



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Ordem do dia

Ponto n.º 24

Ata n.º 15

2019.08.08

PERMUTA DE TERRENOS PELO MUNICÍPIO - Presente o requerimento de Paulo Jorge de Sousa Santos, de 06 de junho de 2019, juntamente com o processo instruído e a proposta do Senhor Presidente, em anexo.-----

Deliberação – A Câmara Municipal delibera, ao abrigo da alínea g), do n.º 1, do artigo 33º, do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, autorizar a permuta do prédio municipal denominado Tapada das Idanhas, sito no Lugar das Idanhas da freguesia de Várzea e descrito na Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Felgueiras sob o n.º 00469/221195, e inscrito na matriz Predial, Rústica da União de Freguesias de Margaride, Várzea, Lagares, Varziela e Moure sob os artigos 1835 e 1845, pela parcela de 445,50 m², para integração no domínio público, do prédio denominado Tapada das Idanhas ou Tapada das Escadas, sito no Lugar das Idanhas da freguesia de Várzea e descrito na Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Felgueiras sob o n.º 188/19900312, e inscrito na matriz Predial, Rústica da União de Freguesias de Margaride, Várzea, Lagares, Varziela e Moure sob os artigos 1830 propriedade de Paulo Sousa Santos, Imobiliária Lda., a celebrar por escritura pública, constando do respetivo clausulado os termos e condições descritos na proposta do Senhor Presidente. Esta deliberação foi tomada por unanimidade.-----


S. J. Teixeira





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

SP002101012

PROPOSTA

Permuta de terrenos pelo Município – Caso Idanhas

Tendo em conta o requerimento apresentado por Paulo Jorge de Sousa Santos em 06/06/2019 para aquisição de um terreno propriedade do Município de Felgueiras foi solicitado um Parecer Jurídico do Consultor Externo, Senhor Dr. Carlos José Batalhão, emitido sobre “Aquisição e Venda de terrenos pelo Município”. Atento o nele vertido bem como os ensinamentos do Tribunal de Contas, insitos no Acórdão n.º 57/2011, de 11 de julho (Proc. n.º 364/2011), cumpre enquadrar toda a situação e perceber os caminhos possíveis para a concretização dos interesses públicos municipais, identificando as premissas²⁷ de cada um e fazendo uma análise custo benefício, de forma a poder ser tomada a decisão por uma das opções possíveis.

1. Enquadramento

O Município é proprietário de um terreno, com cerca de 650 m², denominado *Tapada das Idanhas*, sito no Lugar das Idanhas da freguesia de Várzea, adquirido por escritura celebrada em 28/11/1984 para integração no património municipal (domínio privado do Município), assinalado na figura 1:



figura 1

Passados mais de 30 anos, a ideia/fim que esteve na base daquela aquisição continuava por concretizar por parte do Município, tendo em 11/08/2017, o





M.
SPORCIXICA

proprietário do terreno confinante, com área total descoberta de 5000 m², proposto a aquisição do terreno do Município.

A pretensão do particular mereceu, contudo, à data, a douta informação do Senhor Diretor Municipal, Engenheiro José António Barbieri Cardoso, em email enviado em 20/09/2017, (Proc.º DUOA/DPGU n.º 1103/17) onde expressamente esclarece referindo o seguinte:

"No início dos anos 80, após a aprovação pela CMF do "Plano de Pormenor a Nascente da EN 207" (que estabeleceu a abertura da Av. Leonardo Coimbra e o arranque da R. Manuel Faria e Sousa até à Escola Preparatório), a CMF mandou elaborar um outro estudo urbanístico que designou por "Plano de Pormenor dos terrenos envolventes à Zona Desportiva" destinado não somente a definir o prolongamento da R. Manuel Faria e Sousa mas também a estabelecer duas áreas urbanas fundamentais para a consolidação do núcleo central da então Vila de Felgueiras: as zonas escolar e desportiva, tal como viria a acontecer nos anos seguintes;

Ora, nos terrenos fronteiros à atual Escola Secundária foi prevista por este segundo Plano a ocupação residencial e, como à data a CMF tinha aprovado um financiamento para a construção de habitação social, projetou lá concretizar o "Conjunto Habitacional das Idanhas", em substituição do previsto em Lagares, o que veio a ser aprovado pela Secretaria de Estado da Habitação e Urbanismo em julho de 1984;

Aliás, já no mês de junho anterior, a CMF havia sido instada pela Direção dos Serviços Regionais do Planeamento Urbanístico do Norte para que fossem melhor delimitadas e definidas as áreas escolares e desportiva, o que implicaria igualmente acertos na referida área residencial, quer em termos de implantação, quer em termos de cêrceas;

Na mesma altura, e porque decorriam negociações com a mesma família para terrenos destinados a outros equipamentos projetados, e por insistência da mesma surgiu a oportunidade de adquirir a parcela em causa que, conforme se verifica nas folhas 8/9 do anexo "Idanhas", seria necessária para integrar o quarteirão do conjunto habitacional, rematando a zona desportiva, ao possibilitar em parte a abertura de um arruamento de correção das inserções dos caminhos das Idanhas na R. Manuel Faria e Sousa;

Assim sendo, foi deliberado na reunião da CM de 17 de outubro do mesmo ano de 1984 adquiri-la." Prossegue, no entanto, concluindo que:

"com a rápida evolução urbanística que Felgueiras veio a sofrer a partir da segunda metade daquela década, acabou por se desistir do projeto de construção de habitação social naquele





local;

A parcela adquirida deixou, por conseguinte, de ter interesse para este fim;

Mas mantém todo o interesse atual para o remate da zona desportiva, mais concretamente, para a correção do conflito rodoviário que constitui a inserção dupla dos acessos das Idanhas na R. Manuel Faria e Sousa com a saída/entrada do estacionamento das zonas desportiva/escolar, caso o estudo anterior se pretenda concretizar;

Enfim, considero que não deverá ser decidida a alienação da parcela enquanto não se decidir qual a configuração que aquele remate da zona desportiva/acessos das Idanhas/estacionamento venha a merecer (eventualmente poderá mesmo proporcionar, em vez de uma alienação, uma permuta parcial com interesse para ambas as partes).

É esta a minha opinião, valorizá-la-á conforme melhor entender.”

Assim, enquanto não houvesse um estudo/projeto urbanístico para aquela zona por parte do Município, era extemporâneo e despiciendo pensar na alienação do imóvel em causa, não obstante ter sido definitivamente abandonada a intenção “inicial” de 1984.

Durante o ano de 2018 foi, porém, pensado e desenvolvido um estudo para a área em causa, tendo por base um novo pensar da cidade, uma nova definição que o “novo” Executivo assumiu, tendo aprovado em 26/02/2019 o “anteprojecto” designado como “Medidas de Seguranças nos Circuitos Pedonais Urbanos – Felgueiras/Lixa/Barrosas/Longra – Rua D. Manuel Faria e Sousa – Felgueiras – entre o cruzamento da Rua Frei Lucas Teixeira e a rotunda com a Rua D. Gomes de Aciegas”, com necessidades bem definidas em termos de ordenamento do território, uso e ocupação do solo, conforme identificado na figura 2, onde se encontra delimitada a encarnado a parcela a intervencionar, com uma ciclovia e outras infraestruturas:



figura 2





Nestes termos,

A área de intervenção prevista no anteprojecto é a Rua D. Manuel Faria e Sousa, entre o cruzamento da Rua Frei Lucas Teixeira e a rotunda com a Rua D. Gomes de Aciegas, remetendo-se a sua importância estratégica e identificação do projecto como “exemplar”, para a Informação Técnica da autoria do Senhor Diretor do Departamento Técnico, Eng. José António de Sousa Ferreira, que esteve na base da minha decisão de aprovação supra referida.

Assim, atendendo ao facto de a execução do referido projecto implicar parte do terreno daquele particular, numa extensão superior a 400m², conforme planta aprovada e imagem que se segue como figura 3 (extensão de terreno assinalada a azul), foi necessário equacionar vários caminhos possíveis para a concretização do anteprojecto, de preferência antes da sua “publicidade”, evitando, dessa forma, a normal especulação imobiliária e “oposição” à pretensão municipal, tão vulgar nestes casos:

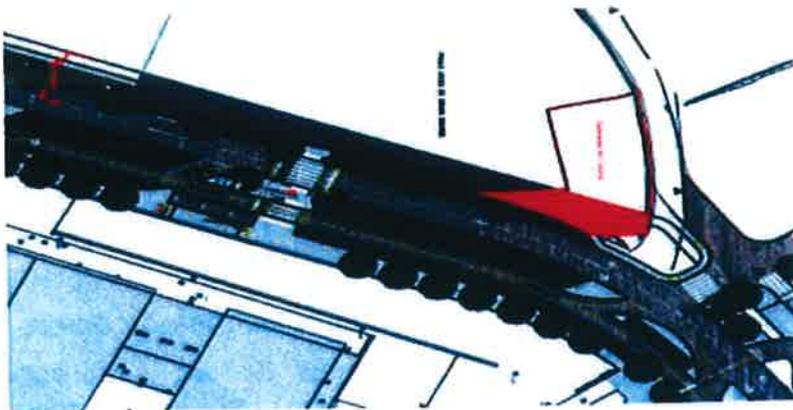


figura 3

2. Caminhos possíveis

As hipóteses então equacionadas teoricamente foram quatro:

1. Aquisição pelo Município da faixa de terreno identificada a azul;
2. Aquisição daquela faixa acompanhada da venda da parte sobrança do terreno municipal (identificada a branco na figura 3) de forma a convencer o proprietário para a “aquisição pela via do direito privado” (cfr. artigo 11.º





- do Código das Expropriações), dado que aquele, em 2017, havia manifestado interesse no terreno do Município;
3. Aquisição da faixa de terreno identificada a azul acompanhada da venda de todo do terreno municipal (identificada a branco e rosa na figura 3) com cláusula (condição) suspensiva ou resolutiva ligada à cedência da parte identificada a cor de rosa, para o domínio público;
 4. Expropriação por utilidade pública da referida faixa azul.

Para o efeito, foi solicitado ao Consultor Externo, Dr. Carlos José Batalhão, um parecer sobre a “Aquisição e Venda de terrenos pelo Município” e respetivo regime jurídico, o qual aqui se junta como doc. 1.

Nele se conclui, quanto à aquisição e alienação de imóveis do domínio privado da autarquia, o seguinte:

- 1. Enquadrar sempre, e fundamentalmente, a “pretensão” no interesse público municipal, não podendo ficar qualquer dúvida sobre a exclusividade da sua prossecução (o Município não existe para prosseguir interesses privados, sejam eles de quem for);*
- 2. Cumprir todos os procedimentos legais, o que implica respeitar as determinações mínimas, mas pode justificar-se ir mais além em determinados casos concretos, seguindo-se procedimentos “superiores” em razão dos princípios da transparência e da igualdade e não discriminação (por exemplo, a hasta pública).*
- 3. Ter em atenção a Lei, designadamente o disposto nas Lei n.º 73 e 75/2013, atendendo a que está em causa a aquisição, mas igualmente remeto para o Regime Jurídico do Património Imobiliário Público (DL 280/2007, de 7 de agosto, na sua redação atual), que estabelece princípios e regras não apenas para a venda (embora aqui com dúvidas sobre aplicação às Autarquias) mas também gestão do imobiliário.*
- 4. Fundamentar muito bem os valores, o que implica uma avaliação fidedigna, de preferência externa e por avaliador certificado (perito da lista oficial).*
- 5. Garantir o cumprimento de todos os procedimentos legais no que tange a despesa pública.*
- 6. No caso concreto de “Idanha”, deve fazer-se a análise custo / benefício acima identificada, finda a qual, chegando-se à conclusão que a melhor solução é a venda*





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Glória Teixeira

do imóvel municipal, sob condição resolutiva ou suspensiva, de forma a assegurar a aquisição mais barata da faixa de terreno necessária para a execução do projeto municipal aprovado, pode o Município decidir fundamentadamente aquela alienação, pelo melhor preço (que implica uma avaliação prévia e uma negociação com o particular, de forma a conseguir a melhor proposta).

Entretanto, já depois de equacionados aqueles caminhos e pouco antes da emissão deste parecer jurídico, o proprietário do terreno havia apresentado em 06/06/2019 nova pretensão de aquisição do terreno do Município, mas agora com uma novidade que se revela bastante útil na definição da estratégia municipal para se munir das condições de concretização do anteprojecto aprovado.

O particular, proprietário confinante de um terreno com mais 5000 m², justifica a sua pretensão aquisitória numa viabilidade financeira do seu projeto (privado), dando a conhecer à Câmara Municipal que só desenvolverá um qualquer projeto urbanístico se puder contar com toda a área de terreno constituída pelo seu imóvel e o do Município.

Ora,

Se esta pretensão, admite-se, *“pode levantar as maiores suspeitas sobre a bondade do interesse camarário, que obviamente não se compadece com ajudar a que o projeto de um particular seja financeiramente viável”*, conforme se alerta no referido Parecer, o que é certo é que deu um sinal evidente de que o particular apenas se aventurará numa operação urbanística com aquelas condições, sem as quais não haverá qualquer iniciativa privada.

Este dado revelou-se, então, decisivo para procurar uma nova alternativa, pois a possível operação urbanística iria determinar, seguramente, dada a dimensão do imóvel do particular, a obrigatoriedade de cedências ao Município, pelo impacto semelhante a um loteamento, para além das necessárias e correspondentes taxas urbanísticas. Mas mais do que isso, permitia desenvolver a área em causa, desiderato do Município há muito adiado...

É verdade que, inexistindo qualquer projeto do particular entrado na Câmara ou por esta conhecido, esta possibilidade é meramente especulativa, mas com aquele





Glorificaria

requerimento, passou a perceber-se que isso dependeria, sempre, da alienação do terreno municipal.

Perante tais dados, juntamente com a informação inicial do Senhor Diretor do Dep. Técnico, Eng. José António Sousa Ferreira, datada de 12/06/2019, no sentido de que, pelo menos parte do terreno municipal, interessa ao Município, conforme estudo urbanístico aprovado, parecia impossível concretizar a intenção camarária, a não ser pela via da *expropriação por utilidade pública* da faixa de terreno identificada a azul na figura 3, considerando-se, dessa forma, apenas o interesse municipal sem ponderar o interesse privado (o que, confessa-se, punha em causa o cumprimento do disposto no artigo 4.º do Código do Procedimento Administrativo).

Para perceber este caminho, contrapondo-o com uma eventual “aquisição pela via do direito privado”, foi determinado que fosse avaliada uma dupla opção, identificada no citado Parecer:

- Adquirir ou expropriar o terreno do privado: *qual o valor de mercado da aquisição*
- Vender o terreno municipal sob condição suspensiva ou resolutiva (de ceder a faixa de terreno necessária para execução do projeto aprovado ao Município): *qual o valor de mercado da alienação e valor da faixa de terreno necessária para a execução do projeto*

Mas tendo em conta estes caminhos e, sobretudo, esta última opção, foi então também equacionada uma quinta hipótese, a da *permuta de imóveis*, dada a proximidade/igualdade da área de terreno da faixa azul (cerca de 445 m2) e da parte sobrança do terreno municipal que não era necessária para a concretização do projeto (identificada a branco na figura 3, com cerca de 420 m2).

Apenas se haveria de garantir, nesta opção, atentas as condicionantes acima identificadas (cronologicamente), a propriedade e posse por parte do Município, do(s) terreno(s) necessário(s) para a concretização do projeto municipal, o que implicaria, para ser possível a permuta “pela via do direito privado”, que se garantisse igualmente ao particular as “condições urbanísticas” pretendidas.





SPOUZEXICA

Uma “justa ponderação dos interesses públicos e privados” que obrigou, obviamente, a uma acrescida análise *custo-benefício*, que passou por mandar avaliar, a um Perito Oficial, as seguintes hipóteses:

- 1) Valor do terreno (total) do Município;
- 2) Valor da parte necessária para concretização do projeto municipal, identificada a cor de rosa na figura 3;
- 3) Valor da parte sobrente, não necessária para concretização do projeto municipal, identificada a branco na figura 3;
- 4) Valor da faixa de terreno identificada a azul na figura 3, necessária para concretização do projeto municipal.

Simultaneamente, a opção da “*permuta com condições*” ganhou, ainda, maior peso quando, auscultados os serviços técnicos, se percebeu o seguinte:

- a) Em termos de cidade, correto ordenamento do território e divisão fundiária, não faz qualquer sentido ter um terreno de 3662m² confinante com um único terreno cerca de 6 vezes inferior, conforme melhor se percebe pela Informação da Exma. Senhora Arq. Patrícia Verdial, Chefe de Divisão de Gestão Urbanística da Câmara Municipal de Felgueiras datada de 05/08/2019, que se junta como doc. 2;
- b) Igualmente em termos urbanísticos, o desenvolvimento de quaisquer operações urbanísticas para ambas as parcelas seria absolutamente dispar, criando uma descontinuidade e dissonância que o Município deve evitar, conforme também consta do doc. 2;
- c) O terreno do Município não é de todo necessário à prossecução de fins de interesse público e/ou a sua manutenção na propriedade do Município não é, de todo, necessária ou conveniente, podendo, portanto, ser alienado, conforme Informação do Exmo. Senhor Eng. José António de Sousa Ferreira, Diretor do Departamento Técnico da Câmara Municipal de Felgueiras, datada de 05/08/2019 que se junta como doc. 3;
- d) A parcela identificada a cor de rosa deve ser garantida, pois interessa ao Município nos termos do estudo urbanístico aprovado, mas a forma de o conseguir deve ser equacionada pelos serviços jurídicos, atenta as várias hipóteses que têm sido equacionadas para a concretização do anteprojecto





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS


G. Teixeira

aprovado em 26/02/2019, conforme informou o Senhor Diretor Técnico naquele doc. 3.

Por conseguinte:

3. Fundamentação

Como ensina o Tribunal de Contas, no acórdão acima identificado, com as devidas adaptações, um dos princípios fundamentais da atividade administrativa é o de que os atos administrativos devem ser fundamentados. E se tal princípio deve ser observado na prática de atos em que a discricionariedade é reduzida ou inexistente, adquire uma extrema importância nos casos em que a Administração toma decisões largamente discricionárias.

Naquele aresto, expressamente se escreve que “o dever de fundamentação relaciona-se, por um lado, com o respeito pelos direitos ou interesses legalmente protegidos. Mas por outro, é uma condição de observância de outros princípios, nomeadamente o do interesse público – demonstrando-se pela fundamentação que o interesse público é prosseguido - do princípio da legalidade – demonstrando-se, pela fundamentação, que os princípios e regras jurídicas são respeitados – do princípio da imparcialidade - demonstrando-se que a Administração, na sua ação, não está a ser parcial – e do princípio da transparência, condição também essencial para que se constate que os demais princípios são respeitados”.

Ora,

Resulta inequivocamente das várias informações técnicas aqui juntas, que:

1. O Município não precisa de todo o seu terreno, podendo aliená-lo ou permutá-lo;
2. O Município necessita, para a concretização do projeto aprovado, de parte do terreno do proprietário confinante, podendo comprá-lo, expropriá-lo ou permutá-lo.

Admite-se, igualmente, pela experiência comum e conhecimento concreto da “vida das expropriações”, com uma total incerteza dos valores indemnizatórios e prática habitual de “justas indemnizações” atribuídas com valor muito superior ao que resulta do “convite” à aquisição pela via do direito privado, nos termos do artigo 11.º do Código das Expropriações, que um acordo (de permuta ou de compra e





venda) terá, seguramente, vantagens competitivas inerentes a um acordo imediato, sem processos judiciais e expropriativos, e de preços em princípio mais acessíveis em sede de negociação, pelo que o Município terá uma “mais valia” nestes caminhos, em detrimento da expropriação por utilidade pública.

Por outro lado,

Às vias de “direito privado” não obsta qualquer entrave, porquanto nos termos do artigo 82.º do RJPIP (que aqui se chama à colação por rigor e transparência, embora não diretamente aplicável às autarquias locais, de acordo com o parecer jurídico do Consultor Externo, junto como doc. 1) a venda ou permuta por parte do Município pode ficar sujeita a condições, suspensivas ou resolutivas, permitindo-lhe, portanto, assegurar todas as premissas de interesse público municipal que julgue adequadas, necessárias e proporcionais para a concretização do projeto em apreço.

Como tal,

A opção a seguir depende e pressupõe o conhecimento dos valores em causa, o que, como dissemos, justificou que se procedesse à avaliação dos terrenos nos termos previstos no RJPIP, por perito avaliador.

a) Avaliações

Foram então realizadas, em julho de 2019 as seguintes avaliações, conforme doc. 4 que aqui se junta:

- 1) Valor total do terreno (650m²) do Município: 39.000,00 EUR;
- 2) Valor da parte necessária para concretização do projeto municipal (230,30m²), identificada a cor de rosa na figura 3: 13.818,00 EUR;
- 3) Valor da parte sobrança, não necessária para concretização do projeto municipal (419m²), identificada a branco na figura 3: 25.182,00 EUR;
- 4) Valor da faixa de terreno identificada a azul na figura 3 (445,50m²), necessária para concretização do projeto municipal: 29.000,00 EUR.





Spouzeix

Perante tudo quanto aqui se desenvolveu, cumpre, portanto, equacionar, à luz do interesse público, mas também à luz da boa administração, qual a melhor opção para o Município e os interesses públicos municipais.

Numa expressão, definir *in casu* a melhor prossecução do interesse público, ainda que tal implique a justa ponderação de todos os interesses públicos e privados chamados a intervir, num condomínio de interesses que normalmente se verifica neste tipo de circunstâncias, conhecidas em todo o país e em várias autarquias locais.

b) Economia, eficiência e eficácia

É indubitável que a permuta implica uma “despesa” ou alteração patrimonial, pelo que, nos termos gerais (basta recordar a Lei de Enquadramento Orçamental e a Lei das Finanças Locais) e de acordo com o princípio da boa administração (hoje consagrado no artigo 5.º do CPA), a sua concretização deve seguir sempre os ditames da economia, eficiência e eficácia.

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

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

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

Sintetizando: o princípio da economia foi agora traduzido pelo “mínimo de dispêndio”, o da eficiência pelo “máximo rendimento” e pelo “acréscimo de

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

² *Idem.*

³ *Idem.*





G. Souza Teixeira

produtividade” e a eficácia pela “utilidade e prioridade da despesa”.

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

Desta forma,

E conforme já evidenciado, é plena convicção do Município, à luz da experiência comum, que a **via do “direito privado”** é bem mais vantajosa para o interesse público do que a “expropriativa”, que não raras vezes implica longos processos judiciais (arbitragem e tribunal), com incerteza total quanto ao resultado e à “justa indemnização” a pagar a final.

Assim, também por razões de planeamento financeiro e certeza de custos, aquela via é a preferencial.

Acresce que,

Em termos de ordenamento do território e divisão fundiária, de conceito de cidade e urbanismo, é a única que permite a melhor prossecução daqueles interesses públicos.

Depois,

Atentos os valores em equação, percebe-se que a **permuta com a condição de cedência ao Município** da parcela cor de rosa, sem qualquer troca monetária envolvida, permitirá ao Município ficar proprietário e integrar no domínio público o terreno identificado a azul (445m²) e “manter” (embora passe do domínio privado para o público) a parcela cor de rosa (230,30m²), atribuindo ao particular interessado a parcela sobrance, de cerca de 419m², identificada a branco.

Por conseguinte, em termos de área das propriedades, o Município fica com 445m² + 230,30m², ou seja, 675,3m², o que implica um aumento ligeiro face ao que detinha, para além da “nova configuração” permitir a concretização do projeto.





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

G. Louz Teixeira

Também em termos de valores dos terrenos, nos termos da avaliação efetuada por Perito Oficial, o Município fica a ganhar, porquanto aquelas duas parcelas, 445m² + 230,30m², valem, respetivamente, 29.000,00 EUR + 13.818,00 EUR, ou seja, 42.818,00 EUR, enquanto que o terreno permutado para o particular, identificado a branco (419m²) vale 25.182,00 EUR.

Igualmente no prisma da “troca direta”, o Município retira mais valias, porquanto o terreno que permuta (correspondente, a final, à parcela identificada a branco) tem o valor de 25.182,00 EUR, enquanto que o terreno transferido para o Município foi avaliado em 29.000,00 EUR.

Por fim,

Equacionando-se a hipótese da expropriação, o Município manteria o seu terreno, embora, com a parcela cor de rosa “cedida” para o domínio público nos termos do projeto, ficasse reduzido à “parte sobrança” (419m²), no valor de 25.182,00EUR, mas teria de despende, pelo menos, 29.000,00 EUR e, provavelmente, andar anos em processo judicial até saber, em concreto e definitivo, qual o valor da justa indemnização... Para além dos problemas já equacionados quanto à “ideia de cidade” e manutenção de um pequeno terreno “encravado”.

Uma solução bem mais prejudicial...

Concluindo,

A melhor opção será, de facto, a **permuta** do terreno municipal (650m²) pela faixa de terreno do particular (445,50m²), identificada a azul na figura 3, **com a condição, suspensiva ou resolutiva**, de cedência imediata e independente de qualquer licenciamento apresentado pelo particular, para o domínio público municipal, da parcela identificada a cor de rosa (230,30m²).

Em contrapartida, e de forma a incentivar-se a “aceitação” do negócio, estabeleceu-se igualmente como condição da permuta as seguintes cláusulas:

- I. A área conjunta dos terrenos permutados contará, num futuro licenciamento da iniciativa do contraente privado, para efeitos de cálculo do índice de construção;





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Spaiz Teixeira

- II. Em contrapartida, essa mesma área conjunta e respetivo índice de construção serão tidos em conta, aquando do licenciamento, para efeitos de cálculo das taxas urbanísticas e das compensações;
- III. A cedência da parcela cor de rosa para o domínio público, operada por efeito do contrato de permuta, não será tida em conta para o cálculo das cedências/compensações a realizar em sede de licenciamento;
- IV. O particular obriga-se a apresentar um projeto urbanístico para o terreno em causa, de que é proprietário, com a configuração resultante da permuta, mas com o índice de construção definido nos termos identificados em I., no prazo máximo de 5 anos.

Nestes termos PROPONHO,

Que a Câmara Municipal delibere, ao abrigo da alínea g), do n.º 1, do artigo 33º, do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, autorizar a permuta do prédio municipal denominado Tapada das Idanhas, sito no Lugar das Idanhas da freguesia de Várzea e descrito na Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Felgueiras sob o n.º 00469/221195, e inscrito na matriz Predial, Rústica da União de Freguesias de Margaride, Várzea, Lagares, Varziela e Moure sob os artigos 1835 e 1845, pela parcela de 445,50 m², para integração no domínio público, do prédio denominado Tapada das Idanhas ou Tapada das Escadas, sito no Lugar das Idanhas da freguesia de Várzea e descrito na Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Felgueiras sob o n.º 188/19900312, e inscrito na matriz Predial, Rústica da União de Freguesias de Margaride, Várzea, Lagares, Varziela e Moure sob os artigos 1830 propriedade de Paulo Sousa santos, Imobiliária Lda., a celebrar por escritura pública, constando do respetivo clausulado os termos e condições descritos.

Felgueiras, 5 de agosto de 2019

O Presidente da Câmara Municipal

(Nuno Fonseca)



(Doc. 1)
Gloria exerce

Carlos José Batalhão
Mestre em Direito
Especialista em Direito Administrativo
Árbitro do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD)
Membro da Associação de Estudos de Direito Regional e Local (AEDREL)
Investigador do Núcleo de Estudos de Direito das Autarquias Locais (NEDAL)

TERRENOS

Aquisição e Venda de terrenos¹ pelo Município

1. Um poder discricionário “balizado”

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

A este propósito, o Tribunal de Contas, preocupado sobretudo com a despesa pública e a boa gestão dos dinheiros públicos, tem lembrado frequentemente que a lei confere à Administração um poder discricionário no estabelecimento dos valores que considera adequados para aquisição ou venda de um bem imóvel, mas, naturalmente, com balizas que, a todo o momento, têm de ser respeitadas. O conjunto de variáveis a ter em conta na sua determinação, a sua complexidade e a sua variabilidade terão conduzido o legislador a não estabelecer soluções jurídicas específicas e a deixar à técnica a procura das que melhor se adequem a cada caso. Deve reconhecer-se, pois, que a lei dá uma margem de decisão ao aplicador administrativo da lei para que possa decidir qual, em cada situação concreta, o valor a atribuir na aquisição de um bem imóvel (ou na sua venda), sendo certo que a

¹ Terão de ser bens imóveis do domínio privado, pois os de domínio público estão fora do comércio jurídico, não podendo ser objeto de direitos privados ou de transmissão por instrumentos de direito privado (cfr. artigo 18.º, do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto); estes são inalienáveis, como se sabe.

Concordo,
Procede-se sem confusão de
Bm o parecer.
15.07.2015




Carlos José Batalhão
Mestre em Direito
Especialista em Direito Administrativo
Árbitro do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD)
Membro da Associação de Estudos de Direito Regional e Local (AEDREL)
Investigador do Núcleo de Estudos de Direito das Autarquias Locais (NEDAL)

prática tem demonstrado que, mesmo a nível autárquico, é habitual seguir-se as regras previstas no *Regime Jurídico do Património Imobiliário Público* (RJPIP), estabelecido no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto (com alterações várias).

Este diploma tem, desde logo, regras para as avaliações dos imóveis, prevendo-se uma bolsa de peritos avaliadores, que tem sido muito utilizada na prática.

Mas no que respeita as autarquias locais propriamente ditas, há sérias dúvidas quanto à aplicação, *tout court*, daquele diploma legal à matéria em apreço, pois, de acordo com o disposto no artigo 1.º, o diploma estabelece:

- a) As disposições gerais e comuns sobre a gestão dos imóveis dos domínios públicos do Estado, das Regiões Autónomas e das autarquias locais; e
- b) O regime jurídico da gestão dos bens imóveis do domínio privado do Estado e dos Institutos Públicos (não, portanto, das autarquias locais...).

Por isso é que se fala no tal poder discricionário, isto é, na margem de decisão que o Município tem, embora, como se referiu, balizada por critérios de competência e outros fixados pela lei para o exercício do poder discricionário, pelo respeito pelas finalidades das normas e pelos princípios gerais a que se subordina a atividade administrativa, como lembrou o Tribunal de Contas no Acórdão n.º 57/2011, de 11 de julho (Proc. n.º 364/2011), que aqui seguiremos com as necessárias adaptações (dado que neste estava em causa a aquisição e não a alienação).

2. Competência

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

Ora, a decisão de adquirir ou vende um prédio por parte do Município pode inserir-se nas competências da Câmara ou da Assembleia Municipal, consoante o caso:

- Competência da **câmara municipal**, nos termos do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro:

g) Adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor até 1000 vezes a RMMG;

h) Alienar em hasta pública, independentemente de autorização da assembleia municipal, bens imóveis de valor superior ao referido na alínea anterior, desde que a alienação decorra da execução das opções do plano e a respetiva deliberação tenha sido aprovada por maioria de dois terços dos membros da assembleia municipal em efetividade de funções;

- Competência da **assembleia municipal**, nos termos do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro:

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

Daqui resulta, igualmente, ilações quanto ao procedimento a seguir para a respetiva aquisição ou venda.



Carlos José Batalhão
Mestre em Direito
Especialista em Direito Administrativo
Árbitro do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD)
Membro da Associação de Estudos de Direito Regional e Local (AEDREL)
Investigador do Núcleo de Estudos de Direito das Autarquias Locais (NEDAL)

É que, nos termos daqueles normativos, a hasta pública só será obrigatória para aquisição ou alienação de *bens imóveis de valor superior a 1000 vezes a RMMG* (seja porque em causa está a *execução das opções do plano e a respetiva deliberação tenha sido aprovada por maioria de dois terços dos membros da assembleia municipal em efetividade de funções*, seja porque tal procedimento foi determinado pela assembleia municipal).

Significa, portanto, que, quanto às autarquias locais, valores abaixo daquele limiar não obrigam à aquisição ou alienação pela via da hasta pública (veremos mais abaixo, porém, algumas especificidades).

3. Dever de fundamentação

Para além dos princípios da legalidade e da prossecução do interesse público que norteiam toda a atividade administrativa, outros princípios devem ser observados nestas decisões de aquisição ou alienação de imóveis, pois o exercício de poderes discricionários deve respeitar sempre, igualmente, os princípios gerais da atividade administrativa.

Desde logo, quanto ao **dever de fundamentação** constitucionalmente previsto e determinado no Código do Procedimento Administrativo.

Na verdade, como ensina o Tribunal de Contas, no acórdão que vimos seguindo, com as devidas adaptações, um dos princípios fundamentais da atividade administrativa é o de que os atos administrativos devem ser fundamentados. E se tal princípio deve ser observado na prática de atos em que a discricionariedade é reduzida ou inexistente, adquire uma extrema importância nos casos em que a Administração toma decisões largamente discricionárias.



Carlos José Batalhão
Mestre em Direito
Especialista em Direito Administrativo
Árbitro do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD)
Membro da Associação de Estudos de Direito Regional e Local (AEDREL)
Investigador do Núcleo de Estudos de Direito das Autarquias Locais (NEDAL)

Naquele aresto, expressamente se escreve que “o dever de fundamentação relaciona-se, por um lado, com o respeito pelos direitos ou interesses legalmente protegidos. Mas por outro, é uma condição de observância de outros princípios, nomeadamente o do interesse público – demonstrando-se pela fundamentação que o interesse público é prosseguido - do princípio da legalidade – demonstrando-se, pela fundamentação, que os princípios e regras jurídicas são respeitados – do princípio da imparcialidade - demonstrando-se que a Administração, na sua ação, não está a ser parcial – e do princípio da transparência, condição também essencial para que se constate que os demais princípios são respeitados”.

Desta forma, o cumprimento do dever de fundamentação relaciona-se, por um lado, com a observância dos princípios do interesse público, da legalidade, da imparcialidade e da transparência, e outros aos quais se deve subordinar a Administração Pública, mas, por outro lado, é igualmente uma das características da **boa gestão pública**: a fundamentação expressa das decisões e dos seus atos preparatórios contribui para tornar consistentes as motivações em que a formulação da vontade das pessoas coletivas públicas assenta.

E um ato estará devidamente fundamentado sempre que um destinatário normal possa ter conhecimento do sentido dessa mesma decisão, bem como das razões de facto e de direito que a sustentam, permitindo-lhe apreender o itinerário cognoscitivo e valorativo seguido pela entidade administrativa, na lógica da melhor prossecução do interesse público.

E a fundamentação terá, necessariamente, de ter como foco a prossecução do interesse público municipal, ainda que tal implique a justa ponderação de todos os interesses públicos e privados chamados a intervir, num condomínio de interesses que normalmente se verifica.



Carlos José Batalhão
Mestre em Direito
Especialista em Direito Administrativo
Árbitro do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD)
Membro da Associação de Estudos de Direito Regional e Local (AEDREL)
Investigador do Núcleo de Estudos de Direito das Autarquias Locais (NEDAL)

4. Concorrência

Outro princípio fundamental a ter em conta na atividade administrativa pública é o da *concorrência*.

Tal princípio decorre da Constituição - cfr. artigo 81.º alínea f) - e está consagrado na legislação sobre contratação pública -, sendo incontestável que a aquisição de um bem por uma entidade pública, é *contratação pública*. Mas também na alienação de bens (designadamente imóveis) ele deve estar presente, tendo em conta uma série de outros princípios que vinculam a Administração.

Na verdade, o princípio da concorrência - para além de constituir um objetivo prosseguido pelo Estado no cumprimento do programa económico da Constituição - deve ser visto em duas perspetivas também:

- por um lado, como uma das vertentes do princípio da igualdade de todos perante a Administração e do princípio da imparcialidade com que a Administração se relaciona com todos;
- por outro, como a melhor solução para a Administração, que observando-o, pode assim obter as melhores propostas para a satisfação das suas necessidades.

Tratando-se do exercício de poderes discricionários, como é o caso da aquisição ou venda de um bem, a observância de regras concorrenciais não só permite obter as melhores soluções - a melhor solução em cada caso - mas habilita também as entidades públicas à observância dos demais princípios a que está vinculada, lembra igualmente o Tribunal de Contas (no Acórdão que vimos seguindo).

Daí que, não obstante a lei não obrigar, nos casos acima identificados,

ao procedimento de hasta pública, muitas vezes, perante um caso concreto, seja mais adequado segui-lo...

5. Economia, eficiência e eficácia

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

Assim, será *económica* quando representa o custo mais baixo que permita alcançar os objetivos que a ação administrativa prossegue. “A *análise da economia é o exame das alternativas, ou seja, das opções menos onerosas*”².

A realização de uma despesa é *eficiente* quando se conclui que tal dispêndio é aplicado por forma a obter um rendimento máximo. “A *análise da eficiência examina a relação existente entre resultados e meios e aprecia o rendimento e a produtividade das políticas, das acções, dos programas, dos projectos e das organizações*”³. E das despesas, acrescentamos nós.

A realização de uma despesa é *eficaz* quando os objetivos que com ela se pretende prosseguir são alcançados. “A *análise da eficiência mede o*

² CARLOS MORENO, “Finanças Públicas – Gestão, controlo e auditoria dos dinheiros públicos”, Universidade Autónoma de Lisboa, 2006, p. 87.

³ *Idem*.

índice de sucesso da gestão, ou seja da realização dos objectivos”⁴.

A este propósito chamemos, ainda, à colação o Decreto-Lei n.º 155/92, de 28 de Julho, que aprovou o regime da administração financeira do Estado, e que, no n.º 1 do seu artigo 22.º determina que a “*autorização de despesas fica sujeita à verificação dos (...) requisitos [de] economia, eficiência e eficácia*”. E no seu n.º 3 esclareceu que “[n]a *autorização de despesas ter-se-á em vista a obtenção do máximo rendimento com o mínimo de dispêndio, tendo em conta a utilidade e prioridade da despesa e o acréscimo de produtividade daí decorrente*”.

Vista esta disposição legal, como atesta o Tribunal de Contas, não é forçado encontrar correspondência entre ela e os elementos doutrinários anteriormente referidos: o princípio da economia foi agora traduzido pelo “*mínimo de dispêndio*”, o da eficiência pelo “*máximo rendimento*” e pelo “*acrécimo de produtividade*” e a eficácia pela “*utilidade e prioridade da despesa*”.

São, assim, estas premissas que, em todo e qualquer caso, a aquisição de um imóvel pelo Município deve observar, mas também na sua alienação devem estar presentes, desde logo porquanto implícitos no princípio da boa administração e conforme decorre das disposições legais da Lei das Finanças Locais (Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro).

6. Património Imobiliário

Dado que se trata da aquisição ou alienação de um imóvel deve ser dada particular atenção à disciplina legal existente em matéria de

⁴ *Idem.*



Carlos José Batalhão
Mestre em Direito
Especialista em Direito Administrativo
Árbitro do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD)
Membro da Associação de Estudos de Direito Regional e Local (AEDREL)
Investigador do Núcleo de Estudos de Direito das Autarquias Locais (NEDAL)

gestão patrimonial imobiliária, conforme *supra* já referido, que se preocupa claramente com questões de equidade (artigo 5.º), concorrência (artigo 7.º) e transparência (artigo 8.º).

Na verdade, apesar do objeto e âmbito do *Regime Jurídico do Património Imobiliário Público* (RJPIP), estabelecido no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto (com alterações várias), “excluir” das suas regras o regime jurídico da gestão dos bens imóveis do domínio privado das autarquias locais, tal não obsta a que se apliquem as suas regras, por “vontade própria” (perceba-se, por aplicação dos tais princípios gerais da atividade administrativa).

Isto mesmo consta do seu preâmbulo, que claramente diz que “o presente decreto-lei contempla os princípios que regulam a gestão patrimonial imobiliária. Para além de princípios comuns à atividade administrativa, aqui aplicáveis, salientam-se outros que assumem especificidades, como os da concorrência, transparência, colaboração, responsabilidade e controlo”. E diz-se igualmente que “[s]ão estabelecidas pela primeira vez, as disposições gerais e comuns aplicáveis aos bens imóveis dos domínios públicos do Estado, das Regiões Autónomas e das autarquias locais”.

Daí que o seu artigo 2.º determine: “As entidades abrangidas pelo presente decreto-lei devem observar os princípios gerais da atividade administrativa, designadamente os princípios da legalidade, da prossecução do interesse público no respeito pelos direitos e interesses legalmente protegidos dos particulares, da igualdade, da proporcionalidade, da justiça, da imparcialidade e da boa fé.”

E, como que confirmando o que dissemos *supra*, o artigo 3.º, n.º 1 determina que “A gestão, a utilização e a alienação dos bens imóveis ...



Carlos José Batalhão
Mestre em Direito
Especialista em Direito Administrativo
Árbitro do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD)
Membro da Associação de Estudos de Direito Regional e Local (AEDREL)
Investigador do Núcleo de Estudos de Direito das Autarquias Locais (NEDAL)

devem ser realizadas de acordo com a ponderação dos custos e benefícios”, acrescentando o n.º 2 que “As despesas com a aquisição, administração e utilização dos bens imóveis devem satisfazer os requisitos de economia, eficiência e eficácia, especialmente quando envolvam um dispêndio significativo de dinheiros públicos.”.

Por sua vez, o artigo 7.º reitera que *“As entidades abrangidas pelo presente decreto-lei devem, na gestão dos bens imóveis, assegurar aos interessados em contratar ou em os utilizar uma concorrência efetiva.”*

Atenda-se finalmente ao que dispõe o artigo 8.º do diploma:

“1 – As entidades abrangidas pelo presente decreto-lei devem garantir adequada publicidade e proporcionar, tempestivamente, o mais amplo acesso aos procedimentos.

2 – As decisões nos procedimentos de gestão patrimonial devem ser documentadas e, quando necessário, objeto de fundamentação e de notificação aos interessados”.

São, pois, estas regras que o Tribunal de Contas vem considerando adequado seguir, em toda e qualquer aquisição ou venda de terrenos, pelas autarquias locais, pelo que, em cada caso concreto, este exercício deve ser seguido, fundamentando assim, a final, a decisão que for tomada.

Por conseguinte:



Carlos José Batalhão
Mestre em Direito
Especialista em Direito Administrativo
Árbitro do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD)
Membro da Associação de Estudos de Direito Regional e Local (AEDREL)
Investigador do Núcleo de Estudos de Direito das Autarquias Locais (NEDAL)

7. Análise do caso concreto de “Idanhas”

É, portanto, este exercício que deve ser efetuado na análise do presente caso concreto.

Em causa está uma pretensão antiga do proprietário confinante (terreno com área total descoberta de 5000 m²) no que se refere a aquisição de um terreno do domínio privado do Município (com cerca de 571 m²), denominado *Tapada das Idanhas*, sito no Lugar das Idanhas da freguesia de Várzea, adquirido por escritura celebrada em 28/11/1984 para integração no património municipal.

Assim,

a) Fundamentação

E desde logo, necessário será **(1) demonstrar que o imóvel em causa não é de todo necessário à prossecução de fins de interesse público e/ou a sua manutenção na propriedade do Município não é, de todo, necessária ou conveniente, podendo, portanto, ser alienado.**

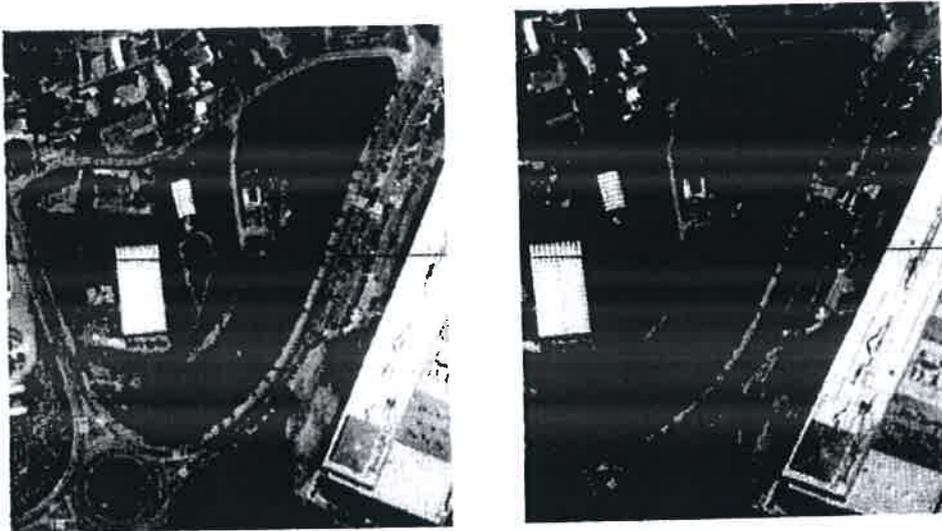
Significa isto que, como escrevemos já, em causa há-de estar sempre a prossecução do interesse público.

E neste ponto, como já assinalamos noutro lugar, há já duas limitações muito importantes, face ao que consta dos documentos enviados, que é necessário ultrapassar: (1) o recente requerimento do particular que justifica a sua pretensão aquisitória numa viabilidade financeira do projeto (privado), que pode levantar as maiores suspeitas sobre a bondade do interesse camarário, que obviamente não se compadece com ajudar a que o projeto de um particular seja “financeiramente viável”; (2) depois, a informação do Senhor Diretor do Dep. Técnico é no

Spa Teixeira

Carlos José Batalhão
Mestre em Direito
Especialista em Direito Administrativo
Árbitro do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD)
Membro da Associação de Estudos de Direito Regional e Local (AEDREL)
Investigador do Núcleo de Estudos de Direito das Autarquias Locais (NEDAL)

sentido de que, pelo menos parte desse terreno, interessa ao Município, conforme estudo urbanístico (“anteprojeto” *Medidas de Seguranças nos Circuitos Pedonais Urbanos – Felgueiras/Lixa/Barrosas/Longra – Rua D. Manuel Fera e Sousa – Felgueiras – entre o cruzamento da Rua Frei Lucas Teixeira e a rotunda com a Rua D. Gomes de Aciegas*) aparentemente já aprovado em 26/02/2019:



Assim, com **muito rigor e transparência, será necessário justificar a alienação do imóvel em causa tendo em conta a pretensão do Município:** é que, conforme projeto aprovado, a área de intervenção do projeto é a Rua D. Manuel Fera e Sousa, entre o cruzamento da Rua Frei Lucas Teixeira e a rotunda com a Rua D. Gomes de Aciegas, numa extensão aproximada de 400,00m, remetendo-se a sua importância estratégica e identificação do projeto como “exemplar” para a Informação Técnica, da autoria do Senhor Diretor do Departamento Técnico, Eng. José António de Sousa Ferreira), que esteve na base da decisão de aprovação por parte do Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal.

Glória Teixeira

Carlos José Batalhão
Mestre em Direito
Especialista em Direito Administrativo
Árbitro do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD)
Membro da Associação de Estudos de Direito Regional e Local (AEDREL)
Investigador do Núcleo de Estudos de Direito das Autarquias Locais (NEDAL)

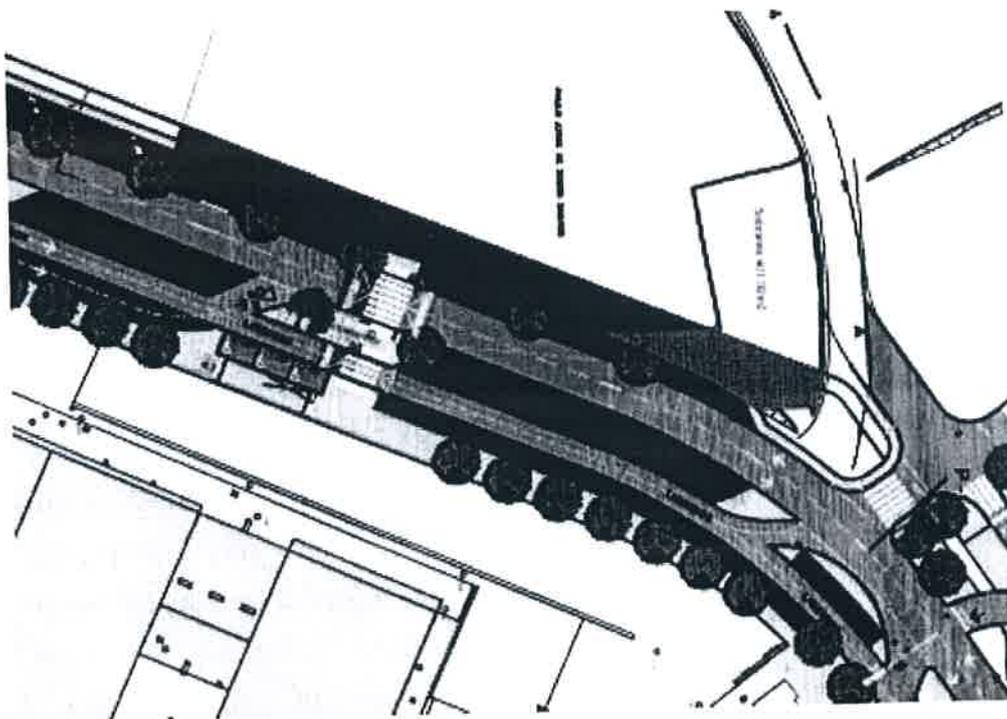
Assim, atendendo ao facto de a execução do referido projeto implicar parte do terreno daquele particular, conforme planta aprovada e imagens *supra*, deve perceber-se qual das opções que se colocam ao Município é a melhor, **atenta a análise custo-benefício:**

- Adquirir ou expropriar o terreno do privado
- Vender o terreno municipal sob condição (de ceder a faixa de terreno necessária para execução do projeto aprovado ao Município)

É que nos termos do artigo 82.º do RJPIP (que aqui se chama precisamente por rigor e transparência) a venda pode ficar sujeita a condições, suspensivas ou resolutivas...

É, pois, inegável que:

1. O Município não precisa de todo o seu terreno, podendo aliená-lo;
2. O Município necessita, para a concretização do projeto aprovado, de parte do terreno do proprietário interessado (confinante), podendo comprá-lo ou expropriá-lo



b) Procedimento de alienação / Valores em causa

Conforme já referido, a resposta a esta questão pressupõe o conhecimento dos valores em causa.

Defendemos que deve ser feita, em primeiro lugar, a avaliação nos termos previstos no RJPIP – por perito avaliador.

E aqui, insiste-se, deve ser avaliada a dupla opção acima identificada:

- Adquirir ou expropriar o terreno do privado: *qual o valor de mercado da aquisição*
- Vender o terreno municipal sob condição suspensiva ou resolutiva (de ceder a faixa de terreno necessária para execução do projeto aprovado ao Município): *qual o valor de mercado da alienação e valor da faixa de terreno necessária para a execução do projeto*

Se se chegar à conclusão, que aparentemente será a mais provável, dada as vantagens competitivas inerentes a um acordo imediato, sem processos judiciais e expropriativos, e de preços em princípio mais acessíveis em sede de negociação, que o Município terá uma “mais valia” na opção de venda do seu terreno com a condição (suspensiva ou resolutiva) de futura aquisição da faixa de terreno necessária ao projeto, ao mesmo proprietário, então a venda pretendida está justificada, a todos os níveis, seja à luz do interesse público, seja à luz da boa administração.

E para tal não é necessário seguir o procedimento de hasta pública.

Desde logo porque ao Município apenas interessa a aquisição daquela faixa de terreno para execução do projeto aprovado, que é propriedade daquele interessado, pelo que, ganhando “economia de escala” (análise custo benefício) com a venda do terreno municipal ao mesmo proprietário, obviamente que não faz sentido, numa lógica de



Carlos José Batalhão
Mestre em Direito
Especialista em Direito Administrativo
Árbitro do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD)
Membro da Associação de Estudos de Direito Regional e Local (AEDREL)
Investigador do Núcleo de Estudos de Direito das Autarquias Locais (NEDAL)

prossecação de interesse público, que se coloque a venda no “mercado aberto”.

Por outro lado, em termos de legalidade estrita, atento o valor do terreno, que seguramente ficará abaixo de *1000 vezes a RMMG*, não se exige o procedimento de hasta pública, conforme normativos do Anexo I da Lei n.º 75/2013 acima identificados.

E mesmo que se aplicasse *tout court* o RJPIP, o disposto no artigo 81.º, n.º 2 alínea a) também permitiria, sempre, a venda por ajuste direto, pois seguramente estaremos a falar de um imóvel cujo valor é inferior a 150 000 EUR.

Não obstante, deve haver negociação com o particular em causa, de preferência com publicação prévia de anúncio (é uma questão de transparência) – ver artigo 81.º, n.º 1 – de forma a se conseguir a melhor relação custo-benefício.

A isto não obsta, antes pelo contrário, o facto de o particular interessado ter formulado a sua pretensão, nos termos em que o fez, pois a prossecação do interesse público deve ser feita com a ponderação dos interesses dos particulares, pelo que, quando ambas as partes ficam satisfeitas e concretizam os seus interesses, nada a obstaculizar, pois o que estará sempre na mente do Município e será fundamento da sua decisão, é exclusivamente a melhor prossecação do interesse público.

c) Conclusões

Em suma, remetendo-se para o que escrevemos noutra local, podemos concluir o seguinte quanto à aquisição e alienação de imóveis do domínio privado da autarquia:

1. Enquadrar sempre, e fundamentalmente, a “pretensão” no **interesse público municipal, não podendo ficar qualquer dúvida sobre a exclusividade da sua prossecução** (o Município não existe para prosseguir interesses privados, sejam eles de quem for);

2. **Cumprir todos os procedimentos legais**, o que implica respeitar as determinações mínimas, mas pode justificar-se ir mais além em determinados casos concretos, seguindo-se procedimentos “superiores” em razão dos princípios da transparência e da igualdade e não discriminação (por exemplo, a hasta pública).

3. **Ter em atenção a Lei**, designadamente o disposto nas Lei n.º 73 e 75/2013, atendendo a que está em causa a aquisição, mas igualmente remeto para o *Regime Jurídico do Património Imobiliário Público* (DL 280/2007, de 7 de agosto, na sua redação atual), que estabelece princípios e regras não apenas para a venda (embora aqui com dúvidas sobre aplicação às Autarquias) mas também gestão do imobiliário.

4. **Fundamentar muito bem os valores**, o que implica uma avaliação fidedigna, de preferência externa e por avaliador certificado (perito da lista oficial).

5. Garantir o cumprimento de todos os procedimentos legais no que tange a **despesa pública**.

6. **No caso concreto de “Idanha”**, deve fazer-se a **análise custo / benefício** acima identificada, finda a qual, chegando-se à conclusão que a melhor solução é a venda do imóvel municipal, sob condição resolutiva ou suspensiva, de forma a assegurar a aquisição mais barata da faixa de terreno necessária para a execução do projeto municipal aprovado, pode o Município decidir fundamentadamente aquela



Carlos José Batalhão
Mestre em Direito
Especialista em Direito Administrativo
Árbitro do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD)
Membro da Associação de Estudos de Direito Regional e Local (AEDREL)
Investigador do Núcleo de Estudos de Direito das Autarquias Locais (NEDAL)

alienação, pelo melhor preço (que implica uma avaliação prévia e uma negociação com o particular, de forma a conseguir a melhor proposta).

7. cremos que o que aqui despendemos pode – deve – servir de guião para casos futuros e idênticos.

Este o nosso parecer, salvaguardando sempre melhor opinião



Carlos José Batalhão

Carlos Jose
Batalhao

Assinado de forma digital
por Carlos Jose Batalhao
Dados: 2019.07.09
12:23:02 +01'00'



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

(Doc. 2)
Esp. Tax. 2019

Parecer

Despacho

Concedido em o proposto
05.08.2019

Informação terreno Idanhas

O terreno das Idanhas propriedade do Município, com cerca de 650 m² está localizado no gaveto da Rua D. Manuel Faria e Sousa com a Rua Padre António da Fonseca Magalhães e confronta com os arruamentos públicos e apenas com um terreno particular.

O gaveto constituído por essas ruas é delimitado pelo terreno do município e pelo terreno que o circunda de um particular.

Situado nas imediações da zona escolar e desportiva e numa zona da cidade ainda expectante e com uma frente urbana por desenvolver, torna-se imprescindível pensar numa solução de conjunto, realçando-se que não existe nenhum plano que dite ou direcione qualquer pretensão avulsa para a edificação nesta zona, prevalecendo apenas o Plano Diretor Municipal

No sentido de se encontrar uma solução para o desenho do gaveto e para a tipologia de edificação a adotar para o local, seria conveniente que não fossem desenvolvidos individualmente projetos de arquitetura para cada um dos terrenos.



Handwritten signature



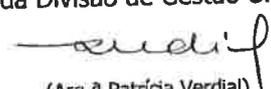
GPOZ Teixeira

CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

A diferença substancial das áreas dos dois terrenos torna-se por si só um problema, uma vez que para o terreno de menor dimensão não se poderá contemplar determinadas tipologias (edifícios mistos ou de habitação coletiva, por ex.) tendo em consideração a área mínima de terreno imposta pelo Plano Diretor Municipal

Deste modo, quer pela divisão cadastral, quer pela dimensão dos dois terrenos que formam o gaveto (terreno da Câmara e o terreno particular), seria possível (e de todo inconveniente) que operações urbanísticas avulsas originassem uma descontinuidade e dissonância que o município deve sempre evitar.

A Chefe da Divisão de Gestão Urbanística


(Arq.ª Patrícia Verdial)

05.08.2019





Felgueiras
-positiva

11-06-2019 / 2019,13,E,G,3649

(Doc. 3)

glor Teixeira

Exmo. Senhor Presidente da
CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

DIVERSOS	
N.º DE CONTRIBUENTE	210308028
NOME:	PAULO JORGE DE SOUSA SANTOS
MORADA / SEDE	RANDE, APARTADO 29
CÓDIGO POSTAL	4654 908 RANDE FREGUESIA RANDE
TELEFONE	FAX E-MAIL
DATA DE NASCIMENTO	PROFISSÃO C.A.E.
ESTADO CIVIL	CONTACTO
B.I. / C.C.	10209346 DATA EMISSÃO ARQUIVO DE IDENTIFICAÇÃO

Objecto do Requerimento

Na qualidade de PROPRIETÁRIO ¹ DECLARA a V. Ex.^a

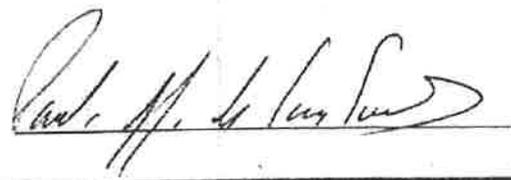
O seu interesse em adquirir uma parcela de terreno, propriedade da Câmara Municipal de Felgueiras (identificada na planta em anexo como parcela "A").

O requerente é proprietário do terreno identificado na planta em anexo como parcela "B" e pretende desenvolver para al um projecto de edificação (construção de um edifício de habitação colectiva e comércio).

O requerente procedeu já à realização de um estudo prévio, que permitiu concluir que o projecto só será financeiramente viável com base no prédio que poderá resultar da junção das parcelas A e B.

Para o efeito junta a seguinte documentação:

- Planta de localização
- Imagem do Google Earth - localização da pretensão
-

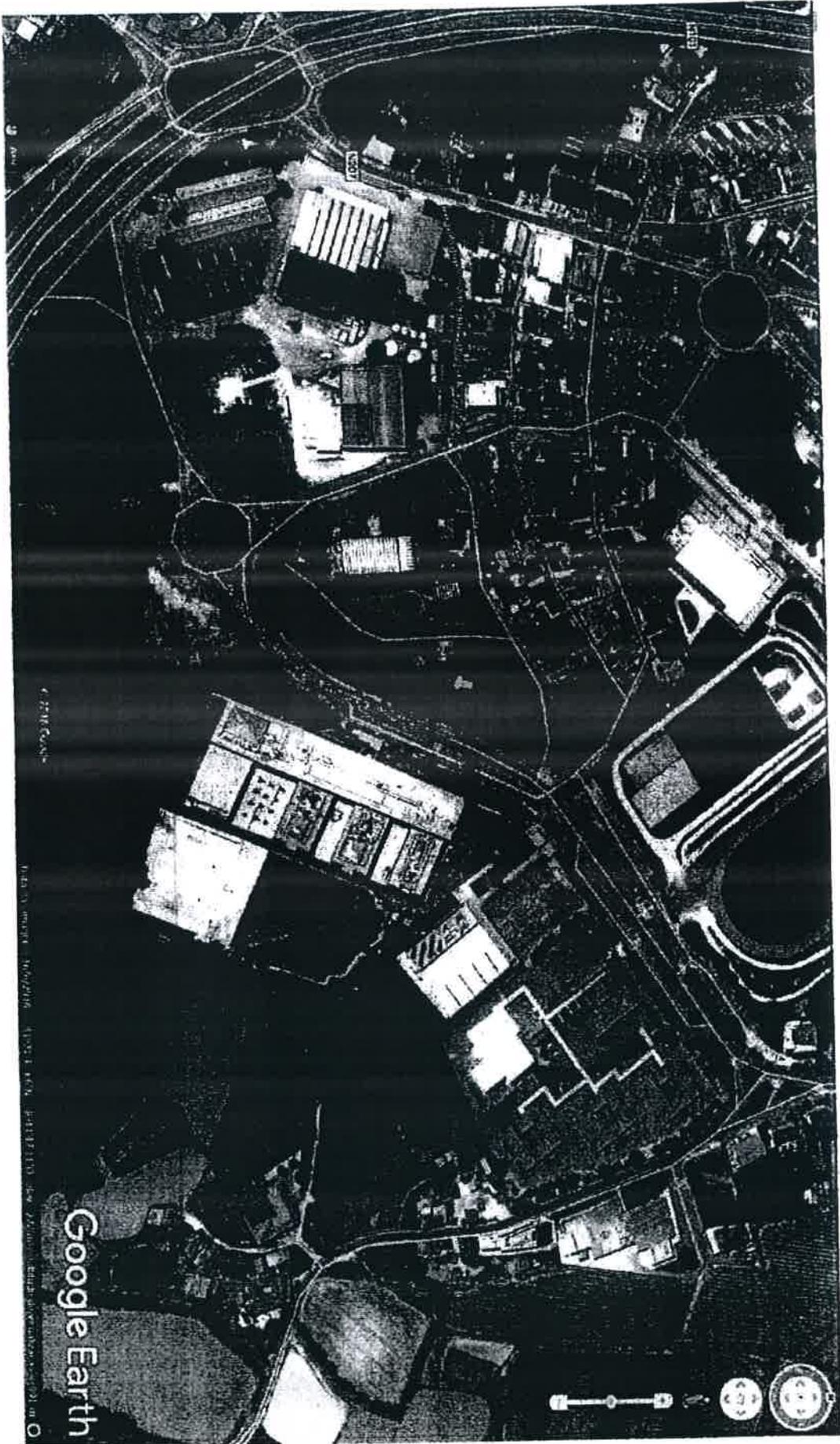
PEDE DEFERIMENTO, _____ O REQUERENTE, 

AOS _____

¹ Proprietário, Usufrutuário, Locatário, etc.

² Requerer ou Espólio

ENTRADA	DESPACHO
<p>CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS GABINETE DO MUNICÍPE</p> <p>06 JUN. 2019</p> <p>REG. _____ PRO. 14506/19</p> <p>Dia) atendimento telemático</p>	



Localização da pretensão
Imagem do Google Earth



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Parecer

Despacho

PROCESSO/REQUERI. 14506/19, de 6 de junho
 REQUERENTE Paulo Jorge de Sousa Santos
 LOCAL Rua D. Manuel Faria e Sousa
 DATA 12 de junho
 ASSUNTO Pretensão de aquisição de parcela pertença do município

Encontra-se o requerente a informar o município que está interessado em adquirir uma parcela propriedade do município, melhor identificada na planta topográfica em anexo, parcela essa com a área de 571,31 m².

Sobre parte da parcela propriedade do Município e sobre parte do terreno pertença do requerente, foi elaborado um anteprojecto, "**Medidas de Segurança nos Circuitos Pedonais Urbanos – Felgueiras (Rua D. Manuel Faria e Sousa (Entre o cruzamento da Rua Frei Lucas Teixeira e a rua D. Gomes de Azevedo))**", que foi aprovado pelo Sr. Presidente da Câmara em 26 de fevereiro de 2019.

O estudo urbanístico constante do anteprojecto atrás referido, ocupa 169,39 m² do terreno pertencente ao município e 447,79 m² de terreno pertencente ao requerente (ver em anexo planta cadastral do estudo com as áreas necessárias para a concretização do projecto).

O terreno municipal, após descontada a área necessária à implementação do estudo referido, ficará com a área de $571,31 - 169,39 = 401,92$ m².

Em caso de venda ou permuta da parcela em questão, apenas poderá ser transacionada a área sobranste, retirando a área que é ocupada com o referido estudo urbanístico, nomeadamente os 401,92 m².

O Diretor do Departamento Técnico

(José António de Sousa Ferreira)
 (Eng. Civil)





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

INFORMAÇÃO

PARA: EXMO. SR. DDA – DR. RICARDO ARAÚJO

DE: CHEFE DJ

DATA: 2019/06/14

Concordo com o conteúdo da presente informação.
A comissão de Exmo. Sr. Doutor Araújo.
DDA, 2019/06/14

DESPACHO

ASSUNTO: Requerimento apresentado por Paulo Jorge de Sousa Santos para aquisição de parcela "A", propriedade do Município de Felgueiras.

Ref.ª: Requerimento registo de entrada no GM (proc.º 06/06/2019 de 06/06/2019);
Despacho na plataforma SigmaDOC do Exmo. Sr. DM de 11/06/2019

Relativamente ao assunto supra e atento o teor do requerimento em referência, cumpre informar:

DO PEDIDO

1. O requerente vem através do requerimento em referência manifestar ao Município o seu interesse em adquirir uma parcela de terreno, propriedade daquele, e na planta identificada como parcela "A".

Refere que é proprietário do terreno identificado na planta como parcela "B" e que a sua pretensão é nele desenvolver um projeto de edificação. Por último, sustenta, essa pretensão só será financeiramente viável caso pudesse ser realizada no prédio que poderia resultar da junção das parcelas A e B.

Ao requerimento foi anexa planta com identificação das parcelas referenciadas e localização da pretensão.

Importa referir que o requerente apresentou em 11/08/2017 idêntico pedido o qual deu origem ao Proc.º DUOA/DPGU n.º 1103/17.

ANÁLISE

Para efeitos de enquadramento legal do pedido foi analisado o requerimento apresentado e respetivos anexos, bem como o proc.º DAF "Idanhas" referente à aquisição do prédio propriedade do Município e o Proc.º DUOA/DPGU n.º 1103/17 acima mencionado.





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Preliminarmente resulta da análise do requerimento que o requerente não procedeu à junção de título que comprove a qualidade de proprietário da parcela de terreno "B", na qual se legitima no pedido, i.é., Certidão do Registo Predial do prédio em causa.

Sem prejuízo, consta do Proc.º DUOA/DPGU n.º 1103/17 certidão da CRP relativa à referida parcela "B" correspondente ao artigo matricial rústico n.º 331, denominado Tapada das Idanhas ou Tapada das Escadas, com área total descoberta de 5.000 m², que se encontra descrito na Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Felgueiras sob o n.º 188/19900312, tendo como sujeitos Maria Florinda Teixeira de Sousa e Casimiro Teixeira. À data foi apresentada habilitação de herdeiros, por morte de Maria Florinda Teixeira de Sousa da qual o ora requerente é filho e herdeiro. Não consta do processo certidão atualizada de registo.

No que respeita ao prédio propriedade do Município (parcela "A") denominado Tapada das Idanhas, sito no Lugar das Idanhas da freguesia de Várzea e descrito na Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Felgueiras sob o n.º 00469/221195, e inscrito na matriz Predial, Rústica da União de Freguesias de Margaride, Várzea, Lagares, Varziela e Moure sob os artigos 1835 e 1845, foi adquirido por escritura celebrada em 28/11/1984, para integração no património municipal.

De acordo com as informações técnicas constantes daquele mencionado Proc.º DUOA/DPGU n.º 1103/17 o prédio tem atualmente a área de 571.31 m² e está classificado no património como do domínio privado municipal.

No que respeita ao enquadramento legal em matéria de alienação de bens imóveis, *in casu* das autarquias locais, e atenta a identidade do atual pedido do requerente com o já formulado em 2017, remete-se para a análise técnica fundamentada e respetivas conclusões constante da Informação n.º 44/2017 da autoria da ex-DDAF, Dr.ª Filomena Colaço, à qual, por economia processual se adere uma vez o quadro legal não foi alterado.

Assim, sinteticamente, para efeitos do procedimento de alienação dever-se-á, previamente, proceder à avaliação do prédio, por perito da lista oficial.

De seguida o procedimento deverá ser elaborado de acordo com as disposições legais constantes da alínea c), do n.º 2, do artigo 3º, e alínea b), do n.º 2, do artigo 6º, ambos da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro (Regime Financeiro das Autarquias Locais e Entidades Intermunicipais), que reconhece aos municípios autonomia financeira, assente nos poderes de os seus órgãos gerirem o seu património, bem como aquele que lhes seja afeto, conjugados com a alínea g), do n.º 1, do artigo 33º, do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, que confere à Câmara Municipal a competência para adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor até 1000 vezes a retribuição mínima mensal garantida ou, da Assembleia Municipal, se superior a este valor.





MUNICÍPIO DE FELGUEIRAS

No que respeita aos bens imóveis do domínio privado das autarquias locais, para além da mencionada norma do artigo 33º, do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, relativa à competência para a decisão, inexistente no ordenamento jurídico qualquer outra legislação específica sobre a matéria, pelo que se impõe-se definir o procedimento a adotar para o procedimento de alienação.

Deste modo, em respeito pelos princípios da transparência e da imparcialidade, a alienação do imóvel deverá seguir, com as devidas adaptações, os trâmites do procedimento seguido para a alienação de imóveis do domínio privado do Estado, previsto nos artigos 86º e seguintes do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto (Hasta Pública). Este diploma, que disciplina o Regime do Património Imobiliário Público, pese embora não seja aplicável aos bens imóveis de domínio privado das autarquias locais, considera-se que deverá ser observado, com as necessárias adaptações, nos procedimentos de alienação. Acompanha-se assim os pareceres das CCDR's nesta matéria que apontam esta orientação, vide PARECER JURÍDICO N.º 39 / CCDR-LVT / 2012.

CONCLUSÕES

Após análise do pedido de aquisição efetuado pelo requerente conclui-se:

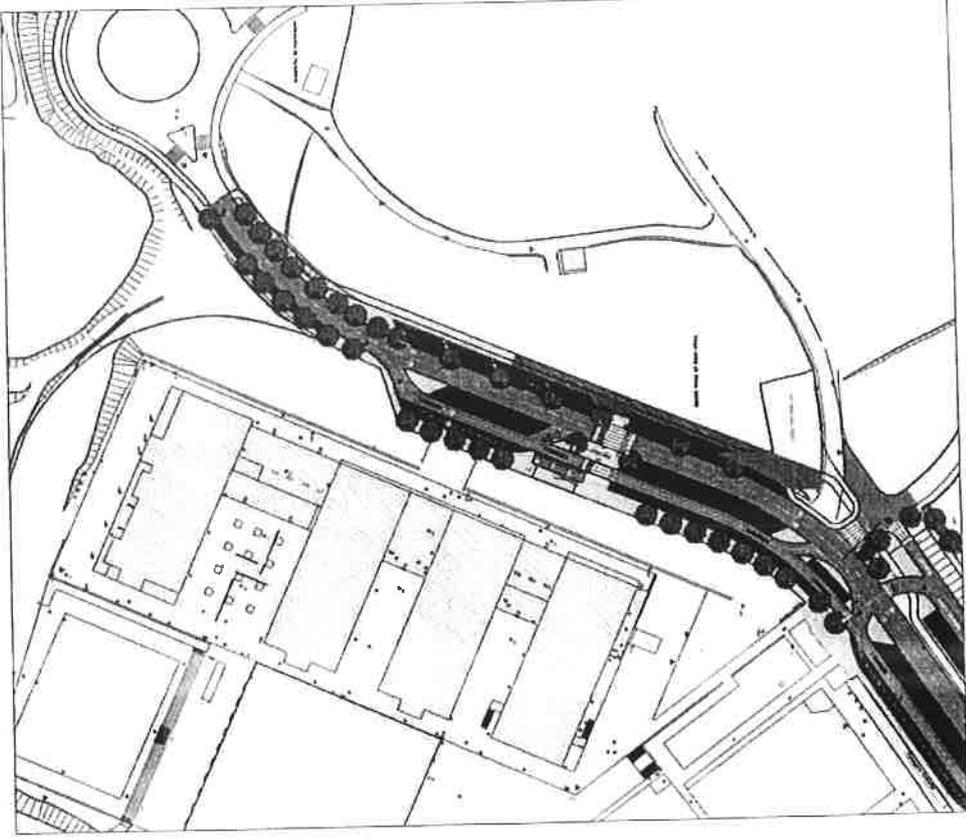
- O prédio propriedade do Município, não sendo necessário à prossecução de fins de interesse público e/ou a sua manutenção na propriedade daquele não seja conveniente, pode ser alienado (vendido);
- o procedimento deverá ser elaborado de acordo com as disposições legais da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro (Regime Financeiro das Autarquias Locais e Entidades Intermunicipais) e Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro (Regime Jurídico das Autarquias Locais);
- A venda de imóveis do domínio privado das autarquias locais, em respeito pelos princípios da transparência e da imparcialidade, deve ser precedida do procedimento de avaliação previsto nos artigos 108.º e seguintes (art. 79.º, do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto), e é realizada por hasta pública, por negociação, com publicação prévia de anúncio, ou por ajuste direto;
- Para efeitos de avaliação do prédio a DJ, elaborou fundamentação administrativa para efeitos de aquisição de serviços de avaliação a perito da lista oficial.

Eis o que cumpre informar e que remeto à superior consideração de V. Ex.ª.

A Chefe DJ

Sónia Nunes





PAULO JORGE DE SOUSA SANTOS
 Área Ocupada em o Estado - 447,78m²

CÂMARA MUNICIPAL
 Área Total - 571,31 m²
 Área Ocupada em o Estado - 188,39m²
 Área Superfície - 401,89m²

Item	Descrição	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Ex.mo Senhor Presidente Nuno Fonseca,

Sem prejuízo da informação da Senhora Arq.ta Patrícia Verdial, ainda não emitida, e da avaliação externa, ainda não adjudicada, cumpre submeter à V/ consideração qual a modalidade de venda, caso determinada e aceite, dentre as hipóteses que são colocadas na informação da Senhora Dr.ª Sónia Nunes, CDJ.

V. Ex.ª determinará,

Eng. Barbieri Cardoso, 14-06-2019





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Parec

Despacho

ASSUNTO	Compra parcela de terreno
DATA	26/06/2019

Na sequência do solicitado pelo Sr. DM Eng.º Barbieri Cardoso informo que os terrenos em questão delimitados na folha anexa à presente informação, situam-se em solo urbano, classificado no Plano Diretor Municipal de Felgueiras (PDM) como **aglomerado principal em zona de média densidade**, não estando abrangidos por qualquer proteção, servidão ou restrição de utilidade pública conforme consta da carta de condicionantes do PDM.

O terreno da Câmara Municipal está delimitado de acordo com prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº **469 / 220195**, situado em Idanhas, União das freguesias de Margaride, Várzea, Lagares, Varziela, Moure, com a área de 650 m2.

Para o local assinalado só se encontra em vigor o **Plano Diretor Municipal de Felgueiras**.

Para o aglomerado principal e de acordo com o n.º 1 do artigo 8º do Regulamento do Plano Diretor Municipal:

- o índice máximo de utilização do solo será de 1,3;
- toma-se como referencial indicativo a densidade de 200 habitantes/hectare;
- não é admitida a tipologia ocupação mista do lote ou parcela;
- têm aplicação a orientação e regras definidas no seguinte quadro:



Praca da República - Margaride
4610-116 Felgueiras

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

www.cm-felgueiras.pt



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

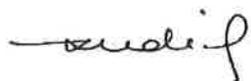
QUADRO I:

	Área mínima de lote ou parcela (m ²) em solo urbano	AGLOMERADO PRINCIPAL		Nº máximo pisos (exclui cave)	Observações
		Índice máximo de utilização do solo	Índice máximo de ocupação do solo		
Habitação – moradia isolada ou geminada	500	1.6	Não aplicável	2 (1/c + 1)	Máximo 2 fogos ou 1 fogo + 1 comércio ou serviço
		1.3	Não aplicável		
		0.9	Não aplicável		
Habitação – moradias em banda com um fogo por moradia	250	1.6	Não aplicável	3 (1/c + 2)	
		1.3	Não aplicável		
		0.9	Não aplicável		
Habitação coletiva	750	1.6	Não aplicável	8 (1/c + 6 + rec)	
		1.3	Não aplicável		
		0.9	Não aplicável		
Edifícios mistos – habitação com comércio, serviços ou indústria	750	1.6	Não aplicável	8 (1/c + 6 + rec)	Indústria de tipo 3 e só na cave ou 1/c
		1.3	Não aplicável		
		0.9	Não aplicável		
Edifícios de utilização comercial, de serviços ou ambos	750	1.6	Não aplicável	8 (1/c + 6 + rec)	
		1.3	Não aplicável		
		0.9	Não aplicável		
Edifícios industriais, incluindo armazéns	1000	1.0	50%	2 (1/c + 1)	
Ocupação mista do lote ou parcela – habitação unifamiliar com indústria ou serviços no logradouro	—	—	—	—	

De acordo com o mesmo regulamento deverá ter-se em consideração o definido nos artigos 9º, 10º, 11º, 12º, 13º, 14º e 15º.

Informa-se ainda que, para o terreno do requerente não existe nenhum processo de licenciamento/pedido de informação prévia a decorrer.

A Chefe da Divisão de Gestão Urbanística


(Arq.ª Patrícia Verdial)



Sónia Nunes



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Senhor Dr. Ricardo Araújo, DDA,
Encontrando-se o processo instruído com todas as informações solicitadas, solicito diligencie a emissão de parecer definitivo por parte da DJ. Obg.,
Eng. Barbieri Cardoso, 27-06-2019

Exma. Senhora Chefe da DJ,
Atento ao teor da comunicação do Exmo. DM, solicito a V/Exa. que providencie aos atos administrativos subsequentes inerentes a este processo.
Ricardo Araújo, 27-06-2019

Exmo. Sr. DDA,

Posteriormente às informações e tramitação que se visualiza supra, este requerimento foi objeto de um parecer jurídico, emitido pelo Consultor externo, Dr. Carlos Batalhão, dando origem ao Proc.º 781/2019 da DJ. Assim, será de proceder à junção ao referido PA deste expediente respeitante ao início do proc.º.

Sónia Nunes, 30-07-2019

Exmo. Sr. Diretor Municipal,
Concordo com a informação da Exma. Sra. Exma. da DJ, juntando o parecer emitido pelo consultor externo ao respetivo Processo Administrativo.
À consideração de V/Exa.

Ricardo Araújo, 31-07-2019

Senhora Dr.ª Sónia Nunes, CDJ,
Concordo.

J A Barbieri Cardoso, 05-08-2019

Senhor Eng. José Ferreira, DDT,
Tanto quanto fui agora informado pelos CDJ/DDA, decorrente de reunião realizada na semana passada com o consultor jurídico Dr. Carlos Batalhão, e no sentido da instrução definitiva do processo, foi-lhe solicitada resposta às duas seguintes questões:
- o terreno foi adquirido para um fim específico; neste momento já não é necessário para esse fim?

Posteriormente ao terreno municipal ele pode ser alienado ou permutado desde que se salvaguarde a parte necessária para a elaboração do novo projeto?
Eng. Barbieri Cardoso
Nesta conformidade, solicito se dignar diligenciar a resposta. Obg.,
Em resposta às questões colocadas, Barbieri Cardoso, 05-08-2019

1 - O terreno em questão, propriedade do Município terá sido adquirido no sentido de se realizar um arruamento a interseção da rua Dr. Artur Pacheco Barbosa Mendonça e a rua pd. António da Fonseca Magalhães, como forma de existir apenas uma entrada de acesso à rua D. Manuel Faria e Sousa, ao contrário das atuais duas entradas.
Este arruamento que fazia parte de um estudo para o PP das Idanhas encontra-se totalmente ultrapassado, pelo desenvolvimento urbanístico que ao longo destes últimos anos o local tem vindo a sofrer, incluindo o último estudo realizado "Medidas Pedonais Nos Circuitos Pedonais Urbanos - Felgueiras - Rua D. Manuel Faria e Sousa (entre o cruzamento da rua Frei Lucas Teixeira e a Rua D. Gomes de Aciegas)", não se justificando atualmente.
2 - Como anteriormente referido, desde que seja salvaguardo a parte de terreno que interessa ao desenvolvimento do projeto referenciado no parágrafo anterior, não vejo inconveniente que o mesmo seja alienado ou permutado.
Eng.º Ferreira, 05-08-2019

05-08-2019 / 2019,13,E,G,3649

Spazzixara



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Senhora Dr.^a Sónia Nunes, CDJ,
Corroboro a informação do Senhor Eng. José Ferreira, DDT, junte-se ao processo e conclua sff
a sua instrução para a reunião da CMF. Obg.,
J A Barbieri Cardoso, 05-08-2019



Praça da República - Margaride
4610-116 Felgueiras

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

www.cm-felgueiras.pt

(Doc. 4)

Gracia Teixeira

MUNICÍPIO DE FELGUEIRAS

AVALIAÇÃO DE TERRENO



JULHO DE 2019

1 – OBJETO

Pretende a Câmara Municipal de Felgueiras, proceder à avaliação de uma parcela de terreno, delimitado na planta supra, que se encontra inscrito na matriz predial com os artigos n.º 332 e 334, da Freguesia de Várzea.

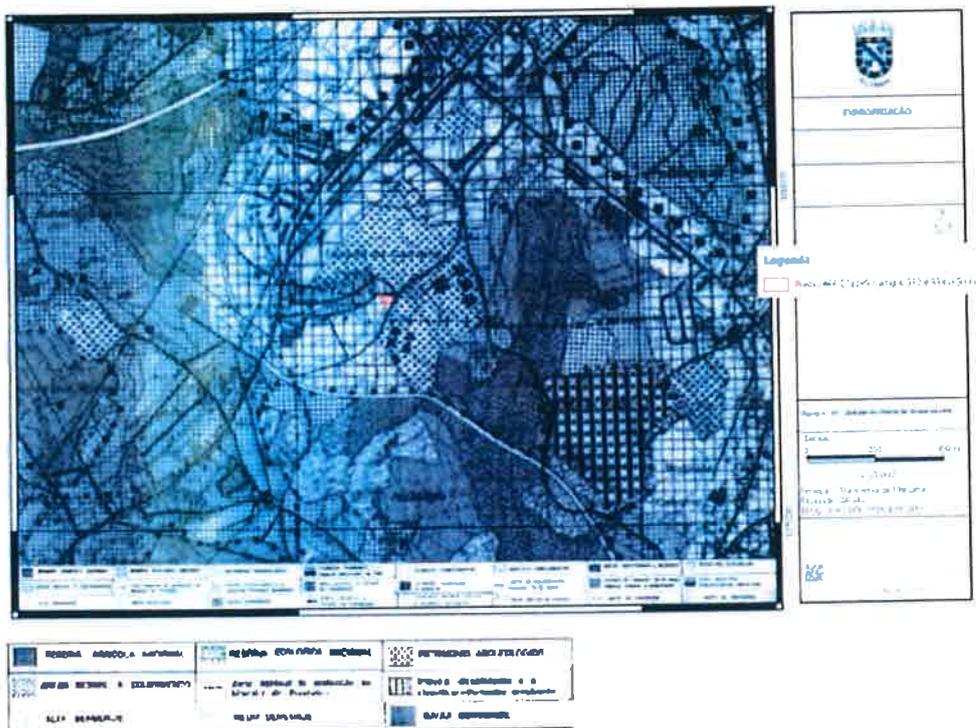
O terreno em causa possui a área de 650,0m² e está descrito como terreno de “pinhal e mato” e integra áreas do domínio privado municipal.

O prédio em causa, situa-se no gaveto das Ruas Padre António Fonseca Magalhães e Rua Doutor Artur Pacheco de Barbosa Mendonça.

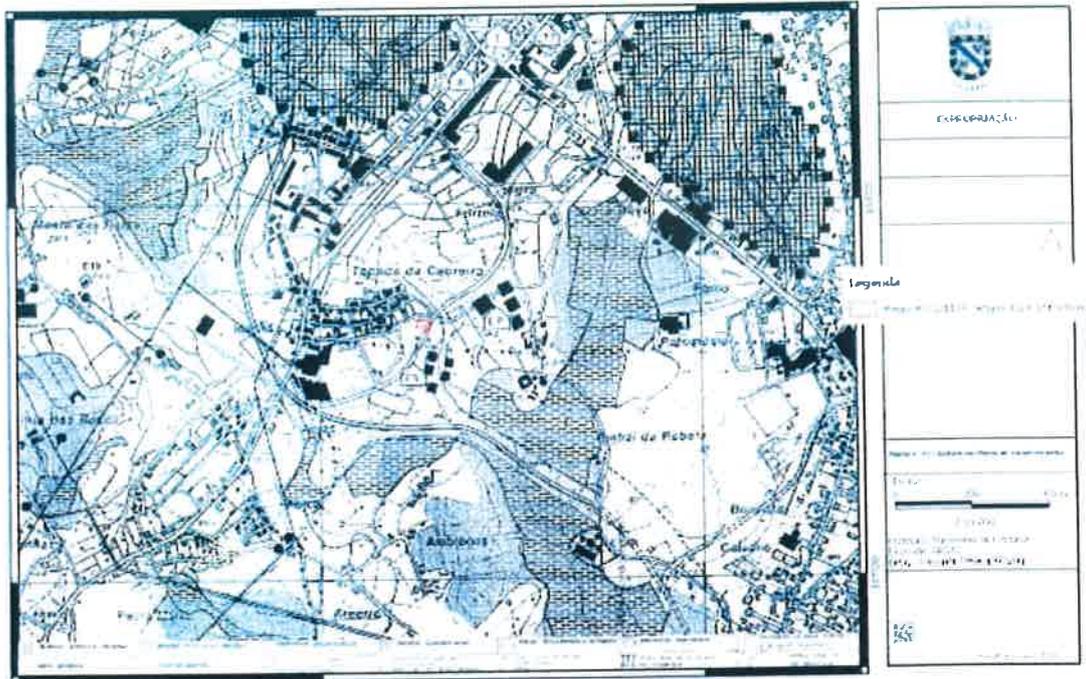


No plano Diretor Municipal de Felgueiras em vigor os solos encontram-se classificados como Aglomerado Principal Alta Densidade.

CARTA DE ORDENAMENTO DO PDM DE FELGUEIRAS - EXTRATO



CARTA DE CONDICIONANTES DO PDM DE FELGUEIRAS - EXTRATO



Sem condicionantes

O regulamento do PDM de Felgueiras estabelece o índice máximo a considerar para estas zonas no seu artigo 8.º, fixando em 1,6m²/m².

O referido regulamento estabelece nos artigos seguintes, outras condicionantes de edificabilidade.

Em função da área e dimensões do terreno em causa e das características das construções envolventes, considera-se que numa utilização normal o índice admitido, não deveria ultrapassar o valor de 0,6m²/m², correspondente à construção de moradias e mesmo assim sujeito à necessidade de uma operação de reparcelamento por forma a conseguir uma dimensão mínima que permitisse a edificabilidade considerada.

2 – AVALIAÇÃO

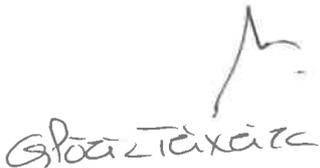
2.1 - Critério

A avaliação do prédio em causa, terá em conta as suas potencialidades de uso. A avaliação será fundamentada na potencialidade construtiva, seguindo para o efeito o preceituado no artigo 26 do Código das Expropriações que estabelece critérios para a fixação de valor de solos aptos para construção.

2.2 – Parâmetros

2.2.1 – Edificabilidade

Para a aplicação do critério definido no artigo 12 do Código das Expropriações, vamos considerar a seguinte potencialidade construtiva:


G. P. Teixeira

- conforme acima justificado considera-se adequado o índice de 0,6m²/m²

2.2.2 – Custo da construção

Tendo em conta os valores corrente da construção de habitação, e considerando que a construção tipo moradia, considera-se adequado fixar o custo da construção em 700,0€/m²

2.2.3 – Índice fundiário

Tendo em conta a localização do terreno no aglomerado principal do concelho, em zona devidamente infraestruturada, e dotada de equipamentos essenciais, considera-se adequado um índice fundiário de 18%, sendo 9% para localização e 9% para infraestruturas.

2.2.4 – Fator de risco

Para fator de risco associado a uma operação imobiliária desta dimensão será adequado considerar um fator de 10%, considerando nomeadamente a necessidade de uma operação de reparcelamento.

2.2.5 – Despesas urbanísticas

Tendo em conta a natureza do prédio em causa, não se considera a necessidade de reforço de infraestruturas, considerando-se despesas urbanísticas relacionadas com o licenciamento da operação de 10%.

3 – VALOR DO TERRENO

Tendo em conta os parâmetros fixados, o valor do terreno por m² será de:

$$1\text{m}^2 \times 0,6\text{m}^2/\text{m}^2 \times 700,0\text{€/m}^2 \times 18\% \times (1 - 10\% - 10\%) = 60,0\text{€/m}^2 \text{ p/ arredondamento}$$

Para a parcela com a área de 650,0m² teremos um valor de:

$$650,0\text{m}^2 \times 60,0\text{€/m}^2 = 39.000,0\text{€}$$

São: 39.000,0€ - trinta e nove mil euros

Felgueiras, Julho de 2019

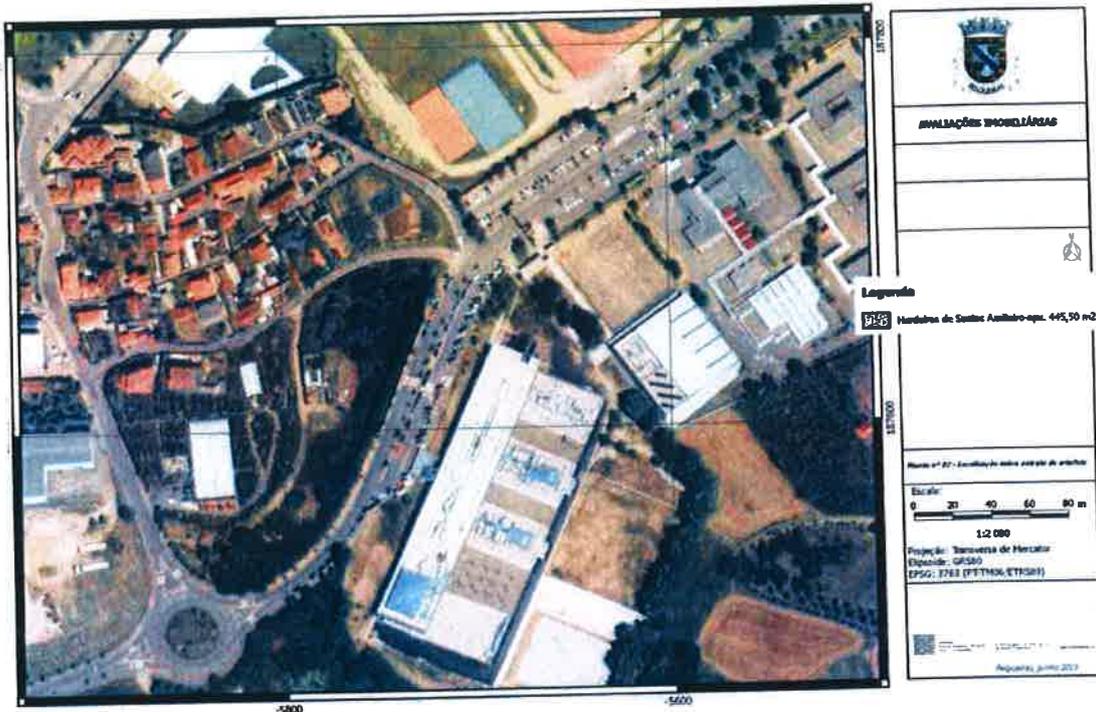
O Perito

Guedes Marques

SP02210110

MUNICÍPIO DE FELGUEIRAS

AVALIAÇÃO DE TERRENO



JULHO DE 2019

1 – OBJETO

Pretende a Câmara Municipal de Felgueiras, proceder à avaliação de uma parcela de terreno, delimitado na planta supra, que se encontra inscrito na matriz predial com os artigos n.º 1830, da Freguesia de Várzea.

Esta parcela de terreno a correspondente à área de terreno ocupada pelo anteprojecto aprovado pela CMF em 26/02/2019 denominado "Medidas de segurança nos circuitos pedonais urbanos - Felgueiras/lixa/Barrosas/Longra - Rua D. Manuel Faria e Sousa - Felgueiras - entre o cruzamento da Rua Frei Lucas Teixeira e a rotunda com a Rua D. Gomes de Aciegas", localizado no lugar das Idanhas (Margaride – Felgueiras).

O terreno em causa possui a área de 445,50m² e está descrito como terreno de "pinhal e mato" e pertence a um terreno de amplas dimensões, pertencente a Paulo Sousa Santos – Imobiliária, Lda..



Spaiz Teixeira

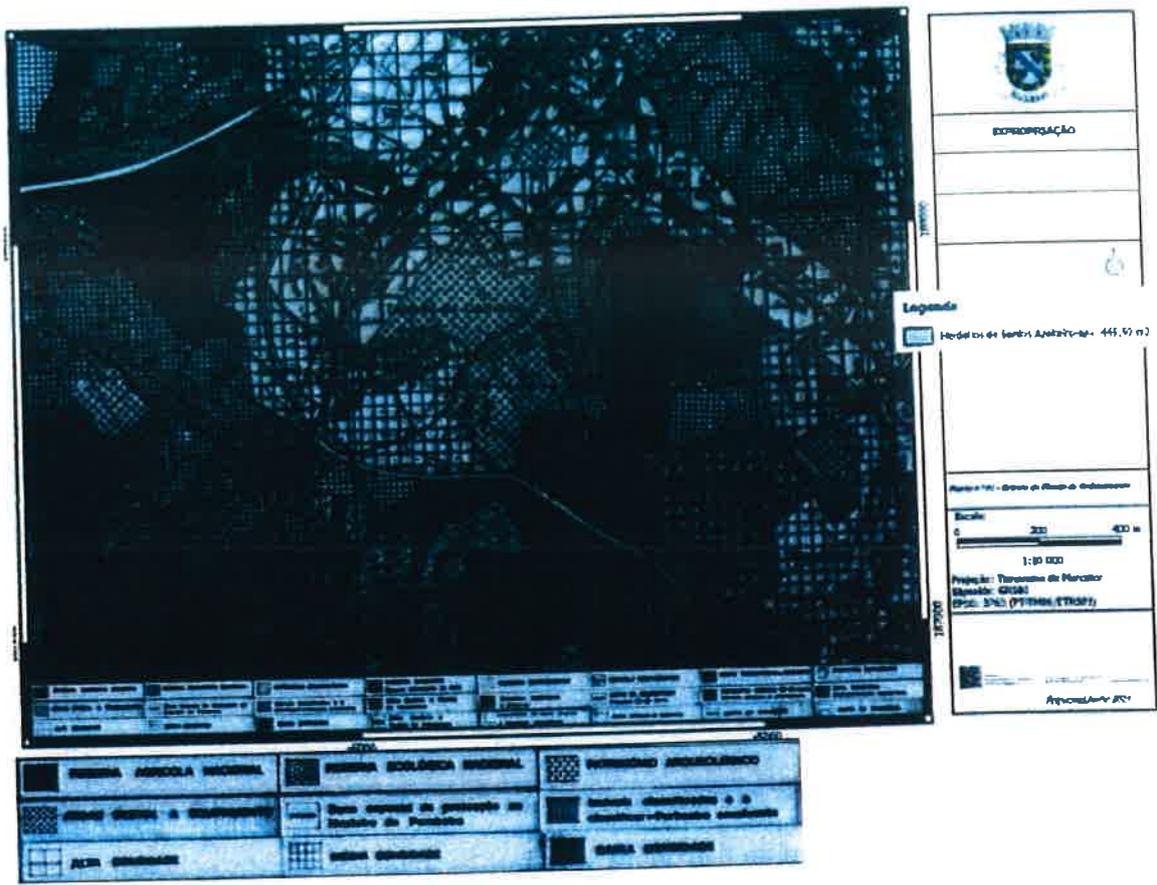
O prédio em causa, situa-se no gaveto das Ruas Padre António Fonseca Magalhães e Rua Doutor Artur Pacheco de Barbosa Mendonça, artérias para onde possui amplas frentes.



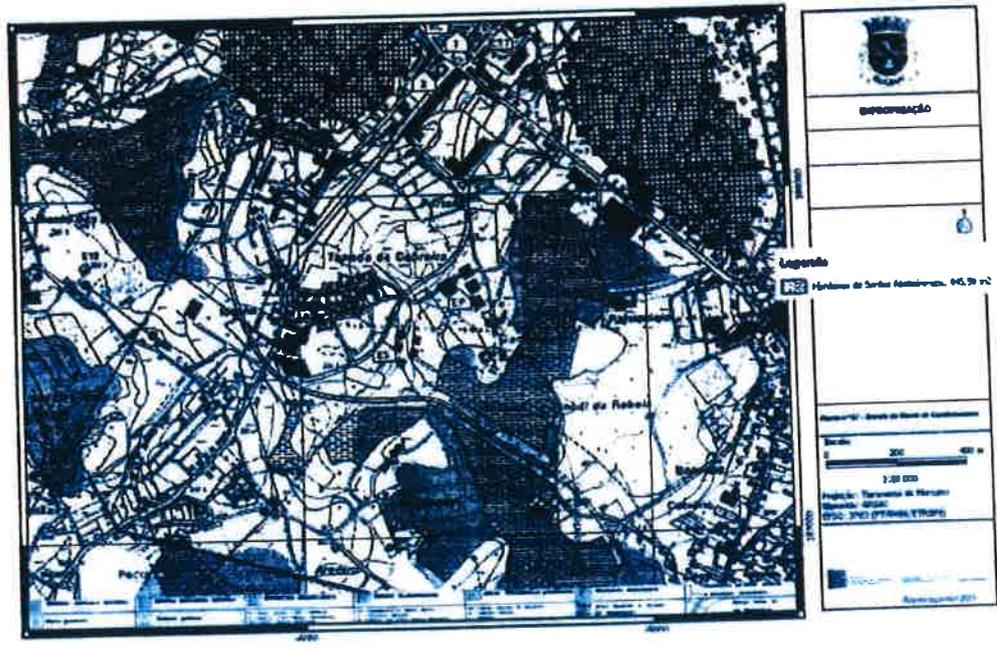
No plano Diretor Municipal de Felgueiras em vigor os solos encontram-se classificados como Aglomerado Principal Alta Densidade.

CARTA DE ORDENAMENTO DO PDM DE FELGUEIRAS - EXTRATO

SPARTEXA



CARTA DE CONDICIONANTES DO PDM DE FELGUEIRAS - EXTRATO



Sem condicionantes



O regulamento do PDM de Felgueiras estabelece o índice máximo a considerar para estas zonas no seu artigo 8.º, fixando em 1,6m²/m².

O referido regulamento estabelece nos artigos seguintes, outras condicionantes de edificabilidade.

Em função da área e dimensões do terreno em causa e das características das construções envolventes, considera-se que numa utilização normal o índice admitido, não deveria ultrapassar o valor de 0,8m²/m, correspondente à construção de moradias.

2 – AVALIAÇÃO

2.1 - Critério

A avaliação do prédio em causa, terá em conta as suas potencialidades de uso.

A avaliação será fundamentada na potencialidade construtiva, seguindo para o efeito o preceituado no artigo 26 do Código das Expropriações que estabelece critérios para a fixação de valor de solos aptos para construção.

2.2 – Parâmetros

2.2.1 – Edificabilidade

Para a aplicação do critério definido no artigo 12 do Código das Expropriações, vamos considerar a seguinte potencialidade construtiva:

- conforma acima justificado considera-se adequado o índice de 0,6m²/m²

2.2.2 – Custo da construção

Tendo em conta os valores corrente da construção de habitação, e considerando que a construção tipo moradia, considera-se adequado fixar o custo da construção em 700,0€/m²

2.2.3 – Índice fundiário

Tendo em conta a localização do terreno no aglomerado principal do concelho, em zona devidamente infraestruturada, e dotada de equipamentos essenciais, considera-se adequado um índice fundiário de 18%, sendo 9% para localização e 9% para infraestruturas.

2.2.4 – Fator de risco

Para fator de risco associado a uma operação imobiliária desta dimensão será adequado considerar um fator de 10%,

2.2.5 – Despesas urbanísticas

Tendo em conta a natureza do prédio em causa, não se considera a necessidade de reforço de infraestruturas, considerando-se despesas urbanísticas relacionadas com o licenciamento da operação de 25%.

3 – VALOR DO TERRENO

Tendo em conta os parâmetros fixados, o valor do terreno por m2 será de:

$$1m^2 \times 0,8m^2/m^2 \times 700,0€/m^2 \times 18\% \times (1 - 10\% - 25\%) = 65,0€/m^2 \text{ p/ arredondamento}$$

Para a parcela com a área de 445,50m2 teremos um valor de:

$$445,50m^2 \times 60,0€/m^2 = 2.957,50€, \text{ 29.000,0€ P/arredondamento}$$

São: 29.000,00€ - vinte e nove mil euros

Felgueiras, Julho de 2019

O Perito

Guedes Marques

MUNICÍPIO DE FELGUEIRAS

AVALIAÇÃO DE TERRENO



JULHO DE 2019

1 – OBJETO

Pretende a Câmara Municipal de Felgueiras, proceder à avaliação de uma parcela de terreno, delimitado na planta supra, que se encontra inscrito na matriz predial com os artigos n.º 332 e 334, da Freguesia de Várzea.

O terreno em causa possui a área de 419,7m² e está descrito como terreno de “ pinhal e mato” e integra áreas sobrantes pertencentes ao domínio privado da Câmara Municipal de Felgueiras.



Legenda  Câmara Municipal (sobrante)-apx. 419,70 m²

O prédio em causa, situa-se no gaveto das Ruas Padre António Fonseca Magalhães e Rua Doutor Artur Pacheco de Barbosa Mendonça.



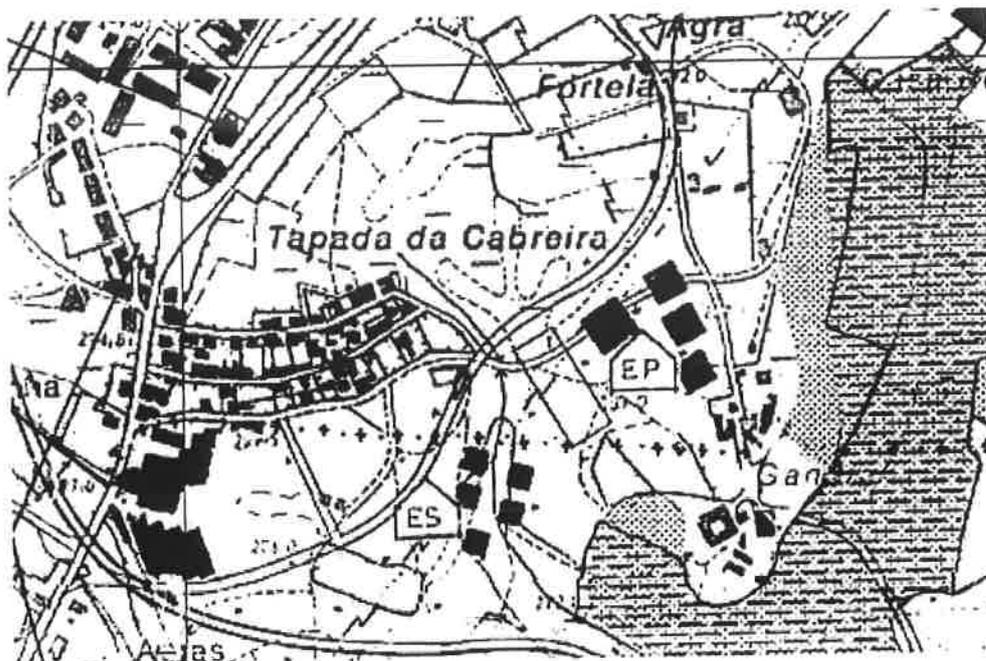
No plano Diretor Municipal de Felgueiras em vigor os solos encontram-se classificados como Aglomerado Principal Alta Densidade.



CARTA DE ORDENAMENTO DO PDM DE FELGUEIRAS - EXTRATO

Glória Teixeira

CARTA DE CONDICIONANTES DO PDM DE FELGUEIRAS - EXTRATO



Sem condicionantes

O regulamento do PDM de Felgueiras estabelece o índice máximo a considerar para estas zonas no seu artigo 8.º, fixando em 1,6m²/m².

O referido regulamento estabelece nos artigos seguintes, outras condicionantes de edificabilidade.

Em função da área e dimensões do terreno em causa e das características das construções envolventes, considera-se que numa utilização normal o índice admitido, não deveria ultrapassar o valor de 0,6m²/m, correspondente à construção de moradias e mesmo assim sujeito à necessidade de uma operação de reparcelamento por forma a conseguir uma dimensão mínima que permitisse a edificabilidade considerada

2 – AVALIAÇÃO

2.1 - Critério

A avaliação do prédio em causa, terá em conta as suas potencialidades de uso.

A avaliação será fundamentada na potencialidade construtiva, seguindo para o efeito o preceituado no artigo 26 do Código das Expropriações que estabelece critérios para a fixação de valor de solos aptos para construção.

2.2 – Parâmetros

2.2.1 – Edificabilidade

Para a aplicação do critério definido no artigo 12 do Código das Expropriações, vamos considerar a seguinte potencialidade construtiva:

- conforma acima justificado considera-se adequado o índice de 0,6m²/m²

2.2.2 – Custo da construção

Tendo em conta os valores corrente da construção de habitação, e considerando que a construção tipo moradia, considera-se adequado fixar o custo da construção em 700,0€/m²

2.2.3 – Índice fundiário

Tendo em conta a localização do terreno no aglomerado principal do concelho, em zona devidamente infraestruturada, e dotada de equipamentos essenciais, considera-se adequado um índice fundiário de 19%, sendo 9% para localização e 9% para infraestruturas.

2.2.4 – Fator de risco

Para fator de risco associado a uma operação imobiliária desta dimensão será adequado considerar um fator de 10%, considerando nomeadamente a necessidade de uma operação de reparcelamento.

2.2.5 – Despesas urbanísticas

Tendo em conta a natureza do prédio em causa, não se considera a necessidade de reforço de infraestruturas, considerando-se despesas urbanísticas relacionadas com o licenciamento da operação de 10%.

3 – VALOR DO TERRENO

Tendo em conta os parâmetros fixados, o valor do terreno por m² será de:

$$1m^2 \times 0,6m^2/m^2 \times 700,0€/m^2 \times 18\% \times (1 - 10\% - 10\%) = 60,0€/m^2 \text{ p/ arredondamento}$$

Para a parcela com a área de 419,70m² teremos um valor de:

$$419,7m^2 \times 60,0€/m^2 = 25.182,00€$$

São: 25.182,00€ - vinte e cinco mil cento e oitenta e dois euros

Felgueiras, Julho de 2019

O Perito

Guedes Marques

MUNICÍPIO DE FELGUEIRAS

AVALIAÇÃO DE TERRENO

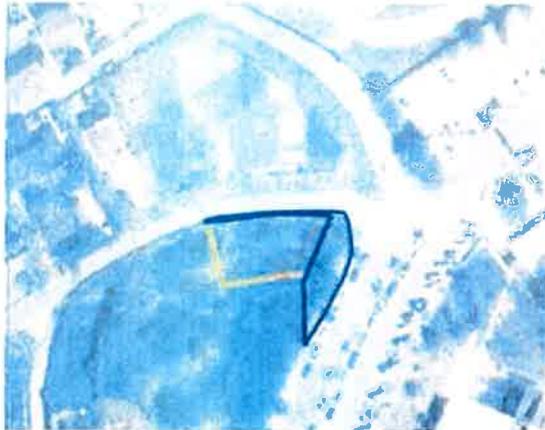


JULHO DE 2019

1 – OBJETO

Pretende a Câmara Municipal de Felgueiras, proceder à avaliação de uma parcela de terreno, delimitado na planta supra, que se encontra inscrito na matriz predial com os artigos n.º 332 e 334, da Freguesia de Várzea.

O terreno em causa possui a área de 230,30m² e está descrito como terreno de “ pinhal e mato” e integra áreas do domínio público municipal.



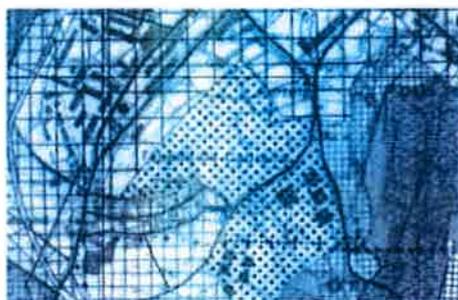
Legenda

 Câmara Municipal (domínio público)-apx. 230,30 m²

O prédio em causa, situa-se no gaveto das Ruas Padre António Fonseca Magalhães e Rua Doutor Artur Pacheco de Barbosa Mendonça.



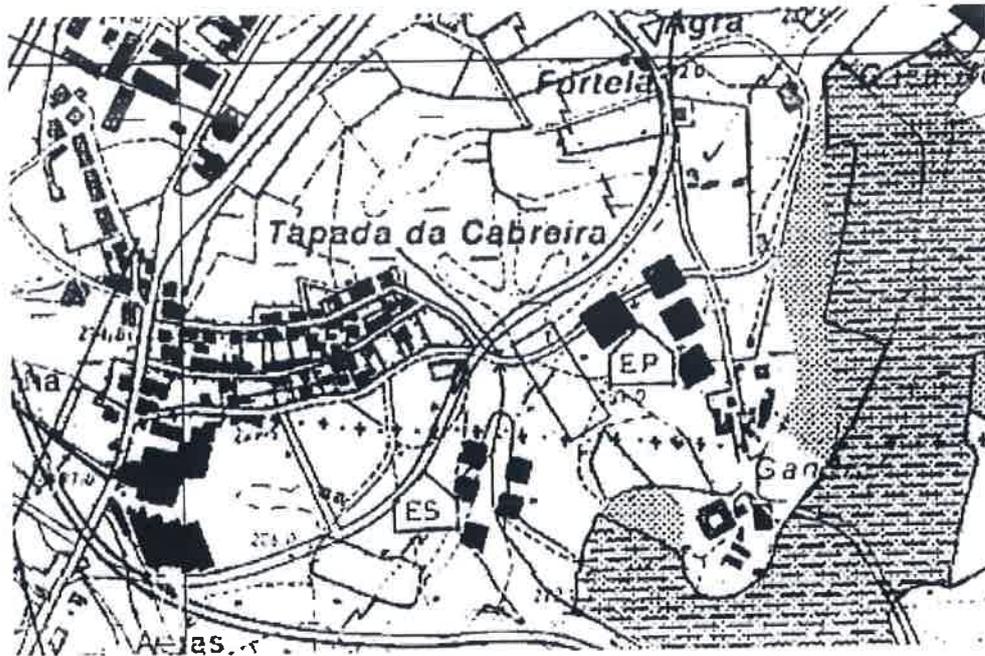
No plano Diretor Municipal de Felgueiras em vigor os solos encontram-se classificados como Aglomerado Principal Alta Densidade.



 ZONAS DE PROTEÇÃO E INTERVENÇÃO	 ZONAS DE PROTEÇÃO E INTERVENÇÃO	 ZONAS DE PROTEÇÃO E INTERVENÇÃO
 ZONAS DE PROTEÇÃO E INTERVENÇÃO	 ZONAS DE PROTEÇÃO E INTERVENÇÃO	 ZONAS DE PROTEÇÃO E INTERVENÇÃO
 ZONAS DE PROTEÇÃO E INTERVENÇÃO	 ZONAS DE PROTEÇÃO E INTERVENÇÃO	 ZONAS DE PROTEÇÃO E INTERVENÇÃO

CARTA DE ORDENAMENTO DO PDM DE FELGUEIRAS - EXTRATO

CARTA DE CONDICIONANTES DO PDM DE FELGUEIRAS - EXTRATO



Sem condicionantes

O regulamento do PDM de Felgueiras estabelece o índice máximo a considerar para estas zonas no seu artigo 8.º, fixando em 1,6m²/m².

O referido regulamento estabelece nos artigos seguintes, outras condicionantes de edificabilidade.

Em função da área e dimensões do terreno em causa e das características das construções envolventes, considera-se que numa utilização normal o índice admitido, não deveria ultrapassar o valor de 0,6m²/m², correspondente à construção de moradias e mesmo assim sujeito à necessidade de uma operação de reparcelamento por forma a conseguir uma dimensão mínima que permitisse a edificabilidade considerada.

2 – AVALIAÇÃO

2.1 - Critério

A avaliação do prédio em causa, terá em conta as suas potencialidades de uso.

A avaliação será fundamentada na potencialidade construtiva, seguindo para o efeito o preceituado no artigo 26 do Código das Expropriações que estabelece critérios para a fixação de valor de solos aptos para construção.

2.2 – Parâmetros

2.2.1 – Edificabilidade

Para a aplicação do critério definido no artigo 12 do Código das Expropriações, vamos considerar a seguinte potencialidade construtiva:

- conforma acima justificado considera-se adequado o índice de 0,6m²/m²

M.
Guedes Marques

2.2.2 – Custo da construção

Tendo em conta os valores corrente da construção de habitação, e considerando que a construção tipo moradia, considera-se adequado fixar o custo da construção em 700,0€/m²

2.2.3 – Índice fundiário

Tendo em conta a localização do terreno no aglomerado principal do concelho, em zona devidamente infraestruturada, e dotada de equipamentos essenciais, considera-se adequado um índice fundiário de 19%, sendo 9% para localização e 9% para infraestruturas.

2.2.4 – Fator de risco

Para fator de risco associado a uma operação imobiliária desta dimensão será adequado considerar um fator de 10%, considerando nomeadamente a necessidade de uma operação de reparcelamento.

2.2.5 – Despesas urbanísticas

Tendo em conta a natureza do prédio em causa, não se considera a necessidade de reforço de infraestruturas, considerando-se despesas urbanísticas relacionadas com o licenciamento da operação de 10%.

3 – VALOR DO TERRENO

Tendo em conta os parâmetros fixados, o valor do terreno por m² será de:

$$1m^2 \times 0,6m^2/m^2 \times 700,0€/m^2 \times 18\% \times (1 - 10\% - 10\%) = 60,0€/m^2 \text{ p/ arredondamento}$$

Para a parcela com a área de 230,30m² teremos um valor de:

$$230,30m^2 \times 60,0€/m^2 = 13.818,0€$$

São: 13.818,0€ - treze mil oitocentos e dezoito euros

Felgueiras, Julho de 2019

O Perito

Guedes Marques