



**Ordem do dia**

**Ponto n.º 07**

**Sessão ordinária de**

**2023.09.28**

**HASTA PÚBLICA PARA A ALIENAÇÃO DA PARCELA COM 61 083 M2 ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DO ALTO DAS BARRANCAS** - Presente a deliberação tomada na reunião extraordinária da Câmara Municipal de 2023.09.25, do seguinte teor: -----

**"HASTA PÚBLICA PARA A ALIENAÇÃO DA PARCELA COM 61 083 M2 ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DO ALTO DAS BARRANCAS** - Presente a informação do Gestor do Procedimento, Bruno Cunha, para efeitos de alienação em hasta pública do imóvel com a descrição predial na Conservatória do Registo Predial de Felgueiras sob o n.º(s) 742/20230918 e 1349/20230918, e inscrito com o artigo material n.º 1543 na Caderneta Predial Rústica da União de Freguesias de Torrados e Sousa, que obteve a concordância da Chefe de Divisão de Contratação Pública, Dra. Natália Martins e do Senhor Vereador Ricardo Freitas, em anexo. -----

O Senhor Presidente exarou o seguinte despacho: "Concordo. À reunião da Câmara Municipal". ----  
Deliberação – A Câmara Municipal, nos termos da alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação delibera propor à Assembleia Municipal: ----

1. A autorização para alienação da parcela de 61.083 m2 integrada da PU, com a descrição predial na Conservatória do Registo Predial de Felgueiras com os números 742/20230918 e 1349/20230918, e inscrita com o artigo matricial n.º 1543 na Caderneta Predial Rústica da União de Freguesias de Torrados e Sousa, em hasta pública, estabelecendo o valor base de 3.054.150,00 € (três milhões cinquenta e quatro mil cento e cinquenta euros), em face da avaliação feita por perito oficial, conforme a documentação em anexo (VI); -----

2. A aprovação das peças do procedimento (anúncio e condições gerais) de hasta pública anexas a esta proposta e que dela fazem parte integrante. -----

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

**Deliberação:** - A Assembleia Municipal, delibera, nos termos da alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação: -----

1. Autorizar a alienação da parcela de 61.083 m2 integrada da PU, com a descrição predial na Conservatória do Registo Predial de Felgueiras com os números 742/20230918 e 1349/20230918, e inscrita com o artigo matricial n.º 1543 na Caderneta Predial Rústica da União de Freguesias de Torrados e Sousa, em hasta pública, estabelecendo o valor base de 3.054.150,00 € (três milhões cinquenta e quatro mil cento e cinquenta euros), em face da avaliação feita por perito oficial, conforme a documentação em anexo (VI); -----

2. Aprovar as peças do procedimento (anúncio e condições gerais) de hasta pública anexas à proposta e que dela fazem parte integrante; -----





ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Conforme proposta apresentada pela Câmara Municipal, em anexo.-----

Esta deliberação foi tomada por **45** votos a favor, **0** votos contra e **0** abstenções. Encontravam-se na sala **45** membros dos **47** que compõem a Assembleia Municipal. -----

Esta deliberação foi aprovada em minuta no final da reunião por **46** votos a favor, **0** votos contra e **0** abstenções. Encontravam-se na sala **46** membros dos **47** que compõem esta Assembleia Municipal.-----

A Mesa da Assembleia,

Jose da Silva Campos  
Jaqueline Soares  
Simone Nagelhaer





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

**Ordem do dia**

Ponto n.º 03

**Ata n.º 24**

**2023.09.25**

**HASTA PÚBLICA PARA A ALIENAÇÃO DA PARCELA COM 61 083 M2 ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DO ALTO DAS BARRANCAS** - Presente a informação do Gestor do Procedimento, Bruno Cunha, para efeitos de alienação em hasta pública do imóvel com a descrição predial na Conservatória do Registo Predial de Felgueiras sob o n.º(s) 742/20230918 e 1349/20230918, e inscrito com o artigo material n.º 1543 na Caderneta Predial Rústica da União de Freguesias de Torrados e Sousa, que obteve a concordância da Chefe de Divisão de Contratação Pública, Dra. Natália Martins e do Senhor Vereador Ricardo Freitas, em anexo.-----

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

Deliberação – A Câmara Municipal, nos termos da alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação delibera propor à Assembleia Municipal: -----

1. A autorização para alienação da parcela de 61.083 m2 integrada da PU, com a descrição predial na Conservatória do Registo Predial de Felgueiras com os números 742/20230918 e 1349/20230918, e inscrita com o artigo matricial n.º 1543 na Caderneta Predial Rústica da União de Freguesias de Torrados e Sousa, em hasta pública, estabelecendo o valor base de 3.054.150,00 € (três milhões cinquenta e quatro mil cento e cinquenta euros), em face da avaliação feita por perito oficial, conforme a documentação em anexo (VI);-----

2. A aprovação das peças do procedimento (anúncio e condições gerais) de hasta pública anexas a esta proposta e que dela fazem parte integrante. -----

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

Nuno Alexandre  
Martins da  
Fonseca

Assinado de forma digital por Nuno Alexandre  
Martins da Fonseca  
DN: c=PT, title=Presidente da Câmara Municipal,  
o=Município de Felgueiras, ou=Martins da  
Fonseca, givenName=Nuno Alexandre,  
cn=Nuno Alexandre Martins da Fonseca  
Dados: 2023.09.25 11:17:41 +01'00'

Assinado por: **PAULA CARINA CARVALHO E SILVA**  
Num. de Identificação: 12512858  
Data: 2023.09.25 11:24:23+01'00'





**Felgueiras**  
CÂMARA MUNICIPAL

## INFORMAÇÃO

### PARECER

Ex.mo Senhor Vereador Ricardo Freitas  
Concordo com a proposta apresentada.  
Submeto à consideração superior de V. Ex.<sup>a</sup>.  
Carece de deliberação da Câmara Municipal.  
V. Ex.<sup>a</sup> determinará,  
A dirigente da Divisão de Contratação Pública

Assinado por: **NATÁLIA TEIXEIRA MARTINS**  
Data: 2023.09.20 17:10:32+01'00'

(Natália Martins)

Em regime de substituição, despacho do PCM nº 005/2023

### DESPACHOS:

Ex.mo Senhor Presidente Nuno Fonseca,  
Concordo com o proposto.  
Proponho despacho para efeitos de deliberação por  
parte da Câmara Municipal.  
V. Ex.<sup>a</sup> decidirá,  
O Vereador com competência delegada,

Assinado por: RICARDO PAULO PINTO LOPES DA  
SILVA FREITAS  
Num. de Identificação: 10064653  
Data: 2023.09.20 17:22:14+01'00'

(Ricardo Freitas)

Por delegação do PCM Despacho n.º 009/2023, de 05 de maio

### DESPACHOS:

Concordo.  
À Reunião da Câmara Municipal.

O Presidente,

**Nuno Alexandre  
Martins da  
Fonseca**

Assinado de forma digital por Nuno  
Alexandre Martins da Fonseca  
DN: c=PT, title=Presidente da Câmara  
Municipal, o=Município de  
Felgueiras, sn=Martins da Fonseca,  
givenName=Nuno Alexandre,  
cn=Nuno Alexandre Martins da  
Fonseca  
Dados: 2023.09.20 17:33:10 +01'00'

(Nuno Fonseca)

ASSUNTO: Hasta Pública para a alienação da Parcela com 61 083 m2 Área de  
Acolhimento Empresarial do Alto das Barrancas

Data: 20/09/2023

DE: Bruno Cunha

N.º: DCP\_2023\_164

PARA: Chefe da Divisão de Contratação Pública – Dr.<sup>a</sup> Natália Martins

Em cumprimento do superiormente determinado, procedeu-se à elaboração das peças do procedimento (anúncio e condições gerais), para a realização da Hasta Pública com vista à alienação da Parcela com 61 083 m2, sita na Área de Acolhimento Empresarial do Alto das Barrancas registada com o artigo matricial n.º 1543, localizado na união de freguesias de Torrados e Sousa, Concelho de Felgueiras.

Nos termos da alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, propõe-se, que a CMF delibere:

## INFORMAÇÃO



1. propor a alienação da parcela de 61.083 m<sup>2</sup> integrada da PU, com a descrição predial na Conservatória do Registo Predial de Felgueiras com os números 742/20230918 e 1349/20230918, e inscrita com o artigo matricial n.º 1543 na Caderneta Predial Rústica da União de Freguesias de Torrados e Sousa, em hasta pública, estabelecendo o valor base de **3.054.150,00 €** (três milhões cinquenta e quatro mil cento e cinquenta euros), em face da avaliação feita por perito oficial, conforme a documentação em anexo (VI);
2. propor à Assembleia Municipal a aprovação das peças do procedimento (anúncio e condições gerais) de hasta pública anexas a esta proposta e que dela fazem parte integrante.
3. propor à Assembleia Municipal a publicitação deste procedimento de hasta pública num jornal de referência nacional, designadamente no Jornal de Notícias e em todos os canais de comunicação municipal, nomeadamente os digitais.

À consideração superior de V. Ex.<sup>ª</sup>

O Gestor do Procedimento,

Assinado por: **BRUNO FILIPE FERREIRA COELHO  
DA CUNHA**  
Data: 2023.09.20 17:06:18+01'00'

Bruno Cunha

## ANÚNCIO DE HASTA PÚBLICA

### 1 — Identificação e contactos da entidade adjudicante:

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

### 2 — Objeto do contrato:

Parcela com 61 083 m2 Área de Acolhimento Empresarial do Alto das Barrancas

### 3 — Identificação do Imóvel:

Parcela com descrição predial na Conservatória do Registo Predial de Felgueiras com o n.º 742/20230918 referente à freguesia de Sousa e o n.º 1349/20230918 referente à freguesia de Torrados, e inscrição com o artigo matricial n.º 1543 na Caderneta Predial Rústica da União das Freguesias de Torrados e Sousa.

### 4 — Valor base:

3.054.150,00 €

### 5 — Data de Abertura do procedimento:

2 de outubro de 2023

### 6 — Data limite de apresentação de propostas:

23 de outubro de 2023, até as 16:00, conforme cláusulas 8.ª e 9.ª das "Condições Gerais do Procedimento".

### 7 — Local de apresentação de propostas:

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

### 8 — Local de consulta das Condições Gerais do Procedimento:

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



**PROCEDIMENTO - HASTA PÚBLICA**  
**ALIENAÇÃO DE IMÓVEL**

**PARCELA com 61 083 m<sup>2</sup>**

**Artigo 1543 e Registos**

**742/20230918 e 1349/20230918**

**Área de Acolhimento Empresarial**  
**do ALTO DAS BARRANCAS**

**CONDIÇÕES GERAIS DO PROCEDIMENTO**



## PARTE I

### CONSIDERANDOS

**Decorre do preâmbulo do regulamento da Área de Acolhimento Empresarial (AAE) do Alto das Barrancas, doravante simplesmente designado por Regulamento, que a AAE se integra numa aposta da política municipal de valorização e dinamização do tecido produtivo local e de diversificação da sua estrutura produtiva.**

**Para a sua prossecução, o investimento empresarial assume um papel essencial, tirando partido da mão-de-obra local, da tradição industrial concelhia, da presença de bons níveis de qualificação e profissionalização e da rede de acessibilidades existentes e previstas.**

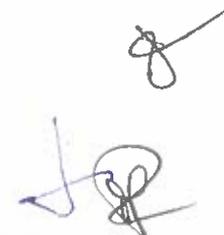
**O desígnio de “Intensificar a estratégia territorial para o acolhimento empresarial” assume uma relevância especial no estabelecimento das linhas estratégicas que nortearam a revisão do PDM e se constituem objetivos a prosseguir na sua execução.**

**Dele decorrem dois objetivos estratégicos:**

- **Reforçar e qualificar a oferta de espaços para instalação de atividades económicas (Áreas de Acolhimento Empresarial), prevendo mecanismos de incentivo à relocalização industrial;**
- **Consolidar o peso da atividade económica do Município de Felgueiras no panorama nacional.**

**A competitividade empresarial depende de múltiplos fatores entre os quais a sua localização física e a forma como esta responde às necessidades das empresas, nomeadamente ao nível das infraestruturas, da envolvente, da disponibilidade de mão-de-obra, da integração na cadeia logística, entre outras.**





A importância desta matéria para as empresas e para a promoção do Município de Felgueiras como destino de investimento associada à perceção nos melos de *procurement* nacionais e internacionais de que a AAE do Alto das Barrancas oferece soluções de localização empresarial modernas, qualificadas e à medida das necessidades dos investidores mais exigentes, justifica-a como destino de investimento estruturante.

Neste contexto, a implementação da AAE do Alto das Barrancas apresenta-se fundamental para dotar a economia local de uma base produtiva mais ampla, propiciando a mobilização e concentração de potencial endógeno para a atração de novos investimentos exteriores e estímulo à criação de emprego, fatores estes importantes para a diversificação da estrutura produtiva e para a fixação da população jovem.

O Regulamento da AAE do Alto das Barrancas, para além de promover um correto ordenamento do território, permitirá a captação de investimento, estabelecendo as condições para a instalação de novas atividades empresariais, de acordo com o estabelecido para a zona em termos de PDM.

Nos termos do n.º 1 do artigo 3.º | Âmbito territorial das Disposições Gerais do Regulamento, o território de intervenção corresponde à área que integra as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão número 5 (UOPG 5 — Alto das Barrancas Poente) e n.º 20 (UOPG 20 — Alto das Barrancas Nascente), tal como identificadas e caracterizadas no Regulamento e demarcadas na planta de ordenamento do Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor, publicado através do Aviso n.º 20586/2021, de 2 de novembro.

O artigo 5.º | Edificabilidade do Capítulo II – Características e Execução do Regulamento, determina que:

1 — A AAE do Alto das Barrancas está qualificada no PDM em vigor, para efeitos de uso do solo, como um Espaço de Atividades Económicas, destinada à instalação de atividades económicas diversas, tais como o comércio, os serviços, a indústria e a logística.





**Felgueiras**

CÂMARA MUNICIPAL

**2 — A AAE do Alto das Barrancas está tipificada como Espaço de Atividades Económicas de Tipo I, o que significa que corresponde a um espaço genérico, onde são admissíveis todos os usos dominantes e compatíveis:**

**a) Admitem-se como compatíveis os usos destinados a equipamentos e demais instalações necessárias para o normal funcionamento das atividades económicas e ainda espaços verdes, equipamentos de utilização coletiva, turismo, a instalação de postos de abastecimento de combustível e ainda habitação, quando preexistente;**

**b) Os parâmetros urbanísticos a que deverá obedecer a edificação, se outros não vierem a ser estabelecidos em outro instrumento de gestão territorial ou em operação urbanística, serão os do PDM em vigor para esta subcategoria Tipo I.**

**Nos termos do n.º 2 do artigo 8.º | Princípios de gestão do Regulamento, os espaços a concurso destinados à instalação de empresas são colocados à disposição dos utilizadores interessados de forma aberta, transparente e não discriminatória, conforme estipula o n.º 2 do artigo 14.º | Seleção do Regulamento, a seleção dos interessados nos lotes ou parcelas faz-se, regra geral, por concurso, genérico ou específico, o qual pode revestir o formato de hasta pública, após aprovação pela Câmara Municipal de Felgueiras dos termos respetivos.**



## PARTE II

### **CONDIÇÕES GERAIS DO PROCEDIMENTO**

#### **Cláusula 1.ª** **Procedimento**

A alienação do Imóvel municipal objeto deste concurso e o procedimento adotado pelo Município de Felgueiras para a escolha do adjudicatário, rege-se-á pelo Regulamento da Área de Acolhimento Empresarial (AAE) do Alto das Barrancas, aplicando-se subsidiariamente, com as devidas adaptações, os trâmites do procedimento para a alienação de imóveis do domínio privado do Estado, previsto nos artigos 86.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto (Hasta Pública), seguindo as Condições Gerais aprovadas pela Câmara Municipal.

#### **Cláusula 2.ª** **Abertura e Condução do Procedimento**



**2.1 O procedimento é aberto no dia 2 de outubro de 2023, nos termos do artigo 11.º do Regulamento o anúncio do procedimento é publicado em todos os canais de comunicação municipais, nomeadamente os digitais, assim como nos jornais mais lidos da região**

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

**a) Presidente da Comissão: Dr.ª Natália Martins, Chefe da Divisão de Contratação Pública**

**b) Vogal: Dr.ª Sónia Nunes, Chefe da Divisão de Assuntos Jurídicos**

**c) Vogal: Dr.ª Carina Silva, Chefe da Divisão Administrativa**

**d) Vogal: Arq.ª Patrícia Verdial, Chefe de Gestão Urbanística**

**e) Vogal: Arq.º, Fernando Camarneiro Costa Chefe do Serviço de Controlo Prévio**

**f) Vogal: Dr. Marco Silva, Chefe de Gabinete do Presidente da CM de Felgueiras**

**g) Vogal: Bruno Cunha, Trabalhador da Divisão de Contratação Pública**

**Como suplentes ficam designados:**

**Presidente da Comissão: Dr.ª Sónia Nunes, Chefe da Divisão de Assuntos Jurídicos**

**b) Vogal: Dr.ª Maria José Costa, Trabalhadora da Divisão de Contratação Pública**

**c) Vogal: Dr. Marcos Barreto, Jurista da Divisão de Assuntos Jurídicos**

**d) Vogal: José Carlos, Adjunto do Gabinete de Apoio do Presidente da CM de Felgueiras**

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

### **Cláusula 3.ª**



### **Identificação e Localização do Imóvel e valores Base de Alienação**

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

**3.2** A decisão de alienação do imóvel municipal foi tomada pela Câmara Municipal, em deliberação de 25 de setembro de 2023 e em deliberação da Assembleia Municipal de 28 de setembro de 2023.

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

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

**3.5** Por motivos de ordem técnica ou de outra natureza, a qualquer momento e até à data fixada para a hasta pública na cláusula 11.ª, o imóvel identificado para alienação (Anexo I) pode ser retirado, anulando-se o procedimento.

### **Cláusula 4.ª Valor Base de Alienação**

**4.1** Nos termos do n.º 1 do artigo 17.º | Preços do Regulamento, valor base de alienação do imóvel objeto da hasta pública, de 61.083 m2, é de **3.054.150,00 €** (três milhões cinquenta e quatro mil cento e cinquenta euros), conforme descrito no Anexo I e fundamentado no Anexo VI.

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

### **Cláusula 5.ª Intervenientes**





**5.1 Apenas podem licitar os candidatos que tenham apresentado propostas de aquisição nos termos na cláusula 9.ª, até ao prazo indicado na cláusula 8.2ª.**

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

**5.3 Os eventuais preferentes, nos termos dos números 3 e 4 do artigo 15.º | Critério do Regulamento, deverão identificar-se antes do início da praça com documentos comprovativos dessa condição.**

**Cláusula 6.ª**  
**Impedimentos**

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

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

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

**c) Tenham sido objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional se, entretanto, não tiver ocorrido a sua reabilitação, no caso de se tratar de pessoas singulares ou, no caso de se tratar de pessoas coletivas, tenham sido objeto de**





**Felgueiras**

CÂMARA MUNICIPAL

**aplicação daquela sanção administrativa os titulares dos órgãos sociais de administração, direção ou gerência das mesmas e estes se encontrem em efetividade de funções;**

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

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

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

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

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

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





**Felgueiras**

CÂMARA MUNICIPAL

- i) Participação em atividades de uma organização criminosa, tal como definida no n.º 1 do artigo 2.º da Ação Comum n.º 98/773/JAI do Conselho;**
- ii) Corrupção, na aceção do artigo 3.º do Ato do Conselho de 26 de maio de 1997 e do n.º 1 do artigo 3.º da Ação Comum n.º 98/742/JAI do Conselho;**
- iii) Fraude, na aceção do artigo 1.º da Convenção relativa à Proteção dos Interesses Financeiros das Comunidades Europeias;**
- iv) Branqueamento de capitais, na aceção do artigo 1.º da Diretiva n.º 91/308/CEE do Conselho de 10 de junho, relativa à prevenção da utilização do sistema financeiro para efeitos de branqueamento de capitais.**

#### **Cláusula 7.ª**

##### **Impostos e Outros Encargos e Despesas Devidos**

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

#### **Cláusula 8.ª**

##### **Local e Data Limite para Apresentação das Propostas**

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

**Edifício dos Paços do Concelho - Praça da República - Felgueiras**

**Código Postal: 4610-116 Felgueiras**

**GPS: 41º21'56.18"N | 8º11'53.81"W**

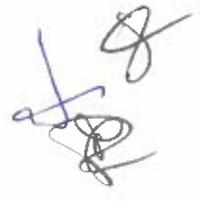
**Telefone: 00351 255 318 000**



Praça da República - Margaride  
4610-116 Felgueiras

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

[www.cm-felgueiras.pt](http://www.cm-felgueiras.pt)



**8.2 As propostas deverão ser entregues até às 16 horas do último dia útil anterior (23 de outubro de 2023) ao da realização da praça, que terá lugar no dia 24 de outubro, nos termos na cláusula 11.ª.**

#### **Cláusula 9.ª**

##### **Modo de Apresentação das Propostas**

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

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

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

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

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





**Felgueiras**

CÂMARA MUNICIPAL

**e) Nos termos do n.º 4 do artigo 13.º | Processo do Regulamento, dossier de candidatura de Atribuição de Incentivos ao Investimento, devidamente instruído em conformidade com o Anexo II do Regulamento para Atribuição de Incentivos ao Investimento (Anexo VII).**

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

**9.3 Os documentos a entregar pelos candidatos de origem estrangeira deverão ser emitidos de acordo com a legislação do respetivo Estado de origem, legalizados num Consulado Português ou de acordo com a Convenção de Haia, e traduzidos para língua portuguesa, com a respetiva tradução certificada nos termos da lei portuguesa.**

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

**9.5 O cheque referido na cláusula anterior será devolvido aos candidatos a quem não seja adjudicado o objeto da hasta pública, juntamente com a notificação sobre a adjudicação definitiva.**

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

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

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

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



Praça da República - Margaride  
4610-116 Felgueiras

T. 255 318000 F. 255 318170  
geral@cm-felgueiras.pt

[www.cm-felgueiras.pt](http://www.cm-felgueiras.pt)

#### **Cláusula 10.ª**

##### **Elementos Disponíveis e Esclarecimentos**

**10.1 Todos os elementos sobre o imóvel a alienar estarão disponíveis para consulta no local indicado na cláusula 8. 1.ª, nos dias e horário normal de expediente, e publicitados no *site* municipal.**

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

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

**10.4 Todos os pedidos de esclarecimento relativos ao imóvel a alienar, ou sobre o próprio procedimento, devem ser requeridos através de correio eletrónico ([geral@cm-felgueiras.pt](mailto:geral@cm-felgueiras.pt)), dirigidos ao Presidente da Comissão, no primeiro terço do prazo fixado para a apresentação das propostas (até 9 de outubro de 2023).**

**10.5 A Comissão responderá, aos interessados, através da publicação, no site do município, até ao final do segundo terço do prazo fixado para a apresentação das propostas (16 de outubro de 2023), com a posição do Município, delegada no Senhor Presidente da Câmara Municipal, quanto aos pedidos de esclarecimento e de informação prévia.**

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

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



### **Cláusula 11.ª**

#### **Local, Data e Hora do Ato Público (Praça da Hasta Pública)**

**11.1 O ato público terá lugar no Auditório do Edifício dos Paços do Concelho, em Felgueiras, no mesmo endereço indicado na cláusula 8.1.ª, no dia 24 de outubro de 2023, com início às 10 horas, perante a comissão.**

**11.2 Só poderão intervir no ato os candidatos que tenham apresentado propostas de aquisição nos termos na cláusula 5.ª e que se apresentem devidamente credenciadas pelos concorrentes, bastando, para tanto, no caso de intervenção do titular de empresa em nome individual, a exibição do respetivo documento de identificação pessoal.**

**11.3 – O ato público destina-se à abertura das propostas, para verificar se as mesmas apresentam todos os documentos exigidos neste Programa de Concurso e se os mesmos estão em conformidade com o exigido.**

**11.4 – Os concorrentes que não apresentem todos os documentos exigidos, ou se estes não estiverem em conformidade legal, serão imediatamente excluídos.**

**11.5 – Na sessão de ato público, os concorrentes devidamente credenciados podem consultar todas as propostas apresentadas e pedir ao Júri esclarecimentos, podendo também apresentar reclamações.**

**11.6 – Se, por motivo justificado, não for possível realizar o ato público do concurso na data e hora fixados, todos os concorrentes serão notificados da nova data e horário da realização desse ato.**

### **Cláusula 12.ª**

#### **Tramitação do Ato Público**





**Felgueiras**

CÂMARA MUNICIPAL

**12.1 Declarado aberto o ato público, a Comissão procede à identificação da hasta pública e à abertura dos subscritos recebidos, nos termos na cláusula 9.ª do presente procedimento de hasta pública, numerando e rubricando todos os documentos das propostas.**

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

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

**12.4 De seguida, interrompe-se o ato público para a Comissão proceder, em sessão privada, à análise dos documentos apresentados pelos candidatos, deliberando sobre a admissão ou exclusão dos proponentes.**

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

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

**12.7 No ato público da praça, procede-se à licitação verbal entre os candidatos, que podem ser os próprios ou os seus representantes, devidamente legitimados com poderes bastantes para o efeito, nos termos da cláusula 5.2.ª do presente procedimento de hasta pública.**

**12.8 O valor do lanço mínimo é fixado pela Comissão no montante de 1 % do valor inicial de licitação.**

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

**12.10 Seguidamente, conforme previsto no n.º 3 do artigo 15.º do Regulamento, dar-se-á lugar ao exercício de eventuais direitos de preferência e, apresentando-se a preferir mais**





**Felgueiras**

CÂMARA MUNICIPAL

do que um preferente legal, reabre-se a licitação entre eles e o proponente da cláusula anterior.

**12.11 Para efeitos da cláusula anterior, a licitação terminará quando tiver sido anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.**

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

### **Cláusula 13.ª** **Causas de Exclusão**

**13.1 Constituem causas de exclusão dos candidatos:**

- a) A não apresentação de um qualquer dos documentos exigidos na cláusula 9.ª do presente procedimento de hasta pública;**
- b) A não apresentação da proposta até à data limite fixada na cláusula 8.2.ª do presente procedimento de hasta pública;**
- c) A existência de dívidas à Autoridade Tributária ou à Segurança Social;**
- d) A existência de dívidas ao Município de Felgueiras, por período superior a 60 dias para além do prazo da liquidação, situação que, a ser apurada posteriormente, leva a que a adjudicação seja considerada sem efeito, sucedendo, nesse caso, o proponente com a segunda melhor proposta ou que haja licitado o segundo valor mais elevado.**

**13.2 Constituem causas de exclusão das propostas:**

- a) A não observação do disposto na cláusula 9.ª do presente procedimento de hasta pública;**
- b) A apresentação de proposta condicionada ou que envolva alterações ou variantes das condições gerais estipuladas para este procedimento de hasta pública;**





c) A apresentação de valor inferior ao valor base de alienação Indicado no Anexo I.

#### **Cláusula 14.ª**

##### **Regras da Adjudicação Provisória**

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

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

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

#### **Cláusula 15.ª**

##### **Adjudicação Definitiva, Não Alienação ou Desistência do Adjudicatário**

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

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

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





**Felgueiras**

CÂMARA MUNICIPAL

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

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

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

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

**15.7 A não apresentação dos documentos referidos na cláusula 17.3.ª, ou a falta de pagamento dos encargos referidos nas cláusulas 17.6.ª e 17.7.ª, atempadamente, por motivo imputável ao adjudicatário, implica a revogação da deliberação de adjudicação definitiva do imóvel, sendo equiparado, para todos os efeitos, a desistência do adjudicatário, nos termos da cláusula 15.3.ª.**

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

#### **Cláusula 16.ª**

##### **Falsas Declarações ou Fundado Indício de Conluio Entre os Proponentes**

**A prestação de falsas declarações ou o fundado indício de conluio entre os proponentes implica, consoante o caso, a exclusão da proposta apresentada ou a caducidade da adjudicação que eventualmente sobre ela recaia, a qual pode determinar a aplicação da**





**Felgueiras**

CÂMARA MUNICIPAL

sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos a realizar pelo Município de Felgueiras, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

### **Cláusula 17.ª**

#### **Celebração da Escritura Pública**

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

17.2 A Câmara Municipal notificará o adjudicatário, via correio eletrónico, 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 gerais a que o adquirente ficará vinculado.

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

- a) Certificado do registo criminal do candidato e, no caso de pessoas coletivas, certificado de registo criminal da pessoa coletiva e de cada membro dos órgãos de gestão (gerência, administração ou direção);
- b) Certidão comprovativa de que a situação tributária do candidato se encontra regularizada ou comprovativo de autorização conferida de modo que o Município proceda à consulta no portal competente;



Praça da República - Margaride  
4610-116 Felgueiras

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

[www.cm-felgueiras.pt](http://www.cm-felgueiras.pt)



**Felgueiras**

CÂMARA MUNICIPAL

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

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

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

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

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

**17.6 O adjudicatário fica obrigado ao pagamento atempado de todos os impostos, despesas e encargos inerentes à celebração da escritura, mencionados na cláusula 7.1.<sup>a</sup>.**

**17.7 No ato de celebração da escritura pública de compra e venda do imóvel o adjudicatário, para efeitos do estipulado na cláusula 14.3.<sup>a</sup>, procede ao pagamento respetivo, por meio de cheque bancário, em nome do Município.**

### **Cláusula 18.<sup>a</sup> Condições Gerais**

**18.1 Fica o adquirente vinculado às “Condições Gerais”, tipificadas no Anexo I, do presente procedimento de hasta pública, densificadas nas cláusulas seguintes.**

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





**Felgueiras**

CÂMARA MUNICIPAL

**18.3 Mais especificamente, a edificabilidade no imóvel está condicionada às categorias de espaço que a sua localização abrange (e a área respetiva permite), tal como definido na planta de ordenamento do PDM em vigor, e determina o artigo 5.º - Edificabilidade do Capítulo II – Características e Execução do Regulamento, já mencionado na PARTE I destas Condições Gerais.**

### **Cláusula 19.ª Responsabilidades**

**19.1 Nos termos do artigo 21.º do Regulamento | Responsabilidades, é da responsabilidade do adquirente do espaço cedido:**

- a) Cumprir todas as disposições estabelecidas na legislação, planos e regulamentos em vigor, para a instalação e exercício da sua atividade;**
- b) Cumprir as condições de ocupação, uso, parâmetros e índices urbanísticos estabelecidos para a AAE do Alto das Barrancas;**
- c) Efetuar todos os trabalhos necessários à implantação das obras, em conformidade com o projeto previamente aprovado e licenciado;**
- d) Efetuar os trabalhos, proceder aos pagamentos e assegurar as condições exigidas pela entidade gestora ou pelos concessionários dos restantes serviços públicos essenciais para o estabelecimento das ligações às infraestruturas em serviço.**

**19.2 Nenhuma empresa ou entidade instalada pode utilizar ou permitir a utilização de qualquer área da AAE do Alto das Barrancas, ainda que gratuitamente, para finalidade diversa da contratualmente estabelecida, salvo se previamente autorizada pela entidade gestora.**

### **Cláusula 20.ª Prazos de Edificação**



Praça da República - Margaride  
4610-116 Felgueiras

T. 255 318000 F. 255 318170  
geral@cm-felgueiras.pt

[www.cm-felgueiras.pt](http://www.cm-felgueiras.pt)



**Felgueiras**

CÂMARA MUNICIPAL

**20.1 No prazo de seis meses, a contar da data da assinatura da escritura definitiva de cedência, deve o adquirente submeter o projeto de arquitetura devidamente instruído à Câmara Municipal de Felgueiras.**

**20.2 O prazo máximo para início das obras é de seis meses após comunicação de aprovação dos projetos de especialidades ou de um ano após a comunicação de aprovação do projeto de arquitetura.**

**20.3 O prazo máximo para a obtenção do alvará de autorização de utilização do edifício é de dois anos após a comunicação de aprovação dos projetos de especialidades.**

**20.4 Excecionalmente, os prazos previstos nos números anteriores do presente artigo, podem ser alargados para um prazo superior, mas nunca superior a uma vez e meia os definidos, por solicitação expressa do interessado, devidamente fundamentada e aceite pela Câmara Municipal de Felgueiras.**

**20.5 Pode ainda, de forma excecional, o Município autorizar o adjudicatário provisório a efetuar análise do solo, levantamentos topográficos e quaisquer outras investigações necessárias, mediante solicitação prévia.**

**20.6 O adjudicatário provisório deve, durante e após a investigação do solo ou a realização de outros estudos, deixar os terrenos em condições seguras.**

**20.7 O adjudicatário provisório pode ainda, após a adjudicação provisória e antes da realização da escritura, submeter o projeto de arquitetura, devidamente instruído, à Câmara Municipal de Felgueiras, para efeito de apreciação e aprovação do mesmo.**

### **Cláusula 21.ª** **Reversão**

**21.1 O não cumprimento por parte do adquirente de qualquer dos prazos, incluídas as prorrogações, ou das normas estabelecidas no presente Regulamento, salvo por motivo de**





**Felgueiras**

CÂMARA MUNICIPAL

força maior, devidamente justificado perante a entidade gestora, e por esta considerado, determina a reversão e o regresso do espaço cedido ao domínio privado municipal, bem como das construções ou benfeitorias executadas.

21.2 Salvo em caso de autorização expressa, todos os lotes ou parcelas objeto de reversão passam livres de quaisquer ónus ou encargos, ainda que de natureza alodial, para o património municipal.

21.3 A cláusula de reversão constante do presente artigo fica expressa no contrato definitivo de cedência e carece de ser registada.

21.4 Para efeitos do disposto no presente artigo, fica reconhecido ao Município de Felgueiras, o privilégio à execução imediata.

#### **Cláusula 22.ª**

#### **Transmissão de Propriedade**

22.1 Atendendo às condições gerais de cedência na modalidade de venda, só são permitidos negócios jurídicos de transmissão de propriedade de lotes ou parcelas (e benfeitorias neles existentes) após o decurso de cinco anos contados a partir da data de celebração da escritura de cedência, salvo se se verificarem motivos justificados, assim considerados pela entidade gestora, que em qualquer dos casos, gozará de direito de preferência.

22.2 A transmissão onerosa ou gratuita de lotes ou parcelas carece sempre de autorização prévia da entidade gestora.

22.3 Quando o transmissor pretender substituir o fim ou fins assinalados no contrato inicial, para a obtenção do consentimento da entidade gestora, deve referir -se especificamente a tal substituição.

22.4 É condição de eficácia da transmissão da posição contratual que a aplicação de todas as disposições do presente Regulamento se transmita também.





**Felgueiras**

CÂMARA MUNICIPAL

**22.5 No caso da entidade gestora recusar o consentimento para a transmissão e salvo se a recusa se fundamentar na circunstância do terceiro pretender destinar a obra a fim incompatível com as normas em vigor na AAE do Alto das Barrancas, o adquirente tem direito a uma indemnização nos termos do artigo 27.º do presente Regulamento.**

**22.6 É facultada a oneração de lotes ou parcelas a entidades financeiras, nos casos de operações de crédito em que tal situação seja exigida.**

**22.7 A entidade gestora pode autorizar a celebração de contratos de locação financeira para a aquisição do(s) lote(s) ou parcela(s) e/ou construção do(s) edifício(s) e reconhecer a sua subsistência em caso de incumprimento perante a locadora, salvaguardando o Município de Felgueiras qualquer responsabilidade emergente do contrato de locação financeira, podendo exercer o direito de preferência em caso de venda judicial ou extrajudicial.**

**22.8 Nas situações previstas nos dois números anteriores do presente artigo, é autorizado pela entidade gestora a celebração de contrato(s) -promessa e escritura(s) de compra e venda com a entidade bancária respetiva, assumindo esta todas as obrigações do presente Regulamento, em eventuais transações decorrentes do incumprimento pela empresa adquirente.**

**22.9 No caso de intervenção de uma entidade de locação financeira no contrato definitivo de aquisição do lote, o direito de reversão do Município de Felgueiras, previsto no presente Regulamento, é substituído, no ato da transmissão do bem, por uma garantia bancária à primeira solicitação, caução ou seguro caução, pelo valor do lote, parcela ou parte destas que vigore até à emissão da autorização de utilização, destinada a acautelar o cumprimento das obrigações e dos prazos previstos no presente regulamento.**

### **Cláusula 23.ª**

#### **Ónus Constantes da Escritura**



Praça da República - Margaride  
4610-116 Felgueiras

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

[www.cm-felgueiras.pt](http://www.cm-felgueiras.pt)



**Felgueiras**

CÂMARA MUNICIPAL

Nos termos do artigo 25.º do Regulamento, a escritura definitiva de cedência dos lotes ou parcelas, que deve ser efetuada com reserva de propriedade, conforme estabelecido no artigo 409.º do Código Civil, deve conter, obrigatoriamente, os ónus sujeitos a registo predial, nomeadamente, os constantes nos artigos 23.º (Reversão) e 24.º (Transmissão de propriedade).

#### **Cláusula 24.ª**

##### **Oneração dos Lotes ou Parcelas**

24.1 Até ser emitida a autorização de utilização, só é admitida a oneração do(s) lote(s) ou parcela(s) pelo respetivo adquirente a favor de instituições financeiras e desde que os ónus a constituir visem garantir financiamento destinado a:

- a) Adquiri-lo(s);
- b) Executar nele(s) obras de construção;
- c) Adquirir equipamento para o exercício da atividade económica da unidade nele(s) construída.

24.2 Caso a garantia sobre o(s) lote(s) ou parcela(s), designadamente a hipoteca, tenha sido concedida para garantir capital que não tenha o fim previsto no número anterior ou que tenha sido aplicado a fim diferente do previsto no número anterior, a garantia em causa não é oponível ao Município de Felgueiras, não subsistindo a mesma no caso do exercício do direito de reversão por parte deste.

#### **Cláusula 25.ª**

##### **Indemnizações**

25.1 No caso do Município de Felgueiras usar o direito de preferência, o adquirente tem direito a uma indemnização calculada com base nos seguintes valores:

- a) Terreno — ao preço da respetiva cedência, sem quaisquer acréscimos, seja a título de juros ou outro;





**Felgueiras**

CÂMARA MUNICIPAL

**b) Construção — ao preço de custo da construção à época e descontadas as depreciações derivadas do mau estado de conservação e de outras causas que lhe diminuam o valor para ulterior utilização.**

**25.2 Para efeitos da cláusula anterior, a indemnização é paga ao adquirente em quatro prestações anuais de igual valor, sem prejuízo da sua eventual antecipação, por manifesta vantagem e desde que devidamente fundamentada.**

**25.3 A indemnização pelo exercício do direito de reversão por incumprimento do n.º 2 do artigo 22.º do presente Regulamento corresponde a 50 % do preço pago pelo terreno, sem acréscimos a título de juros ou outro índice de atualização.**

**25.4 No caso do não cumprimento do prazo expresso no n.º 3 do artigo 22.º do presente Regulamento, a entidade gestora pode tomar posse imediata do terreno e da(s) construção(ões) nele existente(s), desencadeando o processo de reversão e ficando obrigada a pagar uma indemnização correspondente a 50 % do valor da sua aquisição a que acresce o valor das obras (construções e benfeitorias), calculado nos termos da alínea b) do n.º 1 do presente artigo.**





**Felgueiras**  
CÂMARA MUNICIPAL

## ANEXO I

### Identificação do Imóvel

<b>Freguesia</b>	<b>Artigo Matricial</b>	<b>Descrição Predial</b>	<b>Área (m2)</b>	<b>Finalidade</b>	<b>Valor Base de Alienação</b>	<b>Condições Especiais</b>
União das Freguesias de Torrados e Sousa	N.º 1543 CADERNETA PREDIAL RÚSTICA	CONFRONTAÇÕES: Norte e nascente, arruamento; Sul, Mário Ribeiro e outros; Nascente, arruamento; Poente, Município e outros.	61 083	ATIVIDADES EMPRESARIAIS	3.054.150,00 €  (três milhões cinquenta quatro mil cento cinquenta euros)	- INALIENABILIDADE



## ANEXO II

### Modelo de Proposta

.....(nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de (1) .....(firma, número de identificação fiscal e sede ou, no caso de agrupamento concorrente, firmas, números de identificação fiscal e sedes), tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento das condições gerais do procedimento de hasta pública, aberto pela Câmara Municipal de Felgueiras, destinado à alienação da parcela com 61 083 m<sup>2</sup>, inscrita na conservatória do registo predial com o artigo matricial n.º 1543, localizado na União de freguesias de Torrados e Sousa, Concelho de Felgueiras, propõe, sob compromisso de honra, o montante de..... € (.....euros) (2) para a sua aquisição, a pronto pagamento (3).

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

.....(assinatura) (4)

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

(2) Valor expresso por algarismos e por extenso.

(3) Relativo ao montante remanescente aos 25% pagos aquando da adjudicação provisória.

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



**Felgueiras**

CÂMARA MUNICIPAL

## **ANEXO III**

### **Modelo de Procuração**

..... (identificação do concorrente), [(1) representado neste ato por....., com poderes para o efeito], constitui seu bastante procurador .....[nome, estado civil e nacionalidade do procurador], titular do cartão de cidadão/bilhete de identidade/passaporte n.º....., a quem confere a totalidade dos poderes necessários para o/a representar, e licitar, na hasta pública promovida pelo Município de Felgueiras, a realizar no dia ....., que tem por objeto a alienação da parcela com 61 083 m2, inscrita na conservatória do registo predial com o artigo matricial n.º 1543, localizada na União de freguesias de Torrados e Sousa, do concelho de Felgueiras. Nos poderes de representação aqui atribuídos, incluem-se, em especial, os de participar e intervir na praça da hasta pública, entre outros, solicitando esclarecimentos, participando em decisões comuns, apreciando documentos, tomando conhecimento de atos ou factos, aceitando notificações, deduzindo reclamações, interpondo recursos e, muito especialmente o poder de, no momento e condições definidas nas Condições Gerais do Procedimento, licitar em nome do representado, formulando lanços que consistem em propostas de pagamento do preço do bem imóvel, pelo candidato, ao Município de Felgueiras, nos termos definidos nas Condições Gerais do Procedimento. O limite máximo do número e valor dos lanços que o procurador tem poderes para propor ao Município de Felgueiras, é absolutamente secreto entre o representado e o procurador, não podendo nem devendo ser do conhecimento do Município, pelo que, em caso algum, o representado poderá invocar abuso de representação, ficando válida e definitivamente vinculado à intervenção e proposta do procurador, como se estivesse ele próprio a intervir. A constituição desta procuração e o exercício de qualquer dos poderes aqui conferidos, significam a expressa e irrevogável declaração de que o procurador é suficientemente capaz de entender e querer, exigida pela natureza do negócio jurídico em que intervém, especialmente tendo em consideração que a tramitação do processo é em língua portuguesa.

.....(data),

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





**Felgueiras**  
CÂMARA MUNICIPAL

**(1) Aplicável apenas a candidatos que sejam pessoas coletivas.**





**Felgueiras**  
CÂMARA MUNICIPAL

## **ANEXO IV**

### **Modelo de Declaração**

**1 – ..... (nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de (1) ..... (firma, número de identificação fiscal e sede ou, no caso de agrupamento concorrente, firmas, números de identificação fiscal e sedes), tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento dos elementos patenteados no presente processo, declara, sob compromisso de honra, que a sua representada (2) se obriga a celebrar a escritura pública de compra e venda e a executar as obrigações decorrentes do presente procedimento, promovido pelo Município de Felgueiras, que tem por objeto a alienação da parcela com 61 083 m<sup>2</sup>, inscrita na conservatória do registo predial com o artigo matricial n.º 1543, localizada na União de freguesias de Torrados e Sousa, do concelho de Felgueiras, em conformidade com o conteúdo patenteadado das respetivas Condições Gerais, relativamente às quais declara aceitar, sem reservas, todas as suas cláusulas.**

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

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

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

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

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

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





**Felgueiras**

CÂMARA MUNICIPAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





**Felgueiras**

CÂMARA MUNICIPAL

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

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

.....(assinatura)

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





**Felgueiras**

CÂMARA MUNICIPAL

## **ANEXO V**

# **Peças Escritas e Desenhadas**

## **Índice**

### **Peças Escritas**

- Regulamento do Plano Diretor Municipal – Revisto em 2021

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

### **Peças Desenhadas**

- **Extratos do PDM**
- **Plantas**

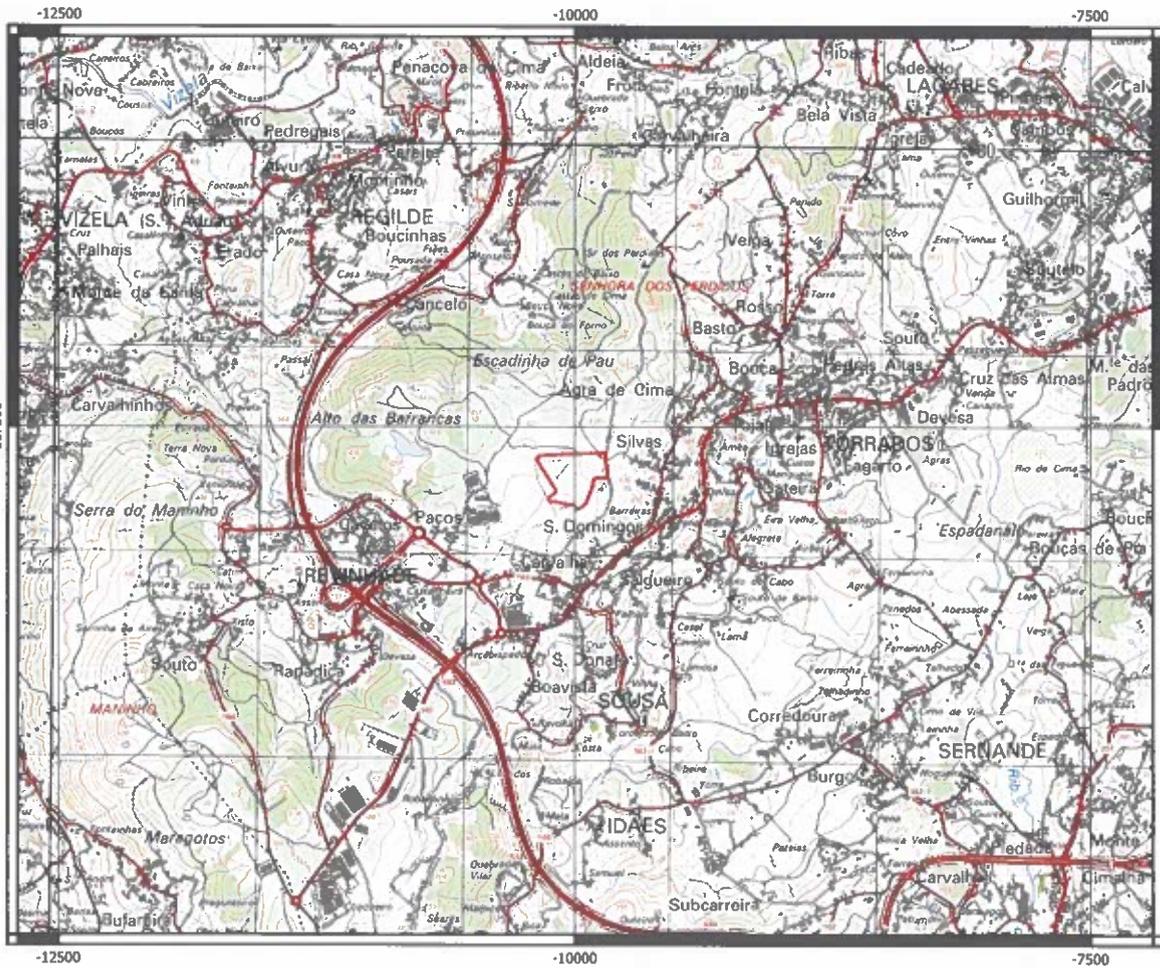


Praça da República - Margaride  
4610-116 Felgueiras

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

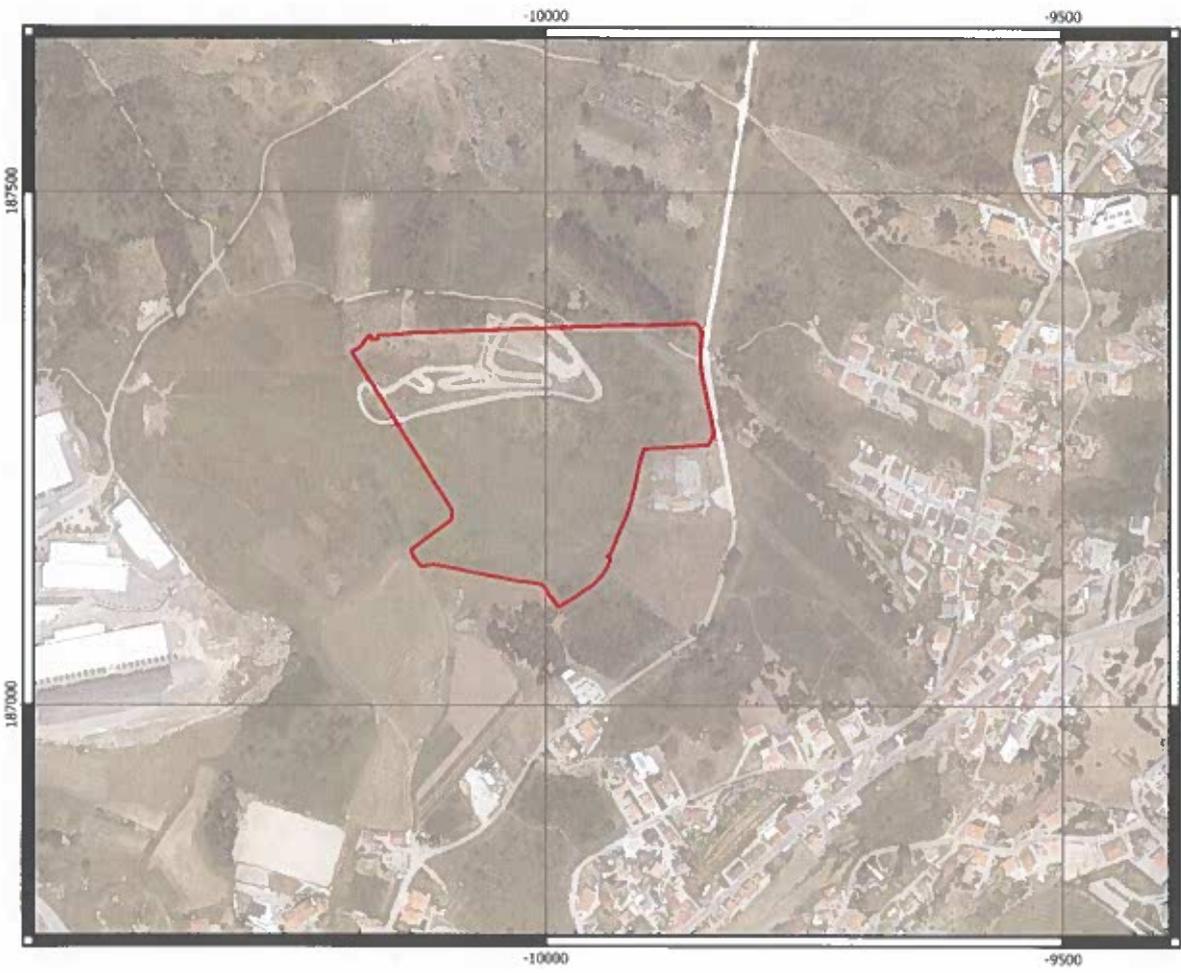
[www.cm-felgueiras.pt](http://www.cm-felgueiras.pt)

*[Handwritten signature]*



<b>Legenda</b> [Red outline symbol] Limite Concurso   setembro 2023
Planta nº 01 - Localização sobre extrato da Carta Militar
Escala: 0 500 1 000 m 1:25 000
Projeção: Transversa de Mercator Elipsóide: GR50 EPSG: 3763 (PT-TM06/ETRS89)
 Felgueiras, setembro 2023

*[Handwritten signature]*

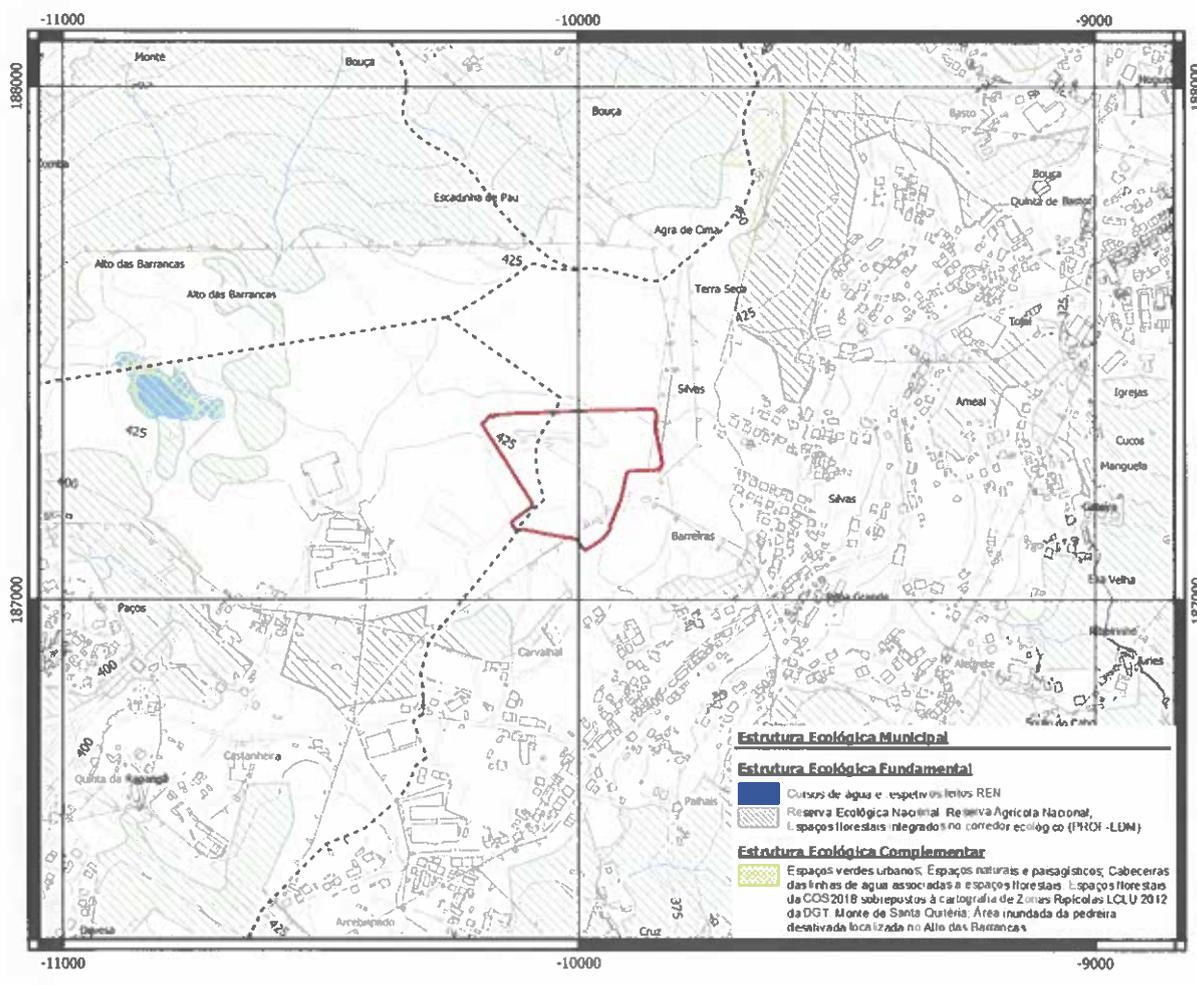


 <b>Felgueiras</b> <small>Município</small>

<b>Legenda</b>  Limite Concurso   setembro 2023
<i>Localização sobre extrato de ortofoto (2021)</i>
Escala: 0 50 100 150 200 m 1:5 000
Projeção: Transversa de Mercator Elipsóide: GR580 EPSG: 3763 (PT-TM06/ETRS89)
 <small>Felgueiras, setembro 2023</small>







- Estrutura Ecológica Municipal**
- Cursos de água e respetivos leitos REN
  - Reserva Ecológica Nacional, Reserva Agrícola Nacional, Espaços florestais integrados no corredor ecológico (PROF-LDM)
- Estrutura Ecológica Complementar**
- Espaços verdes urbanos, Espaços naturais e paisagísticos, Cabeceiras das linhas de água associadas a espaços florestais, Espaços florestais da COS 2018 subregiões à cartografia de Zonas Rápidas LCLU 2012 da DGT, Monte de Santa Quitéria, Área inundada da pedreira desativada localizada no Alto das Barrancas

**Felgueiras**

---

**Legenda**

Limite Concurso | setembro 2023

---

*Extrato da Planta de Ordenamento*  
**PO 111 - Estrutura Ecológica Municipal**

Escala:

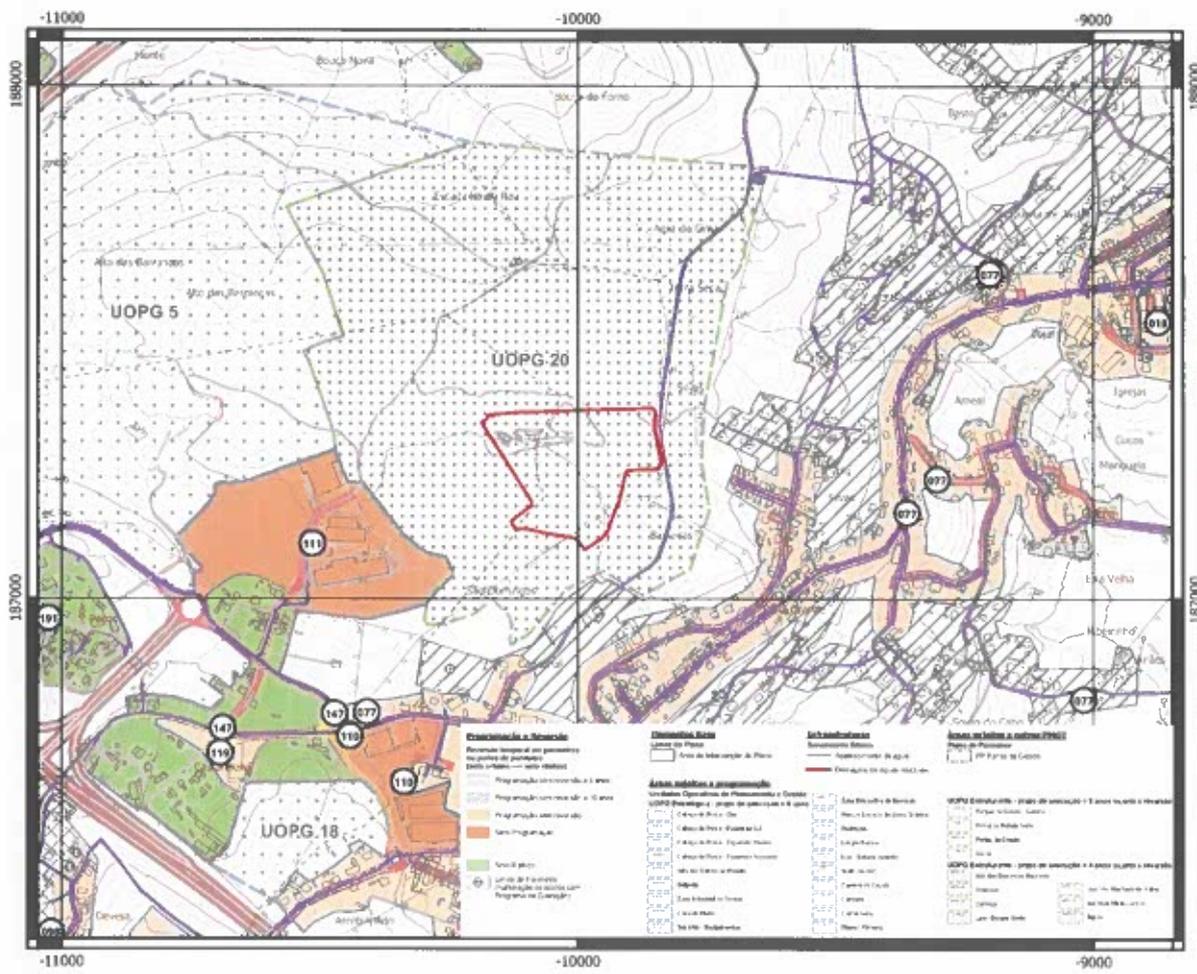
0 200 400 m

1:10 000

Projeção: Transversa de Mercator  
 Elipsóide: GR580  
 EPSG: 3763 (PT-TM06/ETR589)

Felgueiras, setembro 2023

Handwritten signature or initials in blue ink at the top right of the page.





**Felgueiras**

---



**Legenda**

Limite Concurso | setembro 2023

---

*Estado da Matriz de Ordenamento*

**MO 01 - Programação**

Escala:



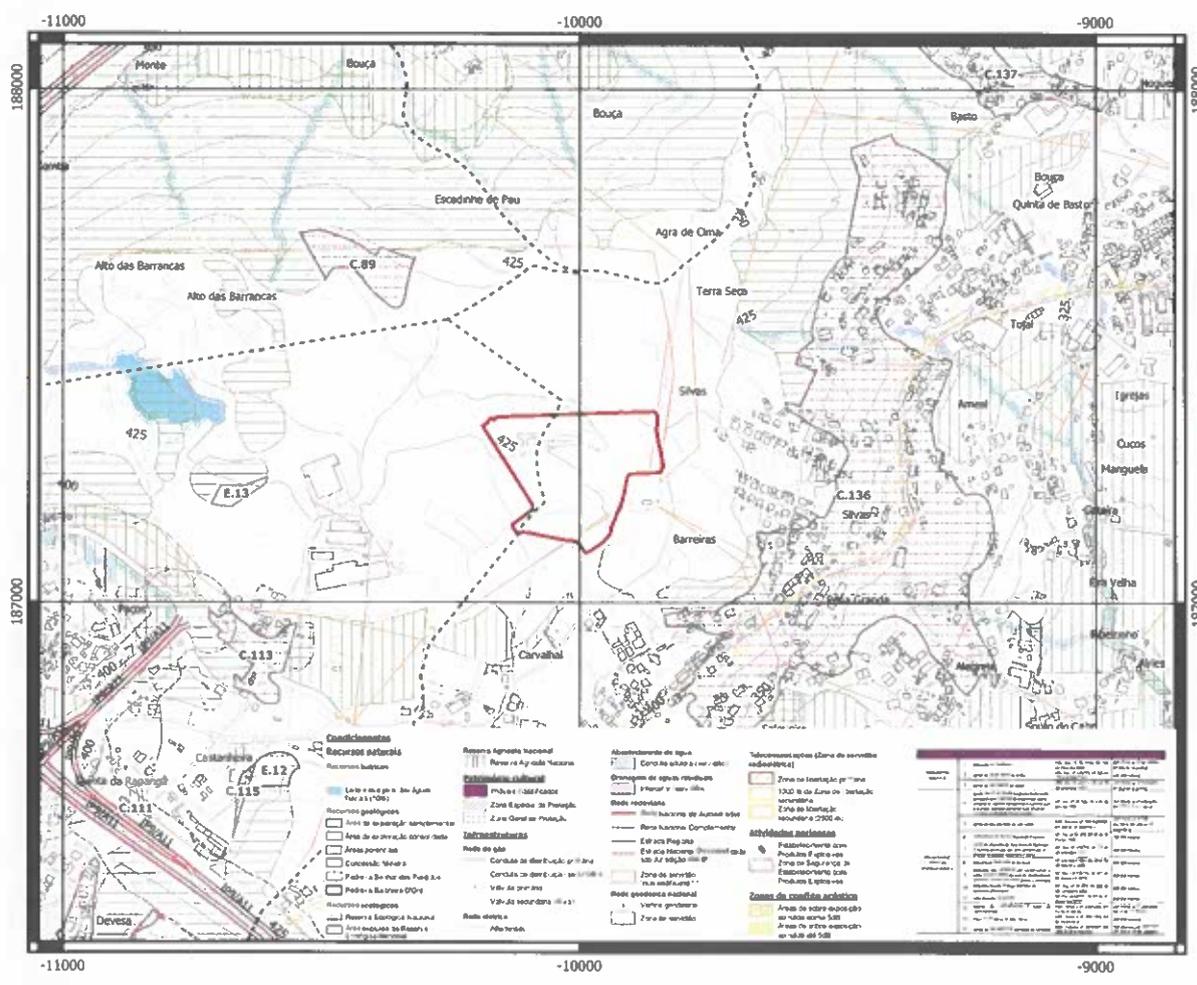
1:10 000

Projeção: Transversa de Mercator  
 Elipsoide: GR580  
 EPSG: 3763 (PT-TM06;ETRS89)



Felgueiras, setembro 2023

*[Handwritten signature]*



**Legenda**  
 Limite Concurso | setembro 2023

Extrato da Planta de Condicionantes  
 CO 1 - Condicionantes Gerais



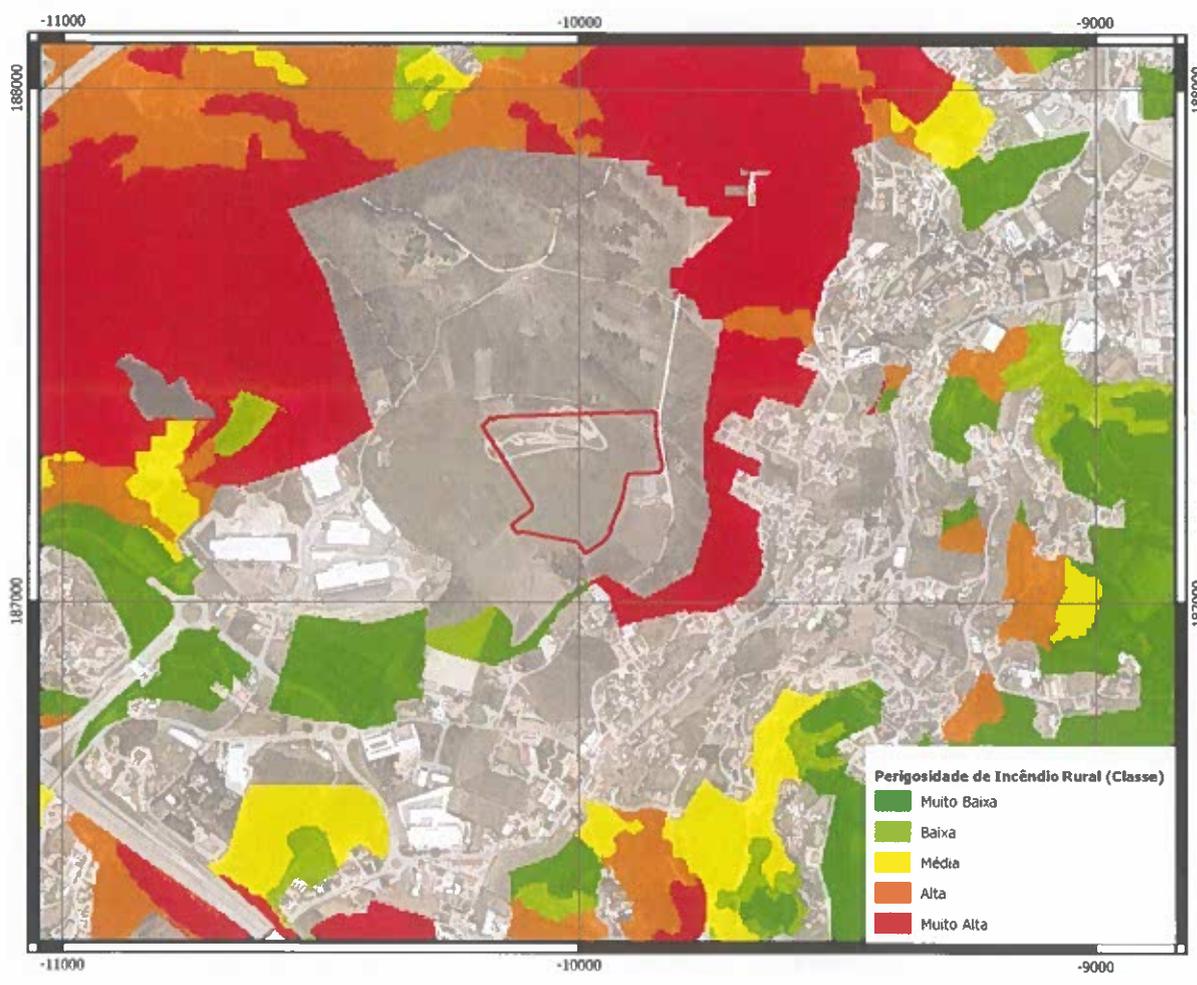
Escala: 1:10 000

Projeção: Transversa de Mercator  
 Elipsóide: GR50  
 EPSG: 3763 (PT-TM06/ETRS89)



Condicionantes		Recursos naturais		Recursos agrícolas		Abastecimento de água		Telecomunicações		Atividades pesqueiras		Zonas de proteção ambiental	
[Symbol]	Limitação de altura	[Symbol]	Áreas de proteção ambiental	[Symbol]	Áreas agrícolas	[Symbol]	Áreas de proteção ambiental	[Symbol]	Áreas de proteção ambiental	[Symbol]	Áreas de proteção ambiental	[Symbol]	Áreas de proteção ambiental
[Symbol]	Limitação de inclinação	[Symbol]	Áreas de proteção ambiental	[Symbol]	Áreas agrícolas	[Symbol]	Áreas de proteção ambiental	[Symbol]	Áreas de proteção ambiental	[Symbol]	Áreas de proteção ambiental	[Symbol]	Áreas de proteção ambiental
[Symbol]	Limitação de distância	[Symbol]	Áreas de proteção ambiental	[Symbol]	Áreas agrícolas	[Symbol]	Áreas de proteção ambiental	[Symbol]	Áreas de proteção ambiental	[Symbol]	Áreas de proteção ambiental	[Symbol]	Áreas de proteção ambiental

Handwritten signature and initials in blue ink.



**Legenda**  
[Red outline] Limite Concurso | setembro 2023

Localização sobre extrato de Carta de Perigosidade (PNDPCI)

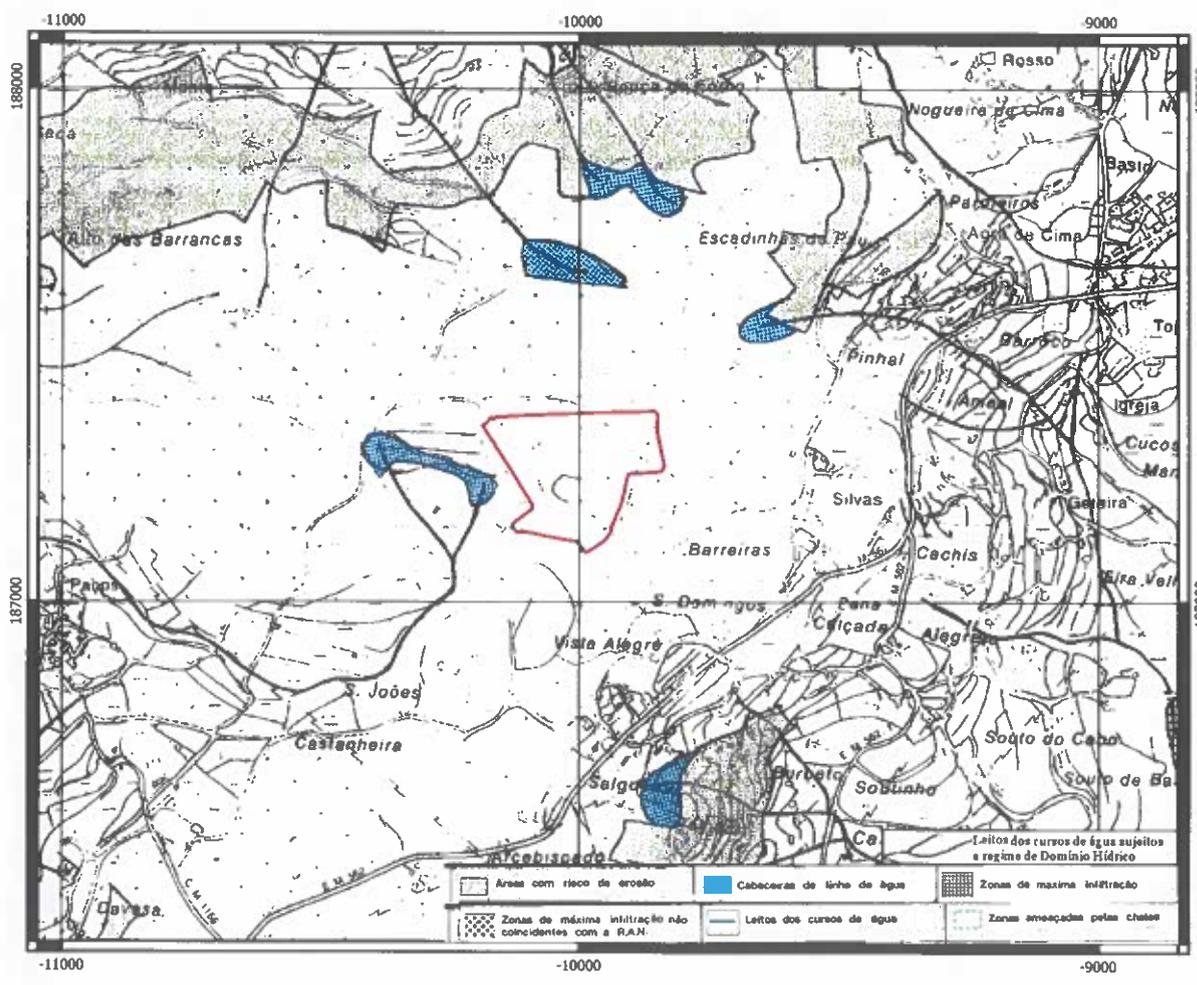


Projeção: Transversa de Mercator  
Elipsóide: GR580  
EPSG: 3763 (PT-TM06/ETRS89)



Felgueiras, setembro 2023

*Handwritten signature and initials*



**Felgueiras**

**Legenda**

▭ Limite Concurso | setembro 2023

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

Escala: 0 200 400 m  
1:10 000

Projeção: Transversa de Mercator  
Elipsoide: GR580  
EPSG: 3763 (PT-TM06/ETRS89)

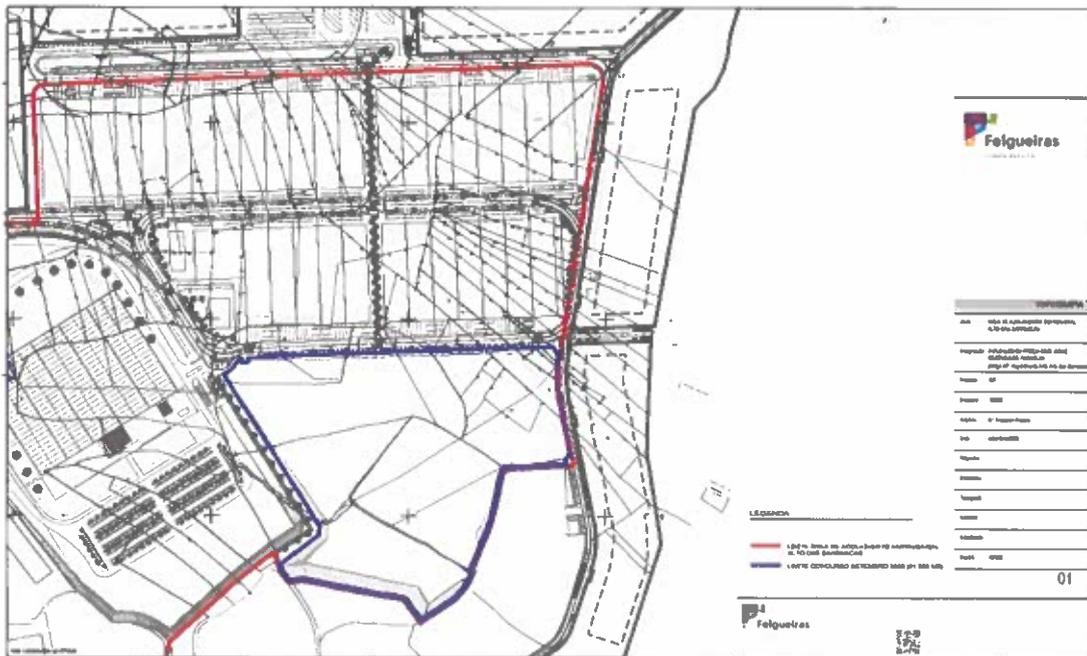
**Felgueiras, setembro 2023**

## **Anexo VI**

# **Relatório de Avaliação de Perito Oficial**

# CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

## RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO



SETEMBRO DE 2023

## 1 – OBJETO

A solicitação da Câmara Municipal de Felgueiras, efetua-se o presente relatório para os efeitos do determinado no Regulamento da área de Acolhimento Empresarial do Alto das Barrancas, tendo em vista a avaliação do valor de mercado do prédio delimitado na planta da primeira página e que possui as seguintes características:

-  LIMITE ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL ALTO DAS BARRANCAS
-  LIMITE CONCURSO SETEMBRO 2023 (61 083 M2)

Apresenta-se uma nova versão do relatório, corrigindo a norma do PDM em vigor, que foi alterada pelo Aviso 259/2023, publicado no DR n.º 4 de 5 de janeiro, 2.ª série.

Da consideração da norma alterada no PDM, não resulta alteração do valor de mercado proposto para o terreno, uma vez que na edificabilidade se teve em conta a predominância da envolvente.

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:

### 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:

Uso	Número máximo de pisos	Índice máximo de ocupação do solo	Índice máximo de utilização do solo
Indústria, Logística e Postos de abastecimento de combustível	2	75 %	1,2
Comércio, Serviços, Equipamentos de utilização coletiva e Turismo	6	75 %	1,5



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 para fins industriais em avaliação, apresentando-se o resultado obtido.

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, que dependendo da tipologia de ocupação, varia entre 2 e 6 pisos e um índice de utilização máximo, que varia entre 1,2 e 1,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Tendo em conta a tipologia da ocupação da envolvente e edificabilidade predominante e por uma questão de prudência, vamos utilizar um índice de 1,0m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, e preferencialmente destinados a usos de indústria ou logística, tendo em conta a integração do espaço em apreciação na Zona Industrial das Barrancas.

### **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 industrial:

- área industrial – 400,0€/m<sup>2</sup> ( sensivelmente 50% do custo de habitação que neste momento ronda os 800,0€/m<sup>2</sup>)

### **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 18,0%, ou seja condições boas para localização de indústria, sendo relevante a proximidade de acesso a vias rápidas de ligação aos municípios vizinhos, ao Porto, Aeroporto e Porto de Leixões.

### **3.4 –Despesas Urbanísticas e Fator de Risco**

A zona encontra-se devidamente infraestruturada, no entanto tendo em conta a elevada área em causa, admite-se a necessidade de estender infraestruturas a todo o prédio e para o efeito se consideram despesas na ordem dos 20%.

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, considerando-se uma fator de 10%.

Para despesas urbanísticas e fator de risco considera-se uma percentagem de 30%

### **3.5 - Valor do solo por m2**

$$1m^2 \times 1,0m^2/m^2 \times 400,0€/m^2 \times 18,0\% \times 0,70 = 50,40€/m^2$$

**Valor que em termos comerciais se arredonda para 50,0€/m2**

Considera-se que este valor de 50,0€/m2, corresponde ao valor de mercado dos terrenos em causa.

Para a parcela com a área de 61.083,0m2, teremos o valor de:

$$61.083,0m^2 \times 50,0€/m^2 = 3.054.150,0€$$

## **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.

Na pesquisa efetuada no site [www.idealista.pt](http://www.idealista.pt), visualizo 8 terrenos em comercialização na freguesia de Torrados e Sousa, cujo valor médio é de 49,0€/m2, embora a maior parte seja destinado a habitação, serve de referência para o valor proposto na avaliação, tendo em conta o nível de infraestruturas destes terrenos.

## 5 - VALOR DA PARCELA DE TERRENO

Em face do critério de avaliação adotado, teremos um valor para o prédio de:

São – 3.054.150,0: três milhões e cinquenta e quatro mil cento e cinquenta euros

**Felgueiras, setembro de 2023**

### O Perito

Assinado por: **António Jorge Guedes Marques**  
Num. de Identificação: 01933091  
Data: 2023.09.19 18:56:05+01'00'



**António Jorge Guedes Marques**

Anexo – amostra [www.idealista.pt](http://www.idealista.pt)

## **Felgueiras Torrados e Sousa: 8 anúncios**

**Preço médio nesta zona 49 eur/m<sup>2</sup>**



**Felgueiras**  
CÂMARA MUNICIPAL

# Anexo VII



**FORMULÁRIO DE CANDIDATURA NO ÂMBITO DO  
REGULAMENTO PARA ATRIBUIÇÃO DE INCENTIVOS AO INVESTIMENTO**

Índice	
<b>1.</b>	<b>IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA</b>
<b>2.</b>	<b>PROJETO DE INVESTIMENTO</b>
	Apresentação sumária do projeto de investimento:
	Sinergias e relações económicas com o tecido empresarial instalado no Município
	Efeito multiplicador no tecido económico e social local
	Introdução de novas tecnologias e modelos de produção
	Internacionalização da empresa
	Respeito, preservação e valorização ambiental
	Aplicação de energias renováveis
	Higiene, saúde e segurança no trabalho
	Inovação dos produtos e ou serviços a prestar
	Investigação e desenvolvimento
	Licenciamentos
	Outros aspetos relevantes
	Investimentos considerados aplicações relevantes (n.º 2 do artigo 22.º do CFI)
	Recursos humanos afetos e a afetar no âmbito do investimento (previsão até 5 anos)
	Prazo de concretização dos investimentos
	Período de manutenção dos bens objeto dos investimentos
	Síntese
<b>3.</b>	<b>IDENTIFICAÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO DO(S) INCENTIVO(S) PRETENDIDO(S)</b>
	Factos ou atos relativamente aos quais é requerida a concessão de incentivos
	Modalidades dos incentivos pretendidos
	Isenção ou redução do valor do IMT
	Isenção ou redução do valor do IMI
	Isenção ou redução da Derrama
<b>4.</b>	<b>ANEXOS</b>

**NOTAS:**

- Poderão ser anexadas folhas complementares com informação adicional relativamente a qualquer item do formulário, designadamente quando os espaços disponíveis não comportarem toda a informação que se pretenda prestar, devendo ser feita essa menção no correspondente espaço.
- O preenchimento do formulário e a junção da documentação exigida não isenta o requerente da obrigatoriedade de prestar os esclarecimentos ou entregar documentação complementar que se considere necessário à boa apreciação do pedido de concessão de incentivos.
- Esta folha não integra o formulário a ser submetido.



### IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA

Designação				NIPC		
Forma				Código da Certidão Permanente		
Morada fiscal				CP	-	
Morada das instalações				CP	-	
Telefon		Telemóvel		Email		
Identificação do(s) representante(s) legal(is):						
Nome				NIF		
Cargo				Telemóvel		
Nome				NIF		
Cargo				Telemóvel		
Atividade económica desenvolvida e ou a desenvolver						
Principal						
CAE-Rev.3						
Secundária						
CAE-Rev.3						
Dimensão da	<input type="checkbox"/> Micro	<input type="checkbox"/> Pequena	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Grande		

### PROJETO DE INVESTIMENTO

**Demonstração sumária de viabilidade social, económica e financeira do projeto** (folhas complementares n.º s )

<b>Sinergias e relações económicas com o tecido empresarial instalado no Município</b> (folhas complementares n.º s )
<b>Efeito multiplicador no tecido económico e social local</b> (folhas complementares n.º s )
<b>Introdução de novas tecnologias e modelos de produção</b> (folhas complementares n.º s )
<b>Internacionalização da empresa</b> (folhas complementares n.º s )
<b>Respeito, preservação e valorização ambiental</b> (folhas complementares n.º s )
<b>Aplicação de energias renováveis</b> (folhas complementares n.º s )
<b>Higiene, saúde e segurança no trabalho</b> (folhas complementares n.º s )
<b>Inovação dos produtos e ou serviços a prestar</b> (folhas complementares n.º s )
<b>Investigação e desenvolvimento</b> (folhas complementares n.º s )
<b>Licenciamentos</b> (folhas complementares n.º s )
<b>Outros aspetos relevantes</b> (folhas complementares n.º s )

J J

--	--

**Montante dos Investimentos a realizar:**

<b>Aplicações relevantes:</b>	<b>Valor do investimento</b>
-------------------------------	------------------------------

**1. Ativos fixos tangíveis, desde que afetos à exploração da Empresa, adquiridos em estado de novo:**

<input type="checkbox"/>	Aquisição de terrenos – Valor da aquisição	€
--------------------------	--	---

**Edifícios:**

<input type="checkbox"/>	Aquisição de edifício novo – Valor da aquisição		€
<input type="checkbox"/>	Construção de edifício – Estimativa orçamental		€
<input type="checkbox"/>	Ampliação de edifício – Estimativa orçamental		€
<input type="checkbox"/>	Reparação de edifício – Estimativa orçamental		€
<input type="checkbox"/>	Ampliação de edifício – Estimativa orçamental	Edifício devoluto há mais de 3 anos à data da sua aquisição	€
<input type="checkbox"/>	Reparação de edifício – Estimativa orçamental		€

**Destino do(s) edifício(s):**

<input type="checkbox"/>	Atividade fabril	<input type="checkbox"/>	Atividade administrativa
<input type="checkbox"/>	Atividade turística	<input type="checkbox"/>	Produção de audiovisual

<input type="checkbox"/>	Equipamento hoteleiro afeto a exploração turística – Valor da aquisição	€
--------------------------	---	---

**Recursos humanos – Número de postos de trabalho diretos líquidos a criar:**

Postos de trabalho:	Ano n	Ano n+1		Ano n+2		Ano n+3		Ano n+4		Ano n+5	
	20	A manter	A criar								
Trabalhadores (totais)											

**Prazo de implementação do projeto** (folhas complementares n.º s )

Descrição do investimento a realizar em cada ano	
<input type="checkbox"/>	1.º
<input type="checkbox"/>	2.º
<input type="checkbox"/>	3.º
<input type="checkbox"/>	4.º
<input type="checkbox"/>	5.º

**Período de manutenção dos bens objeto dos investimentos** (folhas complementares n.º s )

Período:	Fundamentação:
<input type="checkbox"/> < 5 anos	
<input type="checkbox"/> ≥ 5 e < 10	
<input type="checkbox"/> ≥ 10 anos	

**SÍNTESE (Artigo 6.º, n.º 1 do Regulamento)**

MONTANTE GLOBAL DOS INVESTIMENTOS A REALIZAR	€	
POSTOS DE TRABALHO DIRETOS LÍQUIDOS A CRIAR	N.º	
PRAZO DE IMPLEMENTAÇÃO DO PROJETO		Meses <input type="checkbox"/> Anos <input type="checkbox"/>
PROJETO DE INTERESSE NACIONAL (PIN)	Sim <input type="checkbox"/>	Não <input type="checkbox"/>
INVESTIMENTO SUPERIOR A 2 MILHÕES DE EUROS	Sim <input type="checkbox"/>	Não <input type="checkbox"/>
LOCALIZAÇÃO DA SEDE DO PROMOTOR NO CONCELHO DE FELGUEIRAS	Sim <input type="checkbox"/>	Não <input type="checkbox"/>
MANIFESTO INTERESSE AMBIENTAL	Sim <input type="checkbox"/>	Não <input type="checkbox"/>
FORTE VOCAÇÃO EXPORTADORA (MAIS DE 50% DA FATURAÇÃO DIRIGIDA A MERCADOS EXTERNOS)	Sim <input type="checkbox"/>	Não <input type="checkbox"/>
ESPECIAL INTERESSE DO PROJETO PARA A ECONOMIA DO TERRITÓRIO E SEU ENQUADRAMENTO NO MODELO DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL	Sim <input type="checkbox"/>	Não <input type="checkbox"/>

*[Handwritten signature]*

**IDENTIFICAÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO DO (S) INCENTIVO (S) PRETENDIDOS (S)**

Identificação e fundamentação dos factos ou atos relativamente aos quais é requerida a concessão de incentivos e quais as modalidades, previstas no artigo 3.º do Regulamento.

Modalidade(s) do(s) incentivo(s) pretendido(s):

**Isenção ou redução do valor do IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis**

Aquisição de imóveis a afetar à atividade (Alínea a) do n.º 1 do Artigo 3.º	Valor Patrimonial Tributário (€)			
	Valor do IMT (€)			
	Ano da aquisição		Artigo matricial	<input type="checkbox"/> R <input type="checkbox"/> U
	Valor Patrimonial Tributário (€)			
	Valor do IMT (€)			
	Ano da aquisição		Artigo matricial	<input type="checkbox"/> R <input type="checkbox"/> U

**Isenção ou redução do valor do IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis**

Artigos	Ano n 20	Ano n+1	Ano n+2	Ano n+3	Ano n+4
	Imóveis afetos à atividade prevista para o projeto (até 5 anos) (Alínea b) do n.º 1 do artigo 3.º)	20	20	20	20
€		€	€	€	€
Valor Patrimonial Tributário (€)					
	20	20	20	20	20
	€	€	€	€	€
	Valor Patrimonial Tributário (€)				
	20	20	20	20	20
	€	€	€	€	€
	Valor Patrimonial Tributário (€)				

**Isenção ou redução de Derrama - Até 3 anos (Alínea c) do n.º 1 do artigo 3.º)**

**ANEXOS**

- Anexa os seguintes documentos:**
- Documentação da empresa:**
- Certidão Permanente (dispensada se tiver sido indicado o código de acesso)
  - Documentos comprovativos do cumprimento das condições legais necessárias ao exercício da respetiva atividade, nomeadamente em matéria de licenciamento (construção, utilização e exploração)
  - Autorizações de consulta das situações contributiva e tributária ou comprovativos de se encontrarem regularizadas
  - Declaração do TOC/ROC, devidamente identificado, pessoal e profissionalmente, de que tomou conhecimento do preenchimento do presente formulário e assume, sob compromisso de honra, serem verdadeiras as informações prestadas, assim como a documentação junta
  - Registo(s) da CRP do(s) prédio(s) existente(s) e do(s) prédio(s) adquirido(s) no âmbito do investimento
  - Certidões matriciais do(s) prédio(s) existente(s) e do(s) prédio(s) adquirido(s) no âmbito do investimento
- Documentação relativa ao projeto de investimentos:**
- Apresentação sumária do projeto de investimento
  - Demonstração sumária de viabilidade social, económica e financeira do projeto
  - Faseamento e calendarização da realização do projeto de instalação
  - Indicação do número de postos de trabalho diretos líquidos a criar, distinguindo
  - Justificação para a área do lote e área a edificar
  - Faturação anual dirigida a mercados externos (%)
  - Apresentação do curriculum individual do candidato, caso se apresente a título individual, ou sinopse histórica e descrição da atividade da entidade candidata, no caso de se tratar de pessoa coletiva, identificando a estrutura societária e consequente

- distribuição do capital social, com demonstração, através de declarações emitidas pelos respetivos organismos, da situação tributária e contributiva regularizada;
- Informação quanto à candidatura ter sido ou vir a ser alvo de candidatura a Projeto de Interesse Nacional (PIN)
- Outros elementos e/ou documentos considerados pertinente para a boa apreciação da candidatura, nomeadamente a produção de resíduos sólidos, líquidos ou gasosos e o tratamento para eles preconizados
- 

**O signatário declara, sob compromisso de honra:**

- Ter conhecimento e aceitar os termos do Regulamento para Atribuição de Incentivos ao Investimento do Município de Felgueiras.
- Ter a empresa a situação regularizada relativamente a dívidas, ao Município, por contribuições à Segurança Social e por impostos ao Estado.
- Não se encontrar a empresa em estado de falência, de liquidação ou de cessação de atividade, nem ter o respetivo processo pendente.
- Não ter recebido qualquer outro apoio público para os investimentos considerados aplicações relevantes e, na eventual concessão dos incentivos ao investimento ora requeridos, ser verificado o cumprimento do *Regime de Auxílios de Minimis*.
- Serem verdadeiras as informações prestadas no presente formulário, bem como a documentação apresentada.

Felgueiras, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_

O representante legal, com poderes para o ato,

Conferi,

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(carimbo da empresa)

O TOC/ROC

Conferi a identidade do requerente / representante pela exibição do C.C. / B.I.	O G.M.,
Confirmei a entrega dos documentos indicados pelo requerente.	
Verifiquei e informei o interessado de deficiências na instrução do pedido; todavia, o interessado insistiu na sua entrega.	

REGISTO DE ENTRADA

DESPACHO



## Direito à informação

O Município de Felgueiras reconhece a privacidade dos dados pessoais como um Direito Fundamental dos seus munícipes.

O Município de Felgueiras, no âmbito do Regulamento Geral de Proteção de Dados (Regulamento EU 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de abril de 2016) assegura que:

O tratamento dos seus dados pessoais é efetuado no âmbito da(s) finalidade(s) para os quais os mesmos são recolhidos ou para finalidades compatíveis com o(s) propósito(s) inicial(is);

Assume o compromisso de implementar uma cultura de minimização em que apenas recolhe, utiliza e conserva os dados pessoais necessários;

Não procede à divulgação ou partilha dos seus dados pessoais para fins comerciais ou de publicidade;

- Somente partilha com terceiros os seus dados pessoais, e no estrito cumprimento das obrigações legais ou no exercício de funções de interesse público/autoridade pública ou com o seu consentimento.

Nesta conformidade, são identificados claramente os dados pessoais que precisa de recolher e para que finalidade, no estrito contexto da prestação dos serviços requeridos.

A conservação dos seus dados pessoais é efetuada pelo período necessário e adequado à(s) finalidade(s) para as quais foram recolhidos. É possibilitado, a seu pedido por escrito, dirigido ao responsável da entidade, o acesso, a retificação, a limitação de tratamento, ou mesmo o apagamento dos dados pessoais, bem como o direito a ser esquecido, caso não se justifique a sua manutenção no contexto dos serviços prestados. Para os dados tratados com base do consentimento, enquanto titular dos dados tem o direito de retirar o seu consentimento a todo o tempo, sem prejuízo da validade do tratamento de dados efetuado até esse momento. Os dados serão removidos assim que o consentimento for retirado ou quando deixarem de ser necessários para a finalidade pretendida.

Pode justificar-se o alargamento do período de conservação quando finalidades de arquivo por interesse público ou por motivos históricos, científicos ou estatísticos o justifiquem, com o comprometimento do Município de Felgueiras em adotar as adequadas medidas de segurança para a sua conservação.

No âmbito da recolha de dados pessoais, e dos seus direitos, pode contactar o/a Encarregado/a de Proteção de Dados municipal no endereço de correio eletrónico [epd@cm-felgueiras.pt](mailto:epd@cm-felgueiras.pt).

Para mais informações referentes a dados pessoais, quais os seus direitos e como pode exercê-los, por favor visite no site municipal a página da nossa política de privacidade, ou caso não consiga aceder à página, consulte a versão em papel.