



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	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 n.º 1** - Prédio urbano (antiga Escola de Picão), sito no lugar de Picão, freguesia de Avestadas e Rosém, com a área total do prédio de 1.177,0 m2, com a área coberta de 133,0 m2 e uma área descoberta de 1.044,0 m2;
- ✓ **Prédio n.º 2** - 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 m2, com a área coberta de 116,0 m2 com dois pisos e uma área descoberta de 918,0 m2.

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	Avestadas e Rosém	30.000
Prédio n.º 2	Sande e S. Lourenço do Douro	45.000

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 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.

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 lance 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, ----/----/ 2016

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 2016 (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

ANEXO II



MUNICÍPIO DE MARCO DE CANAVESES

AVALIAÇÃO

A) EDIFÍCIO ESCOLAR SITO NO LUGAR DO PICÃO . (PRIMARIA)

B) FREGUESIA : AVESSADAS E ROSÉM



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 Picão , freguesia de Avelãs e Rosém. De acordo com levantamento topográfico, a parcela de terreno com a área 1177,0 m2 descrita na Conservatória do Registo Predial n.º 539/20100618 , artigo matricial n.º 42 , possui uma área coberta de 133,0 m2 e uma área descoberta de 1044 m2.

De acordo com a matriz a edificação estava destinada a edifício escolar.

2.- Descrição sumária do prédio

Segundo o levantamento topográfico fornecido, o prédio tem a área total de 1177,0 m2, sendo a área coberta de 133 m2 e uma área descoberta de 1044,0 m2.

O prédio em apreço apresenta uma boa localização, com uma boa frente urbana para os arruamentos pavimentados existentes, boa exposição solar

Possui uma edificação que era destinada a escola primária , que se encontra em estado razoável.

3.- Elementos existentes

- Registo Predial
- Registo da Conservatória e Matriz Predial
- Levantamento topográfico.

4.- Classificação do solo face ao Planos de Ordenamento

De acordo com as Plantas do Ordenamento do Território, o prédio em apreço está classificado como solo rural em Áreas de Edificação Dispersa .

Tendo em consideração as características da parcela objecto desta avaliação e atendendo a que a parcela possui capacidade construtiva , entende-se avaliar o prédio como solo “ apto para a construção “ , de acordo com o definido no art.º 25 e 26.º do Código das expropriações.

Ao valor do solo será ainda adicionado o valor da edificação, sendo determinado o seu valor em função das suas características objectivamente identificadas à data da avaliação.



MUNICÍPIO DE MARCO DE CANAVESES

5.- 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.

O valor da avaliação será o somatório do valor obtido pela aplicação dos seguintes métodos:

- a) Aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis para determinação do valor patrimonial considerando só a edificação
- b) Método Custo para avaliar o terreno "apto para a Construção "

5.1- Avaliação do prédio - Aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

De acordo com o disposto no artigo 38.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis , resulta a seguinte equação geral :

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

V_c = valor base dos prédios edificados

$A = (A_a + A_b) \times C_{aj} + A_c + A_d$

A_a = representa a area bruta privativa;

A_b = representa as áreas brutas dependentes;

C_{aj} = representa o coeficiente de ajustamento de áreas

A_c = área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação

A_d = área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação

C_a = Coeficiente de afectação (art.º41 do CIMI)

C_l = Coeficiente de localização

C_q = Coeficiente de qualidade e conforto

C_v = Coeficiente de vetustez.



MUNICÍPIO DE MARCO DE CANAVESES

Será esta equação geral que será aplicada para a avaliação do prédio em apreço:

$$V_t = V_c \times ((A_a + A_b \times 0,3) \times C_{aj} + (A_c \times 0,025) + (A_d \times 0,005)) \times C_a \times C_l \times C_q \times C_v$$

$$\text{Área do terreno} = 1177,0 \text{ m}^2$$

$$\text{Área de implantação} = 133,0 \text{ m}^2$$

$$\text{Área útil} = 133 \times 0,85 = 113,5 \text{ m}^2$$

Resultando nos seguintes valores dos coeficientes:

$$C_l = 0,6$$

$$C_a = 1,0$$

$$C_q = 1,0$$

$$C_v = 0,65$$

$$V_c = 603,0 \text{ €}$$

$$A_a = 113,5$$

$$A_b = 0 \text{ m}^2$$

$$A_c = 0 \text{ m}^2$$

$$A_d = 0 \text{ m}^2$$

De acordo com o disposto no ponto 1 do artigo 40- A.º do CIMI irá ser aplicado o coeficiente de ajustamento de áreas C_{aj} .

$$(A_a + A_b \times 0,30) \times C_{aj},$$

No caso em concreto temos :

$$= (A_a + A_b \times 0,30) \times C_{aj}$$

$$= 113,5 \times C_{aj}$$

Aplicação do C_{aj} aplicando a tabela prevista no ponto 1 do art.º 40-A.º do CIMI

$$100 \times 1 = 100 \text{ m}^2$$



MUNICÍPIO DE MARCO DE CANAVESES

$$113,5 - 100 = 13,5 \text{ m}^2 \times 0,90 = 12,15 \text{ m}^2$$

$$\text{Soma} = 100 + 12,15 = 112,15 \text{ m}^2$$

$$V_t = 603 \times 112,15 \times C_a \times C_l \times C_q \times C_v$$

$$V_t = 603 \times 112,5 \times 0,6 \times 0,65$$

$$V_t = 26.456,63 \text{ €}$$

O valor patrimonial do prédio, calculado através do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), é de 26.460,0 €.

5.2- Avaliação do terreno -Aplicação do Método Custo do prédio " Apto para construção

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 "

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 250 m².

Como aproveitamento económico normal do solo, considera-se a área de construção de 250 m²

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.

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 na zona, localização e qualidade ambiental assim determinado:

Valor base.....	11%
Acessos rodoviários pavimentados	1,5 %
Rede de energia eléctrica de baixa tensão	1,0 %
Rede telefónica da parcela.....	1,0%

Total : 14,5%



MUNICÍPIO DE MARCO DE CANAVESES

A percentagem de 11 % 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.

Assim, a percentagem de valorização do solo a adoptar para a construção possível, tendo em atenção a localização, os equipamentos existentes no solo e a qualidade ambiental deve ser fixada em 14,5%.

Para a determinação do valor do solo considerou-se a área constante do levantamento topográfico, que é de 1177 m².

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 €, sendo fixado o factor da 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:

$$250 \text{ m}^2 \times 634 \text{ €/m}^2 \times 0,85 \times 14,5\% = 19.535,13 \text{ €}$$

Ou seja, o valor unitário do solo é de 16,60 €/m², que resulta da divisão total do solo pela área e assim calculado

$$19.535,13 \text{ €} / 1177,0 \text{ m}^2 = 16,60 \text{ € / m}^2$$

O valor total do solo considerado " apto para a construção é de 19.535,13 €

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:----- 19.535,13 €

Valor da Construção:----- 26.460,0 €

Total :----- 45.995,13 €



MUNICÍPIO DE MARCO DE CANAVESES

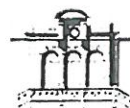
O valor total do imóvel em apreço , á data de avaliação , no seu estado de conservação é de 45.995,13,0 € (Quarenta e cinco mil, novecentos e noventa e cinco euros e treze cêntimos)

Marco de Canaveses, 20 de Agosto de 2015

Arq.º Rui Almeida

Arq.ª Anabela Rodrigues

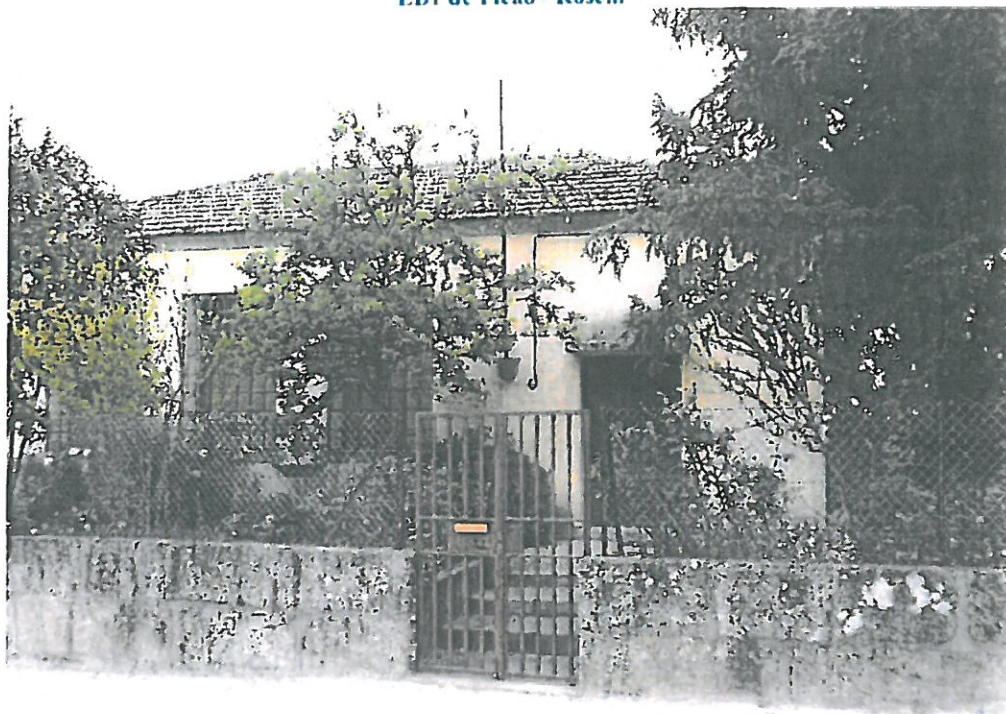
Eng.º Luís Carvalho

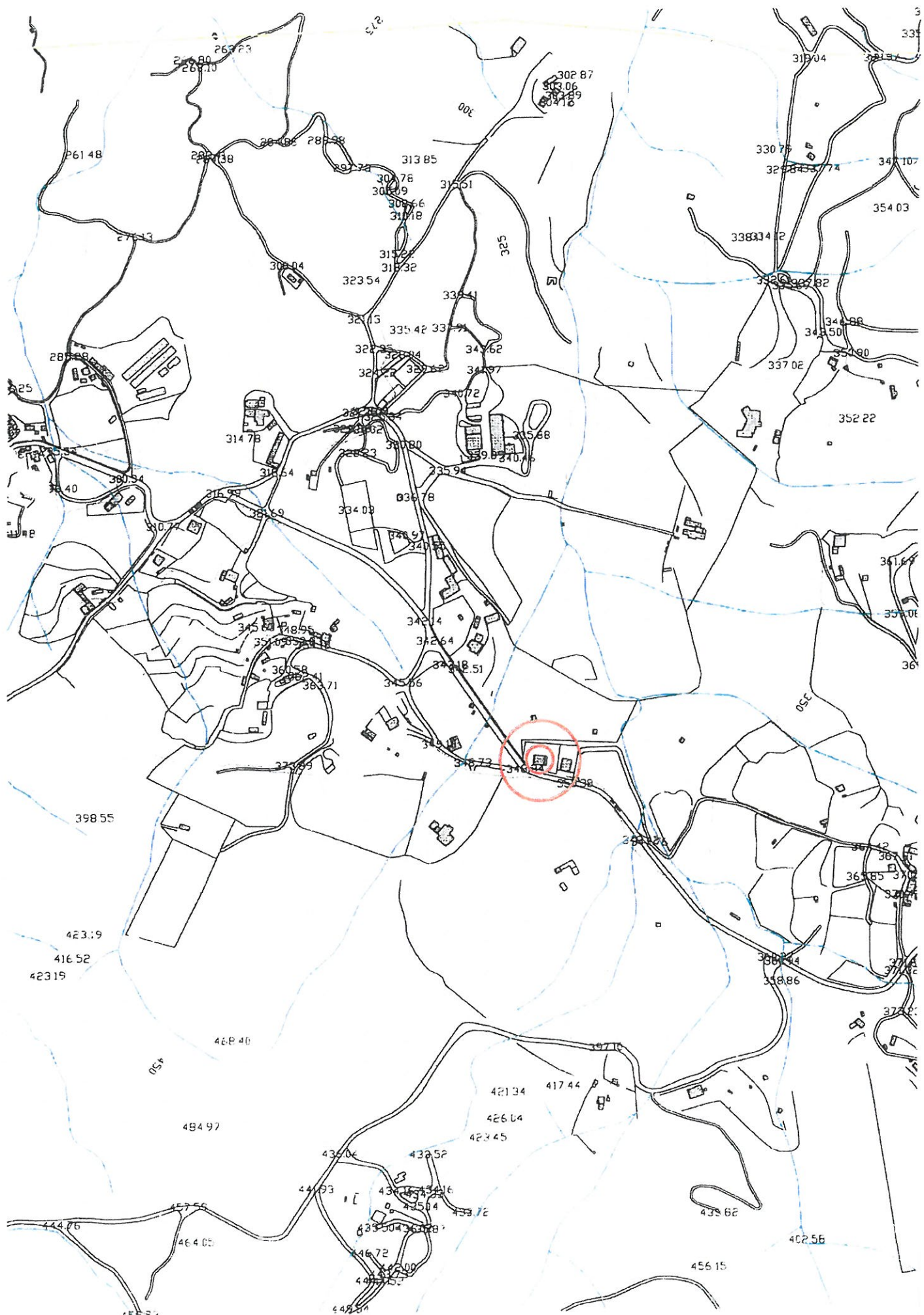


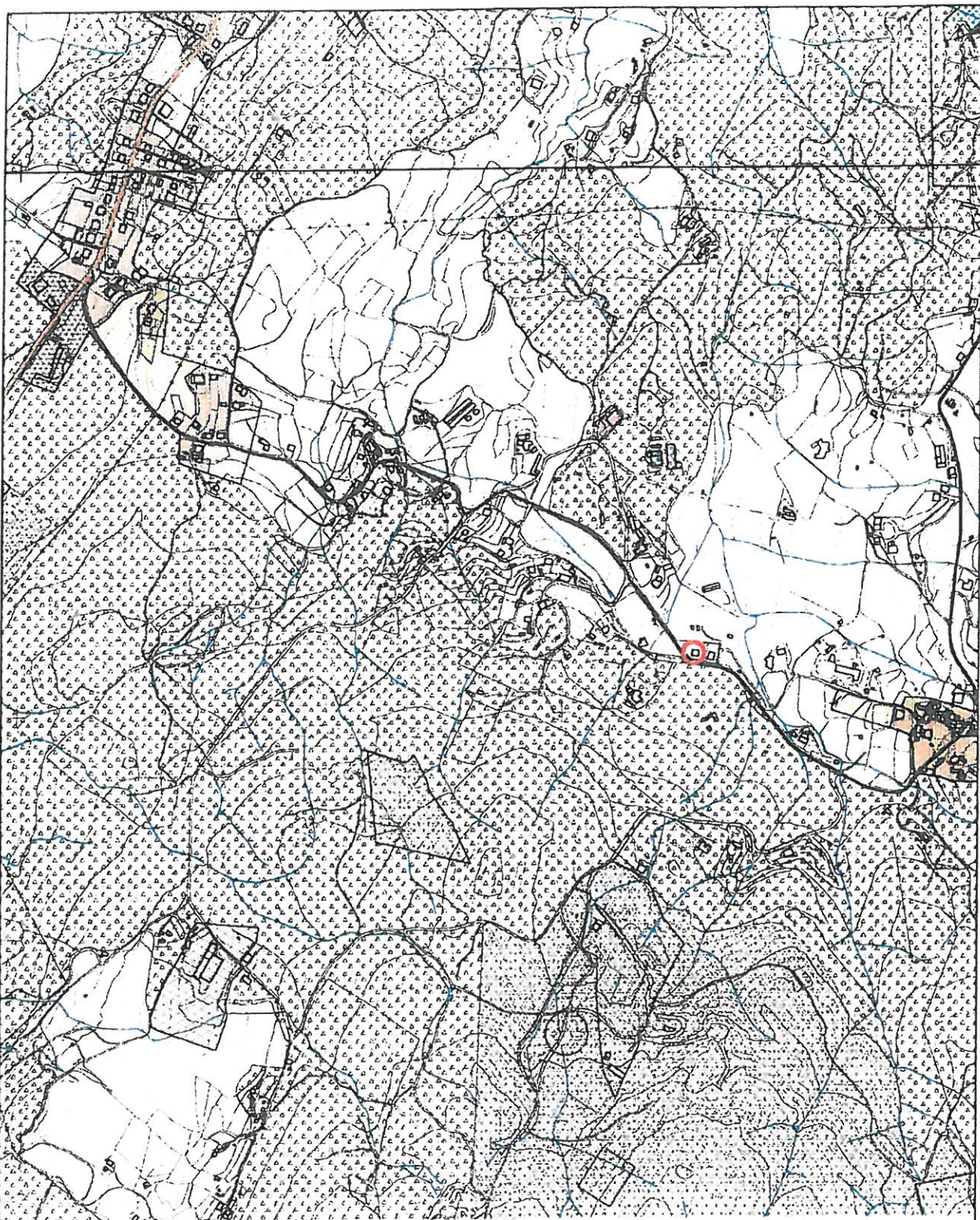
CÂMARA MUNICIPAL DO MARCO DE CANAVESES

CÂMARA MUNICIPAL DO MARCO DE CANAVESES

EBI de Picão - Rosém







CÂMARA MUNICIPAL DE MARCO DE CANAVESES
 Revisão do Plano Diretor Municipal de Marco de Canaveses



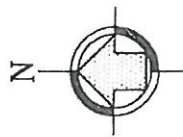
PLANTA DE ORDENAMENTO:
Classificação e Qualificação do Solo

EXEMPLAR Nº 100 DA CARTA MUNICIPAL DE MARCO DE CANAVESES
 Plano de Ordenamento Municipal de Marco de Canaveses
 Antigo Plano Diretor Municipal
 Data: 2010/01/10
 Escala: 1:10.000
 Autor: Câmara Municipal de Marco de Canaveses
 Aprovado: 2010/01/10
 Data: 2010/01/10
 Representação: 2010/01/10

ESPAÇOS RESIDENCIAIS DE EXPANSÃO DE NÍVEL II

RAMPA DE ENCALHE

1. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 277: 103-107.
 2. *British Medical Journal*, 1997; 315: 103-107.
 3. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 277: 103-107.



C.T.T.

Postes dos C.T.T

Postes électroniques

Furo de água

Marcos

Vedação em rede

X X X X X Vedação em rede

- ÁREA DO TERRENO DA ESCOLA = 1 177 0 M2
- ÁREA DO EDIFÍCIO = 133 0 M2

CÂMARA MUNICIPAL DE MARCO DE CANAVASES
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO TERRITÓRIO E AMBIENTE

LOCAL	PICÃO - ROSEM	DATA: DEZEMBRO DE 2005
ASSINTO	EB1 DO PICÃO - ESCOLA PRIMÁRIA	ESCALAS 1/500
ORÇENHO	1. PLANALTO ALTO, 2. ESCOLA (1.º E 2.º ANOS)	DESENO



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: 33 - AVESSADAS E
ROSÉM

ARTIGO MATRICIAL: 1597 NIP:

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 13 - PORTO CONCELHO: 07 - MARCO DE CANAVESES FREGUESIA: 17 - ROSEM (EXTINTA)

Tipo: URBANO

Artigo: 42

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua de Souto Picão Lugar: Picão Código Postal: 4625-399 ROSEM

CONFRONTAÇÕES

Norte: Manuel Pinto Sul: Estrada Municipal Nascente: Manuel Pinto Poente: Manuel Pinto

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

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

Afectação: Serviços Nº de pisos: 1 Tipologia/Divisões: 2

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1 177,0000 m² Área de implantação do edifício: 133,0000 m² Área bruta de
construção: 133,0000 m² Área bruta dependente: 0,0000 m² Área bruta privativa: 133,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1968 Valor patrimonial actual (CIMI): €17.252,50 Determinado no ano: 2013

Tipo de coeficiente de localização: Serviços Coordenada X: 196.242,00 Coordenada Y: 464.110,00

V_i^*	x	V_c	x	A	x	C_a	x	C_l	x	C_q	x	C_v
16 750,00	=	603,00	x	140,2400	x	1,10	x	0,45	x	1,000	x	0,40

V_i = valor patrimonial tributário, V_c = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, C_a = coeficiente de afectação, C_l = coeficiente de localização, C_q = coeficiente de qualidade e conforto, C_v = coeficiente de velustez, sendo $A = (A_a + A_b) \times C_a + A_c + A_d$, em que A_a representa a área bruta privativa, A_b representa as áreas brutas dependentes, A_c representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, A_d representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação. $(A_a + A_b) \times C_a + 100 \times 1,0 + 0,90 \times (A_a + A_b - 100,0000)$
Tratando-se de terrenos para construção, $A =$ área bruta de construção integrada de A_b
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI

Mod 1 do IMI nº: 2484220 Entregue em : 2010/06/15 Ficha de avaliação nº: 3179455 Avaliada em :
2010/07/30

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: MODELO 1 DO IMI Entidade: MOD I IMI 2484220

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 501073655



AT
autoridade
tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS 1813 - MARCO DE CANAVESES

Motivo: ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT Início: 2010 Valor isento:
€17.252,50

Obtido via Internet em 2014-08-26

O Chefe de Finanças

(António Joaquim Leitão Ferreira)

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Picão
Souto Picão

ÁREA TOTAL: 1177 M2

ÁREA COBERTA: 133 M2

ÁREA DESCOBERTA: 1044 M2

MATRIZ n°: 42

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Edifício escolar de 1 piso e logradouro.

Norte: Manuel Pinto; Sul: Estrada Municipal; Nascente: Manuel Pinto; Poente: Manuel Pinto.

O(A) Conservador(a)

Carolina Maria Florêncio Aires

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Marco de Canaveses

AP. 1176 de 2010/06/18 11:29:19 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2010/06/21 11:29:19 UTC

CAUSA : Transferência de Património

SUJEITO(S) ACTIVO(S):

** MUNICÍPIO DE MARCO DE CANAVESES

NIPC 501073655

Sede: Largo Sacadura Cabral, Fornos

Localidade: Marco de Canaveses

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** ESTADO PORTUGUÊS

(Artigo 26° do Decreto - Lei n° 7/2003)

O(A) Conservador(a)

Carolina Maria Florêncio Aires

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.



MUNICÍPIO DE MARCO DE CANAVESES

AVALIAÇÃO

A) EDIFÍCIO ESCOLAR SITO NO LUGAR DO VIMIEIRO

B) FREGUESIA : SANDE E S. LOURENÇO DO DOURO



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 m2 , possui uma área coberta de 116 m2 e uma área descoberta de 918,0 m2.

2.-Descrição sumária do prédio

A edificação que foi destinado a edificio escolar, de um só piso, com uma área coberta de 116 m2 encontra-se em bom estado geral possuindo infra-estruturas próprias e uma área de terreno de 1034,0 m2

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.

1



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 m² e um área de construção de 400 m².

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 m²

N.º de pisos : 1 piso

Area construção - 116 m²

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.

$$(Aa + Ab \times 0,30) \times Caj$$

No caso em concreto temos :

$$\begin{aligned} &= (Aa + Ab \times 0,30) \times Caj \\ &= 151,05 Caj \end{aligned}$$

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

$$100 \times 1 = 100 \text{ m}^2$$

$$116 - 100 = 16 \times 0,90 = 14,4 \text{ m}^2$$

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

Aplicando então a equação geral temos:

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

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

$$V_t = 33.120,0 \text{ €}$$

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 €



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

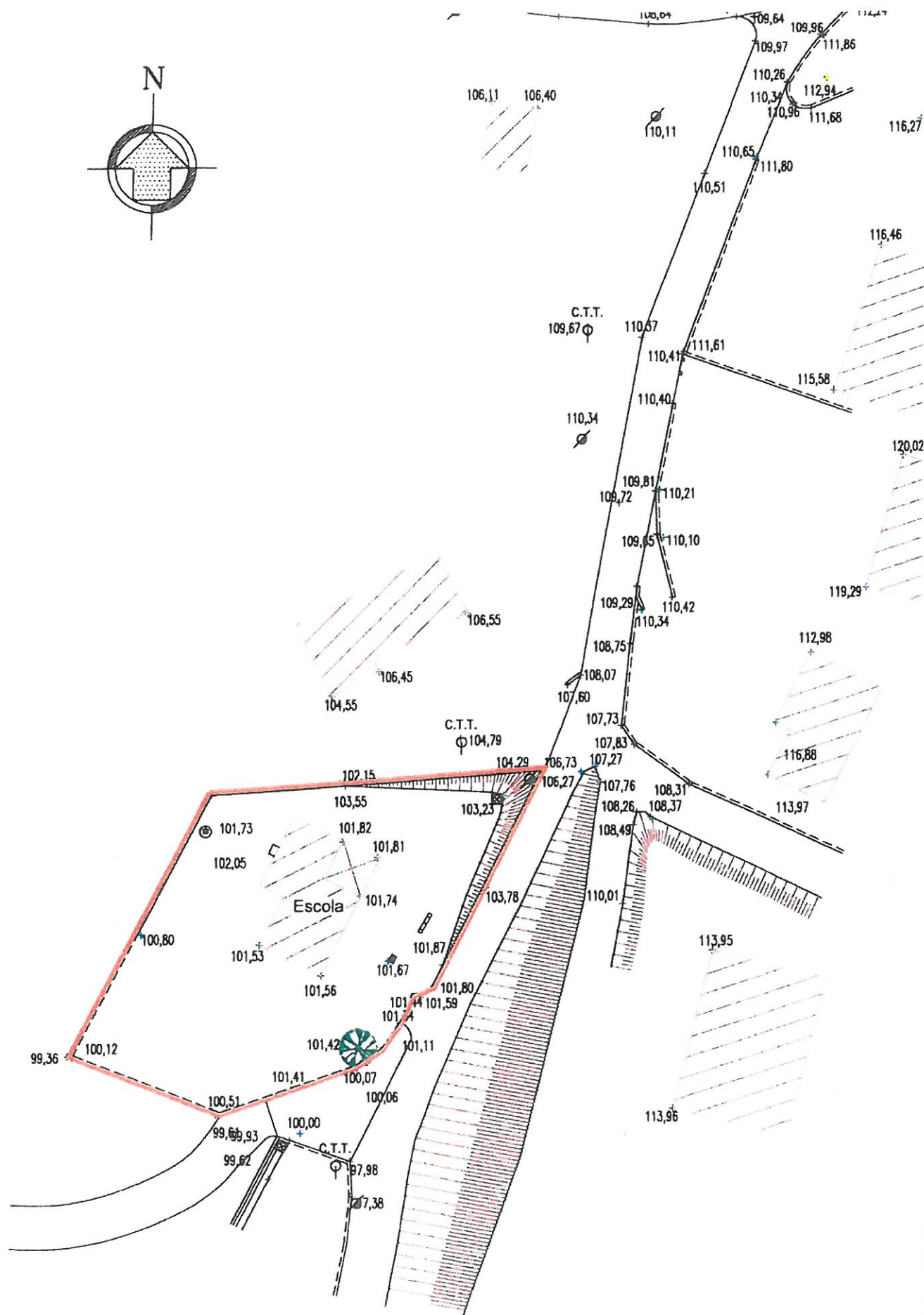
Arq.º Rui Almeida

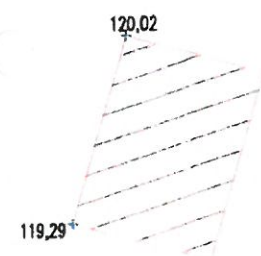
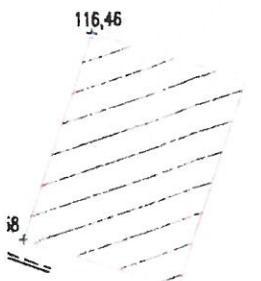
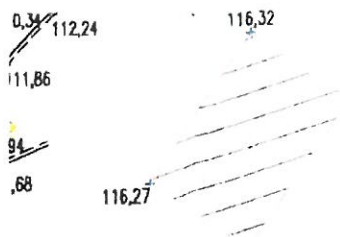
Arq.ª Anabela Rodrigues

Eng.º Luís Carvalho



Escola de Ymierso - SANDO





LEGENDA

Área total do Terreno 1034.00m²

Área coberta 116.00m²

Área descoberta 918.00m²



Árvores



Postes de Transformação



Sargetas



Postes de electricidade

C.T.T.



Postes dos C.T.T.



Poço



Caixa



Passadeira para peões



Mastros das bandeiras

CÂMARA MUNICIPAL DE MARCO DE CANAVESES
DEPARTAMENTO TÉCNICO DE OBRAS

01

LOCAL: VIMIEIRO - SANDE

DATA:

JUNHO 2006

ASSUNTO: ESCOLA DE VIMIWEIRO - SANDE

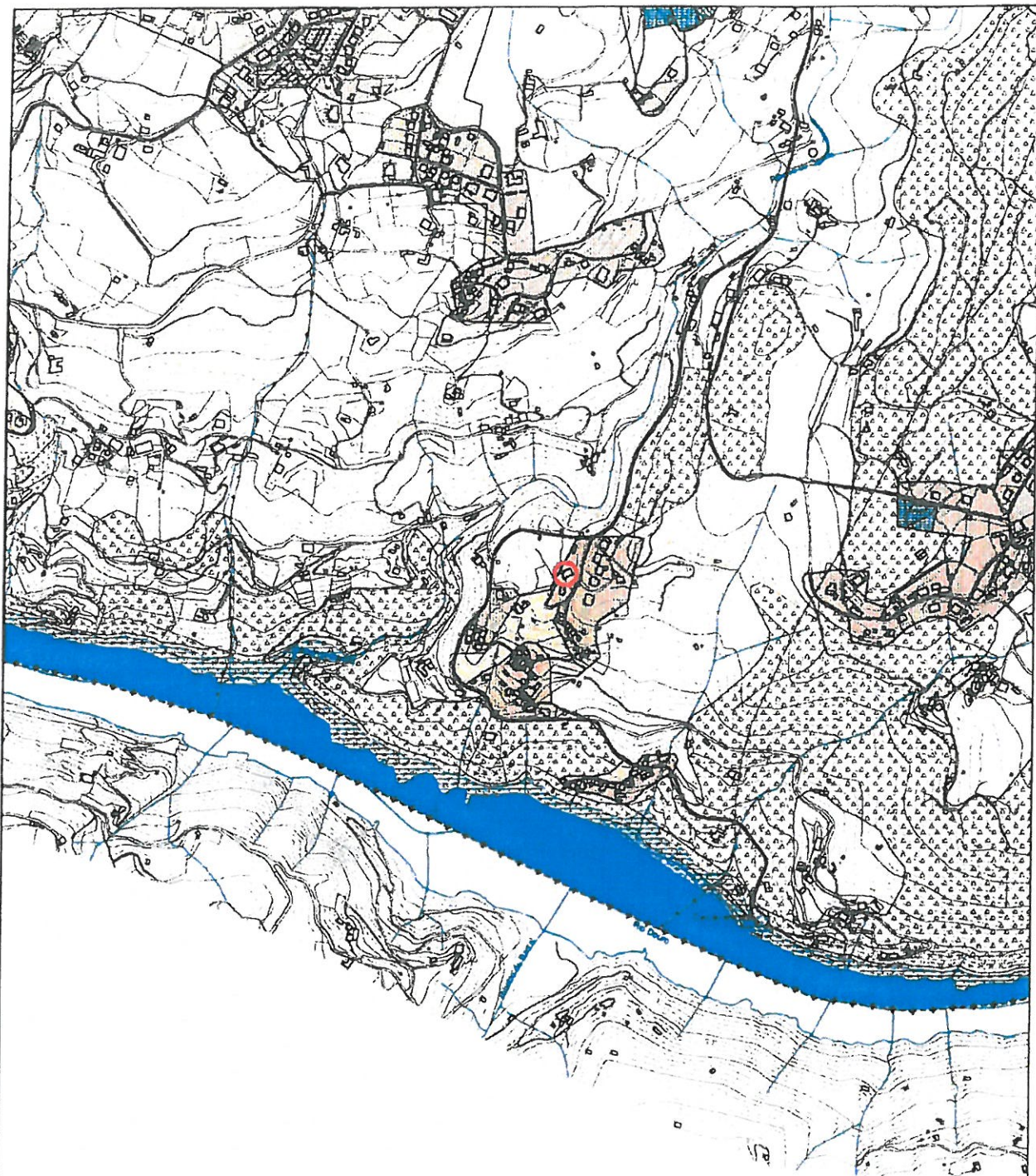
ESCALAS:

1/500

DESENHO:

PROJECTOU:

DESENHOU:



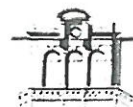
CÂMARA MUNICIPAL DE MARCO DE CANAVESES
 Revisão do Plano Diretor Municipal de Marco de Canaveses



PLANTA DE ORDENAMENTO.
 Classificação e Qualificação do Solo

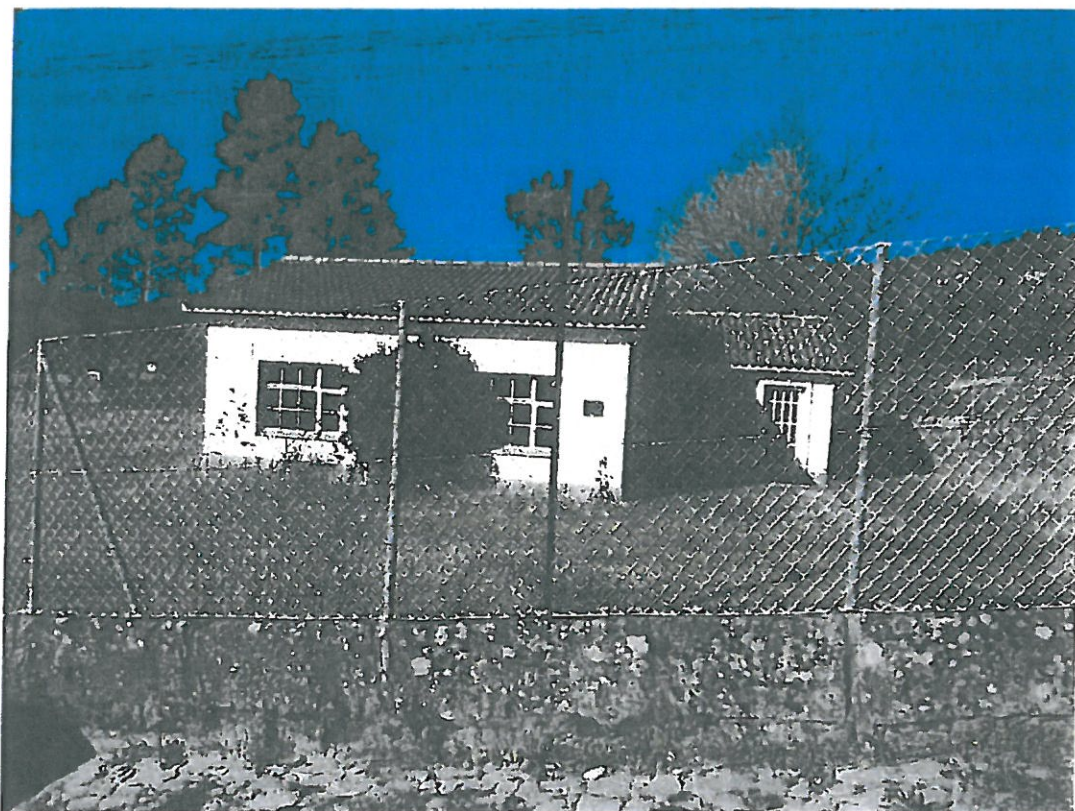
PROJETO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO
 PROPOSTA: Revisão do Plano Diretor Municipal de Marco de Canaveses
 ELABORAÇÃO: Plano Diretor Municipal de Marco de Canaveses
 DATA: 15 de Maio de 2014
 AUTORIZAÇÃO: Câmara Municipal de Marco de Canaveses
 PROPOSTA: Câmara Municipal de Marco de Canaveses
 ELABORAÇÃO: Plano Diretor Municipal de Marco de Canaveses
 DATA: 15 de Maio de 2014
 AUTORIZAÇÃO: Câmara Municipal de Marco de Canaveses

ESCALA: 1:50.000
 PROJEÇÃO: UTM
 FUSO: 18° W
 DATA: 15 de Maio de 2014
 FOLHA: 1/1



CÂMARA MUNICIPAL DO MARCO DE CANAVESES

CÂMARA MUNICIPAL DO MARCO DE CANAVESES





IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 13 - PORTO CONCELHO: 07 - MARCO DE CANAVESES FREGUESIA: 39 - SANDE E SÃO LOURENÇO

ARTIGO MATRICIAL: 3415 NIP:

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 13 - PORTO CONCELHO: 07 - MARCO DE CANAVESES FREGUESIA: 18 - SANDE (EXTINTA)

Tipo: URBANO

Artigo: 1117

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: VIMIEIRO Lugar: Código Postal: 4625-510 SANDE MCN

Av./Rua/Praça: RUA DE VIMIEIRO Lugar: - Código Postal: 4625-510 SANDE MCN

CONFRONTAÇÕES

Norte: ROSA JESUS TEIXEIRA Sul: FELISMINA RIBEIRO Nascente: CAMINHO PÚBLICO Poente: FELISMINA RIBEIRO

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

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

Descrição: PRÉDIO URBANO DESTINADO A ESCOLA PRIMARIA COM LOGRADOURO.

Afectação: Serviços Nº de pisos: 1 Tipologia/Divisões: 1

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.100,0000 m² Área de implantação do edifício: 120,0000 m² Área bruta de construção: 120,0000 m² Área bruta dependente: 0,0000 m² Área bruta privativa: 120,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2001 Valor patrimonial actual (CIMI): €32 400,00 Determinado no ano: 2013

Tipo de coeficiente de localização: Serviços Coordenada X: 196.214,00 Coordenada Y: 458.381,00

V_i^*	=	V_c	x	A	x	C_a	x	C_l	x	C_q	x	C_v
32 400,00	=	603,00	x	127,7000	x	1,10	x	0,45	x	1,000	x	0,85

V_i = valor patrimonial tributário V_c = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente a área de implantação, C_a = coeficiente de afectação, C_l = coeficiente de localização, C_q = coeficiente de qualidade e conforto, C_v = coeficiente de vetustez, sendo $A = (A_a + A_b) \times C_{aj} + A_c + A_d$, em que A_a representa a área bruta privativa, A_b representa as áreas brutas dependentes, A_c representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, A_d representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, $(A_a + A_b) \times C_{aj} = 100 \times 1,0 + 0,50 \times (A_a + A_b - 100,0000)$

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

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

Mod 1 do IMI nº: 4446019 Entregue em : 2012/09/18 Ficha de avaliação nº: 6773004 Avaliada em : 2012/09/26

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: MODELO 129 Entidade: CONTRIBUINTE



AT
autoridade
tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 1813 - MARCO DE CANAVESES

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 501073655

Motivo: ESTADO, REG AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT Início: 1996 Valor isento:
€32.400,00

Oblido via internet em 2014-08-29

O Chefe de Finanças

(António Joaquim Leitão Ferreira)

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Vimieiro

ÁREA TOTAL: 1100 M2

ÁREA COBERTA: 120 M2

ÁREA DESCOBERTA: 980 M2

MATRIZ n.º: 1117

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Edifício escolar de 1 piso e logradouro.

Norte: Rosa de Jesus Teixeira; Sul: Felismina Ribeiro; Nascente: caminho público; Poente: Felismina Ribeiro.

O(A) Conservador(a)

Carolina Maria Florêncio Aires

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Marco de Canaveses

AP. 1038 de 2010/06/18 11:39:22 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2010/06/21 11:39:22 UTC

CAUSA : Transferência de Património

SUJEITO(S) ACTIVO(S):

** MUNICIPIO DE MARCO DE CANAVESES

NIPC 501073655

Sede: Largo Sacadura Cabral, Fornos

Localidade: Marco de Canaveses

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** ESTADO PORTUGUÊS

(Artigo 26.º do Decreto - Lei N.º 7/2003)

O(A) Conservador(a)

Carolina Maria Florêncio Aires

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.