

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO**IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA**

ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/24129	34706/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Desafetação do domínio público municipal e alienação de parcela de terreno, com a área de 1287,82 m2, sita na Rua do Venâncio, da União de Freguesias de Nogueiró e Tenões		
Unidade Administrativa		
DFGE - DGP [ENTRADAS]		
Propósito		
Órgãos Colegiais \ Deliberação Câmara Municipal		
Órgão/Cargo que resolve		
Câmara Municipal de Braga		

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Assunto: Processo n.º 3956/2026 - Desafetação de bens do domínio público em áreas de loteamento - parcela de terreno com a área total de 1.287,82m2, sita na Rua do Venâncio, União de Freguesias de Nogueiró e Tenões.

Considerando que:

1. A questão colocada no processo prende-se com a desafetação da dominialidade pública de uma parcela de terreno com a área total de 1.287,82 m2, correspondente a áreas destinadas a passeio, espaços verdes e de utilização coletiva/alameda, integrada no domínio público municipal através do alvará de loteamento n.º 46/96, sito na Rua do Venâncio, União de Freguesias de Nogueiró e Tenões, com a sua consequente incorporação no domínio privado do Município.
2. Existem pareceres favoráveis da Divisão de Planeamento, do Departamento do Urbanismo, bem como da Divisão de Mobilidade e da Junta de Freguesia da União de Freguesias de Nogueiró e Tenões, remetendo a ponderação final para consideração superior.
3. A Divisão de Planeamento, depois de enquadrar a parcela em Solo Urbanizado - Espaços Residenciais - ER5 e de assinalar que a mesma integra o loteamento titulado pelo alvará n.º 46 /96, concluiu que a parcela pode ser desafetada do domínio público municipal e adquirida pela requerente. Para o efeito, salientou, em síntese, que a parcela já se encontra ocupada ao abrigo de Acordo de Cooperação n.º 1/2012, apresenta características adversas ao seu uso, designadamente a topografia acentuada, com uma diferença de cotas de aproximadamente 30 metros entre a Rua do Venâncio e a Travessa do Eucalipto, e desenvolve-se de forma desarticulada com a envolvente, não servindo o respetivo propósito nem se constituindo como espaço de vivência e socialização.
4. A Divisão de Mobilidade referiu que, em apreciação anterior, havia sido identificada como vantagem urbanística a eventual criação de uma ligação pedonal entre a Rua do Venâncio e a



Travessa do Eucalipto, por reforçar a permeabilidade do território e aproximar a zona habitacional de equipamentos relevantes. Todavia, assinalou também que essa ligação se encontra condicionada pela existência de muros de contenção de terras, o que dificulta a sua execução nos planos técnico e financeiro, sendo certo que as vias existentes já permitem efetuar a ligação em cerca de 10 minutos a pé. Acrescentou ainda não se vislumbrar interesse comprovado dos moradores na concretização dessa ligação, razão pela qual considerou tecnicamente admissível confrontar as vantagens da manutenção da área no domínio público com o esforço financeiro necessário, deixando a decisão para consideração superior.

5. O Departamento do Urbanismo pronunciou-se no sentido de nada ter a opor à desafetação e à disponibilização da parcela para alienação, por considerar que as áreas em causa se mostram desprovidas de sentido estruturante no contexto em que se inserem, quer pelo declive da área verde, que não favorece a criação de zonas de estar ou de fruição coletiva, quer pela dificuldade de implementação de um percurso pedonal de atravessamento, de execução desproporcionalmente onerosa, uso pouco amigável e nunca inclusivo. Mais referiu que a superfície designada por alameda nada acrescenta ao domínio público, por constituir um mero percurso de interesse muito restrito e gerador de despesas de manutenção.

6. A Junta de Freguesia da União de Freguesias de Nogueiró e Tenões, emitiu parecer do qual se extrai que, não se opõe à alienação dos terrenos de zona verde e arruamentos do loteamento 46 /96 da Quinta da Boucinha.

7. A planta síntese junta ao processo identifica a área proposta para desafetação do domínio público, com 1.287,82m², correspondente às superfícies de passeio, espaço verde e alameda em causa.

8. Foi efetuada a devida avaliação da parcela de terreno com a área de 1.287,82 m², a qual conclui pelo valor de mercado de 11.600,00€ (onze mil e seiscentos euros).

9. 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, deve sublinhar-se 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.

10. Se a parcela for desafetada do domínio público municipal, integrará o 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.

11. 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.

12. Entre essas regras, há que considerar o disposto no artigo 25.º, n.º 1, alínea q), da citada 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, e o estatuído no artigo 33.º, n.º 1, alíneas g) e ccc), da mesma Lei, que confere à Câmara Municipal competência material para adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor até 1000 vezes a RMMG, bem como para apresentar propostas à Assembleia Municipal sobre matérias da competência desta.

Considerando ainda que:



13. Das informações técnicas dos serviços municipais constantes do processo resulta que a desafetação da parcela em causa não colide, de forma relevante, com outros interesses públicos prevalentes.

14. A parcela apresenta características físicas e funcionais que, segundo os pareceres técnicos, limitam ou inviabilizam a sua utilização efetiva como espaço público qualificado, designadamente em razão da topografia acentuada, da desarticulação com a envolvente e dos elevados custos associados à eventual criação de uma ligação pedonal acessível.

15. A manutenção da área no domínio público implicará a persistência de encargos de conservação e manutenção sem correspondência bastante numa utilidade pública atual e efetiva.

16. A ponderação dos interesses em presença aponta, assim, no sentido de que a prossecução do interesse público, neste caso concreto, se alcança pela desafetação da área de terreno aqui em causa e para posterior alienação ao requerente, pelo valor da avaliação.

17. A alienação, a realizar após a desafetação e integração da parcela no domínio privado municipal, pode ser promovida por ajuste direto, nos termos do artigo 81.º, do Decreto-Lei n.º 280 /2007 de 7 de agosto, por se tratar de parcela sem autonomia funcional e sem aptidão concorrencial relevante, cuja utilidade económica e urbanística se encontra objetivamente ligada à sua integração na operação urbanística do requerente, devendo o preço observar o valor resultante da avaliação e ficando a outorga da escritura condicionada à prévia aprovação e eficácia da alteração da operação de loteamento, bem como à salvaguarda dos ónus ou servidões necessários à manutenção das infraestruturas públicas existentes.

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

Assim,

1. **Propõe-se que a Câmara Municipal** aprove e submeta à consideração da Assembleia Municipal a **desafetação do domínio público municipal de uma parcela de terreno**, com a área total de 1.287,82 m², sita na Rua do Venâncio, União de Freguesias de Nogueiró e Tenões, cedida ao domínio público no âmbito do alvará de loteamento n.º 46/96.

2. Mais se propõe que, após aprovada a desafetação, a **Câmara Municipal aprove a alienação** ao requerente Afterfusion Invest, Lda. da mesma parcela de terreno, pelo valor de 11.600,00€, salvaguardando-se as infraestruturas existentes no subsolo, designadamente através da constituição de ónus de passagem ou solução equivalente, caso tal se mostre necessário.

3. A outorga da escritura de alienação referida em 2. 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.

Anexos:

1. Planta síntese
2. Parecer da Divisão de Planeamento
3. Parecer da Divisão de Mobilidade
4. Parecer do Departamento do Urbanismo



5. Avaliação Imobiliária

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE

