

12. EXPROPRIAÇÃO URGENTE DO PRÉDIO NECESSÁRIO À CONSTRUÇÃO DO NOVO CEMITÉRIO DE MIRE DE TIBÃES – FREGUESIA DE MIRE DE TIBÃES – BRAGA:

Submete-se à consideração do Executivo, proposta respeitante à expropriação urgente do prédio necessário à construção do novo cemitério de Mire de Tibães – Freguesia de Mire de Tibães – Braga com a área de 19.400 m², descrito na Conservatória do Registo Predial de Braga sob o nº. 316/Mire de Tibães e inscrito na matriz rústica no artigo 407/Mire de Tibães, a fim de ser tomada deliberação no sentido de requerer ao membro do Governo competente a declaração de utilidade pública da expropriação, com carácter urgente, da parcela acima mencionada.

A proposta faz parte integrante da minuta.

PROPOSTA

Expropriação urgente do prédio necessário à construção do novo cemitério de Mire de Tibães, freguesia de Mire de Tibães, em Braga.

Atendendo ao estatuído no nº 1 do artigo 10º do Código das Expropriações, aprovado pela Lei nº 168/99, de 18 de Setembro, na sua redação atual, que estabelece que *“a resolução de requerer a declaração de utilidade pública da expropriação deve ser fundamentada, mencionando expressa e claramente a causa de utilidade pública a prosseguir e a norma habilitante, os bens a expropriar, os proprietários e demais interessados conhecidos, a previsão dos encargos a suportar com a expropriação e o previsto em instrumentos de gestão territorial para os imóveis a expropriar e para a zona da sua localização”*, **propõe-se que seja tomada deliberação no sentido de requerer ao membro do Governo competente a declaração da utilidade pública da expropriação, com carácter urgente, da parcela de terreno abaixo identificada, necessária à construção do novo cemitério de Mire de Tibães, freguesia de Mire de Tibães, em Braga, com a seguinte fundamentação:**

CAUSA DE UTILIDADE PÚBLICA

A causa de utilidade pública consiste na necessidade de construir um novo cemitério na freguesia, pois, o cemitério existente, não sendo passível de ampliação, encontra-se praticamente lotado.

NORMA HABILITANTE

O presente pedido de declaração de utilidade pública insere-se no âmbito das atribuições e fins desta Autarquia, conforme o prescrito no artigo 23º e alínea vv), nº 1 do artigo 33º, ambos do Anexo I da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual e artigo 1º da Lei nº 168/99, de 18 de Setembro, atualizado.

BEM A EXPROPRIAR

O bem a expropriar diz respeito à parcela de terreno com a área de 19400 m², descrito na Conservatória do Registo Predial de Braga sob o nº 316/Mire de Tibães (cfr. doc. 1) e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 407/Mire de Tibães, rústico (cfr. doc. 2), devidamente assinalado nas plantas anexas (cfr. doc. 4).

PROPRIETÁRIOS E DEMAIS INTERESSADOS CONHECIDOS

O prédio em causa encontra-se inscrito na Conservatória do Registo Predial de Braga e na respectiva matriz a favor de Rui César Rodrigues Ferreira Gonçalves c.c. Dora Cristina Pereira Fernandes (cfr. doc. 1 e 2).

MONTANTE DOS ENCARGOS A SUPORTAR COM A EXPROPRIAÇÃO

Prevê-se, de acordo com o relatório efectuado pelo perito designado para o efeito (cfr. doc.3) o montante global de € 95.408,13 (noventa e cinco mil, quatrocentos e oito euros, treze cêntimos).

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL A EXPROPRIAR DE ACORDO COM O PREVISTO EM INSTRUMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL E PARA A ZONA DA SUA LOCALIZAÇÃO

De acordo com o estabelecido no Plano Director Municipal do Município de Braga, o terreno encontra-se classificado como “RAN” – Reserva Agrícola Nacional (cfr. doc. 5).

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL



(Dr. Ricardo Rio)

INFORMAÇÃO

ASSUNTO: Proposta de resolução relativo ao pedido de declaração de utilidade pública da expropriação do terreno necessário à construção do novo cemitério da freguesia de Mire de Tibães, em Braga.


Sr. Presidente,

Segue em anexo a proposta acima melhor identificada, a fim de submeter à apreciação do Executivo Municipal, caso concorde com o seu teor.

Após a tomada de deliberação, e nos termos do disposto no artigo 11^º do Código das Expropriações¹, procederemos à tentativa de aquisição pela via do direito privado, podendo o proprietário apresentar contraproposta. Não sendo aceite, poderemos apresentar junto do membro do Governo competente o respectivo requerimento, com vista a declarar a utilidade pública da expropriação.

Segue em anexo o respectivo projeto, já elaborado pelos competentes serviços municipais.

A Jurista,



(8.7.2016)

¹ Artigo 11.º

Aquisição por via de direito privado

-
- 1 - A entidade interessada, antes de requerer a declaração de utilidade pública, deve diligenciar no sentido de adquirir os bens por via de direito privado, salvo nos casos previstos no artigo 15.º, e nas situações em que, jurídica ou materialmente, não é possível a aquisição por essa via.
 - 2 - A notificação a que se refere o n.º 5 do artigo anterior deve incluir proposta de aquisição, por via de direito privado, que terá como referência o valor constante do relatório do perito.
 - 3 - No caso referido no n.º 2 do artigo 9.º, a proposta é apresentada como alternativa ao realojamento nele previsto.
 - 4 - Não sendo conhecidos os proprietários e os demais interessados ou sendo devolvidas as cartas ou ofícios a que se refere o n.º 5 do artigo anterior, a existência de proposta é publicitada através de editais a afixar nos locais de estilo do município do lugar da situação do bem ou da sua maior extensão e das freguesias onde se localize e em dois números seguidos de dois dos jornais mais lidos na região, sendo um destes de âmbito nacional.
 - 5 - O proprietário e os demais interessados têm o prazo de 20 dias, contados a partir da recepção da proposta, ou de 30 dias, a contar da última publicação nos jornais a que se refere o número anterior, para dizerem o que se lhes oferecer sobre a proposta apresentada, podendo a sua contraproposta ter como referência o valor que for determinado em avaliação documentada por relatório elaborado por perito da sua escolha.
 - 6 - A recusa ou a falta de resposta no prazo referido no número anterior ou de interesse na contraproposta confere, de imediato, à entidade interessada na expropriação a faculdade de apresentar o requerimento para a declaração de utilidade pública, nos termos do artigo seguinte, notificando desse facto os proprietários e demais interessados que tiverem respondido.
 - 7 - Se houver acordo, a aquisição por via do direito privado poderá ter lugar ainda que a área da parcela, ou da parte sobrança, seja inferior à unidade de cultura.

registo predial
online

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-1276-31631-030325-000316

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

DENOMINAÇÃO: QUINTA

SITUADO EM: Boavista

ÁREA TOTAL: 19400 M2

ÁREA DESCOBERTA: 19400 M2

MATRIZ nº: 407 NATUREZA: Rústica

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Terreno de cultura, pinhal e enforcados.

Norte e poente: limites de freguesia; sul: caminho e nascente: António Fernando de Oliveira Jácome.

O(A) Conservador(a)
Carlos Manuel Correia Vilar

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

2ª Conservatória do Registo Predial de Braga

AP. 2606 de 2015/12/14 16:46:43 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2015/12/14 16:46:43 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** RUI CÉSAR RODRIGUES FERREIRA GONÇALVES

NIF 228712963

Casado/a com DORA CRISTINA PEREIRA FERNANDES no regime de Comunhão de adquiridos

Morada: Rua Francisco Mendes, nº 4

Localidade: Braga

** DORA CRISTINA PEREIRA FERNANDES

NIF 217211755

Casado/a com RUI CÉSAR RODRIGUES FERREIRA GONÇALVES no regime de Comunhão de adquiridos

Morada: Rua Francisco Mendes, nº 4

Localidade: Braga

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** FERNANDO NARCISO CORREIA PEREIRA

NIF 164615113

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

** AIDA AUGUSTA FRANÇA MACEDO DA CUNHA CORREIA PEREIRA
NIF 164615121

O(A) Conservador(a)
Carlos Manuel Correia Vilar

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 04-05-2016 e válida até 04-11-2016



AT
autoridade
tributária e aduaneira

ACTUALIZAÇÃO DE CADERNETA PREDIAL RÚSTICA

Modelo A

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3425 - BRAGA-2.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 03 - BRAGA CONCELHO: 03 - BRAGA FREGUESIA: 25 - MIRE DE TIBÃES

SECÇÃO: ARTIGO MATRICIAL Nº: 407 ARV:

NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO

Boavista

CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO

Norte: Limite de Freguesia Sul: Caminho

Nascente: António Fernando Oliveira Jacome e Outro Poente: Limite de Freguesia

ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz: 1985 Valor Patrimonial Inicial: €436,75

Valor Patrimonial Actual: €462,95 Determinado no ano: 1989

Área Total (ha): 1,940000

Descrição: Quinta - Cultura, pinhal e enforcados

TITULARES

Identificação fiscal: 217211755 Nome: DORA CRISTINA PEREIRA FERNANDES

Morada: R FRANCISCO MENDES 4 RÉS DO CHÃO DTO, BRAGA, 4715-243 BRAGA

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: ESCRITURA PUBLICA Entidade: 125189680

Impresso no Serviço de Finanças de BRAGA-2. em 2016-04-26

O Chefe de Finanças

(António Manuel Lopes Teixeira)

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

su.3



1/98/CMB/2015 – Terreno sito em Mire de Tibães, Braga

Prédio Rustico: Lugar de Boavista - Freguesia de Mire de Tibães.

Proprietário: Dora Cristina Pereira Fernandes

Aquisição pela via do Direito Privado.

1. LOCALIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

O prédio a adquirir situa-se no lugar de Boavista, na Freguesia Mire de Tibães, Concelho de Braga, segundo os elementos matriciais, está inscrito na Matriz Predial Rústica sob o art.º 407ARV:, com a área de 19.400m², confrontando a:

- Norte: Limite da Freguesia;
- Sul: Caminho Público;
- Nascente: António Fernando Jácome e outros;
- Poente: - Limite de Freguesia



Fig. 1 - Localização do prédio sobre fotografia aérea Google Earth

[Handwritten signature]

De acordo a Caderneta Predial a área do prédio a adquirir é de **19.400 m²**, com configuração irregular.

O solo é profundo, plano e de textura franca (solto, fértil propício à retenção de humidade)

Na inspecção ao local, constata-se que o prédio encontra-se cultivado conforme se documenta nos registos fotográficos do terreno:



Fig. 2 – Vistas do terreno

2 - Classificação do solo no Instrumento de Gestão Territorial – PDM

Segundo o Plano Diretor Municipal de Braga (PDM), actualmente em vigor, o solo do prédio classifica-se em: *Solo Rural - Recursos agrícolas e florestais "RAN – Reserva Agrícola Nacional"*.

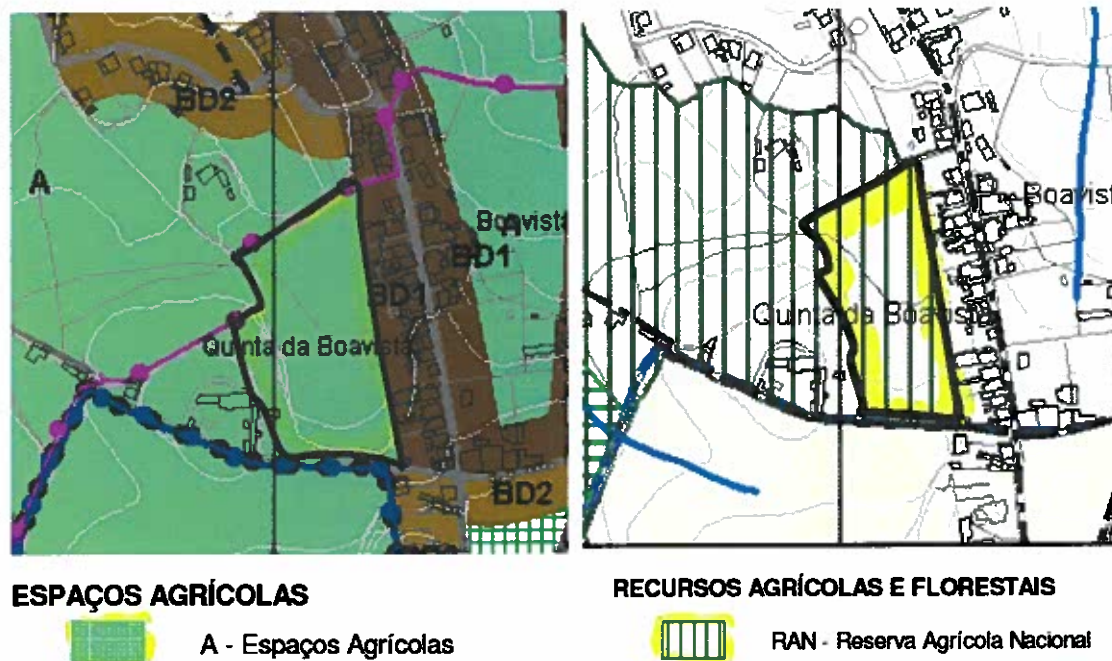


Fig. 3 – Extractos das cartas de ordenamento e de condicionantes

3 - OBJECTIVO

Trata-se de uma aquisição total do prédio:

4 - CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

O valor do prédio, corresponde ao valor real e corrente do bem de acordo com o seu destino efectivo ou possível numa utilização económica, normal e actual

5- CLASSIFICAÇÃO DO SOLO

5.1 - No âmbito do Instrumento de Gestão Territorial - PDM:

O solo da parcela está abrangido pelo Regime Jurídico de Reserva da RAN, isto é, está sob uma *restrição de utilidade pública de âmbito Nacional*, identificada no Instrumento de Gestão Territorial de âmbito Municipal (PDM).

Do regime jurídico da RAN - Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de Março, na parte aplicável nomeadamente, destaca-se:

Art.º 20 - Afectação dos terrenos da RAN

Art.º 21- Ações interditas

Art.º 22.º- Utilização de áreas da RAN para outros fins

O terreno do prédio integrado em RAN (Reserva Agrícola Nacional), por força do regime legal a que está sujeito, não pode ser classificado como: *“solo apto para construção”*, não podendo ser interpretado como solo indemnizável nos termos da norma do artº 26, nº12 ou com base em *aptidão edificativa* segundo os elementos objectivos definidos no nº2 do art.º 25º do Código de Expropriações.

Como consequência o solo do prédio incluído em RAN (Reserva Agrícola Nacional), não lhe confere qualquer expectativa de edificabilidade, porquanto tal não existe:

“muito próxima ou efectiva potencialidade (ou aptidão) edificativa”.

5.2 - No âmbito do Código das Expropriações

O Código das Expropriações em vigor, para cálculo do valor do prédio, aprovado pela Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro, estabelece para efeitos de indemnização, que o solo se classifica em: - *Solo apto para a construção*

ou

- *Solo para outros fins.*

5.3 – Classificação adoptada

Em face do referido atrás, classifica-se o solo da parcela como ***“solo para outros fins”***,

5.4 – Do regime de edificabilidade consignado no PDM, para os prédios de exploração agrícola.

Sem prejuízo do estabelecido no regime da RAN é admitida edificabilidade em determinadas condições, nos termos da c) e seguintes do nº 10 art.º 36 do Regulamento do PDM da CM de Braga

Admite-se a área de construção máxima de 300m², sendo que o prédio apresenta uma área superior a 10.000m², apurando-se uma sobrevalorização do prédio por esta via.

6 – AVALIAÇÃO

6.1 – Metodologia de avaliação.

Atento à classificação do solo: ***“solo para outros fins”***, o cálculo do valor do solo tem como base o rendimento efectivo ou possível, ponderados os factores como: a natureza do solo e subsolo, a configuração, os acessos, as culturas predominantes, as produtividades, a disponibilidade de água para as necessidades hídricas e todos outros susceptíveis de influenciarem o respectivo cálculo.

Para apuramento do valor do solo apurou-se o valor do “terreno” pelo rendimento

provável equiparado a anuidades constantes e perpétuas de "RF" e uma taxa de capitalização (T), sendo VT = valor do terreno. $T = RF / VT$ (Valor com base no rendimento)

Utilizou-se o critério da *capitalização da rentabilidade do solo* classificado para outros fins, que traduz, embora com rigidez, mas de modo objetivo o valor do terreno em apreço.

Para alcançar o valor da *anuidade* consideraram-se os rendimentos brutos e descontaram-se todas as despesas efetivas tomando-se por base a possível ocupação agrícola.

O cálculo da indemnização da parcela é referido à data actual

Não sendo possível reunir valores de preços unitários de aquisições, ou avaliações fiscais na mesma freguesia e limitrofes nos três anos de entre os últimos 5 anos, com média mais elevada, relativamente a prédios idênticos características, não pode ser seguido o método comparativo.

6.2 – Parâmetros de avaliação

Ponderaram-se os seguintes factores:

- a) – O terreno da parcela era constituído essencialmente por solo de cultivo onde seria possível praticar culturas agrícolas de uso dominante nesta região.
- b) – Produções e preços médios correntes dos produtos cultivados.
- c) – Encargos efetivos associados ao granjeio cultural, à colheita, ao transporte, à venda, aos seguros de colheitas, à guarda e outros gastos gerais e outros.
- c) - Na capitalização do rendimento, foi ponderada a taxa de capitalização adotada.

7 – Benfeitorias

7.1 - Das benfeitorias construídas no terreno:

- Muros de vedação e de delimitação de propriedade:

A Sul: Muro de vedação em alvenaria de pedra da região com junta seca, a confrontar com a via pública, com cerca de: 97m x 0,70m x 0,60m

A Poente: Muro de vedação em alvenaria da região, com junta seca, a confrontar com propriedade confinante, com cerca de: 35m x 0,70m x 0,60m

A Nascente: Muro de vedação em alvenaria misto de betão, blocos e pedra da região a Nascente, a confrontar com várias propriedades confinantes, com cerca de: 235m x 2,20m x 0,60m

- Portão em estrutura tubular de aço e almofadas em rede: 4,00x1,20m

- Captação de água de rega, em poça, em planimetria com cerca de : 10,00m x 5,00

7.2 - Plantações - Espécie arbóreas:

16 Oliveiras adultas. Não se denotam práticas de podas

6 Castanheiros adultos de médio porte

1 Cerejeira adulta de médio porte

8 – LOCALIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO

A justa indemnização a atribuir ao proprietário, conforme mapas de cálculo que seguem em anexo, é o seguinte valor total :

- Valor do terreno.....	56.078,13 €
- Valor das benfeitorias:.....	21.820,00 €
- Valor das espécies arbóreas.....	1.310,00 €
- Sobrevalorização pela edificabilidade	16.200,00 €

VALOR TOTAL DE AQUISIÇÃO: 95.408,13 €

Heli Martins Coelho e Costa

(Perito da lista oficial do Ministério da Justiça)

Extracto da planta de ordenamento

Extracto da planta de condicionantes

Anexo: mapa de cálculo da avaliação

Terreno em Mire de Tibães, em Braga

1 - Dados

1.1 - Área do prédio, nos termos de descrição e inscrição respectivamente:

- | | |
|--|-------|
| - Conservatória do Registo Predial Rústica | m2 |
| - Matriz Predial Rústica | 19400 |
- Culturas no prédio : CAR - Milho, forragem e outras

1.2 - Classificação urbanística do solo, nos termos do PDM:

"; Solo Rural _ Recursos agrícolas e florestais "RAN – Reserva Agrícola Nacional".

2 - Terreno

2.1 - Edificabilidade nos termos nº 36 do PDM da CM Braga

- | | |
|--------------------------------|-----------|
| - Área de construção admitida: | 300,00 m2 |
| Índice de utilização | 0,015 |

2.2 - Valor da construção existente

3.1 - Custo unitários de área bruta

- | | |
|--------------------------------|------------|
| - Habitacional (.....€ / m2) | 550,00€/m2 |
|--------------------------------|------------|

3.2 - Valor da Construção

O valor do solo é função das construção possível:

- | | | | |
|--------------------------|------------|----------|--------------|
| (.....€ / m2 xm2) | 500,00€/m2 | 300,00m2 | 150.000,00 € |
|--------------------------|------------|----------|--------------|

2.3 - Valor do terreno em função da edificabilidade possível no prédio

Nº 6, art. 26	Localização, da qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona	8,00%
Nº 7, art. 26	Percentagens correspondentes às infraestruturas urbanísticas existentes:	
a)	Acesso rodoviário, junto à parcela	1,00%
b)	Passeios em toda a extensão do arruamento ou do quarteirão, do lado da parcela	0,00%
c)	Rede de abastecimento domiciliário de água, com serviço junto da parcela	1,00%
d)	Rede de saneamento, com colector em serviço junto da parcela	0,00%
e)	Rede de distribuição de energia eléctrica em baixa tensão com serviço junto da parcela	1,00%
g)	Estação depuradora, em ligação com a rede de colectores de saneamento com serviço junto da parcela:	0,00%
f)	Rede de drenagem de águas pluviais com colector em serviço junto da parcela	0,00%

i)	Rede telefónica junto da parcela		<u>1,00%</u>
		Índice fundiário	total
			12,00%
		Valor Base	18.000,00 €
	Valor unitário, sem deduções (€ / m2)		0,93 €

3 - Sobrevalor do terreno do prédio face à edificabilidade de construção permitida

Percentagem correspondentes ao factor correctivo, pela inexistência de risco e do esforço inerente à actividade construtiva	10,00%
Valor do terreno do prédio	16.200,00 €
Valor unitário do terreno (€ / m2)	0,84 €/m2
Área do prédio	<u>19400,00 m2</u>
	16.200,00 €

Terreno ito em Mire de Tibães, em Braga

1 - Dados

1.1 - Área do prédio, nos termos de descrição e inscrição respectivamente:

- Conservatória do Registo Predial Rústica m2
 - Matriz Predial Rústica 19400
- Culturas no prédio : CAR - Milho, forragem e outras

1.2 - Classificação urbanística do solo, nos termos do PDM:

": Solo Rural _ Recursos agrícolas e florestais "RAN – Reserva Agrícola Nacional".

Classificação do solo: "Solo para outros fins"

2 - Solo agrícola

Área agrícola com culturas arvenses

Total
19400,00 m2

Culturas predominantes (milho, forragens e outras) e dados agronómicos

Valor do solo com base no rendimento					
Produto Anual	Rendimento Bruto (RB)	Despesas efectivas (DE)	Valor Unitário médio (kg.)	Área (m2)	Rendimento Fundiário (RF)=(RB)-(DE)
	Produção / ha (kg)	Encargos de produção a deduzir			Rendimento / anual x há
1 ° ANO					
Milho	6.000,00	50,00%	0,20 €	19400,00m2	0,060 €/m2
Azevém MS	12.500,00	45,00%	0,03 €	19400,00m2	0,021 €/m2
Parcial	Rendimento Líquido Total do Ano 1 (€/m2)				0,081 €/m2
2 ° ANO					
Batata	13.000,00	50,00%	0,20 €	19400,00m2	0,130 €/m2
Azevém MS	12.500,00	45,00%	0,03 €	19400,00m2	0,021 €/m2
Parcial	Rendimento Líquido Total do Ano 2 (€/m2)				0,151 €/m2
Total	Rendimento Líquido Total da Rotação				0,231 €/m2

Calculo da produção possível

Rendimento Líquido Total (período rotativo de produção bianual) 0,231 €/m2
Rendimento Anual Líquido Agrícola arvense: valor/ m2 (pépetuo, constante e anual) 0,116 €/m2

2 - CAPITALIZAÇÃO DO RENDIMENTO LÍQUIDO

A taxa de capitalização não deve ser somente a taxa normal do juro do capital, mas deve reflectir a taxa efectiva, a qual inclui lucro de exploração que determinado investidor pretende obter, envolvendo risco. (Cf. Prof. Henrique de Barros, em Avaliação da Propriedade Rural)

Isto é representa uma rendibilidade adicional mas exige o prémio do risco associado a:

- Aleatoriedades climáticas (geada, queda de granizo, neve, trombas de água e outras), falta de mercados de escoamento de produtos, ao aparecimento de patologias agrícolas e outros factores.

Deste modo adopta-se a taxa de capitalização, efectiva e líquida a seguir :

Taxa de capitalização de rendimento, considerado : pépetuo, constante e anual 4,00%

Valor unitário do solo exclusivamente destinado a culturas agrícolas por m2			2,89 €/m2
Valor do prédio com aproveitamento agrícola	19400,00m2	2,89€/m2	56.078,13 €
Valor indemnizatório agrícola			56.078,13 €

3 - Benfeitorias

3.1 - Poça de rega	custo
Poça de rega 10,00m x 5,00m 50,00 m2	4.000,00 €

3.1 - Muros

Valor dos muros, vedações cfr. dimensões, características e descrição da v.a.p.r.m.:					
Muro de vedação em alvenaria de pedra da região com junta seca a Sul, com a via pública					
comp. (m)	altura (média) (m)	largura (m)	Área (m2)	custo (€/m2)	
97,00	0,70	0,60	67,90	25,00 €	1.697,50 €
Muro de vedação em alvenaria da região com junta seca a Poente com propriedade confinante					
comp. (m)	altura (média) (m)	largura (m)	Área (m2)	custo (€/m2)	
35,00	0,70	0,60	24,50	25,00 €	612,50 €
Muro de vedação em alvenaria misto de betão, blocos e pedra da região Nacente, com propriedades confinantes					
comp. (m)	altura (média) (m)	largura (m)	Área (m2)	custo (€/m2)	
235,00	2,20	0,60	517,00	30,00 €	15.510,00 €

3.2 - Portão tubular de aço com almofadas de rede metálica

comp. (m)	altura (média) (m)		Área (m2)	custo (€/m2)	
4,00	1,20		4,80	75,00 €	360,00 €

Total de benfeitorias 21.820,00 €

4 - Árvores adultas

Árvores conforme características e descrição da v.a.p.r.m.:		(un)	(€/un)	
Oliveiras	Adultas de médio porte	16	45,00 €	720,00 €
Castanheiros	Adultas de médio porte	5	100,00 €	500,00 €
Cerejeira	Adultas de médio porte	1	90,00 €	90,00 €

Total de plantações 1.310,00 €

5 - Valor do terreno (capitalização do rendimento) , benfeitorias e plantações

- Valor do terreno do prédio	56.078,13 €
- Benfeitorias	21.820,00 €
- Plantações	1.310,00 €

79.208,13 €



Terreno sito em Mire de Tibães, em Braga

1 - Dados

1.1 - Área do prédio, nos termos de descrição e inscrição respectivamente:

- Conservatória do Registo Predial Rústica m2
 - Matriz Predial Rústica 19400
- Culturas no prédio : CAR - Milho, forragem e outras

1.2 - Classificação urbanística do solo, nos termos do PDM:

"Solo Rural _ Recursos agrícolas e florestais "RAN – Reserva Agrícola Nacional".

Classificação do solo: "Solo para outros fins"

2 - Avaliação

Total

19400,00 m2

2.1 - Área agrícola com culturas arvenses

Culturas predominantes (milho, forragens e outras) e dados agrónómicos

Valor do solo com base no rendimento					
Produto Anual	Rendimento Bruto (RB)	Despesas efectivas (DE)	Valor Unitário médio (kg.)	Área (m2)	Rendimento Fundiário (RF)=(RB)- (DE)
	Produção / ha (kg)	Encargos de produção a deduzir			Rendimento / anual x há
1 ° ANO					
Milho	6.000,00	50,00%	0,20 €	19400,00m2	0,060 €/m2
Azevém MS	12.500,00	45,00%	0,03 €	19400,00m2	0,021 €/m2
Parcial	Rendimento Líquido Total do Ano 1 (€/m2)				0,081 €/m2
2 ° ANO					
Batata	13.000,00	50,00%	0,20 €	19400,00m2	0,130 €/m2
Azevém MS	12.500,00	45,00%	0,03 €	19400,00m2	0,021 €/m2
Parcial	Rendimento Líquido Total do Ano 2 (€/m2)				0,151 €/m2
Total	Rendimento Líquido Total da Rotação				0,231 €/m2

Calculo da produção possível

Rendimento Líquido Total (período rotativo de produção bianual) 0,231 €/m2

Rendimento Anual Líquido Agrícola arvense: valor/ m2 (pérpétuo, constante e anual) 0,116 €/m2

2.2 - Capitalização do rendimento líquido

A taxa de capitalização não deve ser somente a taxa normal do juro do capital, mas deve reflectir a taxa efectiva, a qual inclui lucro de exploração que determinado investidor pretende obter, envolvendo risco. (Cf. Prof. Henrique de Barros, em Avaliação da Propriedade Rural)

Isto é representa uma rendibilidade adicional mas exige o prémio do risco associado a:

- Aleatoriedades climáticas (geada, queda de granizo, neve, trombas de água e outras), falta de mercados de escoamento de produtos, ao aparecimento de patologias agrícolas e outros factores.

Deste modo adopta-se a taxa de capitalização, efectiva e líquida a seguir :

Taxa de capitalização de rendimento, considerado : pérpétuo, constante e anual 4,00%

Valor unitário do solo exclusivamente destinado a culturas agrícolas por m2 **2,89 €/m2**

Valor do prédio com aproveitamento agrícola

19400,00m2 2,89€/m2 56.078,13 €

Valor indemnizatório agrícola

56.078,13 €**3 - Benfeitorias**

3.1 - Poça de rega		custo
Poça de rega 10,00m x 5,00m	50,00 m2	4.000,00 €

3.2 - Muros

Valor dos muros, vedações cfr. dimensões, características e descrição da v.a.p.r.m.:					
Muro de vedação em alvenaria de pedra da região com junta seca a Sul, com a via pública					
comp. (m)	altura (média) (m)	largura (m)	Área (m2)	custo (€/m2)	
97,00	0,70	0,60	67,90	25,00 €	1.697,50 €
Muro de vedação em alvenaria da região com junta seca a Poente com propriedade confinante					
comp. (m)	altura (média) (m)	largura (m)	Área (m2)	custo (€/m2)	
35,00	0,70	0,60	24,50	25,00 €	612,50 €
Muro de vedação em alvenaria misto de betão, blocos e pedra da região Nacente, com propriedades confinantes					
comp. (m)	altura (média) (m)	largura (m)	Área (m2)	custo (€/m2)	
235,00	2,20	0,60	517,00	30,00 €	15.510,00 €

3.3 - Portão tubular de aço com almofadas de rede metálica

comp. (m)	altura (média) (m)		Área (m2)	custo (€/m2)	
4,00	1,20		4,80	75,00 €	360,00 €

Total de benfeitorias 21.820,00 €**4 - Árvores**

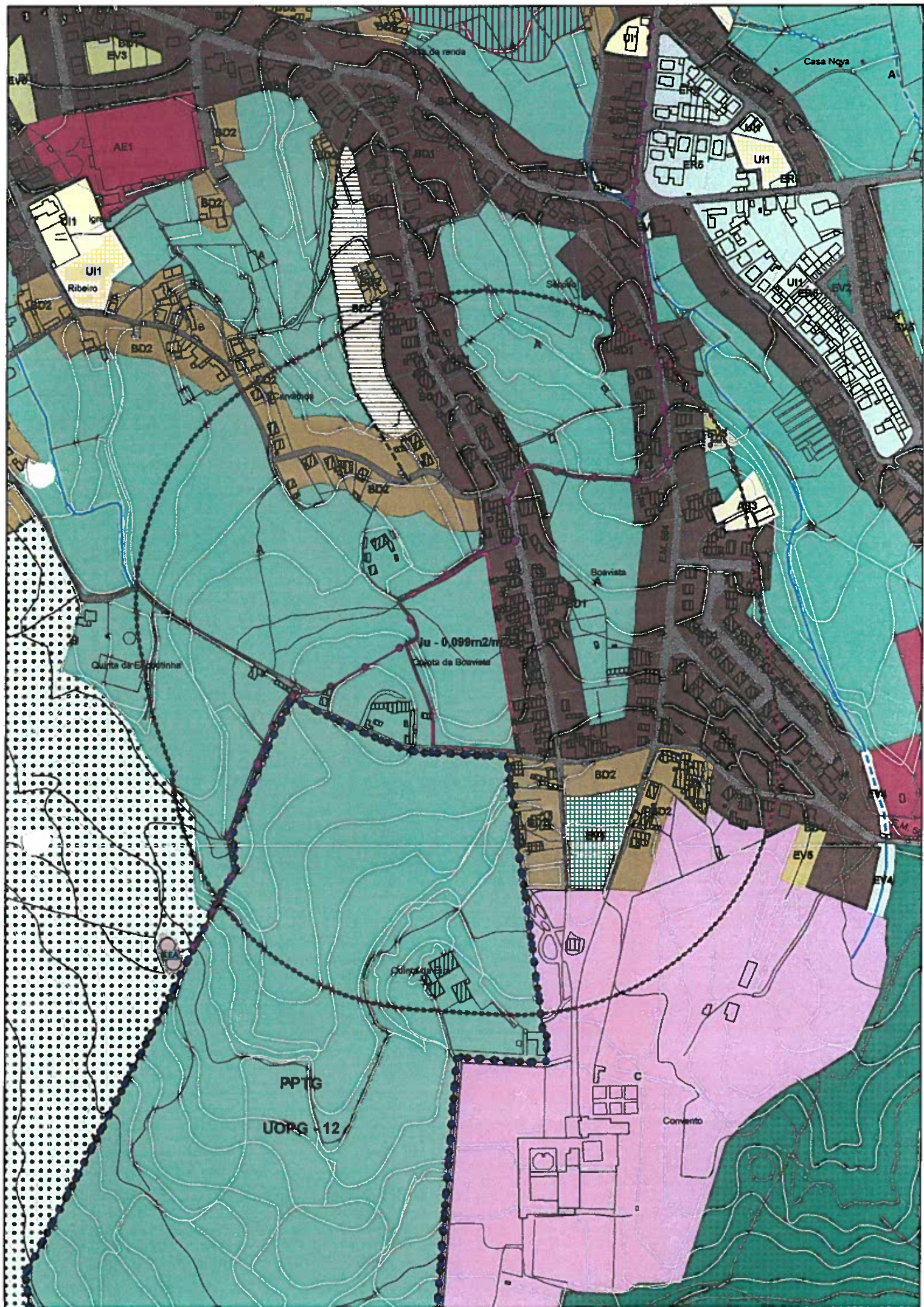
Árvores conforme características e descrição da v.a.p.r.m.:		(un)	(€/un)	
Oliveiras	Adultas de médio porte	16	45,00 €	720,00 €
Castanheiros	Adultas de médio porte	5	100,00 €	500,00 €
Cerejeira	Adultas de médio porte	1	90,00 €	90,00 €

Total de plantações 1.310,00 €**5 - Valor do terreno (capitalização do rendimento) , benfeitorias e plantações**

- Valor do terreno do prédio	56.078,13 €
- Benfeitorias	21.820,00 €
- Plantações	<u>1.310,00 €</u>
	79.208,13 €

6 - VALOR TOTAL PRÉDIO

- Valor do terreno (Capitalização do rendimento, benfeitorias e plantações)	79.208,13 €
- Sobrevalorização do terreno pela edificabilidade permitida	<u>16.200,00 €</u>
	95.408,13 €

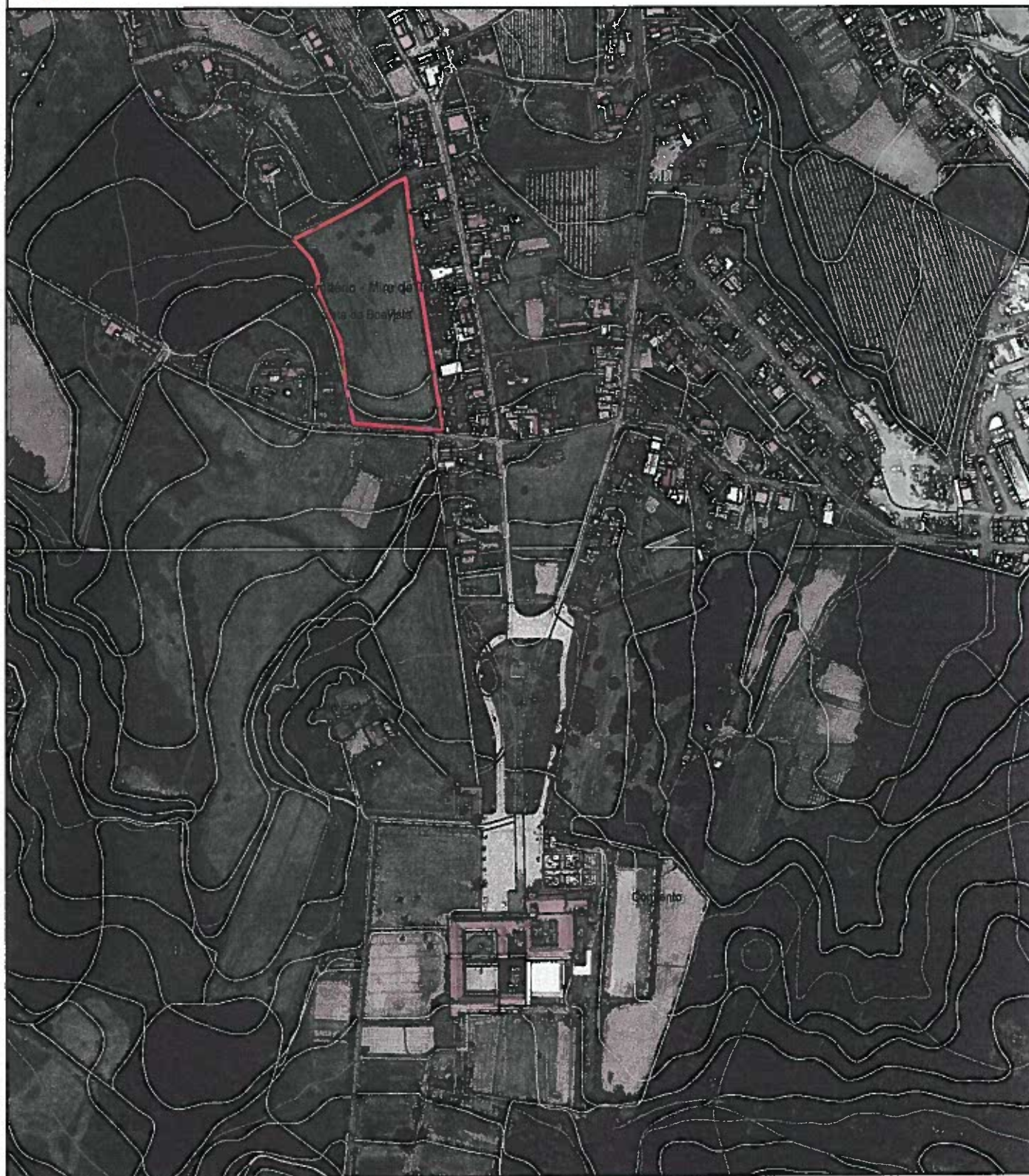




MUNICÍPIO DE BRAGA

VEREACÃO DA REGENERAÇÃO URBANA, PATRIMÓNIO, LIGAÇÃO À UNIVERSIDADE, PLANEAMENTO, ORDENAMENTO E URBANISMO

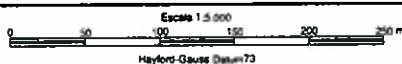
DOC. 4



PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE BRAGA



Limite da Parcela de Terreno



04

REQUERENTE:

LOCAL: Mire de Tibães

CARTA: Planta de Localização

ASSUNTO / REQUERIMENTO:

ESCALA: 1/5.000

DATA: Abril de 2016

REG:

REF: ORTO2012

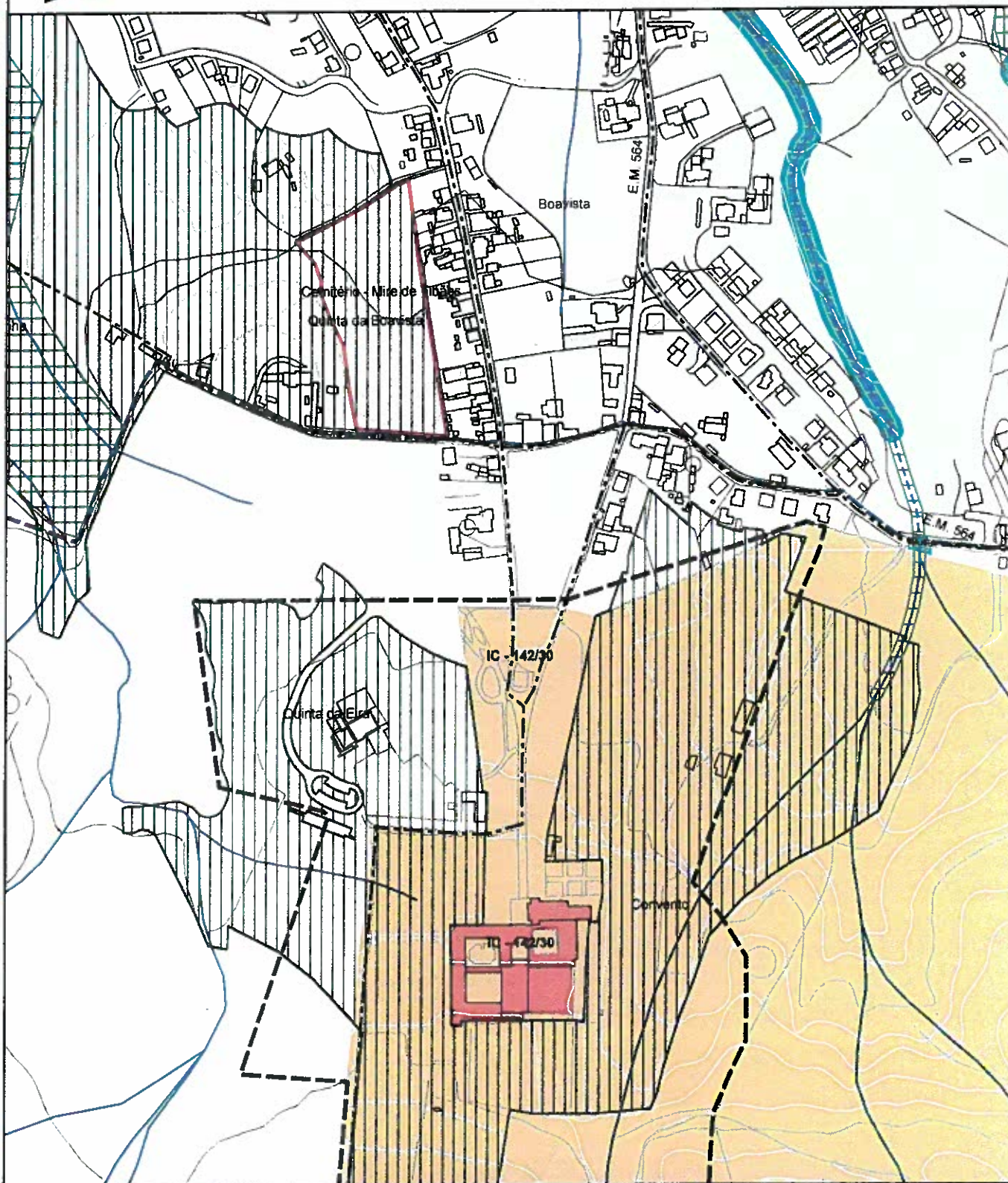
John ...



MUNICÍPIO DE BRAGA

VEREACÃO DA REGENERAÇÃO URBANA, PATRIMÔNIO, LIGAÇÃO À UNIVERSIDADE, PLANEAMENTO, ORDENAMENTO E URBANISMO

00.5



PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE BRAGA



Limite da Parcela de Terreno

CDRRU

Escala 1:5.000
0 50 100 150 200 250 m
Hayford-Gauss Datum 73



05

REQUERENTE:

LOCAL: Mire de Tibães

CARTA: POMB - Extrato da Planta de Condicionantes - Condicionantes Gerais

ASSUNTO / REQUERIMENTO:

ESCALA: 1/5.000

DATA: Abril de 2016









REG:

REF: SOBR.PDM2015 CO

Handwritten signature

RECURSOS NATURAIS





RECURSOS HÍDRICOS

-  Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias
-  Nível de Pleno Armazenamento da Albufeira
-  Zona Reservada da Zona Terrestre de Proteção da Albufeira
-  Zona Terrestre de Proteção da Albufeira
-  Leito das Águas Fluviais
-  Leito das Águas Fluviais - Traçado Esquemático
-  Leito e Margem das Águas Fluviais (REN)
-  Linhas de Água Entubadas



RECURSOS GEOLÓGICOS

-  Licenças de Exploração do Domínio Privado - Pedreiras

RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

-  RAN - Reserva Agrícola Nacional
-  Regime Florestal
-  Posto de Vigia
-  Árvores e Arvoredo de Interesse Público

RECURSOS ECOLÓGICOS

-  REN - Reserva Ecológica Nacional
-  Área Excluída da Reserva Ecológica Nacional



EXCLUSÕES			
ÁREAS EXCLUÍDAS (n.º de ordem)	ÁREAS DA REN AFETADAS	FIM A QUE SE DESTINA	FUNDAMENTAÇÃO
C1	Área de Infiltração Máxima	Espaço Residencial	Acerto Urbano
C2	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C3	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C4	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C5	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço Residencial	Acerto Urbano

PATRIMÓNIO EDIFICADO

Património Arquitetónico Classificado

-  Monumento de Interesse Nacional
-  Imóvel de Interesse Público
-  Imóvel de Interesse Municipal
-  Imóvel em Vias de Classificação
-  Zona Geral de Proteção
-  Zona Especial de Proteção
-  Zona Non Aedificandi

Património Arqueológico Classificado

-  Zona Especial de Proteção - Monumento Nacional
-  Zona Especial de Proteção - Interesse Público

EDIFÍCIOS PÚBLICOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES

Estabelecimentos Prisionais e Tutelares de Menores

-  Estabelecimento Prisional ou Tutelar de Menores
-  Zona de Proteção


Defesa Nacional

-  Instalação Afeta à Realização de Operações Militares
-  Zona de Servidão

Handwritten signature

INFRAESTRUTURAS

Rede Eléctrica

 Infraestrutura de Transporte de Energia



Infraestrutura de Produção de Energia



Infraestrutura de Transformação de Energia

Gasoduto

 Gasoduto



Infraestruturas Associadas

Rede Rodoviária Nacional

Rede Fundamental

 Itinerário Principal Auto - Estrada

Rede Complementar

 Itinerário Complementar Auto - Estrada

 Estrada Nacional

Estradas Regionais


 Estrada Regional

Estradas Desclassificadas

 Estradas Nacionais Desclassificadas Sob a Jurisdição da E.P.

Rede Rodoviária Municipal

 Estradas Nacionais Desclassificadas Integradas no Património da Câmara Municipal

 Estradas e Caminhos Municipais

Espaço Canal

 Espaço Canal - Variante à EN103

Rede Ferroviária

 Via Férrea


Marcos Geodésicos


 Marco Geodésico



Zona de Proteção

Estabelecimentos com Substâncias Perigosas

 Estabelecimento com Substâncias Perigosas

 Limite do Concelho (Caop 2014)