



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

ATA n.º 1

Concordo.

Aprovo, nos termos do 10.6 das Condições Gerais da Hasta Pública, os presentes esclarecimentos, *as quais causo o conteúdo do despacho 29 outubro de 2020 que se anexa.*

O Presidente da Câmara Municipal

(Nuno Fonseca)

Alienação por hasta pública da parcela 1/C/7 do Plano de Urbanização da Zona Industrial do Pinhal da Rebela – Várzea

Aos 29 dias do mês de outubro de 2020, no uso da competência fixada no ponto 2.2 das condições gerais do Procedimento de hasta pública para a alienação de imóvel – Parcela 1/C/7, do Plano de Urbanização da Zona Industrial do Pinhal da Rebela – Várzea, publicitado pelo Anúncio publicado no dia 2 de outubro de 2020 no Jornal diário “Jornal de Notícias”, Jornal *on line* regional “A Verdade” e no site municipal, reuniu no Edifício dos Paços do Concelho a Comissão da Hasta Pública para análise dos esclarecimentos solicitados pela interessada [REDACTED], com número de pessoa coletiva [REDACTED] com sede na [REDACTED], que constam do documento anexo à presente ata, tendo deliberado propor esclarecer o seguinte: -----

1- Pedido de esclarecimentos solicitados via email, em 15 de outubro de 2020, pelas 13:48: --

- No dia 8 de outubro de 2020 a ora exponente apresentou um Pedido de Informação Prévia (PIP), ao qual foi atribuído o número do processo 1203/20; nesse sentido e considerando a hipótese de que o mesmo venha a ser aprovado, pretende-se esclarecer quais os respetivos efeitos que o mesmo produzirá quanto à situação matricial do prédio/imóvel.
- Isto, porque, de acordo com a informação constante do procedimento de hasta pública, o prédio, atualmente, caracteriza-se como prédio rústico (matriz 2594).
- Todavia, nos termos do art. 6º, nº 3 do CIMI passam a ser qualificados como prédios urbanos – terrenos para construção “os terrenos situados dentro ou fora de um aglomerado urbano, para os quais tenha sido concedida licença ou autorização, admitida comunicação prévia ou emitida informação prévia favorável de operação de loteamento ou de construção, e ainda ...”.
- Ou seja, verificando-se a aprovação do PIP apresentado pela ora exponente, o mesmo deveria conduzir à conversão do prédio rústico em urbano.





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including the initials "N.P." and a signature that appears to be "Ricardo Gonçalves".

- Ainda, nos termos legais o sujeito passivo é obrigado à comunicação das alterações nas matrizes sempre que se verifique um evento suscetível de alterar a qualificação do prédio (nos termos do art. 13º, nº1 a) do CIMI).

- Ora, considerando que o facto suscetível de alterar a qualificação do prédio para urbano, é a emissão favorável do PIP e o que o mesmo ocorrerá em momento que a CM de Felgueiras é o sujeito passivo, salvo melhor entendimento, encontrar-se-á esta obrigada à sua comunicação devida, sempre antes da alienação com vista à regularização da situação matricial do prédio.

- Notamos que além de ser imposta legalmente esta inscrição de alteração ao sujeito passivo à data do facto, a sua omissão poderá supor que a entidade que liquidará o IMT na compra, o faça por um valor inferior ao devido (considerando a diferença de taxas de IMT que se aplicam aos prédios rústicos face ao urbanos), sem prejuízo de que, detetando o Serviço de Finanças esta irregularidade deverá oficiosamente corrigir a omissão desta atualização (art. 13º, nº 2 CIMI).

Em suma, colocando-se a hipótese de existir uma aprovação do PIP e adjudicando a ora exponente o Imóvel no âmbito do procedimento de hasta pública, pretendemos ver esclarecido se a CM de Felgueiras atuará no sentido de garantir que aquando da celebração da Escritura Pública de Compra e Venda o prédio já se encontrará com a matriz regularizada como prédio urbano – terreno para construção.” -----

Esclarecimento: -----

A Câmara Municipal de Felgueiras assume o cumprimento de todas as suas obrigações legais. -

Assim, nos termos do n.º 3 do art.º 6.º, art.º 13.º e art.º 128.º, todos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (abreviadamente CIMI), comunicará o facto à AT, caso o pedido de Informação prévia apresentado mereça a emissão de parecer favorável, para efeitos de atualização da matriz predial. -----

Para além do mais, atendendo à publicação no pretérito dia 2 de outubro de 2020 do anúncio de abertura do Procedimento de hasta pública para a alienação de imóvel – Parcela 1/C/7, do Plano de Urbanização da Zona Industrial do Pinhal da Rebelo – Várzea, destinada à edificabilidade de acordo com as categorias de espaço definidas na planta de zonamento do referido Plano de Urbanização em vigor, conforme previsto no ponto 18.3 das condições gerais





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the name 'Ricardo' and the date '2020-10-16'.

do Procedimento de hasta pública, o Município de Felgueiras comunicará igualmente o facto à Autoridade Tributária para efeitos de atualização da matriz predial. -----

2- Pedido de esclarecimentos solicitados via e-mail em 16 de outubro de 2020, pelas 17:38: --

"1) De acordo com o previsto nas condições gerais do procedimento de Hasta Pública, mais concretamente nos pontos 3.5 e 3.6:

"3.5 Fica excecionado do estabelecido no ponto anterior, a reconstrução e retificação de todas as infraestruturas públicas envolventes, vias e redes, responsabilizando-se o Município pela sua integral recuperação e operacionalidade, até 30 de junho de 2021.

3.6 Sem prejuízo do estabelecido no ponto 18.14., o não cumprimento do prazo estabelecido no ponto anterior, por razões imputáveis ao Município de Felgueiras, não confere ao adquirente o direito a reclamação ou indemnização, a qualquer título."

Dado que neste último ponto se prevê que não existe qualquer direito a reclamação ou indemnização, a qualquer título, mesmo que o incumprimento seja por razões imputáveis ao Município, pretende-se esclarecer de que forma se garantirá o cumprimento dessa obrigação. Nomeadamente, se poderá existir uma prorrogação daquele prazo e se finda essa prorrogação mantendo-se o incumprimento poderá existir alguma responsabilização pelo respetivo incumprimento." -----

Esclarecimento: -----

No ponto 3.5 das "Condições Gerais" do Procedimento o Município de Felgueiras assumiu um prazo (30 de junho de 2021) para a reconstrução e retificação de todas as Infraestruturas envolventes, vias e redes, responsabilizando-se pela sua integral recuperação e operacionalidade, até àquela data. -----

No ponto 18 estabelece "condições especiais", prevendo o ponto 18.14 a prorrogação automática dos prazos fixados naquele ponto 18. -----

Assim, esclarece-se que, ao remeter o ponto 3.6 para essa prorrogação automática do ponto 18.14, no que tange o incumprimento do prazo previsto no ponto 3.5, por razões imputáveis ao Município, a regra que se estabelece é que tal incumprimento é suprido com a correspondente prorrogação do prazo, mantendo-se, portanto, a obrigação do município, que é assim, apenas, alargada no tempo. -----





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Em consonância, e nessa circunstância, tal incumprimento e conseqüente prorrogação não conferem ao adquirente o direito a reclamação ou indemnização, seja a que título for. -----

No mais, a retificação de omissões ou alteração das condições gerais do procedimento da hasta pública aprovadas pela deliberação da Câmara Municipal de 24 de setembro de 2020, designadamente das condições previstas no ponto 3.5 e 3.6, terão ser submetidas a aprovação do mesmo órgão. -----

"2) O ponto 14.1 das condições gerais prevê que "O adjudicatário provisório ou seu representante legal deve proceder ao pagamento imediato na Tesouraria municipal de 10% do valor pelo qual foi concretizada a alienação, podendo optar por utilizar o cheque entregue com a proposta, juntamente com o pagamento do diferencial."

Nesse sentido, pretende-se esclarecer se o pagamento do diferencial pode ocorrer através de transferência bancária (com a junção do respetivo comprovativo) e/ou multibanco, uma vez que a entrega de cheque bancário será impossível por força do desconhecimento do valor a entregar." -----

Esclarecimento:-----

Conforme estipulado no ponto 14.1 das condições gerais do Procedimento de hasta pública, o adjudicatário provisório ou o seu representante legal devem proceder ao pagamento imediato na tesouraria municipal de 10% do valor pelo qual foi concretizada a alienação, pagamento imediato esse que apenas se comprova se efetuado por multibanco, numerário e cheque bancário, modos de pagamento que se encontram disponíveis naquele serviço municipal. -----

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

Qual o prazo expectável para a obtenção da decisão por parte do executivo camarário." -----

Esclarecimento:-----





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the name "Ricardo Pires" and the number "17".

A proposta da decisão de adjudicação definitiva ou de não adjudicação será presente à primeira reunião do órgão executivo que se realize após o ato público da praça (no qual se procederá à adjudicação provisória do imóvel). -----

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

Dessa feita, pretendemos esclarecer se, neste caso, à semelhança do que ocorre no previsto no ponto 15.2, haverá uma devolução das quantias entregues." -----

Esclarecimento: -----

O termo "anulação" é utilizado lato senso e na linguagem comum, sem qualquer rigor jurídico, pelo que se refere quer à revogação (por razões de nova ponderação do interesse público, de conveniência e oportunidade, etc.), quer à anulação administrativa (por razões de eventual ilegalidade). -----

Em ambos os casos, haverá lugar apenas às consequências previstas no ponto 15.2 das Condições Gerais do Procedimento. -----

" 5) Por fim, no ponto 17.2 está previsto que "A Câmara Municipal notificará o adjudicatário, com a antecedência mínima de 10 (dez) dias seguidos, sobre a data agendada para a celebração da escritura pública, remetendo a respetiva minuta provisória, na qual figurarão as condições especiais a que o adquirente ficará vinculado."

Como tal, gostaríamos de esclarecer se na escritura ficará também prevista a obrigação do Município constante da cláusula 3.5 das condições gerais do procedimento." -----

Esclarecimento: -----

O contrato, à semelhança do que acontece em sede de contratação pública, é constituído por todos os documentos do respetivo procedimento, designadamente pelo designado "Condições Gerais do Procedimento" e pela Proposta adjudicada. -----

No ponto 17.2 apenas se elucida, por razões de transparência e cautela, que o identificado nas "Condições Especiais" (ponto 18) deve constar expressamente no contrato, repetindo, portanto,





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

a previsão do ponto 18 do documento designado "Condições Gerais". Justifica-se essa cautela pelo facto de serem, precisamente, "condições especiais" inseridas num documento designado como "Condições Gerais".

Não obstante, e sem necessidade de nele constarem "repetidas", as condições "gerais" previstas no referido documento "homónimo" fazem parte integrante do contrato e vinculam ambas as partes, incluindo, portanto, a obrigação do Município prevista no ponto 3.5, com a interpretação constante do esclarecimento 2 anterior.

A Comissão

Presidente da Comissão

Dr.ª Ana Medeiros

Vogal

Dr.ª Natália Martins

Vogal

Dr.ª Sónia Nunes

Vogal

Dr. Ricardo Freitas

Vogal

Dr. Carlos José Batalhão



Geral FLG

De: [REDACTED]
Enviado: 16 de outubro de 2020 17:38
Para: Geral
Cc: [REDACTED]
Assunto: Procedimento Hasta Pública, alienação de Imóvel, Parcela 1/C/7, Plano de Urbanização da Zona Industrial do Pinhal da Rebela - Várzea

Assunto: Procedimento de Hasta Pública, alienação de Imóvel, Parcela 1/C/7, Plano de Urbanização da Zona Industrial do Pinhal da Rebela - Várzea

**Exmo. Sr. Presidente da Comissão,
Dr. Fernando Fernandes, Vice-Presidente da CM Felgueiras**

Em complemento ao pedido enviado no email anterior, [REDACTED], número de pessoa coletiva número [REDACTED] com sede na [REDACTED], aqui representada por [REDACTED] na qualidade de mandatária, vem apresentar novos pedidos de esclarecimentos tendo por base os seguintes factos:

- 1) De acordo com o previsto nas condições gerais do procedimento de Hasta Pública, mais concretamente nos pontos 3.5 e 3.6:
“3.5 Fica excepcionado do estabelecido no ponto anterior, a reconstrução e retificação de todas as infraestruturas públicas envolventes, vias e redes, responsabilizando-se o Município pela sua integral recuperação e operacionalidade, até 30 de junho de 2021.
3.6 Sem prejuízo do estabelecido no ponto 18.14., o não cumprimento do prazo estabelecido no ponto anterior, por razões imputáveis ao Município de Felgueiras, não confere ao adquirente o direito a reclamação ou indemnização, a qualquer título.”
Dado que neste último ponto se prevê que não existe qualquer direito a reclamação ou indemnização, a qualquer título, mesmo que o incumprimento seja por razões imputáveis ao Município, pretende-se esclarecer de que forma se garantirá o cumprimento dessa obrigação. Nomeadamente, se poderá existir uma prorrogação daquele prazo e se finda essa prorrogação mantendo-se o incumprimento poderá existir alguma responsabilização pelo respetivo incumprimento.
- 2) O ponto 14.1 das condições gerais prevê que *“O adjudicatário provisório ou seu representante legal deve proceder ao pagamento imediato na Tesouraria municipal de 10% do valor pelo qual foi concretizada a alienação, podendo optar por utilizar o cheque entregue com a proposta, juntamente com o pagamento do diferencial.”*
Nesse sentido, pretende-se esclarecer se o pagamento do diferencial pode ocorrer através de transferência bancária (com a junção do respetivo comprovativo) e/ou multibanco, uma vez que a entrega de cheque bancário será impossível por força do desconhecimento do valor a entregar.

3) Por sua vez, no ponto 15.1 prevê-se que *“A decisão de adjudicação definitiva ou de não adjudicação compete ao executivo camarário, devendo dela ser notificado o adjudicatário provisório e os restantes candidatos, no prazo de 3 (três) dias uteis a contar da data em que tiver sido deliberada.”*

Qual o prazo expectável para a obtenção da decisão por parte do executivo camarário.

4) No que se refere ao ponto 15.5 está mencionado que: *“Devido a imposição legal ou razões de interesse público, poderá o executivo camarário deliberar pela anulação do procedimento de venda do imóvel, devendo a decisão ser notificada a todos os candidatos no prazo de 3 (três) dias, a contar da data em que tiver sido deliberada.”*

Dessa feita, pretendemos esclarecer se, neste caso, à semelhança do que ocorre no previsto no ponto 15.2, haverá uma devolução das quantias entregues.

5) Por fim, no ponto 17.2 está previsto que *“A Câmara Municipal notificará o adjudicatário, com a antecedência mínima de 10 (dez) dias seguidos, sobre a data agendada para a celebração da escritura pública, remetendo a respetiva minuta provisória, na qual figurarão as condições especiais a que o adquirente ficará vinculado.”*

Como tal, gostaríamos de esclarecer se na escritura ficará também prevista a obrigação do Município constante da cláusula 3.5 das condições gerais do procedimento.

Com os melhores cumprimentos e ao dispor para qualquer esclarecimento complementar,

[Redacted signature block]

<https://www.mercadona.pt/pt/politica-de-privacidad>

De: [Redacted]

Enviada: 15 de outubro de 2020 13:48

Para: geral@cm-felgueiras.pt

Cc: [Redacted]

ao urbanos), sem prejuízo de que, detetando o Serviço de Finanças esta irregularidade deverá officiosamente corrigir a omissão desta atualização (art. 13º, nº 2 CIMI).

Em suma, colocando-se a hipótese de existir uma aprovação do PIP e adjudicando a ora exponente o Imóvel no âmbito do procedimento de hasta pública, pretendemos ver esclarecido se a CM de Felgueiras atuará no sentido de garantir que aquando da celebração da Escritura Pública de Compra e Venda o prédio já se encontrará com a matriz regularizada como prédio urbano – terreno para construção.

Com os melhores cumprimentos e ao dispor para qualquer esclarecimento complementar,

[Redacted signature block]

[Redacted address block]

[Redacted contact information block]

[Redacted footer block]

<https://www.mercadono.pip/politica-de-privacidade>



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

DESPACHO

Na sequência do processo de alienação por hasta pública da parcela 1/C/7 do Plano de Urbanização da Zona Industrial do Pinhal da Rebela – Várzea, e tendo em conta os esclarecimentos solicitados pelos interessados, de acordo com as condições estabelecidas para o efeito no procedimento, que se encontram agora vertidos e respondidos na ATA n.1 da Comissão da Hasta Pública.

E por força do teor do ultimo parágrafo das respostas da Comissão ao n.1, do 2º pedido de esclarecimento, proponho que seja alterado o ponto 3.6 das Condições Gerais, acrescentando ao corpo do mesmo a seguinte redação: “**..., salvo se o não cumprimento daquele prazo ultrapassar a data de 31 de Dezembro de 2021, tornando-se o incumprimento definitivo, atuando, naturalmente, as regras gerais do direito.**”

Remeta-se a deliberação da Câmara reunida no próximo dia 5 de novembro de 2020, para efeitos de subsequente ratificação por parte da Assembleia Municipal, na sua sessão do mês de novembro de 2020, nos termos do artigo 164 do CPA.

Felgueiras, 29 de outubro de 2020

O Presidente da Câmara Municipal de Felgueiras

Nuno Fonseca

