

CÂMARA MUNICIPAL DE MARCO DE CANAVESES

HASTA PÚBLICA N.º 5/2021 DE ALIENAÇÃO DE PATRIMÓNIO IMÓVEL DO MUNICÍPIO

Dra. Cristina Lassaleté Cardoso Vieira, 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 trinta de julho de dois mil e vinte e um, promove, por meio de hasta pública, a alienação de património imóvel municipal dos seguintes prédios:

Lote 3, com artigo matricial 4400, em Alpendorada, Várzea e Torrão e Lote 2, com artigo matricial 4399, em Alpendorada, Várzea e Torrão, nos termos das seguintes condições previstas nas Condições Gerais de Alienação de Património Imóvel Municipal, em anexo ao presente Edital, que aqui se dão por integralmente reproduzidos para todos os efeitos legais.

As propostas devem ser entregues até às **16h00 do décimo quinto dia útil (01.09.2021)**, a contar da publicação do aviso de abertura de hasta pública do presente procedimento na página da internet do município.

As Propostas podem ser entregues diretamente na Secretaria do Município do Marco de Canaveses, ou remetidas por correio sob registo e com aviso de receção para a seguinte morada: Largo Sacadura Cabral S/N, 4630-219 Marco de Canaveses, **até ao último dia do prazo fixado no número anterior**, sob pena de exclusão.

O ato público, terá lugar no Auditório Municipal da Câmara Municipal, pelas 10h30 do trigésimo dia (23/09/2021) após a publicação do aviso de abertura da hasta pública, perante um júri designado para o efeito.

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 no Sítio da Internet da Câmara Municipal de Marco de Canaveses – www.cm-marco-canaveses.pt.

Paços do Concelho do Marco de Canaveses, 05 de agosto de 2021

A Presidente da Câmara Municipal,



Dra. Cristina Lassaleté Cardoso Vieira

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 nº 1 do artigo 25º da Lei nº 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 total dos valores base dos prédios municipais a alienar é inferior a € 665.000,00 (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 26 de outubro de 2017, delegar na Senhora 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 de concorrência, da igualdade, da imparcialidade e da transparência da atividade e do procedimento administrativo;
- Tal alienação permitirá ao Município do Marco de Canaveses reduzir os encargos na manutenção de património devoluto, contribuindo financeiramente para a execução e 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 nº 1 do artigo 33º da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, proponho que a Câmara Municipal delibere:

MUNICIPIO DO MARCO DE CANAVESES

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

Fax: 255 538 899

E-mail: info@cm-marco-canaveses.pt

2. Objeto da alienação em hasta pública:

- a) Prédio constituído por uma parcela de terreno (Lote 3) inscrito na respetiva matriz urbana sob o artigo 4400 da freguesia de Alpendorada Várzea e Torrão, descrito na Conservatória do Registo Predial de Marco de Canaveses sob o nº 150 da freguesia de Alpendorada e Matos, sito em Barreiro-Vale do Covo, freguesia de Alpendorada Várzea e Torrão, concelho de Marco de Canaveses;
- b) Prédio constituído por uma parcela de terreno (Lote 2) inscrito na respetiva matriz urbana sob o artigo 4399 da freguesia de Alpendorada Várzea e Torrão, descrito na Conservatória do Registo Predial de Marco de Canaveses sob o nº 149 da freguesia de Alpendorada e Matos, sito em Barreiro-Vale do Covo, freguesia de Alpendorada Várzea e Torrão, concelho de Marco de Canaveses.

3. Consulta e informações:

a) O processo encontra-se patente para consulta no serviço de atendimento da secretaria, no edifício dos Paços do Concelho, de segunda a sexta-feira, das 9h00 às 16h00, 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 apresentados, 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.

MUNICÍPIO DO MARCO DE CANAVESES

4. Valor base de licitação dos imóveis:

- Lote 3 com o artigo matricial 4400 é de 33.000,00€ (trinta e três mil euros);
- Lote 2 com o artigo matricial 4399 é de 31.500,00€ (trinta e um mil e quinhentos 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 da proposta:

a) A proposta deve ser apresentada 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, indicando em algarismos e por extenso, prevalecendo, em caso de divergência o valor expresso por extenso.

b) Deve ser apresentada da seguinte forma:

- 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, caso o proponente assim o entenda, 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 à Senhora Presidente da Câmara Municipal.

MUNICÍPIO DO MARCO DE CANAVESES

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 16:00 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 verificarem, não sendo atendida qualquer reclamação na hipótese da entrega dos elementos se verificar já depois de esgotado o prazo fixado para a 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 10:30 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 10.00 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.

c) A praça é dirigida por um júri, composto por três membros efetivos (um presidente e dois vogais) e dois suplentes, designado pela 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 cuja proposta sejam admitidas ou os seus representantes, devidamente identificados e habilitados com poderes bastantes para o efeito.

MUNICIPIO DO MARCO DE CANAVESES

f) Os concorrentes que apresentem proposta 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 da proposta 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 propriedade, 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 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.

MUNICIPIO DO MARCO DE CANAVESES

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 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, os imóveis podem ser adjudicados 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, os imóveis são adjudicados 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, se existente, 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.

MUNICIPIO 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 à 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, caso exista, 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 o valor base de licitação dos prédios a alienar, apurado de acordo com a avaliação realizada para o efeito pelo Perito Avaliador, inscrito na CMVM, a quem foi adjudicado as presentes avaliações (Anexos III, que se junta e se dá por integralmente reproduzido) no valor de 33.000,00€ (Prédio urbano com o artigo matricial 4400 – lote n.º 3) e 31.500,00€ (Prédio urbano com o artigo matricial 4399 – lote n.º 2).

C) Aprove as condições gerais da hasta pública;

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

- Presidente: Dr. João Paulo Maricato, Chefe da Divisão de Administração Geral e Finanças;

- Vogais efetivos: Dr.ª Cláudia Amorim, Chefe de Divisão dos Assuntos Jurídicos e Fiscalização e Eng. Nuno Ferreira, Chefe de Divisão de Edifícios e Equipamentos;

- Vogais suplentes: Dr. Alexandre Aguiar, Chefe de Divisão da Cultura, Turismo e Associativismo e Dr. Fernando Pedroso, Chefe da Divisão de Contratação e Aprovisionamento.

MUNICIPIO DO MARCO DE CANAVESES

E) Deleque 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 à Senhora Presidente da Câmara Municipal Dr.ª Cristina Vieira para, antes da data da publicitação da Hasta Pública e tendo em consideração a 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) Relatórios de Avaliação dos prédios;
- c) Planta e documentos complementares;

Paços do Concelho de Marco de Canaveses, 26 de julho de 2021.

A PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL



Dr.ª Cristina Vieira



**MUNICÍPIO
DO
MARCO DE CANAVESES**

HASTA PÚBLICA

Condições Gerais

Alienação de Património Imóvel Municipal

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.....	4
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	7
13. Consulta do processo, pedido de esclarecimentos e regime supletivo	7
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 constituído por uma parcela de terreno (lote 3) inscrito na respetiva matriz urbana sob o artigo 4400 da freguesia de Alpendorada Várzea e Torrão, descrito na Conservatória do Registo Predial de Marco de Canaveses sob o nº 150 da freguesia de Alpendorada e Matos, sito em Barreiro-Vale do Covo, freguesia de Alpendorada Várzea e Torrão, concelho de Marco de Canaveses;
- ✓ Prédio constituído por uma parcela de terreno (lote 2) inscrito na respetiva matriz urbana sob o artigo 4399 da freguesia de Alpendorada Várzea e Torrão, descrito na Conservatória do Registo Predial de Marco de Canaveses sob o nº 149 da freguesia de Alpendorada e Matos, sito em Barreiro-Vale do Covo, freguesia de Alpendorada Várzea e Torrão, concelho de Marco de Canaveses.

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

Os valores base de licitação dos imóveis constam na listagem infra, fixado tendo em conta as potencialidades do prédio e a avaliação do perito avaliador, inscrito na CMVM:

Descrição	Freguesia	Avaliação (euros)
Lote 3 com o artigo matricial 4400	Alpendorada Várzea e Torrão	33.000,00€
Lote 2 com o artigo matricial 4399	Alpendorada Várzea e Torrão	31.500,00€

4. Impostos e encargos devidos

Serão da responsabilidade do comprador, todos os impostos incidentes sobre a alienação dos prédios, 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 pela 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 efetuado um pagamento no ato da adjudicação provisória ou 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 à Senhora 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 ao 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: 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, os imóveis podem ser adjudicados 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(s) imóvel (eis) é (são) adjudicado(s) 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, se existente, 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 ou efetuará pagamento 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 à 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 pela 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 pela 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 16h00, 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 2021

A Presidente da Câmara

Dra. Cristina Vieira

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, (ou) Comprometo-me a efetuar o pagamento no valor de _____ € (5) no ato de adjudicação 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 2021 (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(s) artigo(s) do(s) Imóvel(eis)
- (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

ANEXO II

Loja 8

Jaime José Sampaio Teixeira

Engenheiro Civil – Perito Avaliador
Lista Oficial do Distrito Judicial do Porto
CMVM - AVFII/15/093

AVALIAÇÃO DE BENS IMOVEIS

Exmos Srs Câmara Municipal do Marco de Canaveses

Artigo Matricial Urbano n.º 4399

Assunto: Avaliação de bens imoveis

COMPROMISSO DE HONRA

O Perito abaixo-assinado, nomeado para intervir no processo acima indicado, declara, sob compromisso de honra, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 3, do artigo 479.º do Código do Processo Civil, cumprir de forma conscienciosa as funções que lhes foram cometidas no âmbito da presente diligência.

Amarante, Maio de 2021

O Perito,


(Jaime José Sampaio Teixeira, Eng.º)

Jaime José Sampaio Teixeira

Engenheiro Civil – Perito Avaliador
Lista Oficial do Distrito Judicial do Porto
CMVM - AVFII/15/093

Objeto da perícia: Avaliação de Bens Imóveis

BEM IMÓVEL

1. Terreno para construção, descrito como prédio urbano constituído por uma parcela de terreno destinada a construção urbana, registado sob o artigo matricial nº 4399, localizado em Barreira - Vale do Covo, descrito como prédio urbano constituído por uma parcela de terreno destinada a construção urbana.

As áreas descritas na caderneta são: Área total de terreno de 612 m², área de implantação do edifício 122,00 m² área bruta de construção de 244,00 m², e área bruta dependente de 60,00 m².

Inscrito na matriz urbana da freguesia de Alpendorada, Várzea e Torrão no ano 1992 sob o artigo matricial 4399, sito em Barreira-Vale do Covo com o valor patrimonial de 20.614,65 €, determinado em 2018.

O Perito efetuou visita ao prédio urbano no dia 26-02-2021 pelas 16:58 h:m

R: Este artigo matricial urbano registado sob o nº 4399, localiza-se em Barreira-Vale do Covo, na Rua Vale do Covo, na freguesia de Alpendorada, Várzea e Torrão no Marco de Canaveses.

Jaime José Sampaio Teixeira

Engenheiro Civil – Perito Avaliador
Lista Oficial do Distrito Judicial do Porto
CMVM - AVFII/15/093



Trata-se de um terreno para construção localizado numa zona predominantemente de moradias unifamiliares



Carateriza-se por ser um terreno com frente para rua pavimentada a cubo de granito. O terreno tem pouca inclinação e está atualmente com pouca vegetação espontânea.

Em termos de Plano Diretor Municipal do Marco de Canaveses, o terreno localiza-se em Solo Urbano - Espaço Residencial Nível I.

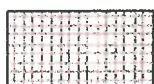
Jaime José Sampaio Teixeira

Engenheiro Civil – Perito Avaliador
Lista Oficial do Distrito Judicial do Porto
CMVM - AVFII/15/093

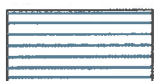


SOLO URBANO

SOLO URBANIZADO



ESPAÇOS CENTRAIS

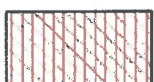


ESPAÇOS DE USO ESPECIAL

ESPAÇOS RESIDENCIAIS



ESPAÇOS RESIDENCIAIS DE NÍVEL I



ESPAÇOS RESIDENCIAIS DE NÍVEL II

Este tipo de espaços é correspondente a áreas de dominância de habitações coletivas admitindo-se ainda o uso de turismo, comércio e serviços, e ainda indústrias e armazenagem desde que compatíveis com o uso habitacional, as quais nos casos de edifícios com habitação, só poderão instalar-se no piso I e no piso adjacente e desde que o acesso aos pisos de habitação, a partir do exterior do edifício, seja independente.

AS novas construções ou reconstruções bem como as obras de ampliação de edifícios e operações de loteamento respeitarão, na ausência de alinhamentos e alturas das fachadas definidas, as características morfológicas e tipologias da frente urbana respetiva, vem como os seguintes parâmetros de edificabilidade :

- a) índice máximo de utilização do solo (I_u) de 1.20
- b) Índice máximo de ocupação do solo (I_o) de 60 %
- c) a Altura de fachada dos edifícios será a da moda da frente urbana respetiva, e, no caso de novas frentes urbanas, não poderá ultrapassar os 10 metros e o desnível da cota de soleira ao solo máximo seja de 6 metros

Jaime José Sampaio Teixeira

Engenheiro Civil – Perito Avaliador
Lista Oficial do Distrito Judicial do Porto
CMVM - AVFII/15/093

O terreno foi avaliado através de dois métodos, o método preconizado no código das expropriações assim como o método comparativo, tendo sido efetuada uma prospeção de mercado de terrenos na zona, com características semelhantes.

Através da prospeção de mercado apresentada de seguida aferiu-se que o valor médio de mercado para terrenos semelhantes é de sensivelmente 61.45 € /m²

Terreno	link	Área (m ²)	valor (€)	€/m ²	% Promoção/Comercialização Imobiliária	Valor sem Comercialização
1	https://www.idealista.pt/imovel/28962524/	488	33.500,00 €	68,65 €	10%	61,78 €
2	https://www.idealista.pt/imovel/30606714/	468	42.000,00 €	89,74 €	10%	80,77 €
3	https://www.idealista.pt/imovel/28707120/	539	37.500,00 €	69,57 €	10%	62,62 €
4	https://www.idealista.pt/imovel/28706987/	518	32.500,00 €	62,74 €	10%	56,47 €
5	https://www.idealista.pt/imovel/30299465/	735	47.000,00 €	63,95 €	10%	57,55 €
6	https://www.idealista.pt/imovel/30914366/	488	39.500,00 €	80,94 €	10%	72,85 €
7	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/venda-lote-de-terreno-p-moradia-individual-alpendurada-e-matos-marc-ID14E9C.html#429ec9a8b3	527	32.000,00 €	60,72 €	10%	54,65 €
8	https://bpiexpressoimobiliario.pt/terreno/porto/marco-de-canaveses/alpendorada-varzea-e-torrao/a12023138	751	37.500,00 €	49,93 €	10%	44,94 €
					Valor Médio de Mercado	61,45 €

O valor de terreno obtido pelo método comparativo é de 61.45 € / m² x 612 m² é de 37.607,40 €

Através do método preconizado no código das expropriações, considerando um índice de utilização do solo de 0.40 (de acordo com a caderneta predial) que se desenvolve de seguida resulta para o valor do terreno

Jaime José Sampaio Teixeira

Engenheiro Civil – Perito Avaliador
Lista Oficial do Distrito Judicial do Porto
CMVM - AVFII/15/093

CÁLCULO DO VALOR DO SOLO APTO PARA A CONSTRUÇÃO

Cálculo da % do custo de construção correspondente ao valor do terreno	Adotado
Percentagem em função de localização, da qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona	9,00%
Percentagens correspondentes às infraestruturas urbanísticas existentes Junto à parcela:	
Acesso rodoviário, com pavimentação em calçada, betuminoso ou equivalente.	1,50%
Passeio em toda a extensão	
Rede de abastecimento domiciliário de água.	1,00%
Rede de saneamento.	1,50%
Rede de distribuição de energia elétrica em baixa tensão.	1,00%
Rede de águas pluviais	0,50%
Estação depuradora	
Rede de Gás	
Rede telefónica.	1,00%
total	6,50%
% do custo de construção para o valor do solo (lf)	15,50%

Valor por m2 da parcela de terreno

"Custo de construção" (CC)	634,41
Factor correctivo area bruta em area util	0,9
Factor correctivo area bruta em area util	570,97 €/m2
Índice de Utilização do Solo (Iu)	0,40
Valor por m2 da parcela de terreno sem deduções (Cc x Iu x lf)	35,28 €/m2
Dedução pelas particulares condições do local (não utilização do índice total de construções)	
	0,00% 0,00 €/m2
Dedução pelas despesas necessárias ao reforço das infraestruturas	5,00% 1,76 €/m2
Dedução pela inexistência de risco e do esforço inerente à atividade construtiva	5,00% 1,68 €/m2
Valor por m2 da parcela de terreno com deduções	31,84 €/m2
Valor por m2 da parcela de terreno adotado	31,84 €/m2
Área do Terreno da Parcela	612 m2
Valor da Parcela de Terreno	19.488,63 € euros

O valor total do terreno considerado será a média dos dois valores obtidos pelos métodos supra referidos, considerando ainda uma ponderação de 2/3 para o

Jaime José Sampaio Teixeira

Engenheiro Civil – Perito Avaliador
Lista Oficial do Distrito Judicial do Porto
CMVM - AVFII/15/093

valor obtido pelo método comparativo e 1/3 para o valor obtido pelo método utilizando o código das expropriações.

Assim, valor do terreno será: $2/3 \times 37.607,40 \text{ €} + 1/3 \times 19.488,63 \text{ €} = 31.567,81 \text{ €}$ que arredondando se admite de 31.500,00 €

O valor do prédio urbano registado sob o artigo matricial n.º 4399, sem ónus ou encargos arredondado admite-se de 31.500,00 € (Trinta e um mil e quinhentos euros)

Amarante, Maio de 2021

O Perito



(Jaime José Sampaio Teixeira - Eng.º)

Jaime José Sampaio Teixeira

Engenheiro Civil – Perito Avaliador
Lista Oficial do Distrito Judicial do Porto
CMVM - AVFII/15/093

TERMO DE RESPONSABILIDADE

Jaime José Sampaio Teixeira, perito avaliador, inscrito na CMVM sob o registo AVFII/15/093, titular do seguro de responsabilidade civil da Companhia de Seguros Fidelidade sob a apólice n.º RC63418100 valida até 29/07/2021 portador do CC n.º 03819455, com o N.º Contribuinte 119 581 019, declara para os devidos efeitos que a presenta avaliação foi executada de acordo com as exigências da Lei 153/2015 de 14 de Setembro, nomeadamente o seu artigo 20.º, bem como o Regulamento n.º 2/2015 da CMVM, nomeadamente o previsto no artigo 39.º, e que não lhe merece quaisquer reservas, para além daquelas que foram apresentadas na presenta avaliação.

Amarante, Março de 2021

O Perito



(Jaime José Sampaio Teixeira - Eng.º)


IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 13 - PORTO **CONCELHO:** 07 - MARCO DE CANAVESES **FREGUESIA:** 32 - ALPENDORADA, VÁRZEA E TORRÃO

ARTIGO MATRICIAL: 4399 NIP:

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 13 - PORTO **CONCELHO:** 07 - MARCO DE CANAVESES **FREGUESIA:** 01 - ALPENDURADA E MATOS (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 1500

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: BARREIRA - VALE DO COVO **Lugar:**

Av./Rua/Praça: BARREIRA - VALE COVO **Lugar:** Barreira-Vale Covo **Código Postal:** 4575-001
ALPENDURADA E MATOS

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Terreno para Construção

Descrição: PREDIO URBANO CONSTITUÍDO POR UMA PARCELA DE TERRENO, DESTINADA A CONSTRUÇÃO URBANA

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 612,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 122,0000 m² **Área bruta de construção:** 244,0000 m² **Área bruta dependente:** 60,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1992 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €20.614,65 **Determinado no ano:** 2018

Percentagem para cálculo da área de implantação: 17,00 % **Tipo de coeficiente de localização:** Habitação

Coordenada X: 189.887,00 **Coordenada Y:** 457.932,00

$$\frac{Vt^*}{20.310,00} = \frac{Vc}{603,00} \times \frac{A}{202,0000} \times \frac{Cl}{0,80} \times \frac{Ca}{1,00} \times \frac{Cq}{1,010}$$

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

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

Mod1 do IMI nº : 3424786 **Entregue em :** 2012/06/10 **Ficha de avaliação nº:** 5934153 **Avaliada em :**

2012/09/09

TITULARES

Identificação fiscal: 501073655 **Nome:** MUNICIPIO DE MARCO DE CANAVESES

Morada: LG SACADURA CABRAL, FORNOS, 4630-219 MARCO DE CANAVESES

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** OUTRO **Entidade:** DESCONHECIDO

ISENÇÕES



Identificação fiscal: 501073655

Motivo: ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT **Início:** 1991 **Valor isento:**
€20.614,65

Obtido via internet em 2021-07-05

O Chefe de Finanças

(Jaime de Sousa Carneiro Pereira)

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

DENOMINAÇÃO: LOTE N° 2

SITUADO EM: Barreira - Vale do Covo

ÁREA TOTAL: 612 M2

ÁREA DESCOBERTA: 612 M2

VALOR VENAL: 15,26 Euros

OMISSO NA MATRIZ

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Norte : Lote n° 1; Sul : Lote n° 3 e terrenos de Maria Manuela Teles; Nascente : caminho público; Poente : terrenos de Maria Manuela Teles - Desanexado do de n° 00082/060291,

O(A) Conservador(a)

Carolina Maria Florêncio Aires

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 7 de 1991/05/10 - Autorização de Loteamento

Inscrição F- 1 - AUTORIZAÇÃO DE LOTEAMENTO - do prédio n° 00082/060291 - Autorizada a constituição de 6 lotes de terreno , numerados de 1 a 6, com as áreas, respectivamente, de 632 m2; 612 m2; 639 m2; 648 m2; 612 m2; 621 m2 .

O(A) Conservador(a)

Carolina Maria Florêncio Aires

AP. 11 de 1991/05/10 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** CÂMARA MUNICIPAL DE MARCO DE CANAVESES

Localidade: Marco de Canaveses

Inscrição G -2 do prédio n° 00082/060291.

O(A) Conservador(a)

Carolina Maria Florêncio Aires

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Jaime José Sampaio Teixeira
Engenheiro Civil – Perito Avaliador
Lista Oficial do Distrito Judicial do Porto
CMVM - AVFII/15/093

AVALIAÇÃO DE BENS IMOVEIS

Exmos Srs Câmara Municipal do Marco de Canaveses

Artigo Matricial Urbano n.º 4400

Assunto: Avaliação de bens imoveis

COMPROMISSO DE HONRA

O Perito abaixo-assinado, nomeado para intervir no processo acima indicado, declara, sob compromisso de honra, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 3, do artigo 479.º do Código do Processo Civil, cumprir de forma conscienciosa as funções que lhes foram cometidas no âmbito da presente diligência.

Amarante, Maio de 2021

O Perito,


(Jaime José Sampaio Teixeira, Eng.º)

Objeto da perícia: Avaliação de Bens Imóveis

BEM IMÓVEL

1. Terreno para construção, descrito como prédio urbano constituído por uma parcela de terreno destinada a construção urbana, registado sob o artigo matricial nº 4400, localizado em Barreiro - Vale do Covo, descrito como prédio urbano constituído por uma parcela de terreno destinada a construção urbana.

As áreas descritas na caderneta são: Área total de terreno de 639 m², área de implantação do edifício 127,00 m² área bruta de construção de 254,00 m², e área bruta dependente de 60,00 m².

Inscrito na matriz urbana da freguesia de Alpendorada, Várzea e Torrão no ano 1992 sob o artigo matricial 4400, sito em Barreiro-Vale do Covo com o valor patrimonial de 21.609,35 €, determinado em 2018.

O Perito efetuou visita ao prédio urbano no dia 26-02-2021 pelas 16:50 h:m

R: Este artigo matricial urbano registado sob o nº 4400, localiza-se em Barreiro-Vale do Covo, na Rua Vale do Covo, na freguesia de Alpendorada, Várzea e Torrão no Marco de Canaveses.

Jaime José Sampaio Teixeira

Engenheiro Civil – Perito Avaliador
Lista Oficial do Distrito Judicial do Porto
CMVM - AVFII/15/093

JS



Trata-se de um terreno para construção localizado numa zona predominantemente de moradias unifamiliares



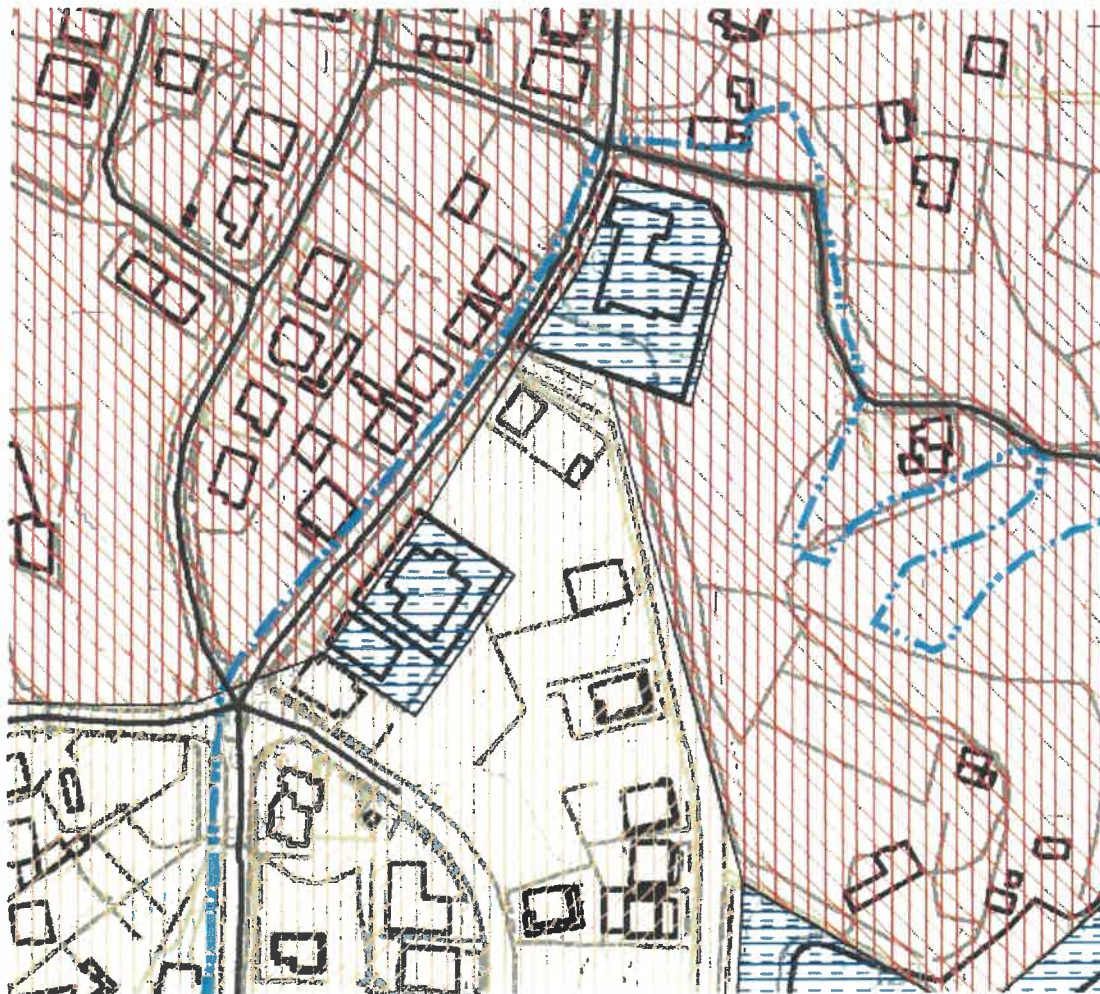
Carateriza-se por ser um terreno com frente para rua pavimentada a cubo de granito. O terreno tem pouca inclinação e está atualmente com pouca vegetação espontânea.

Em termos de Plano Diretor Municipal do Marco de Canaveses, o terreno localiza-se em Solo Urbano - Espaço Residencial Nível I.

3/9

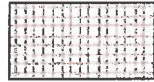
Jaime José Sampaio Teixeira

Engenheiro Civil – Perito Avaliador
Lista Oficial do Distrito Judicial do Porto
CMVM - AVFII/15/093



SOLO URBANO

SOLO URBANIZADO



ESPAÇOS CENTRAIS



ESPAÇOS DE USO ESPECIAL

ESPAÇOS RESIDENCIAIS



ESPAÇOS RESIDENCIAIS DE NÍVEL I



ESPAÇOS RESIDENCIAIS DE NÍVEL II

Este tipo de espaços é corresponde a áreas de dominância de habitações coletiva admitindo-se anda o uso de turismo, comercio e serviços, e ainda industrias e armazenagem desde que compatíveis com o uso habitacional, as quais nos casos de edificios com habitação, só poderão instalar-se no pios I e no piso adjacente e desde que o acesso aos pisos de habitação, a partir do exterior do edificio, seja independente.

AS novas construções ou reconstruções bem como as obras de ampliação de edificios e operações de loteamento respeitarão, na ausência de alinhamentos e alturas das fachadas definidas, as características morfológicas e tipologias da frente urbana respetiva, vem como os seguintes parâmetros de edificabilidade :

a) indice máximo de utilização do solo (Iu) de 1.20

b) Índice máximo de ocupação do solo (Io) de 60 %

c) a Altura de fachada dos edificios será a da moda da frente urbana respetiva, e, no caso de novas frentes urbanas, não poderá ultrapassar os 10 metros e o desnível da cota de soleira ao solo máximo seja de 6 metros

Jaime José Sampaio Teixeira

Engenheiro Civil – Perito Avaliador
Lista Oficial do Distrito Judicial do Porto
CMVM - AVFII/15/093

O terreno foi avaliado através de dois métodos, o método preconizado no código das expropriações assim como o método comparativo, tendo sido efetuada uma prospeção de mercado de terrenos na zona, com características semelhantes.

Através da prospeção de mercado apresentada de seguida aferiu-se que o valor médio de mercado para terrenos semelhantes é de sensivelmente 61.45 €/m²

Terreno	link	Área (m ²)	valor (€)	€/m ²	% Promoção/Comercialização Imobiliária	Valor sem Comercialização
1	https://www.idealista.pt/imovel/28962524/	488	33.500,00 €	68,65 €	10%	61,78 €
2	https://www.idealista.pt/imovel/30606714/	468	42.000,00 €	89,74 €	10%	80,77 €
3	https://www.idealista.pt/imovel/28707120/	539	37.500,00 €	69,57 €	10%	62,62 €
4	https://www.idealista.pt/imovel/28706987/	518	32.500,00 €	62,74 €	10%	56,47 €
5	https://www.idealista.pt/imovel/30299465/	735	47.000,00 €	63,95 €	10%	57,55 €
6	https://www.idealista.pt/imovel/30914366/	488	39.500,00 €	80,94 €	10%	72,85 €
7	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/venda-lote-de-terreno-p-moradia-individual-alpendurada-e-matos-marc-ID14E9C.html#429ec9a8b3	527	32.000,00 €	60,72 €	10%	54,65 €
8	https://bpiexpressoimobiliario.pt/terreno/porto/marco-de-canaveses/alpendorada-varzea-e-torcao/a12023138	751	37.500,00 €	49,93 €	10%	44,94 €
					Valor Médio de Mercado	61,45 €

O valor de terreno obtido pelo método comparativo é de 61.45 € / m² x 639 m² é de 39.266,55 €

Através do método preconizado no código das expropriações, considerando um índice de utilização do solo de 0.40 (de acordo com a caderneta predial) que se desenvolve de seguida resulta para o valor do terreno

Jaime José Sampaio Teixeira

Engenheiro Civil – Perito Avaliador
Lista Oficial do Distrito Judicial do Porto
CMVM - AVFII/15/093

CÁLCULO DO VALOR DO SOLO APTO PARA A CONSTRUÇÃO

Cálculo da % do custo de construção correspondente ao valor do terreno	Adotado
Percentagem em função de localização, da qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona	9,00%
Percentagens correspondentes às infraestruturas urbanísticas existentes Junto à parcela:	
Acesso rodoviário, com pavimentação em calçada, betuminoso ou equivalente.	1,50%
Passeio em toda a extensão	
Rede de abastecimento domiciliário de água.	1,00%
Rede de saneamento.	1,50%
Rede de distribuição de energia elétrica em baixa tensão.	1,00%
Rede de águas pluviais	0,50%
Estação depuradora	
Rede de Gás	
Rede telefónica.	1,00%
total	6,50%
% do custo de construção para o valor do solo (If)	15,50%

Valor por m2 da parcela de terreno

"Custo de construção" (CC)	634,41
Factor correctivo area bruta em area util	0,9
Factor correctivo area bruta em area util	570,97 €/m2
Índice de Utilização do Solo (Iu)	0,40
Valor por m2 da parcela de terreno sem deduções (Cc x Iu x If)	35,18 €/m2
Dedução pelas particulares condições do local (não utilização do índice total de construção)	
	0,00% 0,00 €/m2
Dedução pelas despesas necessárias ao reforço das infraestruturas	5,00% 1,76 €/m2
Dedução pela inexistência de risco e do esforço inerente à atividade construtiva	5,00% 1,67 €/m2
Valor por m2 da parcela de terreno com deduções	31,75 €/m2
Valor por m2 da parcela de terreno adotado	31,75 €/m2
Área do Terreno da Parcela	639 m2
Valor da Parcela de Terreno	20.287,34 € euros

O valor total do terreno considerado será a média dos dois valores obtidos pelos métodos supra referidos, considerando ainda uma ponderação de 2/3 para o

Jaime José Sampaio Teixeira

Engenheiro Civil – Perito Avaliador
Lista Oficial do Distrito Judicial do Porto
CMVM - AVFII/15/093

valor obtido pelo método comparativo e 1/3 para o valor obtido pelo método utilizando o código das expropriações.

Assim, valor do terreno será: $2/3 \times 39.266,55 \text{ €} + 1/3 \times 20.287,34 \text{ €} = 32.940,15 \text{ €}$ que arredondando se admite de 33.000,00 €

O valor do prédio urbano registado sob o artigo matricial n.º 4400, sem ónus ou encargos arredondado admite-se de 33.000,00 € (Trinta e três mil euros)

Amarante, Maio de 2021

O Perito-


(Jaime José Sampaio Teixeira - Eng.º)

Jaime José Sampaio Teixeira

Engenheiro Civil – Perito Avaliador
Lista Oficial do Distrito Judicial do Porto
CMVM - AVFII/15/093

TERMO DE RESPONSABILIDADE

Jaime José Sampaio Teixeira, perito avaliador, inscrito na CMVM sob o registo AVFII/15/093, titular do seguro de responsabilidade civil da Companhia de Seguros Fidelidade sob a apólice nº RC63418100 valida até 29/07/2021 portador do CC nº 03819455, com o N.º Contribuinte 119 581 019, declara para os devidos efeitos que a presenta avaliação foi executada de acordo com as exigências da Lei 153/2015 de 14 de Setembro, nomeadamente o seu artigo 20º, bem como o Regulamento n.º 2/2015 da CMVM, nomeadamente o previsto no artigo 39º, e que não lhe merece quaisquer reservas, para além daquelas que foram apresentadas na presenta avaliação.

Amarante, Março de 2021

O Perito



(Jaime José Sampaio Teixeira - Eng.º)



AT
autoridade
tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 1813 - MARCO DE CANAVESES

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 13 - PORTO **CONCELHO:** 07 - MARCO DE CANAVESES **FREGUESIA:** 32 - ALPENDORADA, VÁRZEA E TORRÃO

ARTIGO MATRICIAL: 4400 NIP:

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 13 - PORTO **CONCELHO:** 07 - MARCO DE CANAVESES **FREGUESIA:** 01 - ALPENDURADA E MATOS (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 1501

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: BARREIRA - VALE DO COVO **Lugar:**

Av./Rua/Praça: BARREIRA-VALE COVO **Lugar:** Barreiro - Vale Covo **Código Postal:** 4575-001
ALPENDURADA E MATOS

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Terreno para Construção

Descrição: PREDIO URBANO CONSTITUIDO POR UMA PARCELA DE TERRENO , DESTINADA A CONSTRUÇÃO URBANA

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 639,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 127,0000 m² **Área bruta de construção:** 254,0000 m² **Área bruta dependente:** 60,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1992 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €21.609,35 **Determinado no ano:** 2018

Percentagem para cálculo da área de implantação: 17,00 % **Tipo de coeficiente de localização:** Habitação

Coordenada X: 189.886,00 **Coordenada Y:** 457.923,00

$$\frac{Vt^*}{21.290,00} = \frac{Vc}{603,00} \times \frac{A}{212,0000} \times \frac{Cl}{0,80} \times \frac{Ca}{1,00} \times \frac{Cq}{1,010}$$

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

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

Mod1 do IMI nº : 3424787 **Entregue em :** 2012/06/10 **Ficha de avaliação nº:** 5934154 **Avaliada em :** 2012/09/09

TITULARES

Identificação fiscal: 501073655 **Nome:** MUNICIPIO DE MARCO DE CANAVESES

Morada: LG SACADURA CABRAL, FORNOS, 4630-219 MARCO DE CANAVESES

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** OUTRO **Entidade:** DESCONHECIDO

ISENÇÕES



Identificação fiscal: 501073655

Motivo: ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT **Início:** 1991 **Valor isento:**
€21.609,35

Obtido via Internet em 2021-07-05

O Chefe de Finanças

(Jaime de Sousa Carneiro Pereira)

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

DENOMINAÇÃO: LOTE N° 3

SITUADO EM: Barreira- Vale do Covo

ÁREA TOTAL: 639 M2

ÁREA DESCOBERTA: 639 M2

VALOR VENAL: 3.195,00 Escudos

OMISSO NA MATRIZ

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Parcela de terreno para construção urbana - Norte : Lote n° 2; Sul : Lote n° 4 e terrenos de Maria Manuela Teles; Nascente : caminho público; Poente : terrenos de Maria Manuela Teles - Desanexado do de n° 00082/060291.

O(A) Ajudante

José Augusto de Macedo Moura

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 11 de 1991/02/06 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** CÂMARA MUNICIPAL DE MARCO DE CANAVESES

Localidade: Marco de Canaveses

Inscrição G-1.

O(A) Ajudante

José Augusto de Macedo Moura

AP. 7 de 1991/05/10 - Autorização de Loteamento

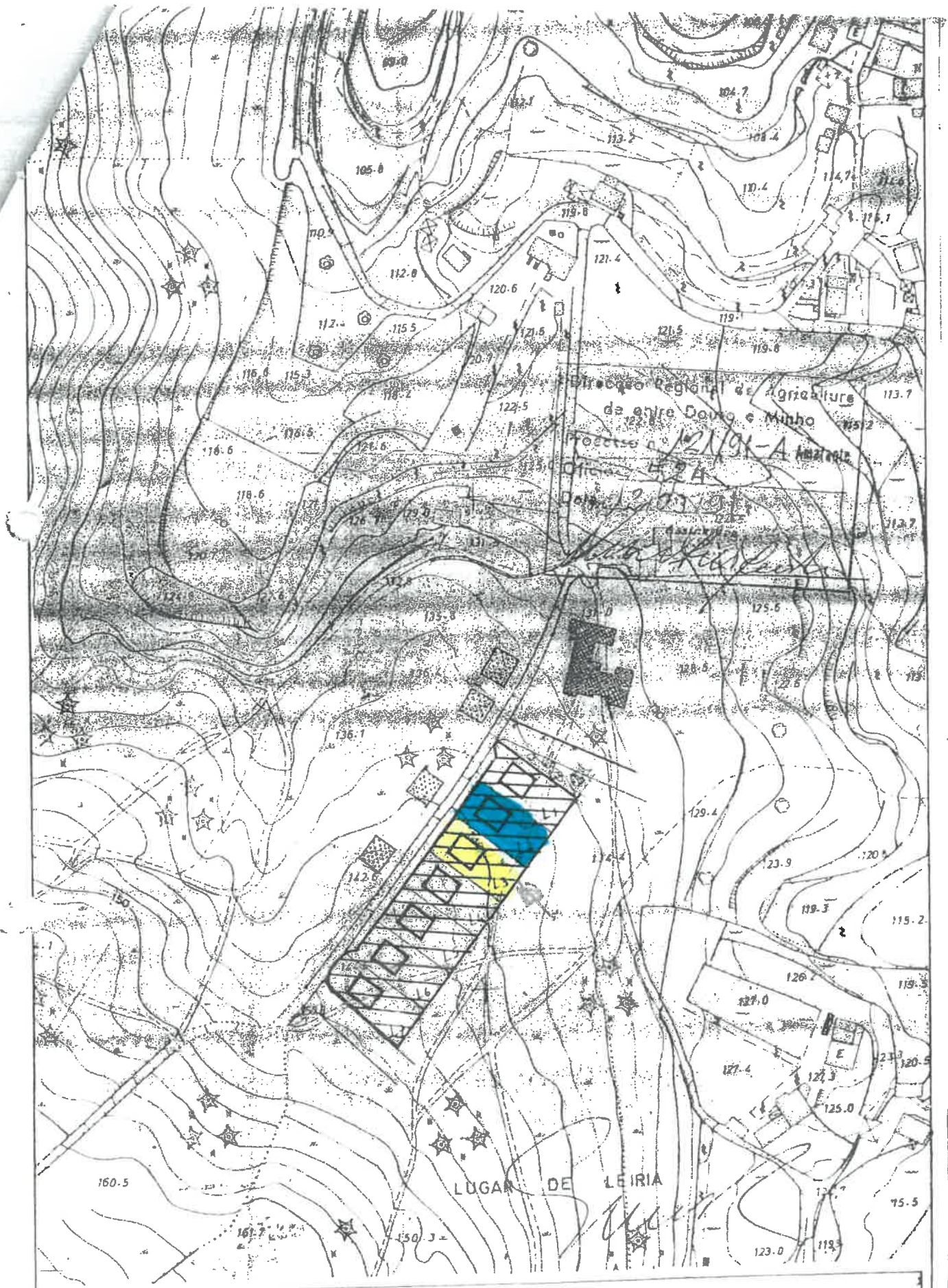
Inscrição F - 1 - AUTORIZAÇÃO DE LOTEAMENTO - do prédio n° 00082/060291 - Autorizada a constituição de 6 lotes de terreno, numerados de 1 a 6, com as áreas, respectivamente, de 632 m2; 612 m2; 639 m2; 648 m2; 612 m2; 621 m2.

O(A) Ajudante

José Augusto de Macedo Moura

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.



CAMARA MUNICIPAL DO MARCO DE CANAVESES
 BARREIRA — VALE DO COVO — ALPENDURADA E MATOS
 PLANTA DE SÍNTESE
 ESC.: 1/2000