



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Ordem do dia
Ponto n.º 20

Ata n.º 12
2022.06.17

DESPACHO - EXPROPRIAÇÃO TOTAL – PARCELA 39.4 – DECLARAÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA URGENTE DE EXPROPRIAÇÃO – AVISO N.º 20267 / 2020 NO DIÁRIO DA REPÚBLICA, 2.ª SÉRIE, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2020 –

Presente, para conhecimento o despacho do Senhor Presidente da Câmara, em anexo.
Deliberação - A Câmara Municipal toma conhecimento.-----





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

DESPACHO

*À reunião
de Câmara
06.06.2022*

Expropriação total – PARCELA 39.4

Declaração de Utilidade Pública urgente de expropriação

Aviso n.º 20267/2020 no Diário da República, 2ª Série, de 16 de dezembro de 2020

Em 15 de janeiro de 2020 a Câmara Municipal de Felgueiras deliberou sobre a Resolução de expropriação de 93 parcelas de terreno para o projeto "Áreas de Acolhimento Empresarial – Plano de Urbanização do Alto das Barrancas – (Expansão)".

Subsequentemente, em fevereiro do mesmo ano, os proprietários e demais interessados foram notificados de proposta de aquisição pela via do direito privado da sua(s) parcela(s) de terreno(s), nos termos do art.º 11º do Código das Expropriações.

Em resposta à notificação referente à parcela 39,4, a herdeira Maria Elisa Carvalhais de Melo, através de requerimento datado 02 de março de 2020 veio opor-se à expropriação parcial da sua parcela, pelo montante de 18.200,00 €, tendo requerido a expropriação total do seu prédio.

Posteriormente, mediante requerimento e proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal em 29 de setembro de 2020 deliberou a declaração de utilidade pública com carácter urgente da expropriação de 93 parcelas de terreno nas Freguesias de Revinhade, Regilde e Penacova e na União de Freguesias de Torrados e Sousa destinadas à concretização do projeto "Áreas de Acolhimento Empresarial – Plano de Urbanização do Alto das Barrancas – (Expansão)".

A referida Declaração de Utilidade Pública (DUP) foi publicada em Diário da República, 2ª Série de 16 de dezembro de 2020 pelo Aviso n.º 20267/2020.

Nos termos da DUP a área de expropriação da parcela 39.4 necessária à concretização do projeto "Áreas de Acolhimento Empresarial – Plano de Urbanização do Alto das Barrancas – (Expansão)" é de 3 640 m², área essa a destacar do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Felgueiras sob o número 631/20110922, inscrito na matriz rústica da União de Freguesias de Torrados e Sousa, sob o artigo 552, com a área total de 14 084 m² (doc. 1).





Sobre a expropriação parcial dispõe o n.º 2 do art.º 3º do Código das Expropriações, sob a epígrafe limite da expropriação, o seguinte: "Quando seja necessário expropriar apenas parte de um prédio, pode o proprietário requerer a expropriação total:

- a) Se a parte restante não assegurar, proporcionalmente, os mesmos cómodos que oferecia todo o prédio;
- b) Se os cómodos assegurados pela parte restante não tiverem interesse económico para o expropriado, determinado objectivamente."

Considerando o requerimento da expropriada supra referido para expropriação total do prédio, foi solicitado a perito da lista oficial de Peritos Avaliadores da Direção-Geral da Administração da Justiça, Eng.º João Diogo Alpendurada, relatório de avaliação dos requisitos previstos naquele n.º 2 do art.º 3º do Código com indicação, caso se verifiquem, do valor da indemnização pela expropriação total.

De acordo com o parecer técnico constante do relatório de avaliação do perito datado de abril de 2021 justifica-se a aquisição da totalidade do terreno, tendo sido atribuído à parcela sobrante do prédio com área de 10 444 m² o valor de 52.220,00 € (cinquenta e dois mil, duzentos e vinte euros) (Doc. 2 – relatório de avaliação).

Assim, a expropriação total do prédio ascende ao montante de 70.420,00 € (setenta mil, quatrocentos e vinte euros).

Nesta conformidade, por meu despacho de 20 de abril de 2021, foi autorizada a expropriação total do prédio correspondente à parcela 39,4 propriedade de Maria Elisa Carvalhais de Melo, pelo montante de 70.420,00 € (setenta mil, quatrocentos e vinte euros) remetido à reunião do executivo de 06 de maio de 2021 (Doc. 3 – despacho de expropriação total).

Considerando que posteriormente, em 23 novembro de 2021, a requerente Maria Elisa Carvalhais de Melo, veio através de requerimento informar o Município que o prédio em causa faz parte da herança indivisa do seu falecido marido, anexando para o efeito cópia da habilitação de herdeiros.

Atendendo a que o pedido, à data, foi apenas efetuado por aquela herdeira, Maria Elisa Carvalhais de Melo, no entanto o prédio correspondente à parcela 39,4 por pertencer à herança indivisa de Manuel Simões Pereira da Silva, tal pedido de expropriação total teria de ser requerido por todos os herdeiros.

Na sequência do conhecimento desta circunstância, em março do corrente ano, o município notificou todos os demais herdeiros da proposta do montante indemnizatório, nos termos do art.º 35º do Código das Expropriações, tendo estes através dos respetivos requerimentos juntos ao processo apresentado oposição à expropriação parcial da parcela pertencente à herança indivisa, pelo montante de 18.200,00 €, e requerido a expropriação total do prédio.





Assim, aquela circunstância implica a revogação do meu despacho de expropriação total proferido em 20 de abril de 2021, pelo facto do prédio não ser propriedade daquela requerente.

A revogação encontra-se estatuída no n.º 1 do art.º 165.º do CPA e traduz-se no ato administrativo que determina a cessação de efeitos de outro ato, por razões de mérito, conveniência ou oportunidade.

A competência para a revogação de um ato recai sobre o seu autor e obedece à mesma forma e formalidades, nos termos do n.º 2 do art.º 169.º e art.º 170.º, respetivamente, do CPA.

De acordo com o disposto na alínea g), do n.º 1, do artigo 33º, do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, compete à Câmara Municipal "*Adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor até 1000 vezes a RMMG*".

O Decreto-Lei n.º 109-B/2021 de 07 de dezembro fixou o valor da retribuição mínima mensal garantida (RMMG) a partir de 01 de janeiro de 2022 em 705,00 € (setecentos e cinco euros), pelo que a mencionada competência da Câmara Municipal se situa no limiar de 705.000,00 € (setecentos e cinco mil euros).

Considerando que, em reunião realizada em 20 de outubro de 2021, o Executivo Municipal de Felgueiras deliberou delegar no Presidente da Câmara Municipal, entre outras, a aludida competência a que se refere a alínea g), do n.º 1, do artigo 33º, do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Nestes termos, decido:

- a) Revogar o meu despacho de expropriação total proferido em 20 de abril de 2021 referente ao prédio correspondente à parcela 39.4;
- b) No uso das competências que me foram delegadas pela Câmara Municipal, atentos os pedidos efetuados por todos os herdeiros e, nos termos e fundamentos constantes do relatório de avaliação do perito de abril de 2021 autorizar a expropriação total do prédio correspondente à parcela 39.4, propriedade da herança indivisa de Manuel Simões Pereira da Silva, pelo montante de 70.420,00 € (setenta mil, quatrocentos e vinte euros).

A despesa tem a necessária cabimentação orçamental (proposta n.º 2020/131), com a dotação a suportar através da rubrica de classificação económica 070301, do Projeto/Ação 2020 I 3 do Plano Plurianual de Investimentos que integra os documentos previsionais do ano de 2020, conforme documento anexo à deliberação da Assembleia Municipal de 29 de setembro de 2020.

Notifique-se os herdeiros proprietários, nos termos e para os efeitos do disposto no art.º 35º do Código das Expropriações.





Município de Felgueiras

Felgueiras, 06 de junho de 2022.

O Presidente da Câmara Municipal,

(Nuno Fonseca)

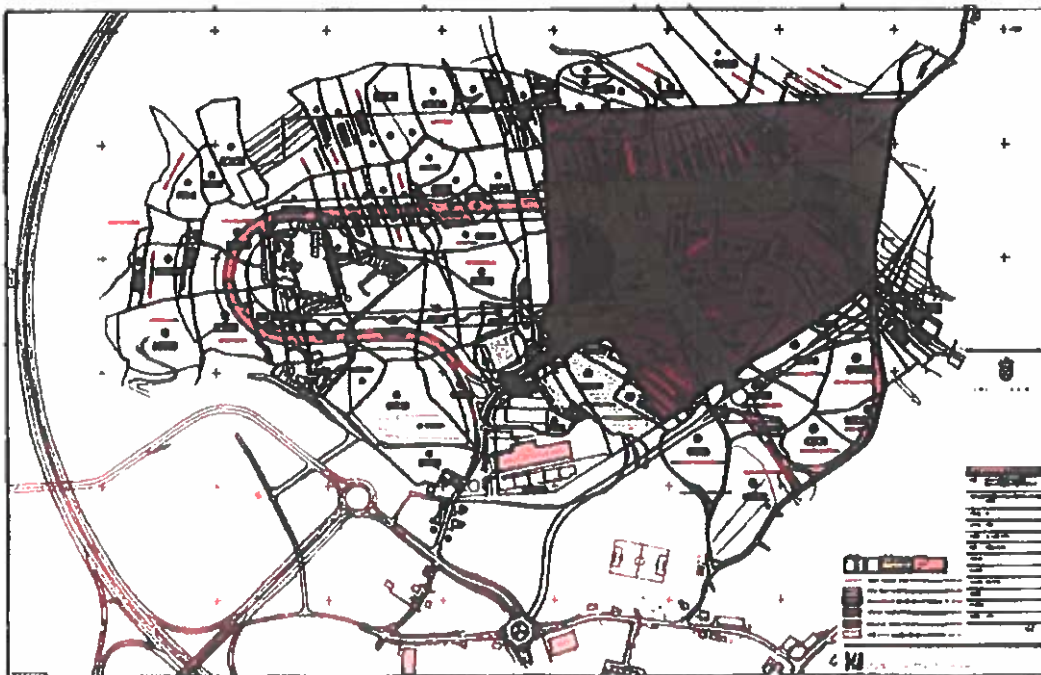


CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

AVALIAÇÃO DE TERRENOS - AQUISIÇÃO

ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DO ALTO DAS BARRANCAS

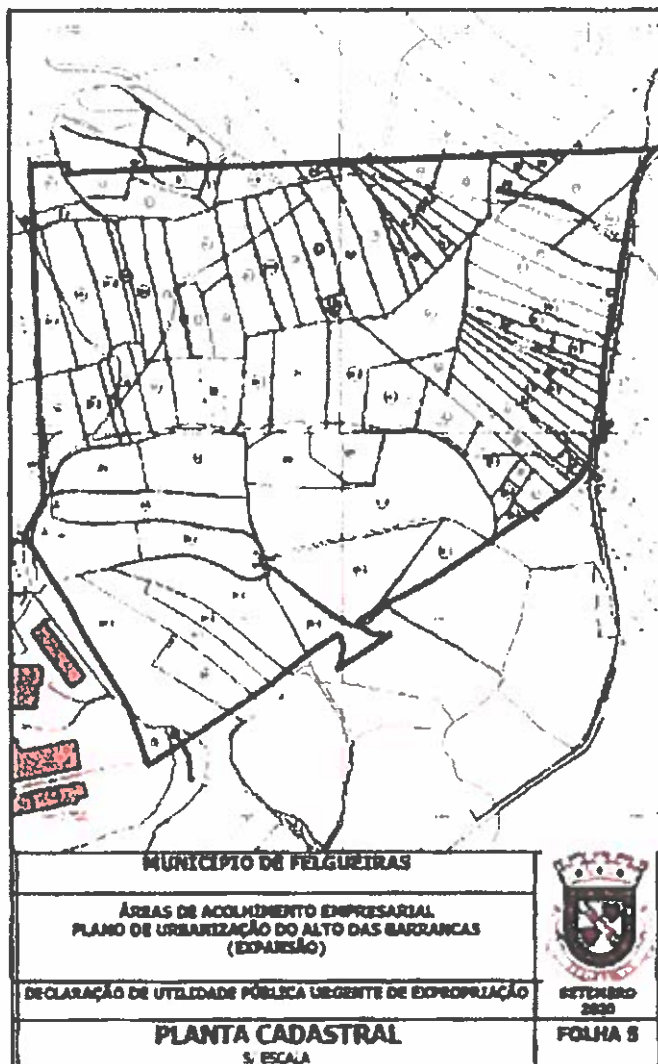
PARCELA 39.4



1 -- OBJETO

Através do Aviso n.º 20267/2020, DR N.º 243 16 de dezembro de 2020, foi publicada a Declaração de utilidade pública da expropriação com caráter urgente e posse administrativa das parcelas necessárias à execução do projeto "Áreas de Acolhimento Empresarial -- Plano de Urbanização do Alto das Barrancas (Expansão)"

O referido Aviso resulta da decisão da Assembleia Municipal de Felgueiras, em sessão de 29 de setembro de 2020, ter declarado a utilidade pública da expropriação com caráter urgente e posse administrativa das parcelas de terreno identificadas na planta cadastral respetiva e que se anexa, que se destinam à execução do projeto "Áreas de Acolhimento empresarial -- Plano de Urbanização do Alto das Barrancas (Expansão)".



A edificabilidade nas parcelas criadas pelo PU é regulamentada essencialmente pelo artigo 8.º, que a seguir se transcreve:

SECÇÃO I
Disposições comuns
Artigo 8.º

Condições gerais de edificabilidade

1 — É condição imperativa de edificabilidade, seja qual for o tipo ou utilização do edifício, a existência de infra-estruturas de acesso público, de abastecimento de água, de saneamento e de electricidade, individuais ou colectivas, quer de iniciativa pública, quer privada.

2 — No licenciamento de construções em parcelas constituídas, destaques de parcelas ou loteamentos que não impliquem a criação de novos arruamentos, serão asseguradas as adequadas condições de acessibilidade de veículos e de peões, prevendo-se, quando necessário, a beneficiação do arruamento existente, nomeadamente no que se refere ao respectivo traçado e largura do perfil transversal, à melhoria da faixa de rodagem e à criação de passeios, baias de estacionamento e espaços verdes.

3 — A Câmara Municipal definirá as áreas a integrar no espaço público necessárias à rectificação de arruamentos, tanto para a melhoria da faixa de rodagem como de passeios, jardins ou outros espaços que, directa ou indirectamente, também beneficiem a construção e o espaço público.

4 — A qualquer construção será sempre exigida a realização de infra-estruturas próprias e, no caso de loteamentos, será exigida a construção da totalidade das infra-estruturas colectivas, ficando todas as infra-estruturas a construir pelos requerentes preparadas para a ligação às redes públicas instaladas ou que vierem a ser instaladas na zona.

Algumas das parcelas expropriadas, como é o caso da parcela 39.4, pertenciam a prédios que apenas parcialmente se encontravam abrangidas pelo Plano e como tal foram objeto de expropriação parcial.

O CE, a propósito de expropriação parcial, refere no seu artigo 3.º - n.º 2 que, o proprietário pode requerer a expropriação total se:

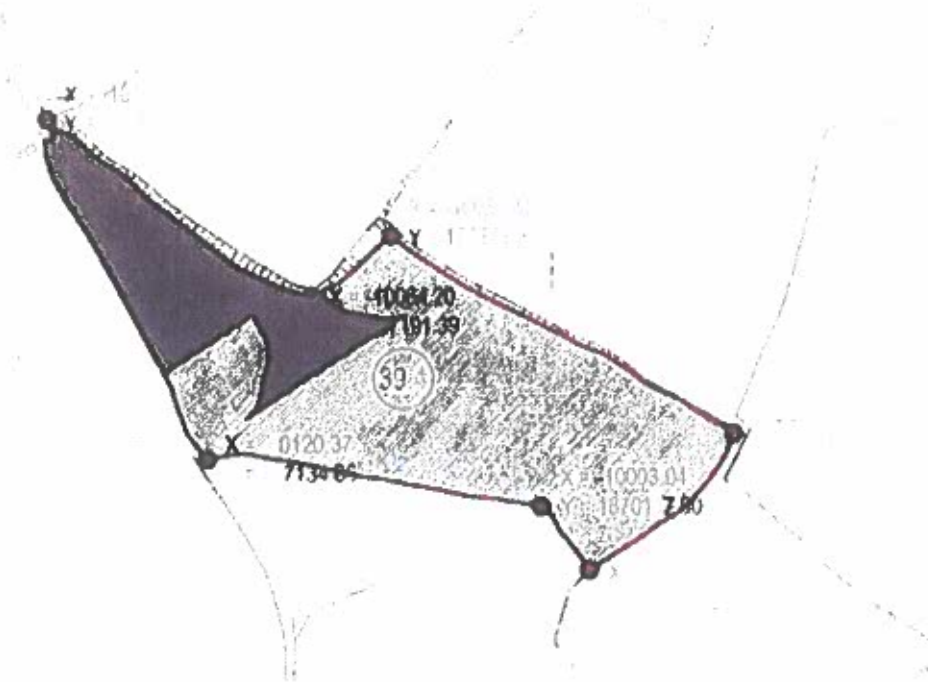
- a) Se a parte restante não assegurar, proporcionalmente, os mesmos cômodos que oferecia todo o prédio;
- b) Se os cômodos assegurados pela parte restante não tiverem interesse económico para o expropriado, determinado objectivamente.

A parcela 39.4 expropriada, possui a área de 3.640,0m² e seria destacada de um prédio com a dimensão de 14.084,0m², registado na Conservatória do Registo Predial com o n.º631/20110922, constituindo-se uma parcela sobrança com a área de 10.444,0m², que integrará uma zona destinada a infraestruturas viárias da Zona Industrial em causa.

No caso presente, poderemos considerar que se verificam ambas as situações previstas no n.º2 do artigo 3.º, ou seja, a parcela sobrança desligada da parte inserta em solo urbano, aliás comprometido com a sua afetação a infraestruturização viária da Zona Industrial, diminui o seu interesse económico.

Justifica-se pois a aquisição da totalidade do prédio.

K



2 - AVALIAÇÃO

Neste sentido, impõe-se determinar o que valeria a **parte sobrança**, numa **perspetiva da sua integração na totalidade do prédio**.

O valor atribuído às parcelas objeto de expropriação, teve por base os seguintes parâmetros:

- Índice geral de edificabilidade, atendendo à necessidade de **construção de infraestruturas e equipamentos** - 0,4m²/m²
- custo da construção de natureza industrial - 250€/m²
- índice fundiário, atendendo à localização e infraestruturas que servem o local - 13%
- fator de risco, tendo em conta a obrigatoriedade de emparcelamento - 15%
- despesas urbanísticas, com infraestruturização e emparcelamento - 50%

Entende-se que o valor da parte sobrança deve ser calculado em função dos mesmos parâmetros, no entendimento de que, por aplicação do artigo 29 do Regulamento do PDM de Felgueiras em vigor, possuiria potencialidade semelhante, alterando-se no entanto o índice fundiário, uma vez que a sua inserção é marginal relativamente ao solo urbano edificável, utilizando-se um índice de 12%.

O valor do m² de terreno seria então fixado em:

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

$1\text{m}^2 \times 0,4\text{m}^2/\text{m}^2 \times 250,0\text{€}/\text{m}^2 \times 12\% \times 0,50 \times 0,85 = 5,0\text{€}/\text{m}^2$ p/arredondamento

Poderemos pois atribuir à parcela sobranete com a área de 10.444,0m², o valor de :

$10.444,0\text{m}^2 \times 5,0\text{€}/\text{m}^2 = 52.220,0\text{€}$

São: 52.220,0€ - cinquenta e dois mil duzentos e vinte euros

Felgueiras, Abril de 2021

O perito



João Diogo Alpendurada





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Doc 3

DESPACHO

Expropriação total - PARCELA 39.4

Declaração de Utilidade Pública urgente de expropriação

Aviso n.º 20267/2020 no Diário da República, 2.ª Série, de 16 de dezembro de 2020

Em 15 de janeiro de 2020 a Câmara Municipal de Felgueiras deliberou sobre a Resolução de expropriação de 93 parcelas de terreno para o projeto "Áreas de Acolhimento Empresarial – Plano de Urbanização do Alto das Barrancas - (Expansão).

Subsequentemente, em fevereiro do mesmo ano, os proprietários e demais interessados foram notificados de proposta de aquisição pela via do direito privado da sua(s) parcela(s) de terreno(s), nos termos do art.º 11 do Código das Expropriações.

Em resposta à notificação, o proprietário da parcela 39,4, Maria Elisa Carvalhais de Melo, através do requerimento datado de 2 de março de 2020 veio opor-se à expropriação parcial da sua parcela, pelo montante de 18.200,00€, tendo requerido a expropriação total do seu prédio.

Posteriormente, mediante requerimento e proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal em 29 de setembro de 2020 deliberou a declaração de utilidade pública com carácter urgente da expropriação de 93 parcelas de terreno nas Freguesias de Revinhade, Regilde e Penacova e na União de Freguesias de Torrados e Sousa destinadas à concretização do projeto "Áreas de Acolhimento Empresarial – Plano de Urbanização do Alto das Barrancas – (Expansão).

A referida Declaração de Utilidade Pública (DUP) foi publicada em Diário da República, 2ª Série de 16 de dezembro de 2020 pelo Aviso n.º 20267/2020.

Nos termos da DUP a área de expropriação da parcela 39.4 necessária à concretização do projeto "Áreas de Acolhimento Empresarial – Plano de Urbanização do Alto das Barrancas -- (Expansão) é de 3 640 m², área essa a destacar do prédio descrito na conservatória do Registo Predial de Felgueiras sob o número 631/20110922, inscrito na matriz rústica da



Praça da República - Margarede
4630-116 Felgueiras

T 255 318 000 F 255 318 170
geral@cm-felgueiras.pt

www.cm-felgueiras.pt

113

[Handwritten signatures and marks]



União de Freguesias de Torrados e Sousa, sob o artigo 552, com a área total de 14 084 m² (doc. 1).

Sobre a expropriação parcial dispõe o n.º 2 do art.º 3.º do Código das Expropriações, sob a epígrafe limite da expropriação, o seguinte: " Quando seja necessário expropriar apenas parte de um prédio, pode o proprietário requerer a expropriação total:

a) Se a parte restante não assegurar, proporcionalmente, os mesmos cómodos que oferecia todo o prédio;

b) Se os cómodos assegurados pela parte restante não tiverem interesse económico para o expropriado, determinado objetivamente".

Considerando o requerimento do expropriado supra referido para expropriação total do seu prédio, foi solicitado a perito da lista oficial de Peritos Avaliadores da Direção-Geral da Administração da Justiça, Eng.º João Diogo Alpendurada, relatório de avaliação dos requisitos previstos naquele n.º 2 do art.º 3.º do código com indicação, caso se verifiquem, do valor da indemnização pela expropriação total.

De acordo com o parecer técnico constante do relatório de avaliação do perito datado de abril de 2021 justifica-se a aquisição da totalidade do terreno, tendo sido atribuído à parcela sobranete do prédio com área de 10 444 m² o valor de 52.220,00€ (cinquenta e dois mil duzentos e vinte euros) (Doc. 2 - relatório de avaliação).

Assim, a expropriação total do prédio ascende ao montante de 70.420,00€ (setenta mil quatrocentos e vinte euros).

Nos termos do disposto na alínea g), do n.º 1, do artigo 33º, do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, compete à Câmara Municipal "*Adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor até 1000 vezes a RMMG*".

O Decreto-Lei n.º 109-A/2020 de 31 de dezembro fixou o valor da retribuição mínima mensal garantida (RMMG) a partir de 01 de janeiro de 2021 em 665,00 € (seiscentos e sessenta e cinco euros), pelo que a mencionada competência da Câmara Municipal se situa no limiar de 665.000,00 € (seiscentos e sessenta e cinco mil euros).





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Considerando que, em reunião realizada em 30 de outubro de 2017, o Executivo Municipal de Felgueiras deliberou delegar no Presidente da Câmara Municipal, entre outras, a aludida competência a que se refere a alínea g), do n.º 1, do artigo 33º, do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

No uso das competências que me foram delegadas pela Câmara Municipal, e nos termos e fundamentos constantes do relatório de avaliação do perito de abril de 2021 decido autorizar a expropriação total do prédio correspondente à parcela 39,4, propriedade de Maria Elisa Carvalhais de Melo, pelo montante de 70.420,00€ (setenta mil quatrocentos e vinte euros).

A despesa tem a necessária cabimentação orçamental (proposta n.º 2020/131), com dotação a suportar através da rubrica de classificação económica 070301, do Projeto/Ação 2020 I 3 do Plano Plurianual de Investimentos que integra os documentos previsionais do ano de 2020, conforme documento anexo à deliberação da Assembleia Municipal de 29 de setembro de 2020.

Notifique-se o proprietário, nos termos e para os efeitos do disposto no art.º 35.º do Código das Expropriações.

Felgueiras, 20 de abril de 2021.

O Presidente da Câmara Municipal,

(Nuno F. Fonseca)

