



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Ordem do dia

Ponto n.º 13

Ata n.º 05

2024.02.15

HASTA PÚBLICA PARA A ALIENAÇÃO DO IMÓVEL EDIFÍCIO "TROPICÁRIO"

ARTIGO MATRICIAL N.º 5558 E REGISTO N.º 1339/19931013 – Presente a

informação do Gestor do Procedimento, Bruno Cunha, que obteve a concordância da Chefe de Divisão de Contratação Pública, Dra. Natália Martins, em anexo. -----

O Senhor Presidente exarou o seguinte despacho: "a) Autorizado a aprovação das peças procedimentais nos termos da presente informação, peças estas que fazem parte integrante desta informação;-----

b) Publicitar o anúncio no jornal nacional: "Jornal de Notícias"; -----

c) Para conhecimento à próxima reunião da Câmara Municipal. -----

Deliberação – A Câmara Municipal toma conhecimento. -----



INFORMAÇÃO DE ABERTURA DO PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA

PARECER

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

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

DESPACHO

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

“Jornal de Notícias”

- c) Para conhecimento à próxima reunião da Câmara Municipal

O Presidente,

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

ASSUNTO: Hasta Pública para a alienação do imóvel Edifício “Tropicário” artigo matricial n.º 5558 e registo n.º 1339/19931013

Data:
09/02/2024

DE: Bruno Cunha
PARA: Dr.ª Natália Martins

N.º:
SCP_2024-21

Em cumprimento do despacho do Sr. Presidente Nuno Fonseca, datado de 15 de janeiro de 2024, que se anexa, procedeu-se à elaboração das peças do procedimento, nomeadamente anúncio e condições gerais do procedimento, para a realização da Hasta Pública relativa à alienação do prédio urbano sito no n.º 142 da Praça da República, 4610-116 registado com o artigo matricial n.º 5578, localizado na união de freguesias de Margaride, Várzea, Lagares, Varziela e Moure, Concelho de Felgueiras.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

À consideração superior de V. Ex.ª

O Gestor do Procedimento

Bruno Cunha



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

PROPOSTA

Tendo presente que:

A Assembleia Municipal de Felgueiras aprovou, em 25 de setembro de 2018, as Operações de Reabilitação Urbana (ORU) dos quatro principais centros urbanos municipais, com especial relevância para a que respeita à Área de Reabilitação Urbana (ARU) delimitada para a cidade de Felgueiras.

Esta ORU, à semelhança das que igualmente foram aprovadas para as ARU da cidade da Lixa e das vilas de Barrosas e da Longra, é uma operação sistemática, ou seja, trata-se de um plano estratégico que, para além de contemplar as intervenções programadas no espaço público, identifica igualmente um conjunto de edificações, relevantes urbanisticamente para a cidade, que deverão sofrer obras de requalificação construtiva e funcional.

Esta é a razão fundamental para que, associada a um processo de reabilitação urbana, sempre se regule uma série de benefícios fiscais com vista a incentivar proprietários e promotores a investir na requalificação patrimonial, a par e em parceria com a dinâmica municipal que a aprovação de uma operação deste tipo deve fazer emergir.

Este executivo municipal decidiu manter a reabilitação urbana como uma das apostas fundamentais para este seu segundo mandato, por entender que se trata de um processo que tem que ser continuado no tempo, sendo fundamental para a dinamização socioeconómica dos centros urbanos, para a qualidade de vida futura dos mesmos, permitindo fixar os atuais e atraindo novos residentes e atividades.

Em paralelo, aliado aos investimentos concluídos e em curso no que se refere à requalificação do espaço público, a Câmara Municipal também pretende dar o exemplo no que à requalificação do edificado respeita.

O conjunto edificado, sito no topo norte da Praça da República da cidade de Felgueiras, do lado nascente do edifício dos Paços do Concelho, vulgarmente designado como a “Casa do Conde de Margaride”, é um imóvel com uma presença urbana muito forte, quer





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

pela localização, em contraponto com o próprio imóvel municipal, quer pela arquitetura do edifício principal, exemplar muito representativo da arquitetura de mudança do século XIX para o século XX e, como tal, devidamente sinalizado na ORU de Felgueiras.

A proximidade ao edifício principal da Câmara Municipal, onde se encontram instalados quer os órgãos, quer muitos dos serviços municipais, incluindo os de atendimento, com necessidades prementes de um maior desafogo espacial, e o facto de outros serviços municipais se encontrarem dispersa ou deficientemente localizados, constituíram motivos mais do que suficientes de interesse público para que o Município de Felgueiras tenha adquirido o imóvel em causa, em 7 de novembro de 2018, com o objetivo de o requalificar, arquitetónica e funcionalmente, no âmbito da já mencionada ORU para a cidade, então recentemente aprovada.

Este imóvel é constituído por dois edifícios, com registos prediais distintos, assim como também é distinta a valia arquitetónica de cada um e as áreas respetivas de construção e logradouros.

O edifício principal, que é a “Casa” propriamente dita, com a importância arquitetónica que a descrição em parágrafo anterior denota, com entrada pelo n.º 158 e outros da Praça da República, encontra-se desocupado, corresponde ao artigo n.º 2010 da matriz urbana da União de Freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure (UF de MVLVM), e está descrito na Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Felgueiras (CRP) sob o n.º 1341/19931013, com uma área total de 1668 m², nesta já incluído o acréscimo de área de 160 m² resultante do acerto de extremas feito posteriormente com o outro edifício, dos quais 310,3 m³ são cobertos e os restantes 1357,7 m² são descobertos, constituindo o vasto logradouro que circunda o edificado.

O outro edifício, lateral mas secundário, e muito mais modesto do ponto de vista do estilo construtivo, com entrada também pela Praça da República, pelo n.º 142, adquirido com o encargo de um arrendamento comercial pré-existente, que se mantém, corresponde ao artigo n.º 5558 da matriz urbana da UF de MVLVM, e está descrito na CRP sob o n.º 1339/19931013, com uma área total de 235 m², já deduzida dos 160 m² resultante do acerto de extremas referido no parágrafo anterior, dos quais 189 m³ são cobertos e os restantes 46 m² são descobertos.





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

O Município de Felgueiras até ao momento, embora bem tenha porfiado nesse sentido, não logrou obter qualquer apoio financeiro, nomeadamente no contexto do NORTE 2020, e mais especificamente em sede do Plano de Ação de Reabilitação Urbana (PARU), que lhe permitisse levar a cabo a reabilitação do imóvel.

O projeto elaborado para o efeito prevê a preservação do edifício principal existente, mas dotando-o de condições de habitabilidade e conforto, assegurando que a imagem global e original da frente urbana da Praça da República se mantem.

O dito projeto prevê ainda a sua ampliação com a construção de um novo corpo na parte posterior do logradouro, cuja cércea de 3 pisos (e cave) se interliga e conforma com a do corpo “nobre” (2 pisos e vão do telhado), permitindo assim reforçar o programa para a sua ocupação com atividades de interesse público municipal.

Já quanto ao edifício secundário, não foi desenvolvido qualquer projeto transformativo, uma vez que a sua atual ocupação e, sobretudo a sua configuração construtiva, não são de molde a equacionar qualquer destino funcional de natureza pública.

Tal não significa que, no entanto, não se deva igualmente almejar a que, pese embora a sua menor importância urbanística, venha a merecer obras de reabilitação urbana, com vista a melhorar a sua imagem arquitetónica e a funcionalidade adequada à centralidade da sua localização, e desta forma contribuir para o desenvolvimento da concretização da ORU de Felgueiras.

Como já aludido, o processo de reabilitação urbana operacionalizado em ORU, a par da dinâmica municipal, a qual direciona os seus recursos sobretudo para o espaço e equipamentos públicos, deve revestir-se de fatores que incentivem os particulares a investir na regeneração patrimonial.

O investimento privado é fundamental para o êxito da ORU e o Município de Felgueiras, para além dos benefícios fiscais, pode contribuir com diversas ações que o promovam.

Não existem razões para que a reabilitação do edifício secundário do imóvel adquirido não venha a ser promovida através da iniciativa privada.

Pelo contrário, existem, isso sim, muitas razões de interesse público para que o Município de Felgueiras se abstenha de investir no que deve ser a iniciativa privada a concretizar.





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Considerando que:

Foi feita uma avaliação recente (novembro de 2023), que se anexa, por parte de um perito constante da lista oficial de peritos avaliadores da Direção-Geral da Administração da Justiça, o qual atribui a este edifício secundário o valor atual de 128.027 € (cento e vinte e oito mil e vinte e sete euros).

A alínea g) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro estabelece que compete à Câmara Municipal "Adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor até 1000 vezes a RMMG;"

O Decreto-Lei n.º 107/2023, de 17 de novembro, procedeu à atualização do valor da retribuição mínima mensal garantida (RMMG) para 820 € (oitocentos e vinte euros), a partir de 1 de janeiro de 2024, pelo que o limiar da competência municipal passou para 820.000 € (oitocentos e vinte mil euros).

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

Por último, que se encontram devidamente fundamentadas as razões de interesse público que esta proposta de desenvolvimento da concretização da ORU de Felgueiras encerra.

Proponho que:

1. Seja aberto um procedimento de hasta pública para a alienação do prédio sito na Praça da República da cidade de Felgueiras, com entrada pelo n.º 142, inscrito no artigo n.º 5558 da matriz urbana da União de Freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, e descrito na Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Felgueiras sob o n.º 1339/19931013, com uma área total de 235 m², dos quais 189 m² são cobertos e os restantes 46 m² são descobertos, com o encargo de um arrendamento comercial, a que corresponde uma renda mensal no valor de 370 € (trezentos e setenta euros), cujos registos prediais se anexam.





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

2. Sejam estipuladas nas condições gerais da hasta pública, para além das habitualmente convencionadas de foro administrativo, as seguintes especiais, com vista a garantir a prevalência do interesse público prosseguido com este procedimento, para além do momento da alienação, até à concretização da operação urbanística de reabilitação urbana do prédio:

- As regras e orientações a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do solo do prédio a alienar são as estabelecidas pelo Plano Diretor Municipal (PDM);
- A edificabilidade no prédio 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;
- O processo de licenciamento de uma operação urbanística a levar a efeito no prédio deverá ser instruído na Câmara Municipal de Felgueiras no prazo máximo de 12 (doze) meses a partir da data da celebração da escritura de compra e venda do mesmo;
- A prorrogação do prazo estabelecido no ponto anterior fica condicionada à aprovação prévia da Câmara Municipal de Felgueiras, mediante o atendimento das razões invocadas pelo adquirente;
- Por cada mês de atraso no cumprimento do prazo definido no ponto anterior, o adquirente fica obrigado ao pagamento de uma multa equivalente a 1% do valor da alienação do prédio, cuja liquidação ocorrerá em simultâneo com a da licença de construção ou documento equivalente;
- Decorrido o prazo de 24 (vinte e quatro) meses sobre a data da celebração da escritura, sem que o processo de licenciamento tenha sido instruído, o prédio alienado reverterá para o Município de Felgueiras, sendo o adquirente ressarcido de 50% do valor da alienação, mas sem que tenha direito a quaisquer indemnizações por benfeitorias ou construções ali feitas, a qualquer título;
- A não obtenção da autorização de utilização ou documento que a substitua até 48 (quarenta e oito) meses após a data da celebração da escritura, por razões imputáveis ao adquirente, obriga-o ao pagamento de uma multa equivalente a 2% do valor da





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

alienação do prédio, cuja liquidação ocorrerá em simultâneo com a da referida autorização ou documento equivalente;

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

- Decorrido o prazo de 54 (cinquenta e quatro) meses sobre a data da celebração da escritura, sem que a autorização de utilização ou documento que a substitua tenha sido obtida, por razões imputáveis ao adquirente, o prédio alienado reverterá para o Município de Felgueiras, sendo o adquirente ressarcido de 50% do valor da alienação do imóvel, mas sem que tenha direito a quaisquer indemnizações por benfeitorias ou construções ali feitas, a qualquer título;

- Para efeitos da reversão, estatuída nos pontos anteriores, a Câmara Municipal de Felgueiras notificará o adquirente para o exercício do direito de audiência, nos termos do Código do Procedimento Administrativo;

- Os prazos fixados neste ponto consideram-se automaticamente prorrogados por período igual ao do eventual não cumprimento dos mesmos, por razões imputáveis ao Município de Felgueiras;

- O adquirente fica impedido de revender o prédio até à obtenção da autorização de utilização ou documento que a substitua;

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

3. Seja fixada a base de licitação em 160.000 € (cento e sessenta mil euros).

Assinado por: RICARDO PAULO PINTO LOPES DA SILVA FREITAS
Num. de identificação: 10064653
Data: 2024.01.15 19:08:14+00'00'

O Vereador do Pelouro da Reabilitação Urbana,

Dr. Ricardo Freitas





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

DESPACHO

No uso das competências que me foram delegadas por deliberação da Câmara Municipal de Felgueiras, na sua reunião ordinária de 20 de outubro de 2021, entre outras, a competência a que se refere a alínea g) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, aprovo a presente proposta e determino aos serviços municipais competentes que procedam, com a maior brevidade possível, à abertura do procedimento de hasta pública em conformidade com os termos da mesma.

Dê-se conhecimento na próxima reunião da Câmara Municipal.

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: 2024.01.15 19:12:53 Z

O Presidente da Câmara Municipal,

Nuno Fonseca



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

2 — Objeto do contrato:

Edifício "Tropicario", sito na Av. ^a da República, n.º 142, 4610-116 Margaride - Felgueiras.

3 — Identificação do Imóvel:

Parcela com descrição predial na Conservatória do Registo Predial de Felgueiras n.º 1339/19931013 e inscrição com o artigo matricial n.º 5558 na Caderneta Predial Urbana da União de Freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure.

4 — Valor base:

160.000,00 €

5 — Data de Abertura do procedimento:

1 de março de 2024

6 — Data limite de apresentação de propostas:

22 de março de 2024, até as 16:00, conforme pontos 8 e 9 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

Edifício “Tropicário”
Artigo 5558 e Registo
1339/19931013

CONDIÇÕES GERAIS DO PROCEDIMENTO



Índice

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

Anexos

ANEXO I - Identificação do Imóvel

ANEXO II – Modelo da Proposta

ANEXO III - Modelo de Procuração

ANEXO IV - Modelo de Declaração

ANEXO V – Peças Desenhadas



1. PROCEDIMENTO

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

2. ABERTURA E CONDUÇÃO DO PROCEDIMENTO

2.1 O procedimento é aberto no dia **01 de março de 2024**, por aviso a publicar em jornal diário nacional, designadamente no Jornal de Notícias e em todos os canais de comunicação municipal, nomeadamente os digitais.

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: Marco Silva, Chefe de Gabinete do Presidente da CM de Felgueiras
- e) Vogal: Dr. Bruno Cunha, Trabalhador da Divisão de Contratação Pública

Como suplentes ficam designados:

- a) 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: Dr. José Carlos Silva, Adjunto do Gabinete de Apoio do Presidente da CM de Felgueiras

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



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

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

3.2 A decisão de alienação do imóvel municipal foi tomada pelo Presidente da Câmara Municipal de Felgueiras Nuno Fonseca, no uso das competências que lhe foram delegadas por deliberação da Câmara Municipal de Felgueiras, na sua reunião ordinária de 20 de outubro de 2021, entre outras, a competência a que se refere a alínea g) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, à data de 15 de janeiro de 2024.

3.3 O imóvel será vendido com o encargo de um arrendamento comercial, a que corresponde uma renda mensal no valor de 370 € (trezentos e setenta euros) e no estado de conservação em que se encontra, não podendo o adquirente alegar vícios ou defeitos para a não celebração da escritura pública de compra e venda, tal como especificada no ponto 17.

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

3.5 Por motivos de ordem técnica ou de outra natureza, a qualquer momento e até à data fixada para a hasta pública no ponto 12., o imóvel identificado para alienação (Anexo I) pode ser retirado, anulando-se o procedimento.

4. VALOR BASE DE ALIENAÇÃO

4.1 O valor base de alienação do imóvel objeto da hasta pública, é de **160.000,00 €** (cento e sessenta mil euros), conforme descrito no Anexo I, determinado por despacho do Presidente da Câmara Municipal de Felgueiras datado de 15 de janeiro de 2024.

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

5. INTERVENIENTES

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



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

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

6. IMPEDIMENTOS

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

7. IMPOSTOS E OUTROS ENCARGOS E DESPESAS DEVIDOS

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

8. LOCAL E DATA LIMITE PARA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

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

Edifício dos Paços do Concelho - Praça da República - Felgueiras

Código Postal: 4610-116 Felgueiras

GPS: 41º21'56.18"N | 8º11'53.81"W

Telefone: 00351 255 318 000

8.2 As propostas deverão ser entregues até às **16 horas** do último dia útil anterior (**22 de março de 2024**) ao da realização da praça, que terá lugar no dia 25 de março, nos termos do ponto 12.

9. MODO DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

9.1 As propostas devem indicar um valor para aquisição do imóvel, superior ao valor base de alienação, nos termos do “Modelo de Proposta”, em Anexo II, e igualmente serem acompanhadas da seguinte documentação, se aplicável, 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.

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 ou visado, emitido à ordem do Município, no montante correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta de aquisição, constante do Anexo II.

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

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



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

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

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

10. VISITA AO LOCAL

10.1 No dia **06 de março**, podem os interessados comparecer junto da receção do edifício da Camara Municipal, para serem depois acompanhados, por um responsável do Município, numa visita guiada ao imóvel objeto da hasta.

10.2 A visita ao local ocorrerá em dois momentos:

- 10:30 - com ponto de encontro na receção do edifício da Camara Municipal
- 11:30 - com ponto de encontro na receção do edifício da Camara Municipal

11. ELEMENTOS DISPONÍVEIS E ESCLARECIMENTOS

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

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

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

11.4 Todos os pedidos de esclarecimento relativos ao imóvel a alienar, ou sobre o próprio procedimento, devem ser requeridos através de correio eletrónico (geral@cm-felgueiras.pt), ou por carta registada, dirigidos ao Presidente da Comissão, no primeiro terço do prazo fixado para a apresentação das propostas (até 08 de março de 2024).

11.5 Os interessados poderão optar por instruir, igualmente no primeiro terço do prazo fixado para a apresentação das propostas, um pedido de informação prévia, nos termos do artigo 14.º



e seguintes do DL n.º 555/99, de 16 de dezembro (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação).

11.6 A Comissão responderá, aos interessados, através da publicação, no site do município, até ao final do segundo terço do prazo fixado para a apresentação das propostas (15 de março de 2023), com a posição do Município, delegada no Senhor Presidente da Câmara Municipal, quanto aos pedidos de esclarecimento e de informação prévia.

11.7 O Município poderá recusar prestar os esclarecimentos solicitados se forem apresentados fora do prazo definido em 11.4, ou os entender absolutamente inadequados ou desnecessários à formulação da proposta.

11.8 O Município somente garante o prazo definido em 11.6 para que a Comissão responda a pedido de informação prévia, caso o processo seja correto e completamente instruído, dentro do prazo definido em 11.4.

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

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

12.1 O ato público terá lugar no **Auditório do Edifício dos Paços do Concelho**, em Felgueiras, no mesmo endereço indicado em 8.1, **no dia 25 de março de 2024, com início às 10:00 horas**.

12.2 Só poderão intervir no ato os candidatos que tenham apresentado propostas de aquisição nos termos do ponto 5. 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.

12.3 – 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.



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

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

12.6 – 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.

13. TRAMITAÇÃO DO ATO PÚBLICO

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

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

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

13.4 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.

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

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

13.7 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.



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

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

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

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

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

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

13.14 No final da praça, a Comissão procede à adjudicação provisória do imóvel ao candidato que tenha apresentado o lanço mais elevado ou ao candidato que tenha apresentado a proposta de valor mais elevado, quando não tenha existido nenhuma licitação entre o(s) candidato(s) presente no ato público, elaborando o respetivo auto que deve ser assinado pelos membros da Comissão e pelo adjudicatário provisório.

14. CAUSAS DE EXCLUSÃO

14.1 Constituem causas de exclusão dos candidatos:

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



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

14.2 Constituem causas de exclusão das propostas:

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

15. REGRAS DA ADJUDICAÇÃO PROVISÓRIA

15.1 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.

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

15.3 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.

16. ADJUDICAÇÃO DEFINITIVA, NÃO ALIENAÇÃO OU DESISTÊNCIA DO ADJUDICATÁRIO

16.1 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.



16.2 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.

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

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

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

16.6 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.

16.7 A não apresentação dos documentos referidos no ponto 18.3, ou a falta de pagamento dos encargos referidos nos pontos 18.6 e 18.7, atempadamente, por motivo imputável ao adjudicatário, implica a revogação da deliberação de adjudicação definitiva do imóvel, sendo equiparado, para todos os efeitos, a desistência do adjudicatário, nos termos do ponto 16.3.

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

17. FALSAS DECLARAÇÕES OU FUNDADO INDÍCIO DE CONLUÍO ENTRE OS PROPONENTES

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



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

18. CELEBRAÇÃO DA ESCRITURA PÚBLICA

18.1 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.

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

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

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

18.4 Os candidatos de origem estrangeira estão obrigados a apresentar os documentos exigidos aos candidatos de origem nacional, salvo se se tratar, nos termos da lei fiscal em vigor,



de pessoa singular ou coletiva não residente em território nacional, caso em que ficará dispensada de apresentar os documentos referidos nas alíneas b) e c) do ponto 18.3.

18.5 Os candidatos que, nos termos da lei fiscal, sejam considerados não residentes em território nacional, deverão apresentar, em substituição dos documentos referidos nas alíneas b) e c) do ponto 18.3, 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.

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

18.7 No ato de celebração da escritura pública de compra e venda do imóvel o adjudicatário, para efeitos do estipulado no ponto 15.3, procede ao pagamento respetivo, por meio de cheque bancário ou visado, em nome do Município.

19. CONDIÇÕES ESPECIAIS

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

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

19.3 A edificabilidade no prédio 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.

19.4 O processo de licenciamento de uma operação urbanística a levar a efeito no prédio deverá ser instruído na Câmara Municipal de Felgueiras no prazo máximo de 12 (doze) meses a partir da data da celebração da escritura de compra e venda do mesmo.



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

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

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

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

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

19.10 Decorrido o prazo de 54 (cinquenta e quatro) meses sobre a data da celebração da escritura, sem que a autorização de utilização ou documento que a substitua tenha sido obtida, por razões imputáveis ao adquirente, o prédio alienado reverterá para o Município de Felgueiras, sendo o adquirente ressarcido de 50% do valor da alienação do imóvel, mas sem que tenha direito a quaisquer indemnizações por benfeitorias ou construções ali feitas, a qualquer título.



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

19.12 Os prazos fixados neste ponto consideram-se automaticamente prorrogados por período igual ao do eventual não cumprimento dos mesmos, por razões imputáveis ao Município de Felgueiras.

19.13 O adquirente fica impedido de revender o prédio até à obtenção da autorização de utilização ou documento que a substitua.

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



ANEXO I

Identificação do Imóvel

Freguesia	Artigo Matricial	Localização do Prédio	Área (m2)	Valor Base de Alienação	Condições Especiais
UNIÃO DE FREGUESIAS DE MARGARIDE (SANTA EULÁLIA), VÁRZEA, LAGARES, VARZIELA E MOURE	N.º 5558 CADERNETA PREDIAL URBANA	PRAÇA DA REPÚBLICA, 4610-116 FELGUEIRAS	235	160.000,00 € (cento e sessenta mil euros)	- PONTO 19. DAS CONDIÇÕES GERAIS DO PROCEDIMENTO





IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 13 - PORTO **CONCELHO:** 03 - FELGUEIRAS **FREGUESIA:** 35 - UNIÃO FREG DE MARGARIDE (SANTA EULÁLIA), VÁRZEA, LAGARES, VARZIELA E MOURE

ARTIGO MATRICIAL: 5558 **NIP:**

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 13 - PORTO **CONCELHO:** 03 - FELGUEIRAS **FREGUESIA:** 35 - UNIÃO FREG DE MARGARIDE (SANTA EULÁLIA), VÁRZEA, LAGARES, VARZIELA E MOURE **Tipo:** URBANO

Artigo: 604 **Fracção:** AND-M

DISTRITO: 13 - PORTO **CONCELHO:** 03 - FELGUEIRAS **FREGUESIA:** 35 - UNIÃO FREG DE MARGARIDE (SANTA EULÁLIA), VÁRZEA, LAGARES, VARZIELA E MOURE **Tipo:** URBANO

Artigo: 604 **Fracção:** R/C-D

DISTRITO: 13 - PORTO **CONCELHO:** 03 - FELGUEIRAS **FREGUESIA:** 35 - UNIÃO FREG DE MARGARIDE (SANTA EULÁLIA), VÁRZEA, LAGARES, VARZIELA E MOURE **Tipo:** URBANO

Artigo: 604 **Fracção:** R/C-E

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: PRAÇA DA REPUBLICA **Nº:** 142 **Lugar:** PRAÇA DA REPUBLICA **Código Postal:** 4610-116
FELGUEIRAS

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente

Descrição: ESTE PRÉDIO PROVEN DO ARTIGO 604 TENDO ESTE ORIGEM NO ARTIGO 142 QUE FOI INSCRITO NA MATRIZ NO ANO DE 1937. AMBOS OS PRÉDIOS SÃO URBANOS DA FREGUESIA DE MARGARIDE (EXTINTA).

Afectação: Comércio **Nº de pisos:** 2 **Tipologia/Divisões:** 5

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 235,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 189,0000 m² **Área bruta de construção:** 310,6200 m² **Área bruta dependente:** 48,5700 m² **Área bruta privativa:** 262,0500 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2018 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €95.490,00 **Determinado no ano:** 2023

Tipo de coeficiente de localização: Comércio **Coordenada X:** 194.599,00 **Coordenada Y:** 488.457,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
95.490,00	=	665,00	x	260,1089	x	1,20	x	1,15	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo $A = (Aa + Ab) \times Caj + Ac + Ad$, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, $(Aa + Ab) \times Caj = 100 \times 1,0 + 0,90 \times (Aa + Ab - 100,0000)$.
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 7907039 **Entregue em :** 2023/08/03 **Ficha de avaliação nº:** 11755593 **Avaliada em :** 2023/08/19



TITULARES

Identificação fiscal: 501091823 **Nome:** MUNICIPIO DE FELGUEIRAS

Morada: PC REPUBLICA, FELGUEIRAS, 4610-116 FELGUEIRAS

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** MODELO 1 DO IMI **Entidade:** MOD/1 DO IMI

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 501091823

Motivo: ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT **Início:** 2023 **Valor isento:**
€95.490,00

Emitido via Internet em 2024-01-17

O Chefe de Finanças

(Rui Manuel Baptista Carvalho Soqueiro)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 501091823

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

LWNYAFXHYGXY



Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.



Certidão Permanente

Código de acesso: GP-2811-28707-130320-001339

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Margaride

Praça da República, n°.142

ÁREA TOTAL: 235 M2

ÁREA COBERTA: 189 M2

ÁREA DESCOBERTA: 46 M2

MATRIZ n°: 5558 NATUREZA: Urbana

FREGUESIA: Margaride, Várzea, Lagares, Varziela, Moure.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Casa de dois pisos com logradouro.

-- Retificada a área nos termos do artigo 28-C n°. 2 alíneas b) e i) do CRP. --

O(A) Conservador(a) de Registos

Isabel Maria de Jesus Rumor

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Felgueiras

AP. 2542 de 2018/11/13 15:14:14 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2018/11/13 15:14:14 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MUNICÍPIO DE FELGUEIRAS

NIPC 501091823

Sede: Praça da República - Margaride

Localidade: Felgueiras

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** ANTÓNIO MARIA COUTO DE MAGALHÃES E MENEZES

NIF 173756875

O(A) Conservador(a)

Ligia Maria Mendes Carneiro

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 07-11-2023 e válida até 07-02-2024

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 do imóvel Edifício “Tropicário” com 235 m2 inscrito na matriz predial com artigo n.º 5558, localizado na União de freguesias de Margaride, Várzea, Lagares, Varziela e Moure, do concelho de Felgueiras, propõe, sob compromisso de honra, o montante de..... € (.....euros) (2) para a sua aquisição, a liquidar em conformidade com o previsto no ponto 15. das Condições Gerais do Procedimento.

.....[local],.....[data],

.....[assinatura] (3)

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

ANEXO III

Modelo de Procuração

..... (identificação do concorrente), [(1)
representado neste ato por....., com poderes para o efeito],
constitui seu bastante procurador(nome, estado civil
e nacionalidade do procurador), titular do cartão de cidadão/bilhete de
identidade/passaporte n.º....., a quem confere a totalidade dos poderes
necessários para o/a representar, e licitar, na hasta pública promovida pelo Município
de Felgueiras, a realizar no dia, que tem por objeto a alienação do Edifício
“Tropicário” com 235 m2 inscrito com o artigo matricial n.º 5558, localizado na União
de freguesias de Margaride, Várzea, Lagares, Varziela e Moure, 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 irretratável 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)

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



ANEXO IV

Modelo de Declaração

1 – (nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de (1) (firma, número de identificação fiscal e sede ou, no caso de agrupamento concorrente, firmas, números de identificação fiscal e sedes), tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento dos elementos patenteados no presente processo, declara, sob compromisso de honra, que a sua representada (2) se obriga a celebrar a escritura pública de compra e venda e a executar as obrigações decorrentes do presente procedimento, promovido pelo Município de Felgueiras, que tem por objeto a alienação do imóvel Edifício “Tropicário” com 235 m2 inscrito com o artigo matricial n.º 5558, localizado na União de freguesias de Margaride, Várzea, Lagares, Varziela e Moure, 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 9., instruída com os documentos anexos (3).

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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.**



ANEXO V

Peças Escritas e Desenhadas

Índice

Peças Escritas

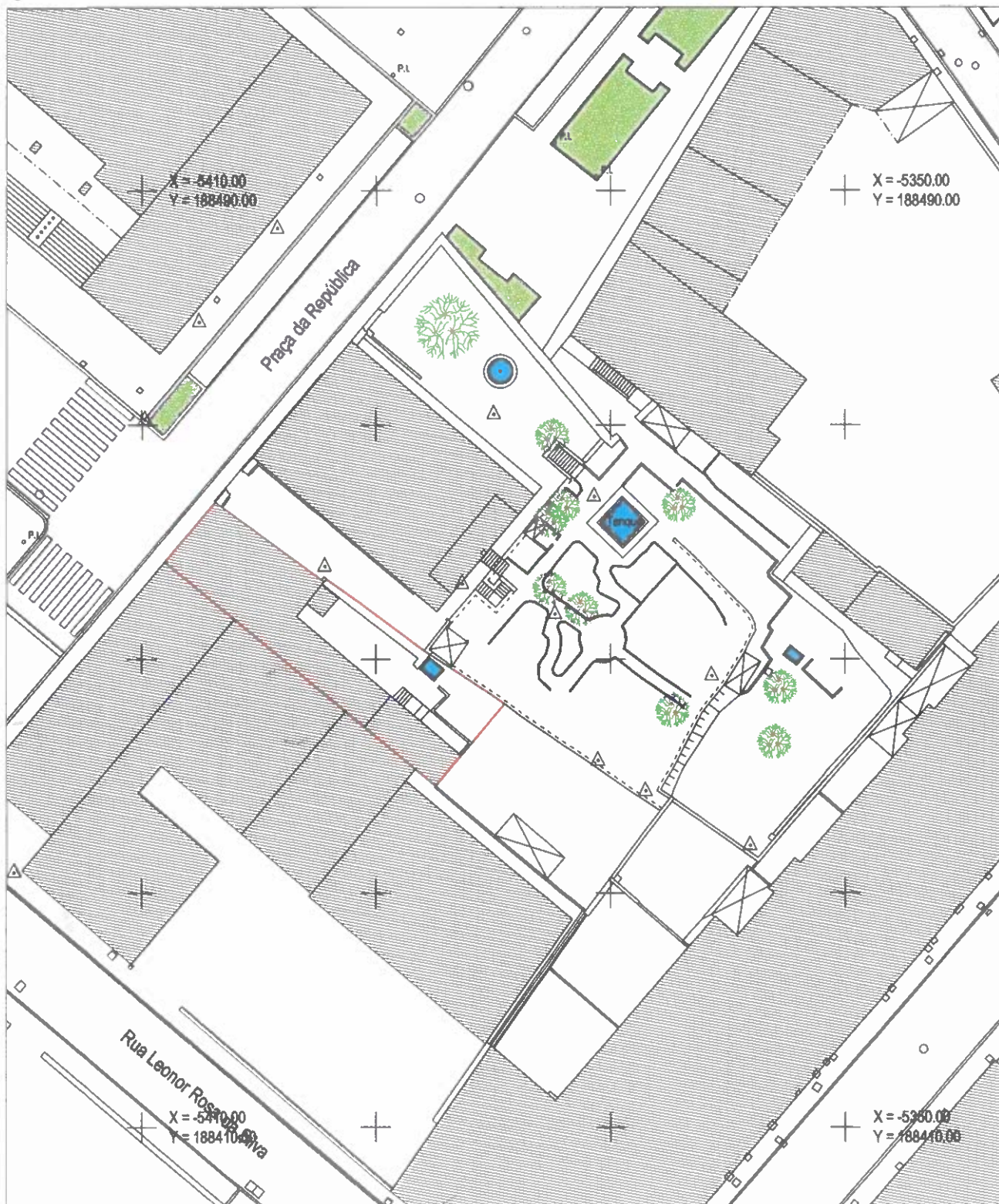
- Regulamento do Plano Diretor Municipal – Revisto em 2021

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

Peças Desenhadas

- **Planta**





— Limite do terreno - artigo matricial 5558

Área total = 235.00 m²

Prédio 1339 / Margaride / Felgueiras

Superfície coberta = 189.00 m²

Superfície descoberta = 46.00 m²

Obra: Casa do Tropicário
Margaride - Felgueiras

Designação: Levantamento Topográfico

Escala: 1/500



Felgueiras

CÂMARA MUNICIPAL

PRAÇA DA REPÚBLICA
MARGARIDE
4610-106 FELGUEIRAS

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

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



Handwritten signature or mark.