

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/19859	28973/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal		
Unidade Administrativa		
DCF - DGP [ENTRADAS]		
Propósito		
Órgãos Colegiais \ Deliberação Câmara Municipal		
Órgão/Cargo que resolve		
Câmara Municipal de Braga		

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Assunto: Desafetação do domínio público municipal e alienação de parcelas de terreno, com a área total de 1.220,00 m², sitas no Parque Industrial de Sete Fontes, da Freguesia de Adaúfe.

Considerando que:

1. A pretensão constante do processo configura um procedimento urbanístico de alteração ao loteamento com o Alvará n.º 45/91, por iniciativa do particular, proprietário dos lotes 20 e 21, para a redefinição da área de cedência ao domínio público (Cintura de Área Verde de Proteção).
2. A proposta de desafetação do domínio público municipal justifica-se para efeitos registrais, de acordo com instruções dos serviços centrais de Registo e Notariado.
3. Do exposto, impõe-se, desafetação da dominialidade pública para posterior alienação de duas parcelas de terreno com as áreas de 436,00 m² (Lote 20) e 784,00 m² (Lote 21), perfazendo a área total de 1.220,00 m², inseridas em loteamento com o Alvará n.º 45/91 e abrangidas em área de cedência a domínio público (Cintura de Área Verde de Proteção), resultantes do processo n.º 1/1995/10688/0.
4. 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 alienação às entidades requerentes do processo n.º 1/1995/10688/0, com vista à regularização e anexação das referidas parcelas de terreno aos imóveis vizinhos dos quais os interessados já são proprietários (conforme Alteração n.º 6 ao Alvará de Loteamento 45/91).
5. Conforme resulta das informações constantes do processo urbanístico, as parcelas em apreço encontram-se atualmente ocupadas pelos proprietários dos respetivos lotes. A alienação destas áreas é vista como admissível no que toca às questões de integração e enquadramento urbano,



uma vez que se tratam de áreas originalmente destinadas a zona verde de proteção que passarão a integrar os logradouros privativos, traduzindo-se na valorização dos respetivos imóveis e viabilizando de forma adequada a intervenção e a consolidação da zona industrial.

6. Existe parecer favorável por parte da Divisão de Avaliação Técnica, da Divisão de Planeamento e da Freguesia de Adaúfe.

7. A Divisão de Avaliação Técnica emitiu parecer favorável onde, em síntese, referiu que "Face ao exposto, proponho que seja efetuada previamente consulta à Divisão do Património e à Divisão de Planeamento. Caso sejam emitidos pareceres favoráveis destas duas unidades orgânicas, dever-se-á de imediato mandar proceder-se à avaliação das parcelas de terreno A e B, a qual será efetuada por Comissão de Avaliação a nomear pelo Município de Braga."

8. A Divisão de Planeamento considera que a alienação da parcela não é prejudicial ou colide com o interesse público, referindo que: "Analisada a pretensão, (...) as características urbanas e paisagísticas do local à luz do PDM em vigor, considera-se que a alienação do terreno pretendido para utilização exposta não terá impacto para o contexto do território circundante em matéria paisagística ou afetaria o normal funcionamento urbanístico daquele local, sendo até, uma vantagem para o município a subsequente desnecessidade de manutenção do mesmo. Pelo exposto considera-se favorável a pretensão."

9. A Freguesia de Adaúfe informou que não se opõe à aquisição pelo requerente da referida parcela de terreno, se assim for entendimento do Município, complementando com a seguinte informação: "Com a construção prevista, o número de fogos e de habitantes vai aumentar significativamente, como se depreende não só da área de construção prevista como também da natureza, finalidade e uso da construção (área comercial e turística)."

10. No decurso do procedimento administrativo de desafetação dos bens do domínio público do Município, o processo reuniu as devidas condições para prosseguir e ser remetido para deliberação do Executivo Municipal e subsequente aprovação em sessão da Assembleia Municipal.

11. Foi efetuada a devida avaliação imobiliária das parcelas de terreno (concluindo-se que os valores de mercado atribuídos são de 37.060,00€ (trinta e sete mil e sessenta euros) para o Lote 20 e de 58.791,00€ (cinquenta e oito mil, setecentos e noventa e um euros) para o Lote 21, fixando o valor total de alienação em 95.851,00€ (noventa e cinco mil, oitocentos e cinquenta e um euros), valores esses que mereceram a aceitação integral por parte dos interessados.

Mais considerando que:

12. Atendendo ao 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 estabelece, nomeadamente, as disposições gerais e comuns sobre a gestão dos bens imóveis dos domínios públicos do Estado, das Regiões Autónomas e das autarquias locais, 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.

13. A desafetação das parcelas de terreno do domínio público municipal implicará a sua integração no domínio privado, deixando, deste modo, de ser inalienáveis e imprescritíveis, características estas dos bens do domínio público, como resulta do citado Decreto-Lei n.º 280/2007.

14. 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, bem como nos restantes regimes jurídicos aplicáveis já citados.



15. A alínea a), do n.º 2, do artigo 81.º, do Decreto-Lei referido em 6., prevê a possibilidade de alienar imóveis do domínio privado do Estado, através de ajuste direto, quando o valor do imóvel seja inferior a (euro) € 150 000.

16. Entre essas regras há que considerar o disposto no art.º 25º, n.º 1, alínea q), da cit. Lei n.º 75 /2013 ao preceituar que 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.

17. 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.

Mais se considera que:

18. Das informações técnicas dos serviços municipais constantes do processo, se conclui que a desafetação não colide com outras áreas de interesse público;

19. O princípio de boa gestão do domínio público implica, em alguns casos, desafetar áreas que não servem efetivamente nenhum interesse público municipal, constituindo uma despesa desnecessária para o erário público em função da necessidade da sua manutenção e limpeza;

20. A ponderação dos interesses em causa aponta no sentido de que a prossecução do interesse público se alcança, neste caso concreto, pela desafetação das áreas de terreno aqui em causa, para alienação aos requerentes.

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

PROPOSTA:

Assim,

1. **Propõe-se que**, a Câmara Municipal ao abrigo do disposto nos artigos 25º, n.º 1, alínea q) e 33º, alínea ccc) da Lei n.º 75/2013, de 12/09, na sua atual redação, submeta à consideração da Assembleia Municipal a desafetação do domínio público municipal das parcelas de terreno com a área total de 1.220,00 m² (sendo 436,00 m² correspondentes ao Lote 20 e 784,00 m² correspondentes ao Lote 21), sitas no Parque Industrial de Sete Fontes, Freguesia de Adaúfe.

2. **Mais se propõe que**, após aprovada a desafetação, a Câmara Municipal aprove a alienação por ajuste direto aos requerentes **RUMIEMA-COMÉRCIO E DISTRIBUIÇÃO PROD. ALIMENTARES LDA** e **A. PEDRO & BRAGA LDA**, das referidas parcelas de terreno, pelo valor global de 95.851,00€ (noventa e cinco mil, oitocentos e cinquenta e um euros), com vista à regularização e integração patrimonial das referidas áreas aos lotes do processo n.º 1/1995/10688 /0.

3. A outorga da escritura de alienação fica condicionada à prévia aprovação e eficácia da alteração da operação de loteamento, a promover pelo requerente, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), em termos que permitam a integração da parcela a alienar na nova configuração urbanística pretendida.



DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE

