50 m2 para zonas verdes; 5077 m2 para equipamento. As áreas cedidas e mencionadas no ponto 2.3. do referido alvará englobam já os futuros lotes a constituir após definição da Via Marginal do Cávado nessa zona, designados por J, K, L, M, N, O, Q, R, S e o futuro equipamento hoteleiro. Para conclusão dos trabalhos de urbanização foi fixado o prazo de 3 anos. Com vista a assegurar a boa e regular execução dos trabalhos de urbanização foi fixada caução no valor de 93522200\$50. Extracto da inscrição F-1.

O(A) Conservador(a)
José Álvaro Loureiro

2ª Conservatória do Registo Predial de Braga
AP. 1019 de 2020/08/27 12:13:37 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2020/08/27 12:13:37 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

*
N
S
M
L
*
N
S
M
L
S
*
N
*
N

O(A) Oficial de Registos
José Joaquim Martins Teixeira

2ª Conservatória do Registo Predial de Braga
AP. 1020 de 2020/08/27 12:13:37 UTC - Hipoteca Voluntária
Registado no Sistema em: 2020/08/27 12:13:37 UTC

CAPITAL: 150.000,00 Euros

MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 176.980,50 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

Código Validação: 30PX7TTCPLTL5FW3F5CL4R56S
Verificação: <https://braga.balcaoelectronico.pt/>
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 8 / 33



INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

** BANCO BPI, S.A.

NIF 501214534

Morada: Rua Tenente Valadim, nº 284

Localidade: Porto

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

e de
a em caso de incumprimento definitivo

registros
ns Teixeira

ENTES

nao existem registos pendentes.

INFORMAÇÃO NÃO CERTIFICADA



Relatório de avaliação

Prédio urbano: Artigo matricial 184 Prédio rústico: Artigo matricial 652 - Palmeira
Rua do Rio - Lugar do Outeiro – Palmeira - Braga
Aquisição de parcela de terreno do prédio pela via do Direito Privado
Proprietário:
Entidade interessada: Junta de Freguesia de Palmeira.
Maio 2025.

Prédio urbano: Artigo matricial 184; Prédio rústico: Artigo matricial 652 - Palmeira
Rua do Rio nº 71 - Lugar do Outeiro – Palmeira – Braga
Aquisição de 2 sub parcelas dos prédios. pela via do Direito Privado (art.º 11 do CE)
Proprietário: /
Entidade interessada: Junta de Freguesia de Palmeira / C.M. Braga



1- CONSIDERAÇÕES GERAIS

1.1 – Objeto de avaliação

O objeto da presente avaliação diz respeito à aquisição de uma parcela de terreno destacada dos dois prédios (urbano e rústico), pela via do direito privado (art.º 11º do código de Expropriações), para alargamento de arruamento público, na qual é parte interessada a Junta de Freguesia de Palmeira / C.M. Braga.

1.2 – Acordo de cedência (anexo)

A junta de Freguesia de Palmeira, como parte interessada na obra do alargamento da Rua do Rio, dos Prédios, nº 71, veio juntar um acordo de cedência celebrado entre a C.M de Braga e o proprietário dos prédios, o qual se junta em anexo.

Desse acordo de cedência, transcreve-se a parte, cujo conteúdo releva para o objetivo de avaliação, nomeadamente a ocupação de terreno, com a área de 154m².

ACORDO DE CEDÊNCIA

Aos quatro dias do mês de Junho de 1985, compareceu perante mim Francisco Soares Mesquita Machado, Presidente da Câmara Municipal de Braga, Oliveira, natural de Loureira - Vila Verde, residente Lugar do Outeiro - Palmeira, estado casado, o qual declarou que indo a Câmara Municipal que representa proceder à construção do C.M. 1280 - Freguesia de Palmeira

e sendo para tal necessário dispôr dos terrenos necessários à abertura dessa via, vinha consentir na ocupação da parcela de terreno com a área de 154.00 m², assinalada na planta topográfica, que fica a fazer parte deste acordo e vai ser rubricada pelas partes, ocupação nas condições seguintes: como vai ser derrubado para o alargamento do caminho (onde existe) um barraco, onde existe uma cozinha, uma pequena sala de espera e dois quartos de banho e ainda um poço de rega, exigindo que lhe seja tudo reconstruído incluindo o muro de vedação em bloco de 0.15; reparação da ramada que fica e uma viabilidade de construção.

Fig 1 – Extrato do acordo de cedência. Área de 154m², área a integrar o domínio público.



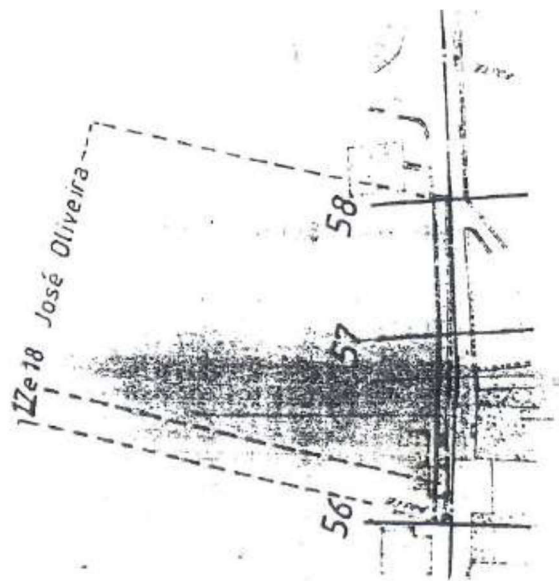


Fig 2 – Extrato da planta topográfica constante do acordo de cedência.



Fig 3 – Extrato de cartografia e do Google earth com a representação aproximada da área de terreno a integrar no domínio público, para alargamento do CM 1280. Admite-se como sendo a subparcela: 17 entre os perfis 56/57 e a subparcela: 18 entre os 57/58.



2 – IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DAS SUBSUBSUBPARCELAS

As subparcelas de terreno destacadas, constituem uma subparcela / faixa de terreno, à face da via pública, C.M. 1280; Rua do Rio, no Lugar do Outeiro, na freguesia de Palmeira, Braga, cf. imagens acima na fig.1. Admite-se que a subparcela 17 foi destacada do prédio com a inscrição matricial urbana nº 184 e a subparcela 18 foi destacada do prédio com a inscrição matricial rústica nº 652, cujas CPU e CPR se juntam cópias em anexo. Estes prédios, urbano e rústico, confrontam com arruamento público, Rua do Rio, pavimentado a asfalto, servido de infraestruturas públicas.

3 – DESCRIÇÃO E CARATERIZAÇÃO.

3.1 – Subparcela 18, destacada do prédio rústico, artigo matricial nº 652



Fig 4 – Extrato de imagem de Google earth com a representação da subparcela 18 de terreno integrado ao domínio público.



Pela análise às imagens históricas do Google Earth e confronto com o extrato da planta topográfica do acordo de cedência, conclui-se que subparcela 18 destacada e o alargamento do CM 1280, foi executado antes de 2004, com a largura atual de 6 e 7 metros, neste troço de arruamento assinalado. Desde a assinatura do acordo de cedência, passaram-se aproximadamente 39 anos, pelo que a base factual para a avaliação da subparcela 18 é limitada apenas ao conteúdo do acordo de cedência e às informações fornecidas pela Junta de Freguesia de Palmeira. A avaliação desta subparcela 18 desenvolve-se no mapa nº1

3.2 – Subparcela 17, destacada do prédio urbano, artigo matricial nº 184

A área da subparcela 17 do terreno destacada, é de: 62 m², cf esquema gráfico abaixo:



Fig 5 – Extrato de imagem de Google earth com a representação da subparcela 17 de terreno a integrar o domínio público.

O terreno desta subparcela 17 encontrava-se ocupado com construções antigas, vocacionadas, para uso habitacional e descritas no Acordo de Cedência, celebrado entre a C.M. de Braga e o proprietário, em 1985, disponibilizado pela J.F. de Palmeira e que se junta em anexo, onde se descrevem:



- Cozinha; sala, sanitários, um pátio descoberto e logradouro, conforme imagens a seguir:



Fig 6 – Vistas dos muros: sul /norte e vistas das construções: norte/sul:



Fig 7 – Vistas dos sanitários



Fig 8 – Vistas da sala e cozinha





Fig 9 – Muros, ombreiras e portão de duas folhas em chapa de aço canelada

3.3 – Caracterização das construções na subsubparcela.

Nesta subparcela 17 de terreno, existiam estas construções modestas e em estado de conservação precário cf., imagens acima e áreas no esboço gráfico a seguir:

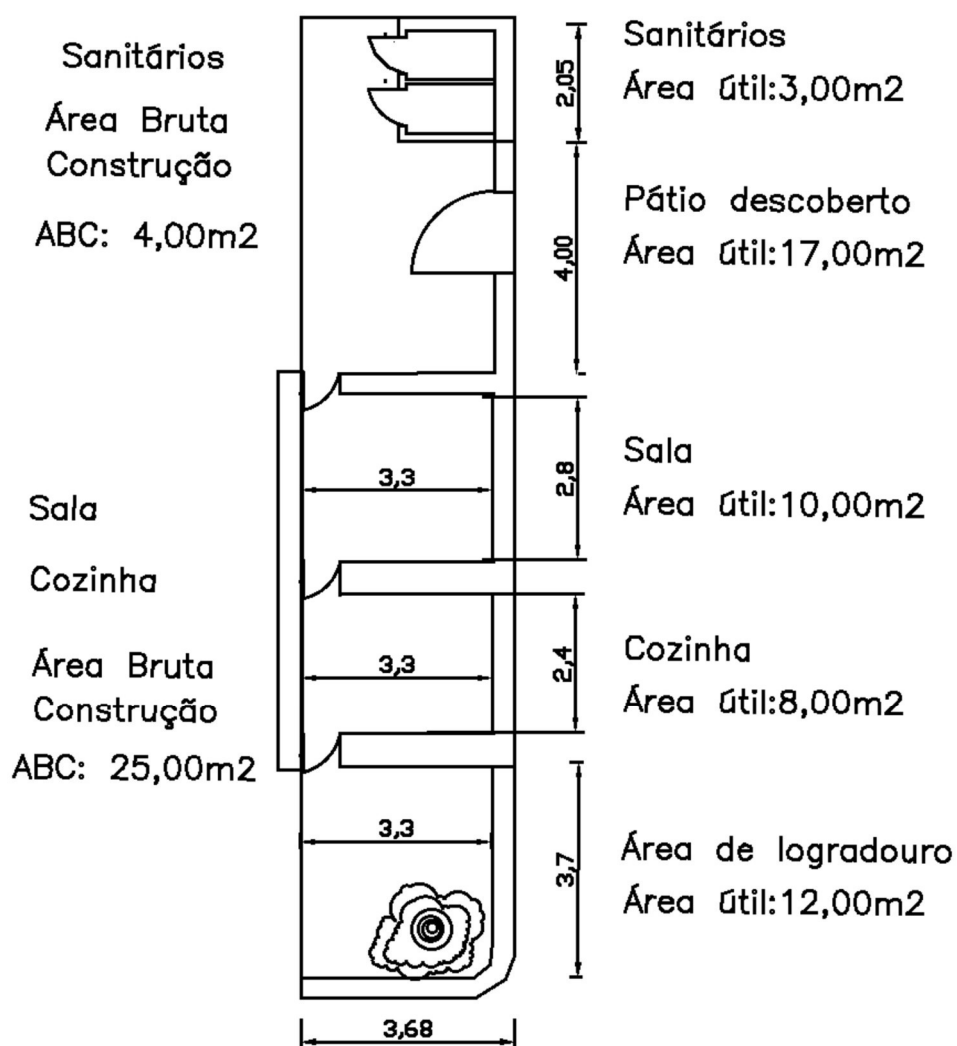


Fig. 10 – Esboço gráfico dos usos e ocupações existentes na subparcela17.



Áreas das construções na subparcela 17:

Art. Matricial: 184 – Palmeira

Área bruta de construção afetada : 29,00m²

Muros afetados : 11,38m

Área total da parcela de terreno: 62m²

3.4 – Estado atual.

As obras de alargamento da via, decorreram no corrente ano de 2024, pelo que as construções existentes, foram removidas até ao limite da fachada da moradia, cf. Imagens atuais da via pública, no local.



Fig 11 – Vistas atuais, do muro reposto; remoção das construções e alargamento da via.



O muro de vedação existente, foi reposto em pedra, na parte necessária da delimitação do terreno do prédio a sul, com a via pública e no alinhamento da fachada principal da moradia.

4 – CLASSIFICAÇÃO URBANÍSTICA DO SOLO

A classificação e qualificação do solo de acordo com o Instrumento de Gestão Urbanística, extrato da planta de ordenamento, do Plano Diretor Municipal de Braga, publicado no Diário da República, 2.ª série — N.º 201 — 14 de outubro de 2015 - Aviso n.º 11741/2015: – “Solo urbano”. Espaços residenciais ER5:



Fig.12 – Extratos da planta de ordenamento do PDM

5 – AVALIAÇÃO

5.1 – Metodologia de avaliação.

Não sendo possível reunir valores de preços unitários de aquisições, ou avaliações fiscais na mesma freguesia e limítrofes nos três anos de entre os últimos 5 anos, com média mais elevada, relativamente a prédios ou aquisições idênticas e características, não pode ser seguido o método comparativo previsto no nº1 do artº 26 do Código de Expropriações. Quanto à consulta de valores de compra e venda de imobiliário local publicitado, a amostragem não é representativa, revelando grande dispersão para homogeneização e comparação de preços, sendo além disso ofertas de mercado e não de valores de transações de imóveis da mesma qualidade e características (cf. g) do nº1 do artº 28 do Código de Expropriações). Pelo que, não se reconhece possível aplicar o método sintético ou comparativo de mercado.

5.2 – Metodologia de avaliação aplicada.

5.2.1 - Valor do terreno das subparcelas 18 e 17

Método de custo, em função do custo da construção, (Mapa 1 e 2).

- **Abc** – Exprime a área bruta de construção (m2)
 - **cc** – Custo de construção, custo unitário por m2 de área bruta (€/m2)
 - **If** – Índice Fundiário.
 - **Vt** - Valor do terreno (€) = $Abc \times cc \times If$. cf. Mapas 1 e 2, relativos às subparcelas 18 e 17
- Incluem-se as benfeitorias identificadas na subparcela 17, no mapa 2



Valor do terreno da subparcela 18, Mapa 1 – prédio matriz 652

Nos termos do artº 26 do CE, e seguintes calcula-se o valor do solo em função da capacidade construtiva potencial e possível, em conformidade com a classificação do solo do prédio no Instrumento de Gestão Territorial: “Solo urbano”. Espaços residenciais ER5.

Valor do terreno (implantação e logradouros) da subparcela 17, Mapas 2

Nos termos do artº 28 do CE, e seguintes calcula-se o valor do solo em função da capacidade construtiva instalada como se fosse nova e adicionam-se o valor das benfeitorias complementares uteis, tais como muros; portão de acesso; plantações e outros.

5.2.2 - Valor de reconstrução das construções demolidas, na subparcela 17

- Método de custo – variante evolutiva, cf. Mapa 3.
 - Custos da construção (Cc)= $Abc \times cc$
 - Encargos com a construção (Ec):
- $$VC = Cc + Ec$$

5.2.3 – Mapas de cálculo do valor indemnizatório

Nos termos do artº 26 e 28 do CE, e seguintes calculou-se o valor indemnizatório, em função da classificação do solo, características das construções, usos equivalentes e outros.

Com o somatório dos mapas de cálculo acima, 1; 2 e 3 apura-se o valor indemnizatório.

6 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

6.1 - Objeto de avaliação

Proceder à inspeção e averiguações necessárias com vista à instrução de um relatório de avaliação: da parcela de terreno necessária ao alargamento da rua; construções a demolir; e demais benfeitorias uteis e plantações.

6.2 - Informação disponível

- Foi realizada uma visita ao terreno e ao edificado, em avaliação.
 - Não foi facultada planta do terreno da parcela.
 - Foi facultada cópia da inscrição na matriz predial urbana nº 184 e matriz rústica nº 652
 - Foi facultado acordo de cedência entre a C.M de Braga e o proprietário do prédio
- Pela inspeção local, a área de terreno desta subparcela 17, é cerca de 62m2.

6.3 – Acordo de cedência (anexo)

Desse acordo de cedência transcreve-se a parte, cujo conteúdo releva para o objetivo de avaliação da parcela 17, no que respeita ao derrube de um barraco, onde existiam divisões afetas a uso habitacional:

como vai ser derrubado para o alargamento do caminho (onde existe) um barraco, onde existe uma cozinha, uma pequena sala de espera e dois quartos de banho e ainda um poço de rega, exigindo que lhe seja tudo reconstruído incluindo o muro de vedação em bloco de 0,15; reparação da ramada que fica e uma viabilidade de construção.



Acontece que, a obra de alargamento da rua, entretanto, foi concluída no corrente ano de 2024, cf imagens, acima:

- **Muro de vedação:** foi repostado, em pedra (não em bloco de 0,15) na parte necessária, de delimitação do terreno do prédio com a via pública, a sul, no alinhamento atual da fachada nascente da moradia, cf. imagens atuais. Não é indenizável.

- **Poço de rega e ramada:** no texto do acordo é referido a existência de um poço de rega e de uma ramada, afetados pela obra do alargamento da rua. Acontece que na visita de inspeção ao local não foi possível identificar estas benfeitorias.

- **Poço de rega:** embora de fraca relevância de valor, contempla-se, sendo indenizável.

- **Ramada:** pelas informações prestadas pela JF, a ramada posicionava-se no prédio da matriz nº 652, a norte.

Ora, acontece que tendo sido, o solo desta subparcela 18 classificado, como “Solo apto para construção” é incompatível a sua avaliação de modo simultâneo, para uso agrícola. Não é indenizável.

- Embora, não referido no texto do acordo de cedência, pelas imagens acima identifica-se uma oliveira adulta de grande porte, que existia na subparcela 17, no logradouro a sul, foi abatida e retirada, cf. imagens atuais acima. É indenizável.

- O barraco referido, no acordo de cedência, onde existiam as construções com uso habitacional, na subparcela 17, cf. imagens, foram derrubadas, até ao limite da fachada da moradia, cf. imagens atuais. É considerado o valor indenizatório equivalente ao custo da reconstrução.

6.4 - Conceito de valor admitido:

Valor efetivo atual (terreno, construções, benfeitorias úteis e plantações sobre o terreno), correspondente à utilização que se encontram afetadas bem como do terreno de logradouro:

- Refere o artº 28 do CE, e seguintes que para efeitos indenizatórios, calcula-se o valor das construções no estado de conservação em que se encontravam.

Porém, os termos do acordo de cedência acima, refere-se o seguinte: ...exigindo que lhe seja tudo reconstruído... das construções demolidas.

Assim, no pressuposto vinculativo acima, no presente relatório determina-se o custo da referida reconstrução com características e uso equivalentes, como sendo o valor indenizatório a atribuir ao proprietário, nesse contexto e não pelo valor das construções no estado de conservação, depreciado, em que se encontravam, inferior.

6.5 - Estado atual de construções e benfeitorias complementares

A obra de alargamento da rua, nesta parte, já se encontra concluída, cf imagens.

- O muro de vedação existente foi repostado na parte necessária, da delimitação do logradouro a sul, no alinhamento da fachada da moradia, cf. imagens atuais.

- Uma oliveira adulta de grande porte existente cf. imagens, no logradouro a sul, foi abatida e retirada, cf. imagens atuais acima

- As construções existentes com uso habitacional cf. imagens foram removidas até ao limite atual da fachada principal da moradia, cf. imagens atuais.



7 – LOCALIZAÇÃO E INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS DE SERVIÇO

A percentagem adotada para valorização do terreno teve em atenção a apreciação global que se faz da localização, da qualidade ambiental e equipamentos existentes na zona:

- Acessibilidades a transportes públicos; afastamento às vias de comunicação rodoviárias: acerca de 300m da EN101; a cerca de 5Km dos eixos principais da região (EN14; A3; A11 e outros) e a cerca de 5Km do centro da cidade de Braga, onde se posicionam: serviços públicos; equipamentos sociais primários, lúdicos e comerciais; a qualidade ambiental. Considera-se assim que a percentagem global traduz a realidade situacional do prédio nesta zona relativamente afastada da sede do concelho de Braga.

A esta percentagem haverá ainda que adicionar as contribuições percentuais referentes às infraestruturas que servem e confinam com o prédio de onde a parcela é destacada.

Localização, da qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona: 8,5%

Acesso rodoviário com pavimentação em betuminoso, junto à parcela. 1,5%

Rede do abastecimento domiciliário de água, com serviço junto da parcela 1%

Rede de saneamento, com coletor em serviço junto da parcela 1,5%

Rede de distribuição de energia elétrica em baixa tensão junto da parcela 1,0%

Rede de drenagem de águas pluviais com coletor em serviço junto da parcela 0,5%

Estação depuradora, em ligação com a rede de saneamento junto da parcela 2,0%

Rede de gás junto da parcela 1,0%

Rede telefónica junto da parcela 1,0%

Total: 18 %

8 – CÁLCULO DO VALOR INDEMNIZATÓRIO

Em anexo juntam-se mapas de caracterização de dados, parâmetros e cálculos do valor indemnizatório apurado.

8.1 - Valor indemnizatório do terreno da **subparcela 18**, cf. mapa 1. matriz 652 **3.532 €**

8.2 - Valor indemnizatório do terreno da **subparcela 17**, incluindo benfeitorias úteis complementares e plantações afetadas, cf. mapa 2. matriz 184 **3.643 €**

8.3 - Valor indemnizatório pela reconstrução / substituição das construções derrubadas, com uso equivalente a habitacional, cf. acordo de cedência, exigindo que lhe seja tudo reconstruído, calculado no mapa nº 3:..... **12.504 €**

Valor total: 19.679 €

Valor total indemnizatório, por arredondamento: 20.000 €

São: Vinte mil euros

Junho de 2025.



Valor indemnizatório da parcela de terreno . Subparcela 18

Rua do Rio- Lugar do Outeiro - Palmeira – Braga

Método de custo direto

Avaliação da parcela de terreno em solo urbano / Subparcela 18

Artigo matricial nº 652

1 – Dados

Áreas do prédio e subparcela 18 em solo urbano

Inscrição na Caderneta Predial Rústica nº 652 e área:	2 000,0m2
Área da parcela em solo urbano	154,0m2 62,0m2 92,0m2
Área da subparcela em solo urbano	92,0m2

2 - Terreno em solo urbano

Classificação do solo nos termos do PDM, na carta de ordenamento

- Classificado em: solo urbano (Espaços residenciais ER5)

2.2 – Regime de edificabilidade

O índice de utilização máximo é 0.60 m2/m2, sendo que acima da cota de soleira só é admitido o índice máximo de: 0,40m2/m2

2.3 - Construção (Cc). Custo de possível ampliação, admitida

ABC - Área bruta construção admitida, possível	0,35	92,0m2	=	32,2m2
Custo de possível construção, sem encargos (Cc)	600€/m2	x	32,2m2	= 19 320,0€

2.4 - Encargos com a construção (CC); ABC

Projetos; Coordenação e Gestão; Fiscalização; Licenças e taxas de acesso a serviços /encargos administrativos. Admite-se	12%	2 318,2€
Encargos financeiros com a construção. Admite-se	2%	386,0€
Margem de lucro do promotor imobiliário. Admite-se	10%	2 202,0€

Custo da construção (Cc) com encargos indiretos 24 227,0€



Parcela de terreno em solo urbano / Subparcela 18

Localização: Acessibilidades e transportes públicos; vias de comunicação rodoviárias: a cerca de 300m da EN101; a cerca de 5Km dos eixos principais da região (EN14; A3; A11 e outros); a cerca de 5Km do centro da cidade de Braga, onde se posicionam: serviços públicos; equipamentos sociais primários, lúdicos e comerciais; Qualidade ambiental.

Índice fundiário				18%
Valor base do terreno do terreno da subparcela 18 (função do potencial construtivo possível).	24 227,28€	18%	47€/m2	4 361,0€
Dedução de despesas necessárias de interligação com infraestruturas públicas (Ec)		10%	436,09€	3 925,0€
Dedução correspondente ao fator de risco e esforço inerente à atividade imobiliária (Fr)		10%	392,5€	3 532,0€
Valor do terreno da subparcela 18 : (V)		92,0m2	38€/m2	3 532,0€

Valor unitário do terreno (€ / m2), na área de implantação e logradouro envolvente, útil ao uso do edificado, em solo urbano.	3 532€	92m2	38€/m2
---	--------	------	---------------

VALOR DO TERRENO DA SUBPARCELA 18	3 532,00
--	-----------------

Subparcela 17 – Mapa 2

Valor do terreno subparcela 17, em solo urbano, benfeitorias úteis e plantações

Rua do Rio- Lugar do Outeiro - Palmeira – Braga

Método de custo direto

Avaliação da parcela de terreno em solo urbano, benfeitorias úteis afetadas e plantações

Artigo matricial nº 184

1 – Dados

Inscrição na Caderneta Predial Rústica nº 184 e área:	150,0m2
Parcela de terreno a adquirir e a integrar em domínio público	62,0m2
Áreas de construção na parcela com uso vocacionado para habitação	
Ai - Área de implantação, cf. esquema gráfico no relatório	29,0m2
Abc - Área bruta de construção, cf. esquema gráfico no relatório	29,0m2
Ano de inscrição matricial 1984	

2 - Construção (Cc)

2.1 - Caracterização de divisões com uso habitacional e valor de substituição a novo.

cc - Custo da construção por m2 de área bruta: paredes: pedra e tijolo rebocadas; piso em betonilha e laje aligeirada, rebocada; tetos rebocados; madeira de forro; paredes exteriores.

Divisão	Área Abc	cc €/m2	Valor
Cozinha	18m2	250€/m2	4.500 €
Sala	8m2	250€/m2	2.000 €
Sanitários	3m2	250€/m2	750 €
Totais	29m2	250€/m2	7.250 €

2.2 - Benfeitorias úteis e complementares

2.2.1 – Muros

Muro de delimitação complementar em alvenaria de pedra, com juntas argamassadas (parcial) e seca, no estado existente

Comp.	Altura (média)	Largura	Área	Custo	
(m)	(m)	(m)	(m2)	(€/m2)	
11,38	1,4	0,4	15,93	30,0€	= 477,96€



2.2.1 – Portão

Portão de duas folhas, em chapa e encimado com ligeira grade de ferro incluindo ombreiras em pedra de granito

Comp. (m)	Altura (média) (m)	Largura (m)	Área (m2)	Custo (€/m2)		
1,4	1,3		1,82	100,0€	=	182,00€

Total de benfeitorias uteis

Custo de substituição a novo da construção (Cc); custo m2 de Abc	295,5 €/m2	=	8.570,0€
---	-------------------	----------	-----------------

3- Valor do terreno da subparcela 17 a integrar no domínio público.

3.1 - Localização, da qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona.

Localização: Acessibilidades e transportes públicos; vias de comunicação rodoviárias: a cerca de 300m da EN101; a cerca de 5Km dos eixos principais da região (EN14; A3; A11 e outros); a cerca de 5Km do centro da cidade de Braga, onde se posicionam: serviços públicos; equipamentos sociais primários, lúdicos e comerciais; Qualidade ambiental.

Disponibilidade das infraestruturas urbanísticas publicas comuns, existentes no local.

Índice fundiário total			18%
- Valor do terreno da subparcela 17	8.569,92 €	18,00%	1.542,59€

3.2 - Benfeitorias úteis complementares e plantações, destruídas

Muros: o muro existente foi reconstruído na parte necessária cf. imagens recentes do local, as quais constam no relatório. Indemnização **0€**

Portão de duas folhas, em chapa e encimado com ligeira grade de ferro **0€**

Oliveira adulta existente cf. imagens e abatida e retirada cf. imagens recentes do local **300€**

Poço de rega, descrito no acordo de cedência , entre CM Braga e o proprietário, não identificado, na visita ao local **1 800€**

Ramada descrita no acordo de cedência entre CM Braga e o proprietário, não identificada, na visita ao local **0€**

4 - VALOR DO TERRENO DA SUBPARCELA 17 **58,8 €/m2** **3.643,8€**

Valor indemnizatório pela reconstrução/substituição das construções, equivalente a uso habitacional, cf. acordo de cedência, anexo - Mapa 3



Rua do Rio- Lugar do Outeiro - Palmeira – Braga

Método de Custo de substituição - variante evolutiva
Áreas de construção, com uso vocacionado para habitação

Terreno

Ai - Área de implantação, equivalente à do esquema gráfico no relatório	29,0m2
Abc - Área bruta de construção, equivalente à do do esquema esquema gráfico no relatório.	29,0m2

1 - Construção (Cc+Ec). Custos e encargos com a construção

- Custos diretos da construção Cc

- Edificado (custo da construção de áreas e uso equivalente noutro local)

Abc - Área bruta de construção: 29,0 m2 350€/m2 10.150€

Custo da construção (Cc)	:	29,0 m2	350€/m2	(Cc)	10.150€
---------------------------------	----------	----------------	----------------	-------------	----------------

2.2 - Encargos com a Construção (Ec) % (Cc)

2.2.1 – Projetos

2.2.2 - Fiscalização, Coordenação e Gestão de obra e outros

2.2.3 - Licenças e taxas de acesso a serviços /encargos administrativos

Total encargos (Ec)	% (Cc)	12,00%	10.150,00 €	1 218,0€
---------------------	--------	--------	-------------	----------

Total da construção + encargos (Cc+Ec)	392€/m2	11.368,0€
---	----------------	------------------

3 - Margem de promoção (M)

Custos, excluindo o terreno (C= Cc+ Ec)			11.368,0€
--	--	--	------------------

Margem de promoção M	M= %m (C+T(1+r)^n)	10,00%	1 136,8€
----------------------	--------------------	--------	----------

4 - Valor indemnizatório pela reconstrução/substituição das construções para uso habitacional, equivalentes às existentes, cf. acordo de cedência, anexo.

12 504,0€



Terrenos destinados à construção de C.M. 1280 - Freguesia
de Palmeira HO. DA FREGUESIA

5

ACORDO DE CEDÊNCIA

Aos quatro dias do mês de Junho de 1985
, compareceu perante mim Francisco Soares Mesquita
Machado, Presidente da Câmara Municipal de Vila Verde,
Vila Verde, natural de Loureira - Vila Verde,
residente Lugar do Outeiro - Palmeira, estado casado,
o qual declarou que indo a Câmara Municipal que representa pro-
ceder à construção do C.M. 1280 - Freguesia de Palmeira.

e sendo para tal necessário dispôr dos terrenos necessários à
abertura dessa via, vinha consentir na ocupação da parcela de
terreno com a área de 154,00 m2, assinalada na plan-
ta topográfica, que fica a fazer parte deste acordo e vai ser
rubricada pelas partes, ocupação nas condições seguintes:
como vai ser derrubado para o alargamento do caminho (onde existe) um barraco,
onde existe uma cozinha, uma pequena sala de espera e dois quartos de banho e
ainda um poço de rega, exigindo que lhe seja tudo reconstruído incluindo o
muro de vedação em bloco de 0,15; reparação da ramada que fica e uma viabi-
lidade de construção.

Em representação do Município, declarou pela sua parte o Sr. Pre-
sidente da Câmara que dá a sua concordância ao acordo nos ter-
mos mencionados.

Para constar se lavrou o presente auto que depois de lido vai
ser assinado pelas partes e também pelas seguintes testemunhas
idôneas, que dão fé: _____

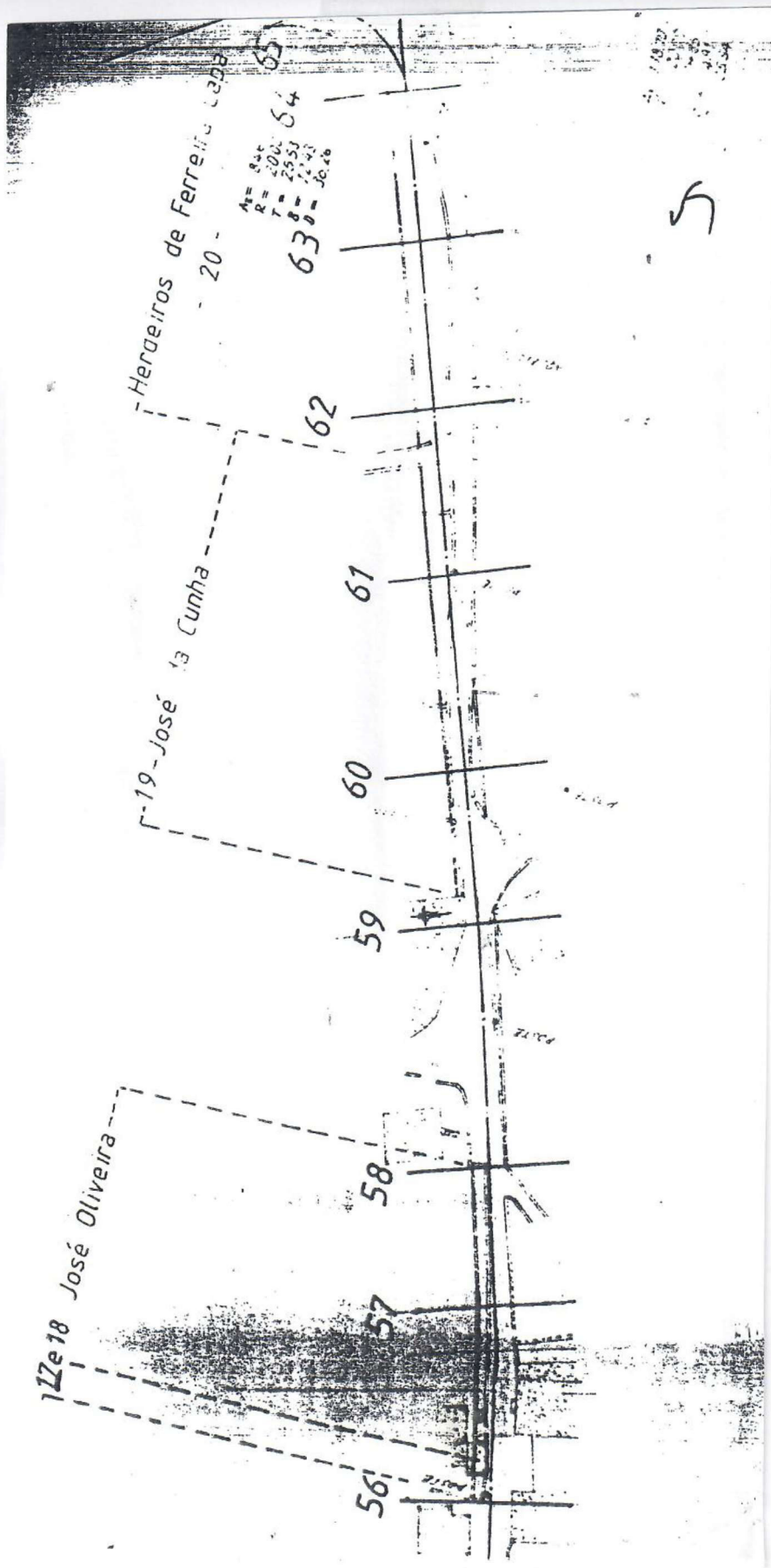


O Presidente da Câmara,

O cedente,

As testemunhas,





IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 03 - BRAGA **CONCELHO:** 03 - BRAGA **FREGUESIA:** 31 - PALMEIRA

ARTIGO MATRICIAL: 184 **NIP:**

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: LUGAR DO OUTEIRO Lugar:

Av./Rua/Praça: LUGAR DO OUTEIRO Lugar: - Código Postal: 4700-007 PALMEIRA BRG

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente

Descrição: UMA CASA DE RÉS DO CHÃO, COM 1º ANDAR E 1 MIRANTE EM RUÍNAS; TEM 1 LOJA NO R/C DESTINADA A LAVOURA.

Afectação: Habitação Nº de pisos: 2 **Tipologia/Divisões:** 4

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 150,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 80,0000 m² **Área bruta de construção:** 160,0000 m² **Área bruta dependente:** 80,0000 m² **Área bruta privativa:** 80,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1984 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €44.360,00 **Determinado no ano:** 2015

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 175.120,00 **Coordenada Y:** 514.579,00

V^t	=	V_c	x	A	x	C_s	x	C_l	x	C_q	x	C_v
44.360,00	=	603,00	x	105,3500	x	1,00	x	0,95	x	0,980	x	0,75

V^t = valor patrimonial tributário, V_c = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, C_s = coeficiente de afectação, C_l = coeficiente de localização, C_q = coeficiente de qualidade e conforto, C_v = coeficiente de vedação, sendo $A = (A_e + A_b) \times C_{ej} + A_c + A_d$, em que A_e representa a área bruta privativa, A_b representa as áreas brutas dependentes, A_c representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, A_d representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, $(A_e + A_b) \times C_{ej} = 100 \times 1,0 + 0,60 \times (A_e + A_b - 100,0000)$.

Tendo-se de ter em conta para construção, A = área bruta de construção integrada de A_b .

* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 36º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 3939456 **Entregue em :** 2012/07/21 **Ficha de avaliação nº:** 6025664 **Avaliada em :**

2013/01/30

TITULARES


Identificação fiscal: 741158620 **Nome:** MARIA LAURINDA RIBEIRO DE MAGALHÃES - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE

Morada: R DR DOMINGOS PEREIRA N 40 R/C E, BRAGA, 4710-378 BRAGA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** OUTRO **Entidade:** DESCONHECIDO



Campo

 AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL RÚSTICA Modelo A <small>SERVIÇO DE FINANÇAS: 0381 - BRAGA-1.</small>
IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO	
DISTRITO: 03 - BRAGA CONCELHO: 03 - BRAGA FREGUESIA: 31 - PALMEIRA SECÇÃO: ARTIGO MATRICIAL Nº: 652 ARV:	
NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO	
Outelro	
CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO	
Norte: António Magalhães Oliveira Sul: Caminho Nascente: Caminho Poente: Regeneração Braga	
ELEMENTOS DO PRÉDIO	
Ano de inscrição na matriz: 1986 Valor Patrimonial Inicial: €52,97 Valor Patrimonial Actual: €52,24 Determinado no ano: 1989 Área Total (ha): 0,200000 Descrição: Quintal - Cultura com Ramada	
TITULARES	
Identificação fiscal: 741158620 Nome: MARIA LAURINDA RIBEIRO DE MAGALHÃES - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE Morada: R DR DOMINGOS PEREIRA N 40 R/C E, BRAGA, 4710-378 BRAGA Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: OUTRO Entidade: DESCONHECIDO	
Obtido via Internet em 2017-12-07	

O Chefe de Finanças

(Ivo Manuel Soares Brusaca)



ACORDO DE CEDÊNCIA

Aos quatro dias do mês de Junho de 1985
 , compareceu perante mim Francisco Soares Mesquita
Machado
Oliveira
residen

o qual declarou que indo a Câmara Municipal que representa pro-
ceder à construção do C.M. 1280 - Freguesia de Palmeira

e sendo para tal necessário dispôr dos terrenos necessários à
abertura dessa via, vinha consentir na ocupação da parcela de
terreno com a área de 154,00 m2-----, assinalada na plan-
ta topográfica, que fica a fazer parte deste acordo e vai ser
rubricada pelas partes, ocupação nas condições seguintes:
como vai ser derrubado para o alargamento do caminho (onde existe) um barraco,
onde existe uma cozinha, uma pequena sala de espera e dois quartos de banho e
ainda um poço de rega, exigindo que lhe seja tudo reconstruído incluindo o
muro de vedação em bloco de 0,15; reparação da ramada que fica e uma viabi-
lidade de construção.

Em representação do Município, declarou pela sua parte o Sr. Pr-
sidente da Câmara que dá a sua concordância ao acordo nos ter-
mos mencionados.

Para constar se lavrou o presente auto que depois de lido vai
ser assinado pelas partes e também pelas seguintes testemunhas
idôneas, que dão fé: _____



O Presidente da Câmara,

O cedente,

As testemunhas,

