



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Ordem do dia
Ponto n.º 04

Ata n.º 13
2022.06.24

VENDA DE AÇÕES E DE AQUISIÇÃO DE TERRENOS DA PTT – Presente a proposta do Senhor Presidente, acompanhada de sete anexos e da minuta do Contrato de Compra e Venda de Ações e do Contrato de Compra e Venda de Imóveis. -----
Deliberação - A Câmara Municipal delibera aprovar a Proposta de venda de ações e a aquisição de terrenos da PTT, de acordo com as minutas de contratos. -----
Submeter a presente proposta a deliberação da Assembleia Municipal, nos termos da alínea i), n.º 1 e da alínea k), n.º 2, ambos do artigo 25.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro. Estas deliberações foram tomadas por unanimidade. -----



Glória Teixeira





Câmara Municipal de Felgueiras

PROPOSTA

VENDA DE AÇÕES E DE AQUISIÇÃO DE TERRENOS DA PTT

Considerando que:

- a) A *Parque Tecnológico do Tâmega, S.A.* (PTT) é uma sociedade anónima constituída em 2006 (registada em 9-2-2007), com sede neste concelho e com objeto social de promoção, construção e gestão do Centro Empresarial e Tecnológico do Pinhal da Várzea;
- b) Atualmente, a PTT é detida em 90% pela Mota Engil Real Estate Portugal, S.A. e em 10% pelo Município de Felgueiras;
- c) Em 8 de março de 2002 foi publicado no DR – I Série-B o **Plano de Urbanização** da Zona Industrial do Pinhal da Rebela-Várzea, encontrando-se as parcelas em causa na presente proposta em área destinada a edificação, a quase totalidade na área de afetação a indústria e uma pequena área em comércio e serviços, de acordo com o zonamento do Plano.
- d) Todos os desenvolvimentos entretanto ocorridos na área delimitada por aquele PU, nomeadamente as permutas de terrenos, visto do TdC, delimitação da designada *Zona de Acolhimento Empresarial de Várzea* (ZAE), desafetação do domínio público municipal de todos os caminhos nela inseridos, etc., marcaram claramente a **estratégia territorial** assumida no “novo” PDM de Felgueiras, cuja proposta camarária de 08.09.2021 foi aprovada pela Assembleia Municipal em **13.09.2021**, publicado no DR - 2.ª série, 2 de novembro de 2021, o **Aviso n.º 20586/2021**, tendo aquele Plano de Urbanização deixado de fazer qualquer sentido.



Glória Teixeira



Câmara Municipal de Felgueiras

- e) Em fevereiro de 2012 o Conselho de Administração decidiu **suspender a atividade** daquela empresa, sendo que nos anos anteriores a PTT apresentou resultados negativos;
- f) De acordo com os Relatórios do Conselho de Administração dos anos seguintes, não estavam reunidas as condições para o arranque do Projeto, o que se manteve até aos dias de hoje.
- g) Em Janeiro de 2015, a PTT procedeu ao cadastro de toda a área abrangida por aquele PU, procedendo à identificação das respetivas parcelas, conforme Planta que faz parte da presente Proposta e que a ele se junta como **Anexo I**;
- h) Para além de algumas infraestruturas urbanísticas (nomeadamente de circulação), realizadas pela Câmara Municipal de Felgueiras, os terrenos aqui em causa, detidos pela PTT, encontravam-se em 2020 totalmente abandonados e sem qualquer intervenção, com densa vegetação, devolutos de pessoas e bens, sem quaisquer construções ou outras, numa incúria e desrespeito pelos deveres legais de limpeza e conservação que propiciaram ao longo destes anos o desenvolvimento de atividades ilícitas que urge erradicar, o que determinou o início de ações que permitissem ao Município a implementação de políticas públicas, tendentes à melhoria da qualidade de vida das pessoas e desenvolvimento do território;
- i) Conforme a *Certificação Legal das Contas* da PTT, realizada pela PWC em 22 de abril de 2022, as demonstrações financeiras continuam a revelar um capital próprio negativo de 12.038.465 euros (ver **Anexo II**).
- j) De igual forma, no *Relatório e Parecer do Fiscal Único*, constata-se que no decurso do exercício de 2021 e, portanto, em 31 de dezembro de 2021, os Capitais Próprios apresentam-se inferiores a metade do seu Capital Social, sendo intenção do Conselho de Administração colocar à próxima Assembleia Geral a



Gracia Teixeira



Câmara Municipal de Felgueiras

regularização dos seus capitais próprios, nos termos do artigo 35.º do Código das Sociedades Comerciais (**Anexo III**).

k) Conforme Relatório de avaliação financeira da participação financeira detida pelo Município de Felgueiras na sociedade PTT, S.A., com referência a 31 de dezembro de 2021, o valor da empresa "PTT – PARQUE TECNOLÓGICO DO TÂMEGA, S.A." é nulo (ver Relatório que se junta como **Anexo IV**, e que aqui se dá por integralmente reproduzido).

l) Conforme nesse Relatório é atestado, no pressuposto da realização pelos acionistas de entradas para reforço da cobertura do capital, de modo a dar cumprimento ao previsto artigo 35.º do Código das Sociedades Comerciais, o montante de tais entradas que caberia ao Município de Felgueiras, tendo como referência a posição do capital próprio da "PTT" a 31 de dezembro de 2021, seria de **€ 1.266.347,00** (um milhão, duzentos e sessenta e seis mil, trezentos e quarenta e sete euros).

m) A Inspeção Geral das Finanças, face aos resultados sistematicamente negativos, ao longo dos anos, da PTT, já aconselhou o Município a proceder à venda das respetivas participações sociais (**Anexo V**).

n) Não obstante, a PTT é proprietária de um conjunto de imóveis, melhor identificados na Planta do **Anexo I**, e cujo **Relatório de avaliação dos imóveis** realizado por perito avaliador da lista oficial se dá aqui por integralmente reproduzido e se junta como **Anexo VI**, onde se avalia o valor total dos mesmos em **€ 2.484.768,00** (dois milhões, quatrocentos e oitenta e quatro mil, setecentos e sessenta e oito euros).

É com estes pressupostos que se propõe o seguinte:





Câmara Municipal de Felgueiras

Como se sabe, o interesse público que norteia a atividade da Administração, delimita a capacidade jurídica das pessoas coletivas públicas e a competência dos respetivos órgãos, através do princípio da especialidade, de acordo com o qual *"Os órgãos das autarquias locais só podem deliberar no quadro da prossecução das atribuições destas e no âmbito do exercício das suas competências, nos termos da lei"* (cfr. artigo 45.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro). Nesta conformidade, *"a limitação da capacidade da pessoa coletiva está principalmente neste dever de só exercer os poderes para alcançar os fins institucionais, sem que deles se possa desviar"* (cfr artigo 160.º n.º 1 do Código Civil).

Ora, a "lei" a seguir quanto à primeira pretensão (de venda das participações sociais do Município na PTT) é, desde logo, a **Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, que estabelece o Regime Jurídico da atividade empresarial local e das participações locais (RJAEL)**.

1) Venda das participações sociais

A **Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto**, não contém qualquer previsão específica relativa à alienação de participações por municípios, sendo esta matéria remetida para os estatutos ou para o Código Civil, pelo que se admite nos termos gerais de direito, aquela alienação.

Contudo, a lei é omissa quanto à competência para alienar as participações sociais aqui em causa, mas entendemos que, nos termos da competência de pronúncia e deliberação da assembleia municipal *"sobre todos os assuntos que visem a prossecução das atribuições do município"* prevista no artigo 25.º, n.º 2 alínea k) da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, é da competência da **assembleia municipal** deliberar sobre esta matéria.

Assim, ao nível da alienação, deve considerar-se o disposto no **artigo 61.º da Lei n.º 50/2012**, pelo que o Município pode alienar as participações sociais, através de deliberação do órgão deliberativo, sob proposta do órgão executivo.

Esta deliberação **deve ser comunicada à DGAL e à IGF no prazo de 15 dias**.





Câmara Municipal de Felgueiras

A razão de interesse público e de boa administração nesta alienação é evidente, conforme Relatórios acima identificados e, até, face à "sugestão" formulada pela IGF, à luz do disposto no artigo 62.º daquele RJAEL.

2) Compra dos imóveis da PTT

A aquisição ou venda de terrenos pelo Município passa por várias fases, desde a decisão (de aquisição para satisfação de necessidades municipais ou de venda por não ter necessidade do mesmo para aquela prossecução), até à identificação do imóvel em causa e determinação do respetivo valor.

A este propósito, o Tribunal de Contas, preocupado sobretudo com a despesa pública e a boa gestão dos dinheiros públicos, tem lembrado frequentemente que a lei confere à Administração um poder discricionário no estabelecimento dos valores que considera adequados para aquisição ou venda de um bem imóvel, mas, naturalmente, com balizas que, a todo o momento, têm de ser respeitadas.

É assim que a prática tem demonstrado que, mesmo a nível autárquico, é habitual seguir-se, com as devidas adaptações no caso das autarquias locais, os princípios previstos no *Regime Jurídico do Património Imobiliário Público* (RJPIP), estabelecido no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto (com alterações várias).

Este diploma tem, desde logo, regras para as avaliações dos imóveis, prevendo-se uma bolsa de peritos avaliadores, que tem sido muito utilizada na prática e que neste caso foi seguida, conforme Relatório constante do **Anexo VI**.

Mas quanto ao demais, existe nas autarquias locais nesta matéria o tal poder discricionário, isto é, uma margem de decisão que o Município tem, embora, como se referiu, balizada por critérios de competência e outros fixados pela lei para o exercício do poder discricionário, pelo respeito pelas finalidades das normas e pelos princípios gerais a que se subordina a atividade administrativa, como lembrou o Tribunal de Contas no Acórdão n.º 57/2011, de 11 de julho (Proc. n.º 364/2011).

Um dos aspetos fundamentais da dimensão vinculada no exercício daquele poder discricionário, e de qualquer poder discricionário, é o de que se insira no âmbito das **atribuições da pessoa coletiva** em causa e das competências dos órgãos que



5 500210000



Câmara Municipal de Felgueiras

formulam a sua vontade.

Neste caso, a competência é da **assembleia municipal**, nos termos do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro:

i) Autorizar a câmara municipal a adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor superior a 1000 vezes a RMMG, e fixar as respetivas condições gerais, podendo determinar o recurso à hasta pública, assim como a alienar ou onerar bens ou valores artísticos do município, independentemente do seu valor, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 33.º;

Neste caso concreto,

A hasta pública não é o procedimento adequado, pois só estes terrenos da PTT estão em questão e são essenciais para o interesse público que se visa prosseguir, conforme estratégia delineada no novo PDM de Felgueiras.

Com efeito, o PDM recém aprovado, ao revogar o Plano de Urbanização do Pinhal da Rebela (Artigo 113.º do regulamento respetivo), na base do qual tinha sido estabelecido o projeto de localização industrial que a PTT consubstanciava, e ao qualificar o novo uso destes terrenos como Espaço de Atividades Económicas de Tipo II (artigo 39.º do citado regulamento), os quais correspondem a espaços onde se verifica a proximidade ao núcleo central da cidade de Felgueiras, sendo admissíveis os usos dominantes e compatíveis, com exceção do uso industrial, altera por completo a natureza da ocupação anteriormente prevista, substituindo-a por uma aposta na concretização de uma centralidade multiusos, destinada a atividades económicas de serviços e logística, fundamentais para a qualidade de vida da população e para a afirmação da importância regional da cidade de Felgueiras.

Nesta conformidade, para a salvaguarda dos desígnios de interesse coletivo que se pretendem prosseguir nesta área é imprescindível que possa ser a Câmara Municipal a promover o seu desenvolvimento.

O Município de Felgueiras, mesmo após a venda recente em hasta pública de uma parcela, continua a ser proprietário de uma série de outras parcelas de terreno. Acresce, conforme melhor se pode verificar na planta que se junta (**Anexo VII**), que a possibilidade de aquisição dos imóveis da PTT irá permitir configurar como propriedade municipal os três quarteirões essenciais para a concretização desta nova estratégia.





Ora, é indubitável que a aquisição de um bem imóvel, em regra, se traduz na realização de uma despesa, pelo que, nos termos gerais (basta recordar a Lei de Enquadramento Orçamental e a Lei das Finanças Locais) e de acordo com o princípio da boa administração (hoje consagrado no artigo 5.º do CPA), a realização de uma despesa deve seguir sempre os ditames da economia, eficiência e eficácia.

Assim, será *económica* quando representa o custo mais baixo que permita alcançar os objetivos que a ação administrativa prossegue. "*A análise da economia é o exame das alternativas, ou seja, das opções menos onerosas*"¹.

Será *eficiente* quando se conclui que tal dispêndio é aplicado por forma a obter um rendimento máximo. "*A análise da eficiência examina a relação existente entre resultados e meios e aprecia o rendimento e a produtividade das políticas, das acções, dos programas, dos projectos e das organizações*"².

É *eficaz* quando os objetivos que com ela se pretende prosseguir são alcançados. "*A análise da eficiência mede o índice de sucesso da gestão, ou seja da realização dos objectivos*"³.

Sintetizando: o princípio da economia foi agora traduzido pelo "*mínimo de dispêndio*", o da eficiência pelo "*máximo rendimento*" e pelo "*acréscimo de produtividade*" e a eficácia pela "*utilidade e prioridade da despesa*".

São, assim, estes fatores que, tendo em conta o resultado das avaliações efetuadas (ver sobretudo os **Anexos IV, V e VI**), devem ser ponderados para a determinação da "melhor opção" para o interesse público municipal. Aliás, o artigo 3.º, n.º 1 do RJPIP determina que "*A gestão, a utilização e a alienação dos bens imóveis ... devem ser realizadas de acordo com a ponderação dos custos e benefícios*", acrescentando o n.º 2 que "*As despesas com a aquisição, administração e utilização dos bens imóveis devem satisfazer os requisitos de economia, eficiência e eficácia, especialmente quando envolvam um dispêndio significativo de dinheiros públicos.*".

¹ CARLOS MORENO, "Finanças Públicas – Gestão, controlo e auditoria dos dinheiros públicos", Universidade Autónoma de Lisboa, 2006, p. 87.

² *Idem.*

³ *Idem.*





Câmara Municipal de Felgueiras

Desta forma,

Por um lado, é plena convicção do Município de Felgueiras que com esta "estratégia contratual" o Município de Felgueiras está a "poupar" € **1.266.347,00** (um milhão, duzentos e sessenta e seis mil, trezentos e quarenta e sete euros), correspondente à sua entrada para reforço da cobertura do capital, de modo a dar cumprimento ao previsto artigo 35.º do Código das Sociedades Comerciais, conforme Relatório do **Anexo IV**.

Por outro lado, está a "enriquecer" o património municipal, com imóveis que valem mais [€ **2.484.768,00** (dois milhões, quatrocentos e oitenta e quatro mil, setecentos e sessenta e oito euros)] do que o preço que será pago.

Como tal, não só é essencial para a prossecução do interesse público, como igualmente do ponto de vista da economia, eficiência e eficácia o interesse público municipal sai totalmente defendido.

Termos em que se propõe a **venda de ações e a aquisição de terrenos da PTT**, de acordo com as minutas de contratos que se anexam.

JUNTA: Sete Anexos, Minuta do Contrato de Compra e Venda de Ações e do Contrato de Compra e Venda de imóveis.

Paços do concelho de Felgueiras, 21 de junho de 2022.

O Presidente da Câmara Municipal de Felgueiras,

(Nuno Fonseca)



S. José Teixeira



MUNICÍPIO DE FEIJÓ

ANEXO I

Planta – Identificação dos imóveis da PTT






FEIJÓ - Município - 4002-900
161043354@brtur.pt

161043354
161043354

www.cm-feijeiras.pt

Stas2 Teixeira

| |
|--|
|  <p>RIOQUIBON</p> |
| <p>AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS</p> |
|  |
| <p>Legenda</p> <p> Limite das Parcelas</p> |
| <p>Plano nº 02 - (localização sobre estrato de arrendatário) (2021)</p> |
| <p>Escala:</p>  <p>1:2.000</p> |
| <p>Projeção: Transversa de Mercator Elipsóide: GRS80 EPSG: 3763 (PT-TM06/ETRS89)</p> |
|  <p>Feijunópolis, fevereiro 2022</p> |



187400

187200

-5000

-5000

-5200

-5200

187400

187200

STORIORE

[Handwritten signature]



CÂMARA MUNICIPAL DE FEZQUEIRAS

ANEXO II

Certificação Legal das Contas da PTT



Município de Fezqueiras
4515-3153 e 4515-3154

0229 11000 - 0 259 44000
2004277 - 2004277

www.cm-fezqueiras.pt

Glória Teixeira
1/1



Certificação Legal das Contas

Relato sobre a auditoria das demonstrações financeiras

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da PTT - Parque Tecnológico do Tâmega, S.A. (a Entidade), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2021 (que evidencia um total de 2.079.738 euros e um total de capital próprio negativo de 12.038.465 euros, incluindo um resultado líquido de 172.283 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da PTT - Parque Tecnológico do Tâmega, S.A. em 31 de dezembro de 2021 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro adotadas em Portugal através do Sistema de Normalização Contabilística.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISAs) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras" abaixo. Somos independentes da Entidade nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Incerteza material relacionada com a continuidade

As demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, embora em 31 de dezembro de 2021 a entidade apresente uma situação de fundo de maneio (ativo corrente menos passivo corrente) negativo e capital próprio negativo, situação que determina a aplicação dos artigos 35º e 171º do Código das Sociedades Comerciais. Conforme referido no Relatório de Gestão, por forma a dar cumprimento à legislação em vigor, o Conselho de Administração efetuou uma proposta no sentido de os acionistas regularizarem esta situação. Adicionalmente, tal como mencionado no Relatório de Gestão e na nota 3 do anexo às demonstrações financeiras, o princípio de continuidade está dependente do apoio económico-financeiro prestado e a prestar pelos Acionistas, bem como da materialização da venda dos seus principais ativos durante o exercício de 2022. Face ao exposto, entendemos que estes acontecimentos ou condições indicam que existe uma incerteza material que pode colocar dúvidas significativas sobre a capacidade da entidade prosseguir em continuidade. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

PricewaterhouseCoopers & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.
Porto Office Park, Avenida de Sidónio Pais, 153 - piso 1, 4100-467 Porto, Portugal
Tel: +351 225 433 000, Fax: +351 225 433 498, www.pwc.pt
Matriculada na CRC sob o NIPC 506 628 752, Capital Social Euros 314.000
Inscrita na lista das Sociedades de Revisores Oficiais de Contas sob o nº 183 e na CMVM sob o nº 20161485

PricewaterhouseCoopers & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda. pertence à rede de entidades que são membros da PricewaterhouseCoopers International Limited, cada uma das quais é uma entidade legal autónoma e independente. Sede: Palácio Solomeyra, Rua Sousa Martins, 1 - 2º, 1399-316 Lisboa Portugal

Handwritten signature and stamp in blue ink, likely of the auditor, located at the bottom right of the page.

Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela:

- a) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com as Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro adotadas em Portugal através do Sistema de Normalização Contabilística;
- b) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- c) criação e manutenção de um sistema de controlo Interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- d) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- e) avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança, mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISAs detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISAs, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- a) identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- b) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade;
- c) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;

d) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade descontinue as suas atividades;

e) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e

f) comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

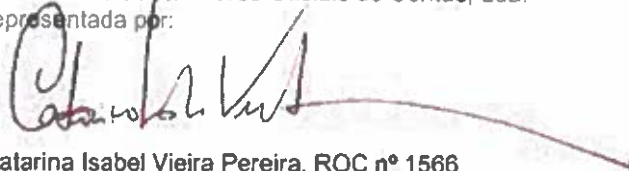
Relato sobre outros requisitos legais e regulamentares

Sobre o relatório de gestão

Dando cumprimento ao artigo 451.º, n.º 3, alínea e) do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

22 de abril de 2022

PricewaterhouseCoopers & Associados
- Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.
representada por:



Catarina Isabel Vieira Pereira, ROC n.º 1566
Registado na CMVM com o n.º 20161176



MUNICÍPIO MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

ANEXO III

Relatório e Contas do exercício de 2021 e Parecer do Fiscal Único



PTT – Parque Tecnológico do Tâmega, S.A.

RELATÓRIO E CONTAS

EXERCÍCIO 2021

Assinado em

2022
2022

Índice

| | |
|--|----|
| RELATÓRIO DE GESTÃO | 3 |
| DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS..... | 6 |
| ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO 2021 | 11 |

h
2/24
A
P
Gloria Texeira

RELATÓRIO DE GESTÃO

Exmos. Senhores Acionistas,

No cumprimento das disposições legais e estatutárias, vimos submeter à apreciação de V.Exas. o Relatório de Gestão, conjuntamente com as Contas e respetivos anexos relativos ao exercício de 2021.

Atividade no Exercício

A PTT, Parque Tecnológico do Tâmega, S.A, é uma empresa privada de âmbito municipal, detida em 90% pela Mota-Engil Real Estate Portugal, S.A e em 10 % pelo Município Felgueiras.

A empresa tem como objeto, promover, construir e gerir o Centro Empresarial e Tecnológico do Pinhal da Várzea, em Felgueiras. À data ainda não estão reunidas as condições necessárias para o arranque do projeto.

Nos anos anteriores, a PTT fez uma atualização do projeto, ajustando as áreas de construção tendo em conta o cumprimento global das normas e regulamentos municipais.

O resultado líquido do exercício de 2021 foi positivo em 172.283€, traduzindo-se numa melhoria de 901.269€ face ao ano transato.

As necessidades financeiras da empresa foram supridas através de recursos financeiros aportados pela Mota-Engil Real Estate Portugal, S.A.

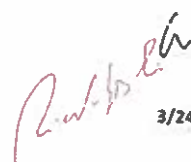
Ações previstas para 2022

Tendo em conta as conversações ocorridas até ao momento com entidades externas, é expectativa da empresa que os seus terrenos sejam alienados durante o exercício de 2022, cujo preço da transação deverá refletir o seu valor líquido contabilístico. Não obstante, a referida transação encontra-se dependente de decisões por parte das referidas entidades externas.

O capital próprio da sociedade é negativo pelo que esta sociedade se encontra com uma perda de metade do capital estando assim abrangida pelo Artigo 35º das Código das Sociedades Comerciais. Na decorrência deste facto, vem o Conselho de Administração reforçar o já solicitado aos Srs. Acionistas, no ano passado, para que sejam tomadas as medidas adequadas no sentido de inverter a situação.

Menções Legais

Nos termos e para os efeitos legais assinalados entre parêntesis, cumpre mencionar que a sociedade:


3/24





PTT – Parque Tecnológico do Tâmega, S.A.

- Não detinha qualquer número de ações próprias à data das contas e não adquiriu nem alienou ações próprias durante o exercício (art.º 324º, n.º 2, do Código das Sociedades Comerciais);
- Não realizou durante o exercício negócios entre si e os seus administradores, nem foram concedidas quaisquer autorizações para esse efeito (art.º 397º, n.º 4, do Código das Sociedades Comerciais);
- Não possui sucursais (art.º 66º do Código das Sociedades Comerciais);
- Não tem dívidas em mora ao Estado (art.º 2º do Decreto-Lei n.º 534/80 de 7 de novembro) nem à Segurança Social (art.º 210º da Lei n.º 110/2009 de 16 de setembro).

Factos Relevantes ocorridos após 31 de dezembro de 2021

Não ocorreram quaisquer factos, após o encerramento do exercício, que devam ser aqui referenciados por afetarem significativamente a interpretação e apreciação das contas apresentadas.

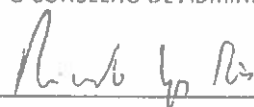
À data deste relatório, o Conselho de Administração entende que dispõe dos recursos adequados para manter a atividade da Empresa e entende, portanto, que se mantém adequado o uso do pressuposto da continuidade das operações na preparação das demonstrações financeiras anexas.

Proposta de Aplicação de resultados

Nos termos do Código das Sociedades Comerciais, o Conselho de Administração propõe que o resultado positivo no valor de 172.283,23 € sejam transferidos para a conta "Resultados Transitados".

Porto, 20 de abril de 2022

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



Ricardo Paulo Pinto Lopes da Silva Freitas

Presidente



Maria Sílvia da Fonseca Vasconcelos da Mota

Vogal



Vítor Paulo da Costa Pinho

Vogal

PTT – Parque Tecnológico do Tâmega, S.A.

| | Devidas em 2020.12.31 | | Movimentos 2021 | | Devidas em 2021.12.31 | |
|--------------------------------------|--------------------------|--------|-----------------|----------|--------------------------|--------|
| | Qt. | % | Adquiridas | Vendidas | Qt. | % |
| MUNICÍPIO DE FELGUEIRAS | 5 000 | 10,00% | | | 5 000 | 10,00% |
| NOTA - ENGIL REAL ESTATE PORTUGAL,SA | 45 000 | 90,00% | | | 45 000 | 90,00% |
| | 50 000 | 100% | | | 50 000 | 100% |

R. Silva
5/24

[Handwritten signature]

Spota exaiz

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

PTT - Parque Tecnológico do Tâmega, SA

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Montantes expressos em euros)

| ATIVO | Notas | 31 Dezembro 2021 | 31 Dezembro 2020 |
|--|---------|---------------------|---------------------|
| ATIVO CORRENTE: | | | |
| Inventários | 5 e 7 | 2 000 000 | 1 291 076 |
| Estado e outros entes públicos | 12 | - | 2 000 |
| Outros créditos a receber | 8 | 4 506 | 2 506 |
| Caixa e depósitos bancários | 4 e 8 | 75 232 | 28 982 |
| Total do ativo corrente | | 2 079 738 | 1 324 564 |
| Total do ativo | | 2 079 738 | 1 324 564 |
| CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO | | | |
| CAPITAL PRÓPRIO: | | | |
| Capital realizado | 9 | 50 000 | 50 000 |
| Outros instrumentos de capital próprio | 9 | 575 000 | 575 000 |
| Resultados transitados | | (12 835 748) | (12 106 762) |
| | | (12 210 748) | (11 481 762) |
| Resultado líquido do período | | 172 283 | (728 986) |
| Total do capital próprio | | (12 038 465) | (12 210 748) |
| PASSIVO: | | | |
| PASSIVO NÃO CORRENTE: | | | |
| Financiamentos obtidos | 10 e 17 | 10 328 049 | 10 243 692 |
| Total do passivo não corrente | | 10 328 049 | 10 243 692 |
| PASSIVO CORRENTE: | | | |
| Fornecedores | 10 e 17 | 1 728 103 | 1 742 054 |
| Financiamentos obtidos | 10 | 255 643 | 241 391 |
| Outras dívidas a pagar | 11 e 17 | 1 806 408 | 1 308 174 |
| Total do passivo corrente | | 3 790 154 | 3 291 620 |
| Total do passivo | | 14 118 203 | 13 535 312 |
| Total do capital próprio e do passivo | | 2 079 738 | 1 324 564 |

O anexo faz parte integrante do balanço em 31 de dezembro de 2021.

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Vitor Paulo de Góes Ribeiro

S. L.
Alexandre Gomes

O CONTABILISTA CERTIFICADO

João Ponteiro

PTT - Parque Tecnológico do Tâmega, SA

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS POR NATUREZAS

DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Montantes expressos em euros)

| | Notas | 2021 | 2020 |
|--|---------|----------------|------------------|
| Fornecimentos e serviços externos | 13 e 17 | (5 465) | (15 237) |
| Outros rendimentos e ganhos | 15 | 3 887 | - |
| Outros gastos | 14 | (4 760) | (153 411) |
| Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos | | (6 338) | (168 648) |
| Imparidade (perdas / reversões) | 7 | 708 924 | - |
| Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos) | | 702 587 | (168 648) |
| Juros e gastos similares suportados | 16 e 17 | (530 303) | (530 333) |
| Resultado antes de impostos | | 172 283 | (728 986) |
| Imposto sobre o rendimento do período | 6 | - | - |
| Resultado líquido do exercício | | 172 283 | (728 986) |
| Resultado por ação básico | | 3,45 | (14,59) |

Os montantes foram aprovados pelo Conselho de Administração da entidade em 2021 e 2020, respetivamente, em 31 de dezembro de 2021.

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Vitor Paulo de Castro Paulo

S. A.

R. João G. S.

O CONTABILISTA CERTIFICADO

Verónica Monteiro

PTT - Parque Tecnológico do Tâmega, SA

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO


NO EXERCÍCIO 2021

(Montantes expressos em euros)

| | Notas | Capital realizado | Outros instrumentos de capital próprio | Resultados transitados | Resultado líquido do exercício | Total do capital próprio |
|---|-------|-------------------|--|------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| Posição no início do exercício 2021 | 9 | 50 000 | 575 000 | (12 106 762) | (728 986) | (12 210 748) |
| | | <u>50 000</u> | <u>575 000</u> | <u>(12 106 762)</u> | <u>(728 986)</u> | <u>(12 210 748)</u> |
| Alterações no exercício | | | | | | |
| Aplicação do Resultado do exercício de 2020 | | | | (728 986) | 728 986 | - |
| | | | | <u>(728 986)</u> | <u>728 986</u> | |
| Resultado líquido do exercício | | | | | 172 283 | 172 283 |
| Resultado integral | | | | | <u>172 283</u> | <u>172 283</u> |
| Posição no fim do exercício 2021 | 9 | 50 000 | 575 000 | (12 835 748) | 172 283 | (12 038 465) |
| | | <u>50 000</u> | <u>575 000</u> | <u>(12 835 748)</u> | <u>172 283</u> | <u>(12 038 465)</u> |

O anexo faz parte integrante da demonstração de alterações no Capital Próprio do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

D. Paulo de G. L. L.

 Ricardo J. B.

O CONTABILISTA CERTIFICADO

Vera Monteiro

PTT – Parque Tecnológico do Tâmega, S.A.

PTT - Parque Tecnológico do Tâmega, SA

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO

NO EXERCÍCIO 2020

(Valores em Euros)

| | Notas | Capital realizado | Outros instrumentos de capital próprio | Resultados transitados | Resultado líquido do exercício | Total do capital próprio |
|---|-------|----------------------|---|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| Posição no início do exercício 2020 | 5 | 50 000 | 575 000 | (11 477 455) | (629 297) | (11 481 762) |
| | | 50 000 | 575 000 | (11 477 455) | (629 297) | (11 481 762) |
| Alterações no exercício | | | | | | |
| Aplicação do resultado do exercício de 2019 | | | | (629 297) | 629 297 | - |
| | | | | (629 297) | 629 297 | - |
| Resultado líquido do exercício | | | | | (729 956) | (729 956) |
| Resultado integral | | | | | (729 956) | (729 956) |
| Posição no fim do exercício 2020 | 9 | 50 000 | 575 000 | (12 106 761) | (729 956) | (12 210 743) |

O Anexo faz parte integrante da demonstração de alterações no Capital Próprio do exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Vilfredo G. L. L.
S. A.
R. L. L.

O CONTABILISTA CERTIFICADO

Vera Monteiro

PTT - Parque Tecnológico do Tâmega, SA

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Montante) expressos em euros

| Nota | 2021 | 2020 |
|---|-----------|-----------|
| FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS: | | |
| Pagamentos a fornecedores | (18 647) | (10 702) |
| Caixa gerada pelas operações | (18 647) | (10 702) |
| Outros recebimentos / pagamentos | (3 825) | (3 950) |
| Fluxos das atividades operacionais [1] | (22 472) | (14 662) |
| FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO: | | |
| Fluxos das atividades de investimento [2] | - | - |
| FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO: | | |
| Recebimentos provenientes de: | | |
| Financiamentos obtidos | 340 000 | 308 000 |
| | 340 000 | 308 000 |
| Pagamentos respeitantes a: | | |
| Financiamentos obtidos | (241 351) | (227 940) |
| Juros e gastos similares | (29 887) | (43 346) |
| | (271 238) | (271 286) |
| Fluxos das atividades de financiamento [3] | 68 762 | 36 714 |
| Variação de caixa e seus equivalentes (4)=[1]+[2]+[3] | 46 250 | 22 052 |
| Efeito das diferenças de câmbio | - | - |
| Caixa e seus equivalentes no início do exercício | 28 992 | 6 930 |
| Caixa e seus equivalentes no fim do exercício | 75 232 | 28 982 |

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos de caixa do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Vitor Manuel de Castro

Alfredo

O CONTABILISTA CERTIFICADO

Joana Monteiro

PTT – Parque Tecnológico do Tâmega, S.A.

pressuposto da continuidade das operações na preparação das demonstrações financeiras. Adicionalmente, verifica-se que a dívida é composta, essencialmente, por valores a pagar a empresas do grupo (Nota 17).

3.2 Locações

As locações são classificadas como financeiras sempre que os seus termos transferem substancialmente todos os riscos e benefícios associados à propriedade do bem para o locatário. As restantes locações são classificadas como operacionais. A classificação das locações é feita em função da substância e não da forma do contrato.

Os ativos adquiridos mediante contratos de locação financeira, bem como as correspondentes responsabilidades, são registados no início da locação pelo menor de entre o justo valor dos ativos e o valor presente dos pagamentos mínimos da locação. Os pagamentos de locações financeiras são repartidos entre encargos financeiros e redução da responsabilidade, de modo a ser obtida uma taxa de juro constante sobre o saldo pendente da responsabilidade.

3.3 Inventários

Os inventários encontram-se registados ao menor de entre o custo e o valor líquido de realização. O valor líquido de realização representa o preço de venda estimado deduzido de todos os custos estimados necessários para concluir os inventários e para efetuar a sua venda. Nas situações em que o valor de custo é superior ao valor líquido de realização, é registado um ajustamento (perda por imparidade) pela respetiva diferença. As variações do exercício nas perdas por imparidade de inventários são registadas nas rubricas de resultados "Perdas por imparidade em inventários" e "Reversões de ajustamentos em inventários".

3.4 Ativos e passivos financeiros

Os ativos e os passivos financeiros são mensurados de acordo com os seguintes critérios: (i) ao custo ou custo amortizado e (ii) ao justo valor com as alterações reconhecidas na demonstração dos resultados.

(i) Ao custo ou custo amortizado

São mensurados "ao custo ou custo amortizado" os ativos e os passivos financeiros que apresentem as seguintes características:

- Sejam à vista ou tenham uma maturidade definida; e
- Tenham associado um retorno fixo ou determinável; e
- Não sejam um instrumento financeiro derivado ou não incorporem um instrumento financeiro derivado.

O custo amortizado é determinado através do método do juro efetivo. O juro efetivo é calculado através da taxa que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados durante a vida esperada do instrumento financeiro na quantia líquida escriturada do ativo ou passivo financeiro (taxa de juro efetiva).

Handwritten signature and stamp in blue ink. The signature appears to be 'A. ...'. Below it is a circular stamp with the text 'PTT Parque Tecnológico do Tâmega, S.A.' and a date '12/2011'. There is also a handwritten '2' and another signature.

PTT – Parque Tecnológico do Tâmega, S.A.

Nesta categoria incluem-se, consequentemente, os seguintes ativos e passivos financeiros:

i. Clientes e outras dívidas de terceiros

Os saldos de clientes e de outras dívidas de terceiros são registados ao custo amortizado deduzido de eventuais perdas por imparidade. Usualmente, o custo amortizado destes ativos financeiros não difere do seu valor nominal.

ii. Caixa e depósitos bancários

Os montantes incluídos na rubrica de "Caixa e depósitos bancários" correspondem aos valores de caixa, depósitos bancários e depósitos a prazo e outras aplicações de tesouraria vencíveis a menos de três meses e para os quais o risco de alteração de valor é insignificante.

Estes ativos são mensurados ao custo amortizado. Usualmente, o custo amortizado destes ativos financeiros não difere do seu valor nominal.

iii. Fornecedores e outras dívidas a terceiros

Os saldos de fornecedores e de outras dívidas a terceiros são registados ao custo amortizado. Usualmente, o custo amortizado destes passivos financeiros não difere do seu valor nominal.

iv. Financiamentos obtidos

Os financiamentos obtidos são registados no passivo ao valor nominal.

Eventuais despesas incorridas com a obtenção desses financiamentos, assim como os encargos com juros e despesas similares, são reconhecidas pelo método do juro efetivo em resultados do exercício ao longo do período de vida desses financiamentos. As referidas despesas incorridas, enquanto não estiverem reconhecidas, são apresentadas a deduzir à rubrica de "Financiamentos obtidos".

3.5 Rédito

O rédito é mensurado pelo justo valor da contraprestação recebida ou a receber. O rédito reconhecido está deduzido do montante de devoluções, descontos e outros abatimentos e não inclui IVA e outros impostos liquidados relacionados com a venda.

O rédito proveniente da venda de bens é reconhecido quando todas as seguintes condições são satisfeitas:

- Todos os riscos e vantagens associados à propriedade dos bens foram transferidos para o comprador;
- A Empresa não mantém qualquer controlo sobre os bens vendidos;
- O montante do rédito pode ser mensurado com fiabilidade;
- É provável que benefícios económicos futuros associados à transação fluam para a Empresa;

13/24

PTT

SPORTIXA, S.A.

PTT – Parque Tecnológico do Tâmega, S.A.

- Os custos incorridos ou a incorrer com a transação podem ser mensurados com fiabilidade.

O rédito de juros é reconhecido utilizando o método do juro efetivo, desde que seja provável que benefícios económicos fluam para a Empresa e o seu montante possa ser mensurado com fiabilidade.

3.6 Juízos de valor críticos e principais fontes de incerteza associadas a estimativas

Na preparação das demonstrações financeiras anexas foram efetuados juízos de valor e estimativas e utilizados diversos pressupostos que afetam as quantias relatadas de ativos e passivos, assim como as quantias relatadas de rendimentos e gastos do período.

As estimativas e os pressupostos subjacentes foram determinados por referência à data de relato com base no melhor conhecimento existente à data de aprovação das demonstrações financeiras dos eventos e transações em curso, assim como na experiência de eventos passados e/ou correntes. Contudo, poderão ocorrer situações em períodos subsequentes que, não sendo previsíveis à data de aprovação das demonstrações financeiras, não foram consideradas nessas estimativas. As alterações às estimativas que ocorram posteriormente à data das demonstrações financeiras serão corrigidas de forma prospetiva. Por este motivo e dado o grau de incerteza associado, os resultados reais das transações em questão poderão diferir das correspondentes estimativas.

Os principais juízos de valor e estimativas efetuadas na preparação das demonstrações financeiras anexas foram os seguintes:

- a) Vidas úteis dos ativos fixos tangíveis e intangíveis;
- b) Recuperabilidade de ativos por impostos diferidos;
- c) Perdas por imparidade em inventários.

3.7 Imposto sobre o rendimento

O imposto sobre o rendimento do exercício registado na demonstração dos resultados corresponde à soma dos impostos correntes com os impostos diferidos. Os impostos correntes e os impostos diferidos são registados em resultados, salvo quando os impostos diferidos se relacionam com itens registados diretamente no capital próprio, caso em que são registados no capital próprio.

O imposto corrente a pagar é calculado com base no lucro tributável da empresa. O lucro tributável difere do resultado contabilístico, uma vez que exclui diversos gastos e rendimentos que apenas serão dedutíveis ou tributáveis em outros exercícios, bem como gastos e rendimentos que nunca serão dedutíveis ou tributáveis.

Os impostos diferidos referem-se às diferenças temporárias entre os montantes dos ativos e passivos para efeitos de relato contabilístico e os respetivos montantes para efeitos de tributação. Os ativos e os passivos por impostos diferidos são mensurados utilizando as taxas de tributação que se espera estarem em vigor à data da reversão das

Am
14/24
14/24

Storax

PTT – Parque Tecnológico do Tâmega, S.A.

correspondentes diferenças temporárias, com base nas taxas de tributação (e legislação fiscal) que estejam formalmente emitidas na data de relato

3.8 Especialização de exercícios

A Empresa regista os seus rendimentos e gastos de acordo com o princípio da especialização de exercícios, pelo qual os rendimentos e gastos são reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento do respetivo recebimento ou pagamento. As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e os correspondentes rendimentos e gastos gerados são registadas como ativos ou passivos.

3.9 Acontecimentos subsequentes

Os acontecimentos após a data do balanço que proporcionam informação adicional sobre condições que existiam à data do balanço ("adjusting events" ou acontecimentos após a data do balanço que dão origem a ajustamentos) são refletidos nas demonstrações financeiras. Os eventos após a data do balanço que proporcionam informação sobre condições ocorridas após a data do balanço ("non adjusting events" ou acontecimentos após a data do balanço que não dão origem a ajustamentos) são divulgados nas demonstrações financeiras, se forem considerados materiais.

4. FLUXOS DE CAIXA

Para efeitos da demonstração dos fluxos de caixa, caixa e seus equivalentes inclui numerário, depósitos bancários imediatamente mobilizáveis (de prazo inferior ou igual a três meses) e aplicações de tesouraria no mercado monetário, líquidos de descobertos bancários e de outros financiamentos de curto prazo equivalentes. Caixa e seus equivalentes em 31 de dezembro de 2021 e 2020 detalha-se conforme se segue:

| | 2021 | 2020 |
|--|--------|--------|
| Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis | 75 232 | 28 982 |
| | 75 232 | 28 982 |

Os montantes relativos a investimentos financeiros liquidados por meio de caixa e seus equivalentes no decurso dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 respetivamente detalham-se conforme se segue:

| | 2021 | 2020 |
|------------------------------|---------|---------|
| Montantes Recebidos | | |
| Suprimentos - Empresa Mãe | 340 000 | 308 000 |
| | 340 000 | 308 000 |
| Montantes Pagos | | |
| Locações financeiras | 241 391 | 227 940 |
| Juros de locações finacelras | 29 887 | 43 346 |
| | 271 278 | 271 286 |

15/24
A. Silva
G. Teixeira

5. LOCAÇÕES

Locações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 a Empresa é locatária em contratos de locação financeira relacionados com terrenos, registados na rubrica de inventários.

Os bens detidos em regime de locação financeira são detalhados conforme se segue:

| | 2021 | 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Produtos e trabalhos em curso | | |
| Bens em locação financeira | 1 675 468 | 1 675 468 |
| Outros custos capitalizados | 1 518 700 | 1 518 700 |
| | <u>3 194 168</u> | <u>3 194 168</u> |
| Perdas por imparidade acumuladas (Nota 7) | (1 194 168) | (1 903 092) |
| Valor líquido (Nota 7) | <u>2 000 000</u> | <u>1 291 076</u> |

Os pagamentos mínimos das locações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e 2020 são detalhados conforme se segue:

| | Pagamentos mínimos | | Valor presente dos pagamentos mínimos | |
|---------------------------------------|--------------------|----------------|---------------------------------------|----------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Até 1 ano | 255 643 | 241 391 | 271 278 | 271 278 |
| Entre 1 ano e 5 anos | 132 234 | 387 877 | 132 868 | 404 146 |
| | <u>387 877</u> | <u>629 268</u> | <u>404 146</u> | <u>675 424</u> |
| Efeito financeiro do desconto | 16 269 | 46 156 | - | - |
| Valor presente dos pagamentos mínimos | <u>404 146</u> | <u>675 424</u> | <u>404 146</u> | <u>675 424</u> |

6. IMPOSTOS SOBRE O RENDIMENTO

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos (cinco anos para a Segurança Social), exceto quando tenham havido prejuízos fiscais, tenham sido concedidos benefícios fiscais, ou estejam em curso inspeções, reclamações ou impugnações, casos estes em que, dependendo das circunstâncias, os prazos são alargados ou suspensos. Deste modo, as declarações fiscais da Empresa dos anos de 2018 a 2021 poderão ainda ser sujeitas a revisão.

A Administração da Empresa entende que as eventuais correções resultantes de revisões/inspeções por parte das autoridades fiscais àquelas declarações de impostos não terão um efeito significativo nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

O gasto com impostos sobre o rendimento em 31 de dezembro de 2021 e 2020 é nulo.

16/24

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten signature]

PTT – Parque Tecnológico do Tâmega, S.A.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 os prejuízos fiscais ascendiam a 4.583.326€ e 4.050.572€ respetivamente. A data limite de utilização dos prejuízos fiscais existentes é conforme se segue:

| | 2021 | | 2020 | |
|-----------------|------------------|------|------------------|------|
| | Montante | Data | Montante | Data |
| Gerados em 2014 | 637 380 | 2028 | 637 380 | 2026 |
| Gerados em 2015 | 619 815 | 2029 | 619 815 | 2027 |
| Gerados em 2016 | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| Gerados em 2017 | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| Gerados em 2018 | 615 008 | 2025 | 615 008 | 2023 |
| Gerados em 2019 | 1 624 632 | 2026 | 1 624 632 | 2024 |
| Gerados em 2020 | 553 737 | 2032 | 553 737 | 2025 |
| Gerados em 2021 | 532 754 | 2033 | | |
| | <u>4 583 326</u> | | <u>4 050 572</u> | |

Em 2016, a Empresa passou a ser tributada através do regime especial de tributação de grupos de sociedades (RETGS), sendo o resultado fiscal agregado na entidade Mota-Engil, SGPS, SA. Contudo, em 2018, o capital social da empresa Mota-Engil Real Estate SGPS passou a ser detido pela empresa Mota-Engil Capital, SA que não pertencia ao RETGS. Em virtude desta alteração, as participações detidas direta ou indiretamente pela Mota-Engil Real Estate SGPS, deixaram de pertencer ao RETGS. Razão pela qual, a Empresa perdeu o direito aos prejuízos fiscais gerados em 2016 e 2017.

Em 2019, a Mota-Engil Capital SA cumpriu os requisitos necessários para a sua inclusão no RETGS da Mota-Engil SGPS, SA e, portanto, a Empresa voltou a ser tributada através do RETGS.

Impostos diferidos

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, não existem situações materiais geradoras de ativos ou passivos por impostos diferidos que não tivessem sido alvo de registo nas demonstrações financeiras anexas, com exceção da reversão da perda por imparidade e dos prejuízos fiscais reportáveis, relativamente aos quais não foram registados ativos por impostos diferidos.

A reconciliação do gasto com impostos sobre o rendimento, nos exercícios de 2021 e 2020, é conforme se segue:

17/10
R. Mota-Engil
S. A. Tâmega
S. A. Tâmega

PTT – Parque Tecnológico do Tâmega, S.A.

| | 2021 | 2020 |
|---|-----------|-----------|
| Resultado antes de imposto | 172 283 | (728 986) |
| Gasto com impostos sobre o rendimento apurado à taxa de 21% | 36 179 | (153 087) |
| Diferenças permanentes: | | |
| Correções relativas a períodos de tributação anteriores | 816 | 36 802 |
| | 816 | 36 802 |
| Diferenças temporárias: | | |
| Perdas por imparidade tributadas em períodos de tributação anteriores | (148 874) | - |
| | (148 874) | - |
| Não consideração de prejuízos fiscais pela perspetiva da sua utilização | 111 878 | 116 285 |
| Gasto com impostos sobre o rendimento | - | - |

7. INVENTÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, os inventários da Empresa eram detalhados conforme se segue:

| | 2021 | | | 2020 | | |
|-------------------------------|----------------|-----------------------|------------------|----------------|-----------------------|------------------|
| | Montante bruto | Perdas por imparidade | Montante líquido | Montante bruto | Perdas por imparidade | Montante líquido |
| Produtos e trabalhos em curso | 3 194 168 | (1 194 168) | 2 000 000 | 3 194 168 | (1 903 092) | 1 291 076 |
| | 3 194 168 | (1 194 168) | 2 000 000 | 3 194 168 | (1 903 092) | 1 291 076 |

A evolução das perdas por imparidade nos exercícios de 2021 e 2020 é detalhada conforme se segue:

| | 2021 | | | | |
|-----------------------|---------------|----------|-----------|-------------|-------------|
| | Saldo inicial | Aumentos | Reversões | Utilizações | Saldo final |
| Perdas por Imparidade | (1 903 092) | - | 708 924 | - | (1 194 168) |
| | (1 903 092) | - | 708 924 | - | (1 194 168) |

| | 2020 | | | | |
|-----------------------|---------------|----------|-----------|-------------|-------------|
| | Saldo inicial | Aumentos | Reversões | Utilizações | Saldo final |
| Perdas por Imparidade | (1 903 092) | - | - | - | (1 903 092) |
| | (1 903 092) | - | - | - | (1 903 092) |

O valor contabilístico dos terrenos está mensurado pelo seu valor realizado líquido.

18/24

Spaaz

8. ATIVOS FINANCEIROS

Categorias de ativos financeiros

As categorias de ativos financeiros em 31 de dezembro de 2021 e 2020 são detalhadas conforme se segue:

| ATIVOS FINANCEIROS | 2021 | | | 2020 | | |
|--|----------------|----------------------------------|------------------|----------------|----------------------------------|------------------|
| | Montante bruto | Perdas por imparidade acumuladas | Montante líquido | Montante bruto | Perdas por imparidade acumuladas | Montante líquido |
| Disponibilidades: | | | | | | |
| Depósitos à ordem | 75 232 | - | 75 232 | 28 982 | - | 28 982 |
| | <u>75 232</u> | <u>-</u> | <u>75 232</u> | <u>28 982</u> | <u>-</u> | <u>28 982</u> |
| Ativos financeiros ao custo amortizado | | | | | | |
| Outros créditos a receber | 4 506 | - | 4 506 | 2 506 | - | 2 506 |
| | <u>4 506</u> | <u>-</u> | <u>4 506</u> | <u>2 506</u> | <u>-</u> | <u>2 506</u> |
| | <u>79 738</u> | <u>-</u> | <u>79 738</u> | <u>31 488</u> | <u>-</u> | <u>31 488</u> |

Clientes e outros créditos a receber

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 as contas a receber da Empresa apresentavam a seguinte composição:

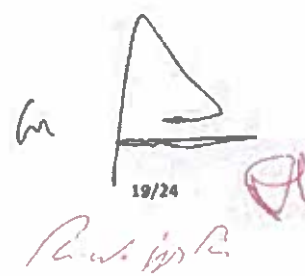
| | 2021 | | | 2020 | | |
|---------------------------|----------------|----------------------|------------------|----------------|----------------------|------------------|
| | Montante bruto | Imparidade acumulada | Montante líquido | Montante bruto | Imparidade acumulada | Montante líquido |
| Correntes: | | | | | | |
| Outros créditos a receber | 4 506 | - | 4 506 | 2 506 | - | 2 506 |
| | <u>4 506</u> | <u>-</u> | <u>4 506</u> | <u>2 506</u> | <u>-</u> | <u>2 506</u> |

9. INSTRUMENTOS DE CAPITAL PRÓPRIO

Capital social

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 o capital da Empresa, totalmente subscrito e realizado, era composto por 50.000 ações com o valor nominal de 1 Euro, cada.

Nos exercícios findos a 31 de dezembro de 2021 e 2020 existiam prestações acessórias, registadas na rubrica Outros Instrumentos de Capital Próprio – Prestações Acessórias, no montante de 575.000€. Estas prestações de capital não poderão ser reembolsadas enquanto essa operação reduzir os capitais próprios a um valor inferior ao da soma do capital social e da reserva legal.



 19/24



10. PASSIVOS FINANCEIROS**Fornecedores e outros passivos financeiros**

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 a rubrica de “Fornecedores” apresentava a seguinte composição:

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Fornecedores | | |
| Fornecedores conta corrente | 1 728 103 | 1 742 054 |
| | <u>1 728 103</u> | <u>1 742 054</u> |

A rubrica “Fornecedores conta corrente” a 31 de dezembro de 2021 e 2020 é essencialmente composta por saldos das partes relacionadas (Nota 17).

Financiamentos obtidos

Os financiamentos obtidos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 são detalhados conforme se segue:

| | 2021 | | | | 2020 | 2019 |
|---|----------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | Com vencimento | | | | Total | Total |
| | Até 1 ano | de 1 a 2 anos | mais 2 anos | Total | | |
| Instituições financeiras: | | | | | | |
| Locações Financeiras | 255 643 | 132 234 | - | 387 877 | 629 268 | 857 202 |
| | <u>255 643</u> | <u>132 234</u> | <u>-</u> | <u>387 877</u> | <u>629 268</u> | <u>857 202</u> |
| Outras entidades: | | | | | | |
| Mota-Engil Real Estate Portugal, SA (Nota 17) | - | 10 195 815 | - | 10 195 815 | 9 855 815 | 9 547 815 |
| | <u>-</u> | <u>10 195 815</u> | <u>-</u> | <u>10 195 815</u> | <u>9 855 815</u> | <u>9 547 815</u> |
| Total Financiamentos | <u>255 643</u> | <u>10 328 049</u> | <u>-</u> | <u>10 583 692</u> | <u>10 485 083</u> | <u>10 405 017</u> |

11. OUTRAS DÍVIDAS A PAGAR

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 a rubrica “Outras dívidas a pagar” apresentava a seguinte composição:

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Outras dívidas a pagar | | |
| Credores por acréscimos de gastos | 134 384 | 10 807 |
| Outros credores | 1 672 024 | 1 297 367 |
| | <u>1 806 408</u> | <u>1 308 174</u> |

O montante da rubrica “Outros Credores” está relacionado, essencialmente, com o débito de juros de suprimentos pela Mota-Engil Real Estate Portugal, SA (Nota 17).

Ar
20/24
P. Mota-Engil

Stacy Pereira

PTT - Parque Tecnológico do Tâmega, S.A.

| | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Outros credores | | |
| Mota-Engil Real Estate Portugal, SA | 1 662 955 | 1 289 098 |
| Outras partes relacionadas | 9 069 | 8 189 |
| | <u>1 672 024</u> | <u>1 297 287</u> |

12. ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 as rubricas de "Estado e outros entes públicos" apresentavam a seguinte composição:

| | 2021 | 2020 |
|---|----------|--------------|
| | Ativo | Ativo |
| Imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas | | |
| Pagamentos especiais por conta | - | 2 000 |
| | <u>-</u> | <u>2 000</u> |

13. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

A rubrica de "Fornecimentos e serviços externos" nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 é detalhada conforme se segue:

| | 2021 | 2020 |
|---|--------------|---------------|
| Serviços especializados | | |
| Trabalhos especializados | 824 | 4 615 |
| Serviços partilhados | 3 200 | 2 400 |
| Deslocações, estadas e transportes | | |
| Outros serviços especializados | - | 7 500 |
| Serviços diversos | | |
| Contencioso e notariado | 815 | 320 |
| Serviços bancários | 626 | 402 |
| | <u>5 465</u> | <u>15 237</u> |

Handwritten signature and initials

21/24

Handwritten signature

Handwritten signature

14. OUTROS GASTOS

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a decomposição da rubrica de "Outros gastos" é conforme se segue:

| | 2021 | 2020 |
|----------|--------------|----------------|
| Impostos | 4 760 | 183 411 |
| | <u>4 760</u> | <u>183 411</u> |

No exercício de 2020, está reconhecido nesta rubrica, essencialmente, o gasto da Empresa com Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) que vinha a ser reconhecido na rubrica "IVA suportado". Até então havia grande probabilidade de a Empresa recuperar o valor de IVA suportado através do mecanismo de renúncia à isenção de IVA. No entanto, em 2020, a Administração entendeu não existir à data grande expectativa de recuperabilidade do IVA suportado.

15. OUTROS RENDIMENTOS E GANHOS

Os rendimentos reconhecidos no decurso dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 são detalhados conforme se segue:

| | 2021 | 2020 |
|--|--------------|----------|
| Correcções Relativas a Períodos Anteriores | 3 887 | - |
| | <u>3 887</u> | <u>-</u> |

16. JUROS E GASTOS SIMILARES

Os gastos e perdas de financiamento reconhecidos no decurso dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 são detalhados conforme se segue:

| | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Juros suportados | | |
| Locações financeiras | 28 768 | 42 287 |
| Outros financiamentos (Nota 17) | 501 535 | 488 051 |
| | <u>530 303</u> | <u>530 338</u> |

O valor inscrito na rubrica "Outros financiamentos" diz respeito a juros de suprimentos da acionista (Nota 17).

h A
22/24
M. J. R.

2022 exerc

17. PARTES RELACIONADAS

A 31 de dezembro de 2021 e 2020 a Empresa é detida em 90% pela Mota-Engil Real Estate Portugal, SA e pelo Município de Felgueiras em 10%, sendo as suas demonstrações financeiras consolidadas na entidade Mota-Engil SGPS, SA.

No decurso dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 foram efetuadas as seguintes transações com partes relacionadas:

| | 2021 | | 2020 | |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | Serviços obtidos | Juros suportados | Serviços obtidos | Juros suportados |
| Mota-Engil Real Estate Portugal, SA | | 501 536 | | 488 051 |
| Mota-Engil Serv.Partilhados, SA | 3 936 | . | 2 400 | . |
| Mota-Engil Engenharia e Construção, SA | 351 | . | . | . |
| | <u>4 287</u> | <u>501 536</u> | <u>2 400</u> | <u>488 051</u> |

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 a Empresa apresentava os seguintes saldos com partes relacionadas:

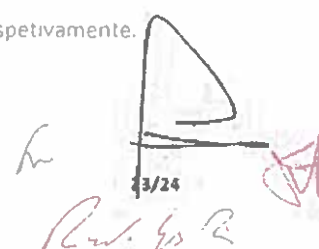
| | 2021 | 2020 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | Contas a Pagar Correntes | Contas a Pagar Correntes |
| Mota-Engil Real Estate Portugal, SA | 3 390 356 | 3 016 499 |
| Mota-Engil Amb. Serviços, SGPS, SA | 6 936 | 6 936 |
| Mota-Engil Serv.Partilhados, SA | . | 9 545 |
| Mota-Engil SGPS, SA | 1 566 | 1 116 |
| Mota-Engil Engenharia e Construção, SA | 1 269 | 918 |
| | <u>3 400 127</u> | <u>3 035 014</u> |

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 a Empresa apresentava os seguintes empréstimos obtidos de partes relacionadas:

| | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | Total empréstimos obtidos | Total empréstimos obtidos |
| Mota-Engil Real Estate Portugal, SA | 10 195 815 | 9 855 815 |
| | <u>10 195 815</u> | <u>9 855 815</u> |

18. DIVULGAÇÕES EXIGIDAS POR DIPLOMAS LEGAIS

Os honorários referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 pelo Revisor Oficial de Contas relacionados com a Revisão Legal das Contas anuais ascenderam a 675 Eur e 670 Eur, respetivamente.



 23/24



19. ACONTECIMENTOS APÓS A DATA DO BALANÇO

O Conselho de Administração informa que não ocorreram situações após a data de balanço que relevassem para efeitos de ajustamentos às demonstrações financeiras ou para divulgação.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Vilfredo Augusto P. L.
S. L.
Presidente do B.

CONTABILISTA CERTIFICADO

Veza Monteiro







Relatório e Parecer do Fiscal Único

Senhores Acionistas,

Nos termos da lei e do mandato que nos conferiram, apresentamos o relatório sobre a atividade fiscalizadora desenvolvida e damos parecer sobre o relatório de gestão e as demonstrações financeiras apresentados pelo Conselho de Administração da PTT - Parque Tecnológico do Tâmega, S.A. (a Entidade) relativamente ao exercício findo em 2021.

No decurso do exercício acompanhamos, com a periodicidade e a extensão que considerámos adequada, a atividade da Entidade. Verificámos a regularidade da escrituração contabilística e da respetiva documentação, bem como a eficácia do sistema de controlo interno, do sistema de gestão de risco e do sistema de auditoria interna, se existentes, na medida em que sejam relevantes para a preparação e apresentação das demonstrações financeiras, e vigiámos também pela observância da lei e dos estatutos.

Cumpre-nos destacar que, os Capitais Próprios da empresa em 31 de dezembro de 2021 apresentam-se inferiores a metade do seu Capital Social, sendo intenção do Conselho de Administração a inclusão na ordem de trabalhos da Assembleia Geral Anual da Empresa, de um ponto em que a Assembleia será chamada a deliberar sobre a regularização dos seus capitais próprios, nos termos do artigo 35º do Código das Sociedades Comerciais. Adicionalmente, verificámos que a Assembleia Geral que aprovou as contas de 2020, decidiu não aprovar qualquer medida para a resolução desta questão, pelo que este facto deveria ter sido divulgado nos documentos externos da Empresa, o que não se verificou.

Como consequência do trabalho de revisão legal efetuado, emitimos a respetiva Certificação Legal das Contas.

No âmbito das nossas funções verificámos que:

- i) o balanço, a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração das alterações no capital próprio, a demonstração dos fluxos de caixa e as correspondentes notas anexas permitem uma adequada compreensão da situação financeira da Entidade, dos seus resultados, das alterações no capital próprio e dos fluxos de caixa;
- ii) as políticas contabilísticas e os critérios valorimétricos adotados estão de acordo com o normativo contabilístico aplicável;
- iii) o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis; e
- iv) a proposta de aplicação de resultados não contraria as disposições legais e estatutárias aplicáveis.

PricewaterhouseCoopers & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.
Porto Office Park, Avenida de Sidónio Pais, 153 - piso 1, 4100-487 Porto, Portugal
Tel: +351 225 433 000, Fax: +351 225 433 499, www.pwc.pt
Matriculada na CRC sob o NIPC 506 628 752, Capital Social Euros 314.000
Inscrita na lista das Sociedades de Revisores Oficiais de Contas sob o nº 183 e na CMVM sob o nº 20161485

PricewaterhouseCoopers & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda. pertence à rede de entidades que são membros da PricewaterhouseCoopers International Limited, cada uma das quais é uma entidade legal autónoma e independente. Sede: Praça do Commerceiro, Rua Sousa Martins 1 - 3º, 1066-316 Lisboa, Portugal

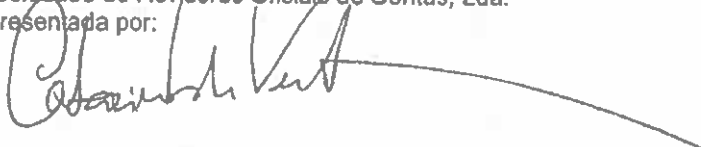


Nestes termos, tendo em consideração as informações recebidas da Entidade e as conclusões constantes da Certificação Legal das Contas, é nosso parecer que as demonstrações financeiras, o relatório de gestão e a proposta de aplicação de resultados estão de acordo com os estatutos da Entidade e com as disposições contabilísticas e legais aplicáveis.

Expressamos ainda o nosso agradecimento ao Conselho de Administração e aos colaboradores da Entidade pelo apoio prestado no exercício das nossas funções.

22 de abril de 2022

PricewaterhouseCoopers & Associados
- Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.
representada por:



Catarina Isabel Vieira Pereira, ROC n° 1566
Registado na CMVM com o n° 20161176





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

ANEXO IV

Relatório de avaliação financeira da
participação financeira detida pelo Município
de Felgueiras na sociedade PTT



Município de Felgueiras, Portugal
Rua da República, 100

3 255 119200 7 255 119200
350 000 2023-0000000000

www.cm-felgueiras.pt

111
Sónia Teixeira

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

PTT – PARQUE TECNOLÓGICO DO TÂMEGA, S.A.

maio de 2022



ÍNDICE:

| | |
|--|----|
| 1. Introdução | 3 |
| 2. Âmbito e Responsabilidades | 4 |
| 3. Apresentação da Empresa | 5 |
| 4. Indicadores Económico-financeiros | 6 |
| 5. Metodologias de Avaliação | 28 |
| 6. Avaliação da Empresa | 36 |
| 7. Conclusão | 42 |



1. Introdução

O presente relatório de avaliação é emitido com o objetivo de determinar o justo valor da empresa “**PTT – PARQUE TECNOLÓGICO DO TÂMEGA, S.A.**”, doravante designada por “**PTT**”, NIPC: 507.811.623, com sede na Praça da República, freguesia de Margaride, Várzea, Lagares e Moure, concelho de Felgueiras.

A avaliação da empresa “PTT” foi nos solicitada pelo Município de Felgueiras, no âmbito do procedimento com a designação “*Avaliação Financeira da Participação Financeira detida pelo Município de Felgueiras na sociedade “PTT-Parque Tecnológico do Tâmega, S.A.*”.

A estrutura deste relatório incorpora os seguintes capítulos:

- Âmbito e Responsabilidades;
- Apresentação da Empresa;
- Indicadores Económico-financeiros;
- Metodologias de Avaliação;
- Avaliação da Empresa; e
- Conclusão.



2. Âmbito e Responsabilidades

O âmbito do nosso trabalho consistiu em determinar o justo valor da “PTT” com base nas metodologias descritas no capítulo cinco, tendo para o efeito efetuado os seguintes procedimentos:

- Análise das demonstrações financeiras dos últimos quatro anos, nomeadamente os Relatórios e Contas reportados aos exercícios de 2018, 2019, 2020 e 2021;
- Análise da Certificação Legal das Contas de 2018, 2019, 2020 e 2021;
- Análise dos balancetes gerais da contabilidade reportados a 31 de dezembro dos anos de 2018, 2019, 2020 e 2021; e
- Pedidos de informação à Administração, com vista a indagar sobre a evolução dos negócios nos últimos anos e perspectivas futuras.

É da responsabilidade da Administração a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada em todos os aspetos materiais a posição financeira do grupo e o resultado das suas operações.

Neste enquadramento, a base do trabalho que desenvolvemos assentou nas demonstrações financeiras dos anos referidos e informação adicional.

3. Apresentação da Empresa

A empresa "PTT - Parque Tecnológico do Tâmega, SA." é uma sociedade anónima constituída em 2006, com um capital social de € 50.000,00.

A "PTT" é detida em 90% pela empresa "ME REAL ESTATE - MOTA-ENGIL REAL ESTATE PORTUGAL, S.A." (NIPC: 505.748.070) e em 10% pelo Município de Felgueiras.

A empresa tem como objeto promover, construir e gerir o Centro Empresarial e Tecnológico do Pinhal da Várzea, em Felgueiras.

Conforme consta do anexo às demonstrações financeiras do ano de 2021, em fevereiro de 2012 o Conselho de Administração decidiu suspender a atividade por não estarem reunidas as condições para o avanço do projeto, continuando a enviar esforços no sentido de retomar o projeto.

Adicionalmente, no relatório de gestão do ano de 2021 é referido que: *"Tendo em conta as conversações ocorridas até ao momento com entidades externas, é expetativa da empresa que os seus terrenos sejam alienados durante o exercício de 2022, cujo preço da transação deverá refletir o seu valor líquido contabilístico. Não obstante, a referida transação encontra-se dependente de decisões por parte das referidas entidades externas."*

A empresa é proprietária de dez imóveis situados na união de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure), concelho de Felgueiras.

4. Indicadores Económico-financeiros

Com base na análise das demonstrações financeiras dos anos de 2018 a 2021, podemos retirar as seguintes conclusões:

1º. Análise da estrutura do balanço (posição financeira)

a) Relativamente ao ativo:

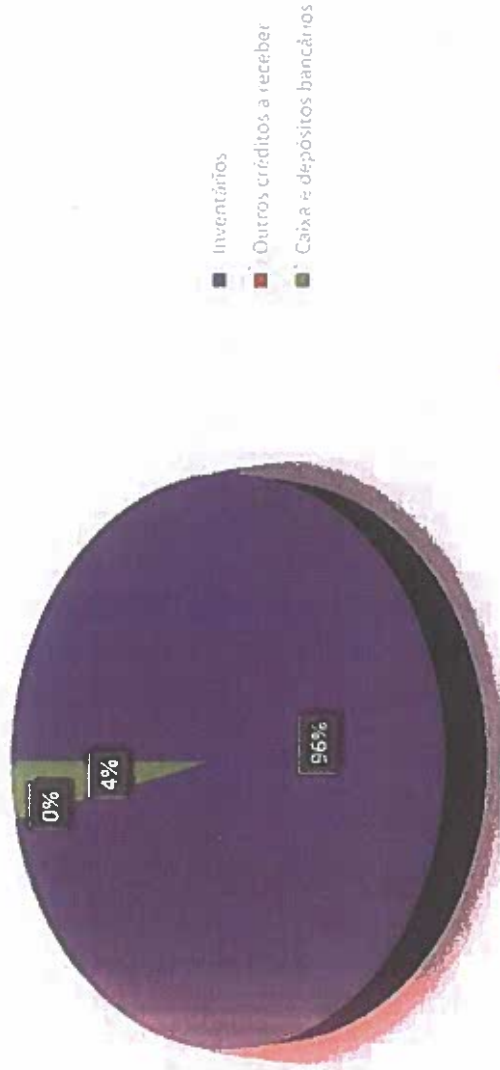
(valores em euros)

| RUBRICAS | 2018 | | 2019 | | 2020 | | 2021 | | Variação 2020-2021 | |
|--------------------------------|------------------|-------------|------------------|-------------|------------------|-------------|------------------|-------------|--------------------|-------------|
| | Valor | % | Valor | % | Valor | % | Valor | % | Valor | % |
| ATIVO CORRENTE | | | | | | | | | | |
| Inventários | 2 061 491 | 91% | 1 291 076 | 87% | 1 291 076 | 97% | 2 000 000 | 96% | 708 924 | 94% |
| Estado e outros entes públicos | 176 034 | 8% | 177 249 | 12% | 2 000 | 0% | | 0% | -2 000 | 0% |
| Outros créditos a receber | 2 506 | 0% | 2 506 | 0% | 2 506 | 0% | 4 506 | 0% | 2 000 | 0% |
| Caixa e depósitos bancários | 33 586 | 1% | 6 930 | 0% | 28 982 | 2% | 75 232 | 4% | 46 250 | 6% |
| Total do ativo | 2 273 617 | 100% | 1 477 761 | 100% | 1 324 564 | 100% | 2 079 738 | 100% | 755 174 | 100% |

O ativo corrente em 2021 tem a seguinte representação:



ATIVO CORRENTE



[Handwritten signature]

A rubrica "inventários" representa 96% do ativo, sendo constituída na íntegra por dez bens imóveis, sitos na União de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, concelho de Felgueiras e registados na Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóvel de Felgueiras.

O valor ilíquido contabilístico dos imóveis é de € 3.194.168, encontrando-se reconhecida contabilisticamente uma perda por imparidade acumulada no montante de € 1.194.168, pelo que o valor líquido da rubrica de inventários ascende a € 2.000.000 (€ 3.194.168 - € 1.194.168).

Pela análise dos relatórios e contas da "PTT" verifica-se que o último ajustamento às perdas por imparidade acumuladas ocorreu no exercício económico de 2021, com o reconhecimento de uma reversão das perdas por imparidade no montante de € 708.924.

De seguida apresenta-se a desagregação da rubrica inventários por imóvel.



(valores em euros)

| Parcela | Nº Registo Predial | Nº Artigo Matricial | Localização | Descrição do prédio | Valor contabilístico | | |
|---------|--------------------|---------------------|-------------|---|----------------------|----------------------------------|---------------|
| | | | | | Valor bruto | Perdas por imparidade acumuladas | Valor líquido |
| 1 | 1101 | U-3839 | Gândara | Terreno para construção | 120 199 | -30 199 | 90 000 |
| 2 | 93 | R-1623 | Gândara | Tapada de entre Paredes do Fundo de Pinhal e Mato | 172 277 | -142 277 | 30 000 |
| 3 | 91 | R-1660 | Gândara | Tapada entre Paredes do Meio, Pinhal e Mato | 548 672 | -528 672 | 20 000 |
| 4 | 1091 | R-2630 | Gândara | Caminho "A" | 57 508 | | 57 508 |
| 5 | 1092 | R-2633 | Gândara | Caminho "B" | 77 500 | | 77 500 |
| 6 | 1093 | R-2636 | Gândara | Caminho "C" | 35 788 | | 35 788 |
| 7 | 389 | R-1374 | Rabilongos | Tapada de Rabilongos, de pinhal e mato | 135 749 | -70 212 | 65 537 |
| | | R-1608 | Rabilongos | Tapada de Rabilongos do meio, de pinhal e mato | 123 408 | -63 829 | 59 579 |
| 8 | 1073 | R-1618 | Rabilongos | Tapada da Ribeirinha bonita, de pinhal e mato | 111 314 | -57 574 | 53 740 |
| | | R-2609 | Várzea | Parcela de terreno | 317 405 | -301 405 | 16 000 |
| 9 | 1076 | U-3823 | Gândara | Terreno para construção | 1 053 287 | | 1 053 287 |
| 10 | 1075 | U-3825 | Gândara | Terreno para construção | 441 060 | | 441 060 |
| Total | | | | | 3 194 168 | -1 194 168 | 2 000 000 |



b) No que respeita ao capital próprio:


(valores em euros)

| RUBRICAS | 2018 | | 2019 | | 2020 | | 2021 | | Variação 2020-2021 | |
|--|--------------------|-------------|--------------------|-------------|--------------------|-------------|--------------------|-------------|--------------------|-------------|
| | Valor | % | Valor | % | Valor | % | Valor | % | Valor | % |
| CAPITAL PRÓPRIO | | | | | | | | | | |
| Capital subscrito | 50 000 | 0% | 50 000 | 0% | 50 000 | 0% | 50 000 | 0% | 0 | 0% |
| Outros instrumentos de capital próprio | 575 000 | -5% | 575 000 | -5% | 575 000 | -5% | 575 000 | -5% | 0 | 0% |
| Resultados transitados | -10 888 505 | 100% | -11 477 465 | 100% | -12 106 762 | 105% | -12 835 748 | 107% | -728 986 | -423% |
| Resultado líquido do período | -588 959 | 5% | -629 297 | 5% | -728 986 | 6% | 172 283 | -1% | 901 269 | 523% |
| Total do capital próprio | -10 852 465 | 100% | -11 481 762 | 100% | -12 210 748 | 106% | -12 038 465 | 100% | 172 283 | 100% |

A rubrica "Outros instrumentos de capital próprio", com o saldo de € 575.000,00, respeita a prestações acessórias tituladas pela acionista "ME REAL ESTATE - MOTA-ENGIL REAL ESTATE PORTUGAL, S.A."

A situação líquida da "PTT" ao longo dos anos de 2018 a 2021 é negativa, ascendendo em 2021 a € 12.038.465.

Nestes termos, verifica-se a perda da totalidade do capital social, situação que determina a aplicação do artigo 35º do Código das Sociedades Comerciais.



O *artigo 35º do Código das Sociedades Comerciais* determina que, resultando das contas do exercício que metade do capital social se encontra perdido, deve a Administração requerer a convocação da Assembleia Geral, a fim de nela se informar os acionistas da situação e de estes tomarem as medidas julgadas convenientes.

Do aviso convocatório da assembleia geral deverão constar, pelo menos, os seguintes assuntos para deliberação pelos acionistas:

- a) A dissolução da sociedade;
- b) A redução do capital social para montante não inferior ao capital próprio da sociedade, com respeito, se for o caso, do disposto no n.º 1 do artigo 96.º do Código das Sociedades Comerciais;
- c) A realização pelos sócios de entradas para reforço da cobertura do capital.

Na Certificação Legal de Contas de 2021 da "PTT", assinada pela Revisora Oficial de Contas Catarina Isabel Vieira Pereira, em representação da sociedade "PricewaterhouseCoopers & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.", é mencionada uma incerteza material relacionada com a continuidade com o seguinte teor:



“As demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, embora em 31 de dezembro de 2021 a entidade apresente uma situação de fundo de maneiio (ativo corrente menos passivo corrente) negativo e capital próprio negativo, situação que determina a aplicação dos artigos 35º e 171º do Código das Sociedades Comerciais. Conforme referido no Relatório de Gestão, por forma a dar cumprimento à legislação em vigor, o Conselho de Administração efetuou uma proposta no sentido de os acionistas regularizarem esta situação. Adicionalmente, tal como mencionado no Relatório de Gestão e na nota 3 do anexo às demonstrações financeiras, o princípio de continuidade está dependente do apoio económico-financeiro prestado e a prestar pelos Acionistas, bem como da materialização da venda dos seus principais ativos durante o exercício de 2022. Face ao exposto, entendemos que estes acontecimentos ou condições indicam que existe uma incerteza material que pode colocar dúvidas significativas sobre a capacidade da entidade prosseguir em continuidade.”

Não temos conhecimento de que tenham sido concretizadas quaisquer medidas para sanar esta situação.

No pressuposto da realização pelos acionistas de entradas para reforço da cobertura do capital, o montante de tais entradas que caberia ao Município de Felgueiras, tendo como referência a posição do capital próprio a 31 de dezembro de 2021, é de € 1.266.347, apuradas como segue:



(valores em euros)

| | Descrição | Valor |
|--------------|--|-------------|
| 1) | Resultados transitados de 2021 | -12 835 748 |
| 2) | Resultado líquido do período de 2021 | 172 283 |
| 3) = 1) + 2) | Total | -12 663 465 |
| 4) | Percentagem de participação do Município na "PTT" | 10% |
| 5) = 3) x 4) | Estimativa de entradas para reforço do capital da "PTT" que caberia ao Município de Felgueiras | -1 266 347 |



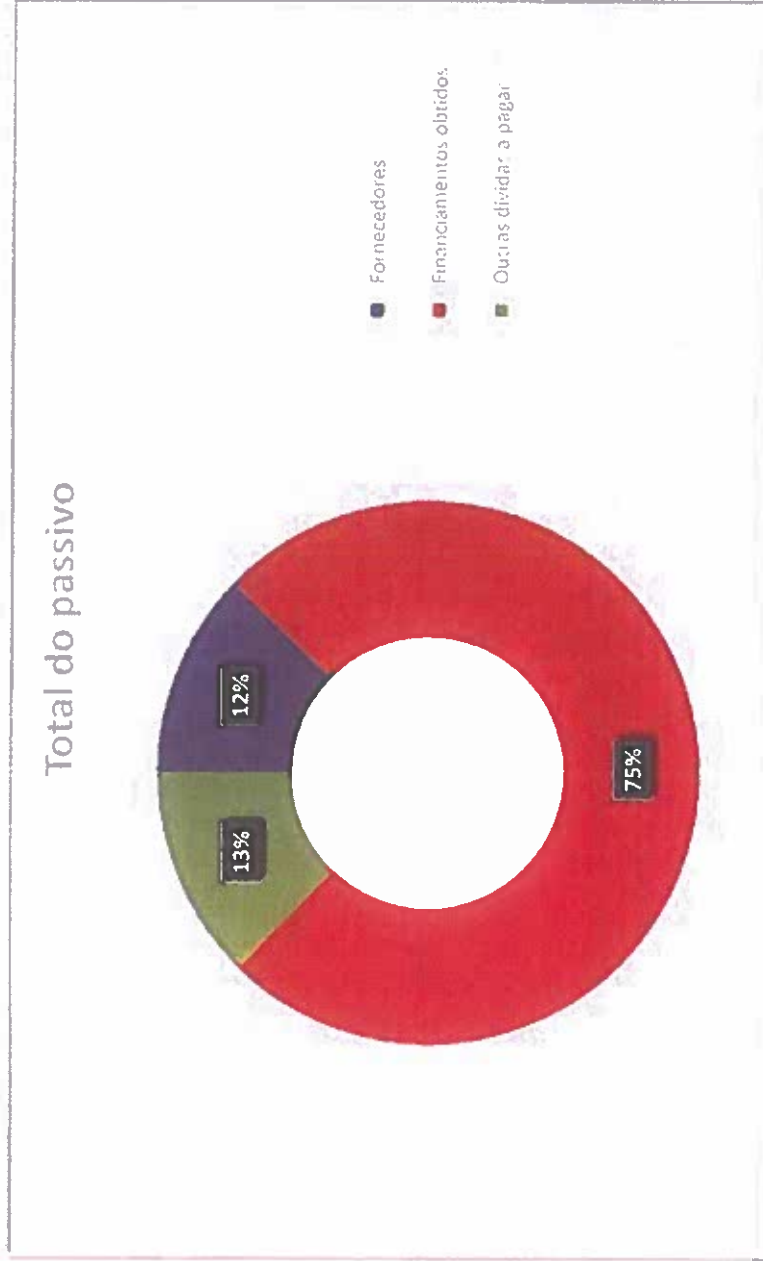
c) Relativamente ao passivo:

(valores em euros)

| RUBRICAS | 2018 | | 2019 | | 2020 | | 2021 | | Variação 2020-2021 | |
|-------------------------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|--------------------|-------------|
| | Valor | % | Valor | % | Valor | % | Valor | % | Valor | % |
| PASSIVO NÃO CORRENTE | | | | | | | | | | |
| Financiamentos obtidos | 10 504 063 | 80% | 10 177 083 | 79% | 10 243 692 | 76% | 10 328 049 | 73% | 84 357 | 14% |
| Total do passivo não corrente | 10 504 063 | 80% | 10 177 083 | 79% | 10 243 692 | 76% | 10 328 049 | 73% | 84 357 | 14% |
| PASSIVO CORRENTE | | | | | | | | | | |
| Fornecedores | 1 732 299 | 13% | 1 733 408 | 13% | 1 742 054 | 13% | 1 728 103 | 12% | -13 951 | -2% |
| Financiamentos obtidos | 295 836 | 2% | 227 934 | 2% | 241 391 | 2% | 255 643 | 2% | 14 252 | 2% |
| Outras dívidas a pagar | 593 884 | 5% | 821 098 | 6% | 1 308 174 | 10% | 1 806 408 | 13% | 498 234 | 85% |
| Total do passivo corrente | 2 622 018 | 20% | 2 782 440 | 21% | 3 291 620 | 24% | 3 790 154 | 27% | 498 534 | 86% |
| TOTAL DO PASSIVO | 13 126 081 | 100% | 12 959 523 | 100% | 13 535 312 | 100% | 14 118 203 | 100% | 582 891 | 100% |

A distribuição percentual do passivo por rubricas em 2021 é:





No passivo destaca-se os financiamentos obtidos, correntes e não correntes, que representam 75% do total do passivo.

Assinatura

O total do passivo a 31 de dezembro de 2021, tem a seguinte decomposição:

(valores em euros)

| RUBRICAS | 2021 | |
|---|-------------------|----------------|
| | Valor | % |
| Financiamentos obtidos | | |
| Leasing - Novo Banco | 387 877 | 2.75% |
| Suprimentos - ME REAL ESTATE PORTUGAL, SA | 10 195 815 | 72.22% |
| Fornecedores | | |
| ME REAL ESTATE PORTUGAL, SA | 1 727 401 | 12.24% |
| MOTA-ENGIL, ENG. E CONSTRUCAO, SA | 702 | 0.00% |
| Outras dívidas a pagar | | |
| Credores por acréscimos de gastos | 134 384 | 0.95% |
| ME REAL ESTATE PORTUGAL, SA | 1 662 955 | 11.78% |
| MOTA-ENGIL, ENG. E CONSTRUCAO, SA | 567 | 0.00% |
| MOTA-ENGIL, S.G.P.S., S.A. | 1 566 | 0.01% |
| MOTA-ENGIL-AMBIENTE E SERVICOS,SGPS | 6 936 | 0.05% |
| Total | 14 118 203 | 100.00% |



Os credores por acréscimos de gastos no valor de € 134.384, respeitam quanto a € 129.557 a juros de financiamentos obtidos.

No global as dívidas da "PTT" à acionista "ME REAL ESTATE - MOTA-ENGIL REAL ESTATE PORTUGAL, S.A." à data de 31 de dezembro de 2021, ascendem a € 13.586.171, representando 96% do passivo total.



2.º. Análise da estrutura da demonstração dos resultados

(valores em euros)

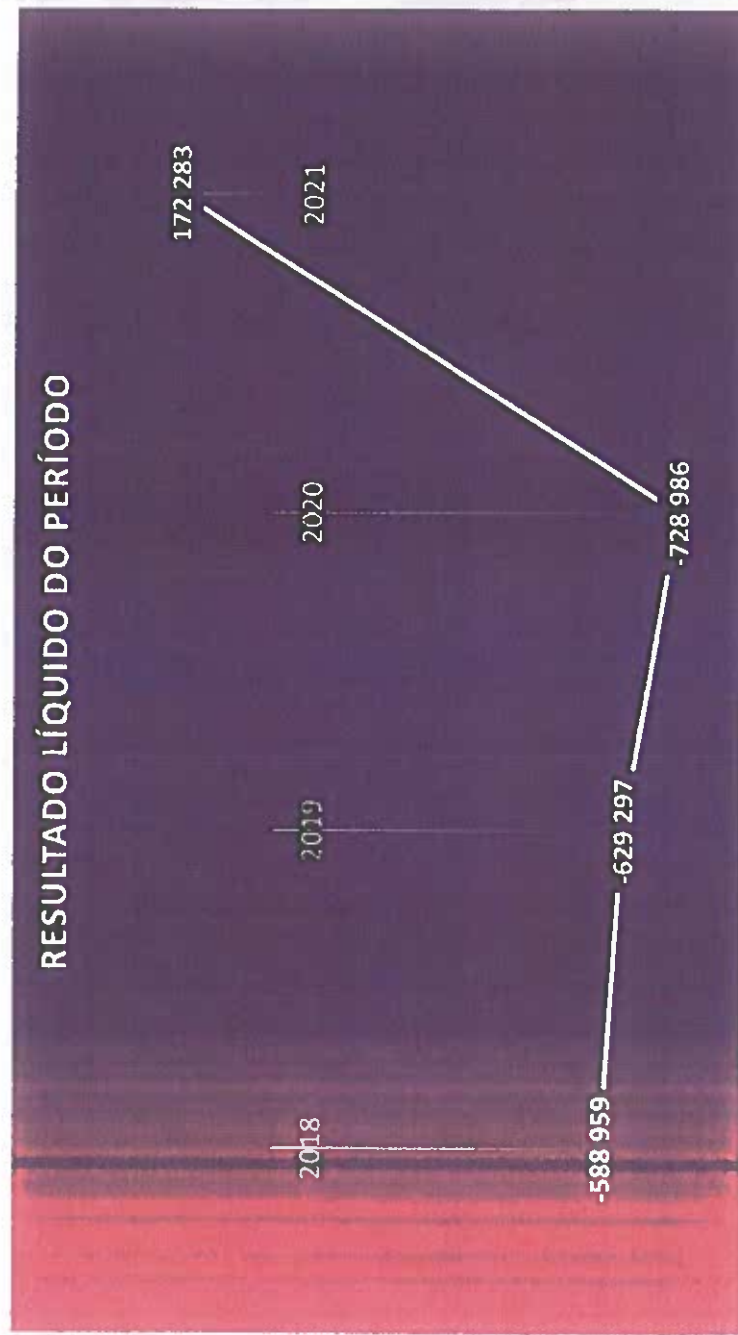
| RENDIMENTOS E GASTOS | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | Variação 2020-2021 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------------|
| Vendas e serviços prestados | | 700 000 | | | 0 |
| Varição nos inventários de produção | | -770 415 | | | 0 |
| Fornecimentos e serviços externos | -5 894 | -7 490 | -15 237 | -5 465 | 9 772 |
| Imparidade de inventários (perdas/reversões) | 26 049 | | | 708 924 | 708 924 |
| Outros rendimentos | | | | 3 887 | 3 887 |
| Outros gastos | -6 196 | -9 425 | -183 411 | -4 760 | 178 651 |
| Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos) | 13 958 | -87 330 | -198 648 | 702 586 | 901 234 |
| Juros e gastos similares suportados | -602 917 | -541 967 | -530 338 | -530 303 | 35 |
| Resultado antes de impostos | -588 959 | -629 297 | -728 986 | 172 283 | 901 269 |
| Imposto sobre o rendimento do período | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado líquido do período | -588 959 | -629 297 | -728 986 | 172 283 | 901 269 |

Nos anos de 2018, 2020 e 2021 as vendas e serviços prestados pela "PTT" foram nulas.



Os resultados líquidos da "PTT" foram negativos de 2018 a 2020, tendo em 2021 ascendido ao valor positivo de € 172.283, na sequência do reconhecimento de reversões de imparidades de inventários no valor de € 708.924.

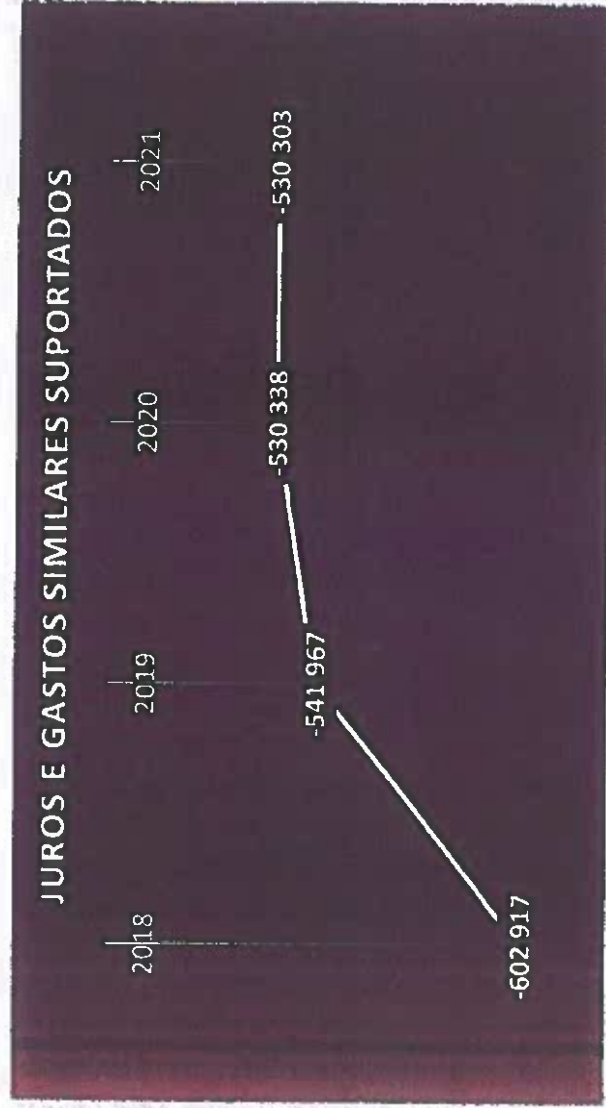
Em termos gráficos a evolução é a seguinte:



[Handwritten signature]

A componente de gastos com maior significado respeita a juros suportados, cujo valor a 31 de dezembro de 2021 se cifra em € 530.303, com a seguinte desagregação:

- Juros suportados – suprimentos: € 501.536; e
- Juros suportados – leasing: € 28.767.



3º. Análise dos principais indicadores económico-financeiros

| Rátios | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---|----------|----------|----------|----------|
| Equilíbrio Financeiro | | | | |
| Liquidez Geral (AC/PC) | 0.87 | 0.53 | 0.40 | 0.55 |
| Liquidez Imediata ((CX + DO)/PC) | 0.01 | 0.00 | 0.01 | 0.02 |
| Endividamento | | | | |
| Autonomia Financeira (CP/A) | -477.32% | -776.97% | -921.87% | -578.85% |
| Solvabilidade (CP/P) | -82.68% | -88.60% | -90.21% | -85.27% |
| Rendibilidade | | | | |
| Rendibilidade operacional do ativo (RO/A) | 0.61% | -5.91% | -15.00% | 33.78% |
| Rendibilidade do ativo (RL/A) | -25.90% | -42.58% | -55.04% | 8.28% |

Sendo:

AC = Ativo corrente

PC = Passivo corrente

CX + DO = Caixa e depósitos bancários

CP = Capital próprio

A = Total do ativo

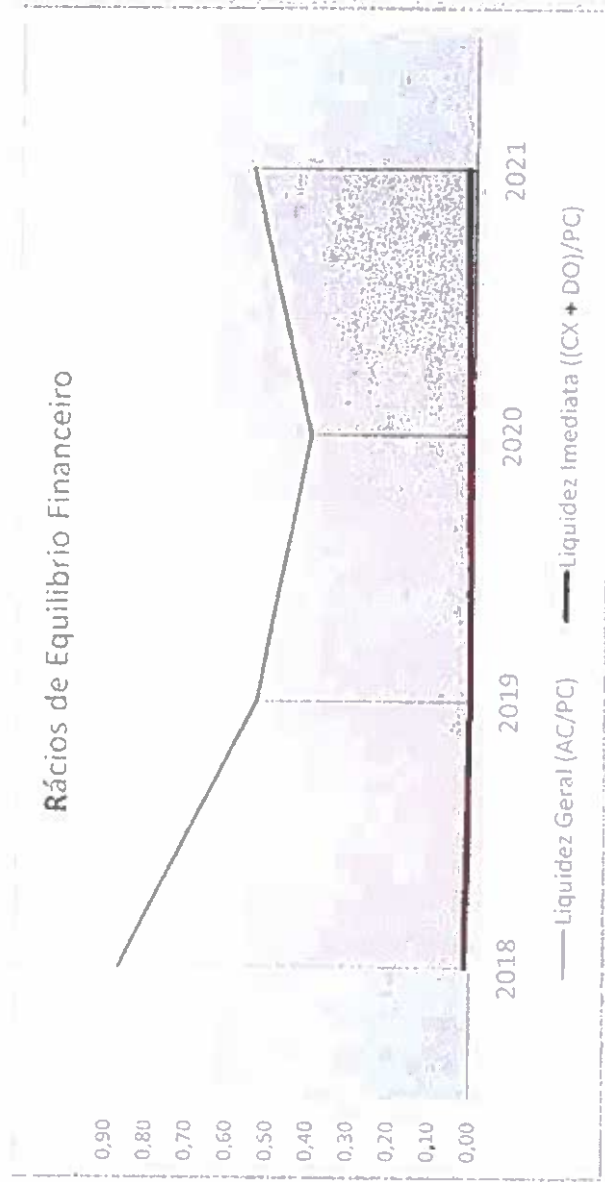
Stoziac

P = Total do passivo

RO = Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)

RL = Resultado líquido do período

Rácios de Equilíbrio Financeiro:



Spoz Teixeira

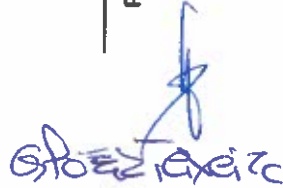
Numa análise sucinta destes indicadores refere-se:

A liquidez permite concluir sobre a capacidade da empresa em solver as responsabilidades a curto prazo, isto é, com ativos relativamente líquidos.

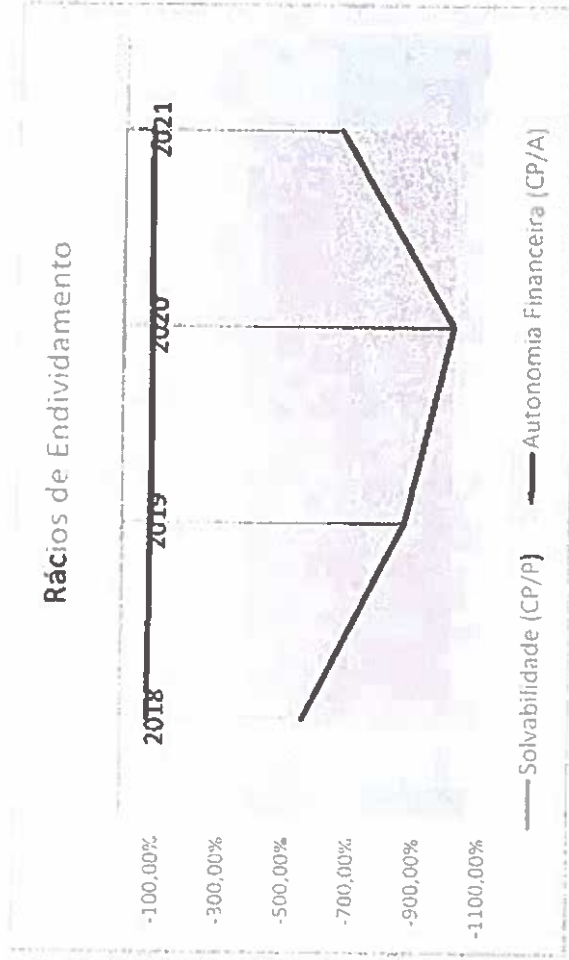
O rácio da liquidez geral estabelece a relação existente na estrutura patrimonial corrente entre investimentos e financiamentos. Corresponde ao fundo de maneiio patrimonial (ativos correntes – débitos correntes).

O rácio da liquidez geral em 2021 é de 0,55.

Dado a composição do ativo corrente corresponder em grande parte a imóveis (96%) é difícil aferir sobre a razoabilidade do valor deste rácio, uma vez que a sua substanciação assenta na capacidade da “PTT” em transformar em liquidez (meios monetários) os seus imóveis.



Rádios de Endividamento:



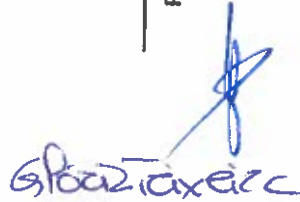
Estes rádios indicam-nos o grau de endividamento da empresa, mensurando em que medida os ativos são financiados por capitais próprios ou alheios.

O rácio de autonomia financeira em 2021 é negativo em 578,85%, concluindo-se que os ativos são financiados exclusivamente por capital alheio.

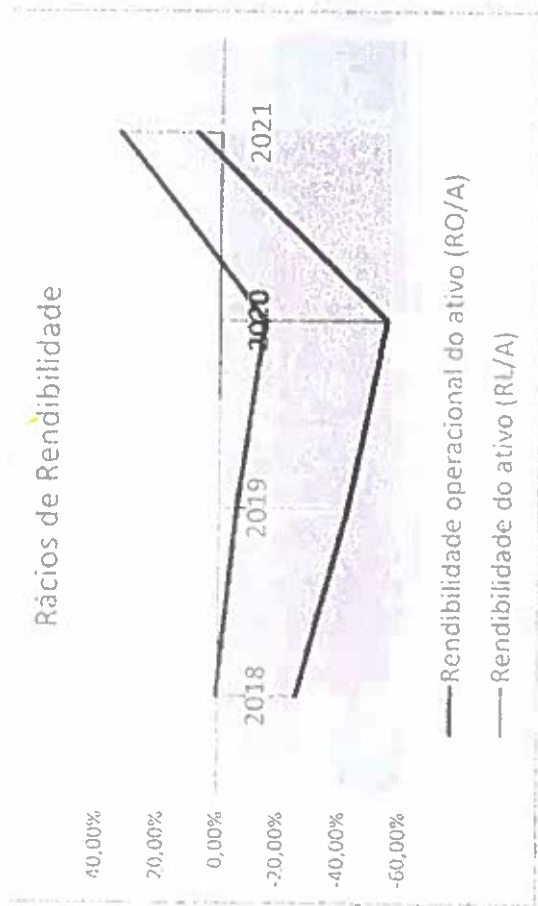
[Handwritten signature]

A gestão do indicador solvabilidade é crucial de forma a não colocar em risco a continuidade da empresa a longo prazo – um valor baixo indica, sobretudo, uma grande fragilidade económico-financeira por parte da empresa, sendo que o valor de referência é de 100%.

A “PTT” apresenta o valor negativo de 85,27% para o indicador solvabilidade em 2021, o que, em termos práticos, traduz uma situação de pré-insolvência.



Rádios de Rendibilidade:

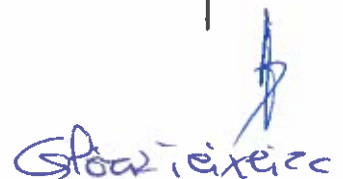


O rácio de rendibilidade operacional do ativo é positivo em 33,78% em 2021, tendo sido negativo nos exercícios de 2019 e 2020.

[Assinatura]

O rácio de rendibilidade com base no resultado líquido são agravados pelo efeito dos gastos de financiamento.

Estes rácios expressam uma *performance* negativa da “PTT” na utilização dos seus ativos.



5. Metodologias de Avaliação

Em termos gerais, para se determinar o valor de uma empresa pode-se utilizar diversos métodos, de forma separada, ou em conjunto.

As metodologias de estimação do valor de uma empresa mais comumente utilizadas são:

- a) Método do Rendimento;
- b) Método Patrimonial;
- c) Método Dualista;
- d) Método dos Múltiplos; e
- e) Método Fiscal.

Para obter-se o conhecimento dos aspetos basilares de cada um destes métodos apresentam-se os seus fundamentos e postulados essenciais.



a) Método do Rendimento

Segundo este método o valor da empresa é dado pelos valores esperados dos seus rendimentos futuros (FCF – *Free Cash Flow*), atualizados a uma taxa que traduza uma remuneração adequada ao grau de risco da empresa.

O valor do rendimento futuro é estimado através da atualização dos rendimentos esperados (cash-flows) resultantes da atividade.

O valor dos *cash flows* futuros é por sua vez estimado com base nas projeções económico-financeiras da empresa para os próximos 10 anos, a partir dos quais se calculam os respetivos *Free Cash Flow*, que traduzem os fluxos disponíveis para remunerar acionistas e fornecedores de capitais alheios remunerados.

b) Método patrimonial

Os fundamentos deste método presumem que a empresa tem uma vida útil finita, sendo esta, em determinada altura, alvo de liquidação. A ideia subjacente a esta metodologia é que, uma vez liquidada a empresa, os acionistas recebem o



valor que sobra depois de se pagar todas as dívidas com o produto da realização dos ativos (venda e outras transações similares) e do recebimento de todos os créditos, constituindo o valor remanescente, se positivo, o valor da empresa.

A grande diferença entre este método e os restantes reside na assunção do património como base e no período de vida da empresa.

Com efeito, para se determinar o valor da empresa é necessário admitir-se que será liquidada em determinada altura, enquanto que na generalidade dos outros métodos a vida da empresa pressupõe-se ser em continuidade (infinita).

Este método de avaliação baseia-se em elementos contabilísticos sendo, sem margem de dúvida, mais objetivável que a generalidade dos restantes modelos de avaliação.

O inconveniente deste modelo é o facto de que quando se trabalha com dados históricos dos Balanços e Demonstração de Resultados, os ativos e os passivos das empresas não se encontram reportados ao momento atual, já que não têm em conta o valor de mercado (justo valor) destes ativos e passivos, influenciados pelas variáveis exógenas e endógenas, do mercado e do negócio, respetivamente.

Nestes termos, para obviar este inconveniente, torna-se necessário proceder a ajustamentos dos ativos e passivos, com fundamento no seu justo valor (valor provável de mercado) e níveis de risco associados.



c) Método dualista

O método dualista é uma junção do método patrimonialista com os métodos de rendimento, assumindo-se uma perspetiva de continuidade. A determinação do valor da empresa (V) através desta metodologia resulta da soma do Valor Substancial da empresa (VS) e do Goodwill (GW).

$$V = VS + GW$$


Sendo,

V = Valor da empresa;

VS = Valor substancial da empresa, ou também, o valor líquido contabilístico dos ativos e passivos da empresa, ajustado de revalorizações dos imóveis e outros ativos de exploração e a consideração de provisões não reconhecidas e passivos contingentes.

GW = Goodwill – é o valor atual dos lucros considerados supranormais, determinado com recurso à fórmula:

$$GW = (L - i \times VS) \times a_n]_k$$



Onde,

GW = Goodwill

L = Resultado operacional normal x (1-Taxa de IRC)

i = Taxa de rentabilidade normal

VS = Valor do capital próprio

K = Taxa de custo de capital (ajustado ao risco)

$a_{n,k}$ = Valor atual de uma renda imediata de termos unitários postecipados durante n anos

O lucro supranormal não é mais que o lucro (resultado) contabilístico anual da empresa (L) que ultrapassa o que se pensa ser uma remuneração normal para uma aplicação (investimento) com risco similar. Considera-se que o valor desse investimento será igual ao valor da própria empresa, ou seja, $VS+GW$. Neste sentido, o *goodwill* é o valor atual desses lucros considerados anormais durante um determinado número de anos, aqui representado por n , que geralmente assume o período de 5 anos.



d) Método dos Múltiplos

A avaliação por múltiplos, também conhecida como avaliação relativa, assume que o valor de uma empresa pode ser determinado em função do valor de empresas comparáveis existentes no mercado.

A aplicação do método de múltiplos para se determinar o valor da empresa consiste em encontrar outra empresa idêntica, ou pelo menos comparável, a fim de obter os seus múltiplos e aplicá-los aos parâmetros da empresa analisada.

Poder-se-á também efetuar a comparação tomando como referência os parâmetros do setor de atividade.

O parâmetro (múltiplo) mais utilizado é o EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) que, na aceção do SNC (Sistema de Normalização Contabilística), corresponde ao resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos.



e) Método Fiscal

Este método está consagrado no art.º 15 do Código do Imposto do Selo, sendo utilizado para determinar o valor tributável das participações sociais para efeitos da sua transmissibilidade.

A expressão matemática deste método é a seguinte:

$$Va = \frac{1}{2n} \left[S + \left(\frac{R1 + R2}{2} \right) f \right]$$

Sendo:

Va = O valor de cada ação à data da transmissão

n = Número de ações representativas do capital social

S = Valor substancial da sociedade

R1;R2 = Resultados líquidos obtidos pela sociedade nos dois últimos exercícios

SP02-exerc

f = Fator da capitalização dos resultados líquidos calculado com base na taxa de juro aplicada pelo Banco Central Europeu às suas principais operações de refinanciamento, tal como publicada no jornal da União Europeia e em vigor na data em que ocorra a transmissão, acrescida de um *spread* de 4 %

Este método pressupõe a avaliação da empresa com base no valor patrimonial e no valor de rendimento, em simultâneo, constituindo o valor da empresa a média simples destes valores.

6. Avaliação da Empresa

6.1. Justificação dos métodos selecionados

Tendo presente as bases e fundamentos dos métodos de avaliação descritos no capítulo 5 em conjugação com as características e especificidades da atividade da “PTT”, nomeadamente:

- A situação líquida (capital próprio) da empresa é negativa na ordem de 12 milhões de euros;
- Os resultados líquidos dos últimos quatro anos (2018 – 2021) foram negativos; e
- O facto de não estarem reunidas as condições para o arranque do projeto do Centro Empresarial e Tecnológico do Pinhal da Várzea;

entendemos que a utilização de métodos assentos no rendimento não são apropriados, uma vez que não se perspetiva que a empresa gere rendimentos no curto e médio prazo.

Quanto ao método dos múltiplos a sua validade e coerência formal está dependente de conhecer-se o valor do fator multiplicativo de empresas idênticas o que, dadas as especificidades da empresa, não se revela exequível.

Como tal, a avaliação da “PTT” será efetuada com recurso aos métodos:

- Método patrimonial (balanço); e



Relatório de Avaliação

- Método fiscal.

6.2. Bases da avaliação e apresentação dos resultados

6.2.1. Avaliação pelo método patrimonial

Para obviar os inconvenientes deste método dada a mensuração dos ativos ao custo histórico, deduzido de perdas por imparidades acumuladas, quando aplicável, e passivos ao custo histórico, procede-se, com recurso à informação disponibilizada, ao ajustamento de ativos e passivos, a fim de posicionar-se os mesmos ao valor de mercado (justo valor).

Analizados os ativos e passivos refletidos nas demonstrações financeiras do ano de 2021 conclui-se que:

Quanto ao ativo:

- O ativo é representado na sua maioria por imóveis, incluídos na rubrica “inventários”, cujo valor contabilístico a 31 de dezembro de 2021 é de € 2.000.000.
- De modo a posicionar-se a rubrica de balanço “inventários” ao valor de mercado dos imóveis, foi-nos facultado pelo Município de Felgueiras relatório de avaliação imobiliária do património da “PTT”, constituído por dez imóveis,



elaborado pelo perito avaliador de imóveis Eng.º João Diogo Leite Pereira de Magalhães Alpendurada, inscrito na CMVM (Comissão do Mercado de Valores Mobiliários) sob o nº PAI/2013/0114.

Junta-se cópia do relatório de avaliação sob Anexo 1.

- Conforme consta na página 6 do relatório de avaliação os imóveis (parcelas de terrenos), no seu conjunto, têm uma área total de 25.883,0 m².
- Os pressupostos e critérios de avaliação constam do ponto 3 do relatório de avaliação, tendo sido considerado que o valor de € 96,0/m² corresponde ao valor de mercado dos terrenos.
- Assim, o valor de mercado das diversas parcelas de terreno é de € 2.484.768 (dois milhões, quatrocentos e oitenta e quatro mil e setecentos e sessenta e oito euros), apurado, no global, como segue:
 - 25.883,0 m² x € 96,0/m² = € 2.484.768



- Pelo que, o valor do ativo deve ser ajustado em € 484.768, correspondendo à diferença entre o valor de mercado dos imóveis (€ 2.484.768) e o valor contabilístico dos mesmos (€ 2.000.000).

Quanto ao passivo:

- O passivo é composto na sua maioria por financiamento bancário e dívidas a fornecedores e outros credores, registadas ao valor nominal, não se perspetivando a necessidade de qualquer ajustamento.

Nestes termos,

O valor da empresa, utilizando este método, apura-se como segue:

Valor da empresa = Ativo do ano de 2021 ajustado – Passivo do ano de 2021

Valor da empresa = (€ 2.079.738 + € 484.768) - € 14.118.203

Valor da empresa = - € 11.553.697

Ou seja, o valor do ativo ajustado é inferior ao valor do passivo em € 11.553.697, pelo que o valor da empresa é nulo.



6.2.2. Avaliação pelo Método Fiscal

$$Va = \frac{1}{2n} \left[S + \left(\frac{R1 + R2}{2} \right) f \right]$$

Sendo:

Va = O valor de cada ação à data da transmissão

n = Número de ações representativas do capital da sociedade

S = Valor substancial da sociedade em 2021 (ativo ajustado – passivo)

R1;R2 = Resultados líquidos obtidos pela sociedade nos dois últimos exercícios (2020 e 2021)

f = 4% (taxa de juro aplicada pelo Banco Central Europeu às suas principais operações de refinanciamento, tal como publicada no jornal da União Europeia (0%), acrescida de um spread de 4 %, nos termos do artigo 15º do Código do Imposto do Selo)

Pelo que:



$$V_a = \frac{1}{2 \times 50.000} \left[-€ 11.553.697 + \left(\frac{+ (€ 172.283) + (-€ 728.986)}{2} \right) \times \left(\frac{100}{4} \right) \right]$$

$V_a = -€ 185$ por ação

Valor da empresa = $-€ 185 \times 50.000 = -€ 9.250.000$

O valor da empresa é nulo.



7. Conclusão

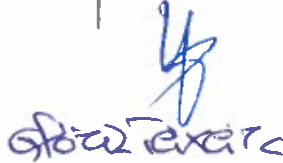
Considerando os métodos utilizados e competentes pressupostos, somos de opinião que, com referência a 31 de dezembro de 2021, o valor da empresa “PTT – PARQUE TECNOLÓGICO DO TÂMEGA, S.A.” é nulo.

Acresce referir que, no pressuposto da realização pelos acionistas de entradas para reforço da cobertura do capital, de modo a dar cumprimento ao previsto artigo 35º do Código das Sociedades Comerciais, o montante de tais entradas que caberia ao Município de Felgueiras, tendo como referência a posição do capital próprio da “PTT” a 31 de dezembro de 2021, é de € 1.266.347.

Porto, 16 de maio de 2022

Assinado por: Paulo Jorge Seabra dos Anjos
Num. de Identificação: 10857602
Data: 2022.05.16 11:22:01+01'00'

Anjos & Associados – SROC, LDA
Representada por: Dr. Paulo Jorge Seabra dos Anjos
ROC nº 1520, inscrito na CMVM sob o nº 20161130





Anjos & Associados

Sociedade de Revisores Oficiais de Contas

Anexo 1

Relatório de avaliação

dos imóveis

da

“PTT”

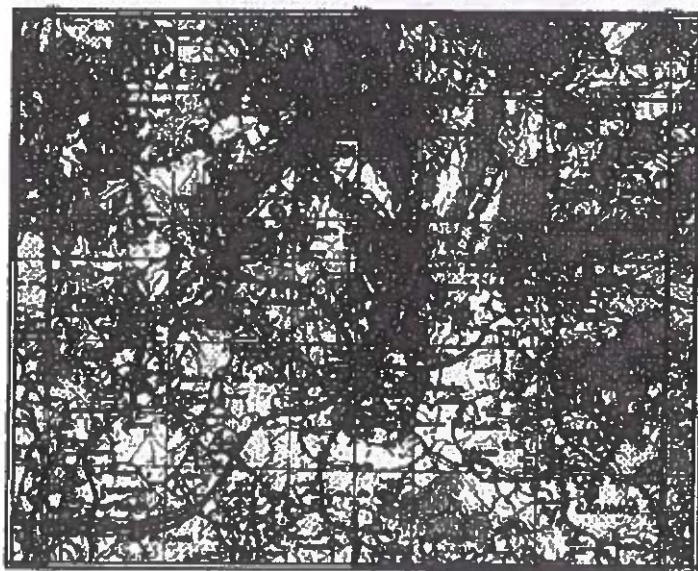

2022 exerc

Anexo 1

9/15

CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO



Legenda

 Limite das Parcelas



Fig 1 - vista aérea das parcelas, junto ao Mercado de Felgueiras

FEVEREIRO DE 2022


GPOZZ TEXA?C

1 - OBJETO

2/15



A solicitação da Câmara Municipal de Felgueiras, efetua-se o presente relatório, tendo em vista a avaliação do valor de mercado dos seguintes prédios:

- 1) Prédio urbano, sito em Gândara, união de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, concelho de Felgueiras, descrito na Conservatória do Registo Predial de Felgueiras sob o n.º 1101, da freguesia de Várzea e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 3839;
- 2) Prédio rústico, denominado "Tapada de Entre Paredes do Fundo", sito em Gândara, união de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, concelho de Felgueiras, descrito na Conservatória do Registo Predial de Felgueiras sob o n.º 93, da freguesia de Várzea e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 1623;
- 3) Prédio rústico, denominado "Tapada de Entre Paredes do Fundo", sito em Entre Paredes, união de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, concelho de Felgueiras, descrito na Conservatória do Registo

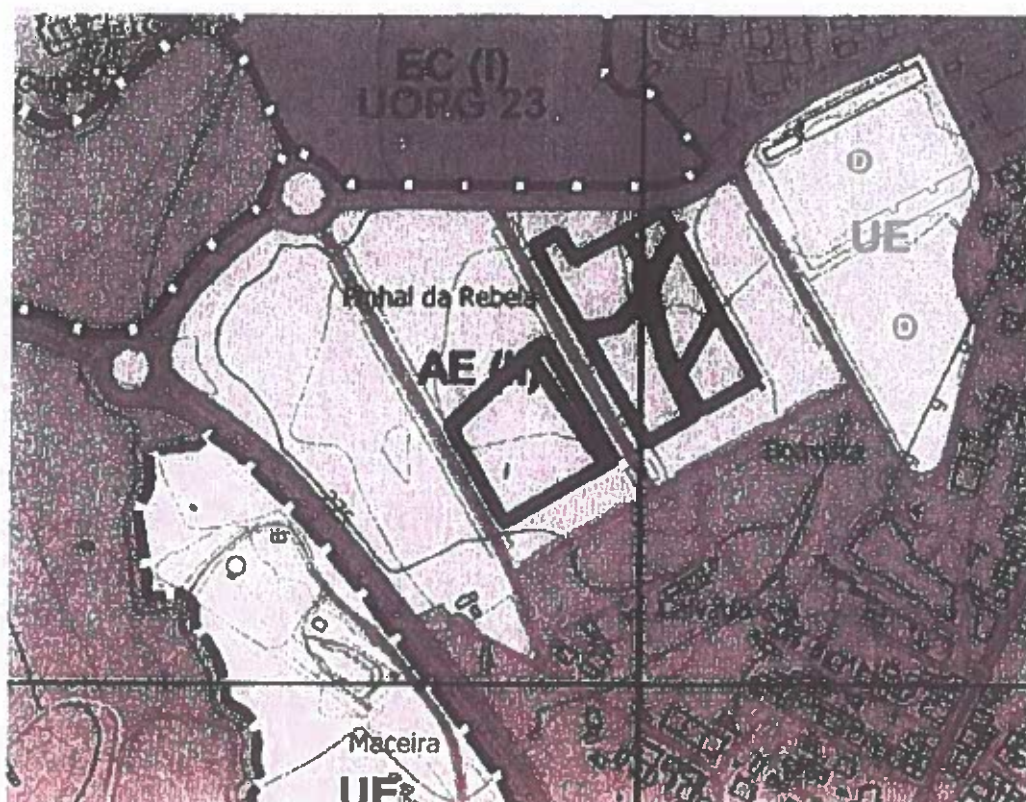

Gloria Teixeira

- Predial de Felgueiras sob o n.º 91, da freguesia de Várzea e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 1660;
- 4) Prédio rústico, sito em Gândara, união de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, concelho de Felgueiras, descrito na Conservatória do Registo Predial de Felgueiras sob o n.º 1091, da freguesia de Várzea e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 2630;
 - 5) Prédio rústico, sito em Gândara, união de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, concelho de Felgueiras, descrito na Conservatória do Registo Predial de Felgueiras sob o n.º 1092, da freguesia de Várzea e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 2633;
 - 6) Prédio rústico, sito em Gândara, união de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, concelho de Felgueiras, descrito na Conservatória do Registo Predial de Felgueiras sob o n.º 1093, da freguesia de Várzea e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 2636;
 - 7) Prédio rústico, sito em Várzea, união de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, concelho de Felgueiras, descrito na Conservatória do Registo Predial de Felgueiras sob o n.º 389, da freguesia de Várzea e inscrito na respetiva matriz sob os artigos 1374, 1608, 1618;
 - 8) Prédio rústico, sito em Rabilongos, união de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, concelho de Felgueiras, descrito na Conservatória do Registo Predial de Felgueiras sob o n.º 1073, da freguesia de Várzea e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 2609;
 - 9) Prédio urbano, sito em Gândara, união de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, concelho de Felgueiras, descrito na Conservatória do Registo Predial de Felgueiras sob o n.º 1076, da freguesia de Várzea e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 3823.
 - 10) Prédio urbano, sito em Gândara, união de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, concelho de Felgueiras, descrito na Conservatória do Registo Predial de Felgueiras sob o n.º 1175, da freguesia de Várzea e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 3825;



2 – DESCRIÇÃO SUMÁRIA DOS PRÉDIOS

Os prédios em causa de acordo com o Plano Diretor Municipal(PDM) de Felgueiras em vigor, aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de 13 de setembro de 2021, e publicado no Diário da República n.º 212 – 2.ª série de 2 de novembro de 2021, estão inseridos numa zona classificada como “Espaço de Atividades Económicas Tipo II” , localizada no Lugar do Pinhal da Rebela – da freguesia Várzea, adjacente ao centro urbano de Felgueiras.



AE (II)

Espaços de Atividades Económicas - Tipo II

Esta zona esteve anteriormente abrangida por um Plano de Urbanização, que foi revogado com a Aprovação da Revisão do PDM, é agora regulamentada por este, caracterizando a ocupação destes espaços: no seu artigo 39.º, que a seguir se transcreve, e encontra-se inserida numa zona de programação financeira, onde existe intenção de investimento público nas infraestruturas de abastecimento de água e águas residuais.


Sónia Taxeira

SECÇÃO V

Espaços de atividades económicas

Artigo 39.º

Identificação e regime geral de edificabilidade

1 — Os espaços de atividades económicas integram as áreas destinadas à instalação de atividades económicas diversas, tais como o comércio, serviços, indústria compatível, indústria e logística.

2 — Os espaços de atividades económicas são tipificados em duas subcategorias, que se distinguem pelos usos prevalentes e pela localização:

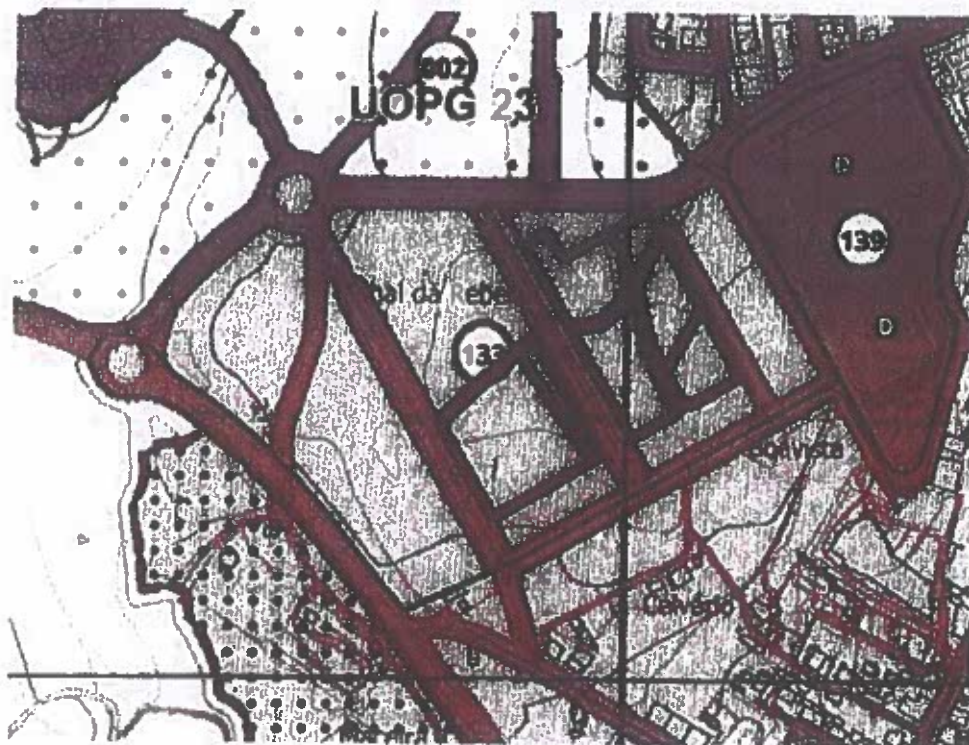
a) Espaços de Atividades Económicas de Tipo I: que correspondem a espaços genéricos, onde são admissíveis todos os usos dominantes e compatíveis;

b) Espaços de Atividades Económicas de Tipo II: que correspondem a espaços onde se verifica a proximidade ao núcleo central da cidade de Felgueiras, sendo admissíveis os usos dominantes e compatíveis, com exceção do uso industrial.

6 — A construção de novos edifícios e a ampliação de edifícios existentes neste tipo de espaços cumpre os seguintes parâmetros:

| Número máximo de pisos | Índice máximo de ocupação do solo | Índice máximo de utilização do solo |
|------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| 2 | 75 % | 1,2 |

Existe uma intensão de investimento pelo executivo Municipal no reforço das infraestruturas locais nos domínios do Abastecimento de Água e Águas Residuais, par muito curto prazo, na AA(II) codificada para este efeito com o n.º 133.



[Handwritten signature]
 g. p. a. c. e. a. r. c.

No quadro seguinte, estão especificadas às áreas de investimento, os prazos em que os mesmos se deverão concretizar e o montante do investimento previsto.

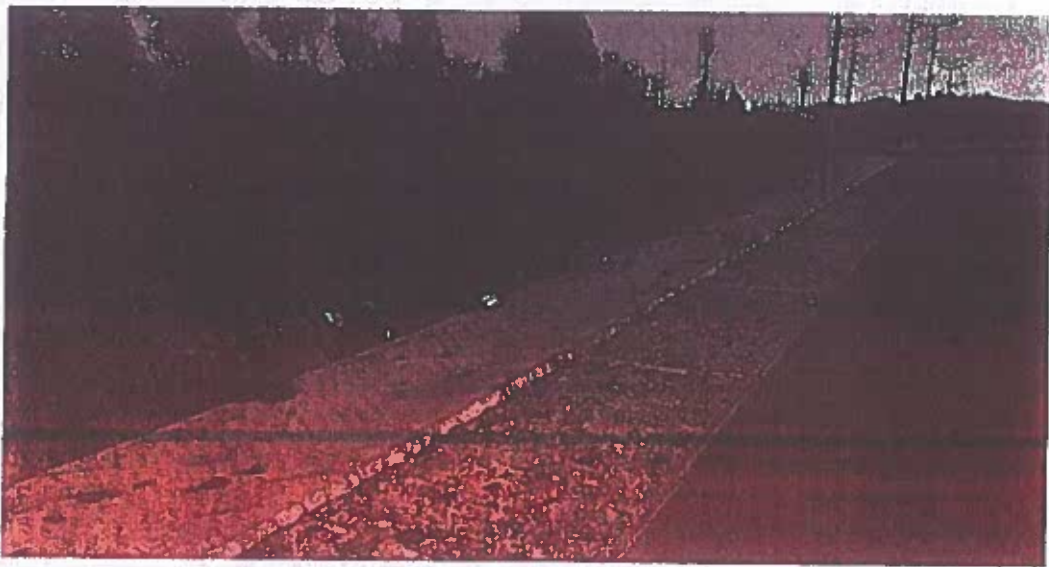
6/15

| Área | Montante | Prazo | Observações |
|------|----------|-------|-----------------------------|
| 123 | 1000000 | 2023 | Área verde de enquadramento |
| 124 | 1583000 | 2023 | Área verde de enquadramento |
| 125 | 2000000 | 2023 | Área verde de enquadramento |
| 126 | 2500000 | 2023 | Área verde de enquadramento |
| 127 | 3000000 | 2023 | Área verde de enquadramento |
| 128 | 3500000 | 2023 | Área verde de enquadramento |
| 129 | 4000000 | 2023 | Área verde de enquadramento |
| 130 | 4500000 | 2023 | Área verde de enquadramento |
| 131 | 5000000 | 2023 | Área verde de enquadramento |
| 132 | 5500000 | 2023 | Área verde de enquadramento |
| 133 | 6000000 | 2023 | Área verde de enquadramento |
| 134 | 6500000 | 2023 | Área verde de enquadramento |
| 135 | 7000000 | 2023 | Área verde de enquadramento |
| 136 | 7500000 | 2023 | Área verde de enquadramento |
| 137 | 8000000 | 2023 | Área verde de enquadramento |
| 138 | 8500000 | 2023 | Área verde de enquadramento |
| 139 | 9000000 | 2023 | Área verde de enquadramento |
| 140 | 9500000 | 2023 | Área verde de enquadramento |
| 141 | 10000000 | 2023 | Área verde de enquadramento |

Trata-se de lotes de terreno sensivelmente planos, de formato irregular, mas que no seu conjunto, formam duas figuras geométricas, uma com formato aproximadamente trapezoidal, e outra com formato sensivelmente retangular

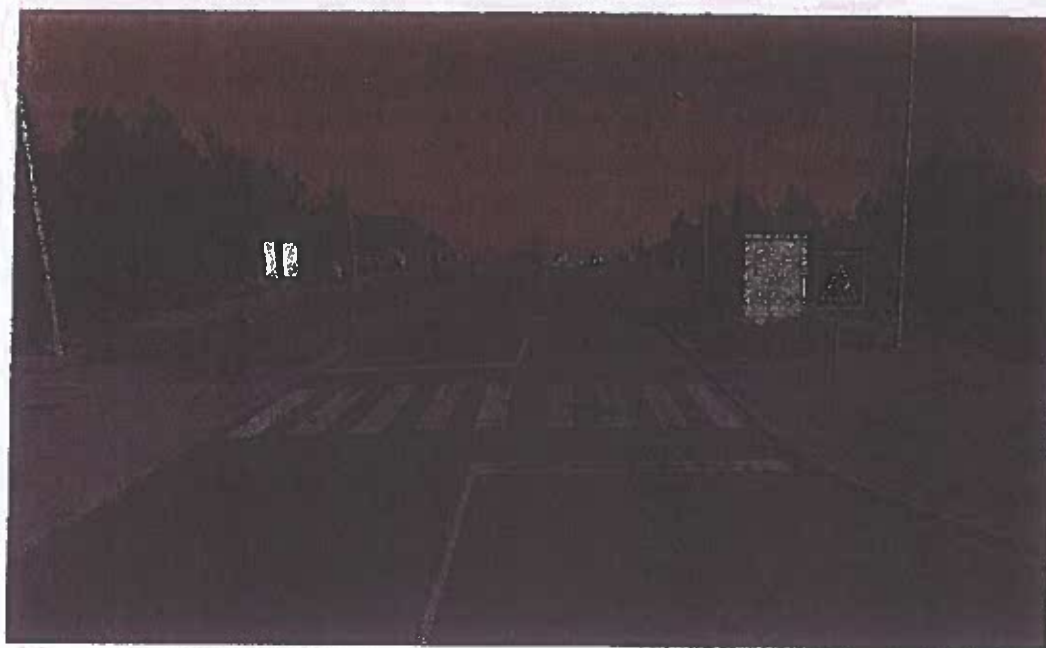
Estes dois conjuntos, com a área total de 25.883,0m², confrontam de ambos os lados com arruamentos públicos ou terrenos do domínio público da Câmara Municipal de Felgueiras, destinados de acordo com o anteriormente previsto no Plano de Urbanização local (revogado) para área verdes de enquadramento.

As vias em causa encontram-se devidamente infraestruturadas e dotadas de estacionamento.



Vista parcial da área de intervenção

[Handwritten signature]
 Maria Teixeira



Vista parcial da área de intervenção

Verifica-se uma certa falta de manutenção das infraestruturas públicas, nomeadamente dos arruamentos e passeios, que sendo do domínio público, deverão ser objeto de intervenção por parte do município, por forma a colocá-las em bom estado de utilização.

Numa descrição sumária das parcelas, poderemos evidenciar as principais características, referentes à área, confrontantes, formato e relacionamento com as infraestruturas.

Parcela 1 – Parcela com a área de 974m², de formato muito irregular e com as seguintes confrontações:

Norte – Município de Felgueiras

Sul – caminho (parcela 4)

Nascente – caminho

Poente – PTT (Parque Tecnológico do Tâmega) e BES(Novo Banco)

Tem frente para uma zona verde que confronta com a EN 101 e ainda para um arruamento de serviço a nascente.

[Handwritten signature]
 SPAC 2015

Parcela 2 – Parcela com a área de 1.396m², de formato trapezoidal alongado e com as seguintes confrontações:

8/15

Norte – Município de Felgueiras (parcela 6)

Sul – Município de Felgueiras

Nascente – Arruamento

Poente – PTT (Parque Tecnológico do Tâmega)

Tem frente extensa a nascente para o arruamento que separa os dois conjuntos de parcelas e ainda para uma zona verde a sul, que separa a parcela de uma via pública de grande capacidade EN101.

Parcela 3 – Parcela com a área de 4446m², de formato sensivelmente trapezoidal e com as seguintes confrontações:

Norte – Município de Felgueiras (parcela 4)

Sul – Município de Felgueiras

Nascente – Município de Felgueiras

Poente – Arruamento

Tem frente extensa a poente para o arruamento que separa os dois conjuntos de parcelas e ainda para uma zona verde a sul que separa a parcela de uma via pública.

Parcela 4 – Parcela com a área de 4446m², de formato muito irregular e com as seguintes confrontações:

Norte – Arruamento

Sul – Arruamento

Nascente – PTT (Parque Tecnológico do Tâmega) e Câmara Municipal de Felgueiras

Poente – PTT (Parque Tecnológico do Tâmega) e Câmara Municipal de Felgueiras

Trata-se de uma pequena parcela com frente dois dos arruamentos estruturantes da Área Empresarial, tendo tido origem na eliminação de um caminho público que foi desafetado do domínio público municipal.


Gustavo Pereira

Parcela 5 – Parcela com a área de 628m², de formato muito irregular e com as seguintes confrontações:

9/15

Norte – Terreno da PTT (Parque Tecnológico do Tâmega)

Sul – Arruamento

Nascente – Terreno da Câmara Municipal de Felgueiras

Poente – Terreno da Câmara Municipal de Felgueiras

Trata-se de uma pequena parcela sem frente para qualquer dos arruamentos estruturantes da Área Empresarial, tendo tido origem na eliminação de um caminho público que foi desafetado do domínio público municipal.

Parcela 6 – Parcela com a área de 290m², de formato muito irregular e com as seguintes confrontações:

Norte – PTT (Parque Tecnológico do Tâmega) e Câmara Municipal de Felgueiras

Sul – Terreno da PTT (Parque Tecnológico do Tâmega)

Nascente – Arruamento

Poente – Arruamento

Trata-se de uma pequena parcela com frente para dois dos arruamentos estruturantes da Área Empresarial, tendo tido origem na eliminação de um caminho público que foi desafetado do domínio público municipal.

Parcela 7 – Parcela formada de um conjunto de 3 prédios com a área total de 3002m², de formato sensivelmente trapezoidal e com as seguintes confrontações:

Norte – Empresa BELCOR, LDA

Sul – caminho

Nascente – António Raul da Cunha Reis

Poente – caminho (parcela 5)

Tem frente extensa a nascente para um arruamento de serviço.


Sónia Teixeira

Parcela 8 – Parcela com a área de 2.572m², de formato sensivelmente trapezoidal e com as seguintes confrontações:

10/15

Norte – Município de Felgueiras

Sul – Município de Felgueiras

Nascente – Arruamento

Poente – Arruamento

Tem frente extensa a nascente para um arruamento de serviço e ainda confronta a sul com uma zona verde confinante com via pública.

Parcela 9 – Parcela com a área de 8535m², de formato sensivelmente trapezoidal e com as seguintes confrontações:

Norte – Município de Felgueiras (parcela 6)

Sul – Município de Felgueiras

Nascente – Município de Felgueiras (parcela 2)

Poente – Arruamento

Tem frente extensa a poente para o arruamento e ainda para uma zona verde a sul que separa a parcela de uma via pública.

Parcela 10 – Parcela com a área de 3.574m², de formato irregular e com as seguintes confrontações:


Norte – Município de Felgueiras

Sul – Município de Felgueiras (parcela 4)

Nascente – Município de Felgueiras (parcela 1)

Poente – Arruamento

Tem frente extensa a poente para o arruamento que separa os dois conjuntos de parcelas e ainda para uma zona verde a norte que separa a parcela de uma via pública de grande capacidade EN101.


G. Soares

3 – AVALIAÇÃO

Para fixar o valor de mercado do lote em causa, utilizaremos o método do índice fundiário, tendo como referência os pressupostos do Código das Expropriações, nomeadamente do seu artigo 26.º.

11 / 15

O valor do solo será função da edificabilidade permitida pelo Regulamento do Plano Diretor Municipal.

Atendendo à extensão e contiguidade das parcelas, atribuiremos um valor médio a todo o conjunto de terrenos, considerando um valor homogêneo, admitindo que a sua futura comercialização terá implícita uma operação de reparcelamento que dê origem a lotes devidamente formatados.

Neste pressuposto admite-se que o valor das diversas parcelas de terreno tem o mesmo valor unitário, uma vez que todas contribuem para a referida e necessária operação de reparcelamento.


Feita uma pesquisa na internet, em sites de agências imobiliárias, não se encontrou oferta que possa constituir uma base comparativa com os lotes de terreno em avaliação, pelo que não se apresenta análise com o Método Comparativo.

De igual modo, o mercado de venda de grandes estabelecimentos industriais ou comerciais, não apresenta uma oferta que permita utilizar o Método do Valor Residual, para encontrar o valor dos terrenos.

3.1 – Edificabilidade

De acordo com o zonamento do PDM e tendo em conta o respetivo Regulamento, temos como parâmetros de referência a possibilidade de edificação com uma impermeabilização máxima de 75%, uma cêrcea máxima de 2 pisos e um índice de utilização máximo de 1,2m²/m²

Tendo em conta as características dos terrenos das parcelas, será possível em todas elas, ainda que em alguns casos com necessidade de reparcelamento, atingir o índice máximo admissível, ou seja 1,2m²/m², sendo necessário que em parte se utilizasse a cêrcea de dois pisos, sem nunca ultrapassar a impermeabilização máxima de 75%.



G. Teixeira

Por uma questão de prudência, vamos utilizar um índice de $1,0m^2/m^2$, e preferencialmente destinados a usos de comércio e serviços, tendo em conta a centralidade do espaço em apreciação.

12/15

3.2 – Custo da Construção

Tendo em conta os custos correntes de construção para habitação, vamos considerar os seguintes valores, para a construção possível de caráter comercial ou de serviços:

- área comercial e de serviços – $600,0€/m^2$ (sensivelmente 75% do custo de habitação que neste momento ronda os $800,0€/m^2$)

3.3 – Índice Fundiário

Tendo em conta que a zona em causa se encontra dotada de todas as infraestruturas e devidamente enquadrada num núcleo comercial/industrial com serviços comuns, considera-se um índice fundiário de 20%, ou seja condições muito boas para localização de comércio e serviços, sendo relevante a proximidade do centro da cidade de Felgueiras e de vias rápidas de ligação aos municípios vizinhos, ao Porto, Aeroporto e Porto de Leixões.

3.4 – Despesas Urbanísticas e Fator de Risco

Conforme anteriormente referido, uma futura comercialização destas áreas necessita de uma operação urbanística de parcelamento, que envolve despesas, quer de natureza administrativa, quer na repartição das infraestruturas pelos lotes a criar.

Embora estejam reunidas condições para a concretização de um projeto com baixo risco será de considerar este fator, pois a construção civil comporta sempre um conjunto de imprevistos, que devem ser devidamente salvaguardados.

Para despesas urbanísticas e fator de risco considera-se uma percentagem de 20%

3.5 - Valor do solo por m^2

$$1m^2 \times 1,0m^2/m^2 \times 600,0€/m^2 \times 20\% \times 0,80 = 96,0€/m^2$$

Considera-se que este valor de $96,0€/m^2$, corresponde ao valor de mercado dos terrenos em causa.

GPOW Teixeira

Considerando as áreas das diversas parcelas, atribuiremos os seguintes valores:

Parcela 1

$$P1 - 974,0m^2 \times 96,0€/m^2 = 93.504,0€$$

São: 93.504,0€ - noventa e três mil, quinhentos e quatro euros

Parcela 2

$$P2 - 1.396,0m^2 \times 96,0€/m^2 = 134.016,0€$$

São: 134.016,0€ - cento e trinta e quatro mil e dezasseis euros

Parcela 3

$$P3 - 4446,0m^2 \times 96,0€/m^2 = 426.816,0€$$

São: 426.816,0€ - quatrocentos e vinte e seis mil, oitocentos e dezasseis euros

Parcela 4

$$P4 - 466m^2 \times 96,0€/m^2 = 44.736,0€$$

São: 44.736,0€ - quarenta e quatro mil, setecentos e trinta e seis euros

Parcela 5

$$P5 - 628m^2 \times 96,0€/m^2 = 60.288,0€$$

São: 60.288,0€ - sessenta mil, duzentos e oitenta e oito euros

Parcela 6

$$P6 - 290m^2 \times 96,0€/m^2 = 27.840,0€$$


São: 27.840,0€ - vinte e sete mil, oitocentos e quarenta euros

Parcela 7

$$P7 - 3002,0m^2 \times 96,0€/m^2 = 288.192,0€$$

São: 288.192,0€ - duzentos e oitenta e oito mil cento e noventa e dois euros

Parcela 8 – parcela com relação pouco favorável com as infraestruturas, atribuindo-se um valor de 80%, de onde resulta um valor de:


afonso tenreiro

ANEXO 1

P8 - $2.572,0\text{m}^2 \times 96,0\text{€/m}^2 = 246.912,0\text{€}$

São: 246.912,0€ - duzentos e quarenta e seis mil, novecentos e doze euros

24/15

Parcela 9

P9 - $8.535\text{m}^2 \times 96\text{€/m}^2 = 819.360,0\text{€}$

São: 819.360,0€ - oitocentos e dezanove mil trezentos e sessenta euros

Parcela 10 - parcela com boa relação com infraestruturas, e dimensão adequada a um uso autónomo, majorando-se o seu valor em 20%, de onde resulta um valor de:

P10 - $3.574\text{m}^2 \times 96\text{€/m}^2 = 343.104,0\text{€}$

São: 343.104,0€ - trezentos e quarenta e três mil, cento e quatro euros

Valor total – 2.484.768,0€

4 – MÉTODO COMPARATIVO

Conforme já referido, numa pesquisa na internet do mercado imobiliário não se obtiveram resultados significativos, para sustentar uma representatividade estatística, uma vez que praticamente são inexistentes terrenos destinados à construção de grandes superfícies comerciais ou de serviços.

Uma das hipóteses que poderemos concluir deste cenário é o de que a oferta pública de muita qualidade anula ou inibe o aparecimento de outras ofertas que consigam reunir **todas as vantagens que se verificam numa Zona de Atividades Económicas, devidamente infraestruturada e equipada para a localização deste tipo de investimentos.**

Esta ilação, reforça a valorização atribuída aos lotes em causa.

5 - VALOR DAS PARCELAS DE TERRENO

Em face dos valores atribuídos à parcelas teremos um valor total de: 2.484.768,0€

São – 2.484.768,0€ - dois milhões, quatrocentos oitenta e quatro mil setecentos e sessenta e oito euros.


SPOA - axerc

Anexo 1

6 – DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE.

15/15

João Diogo Alpendurada, Engenheiro Civil pela Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto e Urbanista pela Associação Portuguesa de Urbanistas, Perito Avaliador da Lista Oficial do Ministério da Justiça, MJ, e inscrito na Comissão de Mercado de Valores Mobiliários, CMVM, sob o n.º PAI/2013/0114, com escritório na Rua do Campo Alegre 1306, sala 308, 4150-174 Porto, declara que procedeu, na presente data, à determinação do “Valor de Mercado” de um conjunto de 10 Parcelas de terreno ante identificadas, sitas no concelho de Felgueiras, seguindo os critérios definidos na European Valuation Standards EVS 2020 adoptado pelo European Group of Valuers Associations e no Regulamento 3/2020 da CMVM.

Mais declara que:

- a) Não tem reservas relativamente ao “Ao Mais Provável Valor de Mercado” proposto para o prédio em apreço.
- b) Efectuou a avaliação de acordo com as exigências a que se encontra legalmente vinculado.
- c) Não se encontra numa situação susceptível de afectar a sua isenção de análise, nomeadamente por não existir qualquer interesse específico nos imóveis objecto da avaliação ou qualquer relação de interesse comercial com a entidade proprietária.

Felgueiras, Fevereiro de 2022

O Perito



João Diogo Alpendurada

Assinado por: JOÃO DIOGO LEITE PEREIRA DE
MAGALHÃES ALPENDURADA
Num. de identificação: 00972642
Data: 2022.02.24 10:52:43 +0000



SP22 Tercio



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

ANEXO V

Ofício da Inspeção-Geral de Finanças /
Ofício do Município de Felgueiras / Ofício da
PTT



Polícia Peditonal e Segurança
- 631113333

112 (Polícia) / 119 (Ambulância) / 118 (Bombeiros)
- 631113333

www.cm-felgueiras.pt


João Teixeira



Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Felgueiras

e mail: cmf-puno@fonseca@cm-felgueiras.pt

S/referência

N/referência

Proc. n.º 2021/242/M./125
Ofício n.º 3400/2021

Assunto: PTT - Parque Tecnológico do Tâmega, S.A.

No âmbito da ação de controlo ao setor empresarial local, solicitamos a V. Exa que, ao abrigo da alínea h), n.º 3, do art. 2.º do DL n.º 96/2012, de 23/04, em conjugação com o n.º 2, do art. 4.º do DL n.º 276/2007, de 31/07, se digne pronunciar, no prazo de 10 dias úteis, sobre o seguinte:

- Quais as diligências tomadas, e em curso, em conformidade com o disposto no art. 35.º do Código das Sociedades Comerciais, uma vez que, analisadas as demonstrações financeiras de 2016/2019, constata-se que a PTT, SA apresentou capitais próprios negativos no quadriénio;

Outros elementos que considere relevantes sobre a atividade da empresa indicada em epígrafe.

Com os melhores cumprimentos,

Unidade de Inq. da
Unidade de Inq. da

MARLENE LOPES
FERNANDES
2021.05.19
10:28:30 +01'00'

SS/b1



Felgueiras

CÂMARA MUNICIPAL

**Ex.ma Senhora
Chefe de Equipa com Direção de Projeto
IGF - Autoridade de Auditoria**

Assunto: PT - Parque Tecnológico do Tâmega, S.A.

| Sua Referência | Sua Comunicação | Nossa Referência | Data |
|--|-----------------|------------------|------------|
| Trab. n.º 2021/243/M/1/135 C6694 F340C/2021 | 2021-08-18 | 028 - GAPP/PTT | 2021-02-26 |

Assunto: PT - Parque Tecnológico do Tâmega, S.A.

Ex.ma Senhora Dr.ª Marlene Lopes Fernandes,

A sociedade comercial anónima com a firma "PTT - Parque Tecnológico do Tâmega, SA", foi constituída em 22 de dezembro de 2006

O Município de Felgueiras subscreveu à data, e mantém, uma participação de 10% do capital social

Enquanto detentor de uma participação total minoritária de escassa relevância societária, é deveras complexo para a Câmara Municipal de Felgueiras encetar diligências para a alienação daquela participação ou prosseguir orçentações que influam na atividade da empresa

De qualquer forma, e a insistência deste executivo, a PTT, SA e a representada do restante capital social apresentaram, em 4 de março p.p., uma proposta que envolve a compra das acções representativas do capital social detido pelo Município de Felgueiras

Today a, a proposta, que me permito juntar em anexo e, inclusive, deixar à V.ª elevada apreciação, obriga obviamente a uma análise muito ponderada dos aspetos legais,

FRAÇA DA REPÚBLICA
MARGARIDE
4620-116 FELGUEIRAS

T +351 255 318 000
F +351 255 318 170

GERAL@CM-FELGUEIRAS.PT
WWW.CM-FELGUEIRAS.PT



Manoel Teixeira

financeiros e patrimoniais que encerra, não tendo ainda sido possível concluir pelo Inegável interesse público que manifestamente terá que emergir da dupla transação proposta, por um lado, e, por outro, da capacidade financeira municipal para a concretizar, assente que seja o primeiro pressuposto.

Nesta conformidade, darei nota a V. Ex.ª de algum desenvolvimento que o processo possa merecer proximamente, colocando-me à V/ disposição para prestar todo e qualquer esclarecimento complementar que haja por bem formular.

Do meu lado, fico na expectativa de que a V/ apreciação da proposta me possa ser transmitida e que da mesma possa retirar fundamentos para a melhor decisão possível a tomar pela Câmara Municipal quanto a esta situação.

Com os melhores cumprimentos,

O Presidente da Câmara Municipal,

**Nuno
Fonseca**

e=PT, u=Presidente da
Câmara Municipal de
Felgueiras, en=Nuno
Fonseca
2011 08 24 17:06:10
+01 00

Nuno Fonseca

Anexo: Proposta

Nuno Fonseca

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Felgueiras
Praça da República
4610-116 Felgueiras

Porto, 1 de março de 2021

Exmo. Senhor Presidente,

Na sequência dos diversos contactos mantidos entre as Partes, vem a PTT - PARQUE TECNOLÓGICO DO TÂMEGA, S.A. e a ME REAL ESTATE - MOTA-ENGIL REAL ESTATE PORTUGAL, S.A. apresentar a V. Exa. a seguinte proposta conjunta, a qual é uma e indissociável:

A) - A PTT-PARQUE TECNOLÓGICO DO TÂMEGA, S.A. propõe-se vender ao MUNICÍPIO DE FELGUEIRAS, pelo valor global de €2.000.000,00 (de dois milhões de euros), dez prédios, todos eles sitos na União de Freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure Concelho de Felgueiras, a saber:

i) Prédio Urbano, sito em Gândara, união de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, concelho de Felgueiras, descrito na Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóvel Felgueiras sob o n.º 1101, da freguesia da Várzea e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 3839, sendo que o valor de venda deste prédio será de €90.000,00 (noventa mil euros).

ii) Prédio Rústico, denominado "Tapada de Entre Paredes do Fundo", sito em Gândara, união de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, concelho de Felgueiras, descrito na Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóvel Felgueiras sob o n.º 93, da freguesia da Várzea e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 1623, sendo que o valor de venda deste prédio será de €30.000,00 (trinta mil euros).

iii) Prédio Rústico, denominado "Tapada de Entre Paredes", sito em Entre Paredes, união de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares,

Varzeia e Moure, concelho de Felgueiras, descrito na Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóvel Felgueiras sob o n.º 91, da freguesia da Várzea e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 1660, sendo que o valor de venda deste prédio será de € 20.000,00 (vinte mil euros).

iv) Prédio Rústico, sito em Gândara, união de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varzeia e Moure, concelho de Felgueiras, descrito na Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóvel Felgueiras sob o n.º 1091, da freguesia da Várzea e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 2630, sendo que o valor de venda deste prédio será de € 65.000,00 (sessenta e cinco mil euros).

v) Prédio Rústico, sito em Gândara, união de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varzeia e Moure, concelho de Felgueiras, descrito na Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóvel Felgueiras sob o n.º 1092, da freguesia da Várzea e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 2633, sendo que o valor de venda deste prédio será de € 80.000,00 (oitenta mil euros).

vi) Prédio Rústico, sito em Gândara, união de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varzeia e Moure, concelho de Felgueiras, descrito na Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóvel Felgueiras sob o n.º 1093, da freguesia da Várzea e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 2636, sendo que o valor de venda deste prédio será de € 50.000,00 (cinquenta mil euros).

vii) Prédio Rústico, sito em Várzea, união de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varzeia e Moure, concelho de Felgueiras, descrito na Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóvel Felgueiras sob o n.º 389, da freguesia da Várzea e inscrito na respetiva matriz sob os artigos 1374, 1608 e 1618, sendo que o valor de venda deste prédio será de € 49.000,00 (quarenta e nove mil euros).

viii) Prédio Rústico, sito em Rablóngos, união de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varzeia e Moure, concelho de Felgueiras, descrito na Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóvel Felgueiras sob o n.º 1073, da freguesia da Várzea e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 2609, sendo que o valor de venda deste prédio será de € 16.000,00 (dezasseis mil euros).

ix) Prédio Urbano, sito em Gândara, união de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varzeia e Moure, concelho de Felgueiras, descrito



in the



na Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóvel Felgueiras sob o n.º 1076, da freguesia da Várzea e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 3823, sendo que o valor de venda deste prédio será de € 1.100.000,00 (um milhão e cem mil euros).

x) Prédio Urbano, sito em Gândara, união de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, concelho de Felgueiras, descrito na Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóvel Felgueiras sob o n.º 1075, da freguesia da Várzea e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 3825, sendo que o valor de venda deste prédio será de € 500.000,00 (quinhentos mil euros).

B) - A ME REAL ESTATE - MOTA-ENGIL REAL ESTATE PORTUGAL, S.A. propõe-se comprar ao MUNICÍPIO DE FELGUEIRAS, pelo preço de €1,00 (um euro), as 5.000 (cinco mil ações) do valor nominal unitário de €1,00 (um euro) de aquele Município é titular, representativas de 10% do capital social da sociedade denominada PTT - PARQUE TECNOLÓGICO DO TÂMEGA, S.A., com sede social na Praça da República, Freguesia de Margaride, Várzea, Lagares, Varziela, Moure, concelho de Felgueiras, com o capital social de €50.000,00 (cinquenta mil euros), matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Felgueiras sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 507811623. Com a aludida venda o referido Município será exonerado na obrigação de quinhão - na quota parte a que lhe corresponderia - nos prejuízos acumulados na PTT - PARQUE TECNOLÓGICO DO TÂMEGA, S.A., sendo, que, na presente data, os mesmos ascendem a mais de um milhão de euros.

C) O preço da compra dos prédios referidos em A) supra será pago pelo MUNICÍPIO DE FELGUEIRAS em duas prestações, sendo o vencimento da primeira das prestações na data da outorga da escritura de compra e venda e o da segunda até seis meses após a referida data.

D) O preço da compra das ações referidos em B) supra será pago pela ME REAL ESTATE - MOTA-ENGIL REAL ESTATE PORTUGAL, S.A., na data da assinatura do contrato de compra e venda das ações.

A
n. 110

Glória Teixeira

E) Sendo a proposta conjunta ora apresentada unita e indissociável, a escritura de compra e venda dos imóveis e o contrato de venda das ações deverão ser feitos no mesmo dia e em momentos sucessivos.

F) A presente proposta manter-se-á válida até ao próximo dia 31 de Maio de 2021.

Sem mais de momento, apresentamos os nossos melhores cumprimentos


V. Paulo de G. P. de

(A Administração da PTT - PARQUE TECNOLÓGICO DO TÂMEGA, S.A.)


I. Engil

(A Administração da ME REAL ESTATE - MOTA-ENGIL REAL ESTATE PORTUGAL, S.A.)


Engil



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

ANEXO VI

Relatório de avaliação dos imóveis realizado
por perito da lista oficial



Plano de Registo e Avaliação
2013-2017 (regulamento)

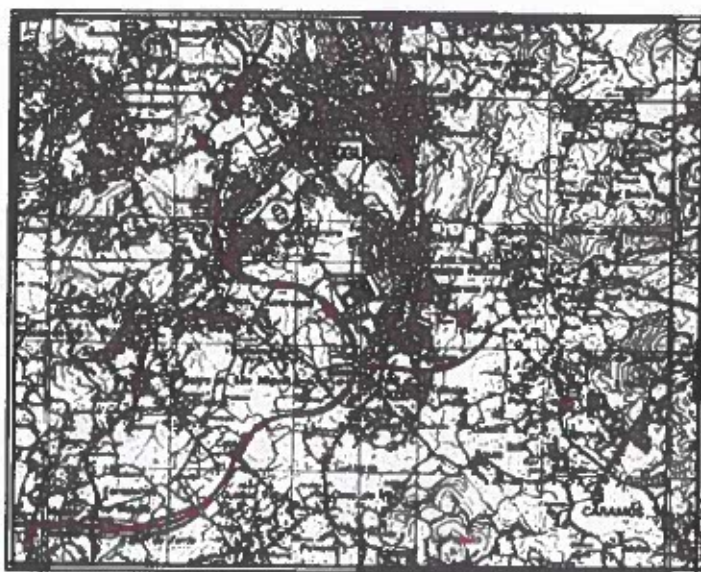
1.000.0000 / 2013.00010
OP.001 de 14/04/2013

www.cm-felgueiras.pt


Gonçalo Teixeira

CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO



Legenda
□ Limite das Parcelas



Fig 1 – vista aérea das parcelas, junto ao Mercado de Felgueiras

FEVEREIRO DE 2022

Spiz Teixeira

Predial de Felgueiras sob o n.º 91, da freguesia de Várzea e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 1660;

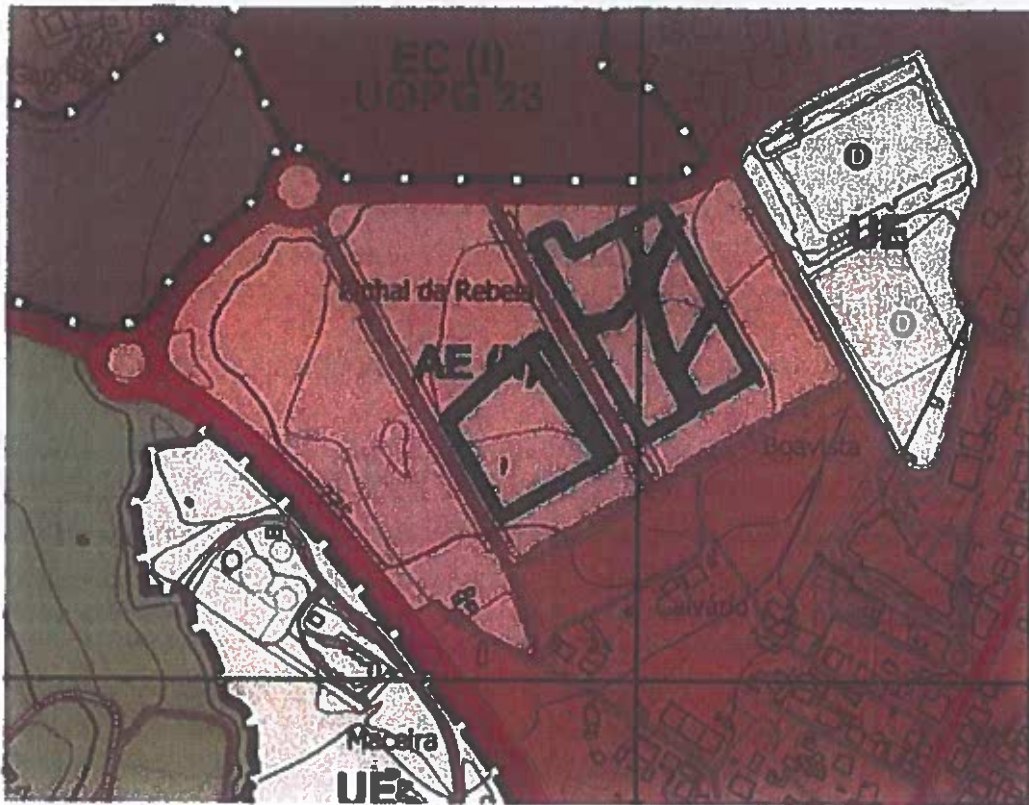
- 4) Prédio rústico, sito em Gândara, união de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, concelho de Felgueiras, descrito na Conservatória do Registo Predial de Felgueiras sob o n.º 1091, da freguesia de Várzea e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 2630;
- 5) Prédio rústico, sito em Gândara, união de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, concelho de Felgueiras, descrito na Conservatória do Registo Predial de Felgueiras sob o n.º 1092, da freguesia de Várzea e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 2633;
- 6) Prédio rústico, sito em Gândara, união de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, concelho de Felgueiras, descrito na Conservatória do Registo Predial de Felgueiras sob o n.º 1093, da freguesia de Várzea e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 2636;
- 7) Prédio rústico, sito em Várzea, união de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, concelho de Felgueiras, descrito na Conservatória do Registo Predial de Felgueiras sob o n.º 389, da freguesia de Várzea e inscrito na respetiva matriz sob os artigos 1374, 1608, 1618;
- 8) Prédio rústico, sito em Rabilongos, união de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, concelho de Felgueiras, descrito na Conservatória do Registo Predial de Felgueiras sob o n.º 1073, da freguesia de Várzea e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 2609;
- 9) Prédio urbano, sito em Gândara, união de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, concelho de Felgueiras, descrito na Conservatória do Registo Predial de Felgueiras sob o n.º 1076, da freguesia de Várzea e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 3823.
- 10) Prédio urbano, sito em Gândara, união de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, concelho de Felgueiras, descrito na Conservatória do Registo Predial de Felgueiras sob o n.º 1175, da freguesia de Várzea e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 3825;



SPINTEIXA

2 – DESCRIÇÃO SUMÁRIA DOS PRÉDIOS

Os prédios em causa de acordo com o Plano Diretor Municipal(PDM) de Felgueiras em vigor, aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de 13 de setembro de 2021, e publicado no Diário da República n.º 212 – 2.ª série de 2 de novembro de 2021, estão inseridos numa zona classificada como “Espaço de Atividades Económicas Tipo II” , localizada no Lugar do Pinhal da Rebela – da freguesia Várzea, adjacente ao centro urbano de Felgueiras.



Espaços de Atividades Económicas - Tipo II

Esta zona esteve anteriormente abrangida por um Plano de Urbanização, que foi revogado com a Aprovação da Revisão dom PDM, é agora regulamentada por este, caracterizando a ocupação destes espaços: no seu artigo 39.º, que a seguir se transcreve, e encontra-se inserida numa zona de programação financeira, onde existe intenção de investimento público nas infraestruturas de abastecimento de água e águas residuais.

[Assinatura manuscrita]
Gloria Taxeira

SECÇÃO V

Espaços de atividades económicas

Artigo 39.º

Identificação e regime geral de edificabilidade

1 — Os espaços de atividades económicas integram as áreas destinadas à instalação de atividades económicas diversas, tais como o comércio, serviços, indústria compatível, indústria e logística.

2 — Os espaços de atividades económicas são tipificados em duas subcategorias, que se distinguem pelos usos prevalentes e pela localização:

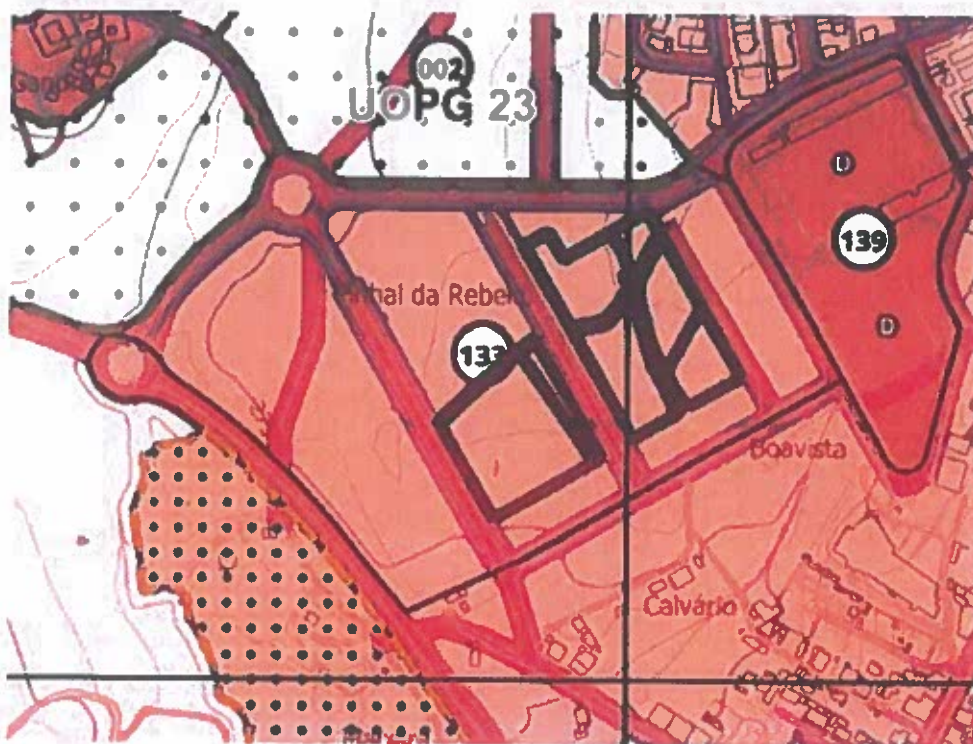
a) Espaços de Atividades Económicas de Tipo I: que correspondem a espaços genéricos, onde são admissíveis todos os usos dominantes e compatíveis;

b) Espaços de Atividades Económicas de Tipo II: que correspondem a espaços onde se verifica a proximidade ao núcleo central da cidade de Felgueiras, sendo admissíveis os usos dominantes e compatíveis, com exceção do uso industrial.

6 — A construção de novos edifícios e a ampliação de edifícios existentes neste tipo de espaços cumpre os seguintes parâmetros:

| Número máximo de pisos | Índice máximo de ocupação do solo | Índice máximo de utilização do solo |
|------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| 2 | 75 % | 1,2 |

Existe uma intensão de investimento pelo executivo Municipal no reforço das infraestruturas locais nos domínios do Abastecimento de Água e Águas Residuais, par muito curto prazo, na AA(II) codificada para este efeito com o n.º 133.




SP092 TEXAIC



Vista parcial da área de intervenção

Verifica-se uma certa falta de manutenção das infraestruturas públicas, nomeadamente dos arruamentos e passeios, que sendo do domínio público, deverão ser objeto de intervenção por parte do município, por forma a colocá-las em bom estado de utilização.

Numa descrição sumária das parcelas, poderemos evidenciar as principais características, referentes à área, confrontantes, formato e relacionamento com as infraestruturas.

Parcela 1 – Parcela com a área de 974m², de formato muito irregular e com as seguintes confrontações:

Norte – Município de Felgueiras

Sul – caminho (parcela 4)

Nascente – caminho

Poente – PTT (Parque Tecnológico do Tâmega) e BES(Novo Banco)

Tem frente para uma zona verde que confronta com a EN 101 e ainda para um arruamento de serviço a nascente.


Sofia Teixeira

Parcela 2 – Parcela com a área de 1.396m², de formato trapezoidal alongado e com as seguintes confrontações:

Norte – Município de Felgueiras (parcela 6)

Sul – Município de Felgueiras

Nascente – Arruamento

Poente – PTT (Parque Tecnológico do Tâmega)

Tem frente extensa a nascente para o arruamento que separa os dois conjuntos de parcelas e ainda para uma zona verde a sul, que separa a parcela de uma via pública de grande capacidade EN101.

Parcela 3 – Parcela com a área de 4446m², de formato sensivelmente trapezoidal e com as seguintes confrontações:

Norte – Município de Felgueiras (parcela 4)

Sul – Município de Felgueiras

Nascente – Município de Felgueiras

Poente – Arruamento

Tem frente extensa a poente para o arruamento que separa os dois conjuntos de parcelas e ainda para uma zona verde a sul que separa a parcela de uma via pública.

Parcela 4 – Parcela com a área de 4446m², de formato muito irregular e com as seguintes confrontações:


Norte – Arruamento

Sul – Arruamento

Nascente – PTT (Parque Tecnológico do Tâmega) e Câmara Municipal de Felgueiras

Poente – PTT (Parque Tecnológico do Tâmega) e Câmara Municipal de Felgueiras

Trata-se de uma pequena parcela com frente dois dos arruamentos estruturantes da Área Empresarial, tendo tido origem na eliminação de um caminho público que foi desafetado do domínio público municipal.


G. Teixeira

Parcela 5 – Parcela com a área de 628m², de formato muito irregular e com as seguintes confrontações:

Norte – Terreno da PTT (Parque Tecnológico do Tâmega)

Sul – Arruamento

Nascente – Terreno da Câmara Municipal de Felgueiras

Poente – Terreno da Câmara Municipal de Felgueiras

Trata-se de uma pequena parcela sem frente para qualquer dos arruamentos estruturantes da Área Empresarial, tendo tido origem na eliminação de um caminho público que foi desafetado do domínio público municipal.

Parcela 6 – Parcela com a área de 290m², de formato muito irregular e com as seguintes confrontações:

Norte – PTT (Parque Tecnológico do Tâmega) e Câmara Municipal de Felgueiras

Sul – Terreno da PTT (Parque Tecnológico do Tâmega)

Nascente – Arruamento

Poente – Arruamento

Trata-se de uma pequena parcela com frente para dois dos arruamentos estruturantes da Área Empresarial, tendo tido origem na eliminação de um caminho público que foi desafetado do domínio público municipal.

Parcela 7 – Parcela formada de um conjunto de 3 prédios com a área total de 3002m², de formato sensivelmente trapezoidal e com as seguintes confrontações:

Norte – Empresa BELCOR,LDA

Sul – caminho

Nascente – António Raul da Cunha Reis

Poente – caminho (parcela 5)

Tem frente extensa a nascente para um arruamento de serviço.



Parcela 8 – Parcela com a área de 2.572m², de formato sensivelmente trapezoidal e com as seguintes confrontações:

Norte – Município de Felgueiras

Sul – Município de Felgueiras

Nascente – Arruamento

Poente – Arruamento

Tem frente extensa a nascente para um arruamento de serviço e ainda confronta a sul com uma zona verde confinante com via pública.

Parcela 9 – Parcela com a área de 8535m², de formato sensivelmente trapezoidal e com as seguintes confrontações:

Norte – Município de Felgueiras (parcela 6)

Sul – Município de Felgueiras

Nascente – Município de Felgueiras (parcela 2)

Poente – Arruamento

Tem frente extensa a poente para o arruamento e ainda para uma zona verde a sul que separa a parcela de uma via pública.

Parcela 10 – Parcela com a área de 3.574m², de formato irregular e com as seguintes confrontações:

Norte – Município de Felgueiras

Sul – Município de Felgueiras (parcela 4)

Nascente – Município de Felgueiras (parcela 1)

Poente – Arruamento

Tem frente extensa a poente para o arruamento que separa os dois conjuntos de parcelas e ainda para uma zona verde a norte que separa a parcela de uma via pública de grande capacidade EN101.



SPORZ Teixeira

3 – AVALIAÇÃO

Para fixar o valor de mercado do lote em causa, utilizaremos o método do índice fundiário, tendo como referência os pressupostos do Código das Expropriações, nomeadamente do seu artigo 26.º.

O valor do solo será função da edificabilidade permitida pelo Regulamento do Plano Diretor Municipal.

Atendendo à extensão e contiguidade das parcelas, atribuiremos um valor médio a todo o conjunto de terrenos, considerando um valor homogéneo, admitindo que a sua futura comercialização terá implícita uma operação de reparcelamento que dê origem a lotes devidamente formatados.

Neste pressuposto admite-se que o valor das diversas parcelas de terreno tem o mesmo valor unitário, uma vez que todas contribuem para a referida e necessária operação de reparcelamento.

Feita uma pesquisa na internet, em sites de agências imobiliárias, não se encontrou oferta que possa constituir uma base comparativa com os lotes de terreno em avaliação, pelo que não se apresenta análise com o Método Comparativo.

De igual modo, o mercado de venda de grandes estabelecimentos industriais ou comerciais, não apresenta uma oferta que permita utilizar o Método do Valor Residual, para encontrar o valor dos terrenos.

3.1 – Edificabilidade

De acordo com o zonamento do PDM e tendo em conta o respetivo Regulamento, temos como parâmetros de referência a possibilidade de edificação com uma impermeabilização máxima de 75%, uma cêrcea máxima de 2 pisos e um índice de utilização máximo de 1,2m²/m²

Tendo em conta as características dos terrenos das parcelas, será possível em todas elas, ainda que em alguns casos com necessidade de reparcelamento, atingir o índice máximo admissível, ou seja 1,2m²/m², sendo necessário que em parte se utilizasse a cêrcea de dois pisos, sem nunca ultrapassar a impermeabilização máxima de 75%.


G. P. 2 - 10/10/10

Por uma questão de prudência, vamos utilizar um índice de 1,0m²/m², e preferencialmente destinados a usos de comércio e serviços, tendo em conta a centralidade do espaço em apreciação.

3.2 – Custo da Construção

Tendo em conta os custos correntes de construção para habitação, vamos considerar os seguintes valores, para a construção possível de caráter comercial ou de serviços:

- área comercial e de serviços – 600,0€/m² (sensivelmente 75% do custo de habitação que neste momento ronda os 800,0€/m²)

3.3 – Índice Fundiário

Tendo em conta que a zona em causa se encontra dotada de todas as infraestruturas e devidamente enquadrada num núcleo comercial/industrial com serviços comuns, considera-se um índice fundiário de 20%, ou seja condições muito boas para localização de comércio e serviços, sendo relevante a proximidade do centro da cidade de Felgueiras e de vias rápidas de ligação aos municípios vizinhos, ao Porto, Aeroporto e Porto de Leixões.

3.4 –Despesas Urbanísticas e Fator de Risco

Conforme anteriormente referido, uma futura comercialização destas áreas necessita de uma operação urbanística de parcelamento, que envolve despesas, quer de natureza administrativa, quer na repartição das infraestruturas pelos lotes a criar.

Embora estejam reunidas condições para a concretização de um projeto com baixo risco será de considerar este fator, pois a construção civil comporta sempre um conjunto de imprevistos, que devem ser devidamente salvaguardados.

Para despesas urbanísticas e fator de risco considera-se uma percentagem de 20%

3.5 - Valor do solo por m²

$$1m^2 \times 1,0m^2/m^2 \times 600,0€/m^2 \times 20\% \times 0,80 = 96,0€/m^2$$

Considera-se que este valor de 96,0€/m², corresponde ao valor de mercado dos terrenos em causa.



Considerando as áreas das diversas parcelas, atribuiremos os seguintes valores:

Parcela 1

$$P1 - 974,0m^2 \times 96,0€/m^2 = 93.504,0€$$

São: 93.504,0€ - noventa e três mil, quinhentos e quatro euros

Parcela 2

$$P2 - 1.396,0m^2 \times 96,0€/m^2 = 134.016,0€$$

São: 134.016,0€ - cento e trinta e quatro mil e dezasseis euros

Parcela 3

$$P3 - 4446,0m^2 \times 96,0€/m^2 = 426.816,0€$$

São: 426.816,0€ - quatrocentos e vinte e seis mil, oitocentos e dezasseis euros

Parcela 4

$$P4 - 466m^2 \times 96,0€/m^2 = 44.736,0€$$

São: 44.736,0€ - quarenta e quatro mil, setecentos e trinta e seis euros

Parcela 5

$$P5 - 628m^2 \times 96,0€/m^2 = 60.288,0€$$

São: 60.288,0€ - sessenta mil, duzentos e oitenta e oito euros

Parcela 6

$$P6 - 290m^2 \times 96,0€/m^2 = 27.840,0€$$

São: 27.840,0€ - vinte e sete mil, oitocentos e quarenta euros

Parcela 7

$$P7 - 3002,0m^2 \times 96,0€/m^2 = 288.192,0€$$

São: 288.192,0€ - duzentos e oitenta e oito mil cento e noventa e dois euros

Parcela 8 – parcela com relação pouco favorável com as infraestruturas, atribuindo-se um valor de 80%, de onde resulta um valor de:



P8 - $2.572,0\text{m}^2 \times 96,0\text{€/m}^2 = 246.912,0\text{€}$

São: **246.912,0€ - duzentos e quarenta e seis mil, novecentos e doze euros**

Parcela 9

P9 - $8.535\text{m}^2 \times 96\text{€/m}^2 = 819.360,0\text{€}$

São: **819.360,0€ - oitocentos e dezanove mil trezentos e sessenta euros**

Parcela 10 - parcela com boa relação com infraestruturas, e dimensão adequada a um uso autónomo, majorando-se o seu valor em 20%, de onde resulta um valor de:

P10 - $3.574\text{m}^2 \times 96\text{€/m}^2 = 343.104,0\text{€}$

São: **343.104,0€ - trezentos e quarenta e três mil, cento e quatro euros**

Valor total – 2.484.768,0€

4 – MÉTODO COMPARATIVO

Conforme já referido, numa pesquisa na internet do mercado Imobiliário não se obtiveram resultados significativos, para sustentar uma representatividade estatística, uma vez que praticamente são inexistentes terrenos destinados à construção de grandes superfícies comerciais ou de serviços.

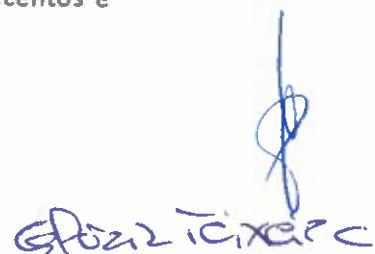
Uma das hipóteses que poderemos concluir deste cenário é o de que a oferta pública de muita qualidade anula ou inibe o aparecimento de outras ofertas que consigam reunir todas as vantagens que se verificam numa Zona de Atividades Económicas, devidamente infraestruturada e equipada para a localização deste tipo de investimentos.

Esta ilação, reforça a valorização atribuída aos lotes em causa.

5 - VALOR DAS PARCELAS DE TERRENO

Em face dos valores atribuídos à parcelas teremos um valor total de: **2.484.768,0€**

São – **2.484.768,0€ - dois milhões, quatrocentos oitenta e quatro mil setecentos e sessenta e oito euros.**



6 – DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE.

João Diogo Alpendurada, Engenheiro Civil pela Faculdade de Engenharia da **Universidade** do Porto e Urbanista pela Associação Portuguesa de Urbanistas, Perito **Avaliador** da Lista Oficial do Ministério da Justiça, MJ, e inscrito na Comissão de Mercado de Valores Mobiliários, CMVM, sob o n.º PAI/2013/0114, com escritório na Rua do Campo Alegre 1306, sala 308, 4150-174 Porto, declara que procedeu, na presente data, à determinação do “Valor de Mercado” de um conjunto de 10 Parcelas de terreno ante identificadas, sitas no concelho de Felgueiras, seguindo os critérios definidos na European Valuation Standards EVS 2020 adoptado pelo European Group of Valuers Associations e no Regulamento 3/2020 da CMVM.

Mais declara que:

- a) Não tem reservas relativamente ao “Ao Mais Provável Valor de Mercado” proposto para o prédio em apreço.
- b) Efectuou a avaliação de acordo com as exigências a que se encontra legalmente vinculado.
- c) Não se encontra numa situação susceptível de afectar a sua isenção de análise, nomeadamente por não existir qualquer interesse específico nos imóveis objecto da avaliação ou qualquer relação de interesse comercial com a entidade proprietária.

Felgueiras, Fevereiro de 2022

O Perito



Assinado por: JOÃO DIOGO LEITE PEREIRA DE
MAGALHÃES ALPENDURADA
Num. de Identificação: 00972642
Data: 2022.02.24 10:52:48 +0000

João Diogo Alpendurada





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

ANEXO VII

Planta – Identificação dos imóveis da PTT e das parcelas do Município de Felgueiras





Informação Residência – Alojamento
+351 253 118 118 | info@cm-felgueiras.pt

J. Zambaldi ABOA – T. 253 118 118
CM.FELGUEIRAS@cm-felgueiras.pt

www.cm-felgueiras.pt



111
G. Teixeira



| |
|--|
|  Feigueras <small>Parque Tecnológico do Tamega, S.A.</small> |
| PTT - PARQUE TECNOLÓGICO DO TAMEGA, S.A. |
| Compra e Venda |
|  |

Legenda

- Parcelas PTT
- Parcela MF vendida em hasta pública 2021
- Restantes parcelas MF

| |
|---|
| <small>Localização sobre aereos de orbitais (2021)</small> |
| Escala:  |
| 1:2 000 |
| Projeção: Transversa de Mercator Elipsóide: GRS80 EPSG: 3763 (PT-TM06/ETRS89) |
| <small> 2022-06-01 10:00:00 2022-06-01 10:00:00 2022-06-01 10:00:00 Feigueras, junho 2022 </small> |

Glozz ieraz c





CAMARÁ MUNICIPAL DO LULÉ

Minuta do Contrato de Compra e Venda de Ações



Secretaria Municipal de Registo e
Arquitetura Municipal

2725-1100 ou 2725-1110
geral@cm.loule.pt

www.cm.loule.pt



111

Graciosa

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE ACÇÕES

Entre:

- **MUNICIPIO DE FELGUEIRAS**, com sede social na Praça da República, freguesia de Margaride, Várzea, Lagares, Varziela, Moure, concelho de Felgueiras, titular do NIPC....., de ora em diante designado por **PRIMEIRO CONTRAENTE ou PARTE ou MUNICIPIO**, aqui representada por.....

e

- **ME REAL ESTATE - MOTA-ENGIL REAL ESTATE PORTUGAL, S.A.**, com sede social na Rua do Rego Lameiro, n.º 38, Freguesia de Campanhã, Concelho do Porto, com o capital social de €25.716.979,00, matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 505748070, de ora em diante designada por **SEGUNDA CONTRAENTE ou PARTE ou MERE**, aqui representada pelos seus Administradores,

E, conjuntamente, designados por **PARTES**.

CONSIDERANDO QUE:

- A) O **PRIMEIRO CONTRAENTE** é titular e legítimo possuidor de 5.000 (cinco mil) ações ordinárias, tituladas e nominativas, com o valor nominal unitário de um euro, representativas de 10% do capital social da sociedade denominada **PTT - PARQUE TECNOLÓGICO DO TÂMEGA, S.A.**, com sede social na Praça da República, freguesia de Margaride, Várzea, Lagares, Varziela, Moure, concelho de Felgueiras, com o capital social de €50.000,00

1
Graz Taxacc

(cinquenta mil euros), matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 507811623.

- B)** A **SEGUNDA CONTRAENTE** tem interesse em adquirir as ações representativas de 10% do capital da **PTT - PARQUE TECNOLÓGICO DO TÂMEGA, S.A.**, sendo que a mesma já detém os remanescentes 90% do capital social da aludida Sociedade.

Celebram entre si o presente Contrato, nos termos das cláusulas seguintes, que de boa-fé se obrigam a cumprir:

CLÁUSULA PRIMEIRA

Pelo presente Contrato, o **PRIMEIRO CONTRAENTE**, vende, sem ónus nem encargos ou outros direitos de terceiro, à **SEGUNDA CONTRAENTE**, que compra, cinco mil ações ordinárias, tituladas e nominativas, com o valor nominal denominada **PTT - PARQUE TECNOLÓGICO DO TÂMEGA, S.A.**

CLÁUSULA SEGUNDA

O preço da compra e venda das ações referida na cláusula anterior é de €1,00 (um euro), o qual será integralmente pago pela **SEGUNDA CONTRAENTE** ao **PRIMEIRO CONTRAENTE**, na data da celebração do presente contrato, por transferência bancária da conta bancária da titularidade da **SEGUNDA CONTRANTE** com o IBAN para a conta bancária da titularidade da **PRIMEIRO CONTRAENTE** com o IBAN

CLÁUSULA TERCEIRA

- 1 - Pelo presente **Contrato**, o **PRIMEIRO CONTRAENTE** declara que:
- a) A **PTT - PARQUE TECNOLÓGICO DO TÂMEGA, S.A.**, se encontra devida e validamente constituída e registada;
 - b) O capital social da **PTT - PARQUE TECNOLÓGICO DO TÂMEGA, S.A.**, se encontra integralmente subscrito e realizado e as acções representativas do mesmo encontram-se livres de ónus, encargos e

outras responsabilidades, mas com todos os respetivos direitos, incluindo o direito ao dividendo e outras distribuições;

- c) Está dotado dos plenos poderes e autoridade para celebrar e executar o presente Contrato, bem como para cumprir as obrigações dele emergentes.
- d) A celebração e execução deste Contrato e o cumprimento das obrigações dele emergentes foram devidamente autorizados pelos seus órgãos competentes para o efeito, pelos que as aludidas obrigações são juridicamente válidas e vinculativas
- e) A celebração, assinatura e execução deste Contrato e o cumprimento das obrigações dele emergentes: (a) não conflitua com ou resulta na violação, quebra, ou incumprimento de qualquer legal a que esteja obrigado; (b) não conflitua com ou resulta na violação ou quebra de qualquer disposição legal ou administrativa que lhe seja aplicável; e/ou (c) não necessita do consentimento, notificação prévia ou qualquer outra ação de qualquer terceiro ao abrigo de qualquer relação contratual que o mesmo seja parte.

2 - As declarações prestadas pela **PRIMEIRA CONTRAENTE** referentes à **PTT - PARQUE TECNOLÓGICO DO TÂMEGA, S.A.**, e enunciadas no número anterior consubstanciam os pressupostos essenciais da vontade de contratar da **SEGUNDA CONTRAENTE**.

CLÁUSULA QUARTA

1 - O **PRIMEIRO CONTRAENTE** obriga-se, após a celebração do presente Contrato, a proceder à transmissão das ações representativas de 10% do capital social da **PTT - PARQUE TECNOLÓGICO DO TÂMEGA, S.A.**, a favor da **SEGUNDA CONTRAENTE**, nos termos do disposto no artigo 102º do Código dos Valores Mobiliários.

2 - O **PRIMEIRO CONTRAENTE** declara igualmente renunciar ao cargo de Presidente do Conselho de Administração da **PTT - PARQUE TECNOLÓGICO DO TÂMEGA, S.A.**, entregando para tanto na presente data à **SEGUNDA CONTRAENTE**, o original da carta de renúncia, cuja cópia fica anexa ao presente contrato como Anexo I.

CLÁUSULA QUINTA

1- Igualmente pelo presente contrato as **PARTES** acordam na cessação do acordo parassocial relativo à **PTT - PARQUE TECNOLÓGICO DO TÂMEGA, S.A.**

que se encontra em vigor, sendo que a referida cessação produz efeitos a partir da presente data.

2- Os **CONTRAENTES** declaram que todas as obrigações que emergiam para ambos do acordo parassocial que ora se faz cessar se mostram totalmente cumpridas, pelo que a este título nada têm a receber um do outro.

CLÁUSULA SEXTA

1. As **PARTES** obrigam-se a manter em absoluta e total confidencialidade o conteúdo do presente contrato, bem como as negociações passadas ou futuras, com ela relacionada, incluindo os atos necessários ou preparatórios à sua celebração e ainda quaisquer informações escritas ou verbais, de que tenham ou venham a ter conhecimento, exceto mediante acordo prévio escrito das **PARTES** ou, e na estrita medida do necessário, se tal exceção tiver por base:

- a) A obtenção de quaisquer autorizações, declarações, certidões, aprovações e consentimentos necessários à execução do presente Contrato;
- b) O cumprimento de obrigações legais e regulamentares de notificação e divulgação pública;
- c) A informação seja do domínio público, salvo se esse conhecimento público tiver resultado da violação da presente cláusula;
- d) A revelação da informação seja imposta por lei ou decisão judicial ou administrativa;
- e) A revelação da informação seja necessária para defesa dos direitos de qualquer das **PARTES**, nomeadamente, em Tribunal;
- f) A informação que as **PARTES** revelem se destine aos respetivos órgãos de fiscalização, a auditores externos e ou a instituições bancárias com quem as **PARTES** mantenham ou venham a manter relações comerciais.

2. O **PRIMEIRO CONTRAENTE** compromete-se ainda à total e absoluta confidencialidade relativamente a todos os assuntos por si tratados ou conhecidos, e que, direta ou indiretamente, se relacionem **com a SEGUNDA CONTRAENTE** ou com a **PTT - PARQUE TECNOLÓGICO DO TÂMEGA, S.A.**

3. O dever de confidencialidade estabelecido no número anterior abrange qualquer matéria ou informação referente à **SEGUNDA CONTRAENTE** ou à **PTT - PARQUE TECNOLÓGICO DO TÂMEGA, S.A.**, sua organização, atividade ou negócio, preços, serviços prestados e qualquer outro dado de natureza comercial e/ou técnica, e inclui respetivos colaboradores, sociedades associadas, em regime de domínio ou mera participação, e clientes daquela e destas.

4
G. P. Teixeira

4. O **PRIMEIRO CONTRAENTE** não poderá em caso algum extrair e/ou conservar cópias, divulgar ou comunicar a terceiros, quaisquer informações constantes de assuntos, dossiers, arquivos, documentos, memorandos, dados informáticos ou outros, independentemente do respetivo suporte, obtidos, direta ou indiretamente, por via da sua ligação à **SEGUNDA CONTRAENTE** ou à **PTT - PARQUE TECNOLÓGICO DO TÂMEGA, S.A.**

CLÁUSULA SÉTIMA

No caso de qualquer das disposições deste contrato ser declarada nula, as **PARTES** diligenciarão no sentido de acordar na sua substituição por outra disposição que, na medida do legalmente permitido, produza efeitos semelhantes aos da disposição declarada nula e/ou reponha o espírito e os objetivos subjacentes à mesma.

CLÁUSULA OITAVA

- 1 - O presente contrato rege-se pela Lei Portuguesa.
- 2 - Todo e qualquer litígio emergente da interpretação, integração ou execução do presente contrato, será dirimido perante o foro da Comarca do Porto, com expressa renúncia a qualquer outro.

CLÁUSULA NONA

Quaisquer alterações ao presente contrato deverão ser sempre reduzidas a escrito.

Feito no Porto, em duplicado, aos dias do mês de de dois mil e vinte e dois.

PRIMEIRO CONTRAENTE

SEGUNDA CONTRAENTE



CÂMARA MUNICIPAL DE FELQUEIRAS

Minuta do Contrato de Compra e Venda de Imóveis



14100-000 Felqueiras, Alentejo
35100-000 Felqueiras

☎ 202 219000 - 202 219100
☎ 202 219000 - 202 219100

www.cm.felqueiras.pt



glowtaxeiza

COMPRA E VENDA

___ No dia ____ de dois mil e vinte e dois dois, pelas ...horas, no Primeiro Cartório Notarial de Competência Especializada do Porto (NIPC 600 072 371), perante mim, Sandra Marisa Teixeira Bretes Vitorino, Conservadora dos Registos, a exercer funções Notariais neste Cartório, compareceram como outorgantes: _____

_____ **Primeira:** _____

_____, NIF _____, ____ (estado civil), natural da freguesia da _____, concelho do Porto, com domicílio profissional no _____, portador do C.C. n.º _____, válido até _____, emitido pela República Portuguesa. _____

___ Que outorga na qualidade de _____ e em representação da sociedade anónima sob a firma "**PTT – PARQUE TECNOLÓGICO DO TÂMEGA, S.A.**", com sede na Praça da República, freguesia de Margaria, Várzea, Lagares, Varziela e Moure, concelho de Felgueiras, com o capital social de cinquenta mil euros, matriculada na competente conservatória do registo comercial sob o número/NIPC **507811623**, adiante também designada abreviadamente por **VENDEDORA** ou.....

_____ **Segundo:** _____

_____, NIF _____, _____ (estado civil), natural da freguesia de..., concelho de..., com domicílio profissional naportadora do CC n.º _____, válido até _____, emitido pela República Portuguesa.

___ Que outorga na qualidade de _____ do **MUNICÍPIO DE FELGUEIRAS**, com sede na Praça da República, freguesia de Margaria, Várzea, Lagares, Varziela e Moure, concelho de Felgueiras, titular do



61022 exerc

NIPC...., , doravante designado abreviadamente por **COMPRADOR** ou

.....

_____ **Verifiquei:** _____

_____ A identidade dos outorgantes por exibição dos documentos de identificação; _____

_____ A qualidade e poderes: _____

_____ a) do primeiro pela consulta da certidão permanente do registo comercial, com o código de acesso n.º..., e pela fotocópia da ata da reunião do conselho de administração n.º..., de de de, **que arquivo;** _____

_____ b) da segunda pela, **que arquivo;**

_____ **Declarou a primeira outorgante:** _____

_____ Que, pela presente escritura, em nome da sociedade sua representada, **vende** à a segunda outorgante, pelo preço global de **dois milhões de euros**, os prédios identificados no documento complementar, elaborado nos termos do nº 2 do artigo 64º de Código do Notariado, que fica a fazer parte integrante desta escritura, o qual não é lido em virtude dos outorgantes declararem que têm perfeito conhecimento do seu conteúdo, pelo que é dispensada a sua leitura, **que arquivo;** _____

_____ Que os prédios são vendidos no estado em que se encontram, livres de ónus ou encargos, limitações, responsabilidades, direitos de retenção, hipotecas, direitos de terceiros e de quaisquer encargos, sejam de que natureza forem (estejam ou não registados ou não sejam suscetíveis de registo na Conservatória do Registo Predial). _____


G. Paz Teixeira

_____ Procedeu-se à consulta do Registo Central Beneficiário Efetivo e verificou-se a existência da declaração para a sociedade interveniente.

_____ Esta escritura foi lida e explicado o seu conteúdo aos outorgantes, os quais foram advertidos de que devem requer o registo no prazo de dois meses _____

A Conservadora dos Registos,

Conta registada sob o nº


S. P. 2. Exerc

**DOCUMENTO COMPLEMENTAR ELABORADO NOS TERMOS DO ARTIGO 64º,
Nº 2, DO CÓDIGO DO NOTARIADO**

1. Prédio Urbano, sito em Gândara, união de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, concelho de Felgueiras, descrito na Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóvel Felgueiras sob o n.º 1101, da freguesia da Várzea e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 3839, com o valor venda de 90.000,00€ e com o valor patrimonial de

2. Prédio Rústico, com tudo que o compõe denominado "Tapada de Entre Paredes do Fundo", sito em Gândara, união de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, concelho de Felgueiras, descrito na Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóvel Felgueiras sob o n.º 93, da freguesia da Várzea e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 1623, com o valor venda de 30.000,00€ e com o valor patrimonial de
Processo BUPI nº de


3. Prédio Rústico, com tudo que o compõe, denominado "Tapada de Entre Paredes", sito em Entre Paredes, união de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, concelho de Felgueiras, descrito na Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóvel Felgueiras sob o n.º 91, da freguesia da Várzea e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 1660, com o valor venda de 20.000,00€ e com o valor patrimonial de Processo BUPI nº de

4. Prédio Rústico, com tudo que o compõe sito em Gândara, união de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, concelho de


Gloria Teixeira

Felgueiras, descrito na Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóvel Felgueiras sob o n.º 1091, da freguesia da Várzea e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 2630, com o valor venda de 65.000,00€ e com o valor patrimonial de Processo BUPI nº de

5. Prédio Rústico, com tudo que o compõe sito em Gândara, união de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, concelho de Felgueiras, descrito na Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóvel Felgueiras sob o n.º 1092, da freguesia da Várzea e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 2633, com o valor venda de 80.000,00€ e com o valor patrimonial de Processo BUPI nº de
6. Prédio Rústico, com tudo que o compõe sito em Gândara, união de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, concelho de Felgueiras, descrito na Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóvel Felgueiras sob o n.º 1093, da freguesia da Várzea e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 2636, com o valor venda de 50.000,00€ e com o valor patrimonial de Processo BUPI nº de
7. Prédio Rústico, com tudo que o compõe, sito em Várzea, união de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, concelho de Felgueiras, descrito na Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóvel Felgueiras sob o n.º 389, da freguesia da Várzea e inscrito na respetiva matriz sob os artigos 1374, 1608 e 1618, com o valor de venda respetivamente de, de e de e com os valores patrimoniais de Processo BUPI nº de


G. Pórcia C. C.

8. Prédio Rústico, com tudo o que o compõe, sito em Rabilongos, união de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, concelho de Felgueiras, descrito na Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóvel Felgueiras sob o n.º 1073, da freguesia da Várzea e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 2609, com o valor venda de 16.000,00€ e com o valor patrimonial de Processo BUPI nº de

9. Prédio Urbano, sito em Gândara, união de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, concelho de Felgueiras, descrito na Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóvel Felgueiras sob o n.º 1076, da freguesia da Várzea e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 3823, com o valor venda de 1.100.000,00€ e com o valor patrimonial de

10. Prédio Urbano, sito em Gândara, união de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, concelho de Felgueiras, descrito na Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóvel Felgueiras sob o n.º 1075, da freguesia da Várzea e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 3825, com o valor venda de 500.000,00€ e com o valor patrimonial de


G. Pereira

MAPA I
INFORMAÇÃO DE CABIMENTO

ENTIDADE : MUNICÍPIO DE FELIZVIAZOS (Secretaria de Administração Local) NIF 501031323

Número sequencial de cabimento : 2022 / 0315

Data do registo : 17 : 2022/06/21

Observações do Documento :

Fontes de Financiamento:

| Recursos | Valor | Classif. Funct. | Outras Fontes: | Valor | Classif. Funct. |
|---------------------|--------------|-----------------|--|------------|-----------------|
| Recursos gerais | 1500000,00 | 151 | Contratação de Cooperativas | 1500000,00 | 151 |
| Recursos próprios | 2.000.000,00 | 152 | Transferências no âmbito das Ent. Públicas | 1000000,00 | 151 |
| Financiamento da UE | 1000000,00 | 153 | Outras Identificação | 1000000,00 | 151 |

Classe 0

CABIMENTO DO ANO 2022

Classificação Programática : 0101 - MUNICÍPIO MUNICIPAL

Classificação Funcional : 0310 - OBRAS MUNICIPAIS-DESENVOLVIMENTO ECONÓMICO SOCIAL E HUMANO
PÚBLICA DA REGIÃO - VARPEN

Classificação Económica : 900101 - INVESTIMENTOS
TERRENOS

N.º Rubrica do Plano : 2021 / 10

| IDM | DESCRIÇÃO | VALORES (€) | | | | |
|-----------|---|--------------|------|------|------|-----------|
| | | Ano Contable | 2021 | 2022 | 2023 | Sequencia |
| 1 | Orçamento Inicial | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 2,00 |
| 2 | Reforços e créditos especiais/anulados | 2.000.000,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 2,00 |
| 3 = 1+2 | Orçação disponível | 2.000.000,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 2,00 |
| 4 | Cancelamentos/Rescaldos | | | | | |
| 5 | Cabimentos registados | | | | | |
| 6 = 3-4-5 | Orçação disponível | 2.000.000,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 2,00 |
| 7 | Cabimento relativo à despesa em análise | 2.000.000,00 | | | | |
| 8 = 7-6 | Saldo residual | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 2,00 |

(1) Data do registo do cabimento relativo à despesa em análise no sistema informático de apoio à execução orçamental
Data: 2022/06/21 Número de lançamento no diário do orçamento:

Outras Observações:

Proposta de Cabimento nº 2022/15

DECLARO QUE A INFORMAÇÃO PRESTADA COINCIDE COM OS DADOS DA EXECUÇÃO ORÇAMENTAL.

Identificação do Declarante:

Nome: CONTABILIDADE
Cargo / Função: DIVISÃO DE GESTÃO FINANCEIRA
Data: ____ / ____ / ____

Assinado por: **Maria de La Saleta Mendes Adão de Magalhães**

Num. de Identificação: 09507016

Data: 2022.06.21 16:01:46+01'00'



[Handwritten signature]
Espólio cívico