



CÂMARA MUNICIPAL DE MARCO DE CANAVESES  
**EDITA 120 /2017**

**HASTA PÚBLICA PARA ALIENAÇÃO DE PATRIMÓNIO IMÓVEL DO MUNICÍPIO DO  
MARCO DE CANAVESES**

Dr. Manuel Maria Moreira, Presidente da Câmara Municipal do Marco de Canaveses:

TORNA PÚBLICO que, de acordo com a deliberação da Câmara Municipal de Marco de Canaveses do dia vinte e sete de julho de dois mil e dezassete promove a venda, por meio de hasta pública, de património imóvel do município do Marco de Canaveses nos termos das seguintes condições:

**1. Objeto**

As presentes condições gerais de alienação (programa de procedimento) têm como objeto a alienação, em hasta pública, do imóvel a seguir identificado:

- ✓ Prédio urbano (antiga Escola de Vimieiro), sito no lugar de Vimieiro, freguesia de Sande e S. Lourenço do Douro, com a área total do prédio de 1.034,0 m<sup>2</sup>, com a área coberta de 116,0 m<sup>2</sup> com dois pisos e uma área descoberta de 918,0 m<sup>2</sup>.

**2. Entidade Adjudicante**

A entidade pública adjudicante é a Câmara Municipal do Marco de Canaveses, com instalações no Largo Sacadura Cabral, 4630 – 219 Marco de Canaveses, com o telefone n.º 255 538 800 e Fax n.º 255 538 899, email info@cm-marco-canaveses.pt.

**3. Base de licitação**

O valor base de licitação de cada um dos imóveis consta na listagem infra, fixado tendo em conta as potencialidades dos prédios e a avaliação da Comissão de Avaliação Municipal, tendo em consideração o estado em que se encontra os prédios:

Descrição	Freguesia	Avaliação (euros)
Prédio n.º 1	Sande e S. Lourenço do Douro	40.000

**4. Impostos e encargos devidos**

Serão da responsabilidade do comprador, todos os impostos incidentes sobre a alienação do prédio, nomeadamente o imposto municipal sobre transações onerosas de bens imóveis, se houver lugar à sua liquidação e pagamento, bem como os encargos decorrentes da sua transmissão (imposto de selo, escritura pública e registo).



## CÂMARA MUNICIPAL DE MARCO DE CANAVESES

### 5. Local, data e hora do ato público

O ato público de abertura dos envelopes decorrerá no Salão Nobre do Município de Marco de Canaveses, **às 14.30 horas do 30.º dia após a publicação do aviso de abertura da hasta pública.**

### 6. Entidade que dirige o ato público

O ato público é dirigido por uma Comissão designada pelo Presidente da Câmara Municipal.

### 7. Modo de apresentação das propostas

7.1. As propostas a apresentar, elaboradas em conformidade com o anexo (Anexo I – Modelo de apresentação de proposta), deverão ser iguais ou superiores à base de licitação e ser acompanhada por um cheque no montante correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta, emitido à ordem do Município de Marco de Canaveses, sendo devolvido à posteriori ao(s) concorrente(s) a que não seja adjudicado o imóvel.

7.2 As propostas devem ser apresentadas em sobrescrito opaco e fechado, identificando-se no exterior do mesmo o proponente e endereço e a menção **“Proposta – hasta pública de alienação de património imóvel municipal –** identificando o artigo do imóvel ao qual concorre (anexo II).

7.3 O sobrescrito a que se refere o número anterior será encerrado num segundo, igualmente opaco e fechado, dirigido ao Senhor Presidente da Câmara Municipal e com identificação do proponente.

7.4 As propostas podem ser entregues pessoalmente nos serviços de Secretaria, durante o horário de expediente (09h00-12h30 /14h00-17h30) no edifício dos Paços do Concelho ou enviadas pelo correio, sob registo, para a morada da Entidade Alienante.

7.5 As propostas deverão ser entregues até às **17 horas, do 15.º dia útil após a publicação do aviso de abertura da hasta pública.**

7.6 Se a apresentação da proposta for efetuada pelo correio ou entregue em local diferente do indicado no ponto anterior, o proponente é o único responsável pelo atraso que porventura se verificar, não podendo ser assacada qualquer responsabilidade à Câmara Municipal, não constituindo motivo de reclamação o facto da entrega das propostas ocorrer já depois de esgotado o prazo fixado para a entrega das mesmas.

7.7 Não é admitida a apresentação de propostas condicionadas (isto é, sujeitas a condição) ou que não cumpram ou contenham alterações das condições gerais de alienação (programa de procedimento) da hasta pública.



## CÂMARA MUNICIPAL DE MARCO DE CANAVESES

### **8. Causa da exclusão das propostas e do concorrente**

Constitui causa de exclusão das propostas e do concorrente as seguintes a não observância de qualquer um dos elementos referidos nos pontos 7.1. a 7.7 das condições gerais.

### **9. Tramitação do ato público**

9.1 Declarado aberto o ato público, procede-se à identificação da Hasta Pública e à leitura da lista de proponentes, elaborada de acordo com a ordem de entrada das Propostas entregues.

9.2 De seguida, a Comissão procede à leitura da lista de propostas recebidas e, de imediato, procede à abertura de cada uma das propostas recebidas, que serão rubricadas pelo Presidente e pelos Vogais.

9.3 De seguida são tornados públicos os valores constantes das propostas apresentadas pelos proponentes.

9.4 Serão excluídas todas as propostas cujo valor seja inferior ao valor base de licitação do imóvel definido no ponto 3 do presente programa.

9.5. No caso de igualdade de valores, proceder-se-á, no ato de abertura das propostas, à licitação verbal entre os concorrentes, a partir do valor da proposta mais elevada (com lances múltiplos de 250 € (duzentos e cinquenta euros) ou poderá ser de 1% do valor base da licitação).

9.6 A licitação termina quando tiver sido anunciado, por três vezes, o lance mais elevado e este não for coberto.

9.7 A adjudicação é efetuada pelo preço mais elevado por cada imóvel, sendo lavrada a respetiva ata.

9.8 Só podem intervir no ato público os proponentes e seus representantes que para o efeito estiverem devidamente mandatados, com poderes para o ato, e identificados, bastando, para tanto, a exibição do seu bilhete de identidade ou cartão de cidadão, e no caso de intervenção do titular de empresa em nome individual. No caso de intervenção dos representantes de sociedades ou agrupamentos complementares de empresas, a exibição dos respetivos bilhetes de identidade ou cartão de cidadão e de uma credencial passada pela sociedade ou agrupamento, da qual conste o nome e o número do bilhete de identidade dos representantes.

9.9 Entende-se por credencial o documento emitido pela empresa representada da qual constem, além dos poderes conferidos, a(s) assinatura(s) do(s) seu(s) gerente(s), administrador(es) ou mandatário(s) com poderes bastantes, invocando a qualidade em que o fazem.

9.10 Se não existirem propostas escritas, o imóvel pode ser adjudicado provisoriamente a quem, no ato da praça, fizer a melhor oferta de preço, nunca inferior à base de licitação acrescida de 1% desse valor.

9.11 Havendo lugar ao exercício de eventuais direitos de preferência e, apresentando-se a preferir mais do que uma pessoa com igual direito, reabre-se a nova licitação entre elas, nos termos do número 9.5.



## CÂMARA MUNICIPAL DE MARCO DE CANAVESES

### 10. Adjudicação

10.1 Terminados os procedimentos previstos no ponto 9 supra, o imóvel é adjudicado provisoriamente pela Comissão, a quem tiver oferecido o preço mais elevado, que deverá, de imediato, proceder ao pagamento de 25% (vinte e cinco por cento) do valor de adjudicação nele se incluindo o valor já entregue com a proposta e, posteriormente do remanescente, de acordo com as condições de pagamento do preço referidas no ponto 11.

10.2 Se a adjudicação for por licitação verbal, superior à da proposta, o adjudicatário provisório emitirá novo cheque pelo valor da diferença, entre o emitido quando da apresentação da proposta e a adjudicação, perfazendo o valor correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) desta.

10.3 No final do ato público, será elaborado o respetivo auto de arrematação, que deve ser assinado pelos membros da Comissão e pelo adjudicatário provisório.

10.4 A decisão de adjudicação definitiva, ou de não adjudicação, compete ao Presidente da Câmara Municipal de Marco de Canaveses, devendo dela ser notificado o adjudicatário, por carta registada com aviso de receção.

10.5 Pode não haver lugar a adjudicação provisória ou definitiva quando hajam fundados indícios de conluio entre os proponentes ou outra causa justificativa, não assistindo ao adjudicatário, o direito a qualquer indemnização ou compensação por esse motivo.

10.6 O adjudicatário provisório deve apresentar, no prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar da adjudicação provisória, os seguintes documentos:

- a) Declaração de inexistência de dívidas emitida pela autoridade tributária (Serviço de Finanças);
- b) Documento comprovativo de regularização contributiva perante a Segurança Social, emitido por esta entidade.

10.7 Os adjudicatários de origem comunitária (ou outra com iguais direitos) devem apresentar os mesmos documentos exigidos aos adjudicatários nacionais. Tal exigência fica, porém, satisfeita com a emissão e a autenticação de documento correspondente ao país de origem, acompanhado da sua tradução legalizada.

10.8 Se no país de origem do adjudicatário não houver documento idêntico, ou correspondente ao exigido aos adjudicatários portugueses, a exigência legal da sua apresentação basta-se com documentação ou declaração do próprio adjudicatário, sobre o preenchimento dos requisitos de acesso, que a documentação portuguesa se destinava a comprovar, feita sob juramento ou compromisso de honra, perante o notário ou outra autoridade competente do país de origem.

10.9 A não apresentação dos documentos, por motivo imputável ao adjudicatário, ou o não preenchimento dos requisitos referidos nos pontos anteriores, implica a não adjudicação definitiva do imóvel.

10.10 O prazo previsto no ponto 10.6 poderá, por motivo devidamente justificado, ser prorrogado pelo Presidente da Câmara Municipal de Marco de Canaveses.



## CÂMARA MUNICIPAL DE MARCO DE CANAVESES

### **11. Condições de pagamento e escritura**

11.1 O remanescente do preço, ou seja, 75% (setenta e cinco por cento), deverá ser pago no ato da escritura.

11.2 Após a assinatura do auto de venda e do cumprimento das condições de pagamento a escritura deverá ser realizada no Notário Privativo até 10 dias úteis após a data de recebimento da notificação definitiva, devendo, nesse ato, o arrematante provar que já pagou, se for devido, o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), bem como o imposto de selo sobre o preço da arrematação, sob pena de se considerar perdida a favor da entidade adjudicante a quantia entregue a título de sinal e princípio de pagamento.

11.3 As despesas decorrentes da alienação, incluindo a escritura e os registos, são da responsabilidade do adjudicatário.

11.4 O adjudicatário será avisado pelo Município de Marco de Canaveses, da data, hora e local para a celebração da escritura pública.

11.5 O prazo previsto no ponto 11.1 poderá, por motivo devidamente justificado, ser prorrogado pelo Presidente da Câmara Municipal de Marco de Canaveses, até ao máximo de 120 dias.

### **12. Condições resolutivas de adjudicação**

12.1 A prestação de falsas declarações ou a falsificação de documentos apresentados implica a exclusão da hasta pública, bem como a anulação da adjudicação, no caso de o imóvel lhe ter sido adjudicado, perdendo o adjudicatário para o Município de Marco de Canaveses as quantias já entregues, sem prejuízo da participação à entidade competente, para efeitos de procedimento criminal.

12.2 Verificando-se as situações supra referidas, ou quando, por qualquer outra causa, não haja lugar à competente adjudicação, o direito de aquisição do imóvel pode ser adjudicado ao interessado que apresentou a proposta ou o lanço de que resultou o valor de arrematação imediatamente inferior.

### **13. Consulta do processo, pedido de esclarecimentos e regime supletivo**

13.1 As condições de alienação estarão disponíveis para consulta, e/ou aquisição nos termos da Tabela de Taxas em vigor, no serviço de atendimento da Secretaria Municipal, no edifício dos Paços do Concelho, de segunda a sexta feira, das 9h00 às 17h00, até à data e hora limite da entrega das propostas.

13.2 As dúvidas suscitadas na aplicação e interpretação das cláusulas do presente programa de procedimento serão resolvidas por deliberação da Câmara Municipal de Marco de Canaveses.

**14.** À presente Hasta Pública é aplicável o Código do Procedimento Administrativo aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442/91, de 15 de novembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 6/96, de 31 de janeiro.



## CÂMARA MUNICIPAL DE MARCO DE CANAVESES

E para constar e legais efeitos, se lavrou o presente Edital e outros de igual teor que serão afixados nos demais locais de estilo e publicados no jornal local e no Sítio da Internet da Câmara Municipal de Marco de Canaveses – [www.cm-marco-canaveses.pt](http://www.cm-marco-canaveses.pt).

Paços do Concelho do Marco de Canaveses, 14 de agosto de 2017

O Presidente da Câmara Municipal,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Manuel Moreira', written over a horizontal line.

Dr. Manuel Moreira



Câmara Municipal do  
Marco de Canaveses

Departamento Financeiro, Económico e Social/Divisão de Administração Geral e Finanças

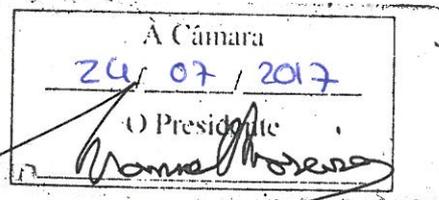
**Reunião da Câmara Municipal  
do Marco de Canaveses nº 16,  
realizada em 27/julho/ 2017**

**Ponto 58**

Abertura do procedimento de hasta pública para alienação de património Imóvel do Município do Marco de Canaveses. Presente proposta do Senhor Presidente acompanhada das condições gerais para o procedimento em causa, Relatório de avaliação do prédio; Plantas. Doc. 58 em anexo.

**Deliberado por unanimidade aprovar a proposta nos termos apresentados, para abertura do procedimento através de hasta pública, de um prédio urbano (antiga Escola do Vimieiro), sito no lugar de Vimieiro, freguesia de Sande e São Lourenço do Douro, com a área total de 1.034,0 m2, , nomeando-se os seguintes elementos para constituição da Comissão da hasta pública: Presidente: Dr. Ricardo Araujo, Diretor do Departamento Financeiro, Economico e Social; Vogais: Arqto Rui Almeida, Chefe de Divisão do Planeamento e Gestão urbanística; Dra Sandra Cruz, Chefe de Divisão dos Assuntos Jurídicos e Fiscalização; Suplentes: Dr. João Paulo Maricato, Chefe de Divisão Administração Geral e Finanças e Engº. Luis Carvalho.**

A Coordenadora Técnica Administração Geral: \_\_\_\_\_



58

## MUNICÍPIO DO MARCO DE CANAVESES

### HASTA PÚBLICA PARA ALIENAR PATRIMÓNIO IMÓVEL DO MUNICÍPIO

Considerando que:

- Compete à Câmara Municipal como órgão de gestão do Município proceder a uma correta definição do uso dos bens imóveis de que seja proprietária;
- Compete à Assembleia Municipal como órgão deliberativo do Município e sob proposta da Câmara Municipal, de acordo com o estipulado na alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, autorizar a Câmara Municipal a alienar bens imóveis do domínio privado de valor superior a 1000 vezes a RMMG, e fixar as respetivas condições gerais, podendo determinar o recurso a hasta pública;
- Nos termos das avaliações efetuadas, o valor base dos prédios municipais a alienar é inferior a € 557.000,00 (quinhentos e cinquenta e sete mil euros), não tendo, assim, a Câmara Municipal de submeter à aprovação da Assembleia Municipal a respetiva alienação;
- A Câmara Municipal do Marco de Canaveses deliberou na sua reunião de 24 de outubro de 2013, delegar no Senhor Presidente a competência de adquirir, alienar ou onerar bens imóveis até 1000 vezes a RMMG;
- Contudo, a alienação em hasta pública favorece os princípios gerais da concorrência, da igualdade, da imparcialidade e da transparência da atividade e do procedimento administrativo;
- Tal alienação permitirá ao Município de Marco de Canaveses dar execução à concretização de investimentos prioritários e indispensáveis para o concelho;
- As peças do procedimento, constituídas pelo Programa de Concurso e o Caderno de Encargos, devem cumprir os procedimentos legais e regulamentares em vigor, bem como garantir a adequada publicidade e o mais amplo acesso aos procedimentos de alienação, de modo a promover a mais ampla e efetiva concorrência;

**Nos termos do disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, proponho que a Câmara Municipal delibere:**

A) A alienação, através de hasta pública, dos seguintes prédios, propriedade do Município do Marco de Canaveses, nas seguintes condições:

#### 1. Entidade pública alienante:

Município do Marco de Canaveses

Endereço: Largo Sacadura Cabral, s/n, 4630 – 219 Marco de Canaveses

Telefone: 255 538 800



## MUNICÍPIO DO MARCO DE CANAVESSES

Fax: 255 538 899

E-mail: [info@cm-marco-canaveses.pt](mailto:info@cm-marco-canaveses.pt)

### 2. Objeto da alienação em hasta pública:

**Prédio n.º 1** - Prédio urbano (antiga Escola de Vimieiro), sito no lugar de Vimieiro, freguesia de Sande e S. Lourenço do Douro, com a área total do prédio de 1.034,0 m<sup>2</sup>, com a área coberta de 116,0 m<sup>2</sup> com dois pisos e uma área descoberta de 918,0 m<sup>2</sup>.

### 3. Consulta e informações:

a) O processo encontra-se patente para consulta serviço de atendimento da secretaria, no edifício dos Paços do Concelho, de segunda a sexta-feira, das 9h00 às 17h00, até à hora limite da entrega das propostas, estando disponível para consulta e/ou aquisição de cópias nos termos da Tabela de Taxas em vigor.

b) Os imóveis poderão ser visitados.

c) Quaisquer pedidos de esclarecimento relativos a quaisquer dúvidas que surjam na interpretação das cláusulas do presente programa de procedimento deverão ser apresentadas, por escrito, dentro do primeiro terço do prazo fixado para entrega das propostas.

d) Os esclarecimentos a que se refere o número anterior são prestados por escrito até ao fim do segundo terço do prazo fixado para entrega das propostas.

### 4. Valor base de licitação dos imóveis:

Prédio n.º 1: € 40.000,00 (quarenta mil euros).

### 5. Impostos e outros encargos e despesas devidos:

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), se a ele houver lugar;

Imposto de Selo;

Emolumentos da escritura pública;

Registo.

### 6. Modo de apresentação das propostas:

a) As propostas devem ser apresentadas por escrito, de forma individualizada relativamente a cada imóvel, datilografadas ou manuscritas com letra bem legível e sem rasuras, entrelinhas ou palavras riscadas que possam dificultar a apreciação das mesmas por parte do júri e devem ser assinadas pelo concorrente ou seu(s) representante(s), devendo no caso, juntar-se documento que confira a este último poderes bastantes para o efeito. O valor proposto deve ser expresso em euros, indicado em algarismos e por extenso, prevalecendo, em caso de divergência o valor expresso por extenso.

b) Devem ser apresentadas da seguinte forma:



## MUNICÍPIO DO MARCO DE CANAVESES

- Os documentos de habilitação do candidato são apresentados em invólucro opaco e fechado, em cujo rosto se deve escrever a palavra "DOCUMENTOS".

- A proposta de preço, devidamente preenchida, elaborada nos termos do anexo I, e o cheque de montante correspondente a 25% do valor da proposta, emitido à ordem do Município do Marco de Canaveses, são apresentados em sobrescrito opaco e fechado, que deverá conter no exterior a identificação do proponente (nome ou denominação) e endereço e a menção "PROPOSTA – hasta pública de alienação de património imóvel municipal – identificando o artigo do imóvel ao qual concorre (anexo II).

- Os dois sobrescritos referidos nos pontos anteriores são, por sua vez, encerrados num outro invólucro, igualmente opaco e fechado, em cujo rosto se deve escrever a identificação do proponente e "HASTA PÚBLICA DE ALIENAÇÃO DE PATRIMÓNIO IMÓVEL MUNICIPAL", dirigido ao Senhor Presidente da Câmara Municipal.

### **7. Local e data limite para apresentação das propostas:**

a) As propostas deverão dar entrada na Secretaria no edifício dos Paços do Concelho-Largo Sacadura Cabral, s/n, 4630-219 Marco de Canaveses, até às 17:00 horas do 15.º dia útil após a publicação do aviso de abertura da hasta pública;

b) As propostas podem ser entregues diretamente na Secretaria do Município do Marco de Canaveses: Largo Sacadura Cabral, s/n, 4630-219 Marco de Canaveses, ou enviadas por correio, sob registo e com aviso de receção, para a indicada morada.

c) Se a apresentação da proposta for efetuada pelo correio ou entregue em local diferente do indicado no ponto anterior, o proponente é o único responsável pelos atrasos que porventura se verifiquem, não sendo atendida qualquer reclamação na hipótese da entrega dos elementos se verificar já depois de esgotado o prazo fixado para entrega das propostas.

d) Não serão admitidas as propostas remetidas por correio eletrónico.

e) As propostas apresentadas são listadas e ordenadas de acordo com a respetiva apresentação.

### **8. Praça:**

a) O ato público de abertura dos envelopes que contêm os documentos e as propostas decorrerá no Salão Nobre do Município de Marco de Canaveses, às 14:30 horas do 30.º dia após a publicação do aviso de abertura da hasta pública.

b) Os candidatos ou seus representantes, deverão comparecer 30 (trinta) minutos antes da hora marcada, ou seja, às 14:00 horas, para provarem a sua identidade e a qualidade em que intervêm na praça, devendo apresentar, caso atuem em representação de outrem, documento comprovativo de concessão de poderes para a arrematação do imóvel em causa. Deverão também ser portadores do bilhete de identidade e do cartão de identificação fiscal ou, se for caso disso, de cartão de cidadão.



## MUNICÍPIO DO MARCO DE CANAVESES

c) A praça é dirigida por um júri, composto por três membros efetivos (um presidente e dois vogais) e dois suplentes, designado pelo Presidente da Câmara Municipal, de entre os funcionários do Município.

d) No decurso da praça, as reclamações apresentadas serão apreciadas pelo júri, sem prejuízo da possibilidade do recurso aos meios legais de impugnação graciosa e contenciosa.

e) À hasta pública pode assistir qualquer interessado, apenas podendo intervir na praça os concorrentes cujas propostas sejam admitidas ou os seus representantes, devidamente identificados e habilitados com poderes bastantes para o efeito.

f) Os concorrentes que apresentem propostas deverão comparecer ou fazer-se representar na praça da hasta pública sob pena de as respetivas propostas não poderem ser consideradas para os devidos efeitos.

g) A praça inicia-se com a identificação do procedimento e a leitura da lista de proponentes, elaborada de acordo com a ordem de entrada das propostas entregues, assim como dos eventuais esclarecimentos que, entretanto, tenham sido prestados.

h) Após confirmação da presença dos concorrentes, procede-se à abertura dos sobrescritos exteriores recebidos, bem como os relativos aos DOCUMENTOS mencionados na alínea a) do ponto 7.3. das condições gerais, mantendo-se inviolados os invólucros das PROPOSTAS, a que alude a alínea b) do ponto 7.3 das condições gerais.

i) Seguidamente procede-se à análise dos documentos de habilitação apresentados pelos candidatos.

j) Depois de analisados os documentos mencionados no ponto anterior, decide-se sobre a admissão ou exclusão dos proponentes, sendo que são excluídos os proponentes que não cumpram o estipulado na cláusula 5 das condições gerais.

k) São transmitidas as decisões tomadas, dando-se continuidade ao ato público.

l) Depois, procede-se à abertura dos invólucros das PROPOSTAS a que se refere a alínea b) da cláusula 7.3. das condições gerais, que serão rubricadas pelo Presidente e pelos Vogais, e verifica-se se as mesmas contêm os documentos referidos na cláusula 6 das condições gerais, decidindo-se sobre a admissão ou exclusão das propostas.

m) Serão excluídas todas as propostas cujo valor seja inferior ao valor base de licitação dos imóveis definidos no número 12 das condições gerais.

n) De seguida são tornados públicos os valores constantes das propostas apresentadas pelos proponentes.

o) Existindo empate nas propostas apresentadas em carta fechada e, por conseguinte, mais do que um concorrente com preferência, e os mesmos não pretendam adquirir o imóvel em compropriedade, proceder-se-á, no ato de abertura das propostas, à licitação verbal entre



## MUNICÍPIO DO MARCO DE CANAVESES

os concorrentes, a partir do valor da proposta mais elevada, com lanços de 250 € (duzentos e cinquenta euros).

p) A licitação termina quando o presidente da comissão tiver anunciado, por três vezes, o lanço mais elevado e este não for coberto.

q) Terminada a licitação, o bem é adjudicado provisoriamente pela comissão, a quem tiver oferecido o preço mais elevado.

r) No final da praça, será elaborado o respetivo auto de arrematação, que deve ser assinado pelos membros da comissão e pelo adjudicatário provisório, se estiver presente, ou pelo seu procurador.

s) A data da realização da hasta pública poderá ser adiada por motivo ponderoso, sendo dada publicidade deste facto no sítio da Câmara Municipal do Marco de Canaveses em [www.cm-marco-canaveses.pt](http://www.cm-marco-canaveses.pt) e afixado um edital no átrio dos Paços do Concelho.

t) Caso a comissão constate a existência de alguma causa de não adjudicação suspenderá o ato público para apreciação desse incidente, podendo propor ao Órgão competente a anulação do procedimento com esse fundamento.

### 9. Praça deserta

Se não existirem propostas escritas, o imóvel pode ser adjudicado provisoriamente, se houver interessados na sala, a quem, no ato da praça, fizer a melhor oferta de preço, nunca inferior à base de licitação acrescida de 1% desse valor.

### 10. Adjudicação:

a) Terminados os procedimentos previstos no número 8 supra, o imóvel é adjudicado provisoriamente pela comissão, a quem tiver oferecido o preço mais elevado, que deverá, de imediato, proceder ao pagamento de 25% (vinte e cinco por cento) do valor de adjudicação, nele se incluindo o valor já entregue com a proposta e, posteriormente do remanescente, de acordo com as condições de pagamento do preço referidas na cláusula 17 das condições gerais.

b) Se a adjudicação for por licitação verbal, superior à da proposta, o adjudicatário provisório emitirá novo cheque pelo valor da diferença, entre o emitido quando da apresentação da proposta e a adjudicação, perfazendo o valor correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) desta.

c) Os cheques que acompanham as propostas dos proponentes, a quem não foi efetuada a adjudicação provisória, serão devolvidos.

d) O adjudicatário provisório deve comprovar que tem a situação tributária e contributiva regularizada, no prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar da adjudicação provisória.



## MUNICÍPIO DO MARCO DE CANAVESES

e) A não apresentação dos documentos, por motivo imputável ao adjudicatário, ou o não preenchimento dos requisitos referidos nos pontos anteriores, implica a não adjudicação definitiva do imóvel.

f) A decisão de adjudicação definitiva, ou de não adjudicação, compete ao Presidente da Câmara Municipal de Marco de Canaveses, devendo dela ser notificado o adjudicatário, por carta registada com aviso de receção.

### **11. Modalidade de pagamento:**

a) O adjudicatário provisório procederá ao pagamento de 25% (vinte e cinco por cento) do valor de adjudicação, nele se incluindo o valor já entregue com a proposta, no dia da arrematação, e o valor restante será pago no dia da celebração da escritura pública;

b) O não cumprimento por parte do adjudicatário provisório do preceituado na alínea anterior tornará a adjudicação nula e de nenhum efeito, perdendo este a totalidade do valor que haja pago ao Município.

B) Aprove os valores base de licitação dos prédios a alienar com a redução já aprovada do valor apurado de acordo com as avaliações realizadas para o efeito pela Comissão Municipal de Avaliação (cf. Anexos III e IV, que se junta e se dá por integralmente reproduzido);

C) Aprove as condições gerais da hasta pública;

D) Aprove a constituição da Comissão da hasta pública, nomeando os seguintes membros:

Presidente: Dr. Ricardo Araújo, Diretor do Departamento Financeiro, Económico e Social, substituído nas suas faltas e impedimentos pelo 1.º Vogal.

Vogais: Arqto Rui Almeida, Chefe de Divisão do Planeamento e Gestão Urbanística e Dra Sandra Cruz, Chefe de Divisão dos Assuntos Jurídicos e Fiscalização

Suplentes: Dr. João Paulo Maricato, Chefe de Divisão Administração Geral e Finanças e Eng. Luis Carvalho.

E) Delege na Comissão da hasta pública os poderes necessários para promover a retificação de todos os erros e omissões, realizar esclarecimentos, por iniciativa própria ou a pedido dos interessados, bem como prorrogar os prazos previstos nas condições gerais da hasta pública.

F) Conceder poderes ao Senhor Presidente da Câmara Municipal Dr. Manuel Moreira para, antes da data da publicitação da Hasta Pública e tendo em consideração a



## MUNICÍPIO DO MARCO DE CANAVESES

evolução do mercado imobiliário, poder adaptar as peças do procedimento, de modo a admitir o pagamento do preço resultante da arrematação.

Anexos:

- a) Condições Gerais da alienação de património imóvel municipal;
- b) Relatório de Avaliação dos prédios;
- c) Plantas.

Paços do Concelho de Marco de Canaveses, 24 de julho de 2017

**O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL**



**Dr. Manuel Moreira**



**MUNICÍPIO**

**DO**

**MARCO DE CANAVESES**

---

# HASTA PÚBLICA

---

**Condições Gerais**

---

**Alienação de Património Imóvel Municipal**

---

## Índice

CONDIÇÕES GERAIS .....	3
1. Objeto .....	3
2. Entidade Adjudicante.....	3
3. Base de licitação.....	3
4. Impostos e encargos devidos .....	3
5. Local, data e hora do ato público .....	3
6. Entidade que dirige o ato público .....	3
7. Modo de apresentação das propostas .....	3
8. Causa da exclusão das propostas e do concorrente .....	4
9. Tramitação do ato público .....	4
10. Adjudicação .....	5
11. Condições de pagamento e escritura .....	6
12. Condições resolutivas de adjudicação .....	6
13. Consulta do processo, pedido de esclarecimentos e regime supletivo .....	6
14. Legislação aplicável.....	7
ANEXO I .....	8

## CONDIÇÕES GERAIS

### 1. Objeto

As presentes condições gerais de alienação (programa de procedimento) têm como objeto a alienação, em hasta pública, dos imóveis a seguir identificados:

- ✓ **Prédio n.º 1** - Prédio urbano (antiga Escola de Vimieiro), sito no lugar de Vimieiro, freguesia de Sande e S. Lourenço do Douro, com a área total do prédio de 1.034,0 m<sup>2</sup>, com a área coberta de 116,0 m<sup>2</sup> com dois pisos e uma área descoberta de 918,0 m<sup>2</sup>.

### 2. Entidade Adjudicante

A entidade pública adjudicante é a Câmara Municipal do Marco de Canaveses, com instalações no Largo Sacadura Cabral, 4630 – 219 Marco de Canaveses, com o telefone n.º 255 538 800 e Fax n.º 255 538 899, email info@cm-marco-canaveses.pt.

### 3. Base de licitação

O valor base de licitação de cada um dos imóveis consta na listagem infra, fixado tendo em conta as potencialidades dos prédios e a avaliação da Comissão de Avaliação Municipal, tendo em consideração o estado em que se encontra os prédios:

Descrição	Freguesia	Avaliação (euros)
Prédio n.º 1	Sande e S. Lourenço do Douro	40.000

### 4. Impostos e encargos devidos

Serão da responsabilidade do comprador, todos os impostos incidentes sobre a alienação do prédio, nomeadamente o imposto municipal sobre transações onerosas de bens imóveis, se houver lugar à sua liquidação e pagamento, bem como os encargos decorrentes da sua transmissão (imposto de selo, escritura pública e registo).

### 5. Local, data e hora do ato público

O local é o Salão Nobre do Município de Marco de Canaveses, 30 dias após a data da publicação.

### 6. Entidade que dirige o ato público

O ato público é dirigido por uma Comissão designada pelo Presidente da Câmara Municipal.

### 7. Modo de apresentação das propostas

7.1. As propostas a apresentar, elaboradas em conformidade como o anexo (Anexo I – Modelo de apresentação de proposta), deverão ser iguais ou superiores à base de licitação e ser acompanhada por um cheque no montante correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta, emitido à ordem do Município de Marco de Canaveses, sendo devolvido à posteriori ao(s) concorrente(s) a que não seja adjudicado o imóvel.

7.2 As propostas devem ser apresentadas em sobrescrito opaco e fechado, identificando-se no exterior do mesmo o proponente e endereço e a menção "Proposta – hasta pública de alienação de património imóvel municipal – identificando o artigo do imóvel ao qual concorre (anexo II).

7.3 O sobrescrito a que se refere o número anterior será encerrado num segundo, igualmente opaco e fechado, dirigido ao Senhor Presidente da Câmara Municipal e com identificação do proponente.

7.4 As propostas podem ser entregues pessoalmente nos serviços de Secretaria no edifício dos Paços do Concelho ou enviadas pelo correio, sob registo, para a morada da Entidade Alienante.

7.5 As propostas deverão ser entregues até quinto dia útil antes do termo do prazo fixado para o ato público.

7.6 Se a apresentação da proposta for efetuada pelo correio ou entregue em local diferente do indicado no ponto anterior, o proponente é o único responsável pelo atraso que porventura se verificar, não podendo ser assacada qualquer responsabilidade à Câmara Municipal, não constituindo motivo de reclamação o facto da entrega das propostas ocorrer já depois de esgotado o prazo fixado para a entrega das mesmas.

7.7 Não é admitida a apresentação de propostas condicionadas (isto é, sujeitas a condição) ou que não cumpram ou contenham alterações das condições gerais de alienação (programa de procedimento) da hasta pública.

## **8. Causa da exclusão das propostas e do concorrente**

Constitui causa de exclusão das propostas e do concorrente as seguintes a não observância de qualquer um dos elementos referidos nos pontos 7.1. a 7.7 das presentes condições gerais.

## **9. Tramitação do ato público**

9.1 Declarado aberto o ato público, procede-se à identificação da Hasta Pública e à leitura da lista de proponentes, elaborada de acordo com a ordem de entrada das Propostas entregues.

9.2 De seguida, a Comissão procede à leitura da lista de propostas recebidas e, de imediato, procede à abertura de cada uma das propostas recebidas, que serão rubricadas pelo Presidente e pelos Vogais.

9.3 De seguida são tornados públicos os valores constantes das propostas apresentadas pelos proponentes.

9.4 Serão excluídas todas as propostas cujo valor seja inferior ao valor base de licitação do imóvel definido no ponto 3 do presente programa.

9.5. No caso de igualdade de valores, proceder-se-á, no ato de abertura das propostas, à licitação verbal entre os concorrentes, a partir do valor da proposta mais elevada (com lanços múltiplos de 250 € (duzentos e cinquenta euros) ou poderá ser de 1% do valor base da licitação).

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

9.7 A adjudicação é efetuada pelo preço mais elevado por cada imóvel, sendo lavrada a respetiva ata.

9.8 Só podem intervir no ato público os proponentes e seus representantes que para o efeito estiverem devidamente mandatados, com poderes para o ato, e identificados, bastando, para tanto, a exibição do seu bilhete de identidade ou cartão de cidadão, e no caso de intervenção do titular de empresa em nome individual. No caso de intervenção dos representantes de

sociedades ou agrupamentos complementares de empresas, a exibição dos respetivos bilhetes de identidade ou cartão de cidadão e de uma credencial passada pela sociedade ou agrupamento, da qual conste o nome e o número do bilhete de identidade dos representantes.

9.9 Entende-se por credencial o documento emitido pela empresa representada da qual constem, além dos poderes conferidos, a(s) assinatura(s) do(s) seu(s) gerente(s), administrador(es) ou mandatário(s) com poderes bastantes, invocando a qualidade em que o fazem.

9.10 Se não existirem propostas escritas, o imóvel pode ser adjudicado provisoriamente a quem, no ato da praça, fizer a melhor oferta de preço, nunca inferior à base de licitação acrescida de 1% desse valor.

9.11 Havendo lugar ao exercício de eventuais direitos de preferência e, apresentando-se a preferir mais do que uma pessoa com igual direito, reabre-se a nova licitação entre elas, nos termos do número 9.5.

## **10. Adjudicação**

10.1 Terminados os procedimentos previstos no ponto 9 supra, o imóvel é adjudicado provisoriamente pela Comissão, a quem tiver oferecido o preço mais elevado, que deverá, de imediato, proceder ao pagamento de 25% (vinte e cinco por cento) do valor de adjudicação nele se incluindo o valor já entregue com a proposta e, posteriormente do remanescente, de acordo com as condições de pagamento do preço referidas no ponto 11.

10.2 Se a adjudicação for por licitação verbal, superior à da proposta, o adjudicatário provisório emitirá novo cheque pelo valor da diferença, entre o emitido quando da apresentação da proposta e a adjudicação, perfazendo o valor correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) desta.

10.3 No final do ato público, será elaborado o respetivo auto de arrematação, que deve ser assinado pelos membros da Comissão e pelo adjudicatário provisório.

10.4 A decisão de adjudicação definitiva, ou de não adjudicação, compete ao Presidente da Câmara Municipal de Marco de Canaveses, devendo dela ser notificado o adjudicatário, por carta registada com aviso de receção.

10.5 Pode não haver lugar a adjudicação provisória ou definitiva quando hajam fundados indícios de conluio entre os proponentes ou outra causa justificativa, não assistindo ao adjudicatário, o direito a qualquer indemnização ou compensação por esse motivo.

10.6 O adjudicatário provisório deve apresentar, no prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar da adjudicação provisória, os seguintes documentos:

- a) Declaração de inexistência de dívidas emitida pela autoridade tributária (Serviço de Finanças);
- b) Documento comprovativo de regularização contributiva perante a Segurança Social, emitido por esta entidade.

10.7 Os adjudicatários de origem comunitária (ou outra com iguais direitos) devem apresentar os mesmos documentos exigidos aos adjudicatários nacionais. Tal exigência fica, porém, satisfeita com a emissão e a autenticação de documento correspondente ao país de origem, acompanhado da sua tradução legalizada.

10.8 Se no país de origem do adjudicatário não houver documento idêntico, ou correspondente ao exigido aos adjudicatários portugueses, a exigência legal da sua apresentação basta-se com

documentação ou declaração do próprio adjudicatário, sobre o preenchimento dos requisitos de acesso, que a documentação portuguesa se destinava a comprovar, feita sob juramento ou compromisso de honra, perante o notário ou outra autoridade competente do país de origem.

10.9 A não apresentação dos documentos, por motivo imputável ao adjudicatário, ou o não preenchimento dos requisitos referidos nos pontos anteriores, implica a não adjudicação definitiva do imóvel.

10.10 O prazo previsto no ponto 10.6 poderá, por motivo devidamente justificado, ser prorrogado pelo Presidente da Câmara Municipal de Marco de Canaveses.

### **11. Condições de pagamento e escritura**

11.1 O remanescente do preço, ou seja, 75% (setenta e cinco por cento), deverá ser pago no ato da escritura.

11.2 Após a assinatura do auto de venda e do cumprimento das condições de pagamento a escritura deverá ser realizada no Notário Privativo até 10 dias úteis após a data de recebimento da notificação definitiva, devendo, nesse ato, o arrematante provar que já pagou, se for devido, o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), bem como o imposto de selo sobre o preço da arrematação, sob pena de se considerar perdida a favor da entidade adjudicante a quantia entregue a título de sinal e princípio de pagamento.

11.3 As despesas decorrentes da alienação, incluindo a escritura e os registos, são da responsabilidade do adjudicatário.

11.4 O adjudicatário será avisado pelo Município de Marco de Canaveses, da data, hora e local para a celebração da escritura pública.

11.5 O prazo previsto no ponto 11.1 poderá, por motivo devidamente justificado, ser prorrogado pelo Presidente da Câmara Municipal de Marco de Canaveses, até ao máximo de 120 dias.

### **12. Condições resolutivas de adjudicação**

12.1 A prestação de falsas declarações ou a falsificação de documentos apresentados implica a exclusão da hasta pública, bem como a anulação da adjudicação, no caso de o imóvel lhe ter sido adjudicado, perdendo o adjudicatário para o Município de Marco de Canaveses as quantias já entregues, sem prejuízo da participação à entidade competente, para efeitos de procedimento criminal.

12.2 Verificando-se as situações supra referidas, ou quando, por qualquer outra causa, não haja lugar à competente adjudicação, o direito de aquisição do imóvel pode ser adjudicado ao interessado que apresentou a proposta ou o lanço de que resultou o valor de arrematação imediatamente inferior.

### **13. Consulta do processo, pedido de esclarecimentos e regime supletivo**

13.1 As condições de alienação estarão disponíveis para consulta, e/ou aquisição nos termos da Tabela de Taxas em vigor, no serviço de atendimento da secretaria, no edifício dos Paços do Concelho, de segunda a sexta feira, das 9h00 às 17h00, até à data e hora limite da entrega das propostas.

13.2 As dúvidas suscitadas na aplicação e interpretação das cláusulas do presente programa de procedimento serão resolvidas por deliberação da Câmara Municipal de Marco de Canaveses.

#### **14. Legislação aplicável**

À presente Hasta Pública é aplicável o Código do Procedimento Administrativo aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na atual redação.

Marco de Canaveses, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2017

O Presidente da Câmara

(Manuel Maria Moreira, Dr.)

## ANEXO I

### Modelo de apresentação de proposta

\_\_\_\_\_,(1)  
titular do bilhete de identidade / cartão de cidadão n.º \_\_\_\_\_, passado pelo arquivo de \_\_\_\_\_, emitido em \_\_\_\_\_ e válido até \_\_\_\_\_, do NIF \_\_\_\_\_, com residência em \_\_\_\_\_, por si ou na qualidade de \_\_\_\_\_ (diretor, gerente, sócio-gerente, proprietário, mandatário, etc.) da empresa \_\_\_\_\_, com sede em \_\_\_\_\_, e NIPC \_\_\_\_\_, (2) devidamente mandatado para o efeito, propõe o preço de \_\_\_\_\_ € (3) (por extenso), para aquisição do imóvel \_\_\_\_\_ (4), nos termos e condições constantes das condições gerais de alienação (programa de procedimentos), que declara conhecer e aceitar integralmente. Anexo, cheque no valor de \_\_\_\_\_ € (5) à ordem do Município de Marco de Canaveses, correspondentes a 25% (vinte e cinco por cento) do preço proposto. Declaro, sob compromisso de honra, que em nome próprio ou em legal representação (6), se encontra com a situação regularizada relativamente a dívidas ao Estado Português (autoridade tributária e segurança social) e a outros Estados do Espaço Económico Europeu. O Declarante tem pleno conhecimento de que prestação de falsas declarações implica a sua exclusão da hasta pública, bem como a anulação da adjudicação. No caso de o imóvel lhe ter sido adjudicado, perdendo para o Município de Marco de Canaveses as quantias já entregues, sem prejuízo de participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal. O adjudicatário provisório deve apresentar os documentos comprovativos de que se encontra em situação regularizada perante o Estado Português (autoridade tributária e segurança social), no prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar da adjudicação provisória. Os adjudicatários de origem comunitária (ou outra com iguais direitos) devem apresentar os mesmos documentos exigidos aos adjudicatários nacionais. Tal exigência fica, porém, satisfeita com a emissão e a autenticação de documento correspondente ao país de origem, acompanhado da sua tradução legalizada. Se no país de origem do adjudicatário não houver documento idêntico, ou correspondente ao exigido aos adjudicatários portugueses, a exigência legal da sua apresentação basta-se com documentação ou declaração do próprio adjudicatário, sobre o preenchimento dos requisitos de acesso, que a documentação portuguesa se destinava a comprovar, feita sob juramento ou compromisso de honra, perante o notário ou outra autoridade competente do país de origem. O declarante tem ainda pleno conhecimento de que a não apresentação dos documentos solicitados nos termos supra referidos, por motivo imputável ao adjudicatário provisório, ou o não preenchimento dos requisitos previstos no programa de procedimento, implica a não adjudicação definitiva do imóvel e a não realização da escritura pública.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2017 (Local e data)

\_\_\_\_\_ (Assinatura) (7)

- (1) Identificação do proponente ou representante legal
- (2) Só aplicável a pessoas coletivas
- (3) Valor de arrematação do imóvel igual ou superior à base de licitação
- (4) Identificação do artigo do Imóvel
- (5) Valor correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta
- (6) Consoante o caso
- (7) Assinatura do proponente pessoa singular ou representante legal



## MUNICÍPIO DE MARCO DE CANAVESES

### 1.-Objectivo da Avaliação

O presente relatório tem por objectivo determinar o Presumível Valor de Transacção ( PVT ) , para o prédio urbano , situado no Lugar do Vimeiro , freguesia de Sande e S. Lourenço do Douro De acordo com levantamento topográfico, a parcela de terreno com a área total de 1034,0 m<sup>2</sup> , possui uma área coberta de 116 m<sup>2</sup> e uma área descoberta de 918,0 m<sup>2</sup>.

### 2.-Descrição sumária do prédio

A edificação que foi destinado a edificio escolar, de um só piso, com uma área coberta de 116 m<sup>2</sup> encontra-se em bom estado geral possuindo infra-estruturas próprias e uma área de terreno de 1034,0 m<sup>2</sup>

### 3.- Elementos existentes

- Levantamento topográfico.

### 4.-Método de Avaliação

Classicamente o mercado define-se como o local de encontro entre a oferta e a procura

Foram consultadas as agências imobiliárias de referência na Sede do Concelho, no sentido de se obter um valor padrão para terrenos de características urbanas análogas ao prédio objecto de avaliação, tendo-se verificado que devido às incertezas decorrentes da grave crise que o País atravessa, existe uma grande incerteza no mercado imobiliário, resultando numa grande oscilação dos preços praticados.

Entende-se que o valor real e corrente de um prédio é o montante que um eventual comprador prudente e sensato estaria disposto a pagar por ele, sem que existisse quaisquer factores extraordinários para o adquirir, tendo em atenção as características do mesmo.

Não existindo elementos para elaborar uma base de dados consistente que permita determinar o valor do imóvel aplicando o designado “Método Comparativo” recorre-se ao critério subsidiário aplicando o “ Método do Custo “ para o solo apto para a construção e ao Código do Imposto Municipal ( CIMI ) só para a edificação em apreço.

### 5.-Critério de Avaliação

O solo do prédio a avaliar, face ao novo Plano Director Municipal e ao POACL está classificado como solo urbano em áreas de vocação edificável na categoria de Espaço Residencial de Nivel II

De acordo com o disposto na alínea c), ponto 2 do art.º 25 .º do Código das expropriações publicado no Diário da República, 1.º Série , n.º 171 de 4 de Setembro de 2008 , consideram-se solos aptos para construção o que está destinado, de acordo com instrumento de gestão territorial a adquirir as características adequadas para servir as edificações nele existentes ou a construir.



## MUNICÍPIO DE MARCO DE CANAVESES

Tendo em atenção as características da parcela objecto desta avaliação conjugado com o fim a que se destina, construção de edifício, localização e infra-estruturas que o servem e demais características urbanísticas da envolvente, entende-se avaliar o prédio como solo " apto para a construção " adoptando-se para efeitos de cálculo 50% da área de construção permitida face ao novo instrumento territorial, de que resultará se uma área de construção próxima dos 400 m<sup>2</sup>.

O custo da construção tomando como referência a Portaria 358/2012, de 31 de Outubro, que fixa o custo da habitação a custos controlados, deve ser fixado para a zona III, em 634,0 €/m<sup>2</sup>.

De acordo com o disposto no n.º 6 do art.º 26 do Código das Expropriações, num aproveitamento economicamente normal, o valor do solo apto para a construção deverá corresponder a um máximo de 15% do custo da construção, variando nomeadamente, em função da localização, da qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona, podendo ser acrescida dos limites previstas no ponto 7 do art.º 26 do Código das Expropriações

O custo da construção tomando como referência a Portaria 358/2012, de 31 de Outubro, que fixa o custo da habitação a custos controlados, deve ser fixado para a zona III, em 634 €.

De acordo com o disposto no n.º 6 do art.º 26 do Código das Expropriações, num aproveitamento economicamente normal, o valor do solo apto para a construção deverá corresponder a um máximo de 15% do custo da construção, variando nomeadamente, em função da localização, da qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona, podendo ser acrescida dos limites previstas no ponto 7 do art.º 26 do Código das Expropriações

A percentagem adoptada para a valorização do terreno teve em consideração o disposto nos n.ºs 6 a 7 do art.º 26 do Código das Expropriações, nomeadamente as infra-estruturas existentes, localização e qualidade ambiental, assim determinado:

valor base - 10, %  
Acessos rodoviários pavimentados - 0,5 %  
Rede de energia elétrica de baixa tensão- 0,5 %  
total - 11,0 %

A percentagem de 10 % atribuída como valor base, resulta da "avaliação" global que se faz para um aproveitamento económico normal do solo apto para construção, com observância da localização, qualidade ambiental e equipamentos existentes na zona.

Em termos de qualidade ambiental, não existem na zona pólos de poluição significativos.

Assim, a percentagem de valorização do solo a adoptar, tendo em atenção a localização, as infra-estruturas públicas existentes e a qualidade ambiental, deve ser fixada em 11,0 %.

2  
7



## MUNICÍPIO DE MARCO DE CANAVESES

### 5.1- Avaliação do prédio considerado “ apto para a construção “

Para a determinação do valor do solo considerou-se a área constante do levantamento topográfico, que é de 1034,0 m<sup>2</sup> e um área de construção de 400 m<sup>2</sup>.

O custo da construção tomando como referência a Portaria 358/2012, de 31 de Outubro, que fixa o custo da habitação a custos controlados, deve ser fixado para a zona III , em 634 €, sendo fixado o factor de conversão de área bruta em área útil em 0,85

Atendendo aos parâmetros determinados para a determinação do valor do solo apto para a construção temos :

$$400 \text{ m}^2 \times 634 \text{ €} \times 0,85 \times 11\% = 23.711,60 \text{ €}$$

Ou seja, o valor unitário do solo é de 22,93 €, que resulta da divisão do valor total do solo pela área , assim calculado :

$$23.711,60 \text{ €} / 1034,0 \text{ m}^2 = 22,93 \text{ €}$$

### 5.2- Avaliação da Construção Existente - CIMI

Área de implantação do edifício - 116 m<sup>2</sup>

N.º de pisos : 1 piso

Area construção - 116 m<sup>2</sup>

De acordo com o disposto no artigo 38 e 40.º e 40.º A do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis :

$$V_t = V_c \times A \times C_a \times C_l \times C_q \times C_v$$

$$V_t = V_c \times ((A_a + A_b \times 0,30) \times C_{aj} + A_c \times 0,025 + A_d \times 0,005)) \times C_l \times C_a \times C_q \times C_v$$

Resultando nos seguintes valores dos coeficientes:

$$V_c (\text{ano de 2015}) = 603,0 \text{ €}$$

$$A_a = 116$$

$$A_c = 0$$

$$A_d = 0$$

$$C_l = 0,6$$

$$C_a = 1,0$$

$$C_q = 1,0$$

$$C_v = 0,80$$



## MUNICÍPIO DE MARCO DE CANAVESES

De acordo com o disposto no artigo 40- A.º do CIMI irá ser aplicado o coeficiente de ajustamento de áreas Caj.

$$(Aa + Abx0,30) \times Caj$$

No caso em concreto temos :

$$\begin{aligned} &= (Aa + Abx0,30) \times Caj \\ &= 151,05 \text{ Caj} \end{aligned}$$

Aplicação do Caj aplicando a tabela prevista no ponto 1 do art.º 40-A.º do CIMI

$$\begin{aligned} 100 \times 1 &= 100 \text{ m}^2 \\ 116-100 &= 16 \times 0,90 = 14,4 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{Soma} = 100 + 14,4 = 114,4 \text{ m}^2$$

Aplicando então a equação geral temos:

$$Vt = 603,0 \times 114,4 \times Ca \times Cl \times Cq \times Cv$$

$$Vt = 603,0 \times 114,4 \times 1,0 \times 0,6 \times 1,0 \times 0,80$$

$$Vt = 33.120,0 \text{ €}$$

O valor patrimonial só para o edifício em apreço calculado através do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis ( CIMI ) , é de 33.120,0 €

### 6.- Determinação do Valor total do Prédio

O valor total do prédio, resulta do somatório da valor da construção existente e do valor do solo " apto para a construção " assim calculado :

Valor do solo:----- 23.711,60 €

Valor da Construção:----- 33.120,0 €

Total :----- 56.831,60 €

4



## MUNICÍPIO DE MARCO DE CANAVESES

O valor total do imóvel em apreço , á data de avaliação , no seu estado de conservação é de 56.831,60 € ( Cinquenta e seis mil, oitocentos e trinta e um mil euros e sessenta cêntimos )

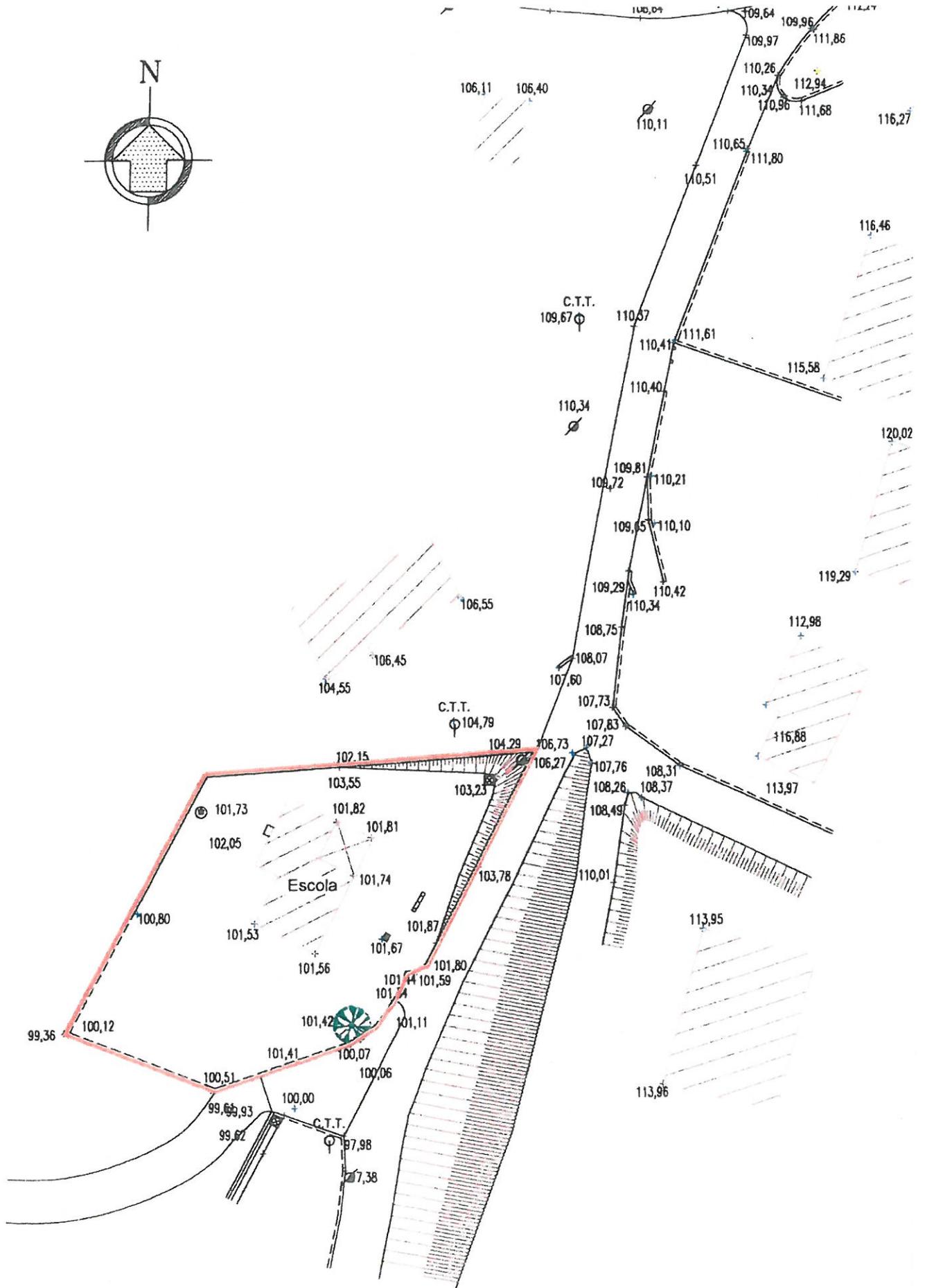
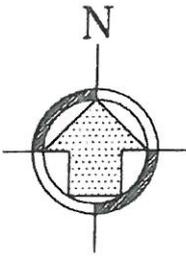
Marco de Canaveses, 18 de Agosto de 2015

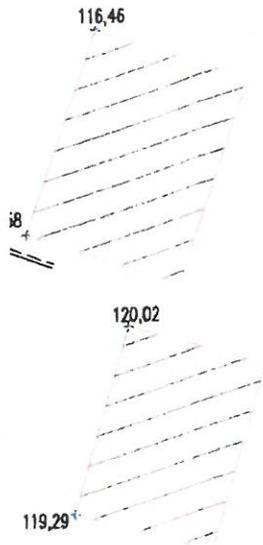
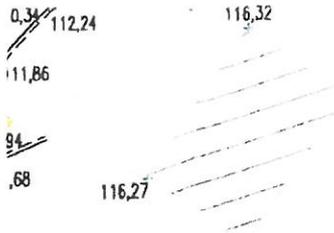
Arq.º Rui Almeida

Arq.ª Anabela Rodrigues

Eng.º Luis Carvalho





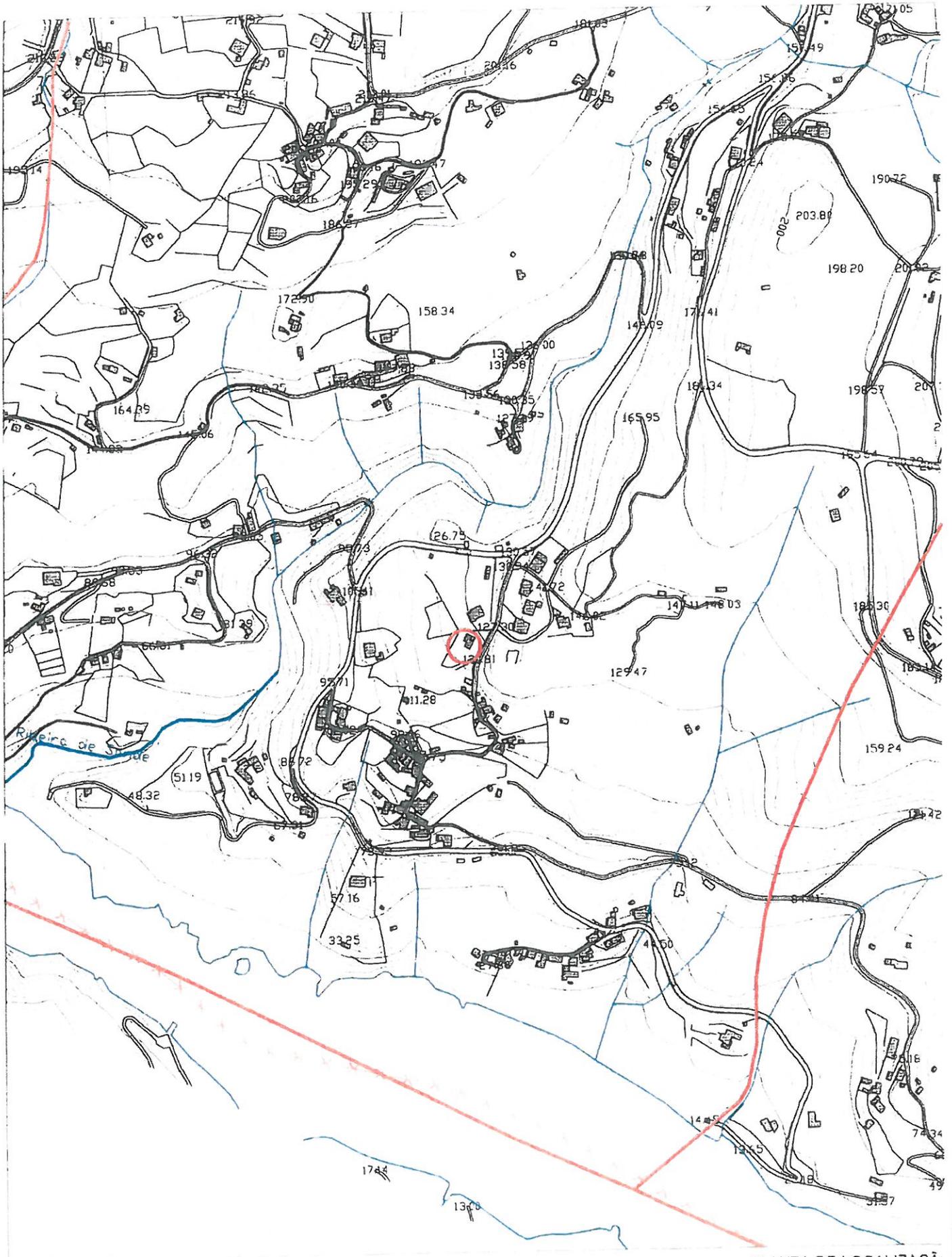


## LEGENDA

Área total do Terreno 1034.00m<sup>2</sup>  
 Área coberta 116.00m<sup>2</sup>  
 Área descoberta 918.00m<sup>2</sup>

-  Árvores
-  Postes de Transformação
-  Sargetas
-  Postes de electricidade
-  C.T.T.  
Postes dos C.T.T.
-  Poço
-  Caixa
-  Passadeiro para peões
-  Mastros das bandeiras

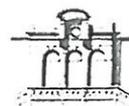
CÂMARA MUNICIPAL DE MARCO DE CANAVESES		01
DEPARTAMENTO TÉCNICO DE OBRAS		
LOCAL:	VIMIEIRO - SANDE	DATA: JUNHO 2006
ASSUNTO:	ESCOLA DE VIMIWEIRO - SANDE	ESCALAS: 1/500
DESENHO:	PROJECTOU:	DESENHOU:



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO  
Escala 1/5 000







CÂMARA MUNICIPAL DO MARCO DE CANAVESES

## CÂMARA MUNICIPAL DO MARCO DE CANAVESES

