

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2025/26402	32367/2025	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

INFORMAÇÃO

ASSUNTO: Processo n.º 3302/2025 – Desafetação das parcelas de terreno do domínio público municipal, com a área total de 3.391,00 m², sitas no Lugar da Agrinha, Travessa da Cruz Vermelha, União de Freguesias de São José de São Lázaro e São João do Souto, para posterior constituição de direito de superfície à IPSS, IRIS – Instituto de Reabilitação e Integração Social, para a construção de um Lar Residencial de apoio à deficiência.

PROPOSTA

Considerando que:

1. A IRIS – Instituto de Reabilitação e Integração Social veio requerer a este município, através do requerimento 2025-E-RC-20257, a cedência das parcelas de terreno, com a área total de 3.391,00 m², sitas no Lugar da Agrinha, Travessa da Cruz Vermelha, União de Freguesias de São José de São Lázaro e São João do Souto, que confrontam a sul com a Travessa da Cruz Vermelha, a nascente com Domínio Público, a Poente com a Travessa da Cruz Vermelha e a norte com Domínio Público, conforme localização em mapa que se anexa (Anexo I), para a construção de um edifício destinado ao desenvolvimento de atividades de natureza social, designadamente, um Lar Residencial para pessoas portadoras de deficiências.



2. As parcelas de terreno em questão terão de ser analisadas e divididas em duas partes, considerando que uma com a área com 2.516,00 m², está classificada como domínio público municipal, tendo sido cedida para equipamento, através do alvará de obras de loteamento n.º 20/2006, da freguesia de Nogueira, atual União de Freguesias de São José de São Lázaro e São João do Souto, pelo que a sua oneração, por qualquer modo, implicará a sua desafetação da dominialidade pública, assim como, a segunda parcela com a área de 875,00 m² se encontra classificada como domínio público municipal, tendo sido cedida para equipamento na Operação de Loteamento da Agrinha.

3. Analisado o pedido, verifica-se que existe parecer favorável por parte das Unidades Orgânicas competentes - Divisão de Planeamento, Divisão de Avaliação Técnica e Divisão de Coesão Social, conforme informações infra.

5. A Divisão de Planeamento emitiu parecer favorável à desafetação, referindo que “(...) somos da opinião de que pode ser desafetado do domínio público do município, podendo ser adquirido pela requerente, para poder aí construir o Lar Residencial que pretende.” (Anexo II)

6. A Divisão de Avaliação Técnica emite parecer favorável e sublinha que “(...) crê-se que a pretensão apresentada pelo requerente concretiza um dos objetivos estratégicos previstos na alínea i) do ponto 1 do Artigo 2º do PDM, ou seja, consolidar a Rede de Equipamentos – Braga, um município onde queremos viver”.

7. Por seu turno, a Junta de Freguesia de São José de São Lázaro e São João do Souto emitiu parecer favorável.

8. Os referidos pareceres foram ao encontro da informação da Divisão de Coesão Social e Solidariedade deste Município que, em síntese, refere que “considerando que foi identificado no Diagnóstico Social de Braga, a necessidade do aumento da capacidade de Lar Residencial para pessoas portadoras de deficiências, existindo uma maior pressão e concentração de respostas no centro urbano, enquadra-se a criação desta resposta no âmbito do Plano de Desenvolvimento Social de Braga 2030, inscrito no Pilar 2 - Cidade Inclusiva, contribuindo para o OE2.1 Promover abordagens inclusivas no processo de planeamento, execução e monitorização de projetos e iniciativas de capacitação, autonomização, empoderamento e inclusão social de pessoas em situação e/ou risco de vulnerabilidade social e OE2.2 Garantir a igualdade de oportunidades às pessoas no acesso e usufruto de recursos, serviços e apoios, mitigando contextos e situações de desigualdade e emergência social, bem como no Pilar 3 - Governação para a Inovação, OE3.1 Garantir a Igualdade de Oportunidades às pessoas no acesso e usufruto de recursos, serviços e apoios, mitigando contextos de e situações de desigualdade e emergência social.”

9. Assim, atendendo ao interesse público municipal verificado deverão não só as parcelas em questão ser desafetadas, com a sua consequente incorporação no domínio privado do Município, mas também proceder-se à subsequente cedência em direito de superfície, à instituição de solidariedade social requerente.



10. Com esse desiderato, procedeu-se à devida avaliação das parcelas de terreno com a área de 3.391,00 m², concluindo-se que o valor imobiliário será de 355.649,77€ (trezentos e cinquenta e cinco mil, seiscientos e quarenta e nove euros e setenta e sete cêntimos). (Anexo III)

Mais considerando que:

11. O Instituto de Reabilitação e Integração Social (IRIS) é uma instituição particular de solidariedade social (IPSS) sem fins lucrativos, de fins filantrópicos e de utilidade pública;

12. O IRIS atua sobre as áreas social, de saúde, saúde mental, formativa e cultural, garantindo a coesão territorial, com respostas sociais e serviços na área geográfica onde pretende implementar esta valência social;

13. O IRIS tem desempenhado um papel significativo no desenvolvimento social da região através de várias respostas sociais, constituído uma força motriz na construção de uma comunidade mais sustentável, saudável e solidária, promovendo o desenvolvimento social e a coesão territorial para o bem-estar de todos.

14. O IRIS pretende implementar a valência de Lar Residencial para pessoas portadoras de deficiência, na parcela de terreno em apreço, o que constituirá uma clara mais valia para a União de freguesias e para o concelho, atendendo à falta destas infraestruturas no concelho.

Considerando ainda que:

15. O regime jurídico vertido na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto, que estabelecem, nomeadamente, as disposições gerais e comuns sobre a gestão dos bens imóveis dos domínios públicos do Estado, das Regiões Autónomas e das autarquias locais, nas suas redações em vigor, preveem que a desafetação do domínio público e a sua consequente incorporação no domínio privado do Município, quando for expressa, tem de ser devidamente fundamentada em motivos de interesse público.

16. A desafetação da parcela de terreno do domínio público municipal, implicará a sua integração no domínio privado, deixando, deste modo, de ser inalienável e imprescritível, características estas dos bens do domínio público, como resulta do citado Decreto-Lei n.º 280/2007.

17. 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, que regem toda a atuação da Administração Pública, bem como nos restantes regimes jurídicos aplicáveis já citados.



18. Em conformidade com o disposto no art.º 25º, n.º 1, alínea q), da cit. Lei n.º 75/2013, de 12/09, na sua atual redação, é da competência da assembleia municipal, no âmbito das suas competências de apreciação e fiscalização, deliberar sobre a afetação ou desafetação de bens do domínio público municipal.

19. Ainda, nos termos do art.º 33º, al. ccc) da mesma Lei, compete à Câmara Municipal apresentar propostas à assembleia municipal sobre matérias da competência desta.

20. A promoção e salvaguarda dos interesses próprios das respetivas populações, constituem atribuições dos municípios, nos termos do estabelecido no n.º 1, do artigo 23.º, do Regime Jurídico das Autarquias Locais (Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual).

21. Compete à câmara municipal “apoiar atividades de natureza social, cultural, educativa, desportiva, recreativa ou outra de interesse para o município, incluindo aquelas que contribuam para a promoção da saúde e prevenção das doenças” (cfr. alínea u), do n.º 1, do artigo 33, do Regime Jurídico das Autarquias Locais).

22. Compete, ainda, à câmara municipal “deliberar sobre as formas de apoio a entidades e organismos legalmente existentes, nomeadamente com vista à execução de obras ou à realização de eventos de interesse para o município...” (cfr. alínea o), do n.º 1, do artigo 33, do Regime Jurídico das Autarquias Locais).

Considerando, por fim, que:

23. Das informações técnicas dos serviços municipais constantes do processo, se conclui que a desafetação não colide com outras áreas e interesses públicos;

24. O interesse público subjacente à cedência da parcela de terreno à instituição particular de solidariedade social é salvaguardado através da construção de um equipamento social de apoio a pessoas portadoras de deficiência, capaz de salvaguardar a promoção do bem-estar dos utentes e apoio às famílias no acompanhamento adequado às pessoas como necessidades especiais, assim como, promover a igualdade de oportunidades no acesso aos serviços de desenvolvimento social e comunitário;

25. A ponderação dos interesses em causa aponta no sentido de que a prossecução do interesse público se alcança, neste caso concreto, pela desafetação da área de terreno aqui em causa, para posterior cedência em direito de superfície à IPSS Instituto de Reabilitação e Integração Social, pelo prazo de 50 anos, com vista à construção e gestão de um equipamento social, Lar Residencial para pessoas portadoras de deficiência.

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

Propõe-se que:



1. Ao abrigo do disposto nos artigos 25º, nº 1, alínea q) e 33º, alínea ccc) da Lei nº 75/2013, de 12/09, na sua atual redação, a Câmara Municipal submeta à consideração da Assembleia Municipal a desafetação do domínio público municipal da parcela de terreno com a área de 3.391,00m2, sita no Lugar da Agrinha, Travessa da Cruz Vermelha, União de Freguesias de São José de São Lázaro e São João do Souto, melhor identificada na planta de localização em anexo;

2. Em caso de aprovação pela Assembleia Municipal da desafetação da referida parcela de terreno do domínio público municipal para o domínio privado, a Câmara Municipal, ao abrigo do disposto nas alíneas g), o) e u), do n.º 1, do artigo 33.º, do RJAL, aprove a constituição de um direito de superfície sob a mencionada parcela à IPSS Instituto de Reabilitação e Integração Social, pelo valor global de 355.649,77€ (trezentos e cinquenta e cinco mil, seiscentos e quarenta e nove euros e setenta e sete cêntimos), nas condições enunciadas na presente proposta e nos termos infra propostos:

a. O terreno cedido destina-se à construção de um equipamento de natureza social e, designadamente, de Lar Residencial, não lhe podendo ser dado outro fim, sob pena de reversão;

b. A construção a que se refere o ponto anterior deverá ter início no prazo de dois anos e estar concluída no prazo de cinco anos, ambos a contar da data de escritura do direito de superfície;

c. O direito de superfície é constituído pelo prazo de cinquenta anos;

d. O superficiário obriga-se a manter o terreno, bem como a construção, em perfeito estado de conservação, segurança, limpeza e salubridade, cabendo-lhe executar, por sua conta e risco, todas as reparações necessárias na construção e instalação objeto do direito de superfície;

e. Em caso de extinção da superficiária ou de eventual transmissão, a propriedade superficiária, a que se refere o ponto anterior, bem como as benfeitorias efetuadas, reverterão para o município, não havendo lugar a qualquer indemnização.

Propõe-se ainda:

3. Aprovar, nos termos do disposto, conjugadamente, nas alíneas o) e u) do nº 1 do artigo 33 do anexo I da Lei 75/2013 de 12 de setembro, bem como nos artigos F-1/1º, F-1/2º e ss., do Código Regulamentar do Município de Braga, a atribuição de um apoio, anual no período de vigência do contrato, ao IRIS - Instituto de Reabilitação e Integração Social, na valor de 5.913,00€ (cinco mil, novecentos e treze euros), correspondente à diferença entre o valor do direito de superfície e o valor da prestação anual a atribuir de 1.200,00€ (mil e duzentos euros).



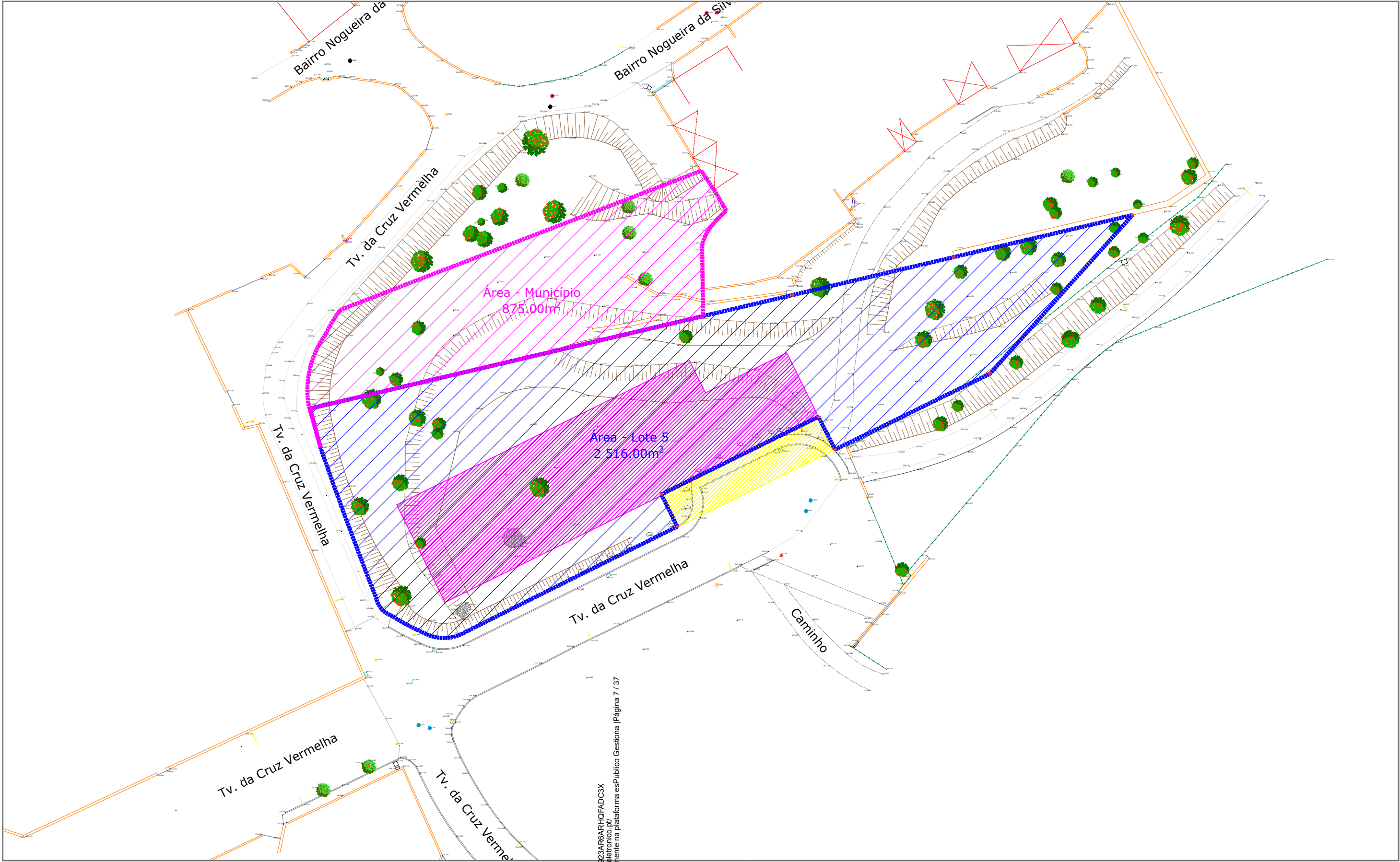
Anexos:

- Planta de Localização;
- Parecer da Divisão de Planeamento;
- Avaliação Imobiliária.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



Todos os direitos reservados.
Nenhum material contido neste desenho pode ser reproduzido, distribuído, modificado, transmitido, reutilizado ou adaptado sem o consentimento prévio escrito do projectista.



Código Validação: 5K2HLGFAQ923AR6ARHOFADC3X
Verificação: <https://braga.balcaoeletronico.pt/>
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona |Página 7 / 37



BRAGA
SOA A FUTURO.

DMOSM / DOM / DEPM

DIVISÃO
DE ESTUDOS E PROJETOS MUNICIPAIS

SECÇÃO TOPOGRAFIA

TÉCNICO: LEANDRO SÁ PINTO

LEGENDA:

- Área Lote 5
- Área pertencente ao Município

IDENTIFICAÇÃO: LOTE - 5

LOCAL: TV DA CRUZ VERMELHA/UF Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto)

DESENHO: LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

FASE:

ESP.: TOPOGRAFIA

ESCALA: 1 / 500

DATA: MAIO 2025

N.º DO DESENHO:

0.01

REV.: R00

REGISTO DE ENTRADA:	2025-E-RC-20257 de 28/07/2025
REQUERENTE:	IRIS – Instituto de Reabilitação e Integração Social
LOCAL DA OBRA:	Travessa da Cruz Vermelha, União de freguesias de São José de São Lázaro e São João do Souto
ASSUNTO:	Pedido de aquisição de terreno pertencente ao domínio privado do município

Vem a Divisão de Património, solicitar a reapreciação do pedido de aquisição por parte da requerente, de parcela de terreno integrado em domínio privado do município, identificada como Lote 5, destinado a Equipamento Social, e inserido no Alvará de loteamento n.º 20/2006, emitido em nome da Câmara Municipal de Braga, face aos novos elementos apresentados, nomeadamente a necessidade de outra parcela de terreno limítrofe ao referido lote, também integrada em domínio privado do município.

2.1.2. As seguintes imagens extraídas do PDMB, localizando as parcelas relativamente aos tópicos acima referidos, demonstram o seu enquadramento:

Figura 1 – Localização



Figura 2 – Extrato da Planta de Ordenamento (PDM 2015)

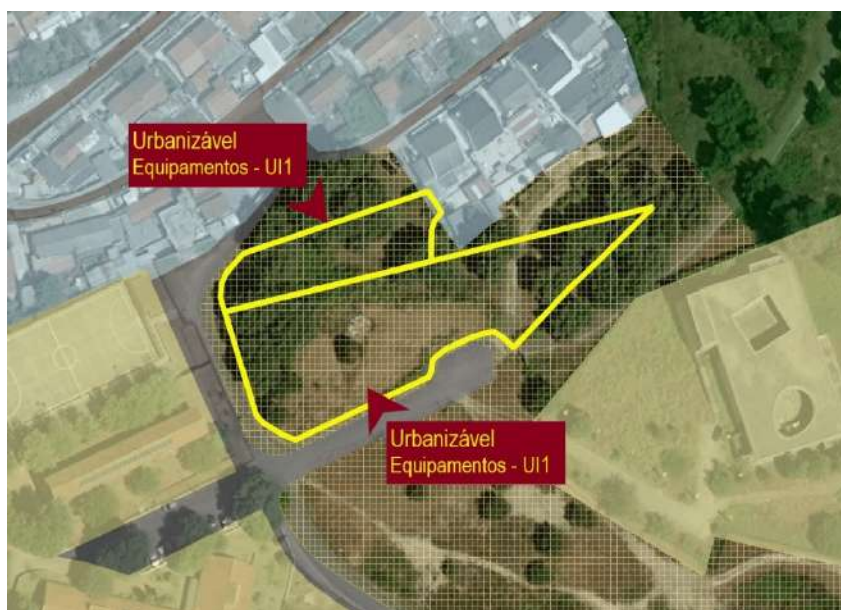


Figura 3 – UOPG 22 (parcelas assinaladas a amarelo)



 Limite da UOPG

2.2. ANÁLISE DA DIVISÃO DE PLANEAMENTO:

- 2.2.1. A requerente pretende a aquisição de outra parcela de terreno integrada em domínio privado do município, limítrofe ao lote 5, alvo do pedido inicial. A necessidade de uma nova parcela é justificada pelo facto de após realização do levantamento topográfico do lote 5, se ter constatado que a área efetiva é inferior á especificada no alvará de loteamento e caderneta predial, inviabilizando a implantação do edifício que pretende edificar, destinado a Lar Residencial com capacidade para 30 utentes.
- 2.2.2. Entendemos que embora o lote n.º5 e a parcela limítrofe alvo da intenção de compra estejam inseridas na UOPG 22 – Área Sul da cidade, tal não será impedimento para aí levar a efeito a construção do Lar Residencial, uma vez que ambas as parcelas se inserem numa área devidamente infraestruturada, com via habilitante definida e com perfil transversal compatível com a operação urbanística, não colocando em causa o desenvolvimento desta Unidade Operativa de Planeamento e Gestão.
- 2.2.3. O edifício que a requerente pretende levar a efeito destina-se a Lar Residencial, perfeitamente enquadrado no estipulado no Artigo 110.º do RPDMB, que estabelece no ponto 1.22 os objetivos estratégicos para o desenvolvimento desta área. O Regime de Edificabilidade, definindo na alínea d), estipula como uso preferencial a instalação de espaços de equipamento.
- 2.2.4. Consideramos que a proposta apresentada pela IRIS – Instituto de Reabilitação e Integração Social, é válida, estando enquadrada nos

pressupostos definidos na UOPG 22 e justificada pelo envelhecimento dos pais / familiares dos seus utentes e falta de oferta destes equipamentos.

3. CONCLUSÃO:

Face ao exposto, e salvo melhor opinião, entendemos que o Lote 5 e a parcela limítrofe a norte podem ser desafetadas do domínio privado do município, podendo ser adquiridas pela requerente, pelos motivos especificados nos pontos 2.2.2, 2.2.3 e 2.2.4, para poder aí construir o Lar Residencial que pretende.

À consideração superior

Processo : Avaliação de 2 parcelas de terreno com o objectivo da desafecção do domínio público, com uma área total de 3 391,00 m², sitos na Travessa da Cruz Vermelha, lote N°5 e Terreno do Município, freguesia de União das Freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações



Processo: AVAL 1773_R

Cliente: CMB – Câmara Municipal de Braga

Tipo de Imóvel: 2 Parcelas de Terreno destinadas a Equipamentos, com 3 391,00 m²

Localização: Travessa da Cruz Vermelha, lote N°5, freguesia de União das Freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações, Braga

Data: Agosto de 2025



1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária	3
2. Objecto de Avaliação – Identificação	4
3. Identificação do Imóvel	4
4. Conforme Elementos de Registo e Cadastrais	5
5. Características	5
5.1. Do Imóvel	5
5.2. Da Envolvente	7
6. Estimativa da Justa Indemnização	7
6.1. Critério de avaliação - terreno	7
7. Avaliação da Parcela	8
7.1. Valorização de Terrenos Urbanos	8
7.2. Estimativa da Justa Indemnização das Parcelas	12
7.3. Conclusão Justa Indemnização das Parcelas	12
8. Estimativa do Direito de Superfície	12
8.1. Método da Capitalização do Rendimento	13
8.2. Método do rendimento - DCF	13
9. Declaração do Perito Avaliador	15
10. Fotos	16
11. Documentação Fornecida	17



1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR: Vítor Manuel dos Santos Reis
VER oVERSO Consultoria Lda
Rua Andrade Corvo, 50 6º Esqº
1050-009 LISBOA
Tlf: +351 93 222 50 90
vitor_reis@veroverso.com

IMÓVEL: 2 Parcelas de Terreno destinada a Equipamentos, com 3 391,00 m², situadas na Travessa da Cruz Vermelha, lote Nº5, freguesia de União das Freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações, concelho de Braga.

CLIENTE: CMB – Câmara Municipal de Braga

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

Data da presente avaliação: 04 de Agosto de 2025.

Data da última avaliação: 17 de Fevereiro de 2025 não consta

Lote 5	249 895,37 €	Duzentos e quarenta e nove mil, oitocentos e noventa e cinco euros e trinta e sete cêntimos
"Área Pertencente ao Município"	163 993,83 €	Cento e sessenta e três mil, novecentos e noventa e três euros e oitenta e três cêntimos

Anos	Valor Direito Superfície
15	184 071,22 €
20	224 995,57 €
25	258 632,41 €
30	286 279,43 €
35	309 003,27 €
40	327 680,61 €
45	343 032,03 €
50	355 649,77 €

(O Avaliador)



2. Objecto de Avaliação – Identificação

Pretende-se com a presente avaliação determinar o valor da Justa Indemnização de 2 Parcelas de Terreno destinada a Equipamentos, com 3 391,00 m², situadas na Travessa da Cruz Vermelha, lote N°5, freguesia de União das Freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações, concelho de Braga.

Foi ainda estimado o Valor do Direito de Superfície com uma duração entre 15 e 50 anos.

3. Identificação do Imóvel

As parcelas a desafectar do domínio público e objecto de avaliação são designadas por:

- Lote 5 – terreno com uma área de 2 516,00 m², destinado a Equipamentos, tendo uma área de construção definida de 1 600 m² divididos por 2 pisos. Insere-se numa urbanização constituída por 5 lotes, todos eles destinados a equipamentos, titulada pela Autorização de Loteamento com o Alvará de Loteamento n° 20/2006, emitido a 20/12/2006 em nome de Câmara Municipal de Braga.
- Terreno Municipal: terreno com uma área de 875,00 m², confrontando com o Lote 5, mas já fora do Loteamento.

Na data da vistoria efectuada os imóveis encontravam-se ocupados por vegetação espontânea.



Planta de localização sem escala.

41°32'09.86"N 8°25'01.91"O

4. Conforme Elementos de Registo e Cadastrais

O Lote 5 encontra-se inscrito na Matriz Predial Urbana 3356 da União das Freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações e descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o nº 1635/20070209 da freguesia de Nogueira. As áreas descritas em ambos os documentos são consistentes com as áreas identificadas no alvará de loteamento.

Não foram fornecidos elementos cadastrais da parcela identificada na planta de Levantamento topográfico como “Área Pertencente ao Município”.

5. Características

5.1. Do Imóvel

Tanto o Lote 5 como a como “Área Pertencente ao Município” são compostos por terreno de configuração trapezoidal e orografia com um ligeiro declive, actualmente sem qualquer construção.





Planta da Parcela sem escala.

De acordo com o Alvará de Loteamento 20/2006, o Lote 5 destina-se à construção de edifícios de r/c e andar, para equipamento social, possuindo 800 m² de área de implantação e 1600 m² de área de construção prevista.

O terreno denominado “Área Pertencente ao Município” insere-se em espaço classificado como UI1 - UI1 - Urbanizável - Equipamentos.

De acordo com o Artº 74 do Regulamento do PDM - Atualizado (agosto 2021), é possível a edificação de “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;”.



De acordo com o Artº 75, a área de implantação máxima é de 60%. Assim, presume-se que será possível a construção de um edifício de 2 pisos, similar à envolvente, com uma área de construção de 1 050,00 m².



Extracto da Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo (PDM).

5.2. Da Envolvente

A parcela objecto de avaliação situa-se numa zona já fora do núcleo urbano da cidade de Braga, caracterizada por um uso habitacional, sendo predominante a ocupação de moradias isoladas.

6. Estimativa da Justa Indemnização

Uma vez que não é prática de mercado a transacção de imóveis com o destino de equipamentos, vamo-nos socorrer da metodologia prevista no Código das Expropriações para estimar o valor do mesmo, com esse ónus ocupacional.

6.1. Critério de avaliação - terreno

O critério de avaliação adoptado, tal como estipula o Código das Expropriações (Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro), tem em vista a fixação de uma indemnização justa, na base do valor real e corrente do bem expropriado, ou seja, o preço que um comprador medianamente prudente estaria disposto a pagar, sem que existissem quaisquer factores ou conveniências especiais para o adquirir, tendo em



atenção a respectiva capacidade de uso e as circunstâncias e condições de facto existentes à data da declaração de utilidade pública (DUP). No caso presente, uma vez que não existe DUP, foram consideradas as condições existentes à data da avaliação.

O Perito verificou o enquadramento das parcelas no meio onde estão inseridas e o seu potencial construtivo, aferido através do Alvará de Loteamento, conforme anteriormente referido.

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

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

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

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

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

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

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

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

Tendo em atenção o referido anteriormente, as características do terreno e da zona onde se localiza, bem como o Regulamento do PDM, a avaliação do solo terá por base o valor provável da construção que nele seria possível efectuar, num aproveitamento economicamente normal e com a área de construção permitida pelo Alvará de Loteamento 20/2006.

7. Avaliação da Parcela

7.1. Valorização de Terrenos Urbanos

De acordo com o Art. 26º do CE:



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

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

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

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

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

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

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

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

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

V - valor da parcela

E – edificabilidade que pode ser afeta à parcela



C - custo da construção/m² a custos controlados

F1 - fator de localização considerando o todo nacional, necessariamente $\leq 15\%$

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

D – despesas necessárias ao reforço das infraestruturas.

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

O custo da construção tem como referencial o valor fixado administrativamente para efeitos de aplicação dos regimes de habitação a custos controlados ou de renda condicionada, e que à data da avaliação foi fixado pela Portaria n.º 65/2019 de 19 de Fevereiro, com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 281/2021 de 12 de Março e Portaria n.º 69-B/2024 de 23 de Fevereiro. De acordo com esta:

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

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

$VT = (CL * 270 - 230) * CA / 100$, com o valor mínimo de 40 em que:

CS - é o custo de referência por metro quadrado de área bruta estabelecido de acordo com o artigo 9.º;

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

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

VT - é o valor do terreno;

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

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

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

9.º O CS é atualizado mensalmente com base no índice de custo de construção de habitação nova (Base - 2021), divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística, correspondendo a base 100 a 785 euros.



Para estimativa do Custo Actual foi consultado o Índice de Custos de Construção de Habitação Nova publicado pelo INE, que a Maio de 2025 (última estimativa) apresentava o valor de 124,81. Assim, de acordo com o parágrafo 9, estima-se o Custo de Construção em 1 313,69, conforme quadro abaixo.

Cp	1313,69
Cs	979,7585
CR	1
CO	1
VT	
CT	1
VT	40
CL	1,2
CA	0

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

Valorização Terreno		
Estimativa de acordo com o artº 26	Valor Máximo	Utilizado
nº 6 - Valor Base (até 15% valor da construção)	15%	4,71%
nº 7		
a) Acesso Rodoviário	1,50%	1,0%
b) Passeios	0,50%	0,5%
c) Abastecimento de Água	1,00%	1,0%
d) Saneamento	1,50%	1,0%
e) Rede Eléctrica	1,00%	1,0%
f) Águas Pluviais	0,50%	1,0%
g) Estação depuradora	2,00%	1,0%
h) Rede Gás	1,00%	1,0%
i) Rede Telefónica	1,00%	1,0%
Factor Resultante		13,2%
nº 8 - Redução/Acrescimento de custo		0,0%
nº 10 - Factor Correctivo Risco		-10,0%
Factor Terreno		11,9%

A adopção de 4,71% para o valor base justifica-se se se considerar que 15% corresponde ao valor máximo que o terreno melhor situado no âmbito nacional pode ter. Num paralelismo com os coeficientes de localização do CIMI, verifica-se que a zona possui um coeficiente de localização de 1,1. Assim, justifica-se que o valor base de valorização seja menor que o máximo admissível no CE.



7.2. Estimativa da Justa Indemnização das Parcelas

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

Lote	Classificação	ÁREA Total	Custo Construção Actual €/m2 (C)	Área Bruta Potencial	Factor Valor Unitário	Valor Unitário / AB (€)	Valor Unitário Terreno / AT (€)	Valor da Parcela (€)
5	U1 - Equipamentos	2 516,00	1 313,69 €	1 600,00	11,9%	156,18 €	99,32 €	249 895,37 €
Terreno Município	U1 - Equipamentos	875,00	1 313,69 €	1 050,00	11,9%	156,18 €	187,42 €	163 993,83 €
TOTAL		3 391,00		2 650,00			122,06 €	413 889,20 €

7.3. Conclusão Justa Indemnização das Parcelas

Tendo em conta o atrás exposto, considera-se que o Valor da Justa Indemnização da parcela em avaliação é de:

Lote 5	249 895,37 €	Duzentos e quarenta e nove mil, oitocentos e noventa e cinco euros e trinta e sete cêntimos
“Área Pertencente ao Município”	163 993,83 €	Cento e sessenta e três mil, novecentos e noventa e três euros e oitenta e três cêntimos

8. Estimativa do Direito de Superfície

A estimativa do Valor de Mercado do Direito de Superfície foi efectuada no pressuposto de não existir qualquer pagamento inicial, sendo o pagamento efectuado periodicamente ao longo da sua vigência, em prestações iguais ajustadas pela inflação ao longo do tempo.

A estimativa do Valor de Mercado do Direito de Superfície foi efectuada sem considerar o Custo das construções a edificar no local.

A estimativa do Direito de Superfície parte do rendimento médio que seria expectável para um investidor para o mercado local, ajustado pelo facto do proprietário ser uma instituição pública. Assim, a taxa de capitalização reflecte 4% reflecte a remuneração exigível por uma instituição pública, em 2025.



Para estimar o valor do direito de superfície foi utilizada a abordagem do Rendimento (Income Approach) como método principal, devido à natureza do direito e às características do contrato. Este método considera os fluxos de renda futuros esperados que o imóvel pode gerar para o superficiário durante o período do contrato.

8.1. Método da Capitalização do Rendimento

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado (numa ótica de continuidade da utilização). Este método vocaciona-se para a determinação do valor presente de rendimentos futuros, segundo o valor e o estado atuais. Pela capitalização de rendas, os rendimentos presentes e futuros são capitalizados através de uma taxa de aplicação de capital no mercado imobiliário, através da fórmula:

$$V = R/tx$$

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

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

No caso presente, como o objectivo é estimar o valor da renda, e sabendo-se o Valor do Imóvel a taxa de capitalização, iremos utilizar a fórmula $R = V * tx$.

Assim, a Renda anual seria de $413\,889,20 \text{ €} * 4\% = 16\,555,57 \text{ €}$.

8.2. Método do rendimento - DCF

No caso de o Direito de Superfície ser pago no momento da sua constituição, o seu valor actual poderá ser estimado

Na avaliação pelo Método de Rendimento pelo DCF o Valor de Mercado do Imóvel é obtido a partir do somatório actualizado dos seus rendimentos futuros, sendo usado quando os rendimentos não se podem presumir constantes e perpétuos.



A fórmula que permite obter o valor do imóvel, é a que a seguir se apresenta:

$$V = \sum_{p=1}^n \left(\frac{(R_p - D_p)}{(1 + t)^p} \right) + \frac{(V_r)}{(1 + t)^{n+1}}$$

sendo:

- V – Valor do Imóvel
- R – Rendimentos Previstos
- D – Despesas Operacionais
- Vr – Valor Residual no final de vida do investimento
- t - Taxa de Actualização
- p - Período
- n - Vida Prevista do Investimento.

Materializa-se num Cash-flow em que são elencadas as diversas variáveis consideradas fundamentais e é estimado o período de ocorrência de saídas e entradas de capitais. O valor do imóvel é estimado pelo somatório do valor actualizado dos fluxos de caixa estimados para o projecto.

Este método é habitualmente utilizado quando o imóvel em avaliação se encontra arrendado, com uma renda actual diferente a renda que poderia auferir se estivesse livre e disponível no mercado, sendo n o número de períodos considerados até que o rendimento se possa presumir constante e perpétuo.

No caso das rendas actuais se puderem considerar constantes até ao final de vida do contrato, o DCF pode ser substituído pela seguinte fórmula:

$$V = PMT \cdot \left[\frac{(1+t)^n - 1}{t \cdot (1+t)^n} \right] + \frac{(V_f)}{(1+t)^{n+1}}$$

- V – Valor do Imóvel



- PMT – Rendas constantes finitas
- D – Despesas Operacionais
- Vf – Valor Final no final de vida do investimento ou perpetuidade
- t - Taxa de Actualização
- n - Vida Prevista do Investimento ou tempo para atingir a perpetuidade, em períodos.

Tal resulta em:

Anos	Valor Direito Superfície
15	184 071,22 €
20	224 995,57 €
25	258 632,41 €
30	286 279,43 €
35	309 003,27 €
40	327 680,61 €
45	343 032,03 €
50	355 649,77 €

9. Declaração do Perito Avaliador

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

Lisboa, 04 de Agosto, de 2025


Vítor Reis



10. Fotos



11. Documentação Fornecida

1.ª Conservatória do Registo Predial
de Braga

Freguesia Nogueira

1635/20070209

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Agrinha, Coutada ou Cruzeiro

ÁREA TOTAL: 2516 M2

ÁREA DESCOBERTA: 2516 M2

VALOR VENAL: 31.450,00 Euros

MATRIZ N.º: 2849

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Parcela de terreno para construção - lote 5 - norte e nascente - Câmara Municipal de Braga - sul e poente - domínio público. Art.º P 2849. Desanexado do n.º. 1630/20070209 - Nogueira

O(A) Conservador(a)
José Álvaro Loureiro

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

G - AP. 31 de 1986/01/02 - Aquisição

CAUSA : Expropriação

SUJEITO(S) ACTIVO(S):

** CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

Morada: Praça do Município

Localidade: Braga

Extracto da inscrição n.º.67.676, a fls. 97 do livro G 113.

O(A) Conservador(a)
José Álvaro Loureiro

CONSERVATÓRIA DO REGISTO
PREDIAL DE BRAGA
nos termos do art.º 113.º
do Código do Registo Predial

F - AP. 22 de 2007/02/09 - Autorização de Loteamento

Alvará n.º. 20/2006 de 20 de Dezembro - Especificações: A área total a lotear é de 24.846 m2, possuindo 5.165 m2 de área total de implantação, 9.062 m2 de total de construção e 27.159 m3 de volume total de construção. Autorizada a constituição de 5 lotes de terreno, numerados de 1 a 5, destinando-se: Lote 1 à construção de edifício de cave e r/c para equipamento social; Lotes 2,4 e 5 à construção de edifícios de r/c e andar, para equipamento social e o lote 3 à construção de um edifício de cave, r/c e 2 andares para equipamento social. Cedida e automática integração no domínio público municipal a área de 5.330 m2, constituída pelas seguintes parcelas: 1.759 m2 para arruamentos, 1.016m2 para passeios e 2.555 m2 para espaços verdes. Para conclusão das obras de urbanização foi fixado o prazo de 18 meses. Áreas de implantação e de construção respectivamente: Lote 1 - 400m2 e 800 m2; lote 2 - 1.150 m2 e 1690 m2; lote 3 - 2.015 m2 e 3.372 m2; Lote 4 e 5 - cada um 800 m2 e 1.600 m2;

O(A) Conservador(a)
José Álvaro Loureiro

1.ª C. R. P. Braga


Informação em Vigor

Página - 1 -

2007/02/23



030377 • UNIÃO DAS FREGUESIAS DE NOGUEIRA, FRAÍÃO E LAMACÃES • U. 3350

 AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL URBANA SERVIÇO DE FINANÇAS: 0361 - BRAGA-1.
---	---

Identificação fiscal: 506901173

Motivo: ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT Início: 2007 Valor isento:
 €183.550,67

Obtido via Internet em: 2021-07-22

O Chefe de Finanças



(Ivo Manuel Soares Brusca)



Livro _____ **23/2006**

Folhas _____

CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO Nº 20/2006

ENGº FRANCISCO SOARES MESQUITA MACHADO, Presidente da Câmara Municipal de Braga:

1. Nos termos do artº 74º do D.L. n º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado e republicado pelo D.L. n º 177/2001, de 4 de Junho e por despachos de **2002/06/03** e **2006/05/25** e, praticados no uso de poderes delegados em reunião de **2002/01/03** e **2005/10/20**, foi aprovada a **Operação de Loteamento nº 20/2006**, que incide sobre o prédio sito no **Lugar da Agrinha, Coutada ou Cruzeiro**, da freguesia de **Nogueira**, neste concelho, descrito na Conservatória do Registo Predial de Braga, sob o nº **14821**, inscrito na matriz urbana no **artº P 2824º**.

2. A operação de loteamento respeita o disposto no **PDM**, foi objecto de discussão de pública e apresenta de acordo com a planta anexa as seguintes características:

2.1. A área total a lotear é de **24.846 m2**, possuindo **5165 m2** de área total de implantação, **9062 m2** de total de construção e **27.159 m3** de volume total de construção;

2.2. É autorizada a constituição de **5 lotes de terreno**, numerados de **1 a 5**, destinando-se: **lote 1** à construção de edifício de cave e r/c para equipamento social; **Lotes 2, 4 e 5** à construção de edifícios de r/c e andar, para equipamento social e o **lote 3** à construção de um edifício de cave, r/c e 2 andares, para equipamento social, sendo todos eles a desanexar do prédio acima descrito, individualizando-se do seguinte modo:

LOTE 1 – com a área de **1367 m2**, possuindo **400 m2** de área de implantação e **800 m2** de área de construção, confrontando do Norte com domínio público, do Sul com lote 18 a e 19 a, do Nascente com Câmara Municipal de Braga e do Poente com Cruz Vermelha Portuguesa;



LOTE 2 – com a área de **4400 m2**, possuindo **1150 m2** de área de implantação e **1690 m2** de área de construção, confrontando do Norte com lote 3 e domínio público, do Sul com domínio público, do Nascente com lote 4 e do Poente com domínio público;

LOTE 3 – com a área de **8027 m2**, possuindo **2015 m2** de área de implantação e **3372 m2** de área de construção, confrontando do Norte com Câmara Municipal de Braga, do Sul com lotes 2 e 4, do Nascente e Poente com Câmara Municipal de Braga e domínio público;

LOTE 4 – com a área de **3206 m2**, possuindo **800 m2** de área de implantação e **1600 m2** de área de construção, confrontando do Norte com lote 3, do Sul com domínio público e Igreja Adventista, do Nascente com domínio público e do Poente com lotes 2 e 3;

LOTE 5 – com a área de **2516 m2**, possuindo **800 m2** de área de implantação e **1600 m2** de área de construção, confrontando do Norte e Nascente com Câmara Municipal de Braga e do Sul e Poente com domínio público;

3. Fica integrada no domínio público municipal a área de **5330 m2**, constituída pelas seguintes parcelas: **1759 m2** para arruamentos, **1016 m2** para passeios e **2555 m2** para espaços verdes.

4. As infraestruturas foram realizadas através de empreitada pela Câmara Municipal, devendo proceder-se a alguns trabalhos rectificativos no valor de 14.500,00 €, constantes do processo.

5. Prazo para conclusão das obras de urbanização foi fixado o prazo de **18 meses**.



Livro _____

Folhas _____

CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

Da aprovação da referida operação de loteamento vai ser dada a imediata publicidade prevista no artº 78º do referido D.L. n º 555/99, de 16 de Dezembro;









Braga e Divisão Administrativa, 20 de Dezembro de 2006.

O PRESIDENTE DA CÂMARA,

O DIRECTOR MUNICIPAL DE GESTÃO ADMINISTRATIVA,



L E G E N D A

	ÁREA TOTAL DO TERRENO A URBANIZAR	24 846.00m ²
	ÁREA TOTAL DOS LOTES	19 516.00m ²
	ÁREAS A CEDER AO DOMÍNIO PÚBLICO	5 330.00m ²
	ARRUAMENTOS	1 759.00m ²
	PASSEIOS	1 016.00m ²
	ESPAÇOS VERDES	2 555.00m ²
	CONSTRUÇÕES EXISTENTES	
	CONSTRUÇÕES PROPOSTAS - ALINHAMENTO E LIMITE DE CONSTRUÇÕES PROPOSTAS	

NÚMERO DA DESCRIÇÃO NA CONSERVATÓRIA DO REGISTO PREDIAL - 14 821 - NOGUEIRA
ARTIGOS DA MATRIZ - 230 NOGUEIRA

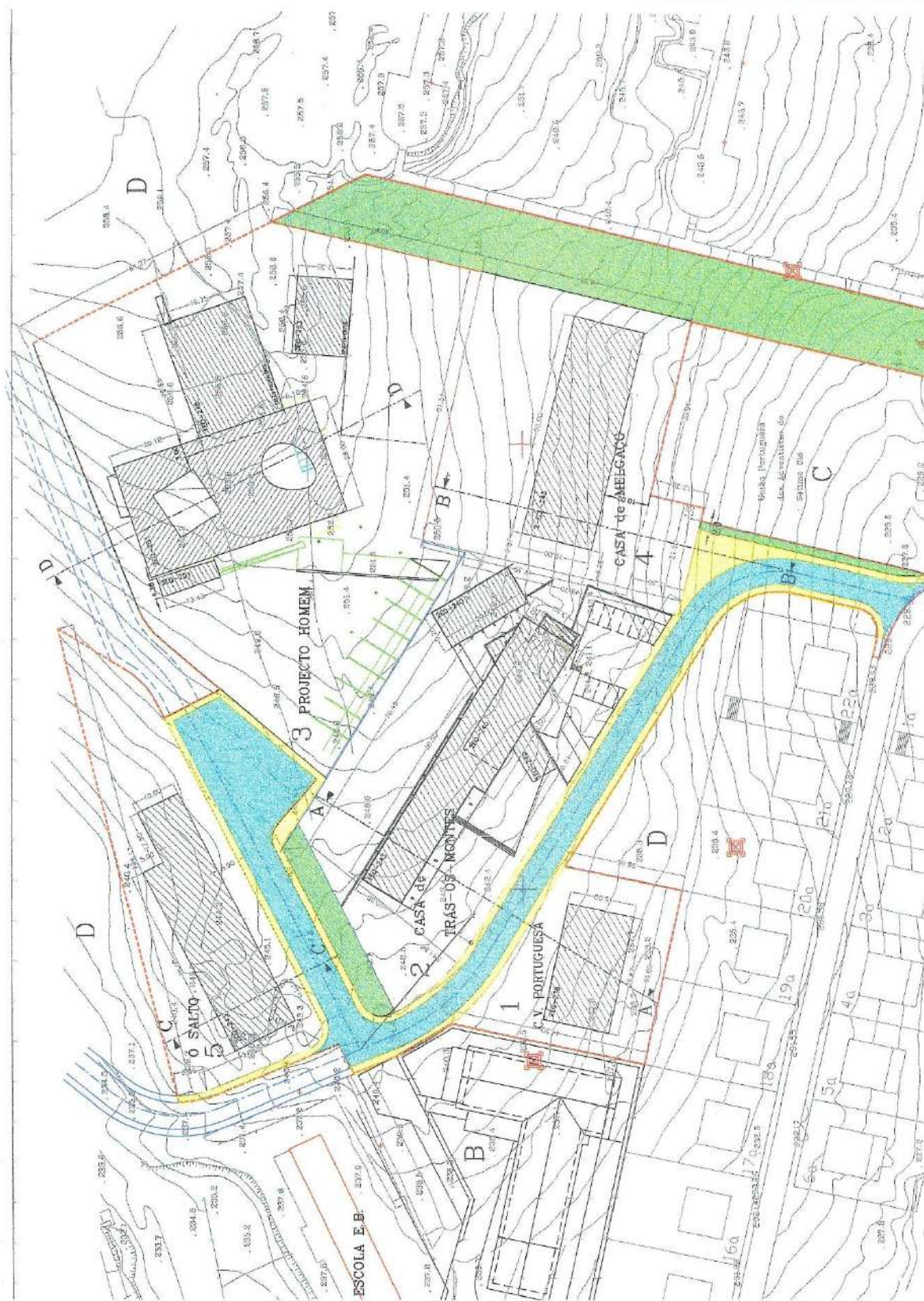
REF*	ÁREAS (m ²)						VOLUMET.	COTA		DESTINO/	CONFRONTAÇÕES			
LOTE	LOTE	INPL.	CIVE	R/C	ANDAR	CONST.	(m ³)	INPL.-R/C	CÉRCOA	UTILIZAÇÃO	NORTE	SUL	NASCENTE	POENTE
1	1157.00	400.00	400.00	400.00		800.00	2400	241.00	CIVE E R/C	EQUIP.SOCIAL	DOM.PÚBL.	LOTE 18a e 19a	C.M.B.	CRUZ VERM.POF
2	4401.00	1150.00		655.00	1035.00	1690.00	5070	240.00	R/C E LAND	EQUIP.SOCIAL	LOTE 3 + DOM.PÚBL.	DOM.PÚBL.	LOTE 4	DOM. PÚBL.
3	6927.00	2815.00	380.00	1230.00	1532.00	3372.00	10089	251.00	OV/C e LAND	EQUIP.SOCIAL	C.M.B.	LOTE 2+LOTE 4	C.M.B. + DOM.PÚBL.	C.M.B. + DOM.P.
4	3305.00	800.00		800.00	800.00	1600.00	4800	243.00	R/C E LAND	EQUIP.SOCIAL	LOTE 3	D.PÚBL. + IGUAZVENT.	DOM.PÚBL.	LOTE 2 + LO
5	2016.00	800.00		800.00	800.00	1600.00	4800	243.00	R/C E LAND	EQUIP.SOCIAL	C.M.B.	DOM.PÚBL.	C.M.B.	DOM.PÚBL.
TOTAIS	19516.00	5165.00	990.00	3305.00	4167.00	9082.00	27159							

LEGENDA CADASTRAL

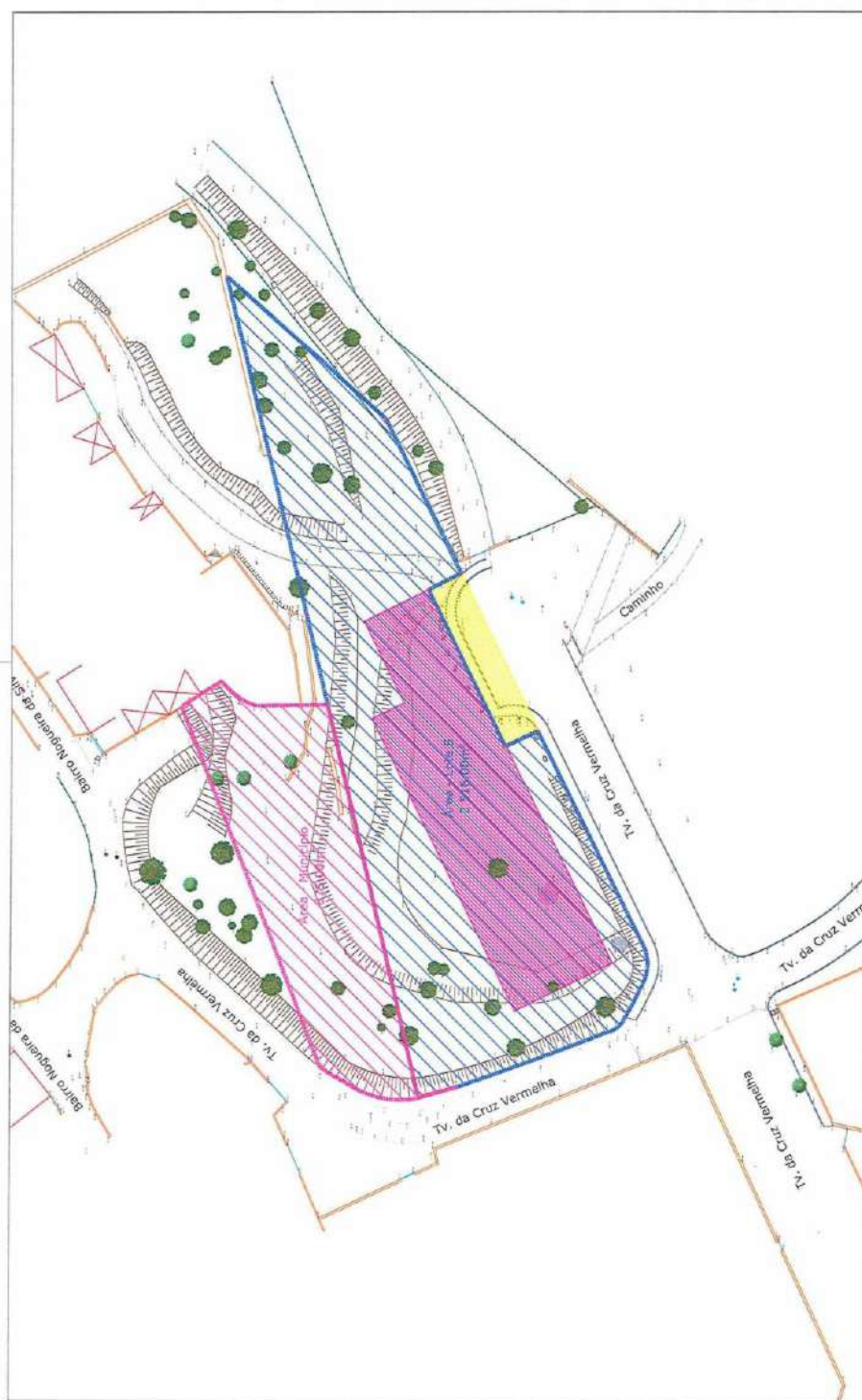
A - MADJ
B - CRUZ VERMELHA PORTUGUESA
C - IGREJA ADVENTISTA DO 3º DIA
D - CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA			
DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO E ORDENAMENTO			
proj.		LOTEAMENTO MUNICIPAL NA AGRINHA - EQUIPAMENTOS	
des.	Manuel Silva	AGRINHA - NOGUEIRA - BRAGA	
data	DEZ/2005	PLANTA DE SÍNTESE - ADITAMENTO	
			des.nº
			esc. 1: 1 000









BRAGA
SOL A PARTIR

LEGENDA:
Área Livre
Área reservada ao Município

DMOSM / DOM / DEPM
Cadastral / Domínio / Delineamento

Descrição	Área (m²)	Porcentagem (%)
Área Livre	1.750	0,01
Área reservada ao Município	1.750	0,01

