

DE

ANTÓNIO GRANJA

PARA

CHEFE DE DIVISÃO DE GESTÃO URBANÍSTICA E
TERRITORIAL (DGUT) – ENG.º RUI PEDRO GONÇALVES

SERVIÇO

SETOR DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO E MOBILIDADE
(SPUM)

C/C

DATA

28.AGO.2025

INFORMAÇÃO N.º

42.SPUM/2025

ASSUNTO

DESAFECTAÇÃO DE TERRENO DO DOMÍNIO PÚBLICO, PARA O DOMÍNIO PRIVADO MUNICIPAL, PARA EFEITOS DA CRIAÇÃO DE CONDIÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA DAS RUAS DR. JOSÉ JUSTINIANO E DR. DIONÍSIO DE MOURA (ARU - ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO DA CIDADE DE ESTARREJA): Enquadramento e Proposta

PROPOSTA DE DESPACHO

A consideração superior, nos termos do item G.(Proposta).
[Assinatura] 1/9/2025

DESPACHO

A Reunião de Câmara.

[Assinatura]

09/09/2025

DESAFECTAÇÃO DE PARCELA DE TERRENO DO DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL, PARA EFEITOS DA CRIAÇÃO DE CONDIÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA DAS RUAS DR. JOSÉ JUSTINIANO E PROF. DR. MANUEL ANDRADE

A - OBJECTO/OBJECTIVO

1. O Município de Estarreja adquiriu, em 1996 (Cfr. Escritura de Compra e Venda n.º 28/96), dois prédios (Artigos inscritos, na então matriz urbana da extinta Freguesia de Beduído sob o n.º 104 e n.º 105) e ainda, um outro artigo, em 1998 (Cfr. Escritura de Compra e Venda n.º 06/98), inscrito na matriz urbana da extinta Freguesia de Beduído sob o n.º 106 (atual artigo U-5078 da União de Freguesias de Beduído e Veiros), **todos eles destinados a integrar uma empreitada de obras de alargamento da Rua Prof. Dr. Manuel Andrade na Cidade de Estarreja.**
2. De acordo com informação, de 29/11/1999, do Diretor de Departamento Técnico de Obras (DTO) municipais, à data, Eng. Costa Pinto, as áreas dos prédios adquiridos foram integradas no Domínio Público, por força da empreitada de obras em questão, não podendo ingressar no comércio jurídico-privado, tornando-se alienáveis ou permutáveis.
3. Conforme é explicitado no 2.º considerando do Despacho n.º 113/GAP/2024 de 21 de março de 2024 (**Anexo I**), do Sr. Presidente da Câmara (que determina mandar proceder à “Desafetação do Domínio Público do Município”, da referida parcela), *“Decorridos quase 28 anos, o motivo que levou à decisão da sua aquisição, na presente data, já não tem fundamento, uma vez que não se encontra previsto levar a cabo a intervenção de alargamento deste arruamento, considerando que estão a ser criadas alternativas à circulação por outras vias.”. É o caso da “... obra de requalificação das Ruas Dr. José Justiniano/Dr. Dionísio de Moura, que criará melhores condições de circulação e segurança.”.* A requalificação e reperfilamento deste eixo rodoviário alternativo (incluindo a dotação das respetivas infraestruturas), com um melhor nível de serviço urbano (circulação e mobilidade), permitirá responder mais eficazmente às exigências advenientes da sobrecarga nas infraestruturas existentes que decorrerão da execução dos projetos de investimento na sua envolvente.
4. **Não só por ter cessado a utilidade pública do alargamento da Rua Prof. Dr. Manuel Andrade** (que, neste âmbito, apenas sofreu intervenção parcial, através da introdução de passeios e regularização da sua concordância com a R. Dr. José Justiniano) **mas, sobretudo, por ter surgido um fim de interesse geral/coletivo julgado mais relevante e estrategicamente mais conveniente, relacionado com a execução da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática ¹ que se encontra enquadrada no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) ² aprovado para o Centro da Cidade Estarreja, cujo objetivo específico passa pela Beneficiação e Requalificação do Espaço Público envolvente à “Hidroelétrica de Estarreja” - Execução de via estruturante, com requalificação do estacionamento e da zona verde (tampão) - através de ações/obras de beneficiação e requalificação das Ruas Dr. José**

¹ Plenamente eficaz, por publicação do Aviso n.º 14859/2018, no Diário da República, 2.ª Série – n.º 199 de 16 de outubro.

² Documento que definiu a política de reabilitação urbana do Município para a ARU (Área de Reabilitação Urbana) do Centro da Cidade de Estarreja, estabelecendo os objetivos estratégicos, as áreas de atuação, bem como, as ações e medidas estruturantes (de investimento público) para a reabilitação urbana. O PERU constitui a referência para a execução de intervenções de reabilitação urbana, incluindo as Operações de Reabilitação Urbana (ORU).



Justiniano e Dr. Dionísio de Moura, torna-se, pois, imperativo, desafetar do domínio público municipal uma (1) parcela de terreno com a área total de 758,60 m², de modo a integra-la no domínio privado municipal, condição para que a mesma possa vir a ser posteriormente alienada ou permutada, cumpridos que sejam os formalismos legais subsequentes.

5. A transmissão dominial deste terreno manifesta-se, assim, por imperativos de interesse público, (relacionados com a necessidade de reabilitação urbana e de regeneração urbanística desta área urbana estratégica da cidade que se encontra degradada, obsolescente e inadequada às funções urbanas), imprescindível para concretizar a ORU do Centro da Cidade de Estarreja (Ação n.º 3 do PERU), bem como, servir de elemento de polarização/atração de projetos de investimento no setor da construção, aumentando a oferta e colmatando as fortes carências de habitação disponível para aquisição e arrendamento.
6. Em sede da presente Informação Interna, pretende-se, ainda, identificar as razões que estão na origem da desaparecimento da utilidade pública ou do fim de interesse geral mais conveniente (noutro regime) da parcela do domínio público em questão, as quais deverão constar da proposta de deliberação fundamentada que o órgão executivo (Câmara Municipal) terá de submeter a aprovação da Assembleia Municipal (nos termos da alínea q) do n.º 1 do artigo 25.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais – RJAL, aprovado pela Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, com as sucessivas alterações que lhe conferiram nova redação).

B – ENQUADRAMENTO LEGAL E NO INSTRUMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR

1. A parcela de terreno que se pretende desafetar do domínio público para o domínio privado municipal, identificada e delimitada na planta anexa, **corresponde à parte sobrança da área que foi integrada no domínio público** (para efeito das obras de alargamento da Rua Prof. Dr. Manuel Andrade) e que teve origem nos artigos matriciais, então adquiridos para o efeito pelo Municípios em 1996 e 1998 [Cfr. n.º 1 do ponto A], não podendo ingressar no comércio jurídico
2. A referida parcela do domínio público, **insere-se, nos termos do instrumento de gestão territorial em vigor, na área territorial do Plano de Urbanização da Cidade de Estarreja – PUCE**³, encontrando-se de acordo com a sua estrutura de zonamento em Solo Urbano, na categoria de “Espaço Residencial” – Nível 3 [ver Figura 1], cuja tipologia tem por “... destino preferencial a edificação de habitação do tipo coletiva, sendo admissível a instalação de outros usos ou atividades, designadamente comércio, serviços e equipamentos de utilização coletiva, ou outras, desde que das complementaridades geradas não resultem razões de incompatibilidade com os usos dominantes, nos termos do previsto no presente regulamento, designadamente nos números 2 e 3 do artigo 10.º.” [Cfr. Artigo 29.º do regulamento do PUCE]

³ Publicado no Diário da República (DRE), 2.ª série, n.º 196, de 08 de outubro de 2010, através do Aviso n.º 19932/2010 e objeto das alterações publicadas na 2.ª série do DRE - n.º 109 de 06 de junho de 2017, através do Aviso n.º 6398/2017 (1.ª alteração) e n.º 178 de 13 de setembro de 2021, através do Aviso n.º 17315/2021 (2.ª alteração), e ainda, da Declaração n.º 117/2024/2, publicada no DRE, 2.ª Série – n.º 250 de 26 de dezembro (3.ª Alteração – por Adaptação).



ÂMBITO PORHONORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 13/04497

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT

PÁG. 03 / 012

MOD. 31/5

3. Nos termos do previsto no n.º 1 do artigo 30.º ('Regime de edificabilidade') do Regulamento do PUCE "A edificabilidade e o licenciamento admitidos nestes solos são determinados com base no alinhamento, recuo, altura da fachada e altura da edificação dominantes na envolvente, sendo exigida a justificação da adequada inserção urbanística das novas operações de edificação com o tecido urbano envolvente.", sendo aplicáveis, a subcategoria do Espaço Residencial e sem prejuízo da norma acabada de expor, os seguintes parâmetros urbanísticos:

"... a) Número máximo de pisos admitido acima do solo: 4 pisos;

b) Índice de ocupação do solo: 50 %;

c) Índice de utilização do solo: 2,0." [Cfr. n.º 2 do Artigo 30.º do regulamento do PUCE]



Fig. 1 – Extrato da Planta de Zonamento do Plano de Urbanização da Cidade de Estarreja (PUCE) em vigor - Localização da parcela a desafetar do Domínio Público para o domínio privado municipal.

C - DESAFETAÇÃO

1. Como é já do comum conhecimento, as coisas públicas, i.é., as coisas do domínio público podem ingressar no comércio jurídico-privado, tornando-se alienáveis e prescritíveis, mediante desafetação (expressa ou tácita). Nestes termos, através, do Ato (administrativo) de desafetação, a entidade administrativa, no caso presente, o Município de Estarreja, por imperativos de interesse público ⁴, poderá desvincular o bem do destino a que o mesmo se encontrava adstrito por força da afetação: neste caso, a coisa deixa, por decisão da Administração, de desempenhar a função que justificou a qualificação legal como pública, o que tem como consequência deixar de se lhe aplicar a disciplina jurídica própria das coisas públicas.

⁴ Estamos perante uma atuação discricionária da Administração, que tem a seu cargo a definição das prioridades a que devem encontrar-se adstritos os bens respetivos, guiada por considerações de oportunidade e eficiência do atuar administrativo e, sobretudo, funcionalmente orientada pela busca da melhor solução para a realização do interesse público.

2. Com efeito, “...a dominialidade cessa por virtude do desaparecimento das coisas ou em consequência do desaparecimento da utilidade pública que as coisas prestavam ou de surgir um fim de interesse geral que seja mais conveniente, preenchido noutro regime...” [Marcello Caetano, in *Manual do Direito administrativo* – 9.ª Ed., Vol. II, pp. 956 e seguintes].
3. No segundo caso, as coisas continuam a existir, mas por decisão expressa da Administração (ou com o seu consentimento tácito), deixam de ter a utilidade pública que tinham ou perdem o carácter dominial: Há então, desafetação.
4. A desafetação expressa pode resultar, quer de Lei que retire o carácter dominial a toda a categoria de bens, v.g. Lei que declare alienáveis os palácios nacionais (desafetação genérica), quer ainda, de Lei ou Ato Administrativo que declare não dominial, ou sem utilidade pública, certa e determinada coisa (desafetação singular).
5. Ora, neste contexto, afigura-se estar presente um caso de desafetação singular de parcela integrada no domínio público, através de ato administrativo que a declare não dominial, quer por força da extinção da utilidade pública do uso a que se destinava (“Alargamento de uma via: Rua Prof. Dr. Manuel Andrade”), mas sobretudo, por imperativo de vir a integrar um fim de interesse geral mais relevante e estratégico: a Execução da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática ¹ que se encontra enquadrada no Plano Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) ² aprovado para a Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro da Cidade Estarreja), o qual, consiste, mais especificamente, na concretização da “Ação 3 Arranjos Envolventes à área de Reabilitação/Requalificação da envolvente à “Hidroelétrica de Estarreja” - Reconversão de via estruturante, com requalificação do estacionamento e da zona verde (tampão) -”, através de obras de beneficiação e requalificação das Ruas Dr. José Justiniano e Dr. Dionísio de Moura [Cfr. Quadro das Ações Estruturantes constante do ponto 3. do Capítulo IV do PERU, a pág. 81]



Fig. 2 – Modelo da Estratégia de Reabilitação Urbana [Cfr. Fig. 74 constante do ponto 3 do Capítulo IV do PERU do Centro da Cidade de Estarreja]

6. Conforme se pode constatar da análise da Figura 74 – Modelo da Estratégia de Reabilitação Urbana, (Ver Fig. 2 acima) integrante do ponto 3 do Capítulo IV do PERU do Centro da Cidade de Estarreja (que ilustra os elementos estruturantes que suportam a estratégia de reabilitação do Centro de Estarreja), a parcela que, ora se propõe desafetar do domínio público, enquadra-se nas “... áreas assinaladas a vermelho que devem ser objeto de ações de requalificação urbana e, acima de tudo, da imagem e da forma como se integram na imagem global do centro da cidade.” [Cfr. alínea F) dos Elementos Estruturantes do Modelo da Estratégia de reabilitação urbana - Ponto 3. do Capítulo IV do PERU, a pág. 78]
7. Em síntese, desde que o carácter público de uma coisa se extinga/cesse (seja por desclassificação, seja por desafetação), ela continua a ser da propriedade da pessoa coletiva de direito publico a que encontrava afeta, sendo que, apenas deixa de estar subordinada ao regime da propriedade pública para passar ao regime da propriedade privada: passa do domínio público municipal, para o domínio privado municipal.
8. Versando esta matéria, designadamente a necessidade do Município se pronunciar expressamente sobre a cessação da utilidade pública ou sobre o surgimento de um fim de interesse geral mais conveniente noutro regime, da parcela a desafetar do domínio público, através de deliberação fundamentada (estritamente em razões do interesse público), pronunciou-se já, tecnicamente, a Divisão Administrativa e Jurídica (DAJ) no âmbito dos respetivos pareceres jurídicos n.º 08/2012 de 27-01 e n.º 78/2013 de 16-09, em sede dos quais é entendido que, para tal, se torna indispensável “...identificar em planta a parcela de terreno em causa, com área, confrontações, capacidade edificativa e respetiva avaliação para efeitos de fixação de valor base quanto a futura alienação.”

D – TRAMITAÇÃO LEGAL DO PROCESSO

Na sistematização que, a seguir, se apresenta, elencam-se as principais etapas e passos da tramitação do processo de desafetação do domínio publico para o domínio privado municipal

1. A Câmara Municipal (CM) com base no enquadramento, na indispensável ponderação atrás preconizada, e ainda, na proposta efetuada pelos serviços (através da presente análise técnica), delibera proceder á desafetação da parcela(s) em causa, para o domínio privado (fundamentando devidamente esse propósito), bem como, e propor/submeter a mesma à aprovação da Assembleia Municipal (AM); [Cfr. Lei n.º 75/2013, de 12-09 – RJAL, Art.º 33.º, n.º 1, alínea ccc)]
2. Seguidamente a CM, através de editais a fixar nos lugares de estilo e no sítio da Internet do Município, procede à divulgação dessa intenção de desafetar, bem como, à necessária consulta pública relativa, convidando os potenciais interessados a pronunciar-se e/ou a reclamar, dessa sua intenção de proceder à desafetação do domínio público para o domínio privado do município, estipulando um prazo de 30 dias. [Cfr. D.L. n.º 4/2025 de 07-01 – CPA, Art.º 121.º e Art.º 124, n.º 1, alínea d)]
3. Decorrido esse período de 30 dias é verificado se foram apresentadas participações e/ou reclamações. Em caso afirmativo, o processo é ponderado e informado, sendo presente, de novo á reunião de Câmara Municipal, tendo em vista da pronúncia da respetiva deliberação. Se não houver registo de qualquer participação/reclamação, a discussão é dada como finda, podendo o processo ser, de imediato, remetido à AM.



ÂMBITO PORMENORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 15/04/97

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT

PÁG. 06 / 012

MOD. 31/5

4. O órgão deliberativo (AM) aprova/delibera considerar a parcela(s) em questão desafetada e integrada no domínio privado do município. [Cfr. Lei n.º 75/2013, de 12-09 – RJAL, Art.º 25.º, n.º 1, alínea q)]
5. Em virtude de se tratar de um ato destinado a ter eficácia externa, a deliberação/aprovação da desafetação da parcela e respetiva integração no domínio privado pela AM, deverá ser sujeita a publicação, através de edital. [Cfr. Lei n.º 75/2013, de 12-09 – RJAL, Art.º 56.º]
6. Obtida a plena eficácia deste ato, impõe-se, então, proceder à inscrição da parcela(s) desafetada(s) na matriz predial nos serviços de finanças e consequentemente, ao devido registo na Conservatória do registo predial (CRP), em nome do Município
7. Só após e mediante a necessária aprovação dos órgãos competentes, será materialmente possível promover quaisquer atos de alienação, permuta ou oneração sobre tal(ais) prédio(s).

E – IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA A DESAFETAR DO DOMÍNIO PÚBLICO PARA O DOMÍNIO PRIVADO MUNICIPAL

- **Parcela a desafetar:**

Sita na Rua Professor Dr. Manuel Andrade da União de Freguesias de Beduído Veiros e com uma área de **758,60 m²**, a parcela integrada no domínio público por força da empreitada de alargamento da Rua Professor Dr. Manuel Andrade que, ora, se pretende desafetar para o domínio privado municipal a fim de, consequentemente, permitir a constituição de negócio jurídicos sobre a mesma, encontra-se identificada e delimitada na planta em anexo (ANEXO II).

- **Confrontações:**

NORTE – Ilda Cristina de Matos Melo Ferreira;

SUL – Courage Objective, Lda. e Rua Dr. José Justiniano

NASCENTE – Rua Professor Dr. Manuel Andrade

POENTE – Duasil – Desenvolvimento Imobiliário, Lda.

- **Regime/Capacidade Edificativa:**

De acordo com a estrutura de ordenamento vertida na Planta de Zonamento do PUCE em vigor, a **parcela a desafetar do domínio público, insere-se em na categoria de “Espaço Residencial” – Nível 3”** [ver Figura 1]. Conforme foi atrás, já explicitado, de acordo com o previsto no Artigo 29.º do Regulamento do PUCE, esta subcategoria de espaço residencial tem como destino preferencial a **edificação de habitação do tipo coletiva, não obstante admita (nos termos do previsto no n.º 2 e n.º 3 do artigo 10.º do mesmo regulamento), a ocorrência de outros usos ou atividades (designadamente comércio, serviços e equipamentos de utilização coletiva, ou outras) desde que, das complementaridades geradas não resultem razões de incompatibilidade com os usos dominantes.**

Sem prejuízo do acabado de observar, bem como, do n.º 1 do artigo 30.º do regulamento do PUCE, que estabelece que **“A edificabilidade e o licenciamento admitidos nestes solos são determinados**



ÂMBITO PORHONORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICAÇÃO DE CONFORMIDADE
PT 15/04/97

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT

PÁC. 07/012
MOD. 31/5

com base no alinhamento, recuo, altura da fachada e altura da edificação dominantes na envolvente, sendo exigida a justificação da adequada inserção urbanística das novas operações de edificação com o tecido urbano envolvente." (sublinhado nosso), os parâmetros urbanísticos previstos nesta categoria do solo urbano, são os seguintes:

- a) Número máximo de pisos admitido acima do solo: 4 pisos;
- b) Índice de ocupação do solo: 50 %;
- c) Índice de utilização do solo: 2,0.

F - AVALIAÇÃO PARA EFEITOS DE FIXAÇÃO DE VALOR BASE QUANTO A FUTURA ALIENAÇÃO

Considerando o teor da Informação n.º 78/2016 de 16 de setembro do Chefe da DAJ, Dr. Fernando Vilar e no sentido de se reunirem os pressupostos necessários à prossecução do procedimento de desafetação da parcela em questão, foi então, solicitado à Divisão de Obras Municipais e Ambiente (Eng. Marco Matos), em 14 de julho de 2025, que procedesse a uma avaliação do valor do terreno por metro quadrado, para efeitos de fixação de valor base tendo em conta uma futura alienação do mesmo com vista à concretização do objeto atrás descrito.

Tal documento instrutório é de manifesta importância, pois:

- Mediante os valores da avaliação da parcela(s) efetuada, a alíneação, permuta ou oneração desse bem imóvel dependerá, apenas, de deliberação camarária se o montante obtido, não for superior a "... 1000 vezes a RMMG" (sublinhado nosso), o que se traduz no montante de 870.000 €, uma vez que o valor da Retribuição Mínima Mensal Garantida (RMMG) passou a ser desde 01 de janeiro último de 870 €, por força do D.L. n.º 112/2024, de 19-12. [Cfr. Lei n.º 75/2013, de 12-09 – RJAL, Art.º 33.º, n.º 1, alínea g)]
- Porém, se a RMMG ultrapassar o valor limite, atrás estabelecido, então tornar-se-á necessário que a AM autorize "... a câmara municipal a adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor superior a 1000 vezes a RMMG, e fixar as respetivas condições gerais, podendo determinar o recurso à hasta pública..." [Cfr. Lei n.º 75/2013, de 12-09 – RJAL, Art.º 25.º, n.º 1, alínea i)]

Conforme consta do documento produzido pela Comissão Municipal de Avaliação, em agosto de 2025, para efeitos de determinação do "Valor Base de Licitação da Alienação da Parcela de Terreno" (Anexo III), o valor estimado do terreno ascende a 249,0 €/m², o que resulta num Valor Patrimonial da parcela de terreno a desafetar (758,60 m2) de 188.880,0 € (cento e oitenta e oito mil e oitocentos e oitenta euros). Nos termos do ponto 6 do referido documento, "... A Comissão Municipal de Avaliação, entende que, para alienação em hasta, o Valor Base de Licitação deverá ser de 0,70 do Valor Patrimonial.", pelo que, o Valor Base de licitação da parcela com 758,60 m2, em hasta pública, deverá ser de 132.216,0 € (cento e trinta e dois mil, duzentos e dezasseis euros).

Nos termos acima expostos e em face do montante do valor base determinado, a alienação em hasta pública, da parcela de terreno em questão, ficará, pois, apenas dependente da deliberação camarária.

Já o procedimento de desafetação do domínio público municipal de qualquer bem, para o domínio privado, se insere nas competências da Assembleia Municipal, carecendo de deliberação deste órgão deliberativo, de acordo com a alínea q) do n.º 1 do Art.º 25.º do RJAL (Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro; na sua redação atual)



ÂMBITO PORHONORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 13/G4597

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT

PÁG. 08 / 012

MOD. 31/5

G – PROPOSTA

1. Pelo atrás exposto, e considerando que:

- a) a parcela de terreno em causa deixou (ou deixará) de servir o fim de utilidade pública a que se encontrava adstrita, na medida em que, o objetivo que levou á decisão de aquisição de tais prédios, já foi parcialmente atingido, não se justificando, na presente data, dar-lhe continuidade, “... uma vez que não se encontra previsto levar a cabo a intervenção de alargamento deste arruamento, considerando que estão a ser criadas alternativas á circulação por outras vias.” [Cfr. Despacho n.º 113/GAP/2024 de 21 de março de 2024 (Anexo I), do Sr. Presidente da Câmara]
- b) a parcela, encontrou um fim de interesse geral mais conveniente preenchido noutro regime, pois passou a assumir-se como um elemento estruturante de regeneração urbana, enquanto contributo para a beneficiação e requalificação do eixo viário definido pelas Ruas Dr. José Justiniano e Dr. Dionísio de Moura (o qual, conjuntamente com a prevista abertura da ligação viária do Largo da Estação da CP à R. Desembargador Correia Teles, constituirá a nova Variante Poente à Cidade que permitirá um reordenamento do tráfego, que aliviará o congestionamento de trânsito no centro da cidade), cujo arruamento, servirá de elemento de polarização/atração de projetos de investimento no setor da construção, aumentando a oferta e colmatando as fortes carências de habitação disponível para aquisição e arrendamento.
- c) por motivos de interesse público, fundamentados e atendíveis, relacionados com a imperativa execução da “Ação 3 Arranjos Envolventes à área de Reabilitação/Requalificação da envolvente à Hidroelétrica de Estarreja” - Reconversão de via estruturante, com requalificação do estacionamento e da zona verde (tampão)” prevista na ORU sistemática (enquadrada no PERU aprovado para a ARU do Centro da Cidade Estarreja) e, consequentemente, da manifesta necessidade de promoção de uma melhor requalificação urbana;

então, afigura-se estarem reunidas condições para que o Município dê prossecução ao procedimento de desafetação do domínio público da parcela em questão, propondo à Assembleia Municipal que delibere sobre a desafetação deste bem do domínio público e a sua integração no domínio privado, de acordo com o disposto na alínea ccc) do n.º 1 do art.º 33.º da Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, conjugado com a alínea q) do n.º 1 do Art.º 25.º do mesmo diploma legal.

2. Em conclusão, propõe-se assim, que a Câmara Municipal delibere:

- 2.1 Concordar com a desafetação do domínio público para o domínio privado municipal da parcela de terreno representada na planta em anexo (Anexo II) e supra identificada no ponto E, à qual é atribuído, pela Comissão Municipal de Avaliação, o Valor Patrimonial - Vt de 188.880,00 € (cento e oitenta e oito mil e oitocentos e oitenta euros), resultante de um valor unitário de € 249,00/m² (duzentos e quarenta e nove euros por metro quadrado) de terreno, de acordo com a Avaliação efetuada, constante do Anexo III à presente Informação Interna;
- 2.2 Concordar com o Valor Base de Licitação de 0,70 do Valor Patrimonial – Vt, no montante de 132.216,00 € (cento e trinta e dois mil duzentos e dezasseis euros), resultante do valor unitário de 174,30/m² (cento e setenta e quatro euros e trinta cêntimos) de terreno, nos termos da



ÂMBITO POR MENORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 13/04497

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501 190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT

PÁG. 09 / 012

MOD. 31/5

proposta apresentada pela Comissão Municipal de Avaliação, para efeitos de alinação em hasta pública;

- 2.3 Dar publicidade às deliberações dos órgãos autárquicos em virtude de se tratar de um ato destinado a ter eficácia externa, nos termos do artigo 56.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro conjugado com o artigo 159.º do Decreto-Lei (D.L.) n.º 4/2015, de 07 de janeiro (que aprova o novo Código do Procedimento Administrativo - CPA),
- 2.4 Convidar todos os eventuais interessados, bem como, todos os munícipes em geral, a apresentarem, no prazo de 30 dias, a contar da data da publicação do Edital no Diário da República, quaisquer impedimentos, a que se julgue com direito, para que não se proceda à referida desafetação, ao abrigo das competências que são conferidas pelas alíneas t) do n.º 1 e alínea h) do n.º 2 do artigo 35.º da Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro
- 2.5 Ao abrigo da alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º do RJAL – Regime Jurídico das Autarquias Locais (Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual), submeter a desafetação do domínio público para o domínio privado municipal da referida parcela de terreno à aprovação da Assembleia Municipal, nos termos da alínea q) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

À consideração superior

O Técnico Superior


(António Granja)

AG / AG



ÂMBITO PORMENORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 15/04/97

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT

PÁG. 010 / 012

MOD. 31/5

ANEXOS



ÂMBITO PORMENORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 13/D-4497

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501 190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT

PÁG. 011 / 012

MOD. 31/5



ÂMBITO PORMENORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 13/04/97

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT

PÁG. 012 / 012

MOD. 31/5

ANEXO I

(Despacho n.º 113/GAP/2024 de 21 de março de 2024 do Exmo. Sr. Presidente Câmara)



ÂMBITO POR MENORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 13/04497

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT

MOD. 31/5



ÂMBITO PORMENORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 13/04497

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT

MOD. 31/5

DE	PARA
Presidente da Câmara, Dr. Diamantino Sabina	DGUT – Divisão de Gestão Urbanística e Territorial
SERVIÇO	C/C
Gabinete de Apoio à Presidência	DPOM – Divisão de Projetos e Obras Municipais
	DEF – Divisão Económica e Financeira
DATA	DESPACHO N.º
21.março.2024	113/GAP/2024
ASSUNTO	
Desafetação do Domínio Público do Município – Artigos U105 e U106 da Extinta Freguesia de Beduido – Sítos nas Ruas Dr. José Justiniano e Professor Dr. Manuel Andrade	

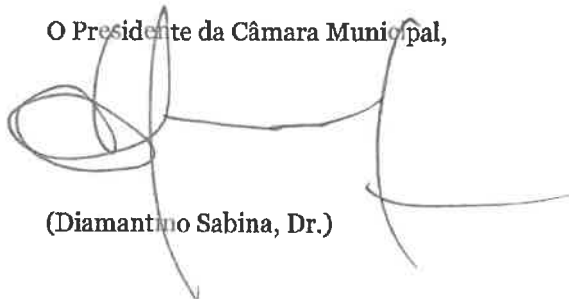
Considerando que:

- Foi prestada a informação técnica, pelo Setor de Património, através da informação interna n.º 063/SPAT/2023, de 7 de agosto de 2023, dando conta de que os artigos U105 e U106 da extinta Freguesia de Beduido – Sítos nas Ruas Dr. José Justiniano e Professor Dr. Manuel Andrade, são propriedade do Município de Estarreja, encontrando-se classificados como propriedade de domínio público;
- Estes prédios foram adquiridos em 1996 e em 1998, com a finalidade de alargamento da Rua Dr. Prof. Manuel Andrade. Decorridos quase 28 anos, o motivo que levou à decisão da sua aquisição, na presente data, já não tem fundamento, uma vez que não se encontra previsto levar a cabo a intervenção de alargamento deste arruamento, considerando que estão a ser criadas alternativas à circulação por outras vias. Desta forma, encontra-se em fase de arranque a obra de requalificação das Ruas Dr. José Justiniano/Dr. Dionísio de Moura, que criará melhores condições de circulação e segurança. Adicionalmente, encontra-se em fase de conclusão a elaboração de projeto para a construção de uma nova variante ponte à cidade, que permitirá a ligação da Avenida Visconde Salreu à Rua Desembargador Correia Teles, criando assim um novo reordenamento do trânsito, evitando o congestionamento no centro da cidade.
- O Município de Estarreja, tem vindo a desenvolver uma estratégia de promoção da satisfação dos munícipes assente no desenvolvimento do território, fomentando o desenvolvimento de novos projetos que visem potenciar a qualidade de vida da população, sempre numa lógica de economia, eficiência e eficácia;
- O aumento da capacidade competitiva local e regional, a melhoria da produtividade do tecido empresarial local, a estimulação da criação de emprego capaz de fixar a população, aumenta exponencialmente a procura por habitação no nosso concelho, que se revela escassa;
- Constitui responsabilidade municipal, assegurar as condições propícias ao desenvolvimento económico e social sustentável do concelho;

- Existe uma forte carência de habitações disponíveis para aquisição/arrendamento, pelo que, a disponibilização destes terrenos poderá permitir o acolhimento de projetos de construção de habitações, em respeito pelos limites da capacidade construtiva definida nos instrumentos de gestão territorial do Município de Estarreja;
- É sabido que os bens integrados no domínio público municipal não são suscetíveis de ser objeto de qualquer apropriação particular, seja através de alienação ou de outra qualquer transação regulada pela lei civil, sendo necessário proceder previamente à sua desafetação do domínio público do Município e consequente afetação ao domínio privado, ficando assim disponíveis para construção ou alienação;
- De acordo com o disposto na alínea q) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei 75/2023 de 12 de setembro, a afetação ou desafetação de bens de domínio público municipal, é da competência da Assembleia Municipal e está sujeita a um período de discussão pública.

Assim, face ao exposto, **DETERMINO** que se dê início aos procedimentos conducentes ao processo de desafetação do domínio público municipal, dos artigos U105 e U106 da extinta Freguesia de Beduido, sitos nas Ruas Dr. José Justiniano e Professor Dr. Manuel Andrade, tendo em consideração os fundamentos suprarreferidos, com vista à sua afetação ao domínio privado municipal, por forma a ser possível a construção ou alienação.

O Presidente da Câmara Municipal,



(Diamantino Sabina, Dr.)



ÂMBITO POR MEMORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 125044-97

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501190 082

GERAL @ CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT

PÁG. 02 / 02

MOD. 603 / 2

ANEXO II

(Planta de desafetação da parcela do Domínio Publico para o Domínio Privado Municipal)



ÂMBITO PORHONORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 13/04497

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501 190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT

MOD. 31/5



ÂMBITO FORMENORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT13/D4497

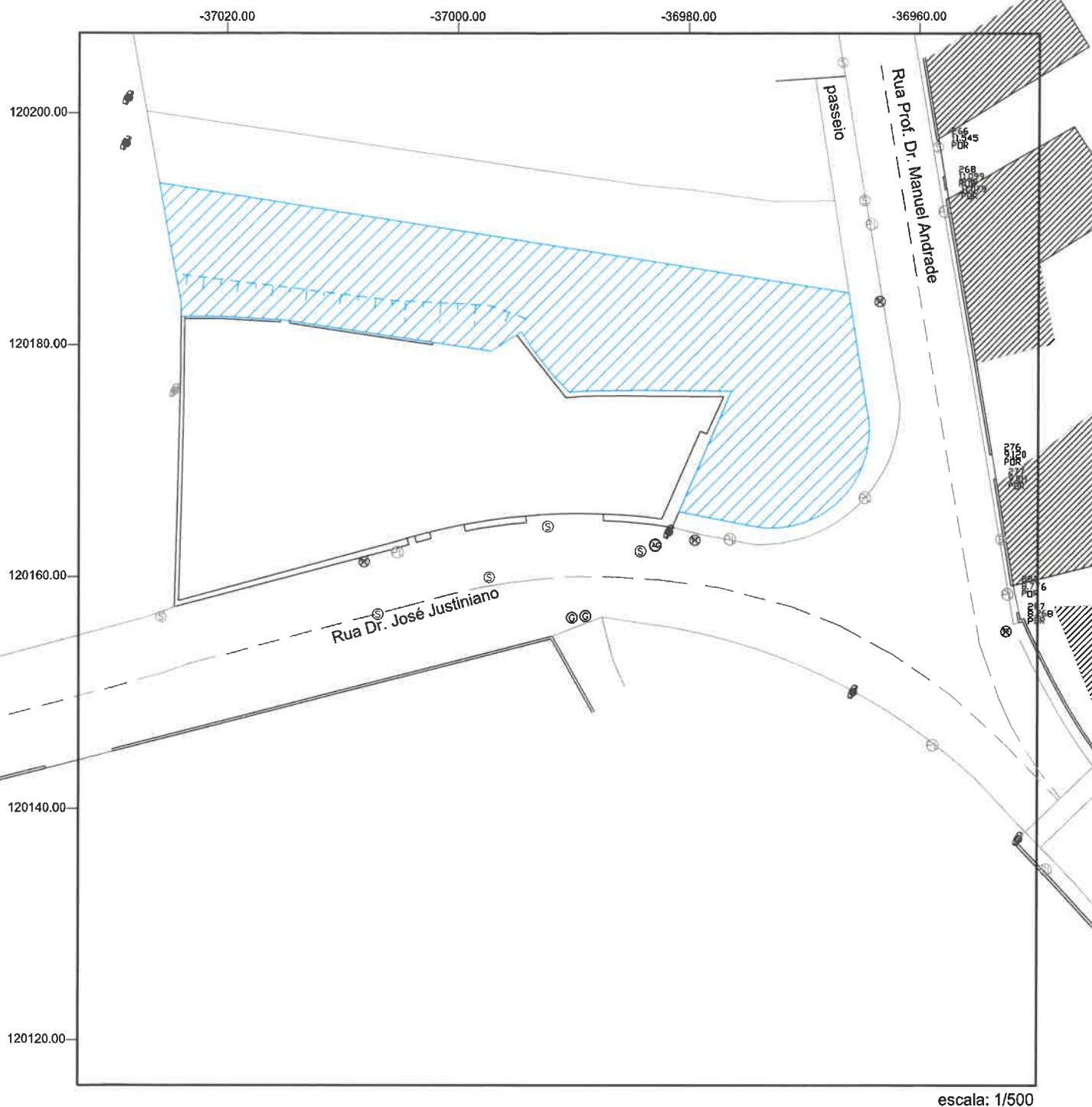
CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T + 351 234 840 600
F + 351 234 840 607
NIPC 501190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT

MOD. 31/5

PLANTA DA DESAFETAÇÃO DE PARCELA DO DOMÍNIO PÚBLICO



Legenda

 Área da parcela a desafetar - 758,60m²

ANEXO III

(Valor Base de Licitação da Alienação da Parcela de Terreno / Avaliação do terreno)



ÂMBITO PORMENORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 13/04497

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501 190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT

MOD. 31/5



ÂMBITO PORMENORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 13/C-4497

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501 190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT

MOD. 31/5

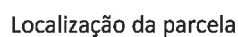


VALOR BASE DE LICITAÇÃO DA ALIENAÇÃO DE PARCELA DE TERRENO
sito na Rua Dr. Manuel Andrade, na Freguesia de Beduído e Veiros

Estarreja, agosto de 2025

No contexto de dar cumprimento ao Despacho n.º 113/GAP/2024 de 21-03, do Sr. Presidente da Câmara, mais concretamente, no sentido de se proceder à “Desafetação de uma Parcela do Domínio Público do Município – constituída pelos Extintos artigos U-105 e U-106, da extinta freguesia de Beduído -, sitos na Rua Dr. Manuel Andrade” (de forma a integrar tal parcela no domínio privado do município, para que a mesma possa ser suscetível de comércio jurídico e, assim, passível de transmissão de direitos a terceiros), importa reunir/obter um dos pressupostos necessários à prossecução do procedimento questão que seja promovida uma “Avaliação para efeitos de fixação do valor base para efeitos de uma futura alienação”.

- **NORTE** – Ilda Cristina de Matos Melo Ferreira;
- **SUL** – Courage Objective, Lda. e Rua Dr. José Justiniano
- **NASCENTE** – Rua Professor Dr. Manuel Andrade
- **POENTE** – Duasil – Desenvolvimento Imobiliário, Lda.



2. Regime/Capacidade Edificativa

De acordo com a estrutura de ordenamento vertida na Planta de Zonamento do Plano de Urbanização da Cidade de Estarreja (PUCE) em vigor, a parcela a desafetar do domínio público, insere-se em na categoria de “Espaço Residencial” – Nível 3” [ver Figura abaixo]. Conforme foi atrás, já explicitado, de acordo com o previsto no Artigo 29.º do Regulamento do PUCE, esta subcategoria de espaço residencial tem como destino preferencial a edificação de habitação do tipo coletiva, não obstante admita (nos termos do previsto no n.º 2 e n.º 3 do artigo 10.º do mesmo regulamento), a ocorrência de outros usos ou atividades (designadamente comércio, serviços e equipamentos de utilização coletiva, ou outras) desde que, das complementaridades geradas não resultem razões de incompatibilidade com os usos dominantes



Localização da parcela s/e Extrato da Planta de Zonamento do PUCE

Os parâmetros urbanísticos previstos nesta categoria do solo urbano, são os seguintes:

- a) Número máximo de pisos admitido acima do solo: 4 pisos (R/c + 3);
- b) Índice de ocupação do solo: 50 %;
- c) Índice de utilização do solo: 2,0. [Cfr. n.º 2 do Artigo 30.º do regulamento do PUCE]

VALOR BASE DE LICITAÇÃO DA ALIENAÇÃO DE PARCELA DE TERRENO
sito na Rua Dr. Manuel Andrade, na Freguesia de Beduído e Veiros

Face à configuração e geometria da parcela e tendo em conta as condições complementares de edificabilidade do Plano de Urbanização da Cidade de Estarreja (PUCE), procedeu-se à elaboração de estudo de possível polígono de implantação de edificado, da qual resultou uma área de implantação de 309,00m², conforme planta anexa ao relatório.



Polígono de implantação de edificado

3. Avaliação de terreno nos termos do explicitado no CIMI

O valor de um terreno urbano corresponde, a uma expectativa jurídica, apoiada num direito de nele se vir a construir um ou vários prédios com determinadas características físicas e com determinado valor. Quanto maior for o valor do prédio a construir, maior é o valor do terreno para construção. Para o cálculo do valor patrimonial de um terreno urbano, aplica-se a fórmula seguinte, a qual incorpora e pormenoriza o anteriormente referido. Assim:

$$Vt = Vcx((Aa + Ab \times 0,3) \times Caj \times \%Ai + Ac \times 0,025 + Ad \times 0,005) \times CaxCI$$

Sendo:

Vt Valor Patrimonial do terreno

Vc Valor Base dos prédios edificados

Ai Área de implantação

Caj Coeficiente de Ajustamento de área

Aa Área bruta privativa

Ab Área bruta dependente

Ac Área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação

Ad Área de terreno que excede o limite de duas vezes a área de implantação

Ca Coeficiente de afetação

CI Coeficiente de localização

VALOR BASE DE LICITAÇÃO DA ALIENAÇÃO DE PARCELA DE TERRENO
sito na Rua Dr. Manuel Andrade, na Freguesia de Beduído e Veiros

4. Características do prédio e avaliação

Características do prédio

Área Total de Terreno.....	758,60m2
Afetação	Habitação
Área de implantação	309,00m2
Área Bruta Privativa (4 x 309,00)	1 236,00m2
Área Bruta Dependente	0,00m2
Área Bruta de Construção (1 236,00+0,00).....	1 236,00m2

5. Avaliação do prédio nos termos do CIMI

Tipo de Prédio	Terreno para Construção
Afetação	Habitação
Coefficiente de afetação	1,00
Coefficiente de localização	1,15
Valor base dos prédios edificados	€ 665,00
% Veap = percentagem do valor das edificações autorizadas ou previstas com terreno incluído	24,00%
Aa = área bruta privativa autorizada ou prevista	1 236,00 m ²
Ab = área bruta dependente autorizada ou prevista	0,00 m ²
Área de implantação	309,00 m ²
Área total do terreno	758,60 m ²
$A = [Aa + Ab \times 0,3] \times Caj + Ac \times 0,025 + Ad \times 0,005$	1.029,04 m2
Valor Patrimonial	€ 188.880,00

VALOR BASE DE LICITAÇÃO DA ALIENAÇÃO DE PARCELA DE TERRENO
sito na Rua Dr. Manuel Andrade, na Freguesia de Beduído e Veiros

6. Conclusões

Conforme cálculo efetuado, Valor Patrimonial da parcela de terreno com 758,60 m² é de € **188.880,00**.

A Comissão Municipal de Avaliação entende que, para alienação em hasta, o Valor Base de Licitação deverá ser de 0,70 do Valor Patrimonial, Assim:

- O Valor Base de Licitação da parcela com 758,60 m² deverá ser de $0,70 \times 188.880,00 = 132.216,00€$ (cento e trinta e dois mil, duzentos e dezasseis euros).

Estarreja, agosto de 2025

A COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO

Assinado por: **MARCO ANTÓNIO DE ALMEIDA
MATOS**
Num. de Identificação: 11692283
Data: 2025.08.05 10:34:51+01'00'



MARCO ANTÓNIO DE ALMEIDA MATOS

Assinado por: **Adriana Manuel Oliveira Rocha**
Num. de Identificação: 11759093
Data: 2025.08.05 14:37:19+01'00'

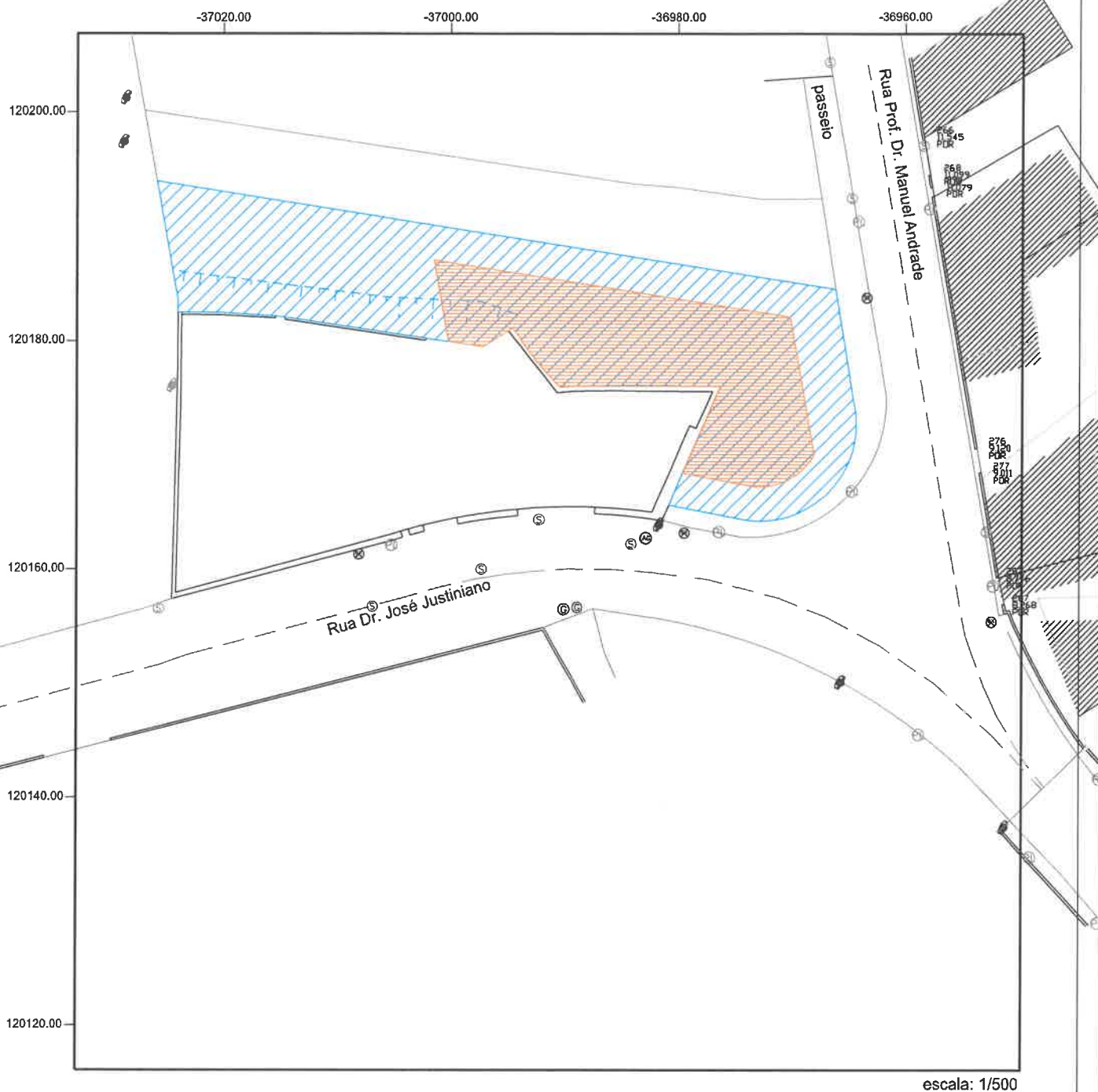
ADRIANA MANUEL DE OLIVEIRA ROCHA

Assinado por: **Marlene Resende Costa**
Num. de Identificação: 13954974
Data: 2025.08.05 10:53:27+01'00'



MARLENE RESENDE COSTA

ESTUDO SUMÁRIO DE IMPLANTAÇÃO DA PARCELA



escala: 1/500

Localização: Rua Dr. Manuel Andrade

Confrontações:

Norte: Ilda Matos de Melo Ferreira

Sul: Courage Objective, Lda e Rua Dr. José Justiniano

Nascente: Rua Dr. Manuel Andrade

Ponte: "Duasil"

Legenda

Área da parcela a desafetar - 758,60m²

Polígono de implantação - 309,00m²

Elaborado por: Divisão de Gestão Urbanística e Territorial

Sistemas de Referência: ETRS89 / Portugal TM06

Julho de 2025

PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE ESTARREJA

DESAFETAÇÃO DE PARCELA DE TERRENO DO DOMÍNIO PÚBLICO PARA O DOMÍNIO PRIVADO MUNICIPAL



PROPOSTA

Agosto/2025

