



PROPOSTA N.º 31. Desafetação de parcela de terreno do domínio público municipal para o domínio privado do Município, para posterior permuta. Concretização de uma via de ligação entre a Avenida Alcaides de Faria e a Rua D. Afonso, prevista na proposta de revisão em curso do PDM. [Registo n.º 23998/2025].

Tendo subjacente a necessidade de concretização de uma via de ligação entre a Avenida Alcaides de Faria e a Rua D. Afonso, prevista na proposta de revisão em curso do PDM, impõe-se a realização de uma permuta de um terreno municipal com um terreno privado.

O terreno municipal em apreço foi objeto de cedência ao domínio público para equipamento de utilização coletiva, no âmbito do alvará de loteamento n.º 24/2008, localizado na Rua Irmão Emílio de Faria, na freguesia de Barcelinhos, tem uma área 2 761 m² e encontra-se avaliado em 239.717,00 € (duzentos e trinta e nove mil, setecentos e dezassete euros).

O terreno privado propriedade de Estreiomar, S.A., localizado na Rua D. Afonso, na freguesia de Arcozelo, tem uma área de 557 m² e encontra-se avaliado em 251 272,34 € (duzentos e cinquenta e um mil, duzentos e setenta e dois euros e trinta e quatro centimos), após reavaliação.

Para a realização desta permuta impõe-se que previamente sejam promovidas as diligências conducentes à desafetação da parcela de terreno do domínio público, para o domínio privado do Município, e, por conseguinte, inserir a citado terreno no comércio jurídico.

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 n.º 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 municipal acima identificada, do domínio público municipal para o domínio privado do Município.

Barcelos, 10 de setembro de 2025.

O PRESIDENTE DA CÂMARA,

Mário Constantino Lopes
(Mário Constantino Lopes, Dr.)

*Reuniao Ordinaria 25/09/2025 -
Deliberado, por maioria, com a abstencao
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 Vereador do Pelouro da Câmara¹,

/ 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. | Infor_DPM_RB205_v2.doc

Data | 13/06/2025

Proc. n.º |

Registo n.º 23998/2024

Data | 19/11/2024

ASSUNTO | Avaliação de terreno referente ao processo GUD21423
PROCEDIMENTO | Rua D. Afonso I, freguesia de Arcozelo
ENTIDADE | Estreíómar, S.A.

¹
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.

1. INTRODUÇÃO

A presente informação foi elaborada na sequência da resposta da Estreíomar, S.A., relativa ao ofício remetido pelo Município de Barcelos, referente à avaliação de um terreno em Arcozelo, identificado na figura seguinte:



Fig. 1 - Localização e delimitação aproximada da parcela (assinalado a amarelo)

2. ANÁLISE

O imóvel objeto de avaliação é um terreno localizado na R. D. Afonso, na freguesia de Arcozelo, concelho de Barcelos, descrito na Conservatória do Registo predial sob o nº 1338/20030916 e inscrito na matriz predial urbana artigo 2210, com a área de 557,00 m², no qual se encontra construído um armazém com a área de implantação de 148,04 m² de acordo com o levantamento topográfico existente no processo GUD21423.

O terreno foi avaliado, à data de 9 de dezembro de 2024, livre de quaisquer ónus ou outros encargos, no contexto de uma aquisição por via de direito privado, em **155 710,10 € (cento e cinquenta e cinco mil setecentos e dez euros e dez cêntimos)**, a que corresponde o valor unitário de 279,30€/m².

De acordo com os Critérios Normas Técnicas a Adoptar nas Avaliações de Imóveis no Âmbito das Atribuições da Direção-Geral do Tesouro e Finanças ***“A estimativa do “valor de mercado” deve ser enquadrada no objetivo da obtenção da “máxima e melhor utilização” para o imóvel, a qual pode ser definida como sendo aquela que conduz ao seu valor mais elevado, desde que o uso em causa seja legalmente admissível, fisicamente possível e adequado, normalmente requerido pelo mercado e financeiramente viável.”*** Desta forma, numa fase inicial, não foi considerada a existência do armazém, tendo em consideração, a que a “máxima e melhor utilização” do terreno passaria pela construção de habitação Multifamiliar conforme previsto no Pedido de Informação Prévia de obras de Construção de Habitação Unifamiliar. No entanto, e tendo em consideração ao facto de a informação prévia se encontrar “(...)

condicionada principalmente por questões relacionadas com a articulação da proposta com a rede viária existente e proposta para o local.” conforme referido no percurso do registo 30.912|24 e uma vez que “(...) a proposta condiciona fortemente a articulação da rede viária proposta para o tecido urbano adjacente, prevista no Plano de Pormenor da Câmara Municipal (já referenciado na certidão emitida pelo município em 2003 na qual é referida a divisão do prédio original em três parcelas pela cedência de terreno ao município) e pelo Plano do Centro Intermodal que foi iniciado. A requalificação da área da extinta TOR e do Estádio Adelino Ribeiro Novo, e a ligação desta centralidade com a zona nascente da linha férrea, materializada pela ligação urbana à Central de Camionagem, foi o ponto fulcral e de charneira para a definição da rede viária naquela área que se encontra prevista na proposta de revisão do PDM em curso. A articulação das vias distribuidoras a norte, a sul, a nascente (ligação a central) e a poente (ligação com a rua Cândido da Cunha) dependem essencialmente do prolongamento da rua Dom Afonso, cujo alinhamento atravessa o prédio objeto do pedido de informação prévia.”

Perante o exposto, após melhor análise e tendo em consideração à condicionante do Pedido de Informação Prévia de Construção de Habitação Multifamiliar, e tendo em consideração ao facto de o armazém se encontrar em utilização, como estaleiro de apoio a empresa de construção civil, considerar-se-á que a “máxima e melhor utilização” do terreno é a atual. Assim sendo, será avaliado o terreno e a edificação existente no mesmo.

No passado dia 8 de maio de 2025, após visita ao interior do imóvel, verificou-se que o mesmo se encontra em utilização, estando a servir de armazém de materiais/equipamentos de apoio a empresa de construção civil, encontrando-se também a funcionar no logradouro do edifício um estaleiro de ferro em apoio às obras de construção em execução pela empresa Ramalar - Construções, Lda., conforme se verifica nas fotografias seguintes:



Fotografia n.º 1 – Alçado principal do edifício



Fotografia n.º 2 – Alçado lateral esquerdo



Fotografia n.º 3 – Alçado lateral direito



Fotografia n.º 4 – Alçado posterior



Fotografia n.º 5 - Logradouro (Estaleiro de ferro)



Fotografia n.º 6 - Logradouro



Fotografia n.º 7- Interior



Fotografia n.º 8 - Interior

3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

O valor das edificações existentes será calculado com recurso ao Método do Custo Evolutivo.

O Método do Custo tem por base a “obra nova” (construída recorrendo a tecnologia e materiais modernos) idêntica à do bem patrimonial em avaliação, acrescido de todos os encargos indiretos tidos com o desenvolvimento do projeto de investimento e de uma margem normal para o mercado e o risco do investimento considerado.

A construção será afetada com um fator (fator ou coeficiente de conservação patrimonial) de modo a traduzir o estado de conservação patrimonial do bem à data da avaliação.

A aplicação do Método do Custo obriga à estimativa dos valores do terreno edificado e do logradouro (infraestruturado ou livre). O valor do terreno é estimado com base no princípio da máxima utilidade (ou aptidão) e uso otimizado.

O valor do terreno foi obtido através do método preconizado no Código das Expropriações para solo apto para construção, que se determinou ser de 279,30€/m²

O valor do Custo de Substituição do bem patrimonial imobiliário é obtido deduzindo ao custo de “obra nova” o estado de depreciação (conservação) e somando-lhe o valor do terreno.

4. AVALIAÇÃO

A avaliação tem os seguintes pressupostos:

- Área do terreno – 557,00 m²;
- Área da edificação existente – 148,04 m²;
- Valor do terreno foi obtido através do método preconizado no Código das Expropriações para solo apto para construção - 279,30 €/m²;
- Custo da construção usar-se-á 80% do valor fixado pela Portaria 19/2025/1, de 22 de janeiro, tendo em consideração ao facto de se tratar de um armazém - 425,60 €/m²;
- Depreciação do edifício em 30% tendo em consideração às condições de uso e ao estado atual de conservação do mesmo;

Área total de construção		148,04 m ²	
Custo de construção (€/m ²)		425,60 €/m ²	
CUSTOS CONSTRUÇÃO TOTAL (CC)		63 005,82 €	
Taxas e licenciamento	15,00 €/m ²	2 220,60 €	
Custos Gerais e Administração	2,00%	1 260,12 €	
Custo projetos	5,00%	3 150,29 €	
Higiene e Segurança	1,50%	945,09 €	
Fiscalização	1,50%	945,09 €	
CUSTOS DE DESENVOLVIMENTO		71 527,01 €	50 068,90 €
Encargos financeiros	3,00%	2 145,81 €	1 502,07 €
Terreno	557,00 m ²	279,30 €/m ²	155 570,10 €
Encargos de aquisição	7,30%	11 356,62 €	11 356,62 €
CUSTOS GLOBAIS		240 599,53 €	218 497,69 €
Margem	10,00%	24 059,95 €	21 849,77 €
CUSTOS + MARGEM		264 659,49 €	240 347,46 €
Custos comerciais	5,00%	13 232,97 €	10 924,88 €
VALOR DE MERCADO		277 892,46 €	251 272,34 €

Desta forma determina-se o valor do imóvel, considerando a edificação existente em **251 272,34 € (duzentos e cinquenta e um mil, duzentos e setenta e dois euros e trinta e quatro cêntimos)**.

5. CONCLUSÃO

Perante o exposto, avalia-se o imóvel atrás descrito, na atualidade, livre de quaisquer ónus ou outros encargos, no contexto de uma aquisição por via de direito privado, em **251 272,34 € (duzentos e cinquenta e um mil, duzentos e setenta e dois euros e trinta e quatro cêntimos)**.

À consideração superior.

Divisão de Património Municipal, 13 de junho de 2025

O Técnico Superior, Eng.º Civil

Assinado por: **RENATO MIGUEL DA FONSECA BARBOSA**



Despacho: ☐ Competência própria | ☐ Competência delegada | ☐ Competência subdelegada

O Presidente da Câmara,

/ Mário Constantino Araújo Leite da Silva Lopes /

____/____/____

O Vereador do Pelouro da Câmara¹,

/ 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. | Infor_DPM_RB0nnnn3.doc

Data | 16/07/2025

Proc. n.º | Alvará
24/08

Registo n.º 23998/2025

Data | 26/04/2024

ASSUNTO		Espaços públicos – Avaliação de parcela cedida ao domínio público para equipamentos
PROCEDIMENTO		Alvará 24/2008 - Barcelinhos
ENTIDADE		

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

1. INTRODUÇÃO

A presente informação foi elaborada na sequência do levantamento topográfico, datado de junho de 2025 da parcela cedida para equipamentos ao abrigo do alvará n.º 24/08, em nome de LEMODATA – GESTÃO DE INVESTIMENTOS, LDA., segundo o processo nº 44/01-L, sito na Rua Irmão Emílio de Faria, sito na freguesia de Barcelinhos, que introduziu novos dados referentes às características da parcela, nomeadamente no que diz respeito à área, geometria e orografia.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O terreno situa-se na Rua Irmão Emílio de Faria, na Freguesia de Barcelinhos. O terreno está localizado numa zona predominante residencial, de fácil acesso. De acordo com o levantamento topográfico, a área cedida ao domínio público para equipamentos é de 2 761 m², apresenta uma geometria irregular e um declive acentuado, tendo em algumas zonas um desnível superior a 6 metros.



Fig. 1 – Levantamento topográfico

3. ANÁLISE DA ENVOLVENTE

O terreno tem na proximidade áreas urbanas de moradias e habitações multifamiliares, bem como algum comércio.

O acesso direto é efetuado pela Rua Irmão Emílio de Faria, via dotada de infraestruturas, nomeadamente de acesso pavimentado, passeios, redes publicas de abastecimento predial de água, águas pluviais, saneamento e rede elétrica.

4. ENQUADRAMENTO FACE AO PDM DE BARCELOS

No âmbito do Plano Diretor Municipal de Barcelos (PDM), a parcela objeto da avaliação, no PDM de Barcelos está classificado segundo a planta de ordenamento I, em Solo Urbanizado, Espaço Central – Nível IV (EC IV), inserido na UOPG5 conforme se demonstra na Fig. 2 – Extrato da Planta de Ordenamento I, sem qualquer restrição ou condicionante (Fig. 3 – Extrato da Planta de condicionantes).



Solo Urbanizado **Espaço Central** **Nível IV (EC IV)**

Fig. 2 – Extrato da Planta de Ordenamento I

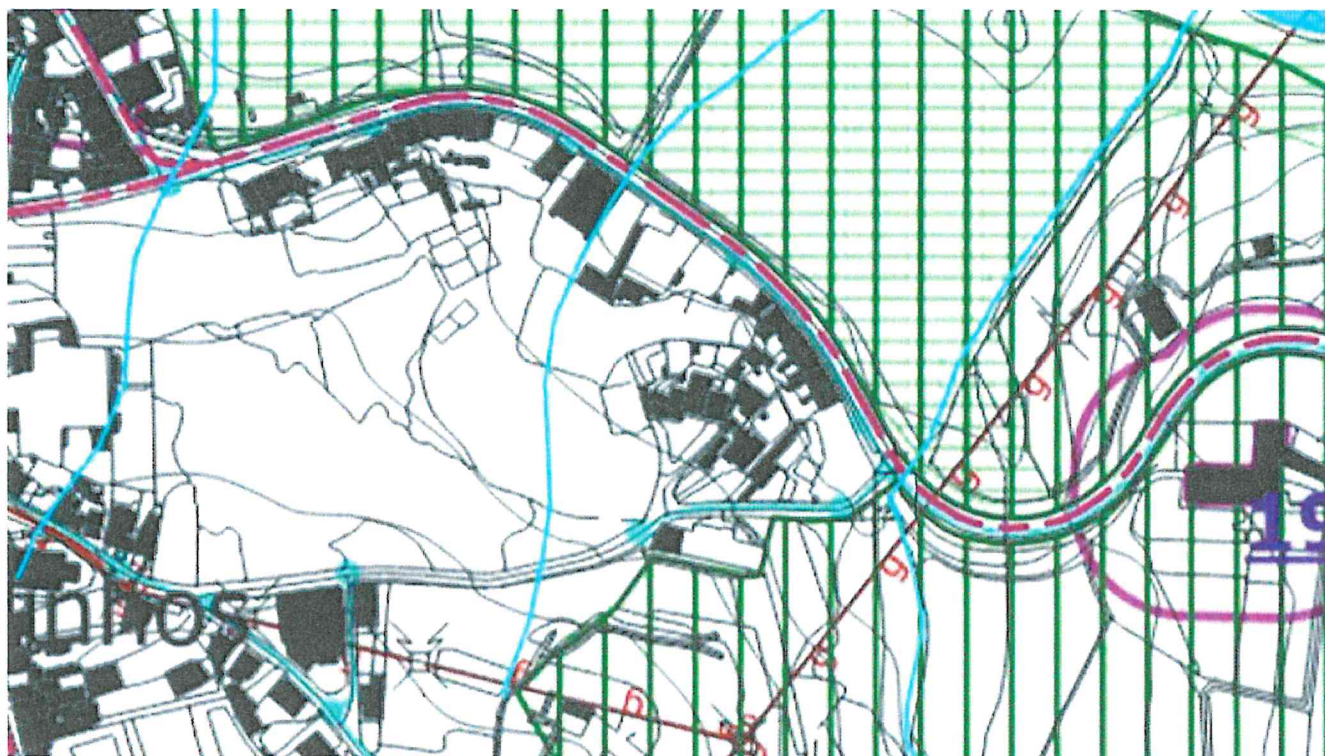


Fig. 3 – Extrato de Planta de Condicionantes

SUBSECÇÃO IV Espaço central nível IV

Artigo 84.º

Identificação e Caracterização

1 — É constituído pelas áreas que apresentam um carácter fortemente urbano e destinadas preferencialmente a funções residenciais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante.

2 — Abrange as zonas já consolidadas ou presentemente em consolidação das freguesias do concelho, que apresentam já um carácter mais urbano, onde se verifica a existência de edificação em habitação unifamiliar intercalada com habitação multifamiliar em regime de propriedade horizontal.

Artigo 85.º

Usos

1 — Nestes espaços privilegia-se a qualificação do espaço público, de equipamentos, habitação e atividades terciárias.

2 — São admitidos outros usos, desde que compatíveis com a função habitacional.

Artigo 86.º

Regime de edificabilidade

1 — O índice de ocupação do solo não pode exceder o valor de 50 %.

2 — O índice de utilização do solo não pode exceder o valor de 1.1 m²/m².

3 — A altura da fachada não pode exceder o valor de 10 m e três pisos acima do solo.

5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

No âmbito desta informação pretende-se determinar o valor de mercado do bem 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.

Na determinação do valor lote, teve-se em consideração o disposto no título III do Código das Expropriações, nomeadamente no artigo 23.º, segundo o qual, aquela deve corresponder ao valor real e corrente do bem expropriado numa situação normal de mercado.

O Código das Expropriações, aprovado pela Lei n.º 168 / 99, de 18 de setembro, aplicável à avaliação do lote em causa, estabelece no seu artigo 25.º, n.º 1, para efeitos de indemnização, que o solo se classifica em:

- Solo apto para a construção
- Solo para outros fins

O n.º 2 daquele artigo define os requisitos que caracterizam os “solos aptos para a construção”, e o n.º 3 do mesmo artigo caracteriza “solo para outros fins”.

Na sequência do anteriormente exposto, nomeadamente do enquadramento da parcela com PDM e atendendo à envolvente, considera-se que a determinação do justo valor do lote em causa, deve ser efetuado com base na sua classificação como “solo apto para construção”, em função do custo da construção, em condições normais de mercado, nos termos do n.º 4 e seguintes do Art.º 26.º.

Desta forma, o valor unitário do terreno a aplicar à área do lote 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 que, à partida, assegura uma avaliação justa e contemporânea.

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.

6. AVALIAÇÃO

6.1. Metodologia do Código de Expropriações

A avaliação tem assim os seguintes pressupostos:

- Área total da parcela – 2 761,00 m²
- Área total de construção – 2 208,80 m²

Adotando um índice de construção de 0,80 m²/m², para o máximo de 1,10 €/m² (2 761 x 0,80 = 2 208,80 m²), tendo em consideração a envolvente e características do terreno

- Para determinação do custo da construção usar-se-á o valor bruto de 532,00 €/m² fixado pela Portaria N.º 16/2024 de 23 de janeiro.
- Localização, qualidade ambiental e disponibilidades de equipamentos – 14 %.
A existência na proximidade de áreas urbanas de moradias e habitações multifamiliares, bem como algum comércio o que lhe confere uma qualidade ambientalmente equilibrada, localização na parte central da freguesia, justifica este índice fundiário de 14 % num máximo de 15 % conforme o n.º 6 do artigo 26.º do CE.
- Infraestruturas disponíveis junto do imóvel: via pública pavimentada, rede pública de abastecimento de água, rede de saneamento, rede de drenagem de águas pluviais, eletricidade e telefone, rede de gás – 10 % conforme o n.º 7 do artigo 26.º do CE.
- Tendo em consideração à geometria irregular, bem como ao declive que a parcela de terreno apresenta, que em algumas zonas ultrapassa os 6 metros de desnível, considera-se que irá ser agravado o custo de construção, motivo pelo qual será considerada uma percentagem de 15 % para esse efeito, conforme previsto n.º 8 do artigo 26 do C.E.
- Não será considerado qualquer valor para o reforço das infraestruturas, pois entende-se que o mesmo não será necessário, conforme previsto n.º 9 do artigo 26 do C.E.
- Não será aplicado qualquer fator corretivo pela inexistência de risco e do esforço inerente à atividade construtiva, de acordo com o previsto no n.º 10 do artigo 26 do C.E.

O quadro que se segue sintetiza o cálculo efetuado:

Área total do terreno (m ²)	2 761,00 m ²			
Índice construtivo	0,80 m ² /m ²			
Área total de construção	2 208,80 m ²			
Custo de construção (€/m ²)	532,00 €/m ²			
Custo total de construção	1 175 081,60 €			
Localização - Qualidade ambiental - Equipamentos	15%		0,14	
Infraestruturas	10%		0,10	
acesso pavimentado	1,50%	1,50%		
passeios	0,50%	0,50%		
rede de água	1%	1,00%		
rede de saneamento	1,50%	1,50%		
rede elétrica	1%	1,00%		

rede de águas pluviais	0,50%	0,50%	
estação depuradora	2%	2,00%	
rede de gás	1%	1,00%	
rede telefónica	1%	1,00%	
Índice Fundiário			0,24
Valor do solo	282 019,58 €		
Condições de construção	15,00%		239 716,65 €
Reforço de Infraestruturas	0,00%		239 716,65 €
Fator corretivo (inexistência de risco)	0,00%		239 716,65 €
VALOR TOTAL DO IMÓVEL			239 717 €

Desta forma avalia-se a parcela de terreno em **239 717 € (duzentos e trinta e nove mil, setecentos e dezassete euros)**.

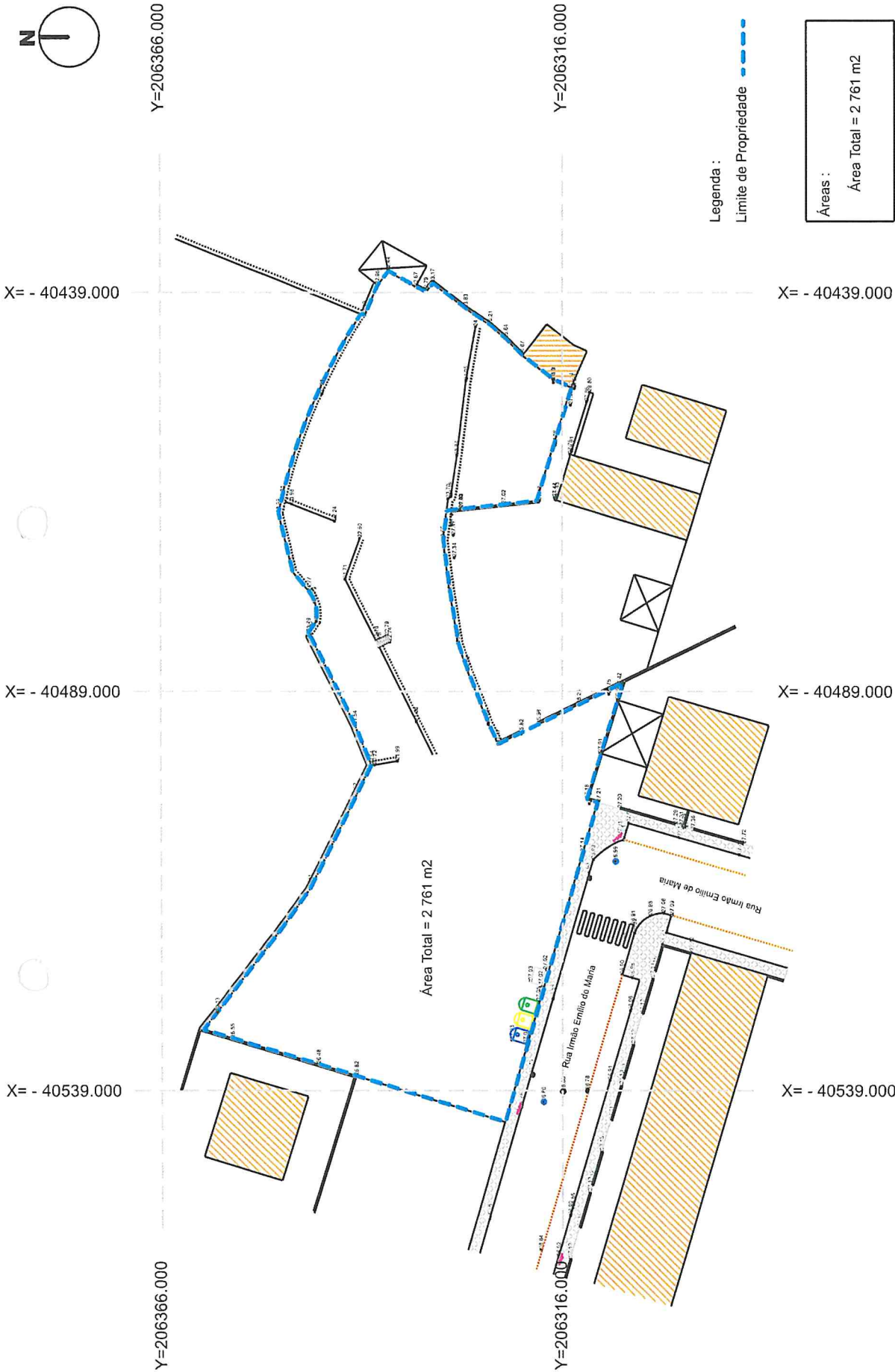
7. CONCLUSÃO

Perante o exposto, avalia-se, na atualidade, o terreno livre de quaisquer ónus ou outros encargos, no valor de **239 717 € (duzentos e trinta e nove mil, setecentos e dezassete euros)**.

À Consideração Superior.

Divisão de Património Municipal, 16 de julho de 2025

O Técnico Superior (Eng.º Civil)



MUNICÍPIO DE BARCELOS
DEPARTAMENTO DE OBRAS MUNICIPAIS
DOM

Topógrafos : Alcides Pereira - Topógrafo
Arménio Correia - Topógrafo
Colaborou : Pedro Oliveira - Colaborador
Nr Registo: 400950 / 2024

Quinta do Egito

Rua Irmão Emílio de Maria - Barcelinhos - Barcelos

Levantamento Topográfico