



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Ordem do dia

Ponto n.º 21

Ata n.º 18

2023.07.06

ALIENAÇÃO DE IMÓVEL - Presente a proposta do Senhor Vereador Ricardo Freitas, para efeitos de alienação em hasta pública do imóvel com a descrição predial na Conservatória do Registo Predial de Felgueiras sob o n.º 1384/20220531, e inscrito com o artigo material n.º 5578 na Caderneta Predial Rústica da União das Freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, em anexo. -----

O Senhor Presidente exarou o seguinte despacho: "Concordo. À reunião da Câmara Municipal".-----

Deliberação – A Câmara Municipal delibera alienar, em hasta pública, o imóvel com a área de 1.600,00 m2, descrito na Conservatória do Registo Predial de Felgueiras sob o n.º 1384/20220531, e inscrito com o artigo matricial n.º 5578 na Caderneta Predial Rústica da União de Freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, estabelecendo o valor base de 200.000,00 € (duzentos mil euros); -----

- A Câmara Municipal mais delibera aprovar as peças do procedimento da hasta pública, anexas a esta proposta e que dela fazem parte integrante. -----

Estas deliberações foram tomadas por unanimidade. -----





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

PROPOSTA

ALIENAÇÃO DE IMÓVEL

O Plano de Urbanização da Zona Industrial do Pinhal da Rebela-Várzea, adiante designado por PU, aprovado na sessão da Assembleia Municipal de Felgueiras (AMF) de 28 de Fevereiro de 2001, entrou em vigor em 8 de março de 2002, data em que foi publicada na I Série-B do Diário da República (DR) a Resolução do Conselho de Ministros n.º 41-A/2002, que o ratificou.

No texto da referida Resolução, o governo justificou a urgência na ratificação pela importância que o PU representava para o desenvolvimento económico e social do concelho.

No sentido de proporcionar as condições para uma rápida concretização do PU, a Câmara Municipal de Felgueiras (CMF) veio a adquirir, mediante expropriação, uma significativa quantidade de parcelas de terreno, na grande maioria destinadas à execução das necessárias infraestruturas.

Pode assim, com o apoio de uma participação comunitária, entre 2005 e 2006, executar os arruamentos, estacionamento e passeios, assim como as redes de água, saneamento, electricidade e comunicações, projetados, dotando a área com todas as condições para acolher qualquer investimento empresarial que aqui se pretendesse instalar.

No ano seguinte, em 2007, na sua reunião de 7 de Março de 2007, a CMF deliberou alterar o Regulamento do PU, adaptando-o a terminologias mais atuais de uso e, dessa forma, flexibilizando o enquadramento urbanístico da edificabilidade permitida. Esta alteração entrou em vigor, após a aprovação em sessão da AMF realizada em 27 de Abril de 2007, com a sua publicação na II Série do DR de 29 de Outubro de 2007.

Ainda em 2007, a 23 de janeiro, foi criada a sociedade anónima PTT - Parque Tecnológico do Tâmega, S.A (PTT), com a participação minoritária de 10% do Município de Felgueiras (MF), destinada a promover com maior celeridade a promoção do investimento empresarial no PU.

A PTT, no sentido de concretizar o objeto para que foi criada, procedeu então à aquisição dos terrenos do PU destinados ao uso empresarial que não se encontravam na posse do MF.





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Em 6 de maio de 2009, a CMF deliberou aprovar um pedido de permuta de terrenos por parte da PTT, considerada vantajosa para ambas as partes, uma vez que conferia maior dimensão às parcelas dela resultantes e, dessa forma, melhor permitir a concretização dos projetos públicos e privados que o PU previa albergar.

A AM, em sessão realizada a 26 de junho de 2009, autorizou a CM a celebrar o contrato para o efeito, cuja minuta veio a ser aprovada na reunião da CM de 2 de junho de 2010, tendo posteriormente recebido o visto do Tribunal de Contas.

Neste seguimento, o MF e a PTT vieram a celebrar o contrato de permuta em 2 de setembro de 2011, na sequência do qual várias parcelas ficaram na propriedade privativa municipal.

Malgrado todas aquelas diligências e atos praticados, o certo é que, até ao ano de 2020, não havia sido materializado, nem sequer prospetivado, qualquer investimento edificatório nesta zona industrial.

Acrescia que o investimento municipal avultado que representou, em custos de empreitada e de aquisição de terrenos, a construção das infraestruturas do PU, concluídas há cerca de 17 anos, para além de não ter tido até então qualquer retorno direto, obrigou, daí para cá, a um reforço financeiro significativo, atenta a degradação que as mesmas sofreram, em parte decorrente da sua não utilização durante todos estes anos, mas igualmente pela vandalização propiciada pela sua não ocupação.

Foi neste contexto que se entendeu ter chegado o momento da CMF, prosseguindo o interesse público, tomar novamente alguma iniciativa que proporcionasse outra visibilidade ao PU e alavancasse o investimento privado, fomentando a economia local, desiderato tão necessário no momento que se atravessava.

Para além de outras, havia ficado na propriedade municipal a parcela 1/C/7 do mencionado PU, com a área de 15.420 m², tendo a Câmara Municipal deliberado, na sua reunião ordinária de 24 de setembro de 2020, proceder à sua alienação em hasta pública, nos termos das Condições Gerais que então aprovou.

Na reunião ordinária de 19 de novembro de 2020, a Câmara Municipal deliberou a adjudicação definitiva da parcela em questão.



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Tendo o respetivo adjudicatário cumprido todas as obrigações contratuais, nomeadamente as respeitantes a prazos, tal facto proporcionou que, passado sensivelmente um ano, em finais de 2021, o investimento estivesse concluído e fosse aberto ao público.

O objetivo municipal de dinamização do investimento empresarial na zona havia sido plenamente concretizado.

Entretanto, também em finais de 2021, mais concretamente no dia 3 de novembro de 2021, entrou em vigor a revisão do Plano Diretor Municipal (PDM), após ter sido publicitada através do Aviso n.º 20586/2021, publicado no *Diário da República*, 2.ª série PARTE H, n.º 212, de 2 de novembro, a qual, por força do estipulado no artigo 113.º do respetivo Regulamento, revogou o mencionado Plano de Urbanização do Pinhal da Rebelá.

Em sua substituição, o novo PDM definiu um Espaço de Atividades Económicas de Tipo II, conforme estabelecido na alínea b) do n.º 2 e restante corpo do artigo 39.º do respetivo Regulamento, de contorno mais restrito do que o do anterior PU, limitando o seu perímetro à área interior que havia sido infraestruturada em 2005/2006, conforme previamente referido.

Um Espaço de Atividades Económicas de Tipo II o qual, para além das parcelas entretanto alienadas pelo MF (hasta pública referenciada) e pela PTT a dois investidores, se mantinha exclusivamente na posse destas duas entidades.

Neste contexto, em presença do impasse empresarial em que se mantinha a PTT e, sobretudo, com a imperiosa obrigação legal de cumprir o Código das Sociedades Comerciais, a Câmara Municipal, na sua reunião ordinária de 24 de junho de 2022, deliberou vender as ações detidas pelo MF naquela empresa e, conjuntamente, adquirir os imóveis (10 prédios) que ainda lhe pertenciam, submetendo a proposta à Assembleia Municipal (AM).

A AM, na sua sessão ordinária de 30 de junho de 2022, deliberou aprovar a proposta e as respetivas minutas dos contratos de compra e venda.

Obtido o visto do Tribunal de Contas, em 18 de maio de 2023, à minuta da escritura de compra e venda daqueles imóveis, e estando as duas escrituras agendadas para o dia 3 de julho p.f., ficará então a CM com a autonomia completa para o desenvolvimento do projeto de desenvolvimento empresarial deste Espaço.



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Ora, uma das outras parcelas que o MF já detinha, decorrente da já invocada permuta de 2011, para além de integrar área do Espaço de Atividades Económicas Tipo II (AE II), extravasa o respetivo limite e delimita uma área de 1.600,00 m2 em Espaços Habitacionais, fora do contexto estratégico prosseguido neste local pela CM.

Esta área remanescente, fisicamente destacada do prédio mãe pela infraestrutura delimitativa do Espaço AE II já identificada, foi recentemente registada autonomamente.

É, por conseguinte, de interesse público municipal proceder à sua alienação, permitindo a diversificação da função imobiliária do investimento, dando oportunidade a outros agentes interessados, desde que na observância dos critérios que melhor foram entendidos para assegurar aquele desiderato primeiro, poderem desenvolver projetos complementares.

E, no limite, contribuir para uma mais rápida e integrada execução do PDM.

Assim, proponho que:

- a CMF delibere alienar a área remanescente acima mencionada, com a descrição predial na Conservatória do Registo Predial de Felgueiras n.º 1384/20220531, e inscrita com o artigo matricial n.º 5578 na Caderneta Predial Rústica da União de Freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, em hasta pública, estabelecendo o valor base de 200.000,00 € (duzentos mil euros), em face da avaliação feita por perito oficial, conforme a documentação anexa;

- a CMF delibere ainda aprovar as peças do procedimento de hasta pública anexas a esta proposta e que dela fazem parte integrante.

Felgueiras, 30 de junho de 2023

O Vereador do Pelouro do Investimento Empresarial,
(Ricardo Freitas, Dr.)

Concordo. À reunião da Câmara Municipal.

O Presidente da Câmara Municipal
(Nuno Fonseca)



Felgueiras
CÂMARA MUNICIPAL

INFORMAÇÃO DE ABERTURA DO PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA

PARECER

*Visto. À consideração superior.
A Chefe da DCP*

Assinado por: **NATÁLIA TEIXEIRA MARTINS**
Num. de Identificação: 10899449
Data: 2023.07.03 17:09:44+01'00'

(Natália Martins)
(Em regime de substituição, despacho do PCM nº 005/2023)

DESPACHO

- a) Autorizado a aprovação das peças procedimentais nos termos da presente informação, peças estas que fazem parte integrante desta informação;
- b) Publicitar o anúncio no jornal nacional:

“Jornal de Notícias”

O Presidente,

(Nuno Fonseca)
*(O Presidente no uso competência delegada,
pela CM em reunião de 20/10/2021)*

ASSUNTO: Hasta Pública para a alienação do Prédio Rústico sito em Lugar da Gândara Data: 03/07/2023
registado com o artigo matricial n.º 5578

DE: Bruno Cunha

N.º: SCP-2023/101

PARA: Dr.ª Natália Martins

Em cumprimento do superiormente determinado, procedeu-se à elaboração das peças do procedimento - anúncio e condições gerais do procedimento, para a realização da Hasta Pública com vista à alienação do prédio rústico sito em lugar da Gândara registado com o artigo matricial n.º 5578, localizado na união de freguesias de Margaride, Várzea, Lagares, Varziela e Moure, Concelho de Felgueiras.

Nos termos da alínea g) do n.º 1 do art. 33.º da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, a competência para a alienação de bens imóveis pertence à Câmara Municipal.



Felgueiras
CÂMARA MUNICIPAL

Contudo, esta competência foi delegada pela Câmara Municipal no Exmo. Presidente, por deliberação datada de 20/10/2021.

Posto isto, a aprovação daquelas peças é da competência do Presidente da Câmara Municipal.

Por outro lado, este procedimento vai ser publicitado num dos jornais de âmbito nacional.

Caberá, no âmbito deste procedimento, ao Ex.mo Sr. Presidente determinar em que jornal irá ser publicado o anúncio para este procedimento.

Os jornais nacionais com maior tiragem, são, entre outros, os seguintes:

- Correio da Manhã
- Jornal de Notícias
- Diário de Notícias
- Público

Em conclusão, compete ao Exmo. Presidente da Câmara Municipal a:

- a) Aprovação das peças do presente procedimento (anúncio e condições gerais);
- b) Indicação do jornal onde vai ser publicitado o anúncio do procedimento;

À consideração superior de V. Ex.^a

O Gestor do Procedimento

Assinado por: **BRUNO FILIPE FERREIRA COELHO
DA CUNHA**

Num. de Identificação: 14326123

Data: 2023.07.03 17:08:02+01'00'

Bruno Cunha

ANÚNCIO DE HASTA PÚBLICA

1 — Identificação e contactos da entidade adjudicante:

Designação da entidade adjudicante:
Município de Felgueiras
Serviço/órgão/pessoa de contacto:
Serviços de Contratação Pública
Endereço: Praça da República
Código Postal: 4610-116
Localidade: Felgueiras
Telefone: (00351) 255 318 000/1/2/3/4
Fax: (00351) 255 318 199
Endereço Eletrónico: contratacao publica@cm-felgueiras.pt

2 — Objeto do contrato:

Alienação de Imóvel (Hasta Pública) Parcela A

3 — Identificação do Imóvel:

Parcela A, com descrição predial na Conservatória do Registo Predial de Felgueiras n.º 1384/20220531, e inscrição com o artigo matricial n.º 5578 na Caderneta Predial Rústica da União de Freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure.

4 — Data de Abertura do procedimento:

10 de julho de 2023

5 — Data limite de apresentação de propostas:

31 de julho de 2023, até as 16:00, conforme ponto 8 e 9 das "Condições Gerais do Procedimento".

6 — Local de apresentação de propostas:

Gabinete de Atendimento do Edifício dos Paços do Concelho
Edifício dos Paços do Concelho | Praça da República | 4610-116 Felgueiras
GPS: 41°21'56.18"N | 8°11'53.81"W
Telefone: (00351) 255 318 000/1/2/3/4
Fax: (00351) 255 318 199
Horário: 9:00 às 16:00

7 — Local de consulta das Condições Gerais do Procedimento.

Gabinete de Atendimento do Edifício dos Paços do Concelho
Edifício dos Paços do Concelho | Praça da República | 4610-116 Felgueiras
GPS: 41°21'56.18"N | 8°11'53.81"W
Telefone: (00351) 255 318 000/1/2/3/4
Fax: (00351) 255 318 199
Horário: 9:00 às 16:00
On-line: <http://www.cm-felgueiras.pt>



PROCEDIMENTO - HASTA PÚBLICA
ALIENAÇÃO DE IMÓVEL

PARCELA A
LUGAR DA GÂNDARA - VÂRZEA

CONDIÇÕES GERAIS DO PROCEDIMENTO



Índice

1. PROCEDIMENTO	3
2. ABERTURA E CONDUÇÃO DO PROCEDIMENTO	3
3. IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E VALOR BASE DE ALIENAÇÃO	3
4. VALOR BASE DE ALIENAÇÃO	4
5. INTERVENIENTES	4
6. IMPEDIMENTOS	5
7. IMPOSTOS E OUTROS ENCARGOS E DESPESAS DEVIDOS	7
8. LOCAL E DATA LIMITE PARA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS	7
9. MODO DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS	8
10. ELEMENTOS DISPONÍVEIS E ESCLARECIMENTOS	9
11. LOCAL, DATA E HORA DO ATO PÚBLICO (PRAÇA DA HASTA PÚBLICA)	11
12. TRAMITAÇÃO DO ATO PÚBLICO	11
13. CAUSAS DE EXCLUSÃO	12
14. REGRAS DA ADJUDICAÇÃO PROVISÓRIA	13
15. ADJUDICAÇÃO DEFINITIVA, NÃO ALIENAÇÃO OU DESISTÊNCIA DO ADJUDICATÁRIO ...	14
16. FALSAS DECLARAÇÕES OU FUNDADO INDÍCIO DE CONLUÍO ENTRE OS PROPONENTES	15
17. CELEBRAÇÃO DA ESCRITURA PÚBLICA	15
18. CONDIÇÕES ESPECIAIS	17

Anexos

ANEXO I - Identificação do Imóvel

ANEXO II – Modelo da Proposta

ANEXO III - Modelo de Procuração

ANEXO IV - Modelo de Declaração

ANEXO V – Peças Escritas e Desenhadas

ANEXO VI - Avaliação de perito da lista oficial



1. PROCEDIMENTO

A alienação do imóvel municipal objeto deste concurso e o procedimento adotado pelo Município de Felgueiras para a escolha do adjudicatário seguirá, com as devidas adaptações, os trâmites do procedimento para a alienação de imóveis do domínio privado do Estado, previsto nos artigos 86.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto (Hasta Pública).

2. ABERTURA E CONDUÇÃO DO PROCEDIMENTO

2.1 O procedimento é aberto no dia 10 de julho de 2023, por aviso a publicar em jornal diário nacional e no *site* municipal.

2.2 O procedimento é conduzido por uma Comissão composta pelos seguintes elementos:

- a) Presidente da Comissão: Dr.^a Natália Marins, Chefe da Divisão de Contratação Pública
- b) Vogal: Dr.^a Sónia Nunes, Chefe da Divisão de Assuntos Jurídicos
- c) Vogal: Dr.^a Carina Silva, Chefe da Divisão Administrativa
- d) Vogal: Dr. Marco Silva, Chefe de Gabinete do Presidente da CM de Felgueiras
- e) Vogal: Bruno Cunha, Trabalhador da Divisão de Contratação Pública

Como suplentes ficam designados:

- a) Presidente da Comissão: Dr.^a Maria José Costa, Trabalhadora da Divisão de Contratação Pública
- b) Vogal: Dr. Ricardo Araújo, Diretor do Departamento de Apoio à Gestão
- c) Vogal: José Carlos, Adjunto do Gabinete de Apoio do Presidente da CM de Felgueiras

2.3 O mandato da Comissão termina com a adjudicação provisória do imóvel a alienar ao adquirente.

3. IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E VALOR BASE DE ALIENAÇÃO

3.1 O objeto do presente procedimento é a alienação do imóvel, propriedade do Município de Felgueiras, identificado no Anexo I, nas condições de venda que se seguem.



3.2 A decisão de alienação do imóvel municipal foi tomada pela Câmara Municipal, em deliberação de 6 de julho de 2023.

3.3 O imóvel será vendido devoluto de pessoas e bens e no estado de conservação em que se encontra, não podendo o adquirente alegar vícios ou defeitos para a não celebração da escritura pública de compra e venda, tal como especificada no ponto 17.

3.4 O Município de Felgueiras não se responsabilizará por qualquer eventual desconformidade face ao que o próprio adquirente retirar das visitas ao local.

3.5 Por motivos de ordem técnica ou de outra natureza, a qualquer momento e até à data fixada para a hasta pública no ponto 11., o imóvel identificado para alienação (Anexo I) pode ser retirado, anulando-se o procedimento.

4. VALOR BASE DE ALIENAÇÃO

4.1 O valor base de alienação do imóvel objeto da hasta pública, é de 200.000,00 €, conforme descrito no Anexo I, e tem por base avaliação de perito da lista oficial, no anexo VI.

4.2 O preço a pagar ao Município de Felgueiras não poderá ser inferior ao valor mais elevado apresentado nas propostas admitidas.

5. INTERVENIENTES

5.1 Apenas podem licitar os candidatos que tenham apresentado propostas de aquisição nos termos do ponto 9., até ao prazo indicado em 8.2.

5.2 No caso de pessoas coletivas, os respetivos representantes devem vir munidos dos documentos que lhes confirmam poderes para o ato.



5.3 Os eventuais preferentes deverão identificar-se antes do início da praça com documentos comprovativos dessa condição.

6. IMPEDIMENTOS

6.1 Não podem ser candidatos ou integrar qualquer agrupamento, as entidades que:

a) Se encontrem em estado de insolvência, declarada por sentença judicial, em fase de liquidação, dissolução, cessação de atividade, sujeitas a qualquer meio preventivo de liquidação de património ou em qualquer situação análoga, ou tenham o respetivo processo pendente, salvo quando se encontrarem abrangidas por um plano de insolvência, ao abrigo da legislação em vigor;

b) Tenham sido condenadas por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional se, entretanto, não tiver ocorrido a sua reabilitação, no caso de se tratar de pessoas singulares ou, no caso de se tratar de pessoas coletivas, tenham sido condenados por aqueles crimes os titulares dos órgãos sociais de administração, direção ou gerência das mesmas e estes se encontrem em efetividade de funções;

c) Tenham sido objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional se, entretanto, não tiver ocorrido a sua reabilitação, no caso de se tratar de pessoas singulares ou, no caso de se tratar de pessoas coletivas, tenham sido objeto de aplicação daquela sanção administrativa os titulares dos órgãos sociais de administração, direção ou gerência das mesmas e estes se encontrem em efetividade de funções;

d) Não tenham a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a Segurança Social em Portugal ou, se for o caso, no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o seu estabelecimento principal;



e) Não tenham a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal ou, se for o caso, no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o seu estabelecimento principal;

f) Tenham sido objeto de aplicação de sanção acessória prevista na alínea e) do n.º 1 do artigo 21º do Decreto-Lei 433/82, de 27 de outubro, na alínea b) do n.º 1 do artigo 71º da Lei n.º 19/2012, de 8 de maio e no n.º 1 do artigo 460º do Código dos Contratos Públicos, durante o período de inabilidade fixado na decisão condenatória;

g) Tenham sido objeto de aplicação de sanção acessória prevista na alínea b) do n.º 2 do artigo 562º do Código do Trabalho;

h) Tenham sido objeto de aplicação, há menos de dois anos, de sanção administrativa ou judicial pela utilização ao seu serviço, de mão-de-obra legalmente sujeita ao pagamento de impostos e contribuições para a Segurança Social, não declarada nos termos das normas que imponham essa obrigação em Portugal ou no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o seu estabelecimento principal;

i) Tenham sido condenadas por sentença transitada em julgado por algum dos seguintes crimes, se, entretanto, não tiver ocorrido a sua reabilitação, no caso de se tratar de pessoas singulares ou, no caso de tratar de pessoas coletivas, tenham sido condenadas pelos mesmos crimes os titulares dos órgãos sociais de administração, direção ou gerência das mesmas e estes se encontrem em efetividade de funções, se, entretanto, não tiver ocorrido a sua reabilitação:

i) Participação em atividades de uma organização criminosa, tal como definida no n.º 1 do artigo 2º da Ação Comum n.º 98/773/JAI do Conselho;

ii) Corrupção, na aceção do artigo 3º do Ato do Conselho de 26 de maio de 1997 e do n.º 1 do artigo 3.º da Ação Comum n.º 98/742/JAI do Conselho;



iii) Fraude, na aceção do artigo 1.º da Convenção relativa à Proteção dos Interesses Financeiros das Comunidades Europeias;

iv) Branqueamento de capitais, na aceção do artigo 1º da Diretiva n.º 91/308/CEE do Conselho de 10 de junho, relativa à prevenção da utilização do sistema financeiro para efeitos de branqueamento de capitais.

7. IMPOSTOS E OUTROS ENCARGOS E DESPESAS DEVIDOS

7.1 Ao valor da adjudicação acrescem todos os impostos, despesas e encargos inerentes à celebração da escritura, nomeadamente Imposto de Selo e Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, que serão da responsabilidade do adjudicatário.

8. LOCAL E DATA LIMITE PARA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

8.1 As propostas deverão ser entregues no Gabinete de Atendimento do Edifício dos Paços do Concelho. Endereço:

Edifício dos Paços do Concelho - Praça da República - Felgueiras

Código Postal: 4610-116 Felgueiras

GPS: 41°21'56.18"N | 8°11'53.81"W

Telefone: 00351 255 318 000

8.2 As propostas deverão ser entregues até às 16 horas do último dia útil anterior (31 de julho de 2023) ao da realização da praça, indicado no ponto 11.



9. MODO DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

9.1 As propostas devem indicar um valor para aquisição do imóvel, igual ou superior ao valor base de alienação, nos termos do “Modelo de Proposta”, em Anexo II, e igualmente serem acompanhadas da seguinte documentação, sob pena de exclusão:

a) Código de acesso à certidão permanente do registo comercial ou fotocópia simples da certidão de registo comercial emitida pela Conservatória do Registo Comercial, válida e atualizada;

b) Procuração, em caso de representação do candidato no ato público e praça da hasta pública em que terá lugar a licitação, elaborada nos termos do Anexo III, ou em termos que confirmam poderes ainda mais latos, ou ata do órgão social estatutariamente competente para delegar poderes num gerente ou administrador para representar isoladamente a pessoa coletiva, nos casos em que esta se obrigue pela assinatura de 2 (dois) ou mais membros do órgão de gestão;

c) Declaração, do candidato, de aceitação do conteúdo de todos os elementos patenteados no presente procedimento, elaborada em conformidade com o modelo constante do Anexo IV, assinada pelo concorrente ou por representante legal que tenha poderes para obrigar;

d) No caso de apresentação de proposta por um agrupamento, deve ser assinado pelo representante comum dos membros que o integram, juntando à mesma os instrumentos de mandato emitidos por cada um dos membros ou, não existindo representante comum, deve ser assinada por todos os seus membros ou respetivos representantes.

9.2 Todos os documentos referidos nas alíneas anteriores são necessariamente redigidos em língua portuguesa.

9.3 Os documentos a entregar pelos candidatos de origem estrangeira deverão ser emitidos de acordo com a legislação do respetivo Estado de origem, legalizados num



Consulado Português ou de acordo com a Convenção de Haia, e traduzidos para língua portuguesa, com a respetiva tradução certificada nos termos da lei portuguesa.

9.4 A proposta deve ainda ser acompanhada de um cheque bancário, emitido à ordem do Município, no montante correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta de aquisição, constante do Anexo II.

9.5 O cheque referido no ponto anterior será devolvido aos candidatos a quem não seja adjudicado o objeto da hasta pública, juntamente com a notificação sobre a adjudicação definitiva.

9.6 As propostas deverão ser entregues das 09.00 às 16.00 horas, pelos concorrentes ou seus representantes legais, contra recibo, em invólucro opaco e fechado, com a identificação do proponente e do procedimento a que respeita, inscritos no exterior, dirigido ao Presidente da Comissão, exclusivamente no local indicado em 8.1.

9.7 Não serão admitidas as propostas remetidas via CTT ou por correio eletrónico.

9.8 O prazo de validade das propostas é de 90 (noventa) dias, contados da data do ato público.

9.9 O prazo de manutenção das propostas considera-se prorrogado por mais 90 (noventa) dias, se os candidatos nada requererem em contrário.

10. ELEMENTOS DISPONÍVEIS E ESCLARECIMENTOS

10.1 Todos os elementos sobre o imóvel a alienar estarão disponíveis para consulta no local indicado no ponto 8.1, nos dias e horário normal de expediente, e publicitados no site municipal.

10.2 Os elementos relativos ao imóvel a alienar podem ser adquiridos pelos interessados, no site do município.



10.3 A relação dos elementos considerados essenciais para a apresentação e o enquadramento urbanístico do imóvel a alienar consta do ANEXO V.

10.4 Todos os pedidos de esclarecimento relativos ao imóvel a alienar, ou sobre o próprio procedimento, devem ser requeridos através de correio eletrónico (geral@cm-felgueiras.pt), ou por carta registada, dirigidos ao Presidente da Comissão, no primeiro terço do prazo fixado para a apresentação das propostas (até 17 de julho de 2023).

10.5 Os interessados poderão optar por instruir, igualmente no primeiro terço do prazo fixado para a apresentação das propostas, um pedido de informação prévia, nos termos do artigo 14.º e seguintes do DL n.º 555/99, de 16 de dezembro (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação).

10.6 A Comissão responderá, aos interessados, através da publicação, no site do município, até ao final do segundo terço do prazo fixado para a apresentação das propostas (24 de julho de 2023), com a posição do Município, delegada no Senhor Presidente da Câmara Municipal, quanto aos pedidos de esclarecimento e de informação prévia.

10.7 O Município poderá recusar prestar os esclarecimentos solicitados se forem apresentados fora do prazo definido em 10.4, ou os entender absolutamente inadequados ou desnecessários à formulação da proposta.

10.8 O Município somente garante o prazo definido em 10.6 para que a Comissão responda a pedido de informação prévia, caso o processo seja correta e completamente instruído, dentro do prazo definido em 10.4.

10.9 Todos os pedidos de esclarecimento que mereçam resposta por parte do Município, serão comunicados ao respetivo requerente e publicitada a sua existência no *site* municipal, juntando-se, às peças patenteadas do procedimento, cópia não identificada das respostas da Comissão.



11. LOCAL, DATA E HORA DO ATO PÚBLICO (PRAÇA DA HASTA PÚBLICA)

O ato público terá lugar no Auditório do Edifício dos Paços do Concelho, em Felgueiras, no mesmo endereço indicado em 8.1, **no dia 1 de agosto de 2023, com início às 10 horas.**

12. TRAMITAÇÃO DO ATO PÚBLICO

12.1 Declarado aberto o ato público, a Comissão procede à identificação da hasta pública e à abertura dos subscritos recebidos, nos termos do ponto 9. do presente procedimento de hasta pública.

12.2 A Comissão procede, depois, à leitura da lista de candidatos elaborada de acordo com a ordem de entrada das propostas entregues.

12.3 Seguidamente, a Comissão procede à identificação dos candidatos e dos seus representantes.

12.4 De seguida, interrompe-se o ato público para a Comissão proceder, em sessão privada, à análise dos documentos apresentados pelos candidatos.

12.5 A Comissão rubrica os documentos mencionados no ponto anterior e procede à sua análise, deliberando sobre a admissão ou exclusão dos proponentes.

12.6 Reaberto o ato público, a Comissão transmite as deliberações tomadas, dando-se continuidade àquele ou fixando-se dia e hora para a continuação do mesmo.

12.7 De imediato é aberta a praça, iniciando-se a licitação a partir do valor mais elevado apresentado nas propostas admitidas.

12.8 O desempate entre propostas admitidas pela Comissão, que apresentem o mesmo valor, é feito através de sorteio.

12.9 No ato público da praça, procede-se à licitação verbal entre os candidatos, que podem ser os próprios ou os seus representantes, devidamente legitimados com poderes



bastantes para o efeito, nos termos do ponto 5.2 do presente procedimento de hasta pública.

12.10 O valor do lanço mínimo é fixado pela Comissão no montante de 2 % do valor inicial de licitação.

12.11 A licitação termina quando tiver sido anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.

12.12 Seguidamente, dar-se-á lugar ao exercício de eventuais direitos de preferência e, apresentando-se a preferir mais do que um preferente legal, reabre-se a licitação entre eles e o proponente do ponto anterior.

12.13 Para efeitos do ponto anterior, a licitação terminará quando tiver sido anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.

12.14 No final da praça, a Comissão procede à adjudicação provisória do imóvel ao candidato que tenha apresentado o lanço mais elevado e elabora o respetivo auto que deve ser assinado pelos membros da Comissão e pelo adjudicatário provisório.

13. CAUSAS DE EXCLUSÃO

13.1 Constituem causas de exclusão dos candidatos:

- a) A não apresentação de um qualquer dos documentos exigidos no ponto 9. do presente procedimento de hasta pública;
- b) A não apresentação da proposta até à data limite fixada no ponto 8.2 do presente procedimento de hasta pública;
- c) A existência de dívidas à Autoridade Tributária ou à Segurança Social;



d) A existência de dívidas ao Município de Felgueiras, por período superior a 60 dias para além do prazo da liquidação, situação que, a ser apurada posteriormente, leva a que a adjudicação seja considerada sem efeito, sucedendo, nesse caso, o proponente com a segunda melhor proposta ou que haja licitado o segundo valor mais elevado.

13.2 Constituem causas de exclusão das propostas:

- a) A não observação do disposto no ponto 9. do presente procedimento de hasta pública;**
- b) A apresentação de proposta condicionada ou que envolva alterações ou variantes das condições gerais estipuladas para este procedimento de hasta pública;**
- c) A apresentação de valor inferior ao valor base de alienação indicado no Anexo I.**

14. REGRAS DA ADJUDICAÇÃO PROVISÓRIA

14.1 O adjudicatário provisório ou o seu representante legal deve proceder ao pagamento imediato na Tesouraria municipal de 25% do valor pelo qual foi concretizada a alienação, podendo optar por utilizar o cheque entregue com a proposta, juntamente com o pagamento do diferencial.

14.2 O Município emitirá documento de quitação da quantia entregue a título de pagamento inicial.

14.3 O pagamento integral do montante remanescente aos 25% pagos aquando da adjudicação provisória será pago a pronto no ato de celebração da escritura pública de compra e venda do imóvel.



15. ADJUDICAÇÃO DEFINITIVA, NÃO ALIENAÇÃO OU DESISTÊNCIA DO ADJUDICATÁRIO

15.1 A decisão de adjudicação definitiva ou de não adjudicação compete ao executivo camarário, devendo dela ser notificado o adjudicatário provisório e os restantes candidatos, no prazo de 3 (três) dias úteis a contar da data em que tiver sido deliberada.

15.2 O executivo camarário pode, por motivos de interesse público, deliberar pela não adjudicação definitiva, sem que assista ao adjudicatário o direito a qualquer indemnização, com exceção da devolução, em singelo, das quantias entregues.

15.3 Ocorrendo a desistência do adjudicatário, este perderá para o Município as quantias já entregues.

15.4 No caso previsto no ponto anterior, e caso o executivo camarário assim o determine, poderá o imóvel ser adjudicado ao interessado que tenha apresentado a proposta ou o lance imediatamente inferior ao valor da arrematação.

15.5 Devido a imposição legal ou razões de interesse público, poderá a o executivo camarário deliberar pela anulação do procedimento de venda do imóvel, devendo a decisão ser notificada a todos os candidatos no prazo de 3 (três) dias, a contar da data em que tiver sido deliberada.

15.6 O executivo camarário poderá ainda deliberar pela não adjudicação ou pela anulação do procedimento de hasta pública quando considere que:

- a)** As propostas apresentadas não sejam aceitáveis;
- b)** Sejam detetados erros relevantes no processo de hasta pública;
- c)** Pelo incumprimento, por parte do adjudicatário, dos procedimentos ou obrigações previstas no presente documento.

15.7 A não apresentação dos documentos referidos no ponto 17.3, ou a falta de pagamento dos encargos referidos nos pontos 17.6 e 17.7, atempadamente, por motivo imputável ao



adjudicatário, implica a revogação da deliberação de adjudicação definitiva do imóvel, sendo equiparado, para todos os efeitos, a desistência do adjudicatário, nos termos do ponto 15.3.

15.8 O adjudicatário fica impedido de ceder a sua posição pré-contratual.

16. FALSAS DECLARAÇÕES OU FUNDADO INDÍCIO DE CONLUIO ENTRE OS PROPONENTES

A prestação de falsas declarações ou o fundado indício de conluio entre os proponentes implica, consoante o caso, a exclusão da proposta apresentada ou a caducidade da adjudicação que eventualmente sobre ela recaia, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos a realizar pelo Município de Felgueiras, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

17. CELEBRAÇÃO DA ESCRITURA PÚBLICA

17.1 A escritura pública de compra e venda, a outorgar obrigatoriamente pelo adjudicatário, deverá ser celebrada no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis a contar da data da deliberação do executivo camarário quanto à adjudicação definitiva do imóvel.

17.2 A Câmara Municipal notificará o adjudicatário, com a antecedência mínima de 10 (dez) dias seguidos, sobre a data agendada para a celebração da escritura pública, remetendo a respetiva minuta provisória, na qual figurarão as condições especiais a que o adquirente ficará vinculado.

17.3 O adjudicatário fica obrigado a entregar, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, os documentos que lhe forem exigidos na notificação referida no ponto anterior, para efeitos da celebração da escritura pública, bem como os seguintes documentos/certidões, sob pena de caducidade da adjudicação:



a) Certificado do registo criminal do candidato e, no caso de pessoas coletivas, certificado de registo criminal da pessoa coletiva e de cada membro dos órgãos de gestão (gerência, administração ou direção);

b) Certidão comprovativa de que a situação tributária do candidato se encontra regularizada ou comprovativo de autorização conferida de modo que o Município proceda à consulta no portal competente;

c) Certidão comprovativa de que a situação do candidato se encontra regularizada perante a Segurança Social ou comprovativo de autorização conferida de modo que o Município proceda à consulta no portal competente.

17.4 Os candidatos de origem estrangeira estão obrigados a apresentar os documentos exigidos aos candidatos de origem nacional, salvo se se tratar, nos termos da lei fiscal em vigor, de pessoa singular ou coletiva não residente em território nacional, caso em que ficará dispensada de apresentar os documentos referidos nas alíneas b) e c) do ponto 17.3.

17.5 Os candidatos que, nos termos da lei fiscal, sejam considerados não residentes em território nacional, deverão apresentar, em substituição dos documentos referidos nas alíneas b) e c) do ponto 17.3, os seguintes documentos:

a) Certidão de constituição de pessoa coletiva, acompanhada dos respetivos estatutos;

b) Certidão da administração fiscal portuguesa, na qual se ateste que o candidato, pessoa singular ou coletiva, não tem residência fiscal em território nacional.

17.6 O adjudicatário fica obrigado ao pagamento atempado de todos os impostos, despesas e encargos inerentes à celebração da escritura, mencionados no ponto 7.1.

17.7 No ato de celebração da escritura pública de compra e venda do imóvel o adjudicatário, para efeitos do estipulado no ponto 14.3, procede ao pagamento respetivo, por meio de cheque bancário, em nome do Município.



18. CONDIÇÕES ESPECIAIS

18.1 Fica o adquirente vinculado às “Condições Especiais”, tipificadas no Anexo I, do presente procedimento de hasta pública, densificadas nos pontos seguintes.

18.2 As regras e orientações a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do solo do imóvel a alienar são as estabelecidas pelo Plano Diretor Municipal (PDM).

18.3 Mais especificamente, a edificabilidade no imóvel está condicionada às categorias de espaço que a sua localização abrange (e a área respetiva permite), tal como definido na planta de ordenamento do PDM em vigor, a saber:

Espaços habitacionais

Artigo 37.º

Identificação e regime geral de edificabilidade

1 — Os espaços habitacionais correspondem a áreas vocacionadas para a habitação, cujos objetivos gerais são a preservação das características gerais do tecido urbano, a manutenção das características de ocupação, a valorização do espaço público e das condições de fruição ambiental e o reordenamento da circulação viária.

2 — Admitem-se como complementares os usos terciários, de turismo, equipamentos e indústria compatível, sendo compatível a instalação de postos de abastecimento de combustível e também indústria e logística, nos termos do artigo 32.º

3 — As intervenções urbanísticas nos espaços habitacionais privilegiam a reabilitação e regeneração do edificado existente, designadamente através da consolidação dos tecidos urbanos, com respeito pela morfotipologia dominante.

4 — O regime geral de edificabilidade compreende os seguintes parâmetros:

Número máximo de pisos (*)	Índice máximo de utilização do solo
3	0,9

(*) Excetuam-se as obras de ampliação em edifícios afetos a indústria e logística, para as quais o número máximo de pisos não poderá ultrapassar 2.

5 — Os parâmetros gerais de edificabilidade constituem os valores máximos de referência, garantindo, em qualquer circunstância, a integração harmoniosa das operações urbanísticas com o espaço adjacente, em observância da morfotipologia dominante e privilegiando soluções de conjunto.



18.4 O processo de licenciamento de uma operação urbanística a levar a efeito no imóvel deverá ser instruído na Câmara Municipal de Felgueiras no prazo máximo de 9 (nove) meses a partir da data da celebração da escritura.

18.5 A prorrogação do prazo estabelecido no ponto anterior fica condicionada à aprovação prévia da Câmara Municipal de Felgueiras, mediante o atendimento das razões invocadas pelo adquirente.

18.6 Por cada mês de atraso no cumprimento do prazo definido no ponto 18.4, o adquirente fica obrigado ao pagamento de uma multa equivalente a 1% do valor da alienação do imóvel, cuja liquidação ocorrerá em simultâneo com a da licença de construção.

18.7 Decorrido o prazo de 24 (vinte e quatro) meses sobre a data da celebração da escritura, sem que o processo de licenciamento tenha sido instruído, o imóvel alienado reverterá para o Município de Felgueiras, sendo o adquirente ressarcido de 50% do valor da alienação do imóvel, mas sem que tenha direito a quaisquer indemnizações por benfeitorias ou construções ali feitas, a qualquer título.

18.8 A não obtenção da autorização de utilização até 48 (quarenta e oito) meses após a data da celebração da escritura, por razões imputáveis ao adquirente, obriga-o ao pagamento de uma multa equivalente a 2% do valor da alienação do imóvel, cuja liquidação ocorrerá em simultâneo com a da referida autorização.

18.9 A prorrogação, não graciosa, do prazo estabelecido no ponto anterior fica condicionada à aprovação prévia da Câmara Municipal de Felgueiras, mediante o atendimento das razões invocadas pelo adquirente.

18.10 Decorrido o prazo de 54 (cinquenta e quatro) meses sobre a data da celebração da escritura, sem que a autorização de utilização tenha sido obtida, por razões imputáveis ao adquirente, o imóvel alienado reverterá para o Município de Felgueiras, sendo o



adquirente ressarcido de 50% do valor da alienação do imóvel, mas sem que tenha direito a quaisquer indemnizações por benfeitorias ou construções ali feitas, a qualquer título.

18.11 Para efeitos da reversão, estatuída nos pontos 18.7 ou 18.12, a Câmara Municipal de Felgueiras notificará o adquirente para o exercício do direito de audiência, nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

18.12 Os prazos fixados neste ponto 18. consideram-se automaticamente prorrogados por período igual ao do eventual não cumprimento, por razões imputáveis ao Município de Felgueiras, do prazo fixado no ponto 3.6.

18.13 O adquirente fica impedido de revender o imóvel até à obtenção da autorização de utilização.

18.14 Em caso de força maior, devidamente comprovada, o Município de Felgueiras poderá autorizar a revenda do imóvel antes da obtenção da autorização de utilização, desde que o novo adquirente assuma contratualmente todas as obrigações e condições que à data ainda impendam sobre o adquirente inicial.

18.15 O Município de Felgueiras não participará no investimento nem avaliará empréstimos que o adquirente venha a contrair, devendo este assumir o financiamento da totalidade do custo do imóvel e das obras a realizar.





Felgueiras
CÂMARA MUNICIPAL

ANEXO I

Identificação do Imóvel

Freguesia	Artigo Matricial	Descrição Predial	Área (m2)	Finalidade	Valor Base de Alienação	Condições Especiais
UNIÃO DE FREGUESIAS DE MARGARIDE (SANTA EULÁLIA), VÁRZEA, LAGARES, VARZIELA E MOURE	N.º 5578 CADERNETA PREDIAL RÚSTICA	PARCELA A CONFRONTAÇÕES: NORTE – RUA 1º DE MAIO, SUL E NASCENTE – TRAVESSA DAS MACEIRAS, POENTE – JOM LDA.	1600	ACTIVIDADES EMPRESARIAIS	200.000,00 € (duzentos mil euros)	- INALIENABILIDADE



ANEXO II

Modelo de Proposta

.....(nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de (1)(firma, número de identificação fiscal e sede ou, no caso de agrupamento concorrente, firmas, números de identificação fiscal e sedes), tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento das condições gerais do procedimento de hasta pública, aberto pela Câmara Municipal de Felgueiras, destinado à alienação de imóvel, o prédio rústico “Parcela A” inscrito na conservatória do registo predial com o artigo matricial n.º 5578, localizado na União de freguesias de Margaride, Várzea, Lagares, Varziela e Moure, Concelho de Felgueiras, no Concelho de Felgueiras, propõe, sob compromisso de honra, o montante de..... € (.....euros) (2) para a sua aquisição, a pronto pagamento (3).

.....(local),.....(data),

.....(assinatura) (4)

(1) Aplicável apenas a concorrentes que sejam pessoas coletivas. No caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão «na qualidade de representante legal».

(2) Valor expresso por algarismos e por extenso.

(3) Relativo ao montante remanescente aos 10% pagos aquando da adjudicação provisória.

(4) A declaração deve ser assinada pelo concorrente ou por representante legal que tenha poderes para obrigar. No caso da apresentação por agrupamento deve ser assinada por representante comum dos membros que o integram, devendo ser juntos à mesma os instrumentos de mandato emitidos por cada um dos membros ou, não existindo representante comum, deve ser assinada por todos os seus membros ou respetivos representantes.

ANEXO III

Modelo de Procuração

..... (identificação do concorrente), [(1) representado neste ato por....., com poderes para o efeito], constitui seu bastante procurador(nome, estado civil e nacionalidade do procurador), titular do cartão de cidadão/bilhete de identidade/passaporte n.º....., a quem confere a totalidade dos poderes necessários para o/a representar, e licitar, na hasta pública promovida pelo Município de Felgueiras, a realizar no dia, que tem por objeto a alienação de imóvel, o prédio rústico “Parcela A” inscrito na conservatória do registo predial com o artigo matricial n.º 5578, localizado na União de freguesias de Margaride, Várzea, Lagares, Varziela e Moure. Nos poderes de representação aqui atribuídos, incluem-se, em especial, os de participar e intervir na praça da hasta pública, entre outros, solicitando esclarecimentos, participando em decisões comuns, apreciando documentos, tomando conhecimento de atos ou factos, aceitando notificações, deduzindo reclamações, interpondo recursos e, muito especialmente o poder de, no momento e condições definidas nas Condições Gerais do Procedimento, licitar em nome do representado, formulando lanços que consistem em propostas de pagamento do preço do bem imóvel, pelo candidato, ao Município de Felgueiras, nos termos definidos nas Condições Gerais do Procedimento. O limite máximo do número e valor dos lanços que o procurador tem poderes para propor ao Município de Felgueiras, é absolutamente secreto entre o representado e o procurador, não podendo nem devendo ser do conhecimento do Município, pelo que, em caso algum, o representado poderá invocar abuso de representação, ficando válida e definitivamente vinculado à intervenção e proposta do procurador, como se estivesse ele próprio a intervir. A constituição desta procuração e o exercício de qualquer dos poderes aqui conferidos, significam a expressa e irrevogável declaração de que o procurador é suficientemente capaz de entender e querer, exigida pela natureza do negócio jurídico em que intervém, especialmente tendo em consideração que a tramitação do processo é em língua portuguesa.

.....(data),

.....(assinatura(s)reconhecida(s)legalmente nessa
qualidade)





Felgueiras

CÂMARA MUNICIPAL

[1] Aplicável apenas a candidatos que sejam pessoas coletivas.



ANEXO IV

Modelo de Declaração

1 – (nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de (1) (firma, número de identificação fiscal e sede ou, no caso de agrupamento concorrente, firmas, números de identificação fiscal e sedes), tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento dos elementos patenteados no presente processo, declara, sob compromisso de honra, que a sua representada (2) se obriga a celebrar a escritura pública de compra e venda e a executar as obrigações decorrentes do presente procedimento, promovido pelo Município de Felgueiras, que tem por objeto a alienação de imóvel, o prédio rústico “Parcela A” inscrito na conservatória do registo predial com o artigo matricial n.º 5578, localizado na União de freguesias de Margaride, Várzea, Lagares, Varziela e Moure, Concelho de Felgueiras, em conformidade com o conteúdo patenteadado das respetivas Condições Gerais, relativamente às quais declara aceitar, sem reservas, todas as suas cláusulas.

2 – Declara também que apresentou a proposta de aquisição nos termos do ponto 7., instruída com os documentos anexos (3).

3 – Declara ainda que renuncia a foro especial e se submete, em tudo o que respeitar à execução do referido procedimento, ao disposto na legislação portuguesa aplicável.

4 – Mais declara, sob compromisso de honra, que:

a) Não se encontra em estado de insolvência, declarada por sentença judicial, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, sujeitas a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, nem tem o respetivo processo pendente, salvo quando se encontrar abrangida por um plano de insolvência, ao abrigo da legislação em vigor;

b) Não foi condenado(a) por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional (4) [ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram condenados por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional (5)] (6);

c) Não foi objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional (7)[ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou



gerência não foram objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional (8))(9);

d) Tem a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social em Portugal (ou no estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal) (10);

e) Tem a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal) (11);

f) Não foi objeto de aplicação da sanção acessória prevista na alínea e) do n.º 1 do artigo 21º do Decreto-Lei 433/82 de 27 de Outubro, na alínea b) do n.º 1 do artigo 71.º da Lei n.º19/2012, de 8 de Maio, e no n.º 1 do artigo 460º do Código dos Contratos Públicos, durante o período de inabilidade fixado na decisão condenatória (12);

g) Não foi objeto de aplicação da sanção acessória prevista na alínea b) do n.º 2 do artigo 562º do Código do Trabalho (13);

h) Não foi objeto de aplicação, há menos de dois anos, de sanção administrativa ou judicial pela utilização ao seu serviço de mão-de-obra legalmente sujeita ao pagamento de impostos e contribuições para a segurança social, não declarada nos termos das normas que imponham essa obrigação, em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal) (14);

i) Não foi condenado(a) por sentença transitada em julgado por algum dos seguintes crimes (15)[ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram condenados por alguns dos seguintes crimes (16)] (17):

i) Participação em atividades de uma organização criminosa, tal como definida no n.º 1 do artigo 2º da Ação Comum n.º 98/773/JAI, do Conselho;

ii) Corrupção, na aceção do artigo 3º do Ato do Conselho de 26 de Maio de 1997 e do n.º 1 do artigo 3.º da Ação Comum n.º 98/742/JAI, do Conselho;

iii) Fraude, na aceção do artigo 1.º da Convenção relativa à Proteção dos Interesses Financeiros das Comunidades Europeias;

iv) Branqueamento de capitais, na aceção do artigo 1.º da Diretiva n.º 91/308/CEE, do Conselho, de 10 de Junho, relativa à prevenção da utilização do sistema financeiro para efeitos de branqueamento de capitais;





Felgueiras

CÂMARA MUNICIPAL

5 – O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica, consoante o caso, a sua exclusão do procedimento, a não adjudicação definitiva ou ser a adjudicação considerada sem efeito.

.....(local),.....(data),

.....(assinatura)

- (1) Aplicável apenas a concorrentes que sejam pessoas coletivas.**
- (2) No caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão «a sua representada».**
- (3) Enumerar todos os documentos que constituem a proposta, para além desta declaração.**
- (4) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.**
- (5) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.**
- (6) Declarar consoante o concorrente seja pessoa singular ou pessoa coletiva.**
- (7) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.**
- (8) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.**
- (9) Declarar consoante o concorrente seja pessoa singular ou pessoa coletiva.**
- (10) Declarar consoante a situação.**
- (11) Declarar consoante a situação.**
- (12) Declarar se, entretanto, decorreu o período de inabilidade fixado na decisão condenatória.**
- (13) Declarar se, entretanto, decorreu o período de inabilidade fixado na decisão condenatória.**
- (14) Declarar consoante a situação.**
- (15) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.**
- (16) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.**
- (17) Declarar consoante o concorrente seja pessoa singular ou pessoa coletiva.**





Felgueiras
CÂMARA MUNICIPAL

ANEXO V

Peças Escritas e Desenhadas

Índice

Peças Escritas

- Regulamento do Plano Diretor Municipal – Revisto em 2021

<https://cm-felgueiras.pt/viver/ordenamento-do-territorio/pdm-plano-diretor-municipal/revisao-do-pdm-em-vigor/>

Peças Desenhadas

- **Extratos do PDM**
- **Planta**



-7500

-5000

-2500



Legenda

 Parcela_A

Planta nº 01 - Localização sobre extrato da Carta Militar

Escala:

0 500 1 000 m

1:25 000

Projeção: Transversa de Mercator

Elipsoide: GRS80

EPSG: 3763 (PT-TM06/ETRS89)



Felgueiras, março 2023

-7500

-5000

-2500

187500

187500

185000

185000



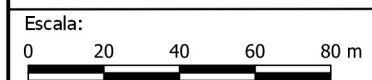
Felgueiras
CÂMARA MUNICIPAL



Legenda

 Parcela_A

Localização sobre extrato de ortofoto (2021)

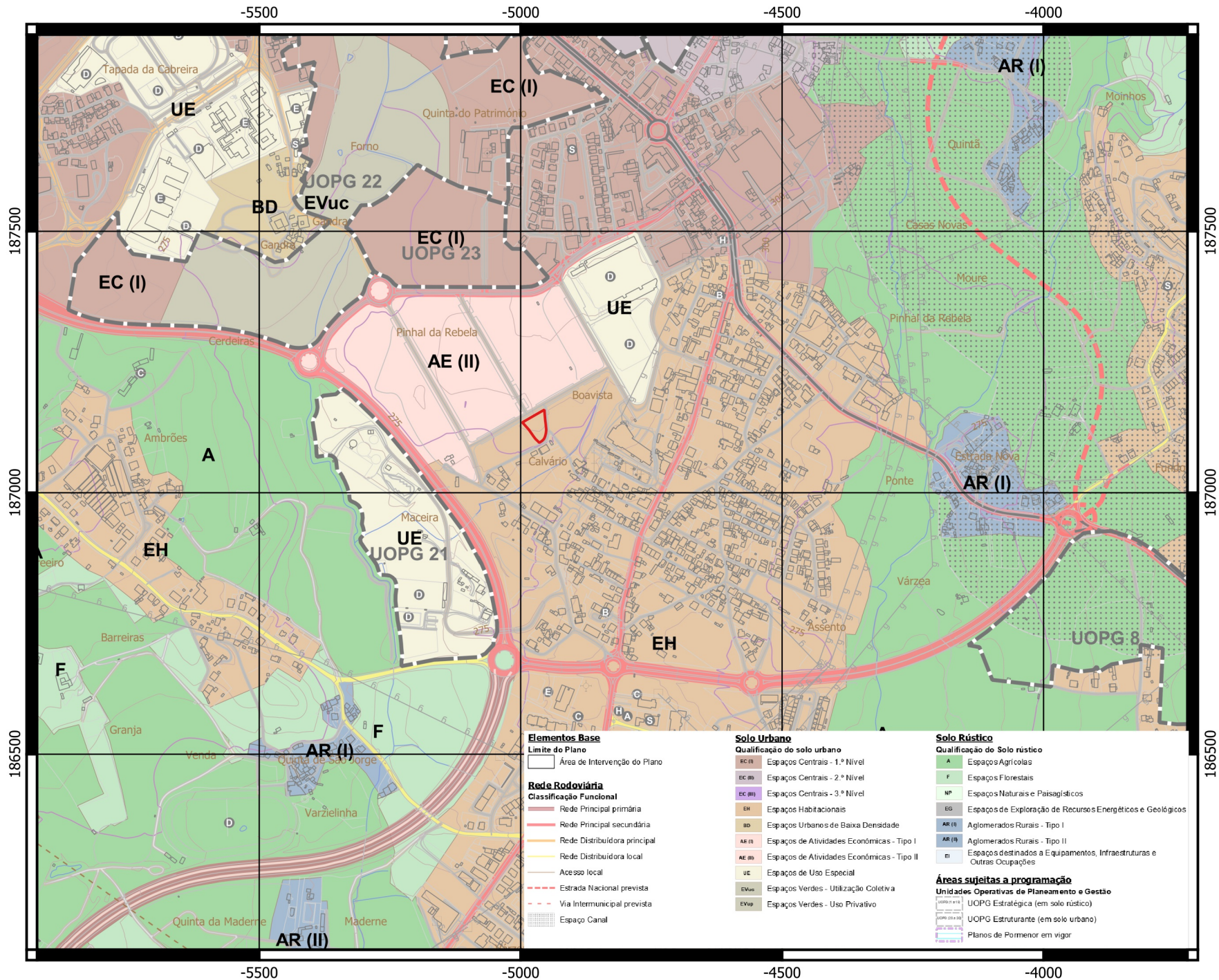


1:2 000

Projeção: Transversa de Mercator
Elipsoide: GRS80
EPSG: 3763 (PT-TM06/ETRS89)



Felgueiras, março 2023



187500

187000

186500

187500

187000

186500

Extrato da Planta de Ordenamento
PO 1 - Classificação e Qualificação do Solo

Escala:
 0 200 400 m

1:10 000

Projeção: Transversa de Mercator
 Elipsoide: GRS80
 EPSG: 3763 (PT-TM06/ETRS89)

- Elementos Base**
- Limite do Plano
 - Área de Intervenção do Plano
- Rede Rodoviária**
- Classificação Funcional**
- Rede Principal primária
 - Rede Principal secundária
 - Rede Distribuidora principal
 - Rede Distribuidora local
 - Acesso local
 - Estrada Nacional prevista
 - Via Intermunicipal prevista
 - Espaço Canal

- Solo Urbano**
- Qualificação do solo urbano**
- EC (I) Espaços Centrais - 1.º Nível
 - EC (II) Espaços Centrais - 2.º Nível
 - EC (III) Espaços Centrais - 3.º Nível
 - EH Espaços Habitacionais
 - EBU Espaços Urbanos de Baixa Densidade
 - AE (I) Espaços de Atividades Económicas - Tipo I
 - AE (II) Espaços de Atividades Económicas - Tipo II
 - UE Espaços de Uso Especial
 - EVuc Espaços Verdes - Utilização Coletiva
 - EVup Espaços Verdes - Uso Privativo

- Solo Rústico**
- Qualificação do Solo rústico**
- A Espaços Agrícolas
 - F Espaços Florestais
 - NP Espaços Naturais e Paisagísticos
 - EG Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos
 - AR (I) Aglomerados Rurais - Tipo I
 - AR (II) Aglomerados Rurais - Tipo II
 - m Espaços destinados a Equipamentos, Infraestruturas e Outras Ocupações
- Áreas sujeitas a programação**
- Unidades Operativas de Planeamento e Gestão**
- UOPG Estratégica (em solo rústico)
 - UOPG Estruturante (em solo urbano)
 - Planos de Pormenor em vigor

-5500 -5000 -4500 -4000

187500

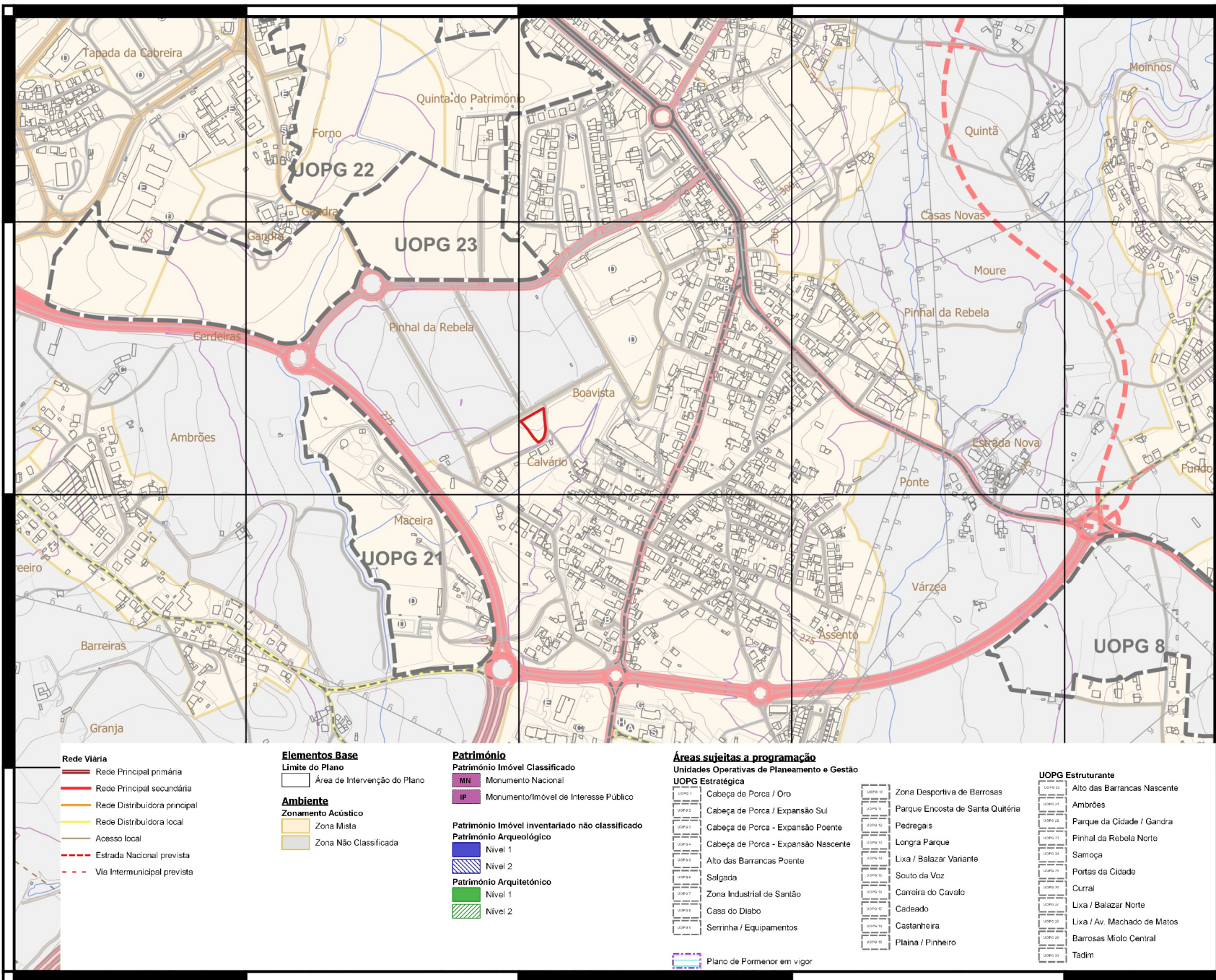
187000

186500

187500

187000

186500



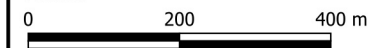
Legenda

Parcela_A

Extrato da Planta de Ordenamento

PO II - Salvaguardas e Execução do Plano

Escala:



1:10 000

Projeção: Transversa de Mercator
Elipsoide: GRS80
EPSG: 3763 (PT-TM06/ETRS89)

- Rede Viária**
- Rede Principal primária
 - Rede Principal secundária
 - Rede Distribuidora principal
 - Rede Distribuidora local
 - Acesso local
 - Estrada Nacional prevista
 - Via Intermunicipal prevista

- Elementos Base**
- Limite do Plano
 - Área de Intervenção do Plano
- Ambiente**
- Zonamento Acústico
 - Zona Mista
 - Zona Não Classificada

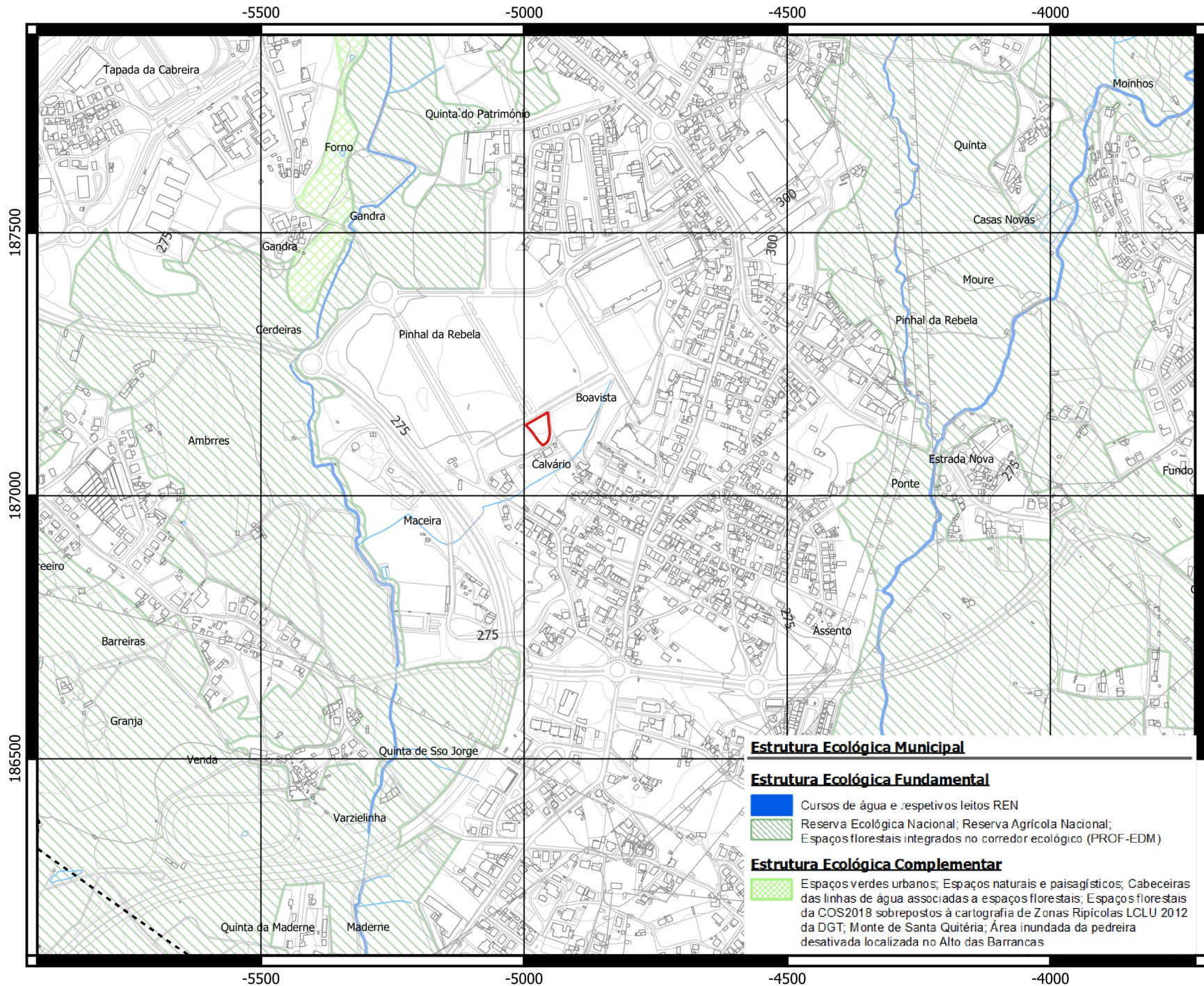
- Património**
- Património Imóvel Classificado**
- MN Monumento Nacional
 - IP Monumento/Imóvel de Interesse Público
- Património Imóvel inventariado não classificado**
- Nível 1
 - Nível 2
- Património Arquitetónico**
- Nível 1
 - Nível 2

- Áreas sujeitas a programação**
- Unidades Operativas de Planeamento e Gestão**
- UOPG Estratégica**
- Cabeça de Porca / Oro
 - Cabeça de Porca / Expansão Sul
 - Cabeça de Porca - Expansão Poente
 - Cabeça de Porca - Expansão Nascente
 - Alto das Barrancas Poente
 - Salgada
 - Zona Industrial de Santão
 - Casa do Diabo
 - Serriinha / Equipamentos
- Plano de Pomenor em vigor

- UOPG Operativa**
- Zona Desportiva de Barrosas
 - Parque Encosta de Santa Quitéria
 - Pedregais
 - Longra Parque
 - Lixa / Balazar Variante
 - Souto da Voz
 - Carreira do Cavalo
 - Cedeado
 - Castanheira
 - Plana / Pinheiro

- UOPG Estruturante**
- Alto das Barrancas Nascente
 - Ambrões
 - Parque da Cidade / Gandra
 - Pinhal da Rebela Norte
 - Samoça
 - Portas da Cidade
 - Curral
 - Lixa / Balazar Norte
 - Lixa / Av. Machado de Matos
 - Barrosas Miolo Central
 - Tadin

-5500 -5000 -4500 -4000



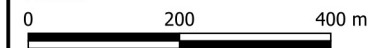
Legenda

Parcela_A

Extrato da Planta de Ordenamento

PO III - Estrutura Ecológica Municipal

Escala:



1:10 000

Projeção: Transversa de Mercator

Elipsoide: GRS80

EPSG: 3763 (PT-TM06/ETRS89)

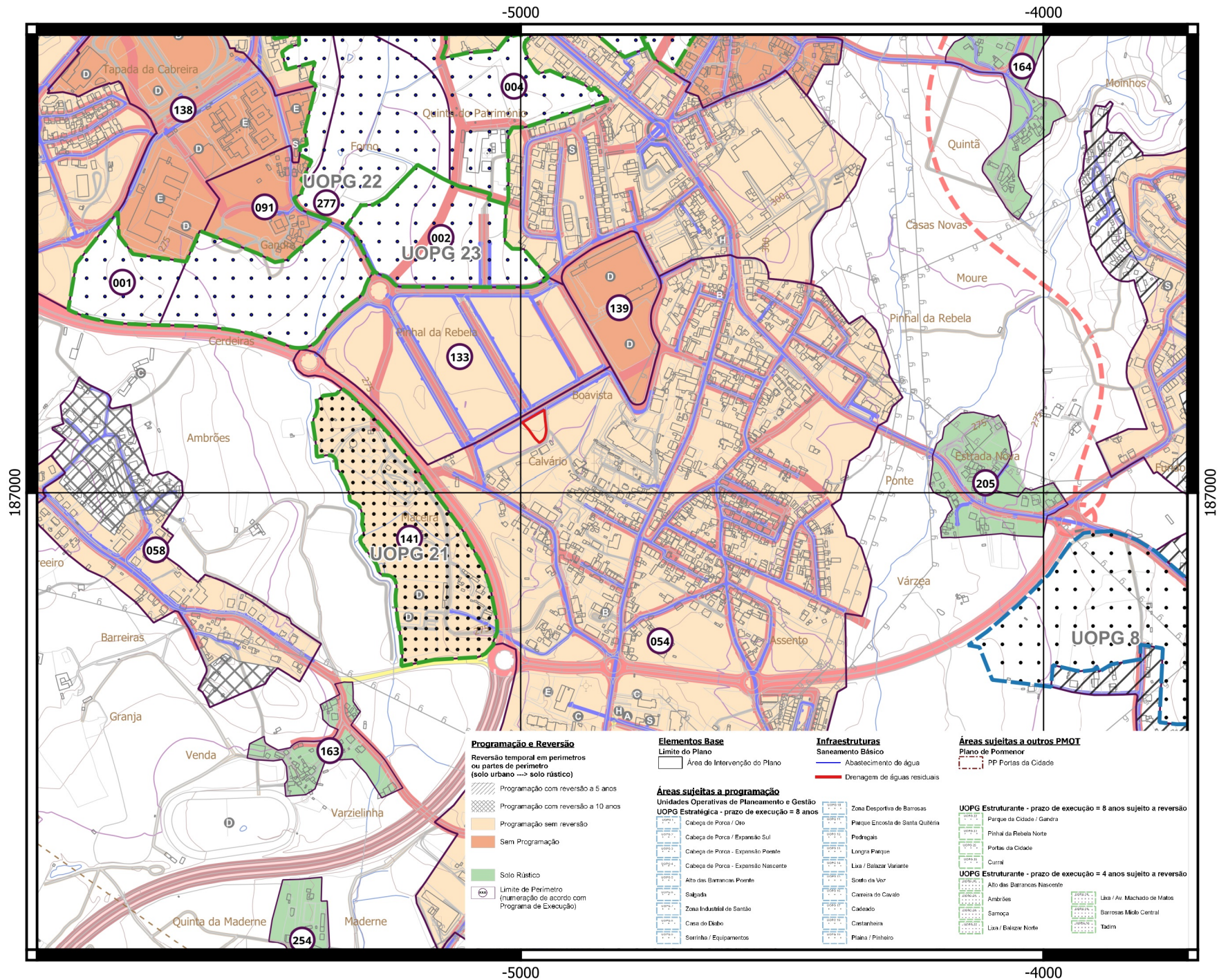
Estrutura Ecológica Municipal

Estrutura Ecológica Fundamental

- Cursos de água e respetivos leitos REN
- Reserva Ecológica Nacional; Reserva Agrícola Nacional; Espaços florestais integrados no corredor ecológico (PROF-EDM)

Estrutura Ecológica Complementar

- Espaços verdes urbanos; Espaços naturais e paisagísticos; Cabeceiras das linhas de água associadas a espaços florestais; Espaços florestais da COS2018 sobrepostos à cartografia de Zonas Ripícolas LCLU 2012 da DGT; Monte de Santa Quitéria; Área inundada da pedra desativada localizada no Alto das Barrancas



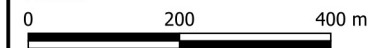
Legenda

Parcela_A

Extrato da Planta de Ordenamento

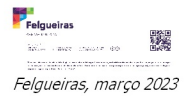
PO VI - Programação

Escala:



1:10 000

Projeção: Transversa de Mercator
 Elipsoide: GRS80
 EPSG: 3763 (PT-TM06/ETRS89)



Felgueiras, março 2023

Programação e Reversão

- Reversão temporal em perímetros ou partes de perímetro (solo urbano -> solo rústico)
- Programação com reversão a 5 anos
- Programação com reversão a 10 anos
- Programação sem reversão
- Sem Programação
- Solo Rústico
- Limite de Perímetro (numeração de acordo com Programa de Execução)

Elementos Base

Limite do Plano

Área de Intervenção do Plano

Áreas sujeitas a programação

- Unidades Operativas de Planeamento e Gestão UOPG Estratégica - prazo de execução = 8 anos
- Cabeça de Porca / Oro
- Cabeça de Porca / Expansão Sul
- Cabeça de Porca - Expansão Posante
- Cabeça de Porca - Expansão Nascente
- Alto das Barrancas Ponte
- Salgadeira
- Zona Industrial de Santão
- Crixa do Diabo
- Serriñha / Equipamentos

Infraestruturas

- Saneamento Básico
- Abastecimento de água
- Drenagem de águas residuais

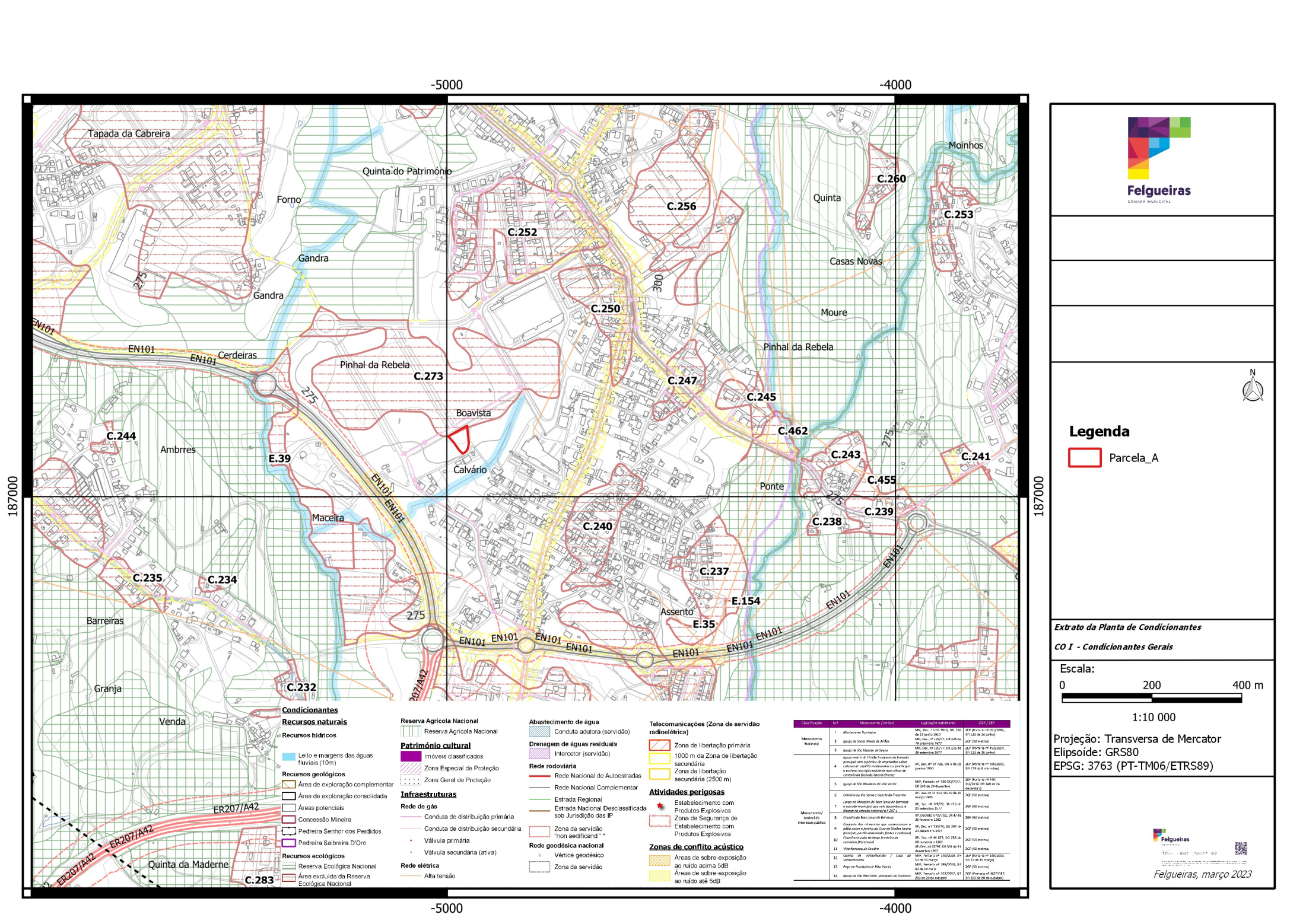
- Zona Desportiva de Barroas
- Parque Encosta de Santa Quitéria
- Pinhais
- Longra Parque
- Lixa / Balazar Variante
- Sofa da Voz
- Careira do Cavalo
- Cadeado
- Crestanheira
- Planta / Pinheiro

Áreas sujeitas a outros PMOT

Plano de Pomenor

PP Fortes da Cidade

- UOPG Estruturante - prazo de execução = 8 anos sujeito a reversão
- Parque da Cidade / Gandra
- Pinhal da Rebela Norte
- Portas da Cidade
- Curral
- UOPG Estruturante - prazo de execução = 4 anos sujeito a reversão
- Alto das Barrancas Nascente
- Ambrões
- Barroas Meio Central
- Lixa / Av. Machado de Matos
- Tadim



Legenda

Parcela_A

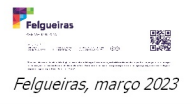
Extrato da Planta de Condicionantes

CO I - Condicionantes Gerais

Escala: 0 200 400 m

1:10 000

Projeção: Transversa de Mercator
 Elipsoide: GRS80
 EPSG: 3763 (PT-TM06/ETRS89)



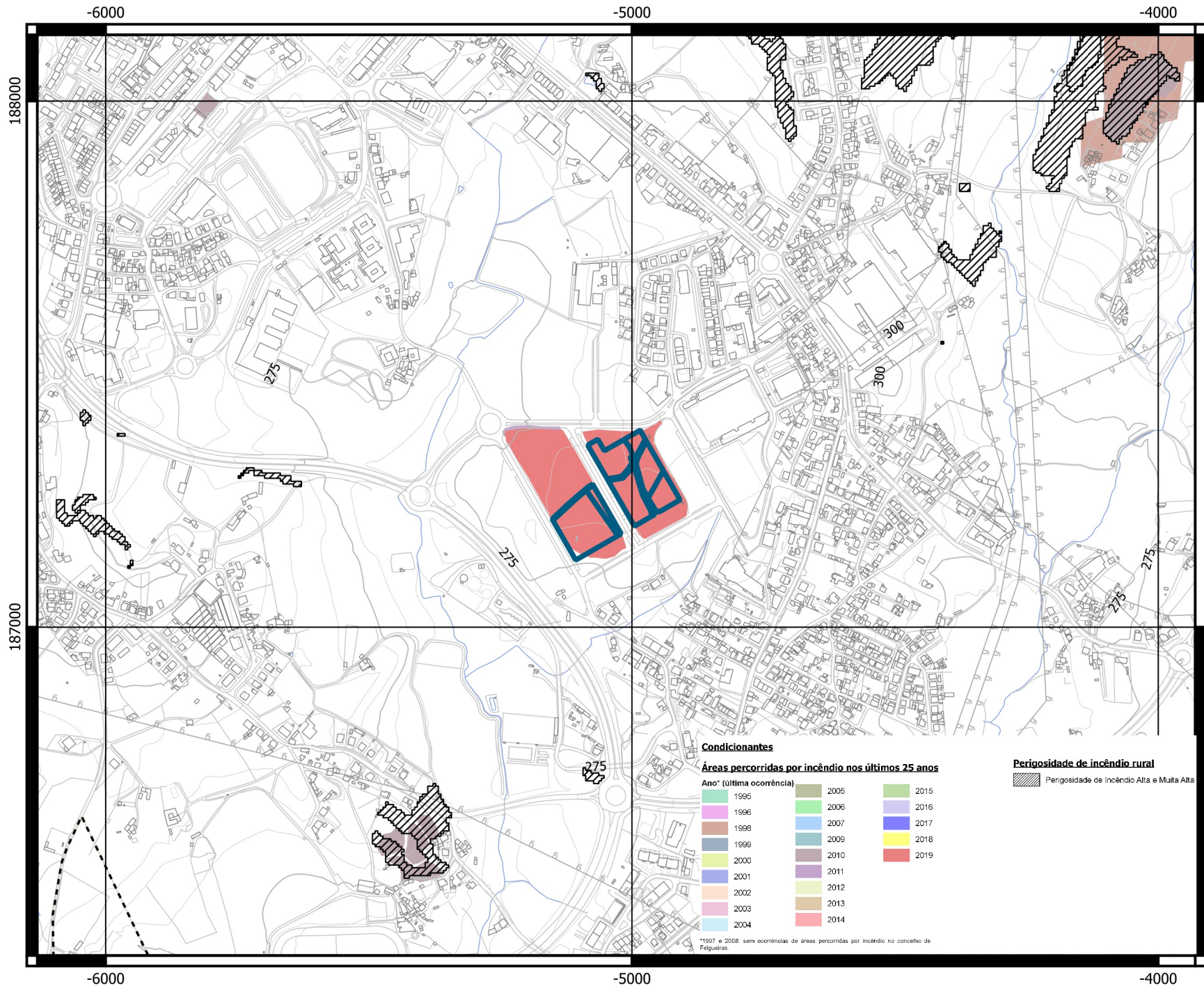
Categoria	N.º	Monumento / Intervenção	Legislação habilitante	DDP / DOP
Monumento Nacional	1	Museu de Felgueiras	M.M. Dec. de 10.05.1995, DS 101 de 13 Junho 1995	DDP (Prorrog. de 02/03/2006, 01/13/10 de 24 de Junho)
	2	Gravura de Santa Maria de Arêde	M.M. Dec. de 12.07.77, DR 228 de 24 Setembro 1977	DDP (Prorrog. de 02/03/2006, 01/13/10 de 24 de Junho)
	3	Gravura de São Vicente de Sáez	M.M. Dec. de 12.07.77, DR 228 de 24 Setembro 1977	DDP (Prorrog. de 02/03/2006, 01/13/10 de 24 de Junho)
	4	Gravura de São Vicente de Sáez (reprodução em pedra e em cerâmica)	M.M. Dec. de 12.07.77, DR 228 de 24 Setembro 1977	DDP (Prorrog. de 02/03/2006, 01/13/10 de 24 de Junho)
Monumento/Intervenção pública	5	Gravura de São Vicente de Sáez	M.M. Dec. de 12.07.77, DR 228 de 24 Setembro 1977	DDP (Prorrog. de 02/03/2006, 01/13/10 de 24 de Junho)
	6	Gravura de São Vicente de Sáez	M.M. Dec. de 12.07.77, DR 228 de 24 Setembro 1977	DDP (Prorrog. de 02/03/2006, 01/13/10 de 24 de Junho)
	7	Gravura de São Vicente de Sáez	M.M. Dec. de 12.07.77, DR 228 de 24 Setembro 1977	DDP (Prorrog. de 02/03/2006, 01/13/10 de 24 de Junho)
	8	Gravura de São Vicente de Sáez	M.M. Dec. de 12.07.77, DR 228 de 24 Setembro 1977	DDP (Prorrog. de 02/03/2006, 01/13/10 de 24 de Junho)
	9	Gravura de São Vicente de Sáez	M.M. Dec. de 12.07.77, DR 228 de 24 Setembro 1977	DDP (Prorrog. de 02/03/2006, 01/13/10 de 24 de Junho)
	10	Gravura de São Vicente de Sáez	M.M. Dec. de 12.07.77, DR 228 de 24 Setembro 1977	DDP (Prorrog. de 02/03/2006, 01/13/10 de 24 de Junho)
	11	Gravura de São Vicente de Sáez	M.M. Dec. de 12.07.77, DR 228 de 24 Setembro 1977	DDP (Prorrog. de 02/03/2006, 01/13/10 de 24 de Junho)
	12	Gravura de São Vicente de Sáez	M.M. Dec. de 12.07.77, DR 228 de 24 Setembro 1977	DDP (Prorrog. de 02/03/2006, 01/13/10 de 24 de Junho)
	13	Gravura de São Vicente de Sáez	M.M. Dec. de 12.07.77, DR 228 de 24 Setembro 1977	DDP (Prorrog. de 02/03/2006, 01/13/10 de 24 de Junho)
	14	Gravura de São Vicente de Sáez	M.M. Dec. de 12.07.77, DR 228 de 24 Setembro 1977	DDP (Prorrog. de 02/03/2006, 01/13/10 de 24 de Junho)

- Condicionantes**
- Recursos naturais**
- Recursos hídricos
 - Leito e margens das águas fluviais (10m)
 - Recursos geológicos
 - Área de exploração complementar
 - Área de exploração consolidada
 - Áreas potenciais
 - Concessão Mineira
 - Pedreira Senhor dos Perdidos
 - Pedreira Saibreira D'Oro
 - Recursos ecológicos
 - Reserva Ecológica Nacional
 - Área excluída da Reserva Ecológica Nacional

- Património cultural**
- Imóveis classificados
 - Zona Especial de Proteção
 - Zona Geral de Proteção
- Infraestruturas**
- Rede de gás**
- Conduta de distribuição primária
 - Conduta de distribuição secundária
 - Válvula primária
 - Válvula secundária (ativa)
- Rede elétrica**
- Alta tensão

- Abastecimento de água**
- Conduta adutora (serviço)
- Drenagem de águas residuais**
- Interceptor (serviço)
- Rede rodoviária**
- Rede Nacional de Autoestradas
 - Rede Nacional Complementar
 - Estrada Regional
 - Estrada Nacional Desclassificada sob Jurisdição das IP
- Rede geodésica nacional**
- Vértice geodésico
 - Zona de serviço

- Telecomunicações (Zona de serviço radioelétrica)**
- Zona de libertação primária
 - 1000 m da Zona de libertação secundária
 - Zona de libertação secundária (2500 m)
- Atividades perigosas**
- Estabelecimento com Produtos Explosivos
 - Zona de Segurança de Estabelecimento com Produtos Explosivos
- Zonas de conflito acústico**
- Áreas de sobre-exposição ao ruído acima 5dB
 - Áreas de sobre-exposição ao ruído até 5dB



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



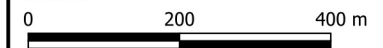
Legenda

Limite das Parcelas

Planta nº 08 - Extrato da Planta de Condicionantes

CO II - Povoamentos Florestais percorridos por incêndios e Perigosidade de Incêndio Rural

Escala:



1:10 000

Projeção: Transversa de Mercator
 Elipsoide: GRS80
 EPSG: 3763 (PT-TM06/ETRS89)

Condicionantes

Áreas percorridas por incêndio nos últimos 25 anos

Ano* (última ocorrência)					
	1995		2005		2015
	1996		2006		2016
	1998		2007		2017
	1999		2009		2018
	2000		2010		2019
	2001		2011		
	2002		2012		
	2003		2013		
	2004		2014		

Perigosidade de incêndio rural

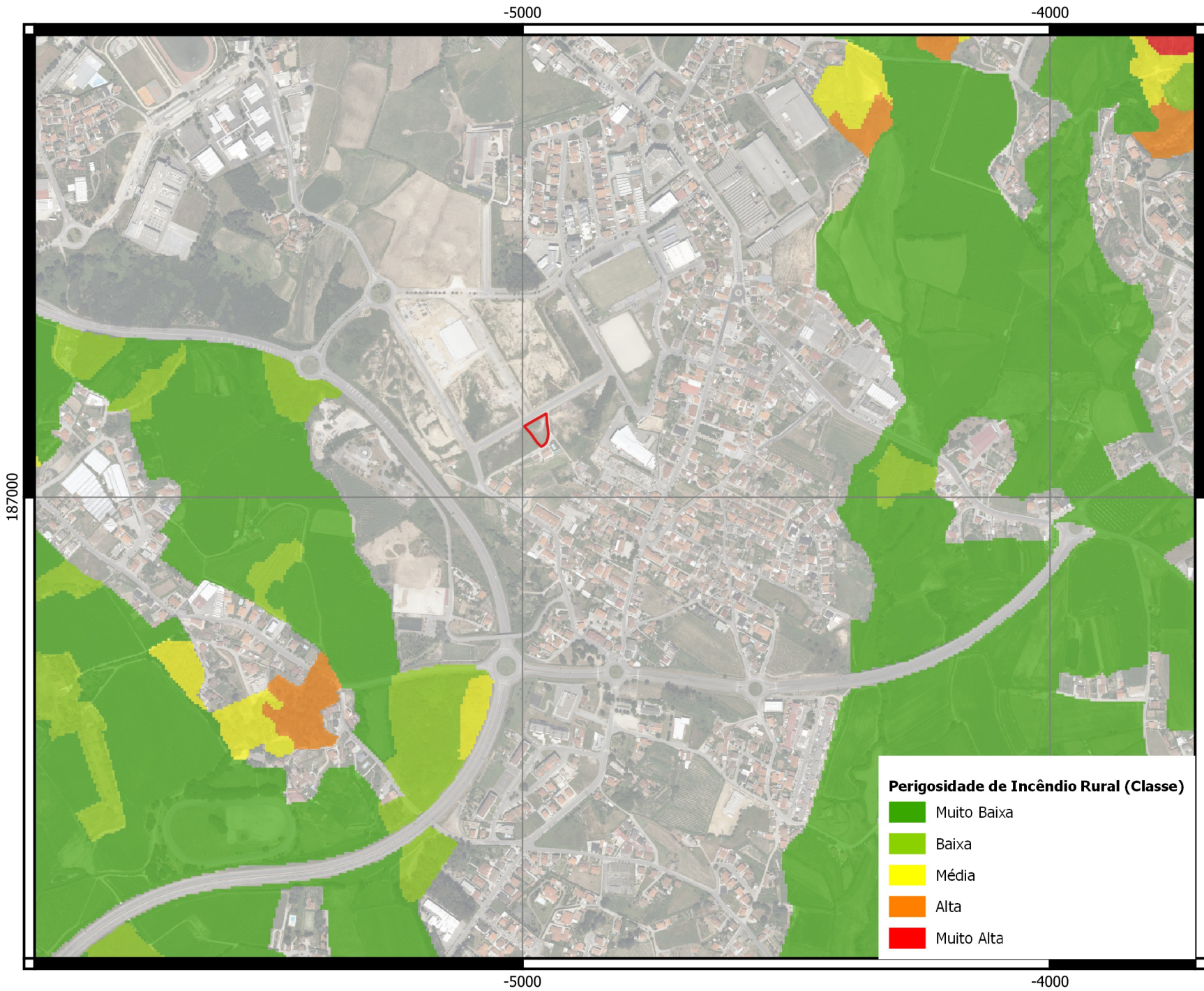
Perigosidade de Incêndio Alta e Muito Alta

*1997 e 2008: sem ocorrências de áreas percorridas por incêndio no concelho de Felgueiras.



Projeto de República - Margueira
 Felgueiras
 T. 255 318600 - F. 255 318170
 cm@cm-felgueiras.pt www.cm-felgueiras.pt

Felgueiras, fevereiro 2022



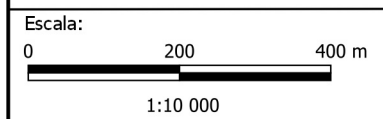
Felgueiras
CÂMARA MUNICIPAL



Legenda

 Parcela_A

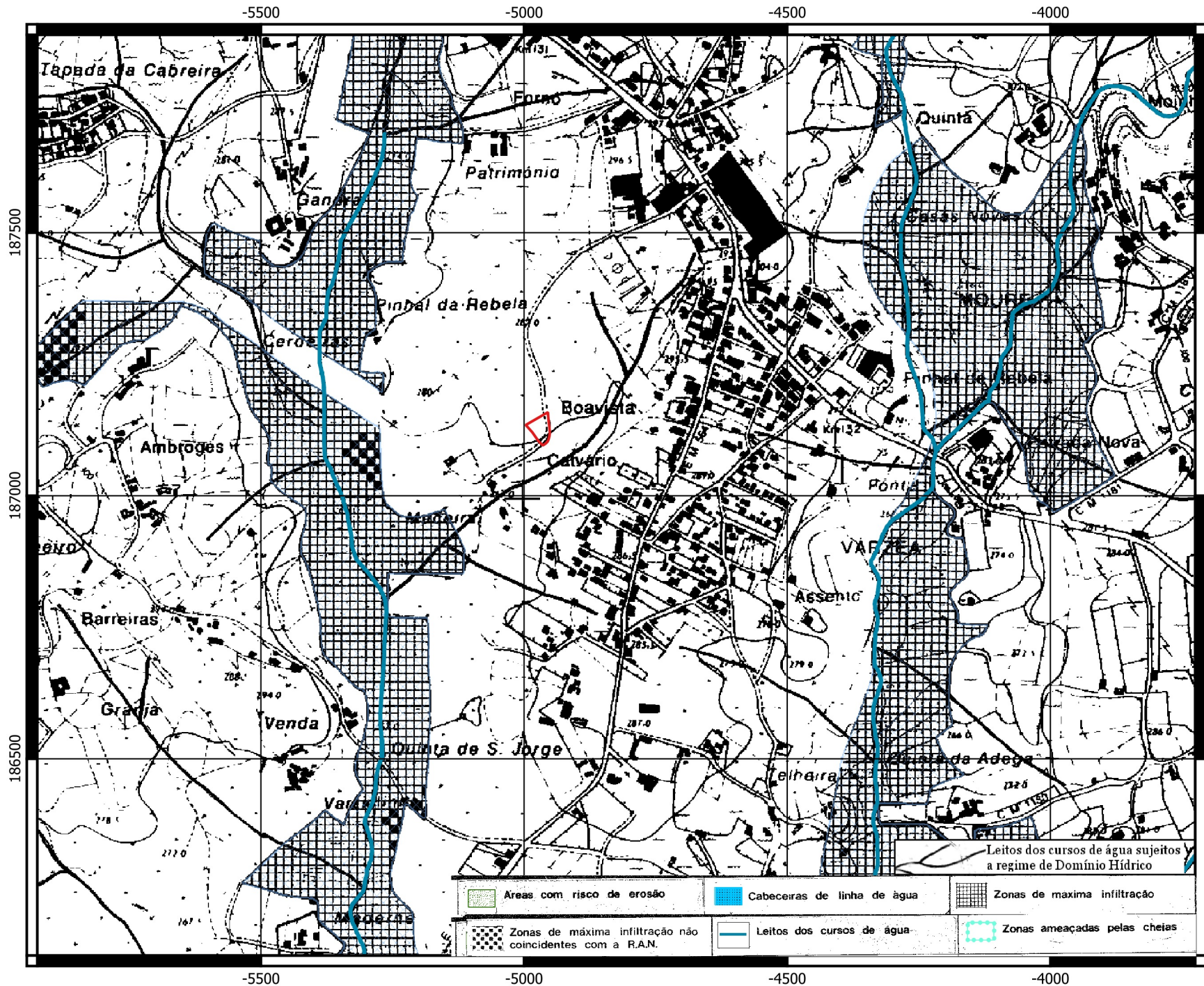
Localização sobre extrato de Carta de Perigosidade (PMDFCI)



Projeção: Transversa de Mercator
Elipsóide: GRS80
EPSG: 3763 (PT-TM06/ETRS89)

Perigosidade de Incêndio Rural (Classe)

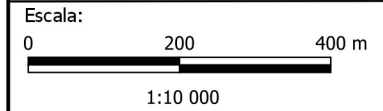
-  Muito Baixa
-  Baixa
-  Média
-  Alta
-  Muito Alta



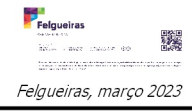
Legenda

 Parcela_A







Extrato da Planta de Condicionantes
(Planta da Reserva Ecológica Nacional)

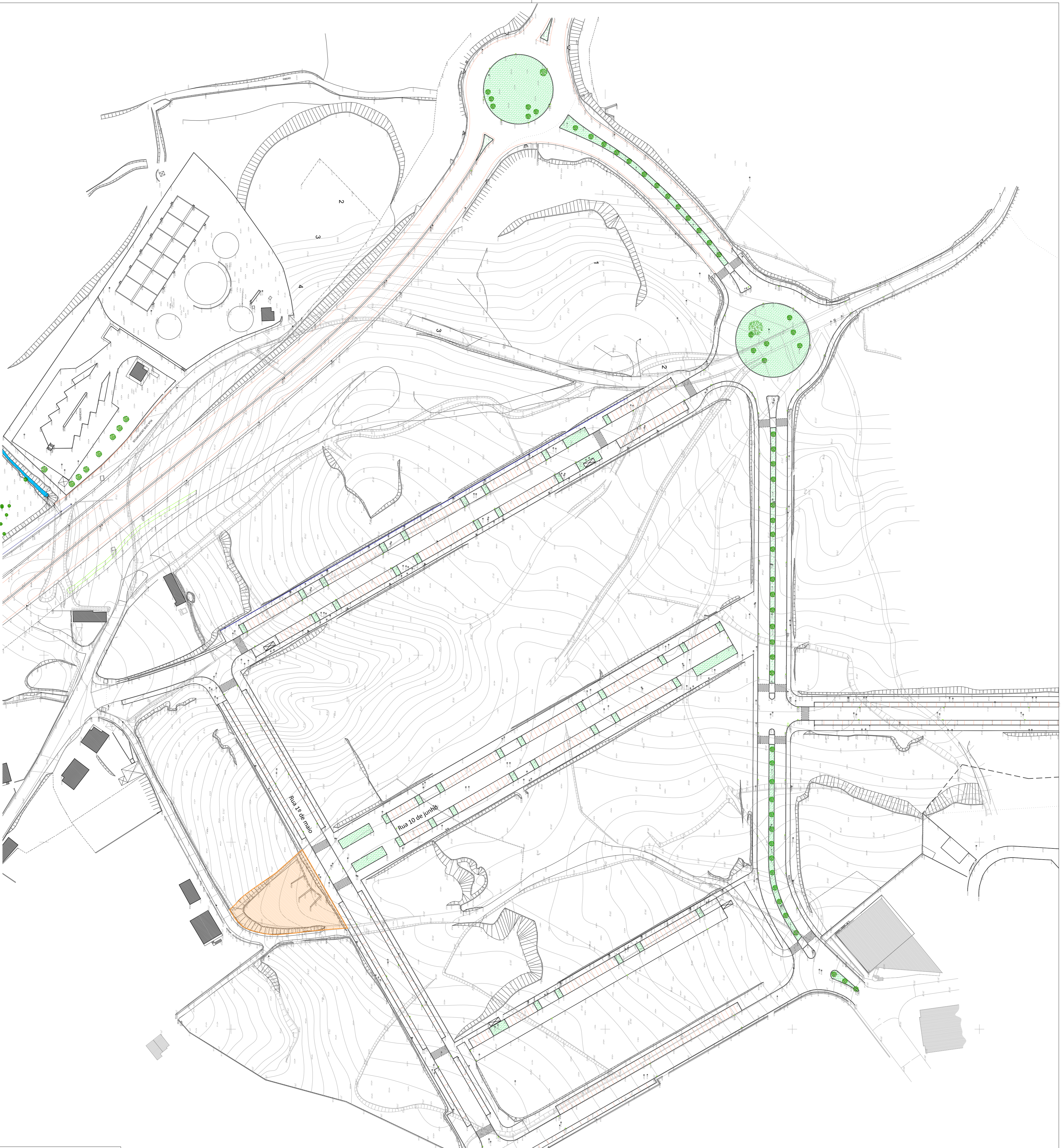


Projeção: Transversa de Mercator
Elipsóide: GRS80
EPSG: 3763 (PT-TM06/ETRS89)



Leitos dos cursos de água sujeitos a regime de Domínio Hídrico

 Áreas com risco de erosão	 Cabeceiras de linha de água	 Zonas de máxima infiltração
 Zonas de máxima infiltração não coincidentes com a R.A.N.	 Leitos dos cursos de água	 Zonas ameaçadas pelas cheias

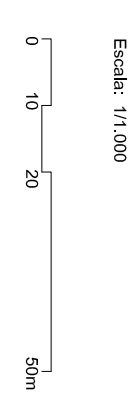


DISCRIMINAÇÃO - PARCELA DE TERRENO
TERRENO DO MUNICÍPIO
 Prédio rústico, sito em Gandara, União de Freguesias de Margaride (Santa Eulália), Varzea, Lagares, Varzeia e Moura, Concelho de Figueiras, descrito na Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóvel de Figueiras sob o n.º 1384/20220531 e inscrito na matriz rústica sob o artigo 5578, com a área total de 1600,00 m².

Area da parcela 1.600,00 m²

CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS
PLANO DE URBANIZAÇÃO DA ZONA INDUSTRIAL DO PINHAL DA REBELA-VARZEA
CERTIFICAÇÃO DE DISCRIMINAÇÃO DE TERRENOS
 por abertura de arrendamentos públicos

Escala: 1:1.000
 Data: Fevereiro 2022
 Projeto nº:
 Desenho nº:
 Folha nº: 1





Felgueiras
CÂMARA MUNICIPAL

Anexo VI

Relatório de Avaliação de Perito Oficial



Relatório de avaliação

Parcel a destacar do prédio urbanotico 5578 da União de freguesias de Margaride, Várzea, Lagares, Varziela e Moure

Município de Felgueiras

Perito:	Fernando Manuel Carvalho de Moura, Eng.º Civil Perito da Lista Oficial do Distrito Judicial do Porto
----------------	---



31 de março de 2023

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

EXPROPRIADO: Vitor Manuel de Araújo Sousa

DECLARAÇÃO

Eu, Fernando Manuel Carvalho de Moura, residente na Rua de Campos, 155, Mota, Fervença, 4890-314 Mondim de Basto, com NIF 197276237, licenciado em Engenharia Civil pelo Instituto Superior Técnico da Universidade Técnica de Lisboa, Membro Sénior da Ordem dos Engenheiros, com Cédula Profissional n.º 35518, fazendo parte da Lista Oficial de Peritos – Publicação Dezembro de 2010 – do Distrito Judicial do Porto declaro, por minha honra, que o valor do prédio rústico com a área de 1 600 m², artigo rústico 5578 da União de Freguesias de Margaride, Várzea, Lagares, Varziela e Moure, não excede o valor de mercado, encontrando-se em conformidade com a legislação nacional em vigor.

Mais declaro que os elementos que fundamentaram a presente declaração constam do relatório anexo que dele faz parte integrante.

Felgueiras, 31 de março de 2023

O Perito da Lista Oficial,

Assinado por: **FERNANDO MANUEL CARVALHO DE MOURA**
Num. de Identificação: 09702467
Data: 2023.03.31 11:00:27+01'00'



Fernando Manuel Carvalho de Moura, Eng.º Civil

Prédio rústico 5578 da União de freguesias de Margaride, Várzea, Lagares, Varziela e Moure

1. INTRODUÇÃO

De acordo com a solicitação da Câmara Municipal de Felgueiras, formalizada através da requisição n.º 719/2023 de 2023/03/09, o perito vai proceder à avaliação de uma parcela de terreno com 1 600 m², tendo em conta o valor de mercado e também considerando o preceituado no **Código das Expropriações (C.E.), aprovado pela Lei n.º 168/99, de 18 de setembro e subsequentes alterações em especial a Lei n.º 56/2008, de 4 de setembro.**

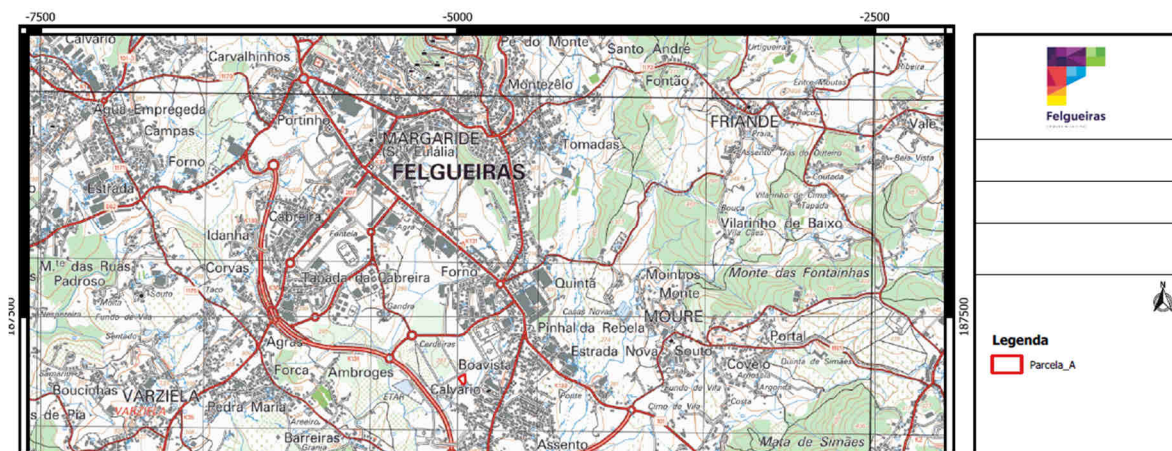
A avaliação em causa pretende dotar a Câmara Municipal de um documento que traduza com rigor o valor real e corrente do bem, à data atual.

Para proceder ao cálculo do justo valor, o perito procedeu à visita ao local onde se situa a parcela tendo aí recolhido todos os elementos suscetíveis de interferir na fixação do valor, tendo em especial atenção ao conteúdo dos documentos fornecidos, aos seus conhecimentos gerais e técnicos específicos e, bem ainda, à sua experiência.

2. LOCALIZAÇÃO, IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO PRÉDIO E DA PARCELA

O prédio situa-se no lugar da Gândara, confrontando a norte com a rua 1º de maio, de sul e nascente com a Travessa das Maceiras e de poente com outra propriedade. O prédio está inscrito na matriz rústica sob o artigo 5578 da União de freguesias de Margaride, Várzea, Lagares, Varziela e Moure, descrito na Conservatória do Registo Predial de Felgueiras sob o n.º 1384/20220531.

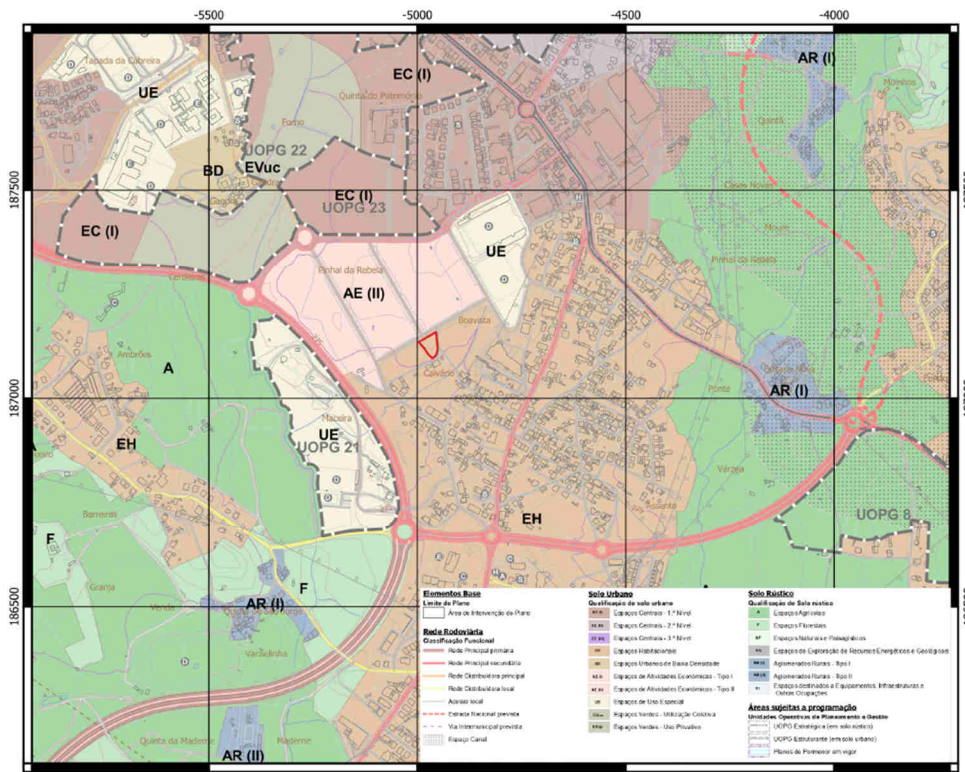
Trata-se de um prédio situado à entrada da cidade de Felgueiras numa zona próxima das amenidades da vila, sendo considerada uma boa localização e zona de expansão.



- A área do prédio é de 1 600 m².



- O prédio tem acesso direto para a via pública;
- Segundo a carta de ordenamento do Plano Diretor Municipal de Felgueiras, o prédio encontra-se classificados em Solo Urbano – Espaços Habitacionais;
- Segundo a carta de condicionantes do Plano Diretor Municipal de Felgueiras, o solo coupado pelo prédio não está abrangido por qualquer condicionante.
- parcela encontra-se abrangida pela zona “Non Aedificandi” e, ainda, apesar de já estar decidido que o Aproveitamento Hidroelétrico de Fridão não irá ser contruído, abrangida pela Zona Reservada (100m do NPA).



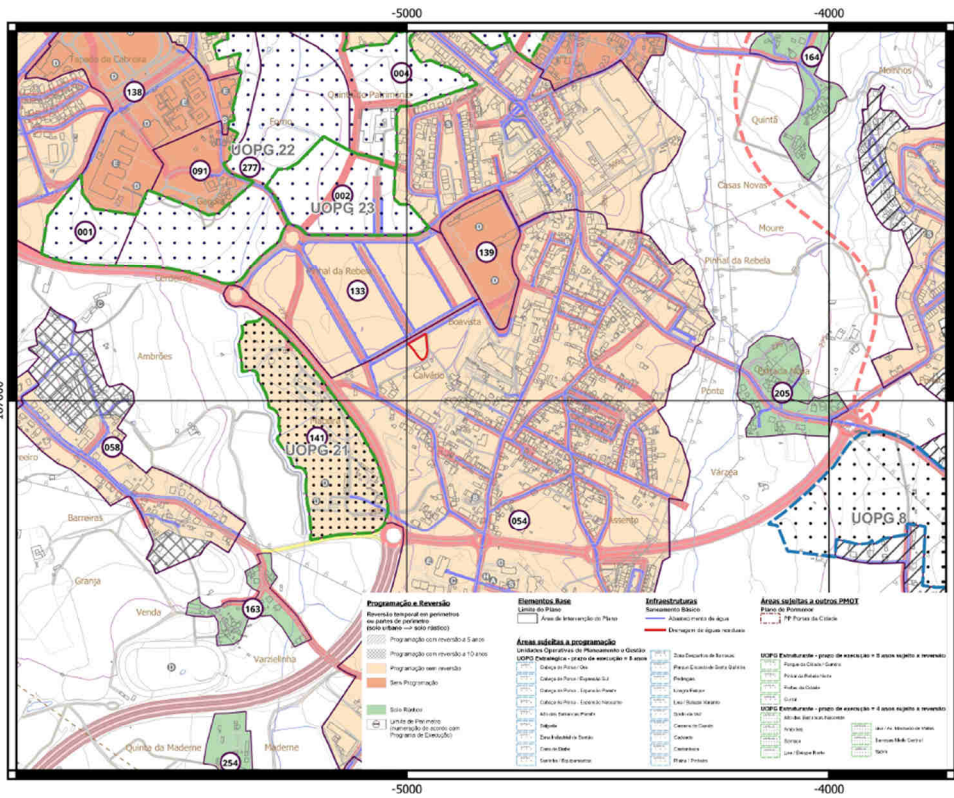
Felgueiras

Extrato da Planta de Ordenamento
PO I - Classificação e Qualificação do Solo

Escala: 1:10 000

Projeção: Transversa de Mercator
Elipsóide: GRSS0
EPSG: 3763 (PT-TM06/ETRS89)

Felgueiras, março 2023



Felgueiras

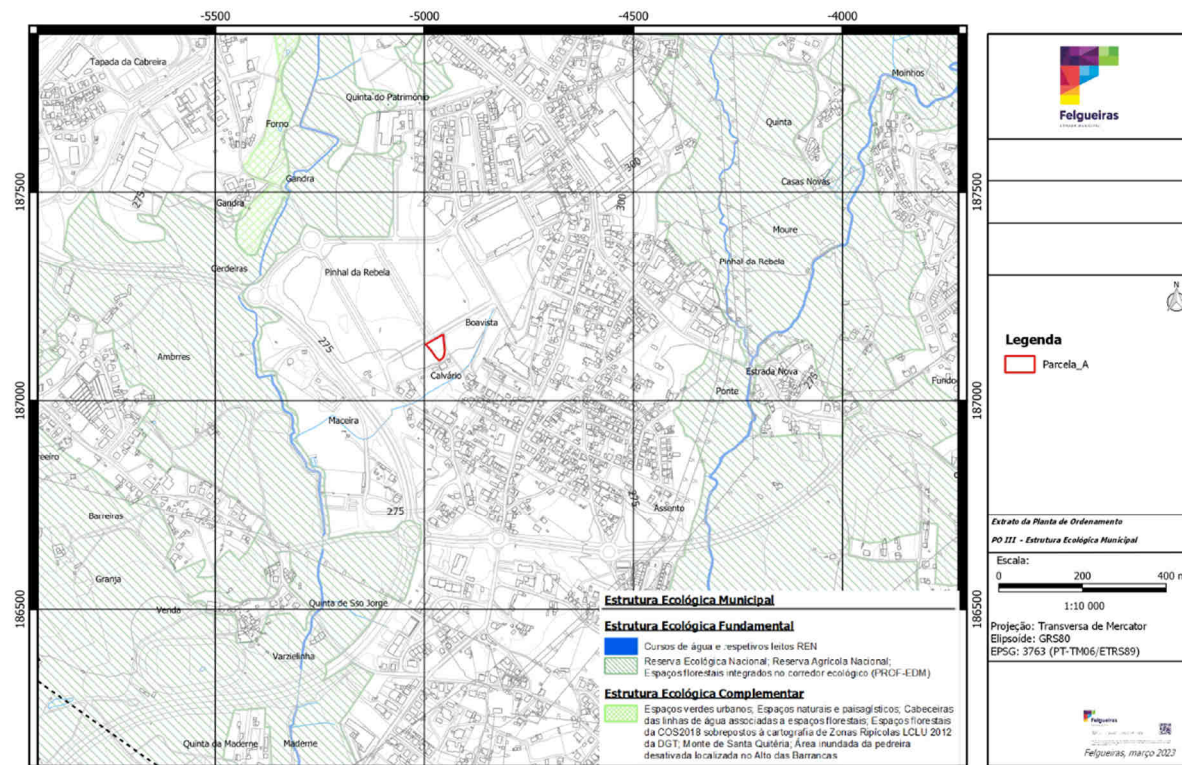
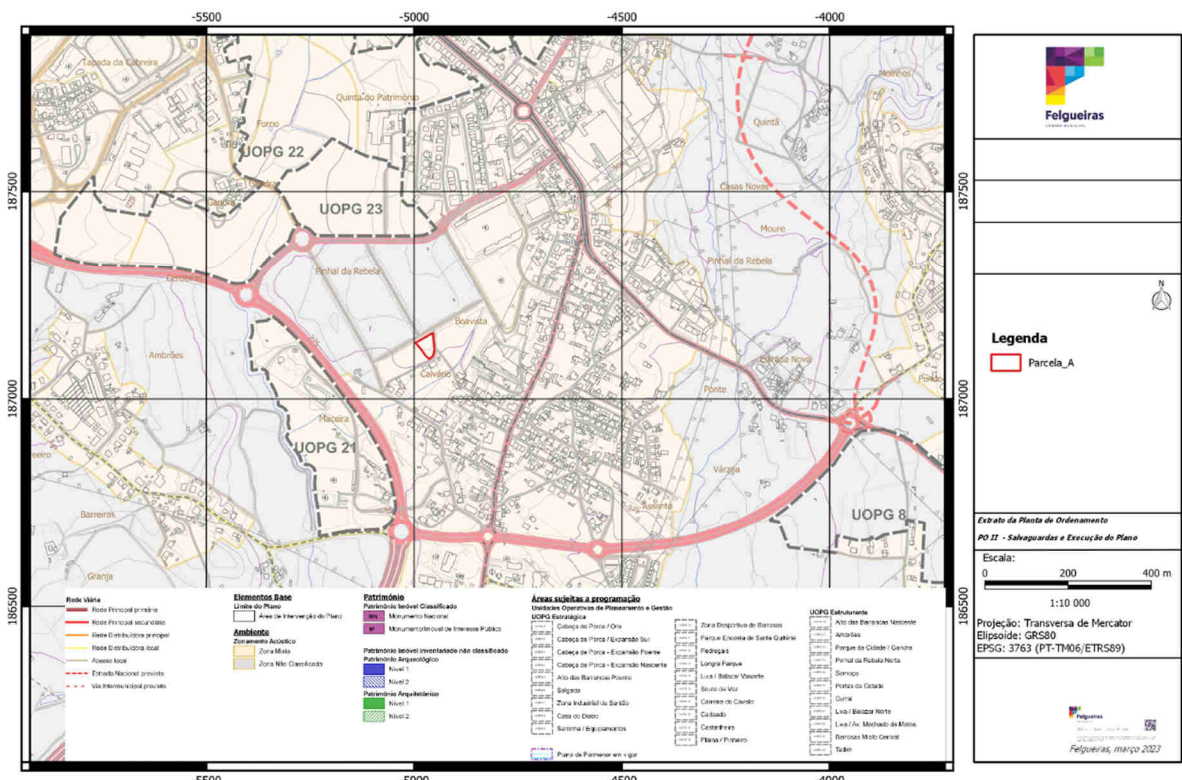
Extrato da Planta de Ordenamento
PO VI - Programação

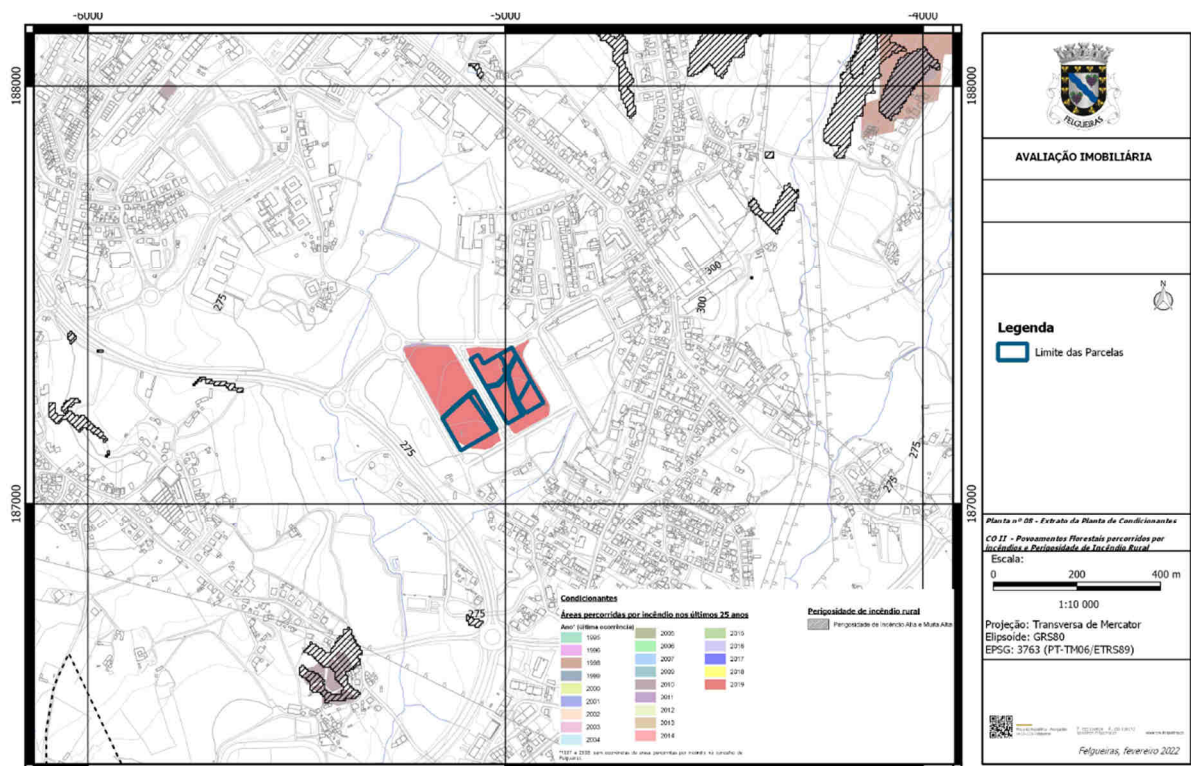
Escala: 1:10 000

Projeção: Transversa de Mercator
Elipsóide: GRSS0
EPSG: 3763 (PT-TM06/ETRS89)

Felgueiras, março 2023

Plantas de ordenamento do PDM de Felgueiras





Planta de condicionantes do PDM de Felgueiras

3. AVALIAÇÃO

3.1 Critérios

Um dos critérios de avaliação adotado, tal como estipulado Código das Expropriações (aprovado pela Lei n.º 168/99 de 18 de setembro) visa a fixação de uma indemnização justa, que corresponde ao valor real e corrente do bem expropriado, de acordo com o seu destino efetivo ou possível numa utilização económica normal, à data da publicação da declaração de utilidade pública, tendo em consideração as circunstâncias e condições de facto existentes naquela data.

A avaliação baseou-se no estipulado:

- Lei n.º 168/99 de 18 de setembro, nomeadamente na alínea a) do n.º 1 e no n.º 2 do artigo 25º - Classificação dos solos e artigo 27º - *Cálculo do valor do solo para outros fins*;
- Regulamento do Plano Diretor Municipal de Felgueiras;

De acordo com o Código das Expropriações no n.º 1 do artigo 25º, para efeitos do cálculo de indemnização por expropriação, o solo classifica-se em:

- a) *Solo apto para construção;*
- b) *Solo para outros fins.*

Sendo que se considera solo apto para construção, segundo o n.º 2 do mesmo artigo quando:

- a) *Este dispõe de acesso rodoviário e de rede de abastecimento de água, de energia elétrica e de saneamento, com características adequadas para servir as edificações nele existentes ou a construir;*
- b) *Ou quando dispõe de parte das infraestruturas referidas na alínea anterior, mas se integra em núcleo urbano existente;*
- c) *Ou que está destinado, de acordo com instrumento de gestão territorial, a adquirir as características na alínea a);*
- d) *Ou que, não estando abrangido pelo disposto nas alíneas anteriores, possui, todavia, alvará de loteamento ou licença de construção em vigor no momento da declaração de utilidade pública, desde que o processo respetivo se tenha iniciado antes da notificação a que se refere o n.º 5 do artigo 10.º;*

Quando o solo não se encontra em qualquer das situações previstas no n.º 2, então considera-se solo para outros fins, conforme o n.º 3 do mesmo artigo.

No caso em análise, o prédio em causa, pode enquadrar-se em qualquer uma das três primeiras alíneas do n.º 2 do Artigo 25.º, nos termos do n.º 3 do mesmo artigo e será considerada como **solo apto para construção**.

Para o cálculo do valor do solo, nesse âmbito, foi seguido o disposto no artigo 26.º do Código das Expropriações.

No n.º 2 do referido artigo pode ler-se: “O valor do solo apto para construção será o resultante da média aritmética atualizada entre os preços unitários de aquisições, ou avaliações fiscais que corrijam os valores declarados, efetuadas na mesma freguesia e nas freguesias limítrofes nos três anos, de entre os últimos cinco, com média anual mais elevada, relativamente a prédios com idênticas características, atendendo aos parâmetros fixados em instrumento de planeamento territorial, ...”

Não existindo no processo os elementos que se referem no ponto n.º 2 do artigo 26.º do Código de Expropriações, foi considerado o disposto no n.º 4 e seguintes do referido artigo 26.º.

CÁLCULO DO VALOR DO SOLO - PRÉDIO RÚSTICO

Ref.	PARÂMETRO	PARC.	VALOR	OBS
At	Área do prédio:		1600.00 m ²	
Ap	Área da parcela :		1600.00 m ²	
IU	índice de urbanização:		0.87 m ² /m ²	Índice considerado passível de ser aplicado
AcH	Área de construção possível face à configuração e afastamentos		1395.0 m ²	Área de construção atendendo ao aproveitamento possível e expectável
Fc	Fator de conversão de área bruta em área útil de construção:		95%	
Cc	Custo unitário médio da construção (área bruta):		693.04 €/m ²	
If	Índice Fundiário:			
	n.º 6 do artigo 26º do C.E	13.00%		
	n.º 7 do artigo 26º do C.E.			
x	a) Acesso rodoviário, com pavimentação em calçada, betuminoso ou equivalente junto da parcela - 1,5 %;	1.50%	1.50%	
x	b) Passeios em toda a extensão do arruamento ou do quarteirão do lado da parcela - 0,5 %;	0.50%	0.50%	
x	c) Rede de abastecimento domiciliário de água com serviço junto da parcela - 1 %;	1.00%	1.00%	
x	d) Rede de saneamento com colector em serviço junto da parcela - 1,5 %;	1.50%	1.50%	
x	e) Rede de distribuição de energia eléctrica em baixa tensão com serviço junto da parcela - 1 %;	1.00%	1.00%	
x	f) Rede de drenagem de águas pluviais com colector em serviço junto da parcela - 0,5 %;	0.50%	0.50%	
x	g) Estação depuradora em ligação com a rede de colectores de saneamento com serviço junto da parcela - 2 %;	2.00%	2.00%	
x	i) Rede telefónica junto da parcela - 1 %."	1.00%	1.00%	
	Total - n.º 7 do artigo 26º do C.E.		9.00%	
	Total Índice Fundiário		22.00%	
Du	Despesas de urbanização (reforço de infraestruturas) - n.º 9 do artigo 26º do C.E. :			- €
Ir	Fator corretivo por inexistência de risco - n.º 10 do artigo 26º do C.E.			Atendendo à dimensão e localização da parcela

Valor do prédio:

Vs	=	Ac	x	Fc	x	Cc	x	If	x	(1,0-Du)	x	(1,0-Ir)	=	
VALOR	=	1395.00	x	0.95	x	693.04	x	0.220	x	1.00	x	1.00	=	202 060 €
VALOR UNITÁRIO DO SOLO =													126.29 €/m²	

Valor da Parcela:

Vp	=	Vs	x	At	=	
VALOR DA PARCELA	=	126.29 €/m ²	x	1600.00 m ²	=	202 060.00 €

Pelo Método do Custo foi estimada a capacidade construtiva possível face ao definido no regulamento do PDM de Felgueiras para a classe de espaços onde se

situa o prédio, foram estimadas as receitas potenciais provenientes da sua venda potencial, com recurso ao método comparativo.

Artigo 37.º

Identificação e regime geral de edificabilidade

- 1 — Os espaços habitacionais correspondem a áreas vocacionadas para a habitação, cujos objetivos gerais são a preservação das características gerais do tecido urbano, a manutenção das características de ocupação, a valorização do espaço público e das condições de fruição ambiental e o reordenamento da circulação viária.
- 2 — Admitem-se como complementares os usos terciários, de turismo, equipamentos e indústria compatível, sendo compatível a instalação de postos de abastecimento de combustível e também indústria e logística, nos termos do artigo 32.º.
- 3 — As intervenções urbanísticas nos espaços habitacionais privilegiam a reabilitação e regeneração do edificado existente, designadamente através da consolidação dos tecidos urbanos, com respeito pela morfotipologia dominante.
- 4 — O regime geral de edificabilidade compreende os seguintes parâmetros:

Número máximo de pisos (*)	Índice máximo de utilização do solo
3	0,9

Na prospeção de mercado foram usados imóveis semelhantes àquele que se pretende edificar, com características o mais semelhante possível em termos de uso, áreas, características construtivas, de imóveis novos ou seminovos. Quanto à localização foi efetuada uma ponderação já que na envolvente próxima não existem imóveis semelhantes.

Foram estimados os custos diretos de construção, com base nas técnicas construtivas e materiais a utilizar. Os custos indiretos de construção ou encargos representando os encargos com o projeto, licenças, gestão, fiscalização de obra e financeiros. Também foi considerada uma margem para promoção e lucro, refletindo o custo de oportunidade e retorno esperado do capital investido ao longo da execução do projeto. Finalmente foi considerada uma margem para mediação.

Avaliação de terreno com capacidade construtiva

Área do terreno:	Artigo 5578	1600 m²
VALOR DO IMÓVEL CONCLUÍDO (PVT)		
Tipo Ocupação	Área (m²) (Bruta)	Custo (Euros/m²)
Habituação	1 440.00	1 284.95
		1 850 324.21 €
		- €
		- €
PVT Imóvel		1 850 000.00 €
CUSTOS DESENVOLVIMENTO PROJECTO		
Custos directos:		Valor
Tipo Ocupação	Área (m²) (Bruta)	Custo (Euros/m²)
<i>Habituação</i>	<i>1 440.00</i>	<i>856.71</i>
		<i>1 233 700.00 €</i>
<i>0</i>	<i>0.00</i>	<i>150.00</i>
		<i>- €</i>
<i>0</i>	<i>0.00</i>	<i>150.00</i>
		<i>- €</i>
<i>Arranjos Exteriores</i>	<i>1 120.00</i>	<i>10.00</i>
		<i>11 200.00 €</i>
Custo directo da Construção		1 244 900.00 €
Projectos:		27 800.00 €
Fiscalização:		18 700.00 €
Gestão Empreendimento		0.00 €
Total de custos directos		1 291 400.00 €
Custos indirectos:		Valor
Encargos administrativos (Taxas, Licenças, outros):		24 900.00 €
Encargos de Comercialização (s/ PVT):		74 000.00 €
Encargos financeiros:		74 700.00 €
Total de custos indirectos		148 700.00 €
Total de custos		1 440 100.00 €
Valor de venda Imóvel Concluído		1 850 000.00 €
Margem Lucro		197 000.00 €
Valor do terreno		212 900.00 €
Encargos com aquisição imóvel (IMT e outros)		14 900.00 €
PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO		198 000.00 €
10.7%		

4. VALOR ATRIBUÍDO À PARCELA

Pelo atrás descrito o perito considera que, atendendo aos valores determinados pelos dois métodos de avaliação, o valor de mercado a atribuir ao prédio se estima em **200 000€ (Duzentos mil euros)**.

Felgueiras, 31 de março de 2023

O Perito da Lista Oficial,

Assinado por: **FERNANDO MANUEL CARVALHO DE MOURA**
Num. de Identificação: 09702467
Data: 2023.03.31 11:01:38+01'00'



Fernando Manuel Carvalho de Moura, Eng.º Civil