

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/31531	47301/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Alteração à licença de loteamento (lote E2) - Rua de Gerizes, União das Freguesias de Merelim São Pedro e Frossos		
Unidade Administrativa		
DU - [INTERNO]		
Propósito		
Órgãos Colegiais \ Deliberação Câmara Municipal		
Órgão/Cargo que resolve		
Câmara Municipal de Braga		

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

À Reunião de Câmara para deliberação nos termos das condições estipuladas na informação técnica de suporte à presente decisão.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



DESPACHO

Processo: 5091/2026

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Alteração à licença de loteamento - #G0100#

Assunto do Processo: Alteração à licença de loteamento - GU/2002/8751/0-inicial - alteração ao lote E2 -

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Para efeitos de decisão e tendo em consideração a informação 2026-27123 de 14/09/2026, em anexo.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/31336 de 15 de Setembro de 2026.

RESOLUÇÃO

A alteração de loteamento solicitada reúne condições para ser aprovada, pelo que se propõe o deferimento da alteração referente ao **lote E2**, pertencente ao loteamento titulado pelo Alvará de Loteamento nº21/2007, emitido em nome **MUNDOCAR IMÓVEIS, LDA.**, localizado lugar da Quinta ou Gerizes, freguesia de Merelim São pedro, atual União das freguesias de Merelim São Pedro e Frossos.

À reunião de Executivo para deliberação, no âmbito do artigo 33º da Lei n.º75/2013, de 12 setembro na sua redação atual.

Comunicar aos interessados de que dispõem de um ano para requerer a emissão da alteração à licença de loteamento, sob pena de declaração de caducidade do processo, nos termos do Decreto Lei nº555/1999 de 16 de dezembro, *na sua redação atual*.

Com o pedido de emissão da alteração à licença de loteamento deve ser apresentada a certidão da Conservatória do Registo Predial com validade e apresentados 4 exemplares em papel da planta de síntese, *devidamente assinada*.

Dar conhecimento do conteúdo da informação ao requerente.

Despachos

- A 15/09/2026, Rita Joaquina Matias da Silva de Sousa Freire, na qualidade de Diretor de Departamento: "Concordo. Propõe-se a alteração ao lote nº5E2 do loteamento titulado pelo alvará nº 21/2007."

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO(S) _____ PROC.. GU / 2002 / 8751 / 0 (S/ MIGRAÇÃO GESTIONA)
RELACIONADO C/ PROC. 5091 / 2026 (GESTIONA)
REQUERIMENTO: _____ 2026-E-RE-13148, DE 02/06/2026
REQUERENTE: _____
LOCAL: _____ LUGAR DA QUINTA OU GERIZES, FREGUESIA DE MERELIM SÃO PEDRO,
ATUAL UNIÃO DAS FREGUESIAS DE MERELIM SÃO PEDRO E FROSSOS
ASSUNTO: _____ PROPOSTA PARA APROVAÇÃO DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO
ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º21/2007 – MUNDOCAR IMÓVEIS, LDA.

Análise

O presente pedido visa solicitar a alteração ao *Alvará de Loteamento n.º21/2007*, emitido em nome *MUNDOCAR IMÓVEIS, LDA.*, localizado lugar da Quinta ou Gerizes, freguesia de Merelim São pedro, atual União das freguesias de Merelim São Pedro e Frossos, para o qua existem apenas **UMA alteração** ao alvará de loteamento, emitida em 16/04/2012.

O pedido relacionado com o processo foi objeto de análise pela *informação 2026-20280 de 10/07/2026* a qual mereceu *despacho em 16/07/2026*, proferido pela *Sra. Diretora do Departamento de Urbanismo*.

Posteriormente, foi promovida a audiência de interessados, tendo sido publicado o *edital* nos lugares de estilo e no site do município, nos termos do código de procedimento administrativo, tendo em consideração o *ponto 4 do Artigo B-1/12º do Código Regulamentar do Município de Braga*, relativo a alterações a operações de loteamento.

O *serviço da DMUP / DU – ALVARÁS E EDITAIS* efetuou a forma de notificação por publicação de *Edital nos locais de estilo e no site do Município*.

Passado o termo do prazo de **dez dias úteis** após a data de afixação do edital acima mencionado, considerando o *findo dos prazos de publicação do Edital afixado nos lugares de estilo*, foi comunicado por informação interna: *"Findo o prazo de publicação do Edital , afixado nos lugares de estilo e publicitado no site do Município, entre os dias 03/08/2025 e 17/08/2025, não se verificou em Gestiona, nos ficheiros do presente registo, qualquer referência à entrada de reclamações/exposições sobre a Alteração à Licença da Operação de Loteamento, titulada pelo ao Alvará de Loteamento n.º21/2007. Devolve-se o processo ao técnico responsável pelo processo para os devidos procedimentos."*.

Há lugar ao pagamento de TMU, cujo valor apurado é o **715,19 €**.

Não há lugar ao pagamento de compensação (C).

Não há alterações em áreas a ceder ao domínio público, pelo que as mesmas se mantêm.

Não há alteração às obras de urbanização.

Para efeitos de cálculo de taxas, o loteamento situa-se na **Área II** da planta anexa à tabela de taxas.

A planta síntese foi verificada e corresponde às alterações em análise, pelo foi colocado o **VISTO** em **10/07/2026** com o *carimbo digital em uso na DMUP / DU*, *está associada ao registo 2026-E-RE-13148 de 02/06/2026*. *Chama-se a atenção que após impressão a planta de síntese deverá ser perfeitamente legível, caso contrário não será aceite.*



Proposta / Conclusão

A alteração de loteamento solicitada reúne condições para ser aprovada, pelo que se propõe o deferimento da alteração referente ao **lote E2**, pertencente ao loteamento titulado pelo Alvará de Loteamento nº21/2007, emitido em nome **MUNDOCAR IMÓVEIS, LDA.**, localizado lugar da Quinta ou Gerizes, freguesia de Merelim São pedro, atual União das freguesias de Merelim São Pedro e Frossos.

À reunião de Executivo para deliberação, no âmbito do artigo 33º da Lei n.º75/2013, de 12 setembro na sua redação atual.

Deverá comunicar-se aos interessados de que dispõem de um ano para requerer a emissão da alteração à licença de loteamento, sob pena de declaração de caducidade do processo, nos termos do Decreto Lei nº555/1999 de 16 de dezembro, *na sua redação atual.*

Com o pedido de emissão da alteração à licença de loteamento deve ser apresentada a certidão da Conservatória do Registo Predial com validade e apresentados 4 exemplares em papel da planta de síntese, devidamente assinada.

Dar conhecimento do conteúdo da informação ao requerente.

O Técnico,

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE



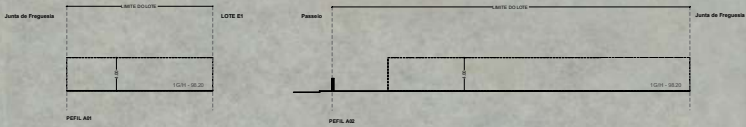


QUADRO SINÓPTICO - ALTERAÇÃO LOTE E2											
LOTE	Área do Lote (m²)		Área máxima construção (m²)		Área máxima implantação (m²)	Área máxima impermeabilizável (m²)	Volume máximo (m³)	Nº de Focos		Cobertura	
	Área	Coeficiente	Coeficiente	Índice	Índice	Índice	Índice	Índice	Índice	Índice	Índice
E2	729.00	41	290.6	291.6	40	1166.40	0	1	IGH	Zona Verde	Passado
			291.6								

LEGENDA DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO LOTE E2

- POLÍGONO ABERTO DE IMPLANTAÇÃO DA CONSTRUÇÃO (máximo 291.6m²)
- POLÍGONO ABERTO DE IMPLANTAÇÃO DA PISCINA (máximo 40 m²)

NOTA: As áreas e volumes indicados para o lote E2 deverão ser considerados valores máximos.



LOTES	ÁREAS						VOLUME	Nº DE FOGOS	FUNÇÃO COTA	CONFRONTAÇÃO		
	LOTE	DIMENSÃO MÉDIA	IMPLANTAÇÃO	GARAGEM	HABITAÇÃO	CONSTRUÇÃO				NORTE	NASCENTE	SUL
A1	277.00	21,3 x 13	88.00	88.00	176.00	264.00	792.00	1	10 98.20 2H 101.20	PASSEIO	LOTE A2	c)
A2	211.00	26,3 x 8	II	II	II	II	II	1	10 98.20 2H 101.20	II	LOTE A3	II
A3	386.00	29,6 x 13	II	II	II	II	II	1	10 98.20 2H 101.20	II	LOTE B1	II
B1	387.00	29,7 x 13	II	II	II	II	II	1	10 98.20 2H 101.20	II	LOTE B2	II
B2	245.00	30,6 x 8	II	II	II	II	II	1	10 98.20 2H 101.20	II	LOTE B3	II
B3	216.00	27 x 8	II	II	II	II	II	1	10 98.20 2H 101.20	II	LOTE B4	II
B4	208.00	26 x 8	II	II	II	II	II	1	10 99.00 2H 102.00	II	LOTE B5	II
B5	204.00	25,5 x 8	II	II	II	II	II	1	10 99.00 2H 102.00	II	LOTE B6	II
B6	200.00	25 x 8	II	II	II	II	II	1	10 99.00 2H 102.00	II	LOTE B7	II
B7	196.00	24,5 x 8	II	II	II	II	II	1	10 99.00 2H 102.00	II	LOTE B8	II
B8	168.00	21 x 8	II	II	II	II	II	1	10 99.00 2H 102.00	II	LOTE B9	II
B9	265.00	20,3 x 13	II	II	II	II	II	1	10 99.00 2H 102.00	II	LOTE C1	II
C1	1008.00	40,3 x 25	266.30	145.50	266.30	411.80	1235.40	1	10 100.80 1H 103.00	d)	e)	c)
D1	320.00	24,6 x 13	88.00	88.00	176.00	264.00	792.00	1	10 99.00 2H 102.00	a)	d)	PASSEIO
D2	193.00	24,1 x 8	II	II	II	II	II	1	10 99.00 2H 102.00	II	LOTE D1	II
D3	198.00	24,7 x 8	II	II	II	II	II	1	10 99.00 2H 102.00	II	LOTE D2	II
D4	202.00	25,2 x 8	II	II	II	II	II	1	10 99.00 2H 102.00	II	LOTE D3	II
D5	206.00	25,7 x 8	II	II	II	II	II	1	10 99.00 2H 102.00	II	LOTE D4	II
D6	210.00	26,2 x 8	II	II	II	II	II	1	10 99.00 2H 102.00	II	LOTE D5	II
D7	215.00	26,8 x 8	II	II	II	II	II	1	10 98.20 2H 101.20	II	LOTE D6	II
D8	219.00	27,3 x 8	II	II	II	II	II	1	10 98.20 2H 101.20	II	LOTE D7	II
D9	223.00	27,8 x 8	II	II	II	II	II	1	10 98.20 2H 101.20	II	LOTE D8	II
D10	427.00	29,9 x 14,3	II	II	II	II	II	1	10 98.20 2H 101.20	II	LOTE D9	II
E1	849.00	39 x 15	90.00	90.00	180.00	270.00	810.00	1	10 98.20 2H 101.20	ZONA VERDE	LOTE D10	II
E2	729.00	39,3 x 18,5	291.60	41.00	250.60	291.60	1166.40	1	15GH 98.20	II	LOTE E1	II
TOTAIS	7 692.00		2 583.90	2 212.50	4 568.90	6 781.40	20 635.80	25				

a) JOSE DOS SANTOS E OUTROS b) JUNTA DE FREGUESIA c) MARIA LURDES ANJOS DUARTE d) JOSE OLIVEIRA e) BALTAZAR

LIMITE DO TERRENO
ÁREA TOTAL DO TERRENO..... 10.997,50 m²
ÁREA TOTAL A LOTEAR..... 10.997,50 m²
ÁREA TOTAL DOS LOTES..... 7.962,00 m²
ÁREA A CEDER AO DOMÍNIO PÚBLICO..... 3.035,50 m²

PARCELA OMISSA NA MATRIZ COM..... 10.354,00 m²..... CONSERVATORIA PP..... 00564
PARCELA DESIGNADA POR LOTE 1 COM..... 643,00 m²..... CONSERVATORIA PP..... 00211

MUNDOCAR - IMOVEIS LDA.	BRAGA
LUGAR DA QUINTA - MERELIM S. PEDRO	ARQUITETURA
LOTEAMENTO MORADIAS - PLANTA DE SÍNTESE	data
O TECNICO	



PROCESSO(S) _____ PROC.. GU / 2002 / 8751 / 0 (S/ MIGRAÇÃO GESTIONA)
RELACIONADO C/ PROC. 5091 / 2026 (GESTIONA)
REQUERIMENTO: 2026-E-RE-13148, DE 02/06/2026 – APRESENTAÇÃO DE ELEMENTOS
REQUERENTE: _____
LOCAL: _____ LUGAR DA QUINTA OU GERIZES, FREGUESIA DE MERELIM SÃO PEDRO.
ATUAL UNIÃO DAS FREGUESIAS DE MERELIM SÃO PEDRO E FROSSOS
ASSUNTO: REANÁLISE E PROPOSTA PARA AUDIÊNCIA DOS INTERESSADOS
DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO
ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º21/2007 – MUNDOCAR IMÓVEIS, LDA.

Análise

O requerente vem efetuar a Apresentação de Elementos e assim dar seguimento à notificação eletrónica nº2025-S-RE-31487, datada de 11/05/2026, à qual foi anexada a cópia da informação 2025-11026 datada de 20/04/2026, que mereceu o despacho do Sr. Diretor da DMGT.

Recapitulando a Análise da Pretensão:

O presente pedido visa solicitar a alteração ao Alvará de Loteamento nº21/2007, emitido em nome MUNDOCAR IMÓVEIS, LDA., localizado lugar da Quinta ou Gerizes, freguesia de Merelim São Pedro, atual União das freguesias de Merelim São Pedro e Frossos, para o qual existem apenas UMA alteração ao alvará de loteamento, emitida em 16/04/2012.

No Plano Diretor Municipal em vigor, publicado em Diário da República 2ª Série nº73 através do Aviso n.º8551/2026/2, de 15 de Abril, a área loteada, encontra-se na totalidade em solo urbano com qualificação em Espaço Central do tipo 3 (EC3), corresponde aos aglomerados com funções específicas no sistema territorial polinucleado, de acordo com a alínea c) do ponto 1 artigo 58º, cujo regime de edificabilidade apresenta um índice de edificabilidade máximo de 1,0 m²/m² e a percentagem de máxima de impermeabilização é de 70%.

O pedido de alteração ao alvará de loteamento incide apenas sobre o lote E2, o qual atualmente se destina à construção de moradia unifamiliar composta por três pisos, um abaixo da cota de soleira e dois acima da cota de soleira, tipologia 1G+2H, cota de soleira atual é 101.20, o piso -1 (cave) encontra-se destinado ao uso de garagem com 90,00m², enquanto que o piso 0 e piso 1 encontram-se destinados ao uso de habitação com 180,00m², sendo a área de construção de 270,00m² e o volume de construção de 810,00m³.

O requerente pretende apenas um piso acima da cota de soleira, solicitando um polígono aberto (tracejado) dentro do qual será implantada a construção e no qual se inclui todos os corpos de embelezamento, destinado ao uso de Garagem/Habitação, a tipologia será 1G/H, a cota de implantação e cota de soleira será 98.20, a área máxima de implantação será de 291,60m² e a área máxima de construção será de 291,60m², sendo destinada a área máxima de 41,00m² para uso de garagem e a área máxima de 250,60m² para uso de Habitação, pretendendo o requerente a cércea máxima de 4,00m à qual corresponde a volumetria máxima de 1.166,44m³. Pretende ainda incluir no logradouro do lote a previsão de piscina descoberta com área máxima 40,00m² (Comp. 10,00m x larg. 4,00m).

Da alteração proposta para o Lote E2, resulta o seguinte:

Área do Lote = 729,00m² → Mantém

Nº de Pisos = Um piso → 1 Piso Acima da Cota de Soleira

Cota de Soleira (C.S.) = 98.20 → Alterou

Tipologia → altera de 1G + 2H para 1G/H



Área Máxima de Implantação = 291,60m²

Área de Construção Abaixo C.S. ao nível do piso 0 (Cave)

destinada a Garagem = 0,00m² → **Eliminou** 90,00m²

Área Máxima de Construção Acima C.S. ao nível do piso 0 (Rês-do-Chão)

destinada a Garagem = **41,00m²**

Área Máxima de Construção Acima C.S. ao nível do piso 0 (Rês-do-Chão)

destinada a Habitação = **250,60m²**

Área Máxima de Construção = 291,60m²

Volume Máximo de Construção = 1.166,40m³

Previsão de **Piscina descoberta no logradouro do lote**

com área de **40,00m²** (Larg. 4,00m x 10,00m Comp.).

Da alteração proposta para o **Loteamento**, resulta o seguinte:

Área Total dos Lotes = 7.692,00m² → **Mantém**

Área Total de Implantação = **2.583,90m²** → **Aumentou** 201,60m²

Área Total de Constr. destinada ao uso de Garagem = **2.212,50m²** → **Diminui** 49,00m²

Área Total de Constr. destinada ao uso de Habitação = **4.568,90m²** → **Aumentou** 70,60m²

Área Total de Construção = **6.781,40m²** → **Aumentou** 21,60m²

Volumetria Total = **20.635,80m³**

Previsão de **Piscina descoberta no logradouro do lote E2**

com área de **40,00m²** (Larg. 4,00m x 10,00m Comp.).

Todas as restantes prescrições do alvará de loteamento mantêm-se.

Há lugar ao pagamento de TMU, cujo valor apurado é o seguinte:

$$TMU = i \times I \times u \times A \times C$$

Tipo de Utilização (i) = **0,008** → **operação de loteamento**

Localização da operação urbanística (I) = **1,00** → **Dentro do perímetro urbano**

Tipo de utilização das edificações (u) = **1,00** → **(H) Habitação**

Área bruta de construção (A) = **+41,00m²** (*) → **Garagem** no piso Acima da C.S

Área bruta de construção (A) = **+70,60m²** → **Habitação**

Nota: (*) Quando em moradias independentes a área máxima a considerar, para efeitos da TMU, como estacionamento coberto privativo não integrante da área bruta de construção A é, quando em cave, de 100,00m², sendo a área restante tributada como área habitacional.

Custo correspondente à área do metro quadro de construção da habitação

para efeitos de cálculo da renda condicionada (C) = **801,06€/m²** → **Despacho nº1/2015**

$$TMU = 0,008 \times 1,00 \times 1,00 \times [+41,00m^2 (*) + 70,60m^2 (H)] \times 801,06 \text{ €/m}^2 = 715,19 \text{ €}$$

Não há lugar ao pagamento de compensação (C).

Não há alterações em áreas a ceder ao domínio público, pelo que as mesmas se mantêm.

Não há alteração às obras de urbanização.

Para efeitos de cálculo de taxas, o loteamento situa-se na **Área II** da planta anexa à tabela de taxas.



A planta síntese foi verificada e corresponde às alterações em análise, pelo foi colocado o **VISTO** em **10/07/2026** com o *carimbo digital em uso na DMUP / DU, está associada ao registo 2026-E-RE-13148 de 02/06/2026. Chama-se a atenção que após impressão a planta de síntese deverá ser perfeitamente legível, caso contrário não será aceite.*

Conforme o previsto no n.º3 do Artigo 27º do RJUE, a alteração à licença de loteamento não pode ser aprovada se ocorrer oposição escrita dos titulares da maioria da área dos lotes constantes do alvará, verifica-se nesta situação estar-se perante um loteamento com **25 fogos**, ou seja, com número de interessados superior a 10, logo a notificação é feita por edital nos termos do código de procedimento administrativo e na página de internet do município, tendo em consideração o ponto 4 do Artigo B-1/11º do Código Regulamentar do Município de Braga.

Proposta / Conclusão

Proponho que seja promovida a audiência de interessados, que atendendo ao número ser superior a 10, deve a notificação ser realizada por edital nos termos do código de procedimento administrativo e na página de internet do município, tendo em consideração o ponto 4 do Artigo B-1/11º do Código Regulamentar.

Dar conhecimento do conteúdo da presente informação ao requerente.

O Técnico,

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

