



**PROPOSTA N.º 50. Desafetação de parcela de terreno do domínio público municipal para integrar o domínio privado do Município, para posterior alienação. [Registo n.º 28677/2025]**

No âmbito da operação de loteamento sob o alvará n.º 24/2007 de 11/07/2007, na freguesia de Vila Cova, foram cedidos ao domínio público municipal 360 m<sup>2</sup>, para espaços verdes de utilização coletiva.

A empresa “Globo de Cristal - Alojamentos, LDA”, NIPC 508 482 666, com sede na Rua dos Ingleses - Lote 2, 4750-795 Vila Cova, concelho de Barcelos, manifestou interesse na aquisição da citada área com o objetivo de a anexar aos lotes, sua propriedade, com vista à criação de espaços verdes e/ou equipamento privativo.

No que concerne a parcelas integradas em domínio público do Estado e demais entes públicos, importará ter presente o vertido no n.º 2 do artigo 202.º do código Civil, cujo teor se transcreve para os devidos efeitos: *“Consideram-se fora do comércio todas as coisas que não podem ser objeto de direitos privados, tais como as que se encontram no domínio público e as que são, por sua natureza, insuscetíveis de apropriação individual”*.

Do citado preceito, decorre que os bens integrados em domínio público não podem ser objeto de alienação, salvo recurso aos instrumentos vs meios de cessação de dominialidade pública.

Dos vários instrumentos/meios de cessação da dominialidade pública, encontra-se a desafetação, segundo a qual *“as coisas continuam a existir, mas, por decisão expressa da Administração ou com o seu consentimento tácito, deixam de ter utilidade pública ou perdem o caráter dominial”*.

A desafetação é deste modo, o ato inverso da afetação, pela qual a lei ou a Administração vão subtrair determinados bens ao regime jurídico aplicável ao domínio público, ou à produção da utilidade pública, ou do tipo de utilidade pública, a que se encontram adstritos.

Com a desafetação, os bens perdem o caráter dominial e sem, contudo, deixar de deter a titularidade pública ficam a pertencer ao domínio privado do ente público e deste modo, passam a estar no comércio-jurídico, e, por conseguinte, tornam-se alienáveis e prescritíveis.

Neste sentido, estipula o artigo 17.º do RJPIP que: *“a cessação, por desafetação, da dominialidade pública faz ingressar os bens imóveis no domínio privado (...)”*.

Assim, em face do exposto e no uso das competências legalmente cometidas às Autarquias Locais, e em particular à luz 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 n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atualizada, proponho que a Exma. Câmara Municipal de Barcelos delibere apreciar e aprovar:

- Submeter à apreciação e votação da Assembleia Municipal a desafetação de uma parcela de terreno do domínio público municipal para o domínio privado do Município, com a área de 360 m<sup>2</sup>, para posterior alienação, conforme os documentos em anexo.

Barcelos, 11 de junho de 2025.

O PRESIDENTE DA CÂMARA,

*Mário Constantino Lopes, Dr.*  
(Mário Constantino Lopes, Dr.)

*Reunião Ordinária 16/06/2025*  
*Deliberado, por maioria, com a abstenção de*  
*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 Vereador do Pelouro da Câmara<sup>1</sup>,

\_\_\_\_\_  
/ José Paulo Maia Matias /

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

Parecer:

A Diretora de Departamento,

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

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

Parecer:

A Chefe de Divisão,

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

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

## INFORMAÇÃO

Ref. | Informação\_Terreno\_360\_m2\_Vila\_Cova | Data | 29/05/2025 | Proc. n.º | Registo n.º | 28977/2025 | Data | 12/05/2025

**ASSUNTO** | Pedido de aquisição de parcela de terreno do domínio público em Vila Cova

**ENTIDADE** | Globo de Cristal – Alojamentos, Lda.

<sup>1</sup>No uso de competências delegadas e subdelegadas, por despacho n.º 59/2023 de 29/05/2023, do Exmo. Sr. ° Presidente da Câmara Municipal de Barcelos.

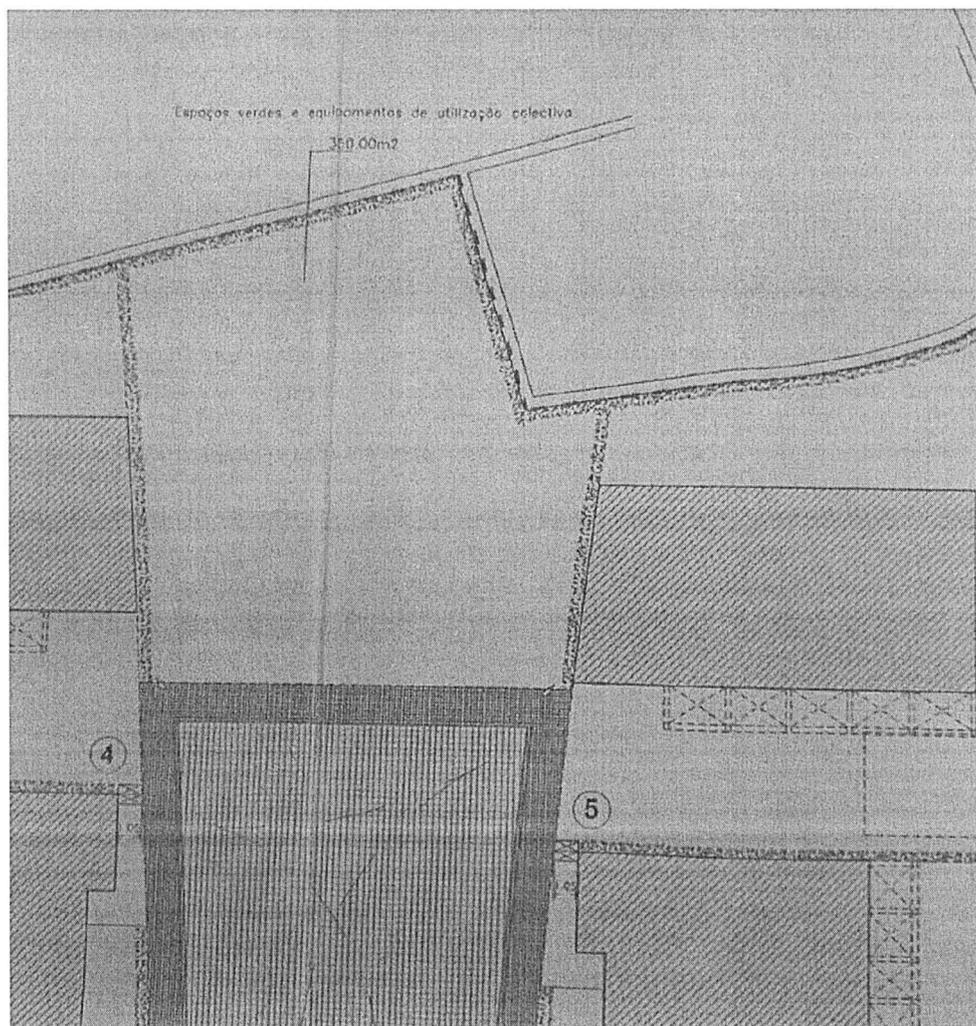
## Introdução

A presente informação foi elaborada na sequência do manifesto interesse, por parte de Globo de Cristal – Alojamentos, Lda., na aquisição de uma parcela de terreno cedida ao domínio público no loteamento do Outeiro, na freguesia de Vila Cova.

Trata-se de uma parcela de terreno com 360,00 m<sup>2</sup>, que faz parte das áreas cedidas ao domínio público, destinada a espaços verdes e equipamento de utilização coletiva, no âmbito da operação de loteamento com o alvará n.º 24/2007.

Segundo a requerente a parcela destina-se a espaços verdes e/ou equipamento privativo de apoio aos lotes constituintes da operação de loteamento.

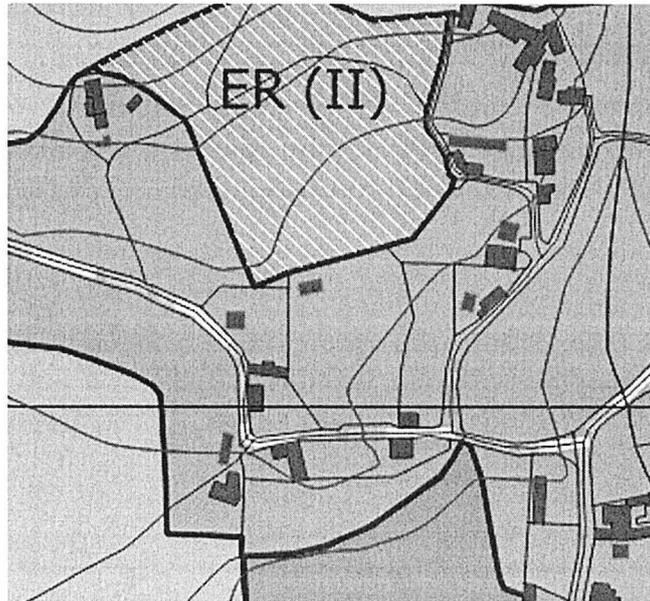
A avaliação reporta-se à atualidade e visa estabelecer o seu valor de mercado.



*Extrato da Planta Geral do Alvará 24/2007*

### Enquadramento face ao PDM de Barcelos

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



*Planta de Ordenamento*



*Planta de Condicionantes*

### 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 à área da parcela em presença, será fixado tendo em atenção o potencial de uso urbano conferido pelo Plano Diretor Municipal e a metodologia contida no Código das Expropriações (CE) que, à partida, assegura uma avaliação justa e contemporânea, afastando qualquer atitude especulativa.

Será tida em conta a localização, a qualidade ambiental, a disponibilidade de equipamentos e de infraestruturas públicas. O valor do terreno será uma percentagem do valor da construção, numa ocupação normal para a zona onde se localiza.

### Avaliação

A avaliação tem assim os seguintes pressupostos:

- Área total do terreno a avaliar – 360,00 m<sup>2</sup>.
- Índice de construção adotado – 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, atendendo ao índice de construção do alvará de loteamento 24/2007.
- Para determinação do custo da construção usar-se-á o valor de 532,00 €/m<sup>2</sup>, fixado pela Portaria n.º 19/2025/1 de 22 de janeiro.
- Localização, qualidade ambiental e disponibilidades de equipamentos – 9 % de um máximo de 15 % conforme o n.º 6 do art.º 26 do CE. Localizado em loteamento, verificando-se na envolvente a existência de moradias de r/c e andar acima da cota de soleira, o que lhe confere uma qualidade ambientalmente equilibrada, perto dos principais equipamentos da freguesia, características que justificam o índice fundiário adotado de 9 % dos 15 % previstos no C.E.
- Infraestruturas disponíveis – via pública pavimentada, passeios, redes públicas de água, saneamento, águas pluviais, rede elétrica e telefónica – 6,5 %.
- Para utilização urbana do solo não se acha necessário o reforço de infraestruturas para o local, assim como a aplicação de um fator corretivo pela inexistência de risco, dado o potencial que a envolvente lhe confere.

O quadro seguinte resume o cálculo efetuado:

Área de terreno (m <sup>2</sup> )	360,00			
Índice construtivo	0,40			
Área total de construção				144,00
Custo de construção/m <sup>2</sup> de área bruta (€/m <sup>2</sup> )		532,00		
Custo total de construção				76 608,00 €
Localização - Qualidade ambiental - Equipamentos	15%		0,09	
Infraestruturas	10%		0,065	
acesso pavimentado	1,50%	0,015		
passeios	0,50%	0,005		
rede de água	1%	0,01		
rede de saneamento	1,50%	0,01		
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	0,155
Custo total de construção				11 874,24 €
Reforço de infraestruturas	0%			11 874,24 €
Fator corretivo (inexistência de risco)	0%			11 874,24 €
Valor do terreno urbano				11 874,24 €
Valor do metro quadrado de terreno				32,98 €

Avalia-se a parcela de terreno, atrás identificada com 360,00 m<sup>2</sup>, em 11 874,24 €, a que corresponde o valor unitário de 32,98 €/m<sup>2</sup>.

### Conclusão

1. Avalia-se na atualidade a parcela de terreno, atrás identificada, com 360,00 m<sup>2</sup>, em 11 874,24 €, a que corresponde o valor unitário de 32,98 €/m<sup>2</sup>.
2. A parcela requerida faz parte das áreas cedidas ao domínio público, destinada a equipamento e espaços verdes de utilização coletiva, no âmbito da operação de loteamento com o alvará n.º 24/2007.
3. Segundo a requerente a parcela destina-se a espaços verdes e/ou equipamento privativo de apoio aos lotes constituintes da operação de loteamento.
4. Conforme informação, prestada pelo DPGU, não estará em causa o direito de reversão descrito no artigo 45º do RJUE na sua redação atual. Mais informam que, a alteração da dominialidade da parcela de 360 m<sup>2</sup> cedida ao domínio público municipal, para equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, no âmbito do alvará de loteamento n.º 24/2007 de 11/07/2007, não trará qualquer prejuízo público. Ressalvando que a parcela deverá manter a função para a qual foi constituída, ou uma função similar, destinada a espaços verdes e/ou equipamentos de apoio aos lotes.
5. 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, 29 de maio de 2025.

O Técnico Superior

Assinado por: **VASCO MIGUEL CARDOSO FERREIRA**

Anexos: Alvará de Loteamento n.º 24/2007

Planta de Síntese do loteamento com o alvará n.º 24/2007