

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2025/41260	53949/2025	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, através do exercício do direito de preferência, da fração I, tipologia T3, sita no prédio do Bairro das Enguardas, n.º 1, 2º andar direito, Freguesia de São Vítor, com a área de 78,00 m2, a José Edgar Correia Rodrigues, NIF 233 889 663, pelo valor de 66.000€ (sessenta e seis mil euros).

PROPOSTA

Considerando que:

- Os municípios têm competências de promoção e salvaguarda dos interesses próprios das respetivas populações, em articulação com as freguesias, designadamente, nas áreas de ação social e habitação, 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;
- Atendendo aos regimes jurídicos aplicáveis às autarquias locais, mormente o vertido na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro (que estabelece, de entre outros, o Regime jurídico das autarquias locais -RJAL) e no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto (Regime Jurídico do Património Imobiliário Público -RJPIP), que estabelecem nomeadamente, as disposições gerais e comuns sobre a competência e forma de aquisição onerosa de bens imóveis, 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;
- 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;
- Entre estas regras, há que considerar o disposto no art.º 33º n.º 1, al. g), da Lei 75/2013 de 12 de setembro, na sua atual redação, ao preceituar que é da competência da Câmara Municipal, no âmbito das suas competências materiais, deliberar sobre a aquisição, alienação ou oneração de bens imóveis de valor até 1000 vezes a RMMG.



Assim, mais considerando que:

5. O Município de Braga foi notificado pela Casa Pronta (Anúncio n.º 148580/2025) de que podia exercer o direito de preferência na venda da fração I, tipologia T3, situada no prédio do Bairro das Enguardas, n.º 1, 2º andar direito, freguesia de São Vítor, concelho de Braga, inscrita na matriz sob o n.º 2754 e descrita em ficha sob o n.º 295, com área bruta privativa (de acordo com o artigo 40.º do CIMI) de 78,00 m2, cujo valor de venda é 66.000,00€ (sessenta e seis mil euros);
6. A fração, com a área de 78,00 m2, descrita na conservatória de registo predial sob o número 295-I, da freguesia de São Vítor, e inscrita na matriz predial urbana com o artigo 2754, da referida freguesia;
7. A avaliação imobiliária do imóvel a adquirir por perito registado na CMVM, sob o n.º AVFII/13 /124, fixou-se no valor de 100.000,00€ (cem mil euros);
8. A aquisição do imóvel cumpre os princípios estabelecidos na legislação aplicável, não colidindo com as normas da administração pública;
9. 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;
10. 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 dinamização de atividades de natureza social e habitacional;
11. Foi assegurada a regularidade financeira da despesa inerente à aquisição do imóvel, através da emissão de cabimento 99377 e compromisso 131955, com inscrição orçamental em 2025, na orgânica Urbanismo, Ordenamento e Planeamento e rubrica económica 070101307, Projeto/Ação 2024/12 – Estratégia Local de Habitação, Aquisição de Frações;

Considerando ainda que:

12. A fração acima identificada localiza-se na Área de Reabilitação Urbana designada de Expansão da Cidade, aprovada pela Assembleia Municipal de Braga, em sessão de 28/04/2023 e publicada na 2.ª série do Diário da República, em 15/05/2023, sob o Aviso n.º 9461/2023, consubstanciando a mesma uma Operação de Reabilitação Urbana Simples, tendo a Câmara Municipal de Braga como sua entidade gestora e cuja vigência vigorará por um período de 10 anos;
13. Atendendo a essa operação e ao disposto nos artigos 54.º e 58.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro e posteriores alterações), a entidade gestora tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situadas em área de reabilitação urbana.
14. Nos termos do disposto no artigo 58.º do diploma legal supra citado:

"3- O direito de preferência previsto no n.º 1 apenas pode ser exercido caso a entidade gestora entenda que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da operação de reabilitação urbana, discriminando na declaração de preferência, nomeadamente, a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual pretende executá-la.

4- O direito de preferência exerce-se nos termos previstos no RJIGT, para o exercício do direito de preferência do município sobre terrenos ou edifícios situados nas áreas do plano convencionado.

5- Nos casos previstos na parte final do número anterior, assiste às partes do contrato, primeiro ao vendedor e depois ao comprador: a) O direito de reversão do bem quando não seja promovida a intervenção constante da declaração de preferência, aplicando-se o disposto no Código das



Expropriações, com as devidas adaptações; b) O direito de preferência na primeira alienação do bem.”;

15. Para a prossecução dos objetivos previstos na Estratégia Local da Habitação (ELH) de Braga, instrumento que define a estratégia de intervenção do Município de Braga em matéria de política de habitação, a Câmara tem intenção de adquirir imóveis como forma de apoiar a habitação, enquadrando-se este imóvel nos pressupostos assumidos na Estratégia Local da Habitação.

16. Com efeito, e de acordo com o descrito na ELH de Braga, ampliar a oferta de fogos é uma das ações/soluções apontadas para alcançar quer o objetivo estratégico I, quer o objetivo estratégico II, designadamente “I – Assegurar o acesso a uma habitação condigna, com particular apoio a quem mais precisa” e “II – Garantir o acesso à habitação, em particular aos que não têm resposta por via do mercado”, constituindo Missão da Política Local de Habitação do concelho de Braga: “Garantir que todos os cidadãos residentes em Braga tenham acesso, para si e para a sua família a uma habitação condigna, em condições de higiene, conforto e privacidade adequados e a preços ajustados às suas possibilidades”.

17. A ELH de Braga, tem um âmbito temporal de 6 anos, tendo sido aprovada em assembleia municipal de 30/04/2021 e tendo sido celebrado acordo com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) em 04/10/2021.

18. Em 14/10/2022, foi aprovada em assembleia municipal a 1.ª Atualização à ELH de Braga, mantendo-se plenamente em vigor, relativamente ao acordo celebrado a 04/10/2021, todos os termos e condições, com as alterações constantes do Aditamento relativo à 1.ª Atualização, em que consta a Aquisição de frações ou prédios para destinar à habitação como uma das modalidades de soluções habitacionais;

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

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

Nestes termos, e de acordo com o disposto no artigo 33.º, n.º 1, alínea g), da Lei n.º 75 /2013, de 12 de setembro, se submeta à aprovação da Câmara Municipal o exercício do direito de preferência na aquisição do imóvel, sito no Bairro das Enguardas, Freguesia de São Vítor, Braga, com a área de 78,00 m2, a José Edgar Correia Rodrigues, NIF 233 889 663**, pelo valor de 66.000€ (sessenta e seis mil euros).**

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE

