CONDIÇÕES GERAIS DA HASTA PÚBLICA

Alienação de Imóvel, sito na Rua dos Cortiços,

Freguesia da Marinha Grande, na Marinha Grande

Artigo 1º | Objeto

1. A presente hasta pública tem por objeto a alienação, a título oneroso, de um imóvel, propriedade do Município da Marinha Grande, sito na Rua dos Cortiços, Freguesia da Marinha Grande, na Marinha Grande.
2. A identificação e a localização do imóvel, bem como o enquadramento do prédio no PDM, o enquadramento urbanístico, os parâmetros urbanísticos e a avaliação predial constam do Relatório de Avaliação que constitui o Anexo I ao presente documento.
3. O prédio em causa está descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 21110/Marinha Grande e inscrito na matriz predial urbana da freguesia da Marinha Grande sob o artigo P-21054, com a identificação de terreno para construção.

Artigo 2º | Procedimento aplicável

A alienação do imóvel municipal objeto deste concurso e o procedimento adotado para a escolha do adjudicatário seguirá, com as devidas adaptações, os trâmites do procedimento para a alienação de imóveis do domínio privado do Estado, previsto nos artigos 86º e segs. do Decreto-Lei nº 280/2007, de 7 de agosto.

Artigo 3º | Destinatários

1. Podem apresentar proposta quaisquer pessoas, singulares ou coletivas.
2. No ato público poderão intervir as pessoas singulares ou coletivas que apresentaram proposta para aquisição do prédio a alienar, desde que se façam acompanhar dos documentos de identificação correspondentes, designadamente, Bilhete de Identidade ou Cartão de Cidadão, Cartão de Contribuinte, Certidão da Conservatória do Registo Comercial devidamente atualizada, Código de Certidão Permanente ou Procuração outorgando poderes suficientes para o ato.
3. No caso de pessoas coletivas, os respetivos representantes devem vir munidos dos documentos que lhes confiram poderes para o ato.
4. As empresas que se apresentem associadas considerar-se-ão como um único concorrente.

4º | Base de Licitação

O valor base de licitação é de 40 000 € (quarenta mil euros), sendo a partir desse valor que se apresentarão as propostas.

Artigo 5º | Lanços

As ofertas de licitação serão aceites em lanços mínimos de 1.000 € (mil euros), a partir do valor da proposta mais elevada.

Artigo 6º | Publicitação

1. A realização da hasta pública será precedida de Edital, publicado com pelo menos 10 dias úteis de antecedência, num jornal de âmbito nacional, local e distrital e afixado nas Juntas de Freguesia do Concelho.
2. O Edital será, ainda, publicado no Portal do Município da Marinha Grande, sendo o respetivo anúncio alvo de publicação em Diário da República.
3. Será tornado público:
   a) O dia, hora e local em que se realizará a hasta pública;
   b) A descrição do imóvel a alienar;
   c) As presentes condições gerais da hasta pública.

Artigo 7º | Comissão da Hasta Pública

1. A Praça é dirigida por uma Comissão, composta por três elementos efetivos e três elementos suplentes.
2. Os membros da Comissão são:
   a) Efetivos:

      Presidente: Nuno Antunes da Costa, Chefe de Divisão Jurídica (em regime de substituição); 1º Vogal: Marco Baptista, Chefe de Divisão de Gestão Urbanística (em regime de substituição) e 2º Vogal: Vânia Santos, Técnica Superior da Divisão de Gestão Financeira

   b) Suplentes

      Maria Madalena Oliveira, Técnica Superior da Divisão Jurídica que substitui nas suas faltas e impedimentos, o Presidente da comissão;

      Alexandre Fava, Arquiteto da Divisão de Gestão Urbanística, que substitui, nas suas faltas e impedimentos o 1.ª vogal;

      Eva Costa, assistente técnica, que substitui, nas suas faltas e impedimentos o 2.º vogal.
3. Constituem competências da Comissão da Hasta Pública:
   a) Prestar esclarecimentos;
   b) Verificar os documentos apresentados pelos participantes;
   c) Elaborar e assinar o auto de adjudicação provisória;
   d) Lavrar a Ata da Hasta Pública;
   e) Propor à Câmara Municipal a adjudicação do imóvel.

8º | Esclarecimentos e dúvidas

1. As dúvidas que os interessados venham a ter quanto à interpretação e compreensão das peças do procedimento por que se rege a presente hasta pública, assim como a solicitação de eventuais retificações de erros ou omissões devem ser dirigidas, por escrito, ao Presidente da Comissão da Hasta Pública até ao 3º dia útil anterior à hasta pública, para o seguinte endereço eletrónico nuno.costa@cm-mgrande.pt.

2. Os esclarecimentos ou respostas a que se refere o número anterior deverão ser prestados por escrito no prazo máximo de 24h, para o endereço de correio eletrónico que for indicado no pedido.
3. A Comissão poderá recusar prestar os esclarecimentos solicitados se os entender absolutamente inadequados à formulação da proposta.
4. Os esclarecimentos prestados e as retificações que se entendam por necessárias passam a fazer parte integrante das peças do procedimento, prevalecendo sobre as mesmas em caso de dissentimento, vindo a ser divulgados no sítio institucional do Município da Marinha Grande, em https://www.cm-mgrande.pt.

Artigo 9º | Critério de Adjudicação

O critério de adjudicação é o da licitação de valor mais elevado.

Artigo 10º | Propostas

1. A entrega da proposta escrita é obrigatória, só podendo intervir na licitação verbal os interessados ou os seus representantes legais que tenham entregue proposta, nos termos do presente artigo.
2. A proposta deve ser apresentada em sobrescrito fechado, identificando-se no exterior do mesmo a designação do procedimento e o nome do proponente, que, por sua vez, é encerrado num segundo sobrescrito, dirigido ao Presidente da Comissão, com a designação: "*Proposta para a aquisição de imóvel sito na Rua dos Cortiços, Marinha Grande, propriedade do Município da Marinha Grande*".
3. A proposta, elaborada em conformidade com o modelo constante do Anexo II, será redigida sem rasuras, entrelinhas ou palavras riscadas.
4. A proposta será assinada pelo proponente, ou seu representante legal e, sempre que seja assinada por procurador, deverá ser junta procuração que confira, a este último, poderes para o efeito.
5. A proposta deve indicar um valor para arrematação igual ou superior à base de licitação respetiva.
6. O valor da proposta oferecido pelo proponente será expresso em Euros, devendo o montante ser indicado por algarismos e por extenso, sendo a este que se atende em caso de divergência entre o expresso em algarismos.
7. A proposta deve ser entregue pessoalmente, no Serviço de Apoio ao Cidadão da Câmara Municipal da Marinha Grande, contra recibo, ou enviadas por correio, sob registo, devendo ser elaborada uma lista das propostas apresentadas, de acordo com a respetiva apresentação.
8. Se a apresentação da proposta for feita pelo correio, o concorrente será o único responsável pelo atraso que porventura se verificar, não podendo apresentar reclamação na hipótese da receção ocorrer já depois de esgotado o prazo de entrega de propostas.
9. Todos os candidatos são obrigados a manter as suas propostas, designadamente os preços resultantes das suas licitações, pelo prazo de sessenta dias, contados a partir da data do encerramento do ato público.
10. O prazo de manutenção das propostas considera-se prorrogado por mais 60 (sessenta) dias, se os candidatos nada requererem em contrário.

Artigo 11º | Documentos que acompanham as Propostas

1. As propostas devem ser acompanhadas da seguinte documentação, sob pena de exclusão:

a) No caso de pessoa singular, cópia do Bilhete de Identidade e Cartão de Contribuinte, ou cópia do Cartão de Cidadão (que deverá conter a seguinte expressão escrita "Eu, [o seu nome], envio a minha cópia do cartão de cidadão para uso exclusivo de apresentação de proposta em sede de hasta pública, para aquisição de um imóvel, à Câmara Municipal da Marinha Grande" assinando por baixo);

b) No caso de pessoa coletiva, código de acesso à certidão permanente do registo comercial ou fotocópia simples da certidão de registo comercial emitida pela Conservatória do Registo Comercial, válida e atualizada;

c) Certidão comprovativa de que a situação tributária do candidato se encontra regularizada ou comprovativo de autorização conferida de modo a que o Município proceda à consulta no portal competente;

d) Certidão comprovativa de que a situação do candidato se encontra regularizada perante a Segurança Social ou comprovativo de autorização conferida de modo a que o Município proceda à consulta no portal competente;

e) Procuração, em caso de representação do candidato no ato público e praça da hasta pública em que terá lugar a licitação, elaborada nos termos do Anexo III, ou ata do órgão social estatutariamente competente para delegar poderes num gerente ou administrador para representar isoladamente a pessoa coletiva, nos casos em que esta se obrigue pela assinatura de 2 (dois) ou mais membros do órgão de gestão;

f) Declaração, do candidato, de aceitação do conteúdo de todos os elementos patenteados no presente procedimento, elaborada em conformidade com o modelo constante do Anexo IV:

   i. A declaração deve ser assinada pelo concorrente ou por representante legal que tenha poderes para obrigar;

   ii. No caso da apresentação por um agrupamento, deve ser assinada pelo representante comum dos membros que o integram, juntando à mesma os instrumentos de mandato emitidos por cada um dos membros ou, não existindo representante comum, deve ser assinada por todos os seus membros ou respetivos representantes.

2. Todos os documentos referidos nas alíneas anteriores são necessariamente redigidos em língua portuguesa.

3. Os candidatos de origem estrangeira estão obrigados a apresentar os documentos exigidos aos candidatos de origem nacional, salvo se se tratar, nos termos da lei fiscal em vigor, de pessoa singular ou coletiva não residente em território nacional, caso em que ficará dispensada de apresentar os documentos referidos nas alíneas c) e d) do número 1 deste artigo.

4. Os candidatos que, nos termos da lei fiscal, sejam considerados não residentes em território nacional, deverão apresentar, em substituição dos documentos referidos nas alíneas c) e d) do nº 1 deste artigo, os seguintes documentos:

   a) Certificado do registo criminal do candidato e, no caso de pessoas coletivas, certificado de registo criminal da pessoa coletiva e de cada membro dos órgãos de gestão (gerência, administração ou direção);

   b) Certidão de constituição de pessoa coletiva, acompanhada dos respetivos estatutos;

   c) Certidão da administração fiscal portuguesa, na qual se ateste que o candidato, pessoa singular ou coletiva, não tem residência fiscal em território nacional;

5. Os documentos a entregar pelos candidatos de origem estrangeira deverão ser emitidos de acordo com a legislação do respetivo Estado de origem, legalizados num Consulado Português ou de acordo com a Convenção de Haia, e traduzidos para língua portuguesa, com a respetiva tradução certificada nos termos da lei portuguesa.

Artigo 12º | Causas de exclusão

1. Constituem causas de exclusão dos candidatos:
   a) A não apresentação de qualquer dos documentos exigidos no artigo 11º do presente procedimento de hasta pública;
   b) A não apresentação da proposta até à data-limite fixada no artigo 13º do presente procedimento de hasta pública;
   c) A situação contributiva não regularizada perante a Autoridade Tributária ou à Segurança Social.
2. Constituem causas de exclusão das propostas:
   a) A não observação do disposto no artigo 10º do presente procedimento de hasta pública;
   b) A apresentação de proposta condicionada ou que envolva alterações ou variantes das condições gerais estipuladas para este procedimento de hasta pública;
   c) A apresentação de proposta de valor inferior ao valor base de licitação.

Artigo 13º | Data-limite para entrega de Propostas

As propostas deverão ser entregues/rececionadas até às 17.00 horas do 20º dia (de calendário), contado do dia seguinte ao da publicitação do respetivo Anúncio em Diário da República.

Artigo 14º | Local e hora da Praça

O ato público realizar-se-á no dia útil seguinte ao termo de apresentação de propostas, pelas 10.00 horas, no Salão Nobre do Edifício dos Paços do Município da Marinha Grande.

Artigo 15º | Tramitação do Ato Público

1. A presente hasta pública ocorre em praça, quando o Presidente da Comissão da Hasta Pública declarar a sua abertura e inicia-se com a abertura das propostas recebidas.
2. A Comissão procede à análise as propostas, sendo aceites, para efeitos de licitação, as que cumprirem com os requisitos constantes dos artigos 10º e 11º deste documento e excluídas as demais.
3. Uma vez aberta a praça, dar-se-á início à licitação, a qual será efetuada a partir do valor da proposta mais elevada.
4. Podem intervir na praça os interessados, ou os seus representantes, devidamente identificados e, no caso de pessoas coletivas ou procuradores, habilitados com poderes bastantes para arrematar.
5. Entende-se como interessado a pessoa singular ou coletiva que apresentou proposta.

6. Os interessados deverão declarar se licitam em nome próprio, ou em nome da sociedade de que seja representante legal ou sócio, ou se licita como procurador ou gestor de negócios de outrem (exibindo a respetiva prova de poderes).
7. A licitação termina quando o Presidente da Comissão tiver anunciado, por três vezes, o valor/lanço mais elevado e este não for coberto.
8. Se não tiver havido apresentação de propostas válidas, nem licitação, o imóvel pode ser adjudicado provisoriamente a quem, no ato da praça, fizer a melhor oferta de preço não inferior à base de licitação anunciada.
9. Terminados os procedimentos enumerados, o lote é adjudicado provisoriamente pela comissão, a quem tiver oferecido o preço mais elevado, que deverá de imediato proceder ao pagamento de 25% do valor de adjudicação a título de sinal e declarar se a aquisição do imóvel é para pessoa a designar o prazo de dez dias úteis.

Artigo 16º | Adjudicação Provisória

1. Terminada a licitação, nos termos do artigo anterior, a Comissão adjudica provisoriamente o imóvel a quem tenha oferecido o preço mais elevado.
2. No final da praça, é elaborado o respetivo Auto de Arrematação, que deve ser assinado pelos membros da Comissão e pelo adjudicatário provisório.
3. A decisão de adjudicação definitiva, ou de não adjudicação, compete à Câmara Municipal, devendo dela ser notificado o interessado, no prazo máximo de trinta dias consecutivos, a contar da adjudicação provisória, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
4. A decisão de adjudicação definitiva não ocorrerá sem que antes o adjudicatário comprove a idoneidade, nos termos do artigo seguinte.

Artigo 17º | Idoneidade

1. O adjudicatário provisório deve comprovar que tem a sua situação tributária e contributiva regularizada, no prazo de 10 dias úteis a contar da data da adjudicação provisória.
2. O prazo referido no número anterior pode, por motivo devidamente justificado, ser prorrogado pelo Presidente da Câmara Municipal.
3. Os documentos deverão ser entregues na Divisão Administrativa e Financeira da Câmara Municipal, ao cuidado da Chefe de Divisão.
4. A não apresentação dos documentos, por motivo imputável ao adjudicatário, implica a não adjudicação definitiva do prédio.
5. Comprovada a idoneidade do adjudicatário, a Comissão promove os atos tendentes à adjudicação definitiva, nos termos do nº 3 do artigo anterior.

Artigo 18º | Condições de Pagamento

1. O adjudicatário provisório deve de imediato proceder ao pagamento de 25% do valor de adjudicação a título de sinal e declarar se a aquisição do imóvel é para pessoa a designar o prazo de dez dias úteis.

2. O pagamento da parte restante do preço (75%), deve ser efetuado na data da outorga da escritura pública de compra e venda.
3. Esgotado este prazo, por motivo imputável ao adjudicatário, a arrematação ficará sem efeito perdendo este o valor do sinal pago.
4. O pagamento será efetuado por transferência bancária, para a conta do Município da Marinha Grande.
5. O incumprimento pelo adjudicatário das obrigações previstas nos números anteriores implica a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos sobre o imóvel.

Artigo 19º | Não Adjudicação - Condições resolutivas da adjudicação

1. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, o não cumprimento pelo adjudicatário dos procedimentos ou obrigações previstas nas condições de alienação implica a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos sobre o prédio, revertendo o mesmo para o Município da Marinha Grande livre de quaisquer ónus e encargos, com as benfeitorias nele existentes, bem como as importâncias já entregues.
2. Não haverá lugar à adjudicação, provisória ou definitiva, quando se verificar a prestação de falsas declarações, a falsificação de documentos ou o fundado indício de conluio entre os proponentes.
3. No caso de o imóvel já ter sido adjudicado definitivamente e se apurar que o destinatário prestou falsas declarações ou apresentou documentos falsificados, há lugar à anulação da adjudicação, sem prejuízo de eventual responsabilidade civil e criminal.
4. Em caso de anulação da adjudicação ou de não adjudicação por causa imputável ao adjudicatário, pode o imóvel ser adjudicado ao interessado que tenha apresentado a proposta, ou lanço, imediatamente inferior ao valor da arrematação.
5. Se esse interessado não responder no prazo concedido para efeitos de adjudicação, promover-se-á, de imediato, nova hasta pública, nas condições ora estabelecidas.

Artigo 20º | Reabertura do Procedimento de Hasta Pública

A Câmara Municipal poderá determinar a realização de nova hasta pública, nas seguintes condições:

a) A hasta pública fique deserta;
b) Não houver lugar à adjudicação definitiva;
c) A adjudicação venha a ser anulada ou declarada a sua caducidade.

Artigo 21º | Obrigações Fiscais e Outros Encargos

1. As obrigações fiscais respeitantes à transmissão do imóvel são da responsabilidade do adjudicatário.
2. São encargos do proponente as despesas inerentes à elaboração da proposta, incluindo as da escritura pública a realizar.

Artigo 22º | Escritura Pública

1. Após a adjudicação definitiva, o processo será remetido ao Oficial Público do Município da Marinha Grande, para agilizar a celebração de escritura de compra e venda.
2. O Oficial Público notificará o adjudicatário para a apresentação, no prazo de 10 dias úteis, sob pena de caducidade da adjudicação, dos documentos a seguir indicados:
   a) Documentos comprovativos da identidade do outorgante ou seu representante legal, com poderes para o ato;
   b) Fotocópia do cartão de identificação fiscal do adjudicatário;
   c) Documentos comprovativos da liquidação do Imposto Municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT);
   d) Outra documentação eventualmente necessária à celebração da escritura.
3. No caso de se verificar a caducidade da adjudicação, pelo facto do proponente preferido não entregar os documentos exigidos, no prazo para tal conferido, aplicar-se-á o disposto nos nsº 3 a 5 do artigo 19º.
4. A escritura de compra e venda será realizada no prazo de sessenta dias úteis a contar da data da adjudicação definitiva, salvo motivo de força maior.
5. O adjudicatário será notificado, por carta registada com aviso de recepção, com 10 dias de antecedência, da data, hora e local para a outorga da escritura.
6. A não comparência na data definida para a outorga da escritura, implica a caducidade da adjudicação, sem prejuízo do pagamento da indemnização a que houver lugar.
7. No caso de se verificar a caducidade da adjudicação, pela não comparência do adjudicatário para outorga da escritura, aplicar-se-á o disposto nos nsº 3 a 5 do artigo 19º.

Artigo 23º | Notificações

1. Qualquer alteração de dados deverá ser comunicada à Câmara Municipal da Marinha Grande.
2. As notificações ao adjudicatário, serão efetuadas por correio eletrónico. Caso não seja possível essa via, as notificações serão efetuadas pessoalmente ou por carta registada, com aviso de receção.

Artigo 24º | Casos Omissos

1. Em tudo quanto seja omisso nas presentes Condições Gerais, observar-se-á o disposto nos artigos 86º e segs. do Decreto-Lei nº 280/2007, de 7 de agosto, com as devidas adaptações, nas Leis e Regulamentos Administrativos que prevejam casos análogos, aos Princípios Gerais de Direito Administrativo e, na sua falta ou insuficiência, às disposições da Lei Civil.
2. Relativamente às questões omissas que surjam aquando da Hasta Pública, a Comissão tomará as decisões mais adequadas e consentâneas com a prossecução do interesse municipal.

Marinha Grande, 17 de novembro de 2022.

ANEXO I

Relatório

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

RM Value
Avaliação de Ativos

MUNICÍPIO DA MARINHA GRANDE

PARCELA DE TERRENO - MARINHA GRANDE

04-10-2022

Privado e Confidencial

Relatório de Avaliação

PARCELA DE TERRENO - MARINHA GRANDE

Preparado para:

MUNICÍPIO DA MARINHA GRANDE

ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO 3

2. OBJETIVO 4

3. LOCALIZAÇÃO 4

3.1. LOCALIZAÇÃO GERAL 5

3.2. LOCALIZAÇÃO ESPECÍFICA 5

4. DESCRIÇÃO 6

5. ÁREAS 6

6. CRITÉRIOS UTILIZADOS NA AVALIAÇÃO 6

6.1. BASES DA AVALIAÇÃO 6

6.2. MÉTODO COMPARATIVO 7

7. CONSIDERAÇÕES, PRESSUPOSTOS E DILIGÊNCIAS 7

8. AVALIAÇÃO 8

9. RESUMO DA AVALIAÇÃO 9

10. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA 10

11. ANEXOS 12

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Morada	Rua dos Cortiços Marinha Grande		
Informação Legal	**Art. Matricial**	**Freguesia**	**Concelho**
	P-21054	Marinha Grande	Marinha Grande
Descrição	Terreno		
Áreas	Área de Terreno		671,60 m^2
Metodologia Aplicada	Método Comparativo		
Data da Avaliação	04 de outubro de 2022		
Valor de Mercado	**39.000,00 €**		

O sumário executivo acima mencionado deve ser utilizado em conjunção com o relatório de avaliação, pois forma parte e é objeto das bases e pressupostos que aí constam, logo não deve ser lido de forma isolada.

2. OBJETIVO

O presente relatório de avaliação tem por objetivo estimar o valor de mercado de um terreno, dando resposta à vossa Nota de Encomenda Nº. 1429 de 20 de setembro de 2022.

A avaliação pretende determinar o valor do imóvel para uma potencial venda.

Deste modo o imóvel foi avaliado com base nas definições geralmente aceites neste âmbito e aplicadas por mim como avaliador qualificado, independente e externo.

A avaliação é referente à data de 04 de outubro de 2022.

Confirmo que não tenho conhecimento de qualquer conflito de interesses no que diz respeito a esta propriedade.

Foi-me fornecido pelo Município da Marinha Grande, a informação sobre a qual me baseei para o propósito desta avaliação, nomeadamente o modelo 1 do IMI, informação da viabilidade construtiva, e a planta de localização.

3. LOCALIZAÇÃO

O imóvel em análise fica localizado a poente da Rua dos Cortiços, na Marinha Grande, fazendo parte, inclusivamente, desta rua, até à sua desafetação do domínio público.

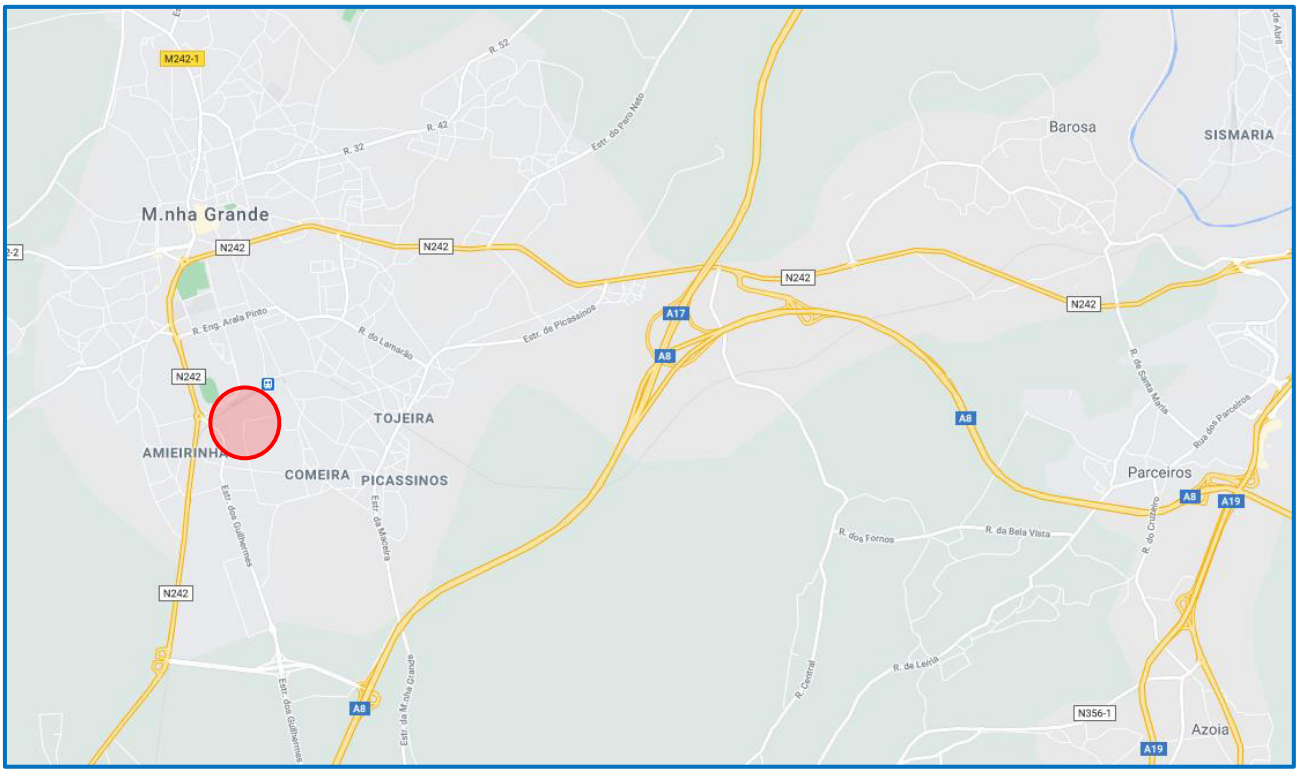
O terreno confina atualmente com a Santos Barosa – Vidros, S.A. em todos os quadrantes, com exceção de poente, onde continua a Rua dos Cortiços, não tendo mais, assim, a função de via pública.

Trata-se de uma zona claramente dentro do perímetro urbano da cidade, com uma densidade de construção média, com uma utilização mista, habitacional e industrial, como é usual na Marinha Grande.

Destacam-se, na envolvente, os grandes armazéns e fábrica da Santos Barosa, o Estádio Municipal a Norte e a Zona Industrial a Sul.

Possui infraestruturas de boa qualidade, sendo servida por redes de água, esgotos, eletricidade, gás natural, telefone e Internet de banda larga.

3.1. LOCALIZAÇÃO GERAL



3.2. LOCALIZAÇÃO ESPECÍFICA

4. DESCRIÇÃO

O terreno, agora pertencente ao domínio privado do Município da Marinha Grande, como tem origem numa parte de uma via pública, apresenta um formato quase retangular, que segue o traçado da via.

A sua extensão é de cerca de 78 metros e a largura varia entre os 6 e os 9 metros. Este formato, principalmente devido à sua largura e apesar de ter 671,60 m^2, não permite a construção de edificações que façam sentido do ponto de vista funcional e económico. No entanto está registado na matriz predial, por força da sua natureza, como terreno para construção, com a área bruta de construção que, em teoria, o PDM da Marinha Grande permite para aquela área de terreno.

Segundo o PDM, o terreno insere-se na restante área urbana da Marinha Grande, aplicando-se os seguintes parâmetros urbanísticos, conforme o nº 8 do artigo 5º do regulamento do PDM:

Índice Bruto de Construção – 0,6;
Densidade Habitacional Máxima – 30 fogos/ha;
Cércea Máxima – 3 pisos ou 9,50 m de altura;
Estacionamento – 1 lugar/fogo para habitação e 1 lugar/50 m^2 de área coberta para comércio e serviços.

5. ÁREAS

O levantamento das áreas teve por base a informação fornecida pelo Município da Marinha Grande.

Descrição	Área de Terreno m^2
Terreno	671,60

6. CRITÉRIOS UTILIZADOS NA AVALIAÇÃO

6.1. BASES DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho de avaliação tem como objetivo determinar o valor do imóvel já descrito para uma possível venda em concreto e foi utilizado um pressuposto especial para usar as metodologias e definições de valor generalizadamente aceites e utilizadas em avaliações imobiliárias neste caso em concreto.

Entende-se como **Valor de Mercado** um presumível valor de transação entre um livre comprador e um livre vendedor, à data da avaliação, ambos conhecedores de todos os factos relevantes e sem agirem, em caso algum, sob pressão indevida ou desigualdade de circunstâncias, sendo que não existe nenhuma relação especial entre o comprador e o vendedor e que a propriedade teve o tempo suficiente de exposição no mercado, assim como não são considerados quaisquer custos que oneram a transação, nomeadamente impostos e hipotecas.

Neste trabalho de avaliação foi utilizado o **Método Comparativo**.

6.2. MÉTODO COMPARATIVO

O Método Comparativo de Mercado consiste na determinação do valor venal de um imóvel por comparação com outro, com características físicas e funcionais semelhantes e que tenha sido transacionado num passado recente, ou que eventualmente ainda se encontre à venda num mercado equiparável. Seguidamente fazem-se ajustamentos tendo em consideração as diferenças decorrentes da localização, dimensão, idade, aspetos construtivos, acessibilidades e outros, que assumam maior ou menor importância, consoante o tipo de imóvel em análise.

7. CONSIDERAÇÕES, PRESSUPOSTOS E DILIGÊNCIAS

Com vista a verificar as características do espaço e da envolvente foi efetuada uma visita detalhada no dia 03 de outubro de 2022.

Fatores como a localização, acessos e dimensões do imóvel foram tidos em consideração na determinação do Valor do imóvel.

Para a avaliação considerou-se que o imóvel está livre e disponível, sem qualquer ónus, encargos ou servidões de qualquer natureza.

A avaliação teve em consideração todas as informações fornecidas pelo Município da Marinha Grande e observadas por inspeção visual à data da visita.

Os valores encontrados estão apoiados nos pressupostos referidos e nos dados obtidos através da documentação fornecida pelo Município da Marinha Grande.

O perito Avaliador não mantém qualquer relação de trabalho subordinado com a entidade.

Assumo como pressuposto especial que a potencial inviabilidade da construção resultante da configuração do terreno, não será considerada, a pedido do cliente, sendo o terreno avaliado como um normal lote de terreno com uma área máxima de construção de 402,96 m^2.

8. AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada tendo em conta as caraterísticas do património, assumindo o pressuposto especial atrás referido, e condicionantes do mercado imobiliário local, com recurso ao Método Comparativo, permitindo obter como resultado o respetivo valor mediante análise de imóveis ou áreas comparáveis.

Desta forma, a aplicação do método consiste em atribuir valores unitários às áreas fundamentais da composição do imóvel em avaliação, baseados na comparação de mercado, produzindo assim um valor potencial de mercado do imóvel por soma dos vários parciais.

Esta metodologia considera os imóveis livres e disponíveis.

Prospeção de Mercado

Foi efetuada uma prospeção de mercado na área envolvente ao imóvel em avaliação, para imóveis livres e disponíveis, da qual resultaram os seguintes dados:

Tipologia	Localização	Área m^2	Valor € /m^2	Valor de Venda
Terreno	Escoura	730	65,75 €	48.000,00 €
Terreno	Forno da Telha	700	82,14 €	57.500,00 €
Terreno	Marinha Grande	712	73,03 €	52.000,00 €
Terreno	Comeira	671	74,52 €	50.000,00 €
Terreno	Marinha Grande	531	75,33 €	40.000,00 €
Terreno	Pedreanes	1.260	39,68 €	50.000,00 €
Terreno	Pero Neto	1.230	42,68 €	52.500,00 €
Terreno	Pedreanes	1.000	45,00 €	45.000,00 €
Terreno	Picassinos	1.720	46,51 €	80.000,00 €
Terreno	Garcia	1.550	41,94 €	65.000,00 €

Depois de homogeneizada a amostra recolhida, resultou o valor de 58,00 €/m² atendendo às características específicas.

Valor Final do Imóvel

Através da aplicação do Método Comparativo, resulta o seguinte Valor de Mercado do imóvel no pressuposto de livre e disponível:

Descrição	Área m²	Valor €/m²	Valor de Mercado
Terreno	671,60	58,00	39.000,00
Total Arredondado			**39.000,00 €**

9. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Sou, assim, da opinião que o Valor do terreno em avaliação, sujeito à informação fornecida pelo Município da Marinha Grande e aos pressupostos utilizados, acima mencionados, em 04 de outubro de 2022, é de **€ 39.000,00** (trinta e nove mil euros).

Marco Duarte

919 742 557

Apólice de seguro nº 0153.10002599 emitida pela Generali Companhia de Seguros S.p.A. com validade de 03/09/2022 a 02/09/2023 com duração de um ano e seguintes.

RM Value - Avaliação de Activos
Registo CMVM nº PAI/2014/0004
Rua Central, 153 - Garcia, 2430-138 MARINHA GRANDE
md.marcoduarte@gmail.com - tel.: 919 742 557

RM Value
Avaliação de Ativos

Associado da Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários – Membro Efetivo do TEGoVA

TEGoVA
THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS

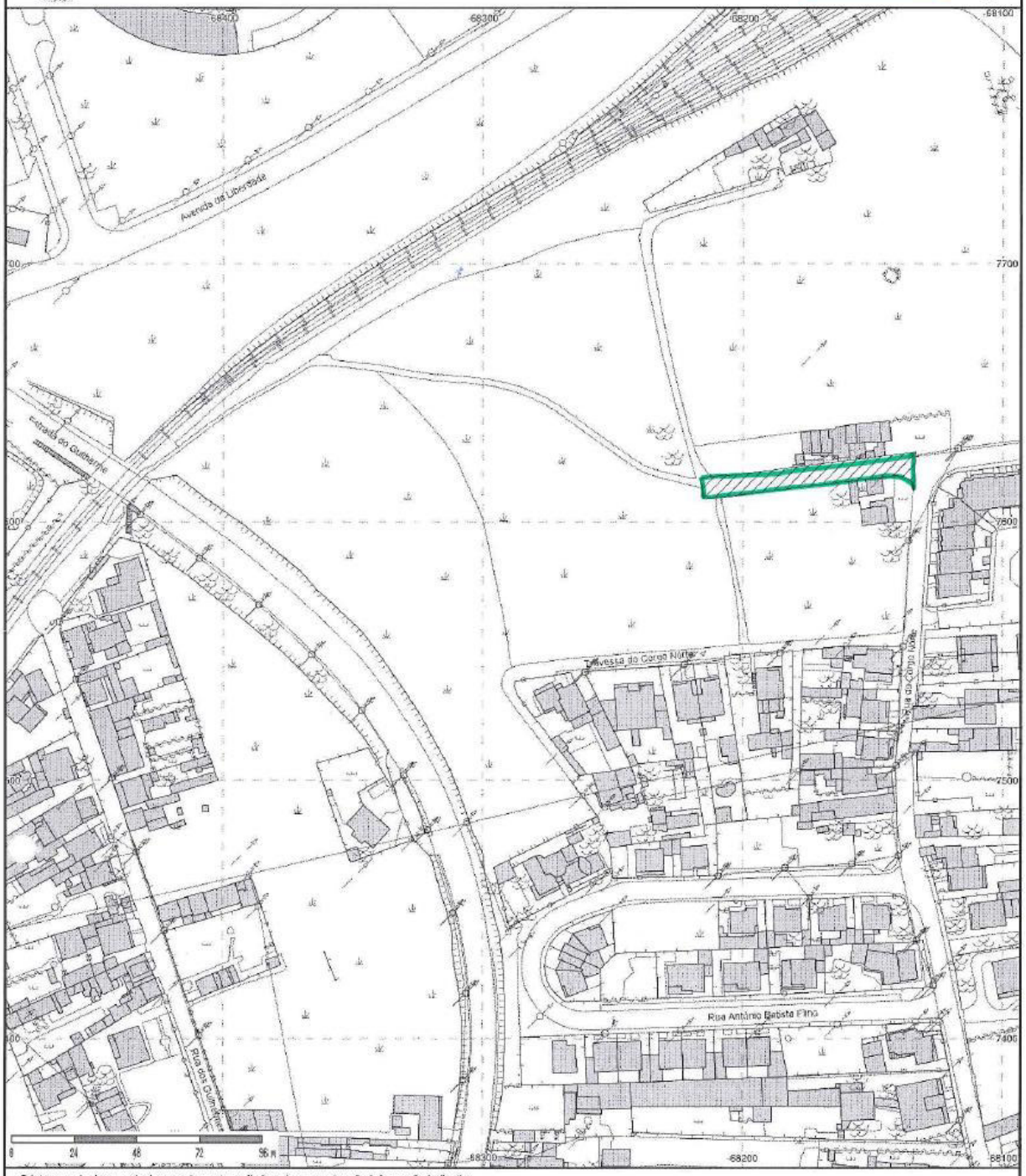
10. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

11. ANEXOS

MUNICÍPIO DA MARINHA GRANDE - PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

PLANTA DE LOCALIZACAO 1:2000

PRESENTE NA REUNIÃO DE CÂMARA DE 06.06.2022



O interessado deve assinalar corretamente os limites da sua pretensão. Informação indicativa.

Coordenadas impressas: EPSG 3763 (ETRS89). Cartografia 1:10000 de 2007, Cartografia 1:2000 de 2009, Carta militar IGEOE 2004 , Ortofotos DGT 2015.

Requerente:	SANTOS BAROSA VIDROS S.A.	**NIF:**	500241104
Local:	ESTRADA DO GUILHERME - TRAV. DO CORGO NORTE	**Freg.**	MARINHA GRANDE

Informação prévia: ☐ **Comunicação prévia:** ☐ **Licenciamento:** ☐ **Outros:** ☐

Finalidade/obser.:

Reservado aos serviços

Func: Pedro Sousa - n.º 313

Guia: 4165/2021/2

Impressão: 06/08/2021

Praça Guilherme Stephens | 2430-960 Marinha Grande | Telef: 244573300 | Fax: 244561710 | e-mail: geral@cm-mgrande.pt

MINISTÉRIO DAS FINANÇAS AUTORIDADE TRIBUTÁRIA E ADUANEIRA	IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMOVEIS (IMI) COMPROVATIVO DA DECLARAÇÃO PARA INSCRIÇÃO OU ACTUALIZAÇÃO DE PRÉDIOS URBANOS NA MATRIZ (Modelo 1)	Serviço de Finanças 1392 - MARINHA GRANDE

Elementos da Declaração

NIF: **505776758** Nome: **MUNICIPIO DA MARINHA GRANDE**

Telefone: **244573312** E-Mail: **vania.santos@cm-mgrande.pt**

Motivo: **1 - Prédio Novo**

Subdivisão: **1.1 - Prédio Novo (art.º 106º, b))**

Data Recepção: **2022-07-21** Artigo Provisório: **P21054** Nº Registo: **7789156**

Elementos do Prédio

Freguesia: **101001 - MARINHA GRANDE** SF: **1392 - MARINHA GRANDE**

Av./Rua/Praça: **Rua dos Cortiços** Andar: Lugar: **Comeira** Cód. Postal: **2430-176**

Norte: **Santos Barosa-Vidros, SA**

Sul: **Santos Barosa-Vidros, SA**

Nascente: **Rua dos Cortiços**

Poente: **Santos Barosa-Vidros, SA**

Anexo I

Prédio:

NIF: **505776758** Nome: **MUNICIPIO DA MARINHA GRANDE**

Tipo Proprietário: **01 - Único Proprietário**

Domicílio Fiscal: **01 - Território Nacional**

Parte: **1/1** Bem Casal: **N**

Terreno para Construção

Área Total do Terreno: **671,6000 m²**

Área de Implantação do Prédio: **402,9600 m²**

Área Bruta de Construção: **402,9600 m²**

Área Bruta Dependente: **0,0000 m²**

Outros Elementos

Data de Passagem a Urbano: **2022-07-21**

Data do Facto: **2022-07-21**

Documentos Anexos

Alvará de Licença de Construção: **0**

Planta(s) de Localização / Croquis: **1**

Projecto ou Viabilidade Construtiva: **0**

Planta(s) do(s) edifício(s): **0**

Anexo I: **0**

SERVIÇO FINANÇAS MARINHA GRANDE

Em 26 JUL. 2022

O Funcionário,

Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Marinha Grande — **Freguesia Marinha Grande** — **21110/20220803**

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: GP-2526-86586-101001-021110

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
SITUADO EM: Comeira
Rua dos Cortiços

ÁREA TOTAL: 671,6 M2

MATRIZ nº: 21054-P

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Terreno para construção - norte, sul e poente, Santos Barosa-Vidros, S.A.; nascente, Rua dos Cortiços

O(A) Conservador(a) de Registos
Maria Rufina Amorim Vasconcelos Carvalho

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

2ª Conservatória do Registo Predial de Leiria
AP. 3864 de 2022/08/03 16:07:36 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2022/08/03 16:07:36 UTC

CAUSA : Desafetação do Domínio Público e Integração no Privado

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MUNICIPIO DA MARINHA GRANDE
NIPC 505776758
Sede: Praça Guilherme Stephens
Localidade: Marinha Grande

O(A) Conservador(a) de Registos
Maria Rufina Amorim Vasconcelos Carvalho

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 17-08-2022 e válida até 17-11-2022

ANEXO II

MODELO DA PROPOSTA (PESSOA SINGULAR)

... (nome, número do documento de identificação e morada), tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento das condições de alienação relativas à Hasta Pública que visa a alienação, a título oneroso, de um imóvel da propriedade do Município da Marinha Grande, sito na Rua dos Cortiços, Freguesia da Marinha Grande, na Marinha Grande, a que se refere o Edital nº .../2022, propõe o seguinte preço, para o adquirir:

- _____ € (___euros)

(local, data e assinatura)

MODELO DA PROPOSTA (PESSOA COLETIVA)

...(nome, número do documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de ... (firma, número de identificação fiscal e sede), tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento das condições de alienação relativas à Hasta Pública que visa a alienação, a título oneroso, de um imóvel da propriedade do Município da Marinha Grande, sito na Rua dos Cortiços, Freguesia da Marinha Grande, na Marinha Grande, a que se refere o Edital nº .../2022, propõe o seguinte preço, para o adquirir, em nome da sua representada:

- _____ € (___euros)

(local, data e assinatura)

_____

ANEXO III

MODELO DE PROCURACÃO

... (identificação do concorrente), [(1) representado neste ato por ..., com poderes para o efeito], constitui seu bastante procurador ...(nome, estado civil e nacionalidade do procurador), titular do bilhete de identidade/cartão de cidadão/passaporte nº____ a quem confere a totalidade dos poderes necessários para o/a representar na hasta pública promovida pelo Município da Marinha Grande, a realizar no dia ..., que tem por objeto a alienação, a título oneroso, de um imóvel da propriedade do Município da Marinha Grande, sito na Rua dos Cortiços, Freguesia da Marinha Grande, na Marinha Grande, a que se refere o Edital nº .../2022.

Nos poderes de representação aqui atribuídos incluem-se, em especial, os de participar e intervir na praça da hasta pública, solicitando esclarecimentos, participando em decisões comuns, apreciando documentos, tomando conhecimento de atos ou fatos, aceitando notificações, deduzindo reclamações, interpondo recursos e, muito especialmente, o poder de, no momento e condições definidas nas "Condições Gerais da Hasta Pública", licitar em nome do representado, formulando lanços que consistem em propostas de pagamento do preço do bem imóvel, pelo candidato, ao Município da Marinha Grande, nos termos definidos nas "Condições Gerais da Hasta Pública".

O limite máximo do número e valor dos lanços que o procurador tem poderes para propor ao Município da Marinha Grande é absolutamente secreto entre o representado e o procurador, não podendo nem devendo ser do conhecimento do Município, pelo que, em caso algum, o representado poderá invocar abuso de representação, ficando válida e definitivamente vinculado á intervenção e proposta do procurador, como se estivesse ele próprio a intervir.

A constituição desta procuração e dos poderes aqui conferidos, significam a expressa e irretratável declaração de que o procurador é suficientemente capaz de entender e querer, exigida pela natureza do negócio jurídico em que intervém, especialmente tendo em consideração que a tramitação do processo é em língua portuguesa.

Data

[assinatura(s) reconhecida(s) legalmente]

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

ANEXO IV

MODELO DE DECLARACÃO

1. … (nome, número do documento de identificação e morada), [(1) representado neste ato por ..., com poderes para o efeito], tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento das condições de alienação relativas à Hasta Pública que visa a alienação, a título oneroso, de um imóvel da propriedade do Município da Marinha Grande, sito na Rua dos Cortiços, Freguesia da Marinha Grande, na Marinha Grande, a que se refere o Edital nº .../2022, declara, sob compromisso de honra, que a sua representada (2) aceita e se obriga a respeitar e cumprir as "Condições Gerais da Hasta Pública", relativamente às quais declara aceitar, sem reservas, todas as suas normas.

2. Declara, também, que renuncia a foro especial e se submete, em tudo o que respeitar à execução do referido contrato, ao disposto na legislação portuguesa aplicável.

3. Mais declara, sob compromisso de honra que:

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

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

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

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

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

   f) Não foi objeto de aplicação da sanção acessória prevista na alínea e) do nº 1 do artigo 21º do Decreto-Lei nº 433/82, de 27 de outubro e na alínea b) do nº 1 do artigo 71º da Lei nº 19/2012, de 8 de maio, durante o período de inabilidade fixado na decisão condenatória;

   g) Não foi objeto de aplicação da sanção acessória prevista na alínea b) do nº 2 do artigo 562º do Código de Trabalho;

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

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

   i. Participação em atividades de uma organização criminosa, tal como definida no nº 1 do artigo 2º da Acção Comum nº 98/773/JAI, do Conselho;
   ii. Corrupção, na aceção do artigo 3º do Ato do Conselho, de 26 de maio de 1997, e do nº 1 do artigo 3º da Acção Comum nº 98/742/JAI, do Conselho;
   iii. Fraude, na aceção do artigo 1º da Convenção relativa à Proteção dos Interesses Financeiros das Comunidades Europeias; iv. Branqueamento de capitais, na aceção do artigo 1º da Diretiva n.0 91/308/CEE, do Conselho, de 10 de Junho, relativa à prevenção da utilização do sistema financeiro para efeitos de branqueamento de capitais;

j) Não prestou, a qualquer título, direta ou indiretamente, assessoria ou apoio técnico na preparação e elaboração das peças do procedimento que lhes confira vantagem que falseie as condições normais de concorrência.

4. O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica, consoante o caso, a sua exclusão do procedimento, a não adjudicação definitiva ou ser a adjudicação considerada sem efeito.

... (local) ... (data) ... assinatura (...)

1. aplicável apenas a concorrentes que sejam pessoas coletivas
2. no caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão "a sua representada"