



4057504/2024 INT  
N.º Seq. Doc.: 1052/2024  
ISABELRODRI Dep.: APO-DAOA  
Data: 23-07-2024 16:24:53  
Class.: 300.30.008

BARCELOS  
MUNICÍPIO



**PROPOSTA N.º 55. Desafetação de parcela de terreno do domínio público municipal para o domínio privado do Município, para posterior alienação. [Registo n.º 105.524 | 22]**

O Município de Barcelos tem no seu domínio público, diversas parcelas cedidas em tempos pelos promotores de operações urbanísticas, em cumprimento das exigências legais em matéria de cedências, para diversas finalidades que, na atualidade, se revelam desnecessárias e sem qualquer aproveitamento público e, para as quais há intenção de se proceder à sua utilização, seja por particulares ou por instituições públicas.

Ora, o Município tem na sua posse uma parcela, com a área de 116 m<sup>2</sup>, cedida para zonas verdes de utilização coletiva no âmbito do alvará de loteamento n.º 30/2006, conforme planta anexa ao processo que faz parte integrante da presente proposta, com a configuração, dimensão e localização aí melhor identificadas.

Para a parcela em apreço, foi apresentado pedido de alienação pela munícipe Ana Patrícia da Silva Ferraz, que por sua vez é proprietária de um prédio contíguo à citada parcela (cfr. requerimento sob o registo n.º 105524/22 e 63902/23, em anexo à presente proposta).

A composição da parcela e respetiva avaliação encontram-se devidamente discriminadas na informação técnica, que faz parte da presente proposta.

Para concretização do peticionado pela requerente importa antes de mais proceder-se à desafetação da parcela do domínio público para o domínio privado municipal, criando-se assim os pressupostos legais que conduzem à alienação.

Assim, em face do exposto e no uso das competências legalmente cometidas às autarquias locais, e em particular do disposto na alínea q), do n.º 1 do artigo 25.º e alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I da Lei 75/2013, de 12 de setembro, proponho que a Exma. Câmara Municipal de Barcelos delibere apreciar e votar:

- Submeter à apreciação e votação da Assembleia Municipal a desafetação da parcela de terreno em apreço, com cerca de 116 m<sup>2</sup> de área, do domínio público municipal para o domínio privado do Município, conforme os documentos em anexo.

Barcelos, 17 de julho de 2024.

O PRESIDENTE DA CÂMARA,

*Mário Constantino Lopes*

(Mário Constantino Lopes, Dr.)

*Reunião Ordinária 22/07/2024*  
*Deliberado, por maioria, com a*  
*abstenção dos Srs. Vereadores do Partido*  
*Socialista, aprovar.*

**Despacho:**  Competência própria |  Competência delegada |  Competência subdelegada

- O Presidente da Câmara,  
/ Mário Constantino Araújo Leite da Silva Lopes /  
 O Vice-Presidente da Câmara,  
/ Domingos Ribeiro Pereira /

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

O Vereador do Pelouro da Câmara,

\_\_\_\_\_  
/ Domingos Ribeiro Pereira /  
\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Parecer:

A Diretora de Departamento,

\_\_\_\_\_  
/ Helga Mariana Pinto Coelho /  
\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Parecer:

A Chefe de Divisão,

\_\_\_\_\_  
/ Alcina Maria Moreira da Eira Nogueira /  
\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

## INFORMAÇÃO

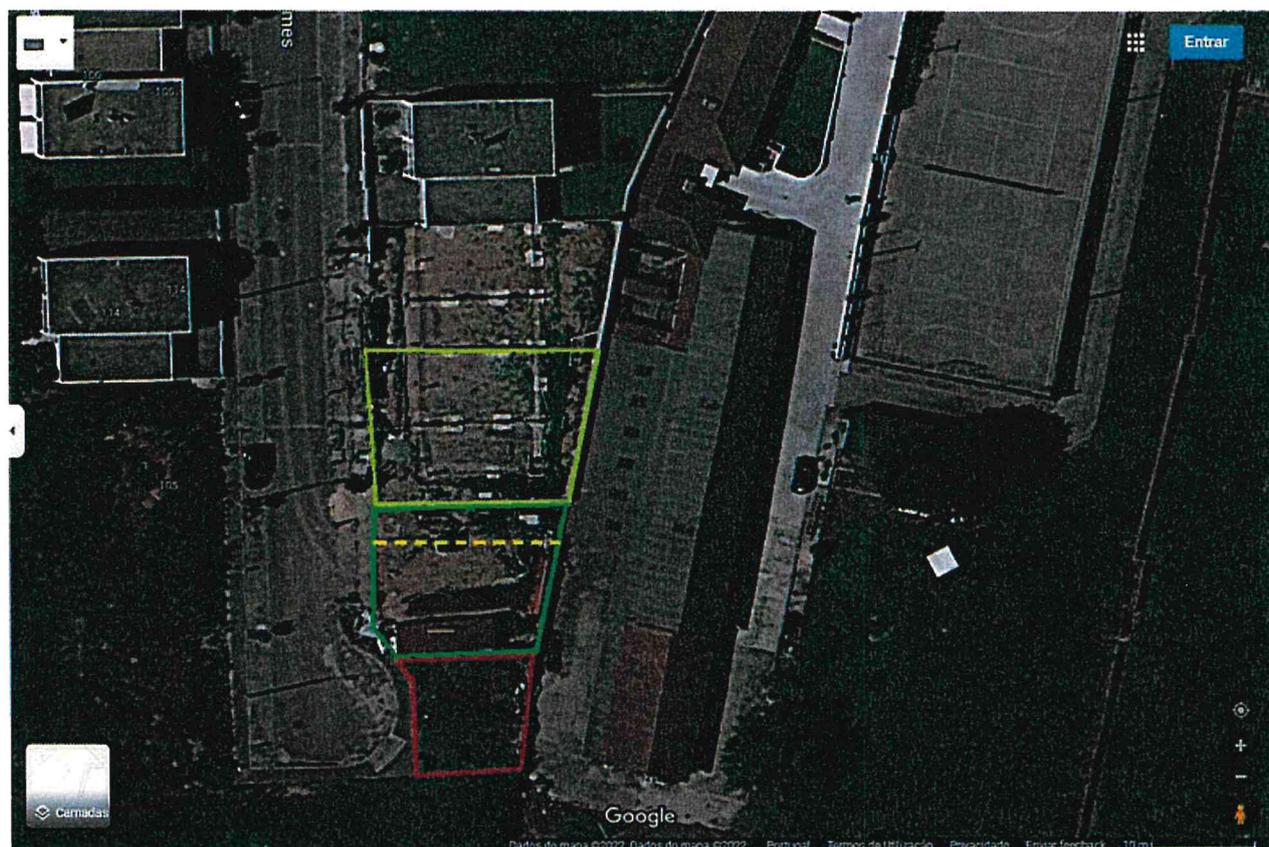
Ref. | Infor\_DPM\_Terr\_V.F.S.Martinho.odt | Data | 24/10/2022 | Proc. n.º | | Registo n.º | 52.703/22 | Data | 05/07/2022

**ASSUNTO** | Pedido de aquisição de parcela de terreno cedida ao domínio público  
**PROCEDIMENTO** |  
**ENTIDADE** | Ana Patrícia da Silva Ferraz e Luís Filipe Guiomar Figueiredo

## INTRODUÇÃO

A presente informação foi elaborada na sequência do pedido, por parte de Ana Patrícia da Silva Ferraz e Luís Filipe Guiomar Figueiredo, de aquisição de uma parcela de terreno pertencente ao domínio público, em Vila Frescaíña São Martinho.

A parcela destina-se a anexar ao prédio da requerente e manter o uso atual de “espaço verde”.

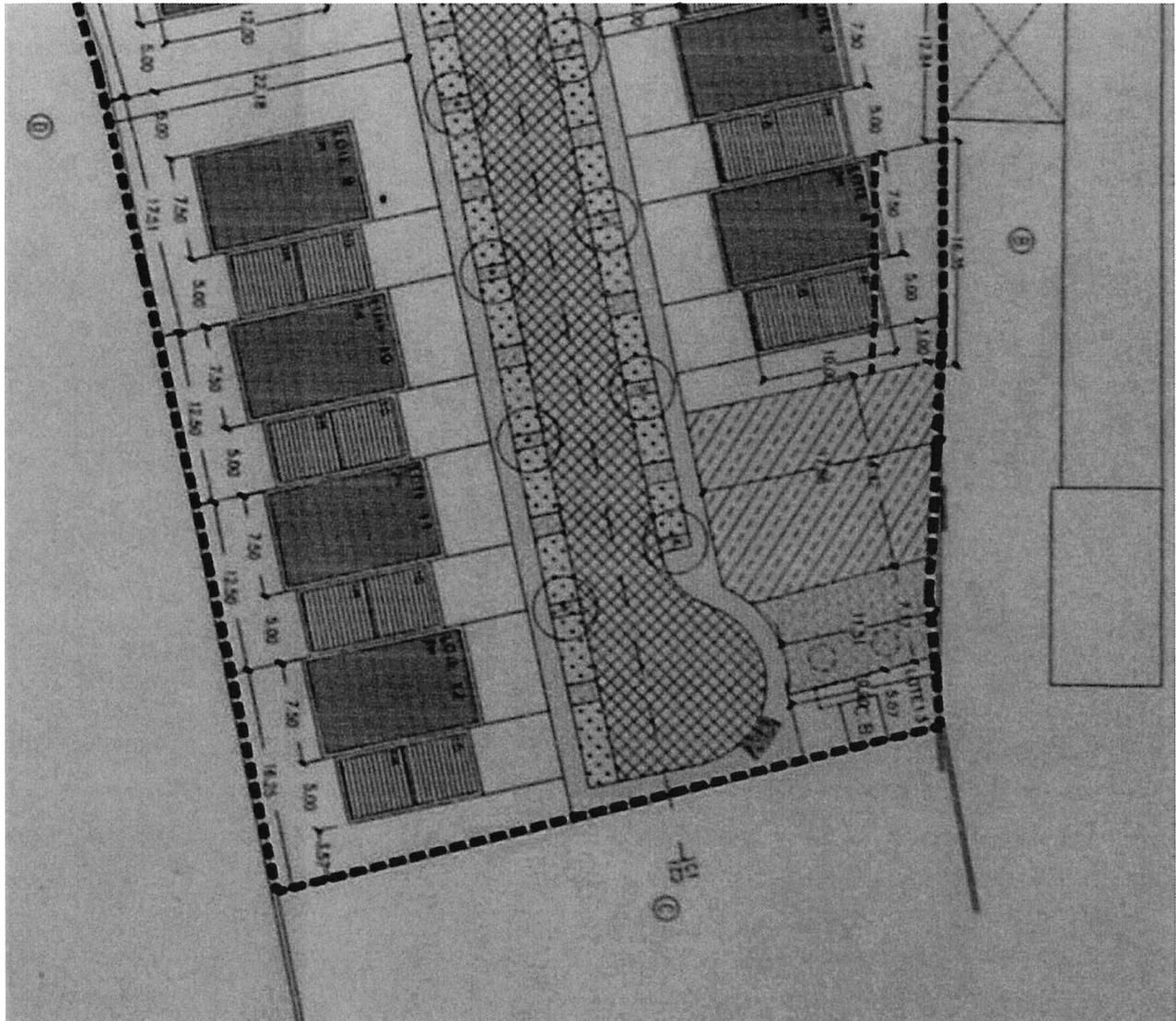


- Legenda:**
- Linha que delimita a nossa casa geminada
  - Linha que delimita o terreno verde ao lado da casa geminada
  - Linha tracejada que delimita a parte de terreno verde que gostaríamos de comprar
  - Linha que delimita um lote que contém bomba(s) usadas para saneamento

Localização e delimitação aproximada do imóvel apresentada pela requerente

Da análise, ao alvará n.º 30 de agosto de 2006, constata-se que a parcela de terreno requerida faz parte de um terreno, com a área total 244,00 m<sup>2</sup>, cedido ao domínio público para equipamentos, e não para “espaço verde” conforme mencionado pela requerente.

Fazendo uma medição sobre ortofotomapas, pela linha tracejada amarela indicada na imagem anterior, resulta uma área aproximada de 70,00 m<sup>2</sup>.



Extrato da Planta Síntese

**LEGENDA:**

- LIMITE DO TERRENO
- POLIGONO BASE PARA IMPLANTAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

DESCRITO NA CONSERVATÓRIA DO REGISTO PREDIAL DE BARCELOS  
SOB O N.º 00364 E INSCRITO NA MATRIZ SOB O ARTIGO 356 E ARTIGO 253

AREA TOTAL DO TERRENO	7 897.00m <sup>2</sup>
AREA TOTAL DOS LOTES	5 127.00m <sup>2</sup>
VOLUME TOTAL DE CONSTRUÇÃO	8 908.20m <sup>3</sup>
AREA A INTEGRAR NO DOMINIO PUBLICO	2 760.00m <sup>2</sup>
▨ AREA PREVISTA PARA ARRUIAMENTOS	1 267.00m <sup>2</sup>
▭ AREA PREVISTA PARA PASSEIOS	578.50m <sup>2</sup>
⊞ AREA PREVISTA PARA ESTACIONAMENTOS	370.00m <sup>2</sup>
▨ AREA PREVISTA PARA ZONA VERDE	300.50m <sup>2</sup>
▨ AREA PREVISTA PARA EQUIPAMENTO	244.00m <sup>2</sup>

## ANÁLISE DA ENVOLVENTE

O prédio está localizado no centro da freguesia a cerca de 220 m da igreja e a 800 m da EB de Aldão.

A envolvente é caracterizada por moradias na maioria por com dois pisos acima da cota de soleira.

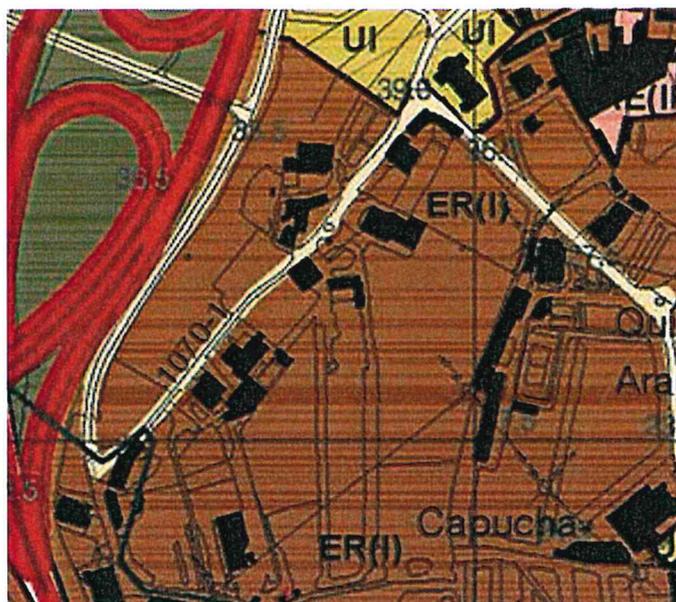
O acesso direto é efetuado pela Rua António Cardoso Gomes, via dotada de infraestruturas, nomeadamente de acesso pavimentado, passeios, redes publicas de abastecimento predial de água, águas pluviais, saneamento, rede elétrica e telefónica.

## REGISTO FOTOGRÁFICO



## ENQUADRAMENTO FACE AO PDM DE BARCELOS

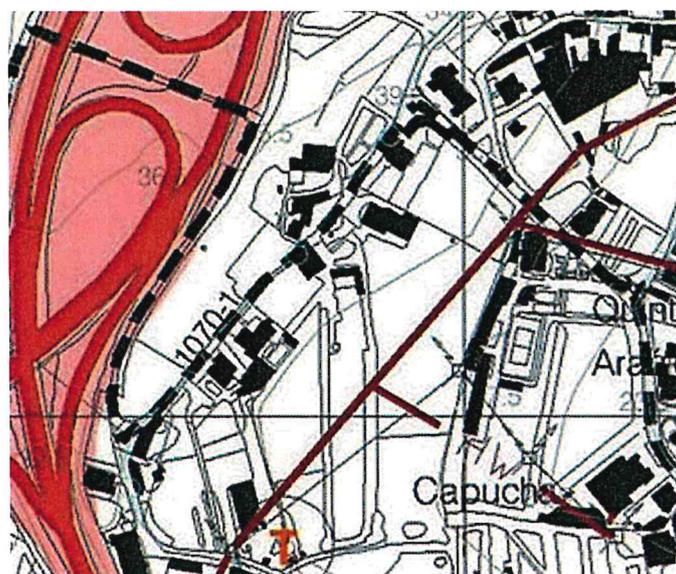
Podemos observar, na Planta de Ordenamento, que o prédio está inserido em espaço urbanizado ER (I) – Espaço Residencial (Nível I), sem demais restrições pela Planta de Condicionantes.



Planta de Ordenamento

Legenda:

 **Nível II (ER II)**



Planta de Condicionantes

Legenda:

 **Infraestrutura de Transporte de Energia**

## METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

No âmbito desta informação pretende-se determinar o valor de mercado dos bens, que é o valor estimado, referido à data da avaliação, pelo qual deverão ser transacionados entre um comprador que quer comprar e um vendedor que quer vender, numa operação de compra e venda em que houve previamente um "marketing" apropriado do referido bem e em que as partes são independentes entre si e ambas atuam de forma conhecedora, prudente e sem compulsão.

O valor unitário do terreno, a aplicar às áreas das Parcelas em causa, será fixado tendo em consideração o potencial de uso urbano, conferido pelo Plano Diretor Municipal (P.D.M.), e a metodologia contida no Código das Expropriações (C.E.) que, à partida, assegura uma avaliação justa e contemporânea.

Para o terreno urbano que não esteja afetado por condicionantes, a metodologia a seguir será a apontada pelo Código das Expropriações para "*solos aptos para construção*".

O princípio subjacente é que o valor do solo apto para a construção é uma percentagem do custo da construção que, num aproveitamento economicamente normal, nele puder ser realizada.

Reflete de forma clara o conteúdo dos Planos Diretores Municipais na sua vertente que explicita a capacidade de uso dos solos. Sinteticamente o método desenvolve-se nas seguintes etapas:

- a) Estimativa da capacidade construtiva corrente proveniente de uma ocupação tradicional;
- b) Avaliação do valor final da construção por aplicação de valores de redução, resultantes da análise do mercado;
- c) Fixação da percentagem representativa do valor do terreno como uma quota-parte do valor da construção. Esta percentagem varia em função do grau de infra-estruturação do terreno, localização, qualidade ambiental e envolvência social.

## AVALIAÇÃO

A avaliação do solo apto para construção tem assim os seguintes pressupostos:

- Área do terreno apto para construção – 70,00 m<sup>2</sup>;
- Área total de construção – 70,00 m<sup>2</sup>, adotando um índice de utilização de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- Para determinação do custo da construção usar-se-á o valor de 512,00 €/m<sup>2</sup>, fixado pela Portaria n.º 310/2021 de 20 de dezembro;
- Localização, qualidade ambiental e disponibilidades de equipamentos – 13 %;
- Infraestruturas disponíveis – via pública pavimentada com passeios, redes públicas de água, saneamento, águas pluviais, eletricidade e telecomunicações – 7 %;
- Para utilização urbana do solo não se acha necessário o reforço de infraestruturas para o local;
- Será aplicado um fator corretivo pela inexistência de risco devido à incerteza em tempos de pandemia e aos constantes agravamentos do custo de materiais e mão de obra – 5 %.

O Quadro 2 seguinte resume os cálculos efetuados:

Quadro 2

Área de terreno (m <sup>2</sup> )	70,00			
Índice construtivo	1,00			
Área total de construção				70,00
Custo de construção/m <sup>2</sup> de área bruta (€/m <sup>2</sup> )		512,00		
Custo total de construção				35.840,00 €
Localização - Qualidade ambiental - Equipamentos	15%		0,13	
Infraestruturas	10%		0,07	
acesso pavimentado	1,50%	0,015		
passeios	0,50%	0,005		
rede de água	1%	0,01		
rede de saneamento	1,50%	0,015		
rede elétrica	1%	0,01		
rede de águas pluviais	0,50%	0,005		
estação depuradora	2%	0		
rede de gás	1%	0		
rede telefónica	1%	0,01		
			Índice Fundiário	0,2
Custo total de construção				7.168,00 €
Reforço de infraestruturas	0%			7.168,00 €
Fator corretivo (inexistência de risco)	5%			6.809,60 €
Valor do terreno urbano				6.809,60 €
Valor do metro quadrado de terreno				97,28 €

Fixa-se o valor unitário do terreno sem condicionantes em 97,28 €/m<sup>2</sup>.

## CONCLUSÃO

Avalia-se na atualidade a parcela de terreno, atrás descrito com 70,00 m<sup>2</sup>, pelo valor de 6.809,60 €, a que corresponde um valor unitário de 97,28 €/m<sup>2</sup>.

A parcela requerida faz parte de um terreno, com a área total 244,00 m<sup>2</sup>, cedido ao domínio público para equipamentos, no âmbito da operação de loteamento com o alvará n.º 30 de agosto de 2006.

Caso mereça a anuência para a alienação da parcela de terreno, terá que se proceder à desafetação do domínio público para integração no domínio privado do Município, alteração do alvará de loteamento, para posterior inscrição nas respetivas repartições públicas e celebração da escritura de compra e venda.

À Consideração Superior.

Divisão de Património Municipal, 24 de outubro de 2022

O Técnico Superior

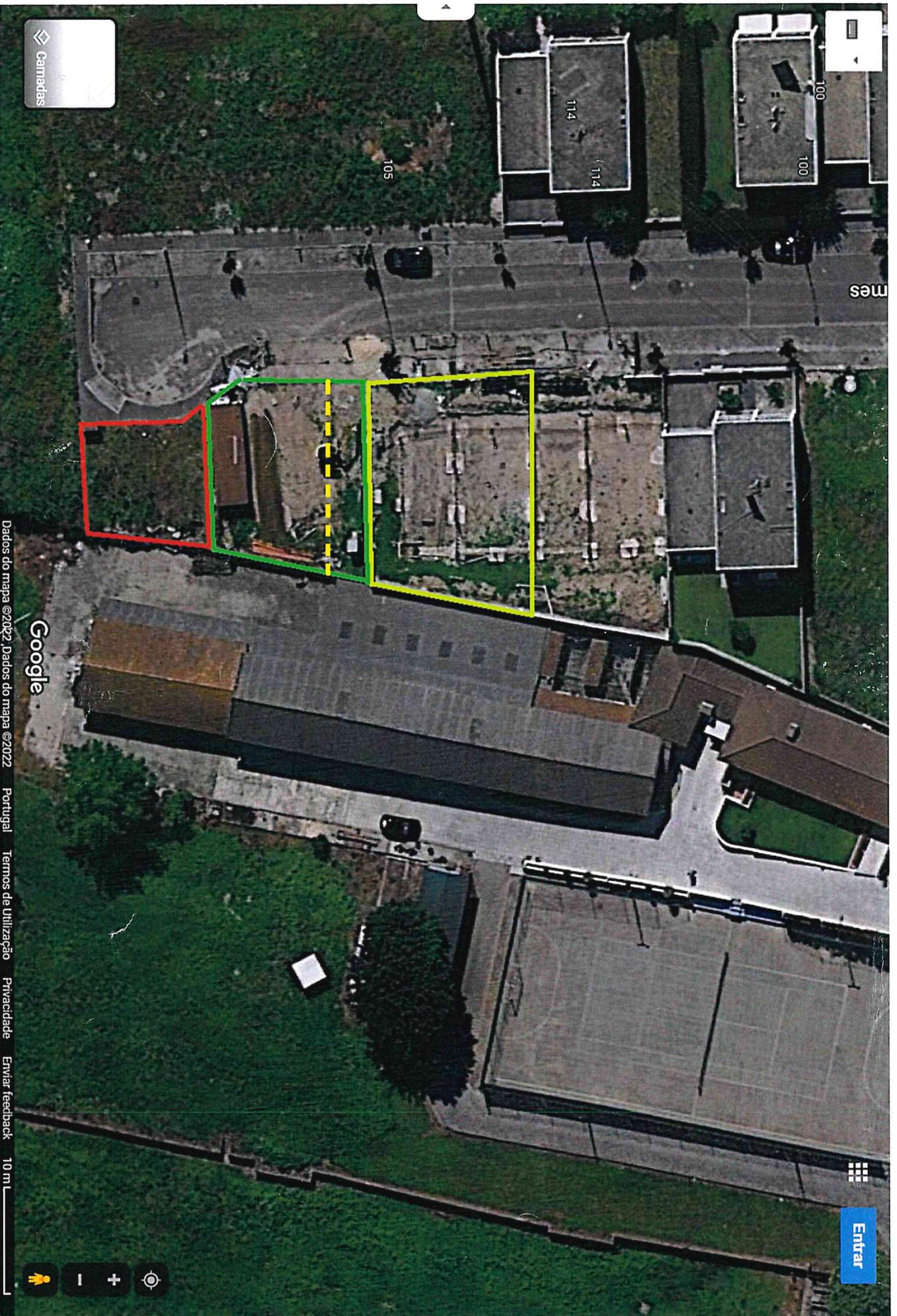
Assinado por: **VASCO MIGUEL CARDOSO FERREIRA**





**Legenda:**

-  Linha que delimita o lote onde se situa a nossa casa geminada
-  Linha que delimita o terreno verde ao lado da casa geminada e que pretendemos adquirir, se possível
-  Linha que delimita as medições feitas pelo próprio google maps do lote que pretendemos adquirir, sendo a área pretendida de cerca de 116 metros quadrados



**Legenda:**



Linha que delimita a nossa casa geminada



Linha que delimita o terreno verde ao lado da casa geminada



Linha tracejada que delimita a parte de terreno verde que gostaríamos de comprar



Linha que delimita um lote que contém bomba(s) usadas para saneamento