

HASTA PÚBLICA

ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS DO DOMÍNIO PRIVADO MUNICIPAL

PROGRAMA DE PROCEDIMENTO

SECÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º - OBJETO

- 1 - O presente procedimento tem por objeto a alienação, a título oneroso, de 1 (um) imóvel do domínio privado municipal, melhor identificado no artigo 4.º.
- 2 - O imóvel referido é transmitido sem qualquer ónus e no estado em que se encontra, à data de celebração da respetiva escritura de compra e venda, não se responsabilizando, a entidade adjudicante, por qualquer eventual desconformidade, face ao que o próprio adjudicatário retirou da visita ao local e do exame do prédio.
- 3 - O preço final de aquisição do imóvel é o definido em hasta pública.

Artigo 2.º- ENTIDADE PÚBLICA ADJUDICANTE

- 1 - A entidade adjudicante é a Câmara Municipal da Póvoa de Lanhoso, NIPC 506 632 920, com sede na Avenida da República, 4830-513 Póvoa de Lanhoso, e com os números de telefone 253 639 700 (geral) e o endereço de correio eletrónico: geral@mun-planhoso.pt.
- 2 - A decisão de alienação em hasta pública foi deliberada em reunião de câmara ocorrida a **xx.xx.xxxx**.

Artigo 3.º- PUBLICITAÇÃO HASTA PÚBLICA

- 1 - A hasta pública para alienação do bem imóvel será precedida de anúncio publicado no sítio da internet do Município, www.mun-planhoso.pt, num dos jornais mais lidos de âmbito regional diário e, ainda, através de afixação de editais nos lugares de estilo.
- 2 - Do anúncio referido no número anterior constarão, obrigatoriamente, os seguintes elementos:
 - a) A identificação da hasta pública;

- b) A designação da entidade adjudicante, respetivo endereço e horário de funcionamento;
- c) A data e hora para examinar o imóvel;
- d) A data, hora e local do ato público;
- e) Base de licitação da hasta pública;
- f) As condições de pagamento;
- g) As condições de apresentação das propostas;
- h) Data limite de entrega das propostas.

Artigo 4.º - IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

| Lote | Localização | Área Prédio | Artigo Matricial | Descrição Predial | Confrontações: |
|------------------------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------------|--|
| Parcela de Terreno para Construção | Caminho do rio Valdemil | 3.379m ² | Urbano 3288 | 2489/Nossa Senhora Amparo | Norte: Armando Macedo e caminho do rio; Sul e Nascente: Município da Póvoa de Lanhoso; Poente: caminho do rio. |

Artigo 5.º - VALOR BASE DE VENDA DOS IMÓVEIS

1 - O valor base de licitação do bem imóvel é o definido no quadro seguinte:

| Lote | Localização | Área de Prédio | Artigo Matricial | Descrição Predial | Valor Base Licitação | Valor Mínimo do Lanço |
|--------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Parcela de Terreno | Caminho do rio Valdemil | 3.397m ² | Urbano 309 | 2198/Nossa Senhora do Amparo | 305.000,00€ | 500,00€ |

2 - Não são admitidas propostas de valor inferior ao valor base de licitação.

3 - O valor mínimo de cada lanço é de €500 (quinhentos euros).

Artigo 6.º - DATA E HORA PARA EXAMINAR O IMÓVEL E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS

1 - Os interessados podem examinar o imóvel, objeto da presente hasta, pública e solicitar esclarecimentos relativos à boa compreensão e interpretação das condições gerais e especiais de

venda constantes do programa de procedimento durante o período que medeia entre a publicitação e o último dia para apresentação de propostas.

- 2 - Para efeitos do disposto no número anterior, devem os interessados, através de e-mail a dirigir aos Serviços da Divisão de Gestão Financeira e Patrimonial da Câmara Municipal da Póvoa de Lanhoso, ao cuidado de Davide Almeida, Técnico Superior (davide.almeida@mun-planhoso.pt) ou entrar em contacto com a Câmara Municipal da Póvoa de Lanhoso, com sede na Avenida da República, Póvoa de Lanhoso através do contacto telefónico 253639700 (geral), a solicitar o pré-agendamento ou a remeter os esclarecimentos.

Artigo 7.º - CONSULTA DO PROCEDIMENTO E OBTENÇÃO DE CÓPIAS

- 1 - As peças do procedimento encontram-se disponíveis para consulta, nos dias úteis, de segunda a sexta-feira, entre as 9.30 horas e as 17.30 horas e aos sábados das 9.30 horas e as 12.30 horas na Divisão de Gestão Administrativa da Câmara Municipal da Póvoa de Lanhoso, sita no Edifício dos Paços do Concelho, na Avenida da República, 4830-513 Póvoa de Lanhoso, desde a data da publicação do presente procedimento até ao último dia da data fixada para o envio das propostas.
- 2 - A cópia das peças pode ser solicitada e levantada no Balcão Único, sito no Edifício dos Paços do Concelho, Avenida da República, 4830-513 Póvoa de Lanhoso, mediante o pagamento de quantia calculada nos termos da Tabela de Taxas e Licenças, desde a data da publicação do presente procedimento até ao último dia da data fixada para o envio das propostas.
- 3 - É da exclusiva responsabilidade dos interessados a verificação e comparação das cópias com as peças patenteadas.
- 4 - Os interessados podem igualmente descarregar as peças da Hasta Pública no sítio da internet do Município, www.mun-planhoso.pt.

Artigo 8.º - ESCLARECIMENTOS

- 1 - Até ao termo do primeiro terço do prazo fixado para apresentação de propostas, qualquer interessado pode solicitar, por escrito, à Comissão, para a morada indicada no n.º 1 do artigo anterior ou para o endereço, geral@mun-planhoso.pt, os esclarecimentos que entender por necessários.
- 2 - Os esclarecimentos são comunicados ao requerente e aos restantes interessados até ao termo do segundo terço do prazo fixado para a apresentação de propostas, sendo junta cópia dos mesmos às peças patenteadas, desde que os esclarecimentos prestados levem a uma melhor compreensão e interpretação daquelas peças.

- 3 - A Comissão pode recusar prestar os esclarecimentos solicitados se os entender absolutamente inadequados à formulação da proposta.

SECÇÃO II – PROPOSTA

Artigo 9.º - APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

- 1 - As propostas devem ser apresentadas até 15 (quinze) dias seguintes à publicação do procedimento da hasta pública num dos jornais mais lidos de âmbito regional diário e, ainda, através de afixação de editais nos lugares de estilo.
- 2 - As propostas a apresentar devem identificar o imóvel e indicar um valor para arrematação do imóvel superior ao valor base de venda do imóvel e ser acompanhadas de um cheque de montante correspondente a 25% do valor da proposta, emitido à ordem do Município da Póvoa de Lanhoso, sob pena de exclusão.
- 3 - As propostas devem ser apresentadas em sobrescrito fechado, identificando-se no exterior do mesmo a designação do presente procedimento e a identificação do proponente assim como o imóvel a que respeita, que, por sua vez, é encerrado num segundo sobrescrito dirigido ao presidente da comissão e endereçado à entidade alienante.
- 4 - As propostas podem ser entregues pessoalmente, no Balcão Único de atendimento do município, sendo entregue a estas um recibo comprovativo da entrega, ou enviadas por correio, sob registo, sendo, neste caso, o proponente, o único responsável pelo atraso que porventura se verificar, não podendo apresentar reclamação na hipótese de a receção ocorrer já depois de esgotado o prazo para entrega das propostas, devendo ser elaborada lista das propostas apresentadas ordenada de acordo com a respetiva data de apresentação.
- 5 - As propostas, bem como os documentos que as acompanham, devem ser, ambos, redigidos em Português, ou acompanhados de tradução devidamente legalizada e em relação à qual o concorrente declara aceitar a prevalência, para todos os efeitos, sobre o respetivo original.
- 6 - As propostas que não cumpram os requisitos exigidos serão excluídas do processo de candidaturas da hasta pública.

Artigo 10.º – NORMAS DE ELABORAÇÃO DA PROPOSTA

- 1 - A proposta deve ser elaborada de acordo com a minuta em anexo e dactilografada ou manuscrita com letra bem legível e sem rasuras, entrelinhas ou palavras riscadas que possam dificultar a apreciação

da mesma por parte do júri e deve ser assinada pelo concorrente ou seus representantes, devendo, neste caso, juntar-se documento que confira a este último poderes bastantes para o efeito.

- 2 - A proposta deve ainda ser acompanhada de cópia dos documentos de identificação do proponente, designadamente, bilhete de identidade ou cartão de cidadão e número de identificação fiscal (pessoa singular ou coletiva).
- 3 - O valor proposto deve ser expresso em euros, indicado em algarismos e por extenso, prevalecendo, em caso de divergência, o valor expresso por extenso.

Artigo 11.º – PRAZO DE VALIDADE DA PROPOSTA

Todos os proponentes estão obrigados a manter as suas propostas, designadamente, os valores resultantes das suas licitações, pelo prazo de 90 (noventa) dias a contar da data do ato público.

Artigo 12.º – EXCLUSÃO DE PROPONENTES

1 - São causas de exclusão:

- a) A não apresentação de algum dos elementos exigidos nos termos do artigo 10.º;
- b) A apresentação de um valor de arrematação inferior ao valor base previsto no artigo 5.º;
- c) A prestação de falsas declarações ou a falsificação dos documentos apresentados, sem prejuízo de participação criminal à entidade competente para o efeito.

SECÇÃO III - ATO PÚBLICO E ADJUDICAÇÃO

Artigo 13.º - COMISSÃO QUE DIRIGE A PRAÇA

1. A praça é dirigida por uma Comissão composta pelos seguintes elementos:
 - a) **Presidente da Comissão** – Maria de Fátima Silva Gonçalves
 - b) **1º Vogal Efetivo** - Paulo César Gonçalves de Macedo
 - c) **2º Vogal Efetivo** – Davide Lima Almeida
 - d) **1º Vogal Suplente** – Sónia Eduarda Rodrigues Sousa Dias
 - e) **2º Vogal Suplente** – Joana de Fátima Peixoto Martins
2. Em apoio à comissão que dirige a praça estará presente um técnico da Divisão de Gestão Urbanística, habilitado a prestar quaisquer esclarecimentos quanto ao aproveitamento do terreno.

Artigo 14.º - ATO PÚBLICO

- 1 -** A praça terá lugar no dia útil imediato à data limite para apresentação das propostas, pelas 10.00 horas, no Salão Nobre do edifício dos Paços do Concelho, sito na Câmara Municipal da Póvoa de Lanhoso, perante a Comissão designada para o efeito.
- 2 -** A praça inicia-se com a abertura das propostas recebidas por ordem da numeração dos serviços havendo lugar a licitação entre os titulares das propostas não excluídas, a partir do valor da proposta mais elevada.
- 3 -** Podem intervir na praça os interessados, ou os seus representantes, devidamente identificados, e, no caso de pessoas coletivas, habilitados com poderes bastantes para arrematar sob pena de as respetivas propostas não serem consideradas:
 - a)** No caso de intervenção de particular ou titular de empresa em nome individual, só podem intervir no ato público os concorrentes devidamente legitimados por bilhete de identidade ou cartão do cidadão;
 - b)** No caso de intervenção dos representantes de empresa em nome individual, sociedade ou agrupamentos complementares de empresas, só podem intervir no ato público os representantes devidamente legitimados por bilhete de identidade ou cartão do cidadão e credencial passada pela empresa em nome individual, sociedade ou agrupamento, da qual conste o nome e o número do bilhete de identidade ou cartão de cidadão dos representantes, entendendo-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.
 - c)** No caso de intervenção de representante de particular, só podem intervir no ato público os representantes munidos de comprovativo de concessão de poderes para o ato.
- 4 -** Podem assistir à praça quaisquer interessados, podendo nela intervir, apenas, os que tiverem entregue proposta, e eventuais titulares de direitos de preferência, ou seus representantes, estes últimos desde que devidamente credenciados.
- 5 -** A licitação termina quando o Presidente da Comissão tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.
- 6 -** Existindo apenas uma proposta admitida, não haverá lugar a licitação, sendo o prédio adjudicado provisoriamente pelo valor constante da proposta apresentada.

- 7 - No caso de não terem sido apresentadas propostas ou nenhuma delas venha a ser considerada válida, abrir-se-á a licitação a qualquer interessado que esteja presente, nos termos definidos no artigo 15º e seguintes.

Artigo 15.º - TRAMITAÇÃO DA PRAÇA

- 1 - Declarado aberto o ato público, o presidente da Comissão procede à identificação da Hasta Pública.
- 2 - De seguida a Comissão procede à abertura dos invólucros pela ordem da respetiva receção e à leitura da lista dos proponentes, elaborada pela mesma ordem.
- 3 - Cumprido o disposto no número anterior, a comissão solicita aos representantes dos proponentes as respetivas credenciais.
- 4 - O interessado que não tenha sido incluído na lista dos proponentes pode reclamar desse facto, devendo para o efeito apresentar o recibo referido no artigo 9º, ou documento postal comprovativo da tempestiva receção do seu invólucro exterior.
- 5 - Apresentada reclamação nos termos do disposto no número anterior, a Comissão interrompe a sessão do ato público para averiguar o destino do invólucro.
- 6 - Se o invólucro não for encontrado, a comissão fixa ao reclamante um novo prazo para a apresentação da respetiva proposta, informando os presentes da data e da hora em que a sessão será retomada.
- 7 - Se o invólucro for encontrado antes do termo do prazo referido no número anterior, dá-se imediato conhecimento do facto ao interessado, procedendo-se à abertura daquele logo que retomada a sessão do ato público.
- 8 - De seguida, a Comissão interrompe o ato público para que se proceda, em sessão privada, à análise dos documentos apresentados pelos concorrentes, deliberando sobre a sua admissão ou exclusão.
- 9 - Retomada a sessão do ato público, procede-se à licitação a partir do valor da proposta mais elevada ou, se não existirem propostas ou não existirem propostas válidas, a partir do valor base de licitação anunciado.
- 10 - O valor do lanço mínimo de cada imóvel é o indicado no artigo 5º.
- 11 - A licitação termina quando o Presidente da Comissão tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.
- 12 - Em seguida, há lugar ao exercício de eventuais direitos de preferência e, apresentando-se a preferir mais de uma pessoa com igual direito, reabre-se nova licitação entre elas, nos termos do número anterior.

Artigo 16.º - ADJUDICAÇÃO

- 1 - Terminados os procedimentos previstos no artigo anterior, a Comissão adjudica o imóvel provisoriamente a quem tiver oferecido o preço mais elevado.
- 2 - O adjudicatário provisório deverá proceder, de imediato, ao pagamento do valor correspondente a 25% do preço da adjudicação.
- 3 - No final da praça será elaborado o respetivo auto de arrematação, que deve ser assinado pelos membros da comissão e pelo adjudicatário provisório.
- 4 - A decisão de adjudicação definitiva ou de não adjudicação compete ao Presidente da Câmara Municipal, ao abrigo da alínea g), do n.º 1, do artigo 33º, do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e conforme delegação de competências da Câmara Municipal no seu Presidente, devendo dela ser notificado o adjudicatário, no prazo de 30 dias a contar da adjudicação provisória.
- 5 - O Município da Póvoa de Lanhoso reserva-se ao direito de não adjudicar provisória ou definitivamente o imóvel se assim convier aos seus interesses, se surgirem fundados indícios de conluio entre os proponentes, se se verificar erro relevante sobre a identificação do terreno ou se existir qualquer outra causa justificativa.
- 6 - Se a não adjudicação definitiva se dever a motivo imputável ao Município da Póvoa de Lanhoso, a importância recebida será restituída, sem necessidade de requerimento do interessado. Se a não adjudicação se fundamentar em motivo imputável ao adjudicatário perderá este o direito ao montante já pago.
- 7 - O auto de arrematação conjuntamente com o documento de notificação da adjudicação definitiva do imóvel constituem título bastante para ser efetuado o registo provisório da aquisição a favor do adjudicatário, caducando este decorridos dois anos se, entretanto, não for convertido em definitivo.
- 8 - 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 do imóvel lhe ter sido adjudicado, perdendo para o Município da Póvoa de Lanhoso as quantias entregues, sem prejuízo da participação à entidade competente, para efeitos de procedimento penal.
- 9 - Verificando-se as situações supra referidas, ou quando, por qualquer outra causa, não haja lugar à competente adjudicação, o imóvel pode ser adjudicado por decisão da Câmara Municipal ao interessado que apresentou a proposta ou o lanço de que resultou o valor de arrematação imediatamente inferior.
- 10 - Ocorrendo a situação prevista no precedente ponto o novo adjudicatário será notificado, no prazo de 8 (oito) dias úteis, para proceder à entrega de um cheque no montante de 50% do valor por ele proposto.

Artigo 17.º - CASOS DE NÃO ADJUDICAÇÃO

- 1 - Não há lugar à adjudicação provisória quando:
 - a) Todas as propostas tenham sido excluídas;
 - b) Nenhum proponente haja licitado;
 - c) A licitação não for igual ou superior ao valor base de licitação do respetivo imóvel indicado no artigo 5º;
 - d) Existam fundados indícios de conluio entre os proponentes;
 - e) Se verifique erro relevante sobre a identificação ou a composição do imóvel;
 - f) Se verifique a prestação de falsas declarações ou a falsificação dos documentos apresentados, sem prejuízo de participação criminal à entidade competente para o efeito;
 - g) Por circunstâncias imprevistas, seja necessário alterar aspetos fundamentais das peças do procedimento.
- 2 - Não há lugar à adjudicação definitiva quando:
 - a) O adjudicatário provisório não proceda à entrega de qualquer dos documentos referidos no artigo 10º;
 - b) Exista fundado receio de que o adjudicatário provisório não terá condições para cumprir integralmente as obrigações decorrentes das peças do procedimento;
 - c) Se verifiquem as situações previstas nas alíneas d) e f) do número anterior.
- 3 - A decisão de não adjudicação, provisória ou definitiva, bem como os respetivos fundamentos, deve ser notificada a todos os interessados.
- 4 - Em caso de não adjudicação, provisória ou definitiva, por causa imputável ao interessado, pode o imóvel, sem prejuízo do exercício de eventuais direitos de preferência, ser adjudicado ao interessado que tenha apresentado a proposta ou o lanço imediatamente inferior ao valor de arrematação, exceto em caso de conluio.

SECÇÃO IV - FORMALIZAÇÃO DA ADJUDICAÇÃO

Artigo 18.º - PAGAMENTO

- 1 - O adjudicatário deve proceder ao pagamento do valor remanescente, correspondente a 50 % do valor arrematado, na data da outorga do contrato de compra e venda.
- 2 - O incumprimento pelo adjudicatário do disposto no número anterior implica a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos sobre os imóveis, bem como das importâncias já entregues.

Artigo 19.º - IMPOSTOS DEVIDOS E OUTROS ENCARGOS

As despesas decorrentes da alienação, designadamente imposto de selo, I.M.T. e emolumentos notariais são da responsabilidade do adjudicatário.

Artigo 20.º OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO DA PÓVOA DE LANHOSO

O Município da Póvoa de Lanhoso transmitirá a propriedade do imóvel no estado em que o mesmo se encontrar à data da outorga da escritura de compra e venda, não se responsabilizando por qualquer eventual desconformidade face ao que o próprio comprador retirou da visita ao local e do exame do prédio.

Artigo 21.º – AJUSTE DIRETO

- 1 - O Município da Póvoa de Lanhoso poderá recorrer ao procedimento por ajuste direto, designadamente nas seguintes situações:
 - a) A hasta pública fique deserta;
 - b) Não houver lugar a adjudicação definitiva;
 - c) A adjudicação venha a ser anulada;
 - d) Caso o adjudicatário falte, sem motivo justificável, à celebração da escritura de compra e venda.
- 2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, nas situações em que o anterior adjudicatário tenha faltado, sem motivo justificável, à celebração da escritura, poderá o júri da hasta pública proceder à adjudicação provisória do imóvel ao candidato que tenha licitado o segundo valor mais elevado, seguindo-se o presente programa de procedimento.

Artigo 22.º - DOCUMENTAÇÃO

- 1 - O adjudicatário deve apresentar, no prazo de 10 dias úteis a contar da data da adjudicação provisória, os documentos comprovativos de que se encontra em situação regularizada perante o Estado Português em termos de contribuições e impostos, emitida pela Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social e pela Autoridade Tributária e Aduaneira
- 2 - O prazo previsto no número anterior poderá, por motivo devidamente justificado, ser prorrogado.
- 3 - Os concorrentes de origem comunitária ou de outra com iguais direitos devem apresentar os mesmos documentos exigidos aos concorrentes nacionais. Tal exigência fica, porém, satisfeita com a emissão e

a autenticação de documento correspondente do país de origem, acompanhado da sua tradução legalizada.

- 4 - Se no país de origem do concorrente não houver documento idêntico ou correspondente ao exigido aos concorrentes portugueses, a exigência legal da sua apresentação basta-se com documentação ou declaração do próprio concorrente sobre o preenchimento dos requisitos de acesso que a documentação portuguesa se destinava a comprovar, feita sob juramento ou compromisso de honra, perante notário ou outra autoridade competente do país de origem.
- 5 - A não apresentação destes documentos por motivo imputável ao adjudicatário implica a não adjudicação definitiva do imóvel objeto da presente hasta pública.

Artigo 23.º - FORMA

- 1 - A venda será titulada por escritura pública, a celebrar em data e hora a designar pelo Município da Póvoa de Lanhoso.
- 2 - A data, hora e local em que ocorrerá a respetiva outorga é comunicada ao adjudicatário, com a antecedência mínima de 10 dias úteis, devendo o mesmo entregar todos os documentos necessários para o efeito até 5 dias antes da data da escritura.
- 3 - A outorga da escritura de compra a venda deve ter lugar no prazo de 60 dias úteis, contados da adjudicação definitiva
- 4 - O prazo previsto no número anterior pode ser excepcionalmente prorrogado mediante despacho do Presidente da Câmara Municipal.
- 5 - A não comparência do adjudicatário devidamente notificado para a outorga da escritura de compra e venda, ou seu representante, ou a não entrega de todos os documentos com a antecedência referida no número anterior, determina a caducidade da adjudicação e a perda, pelo mesmo, das importâncias já entregues, ficando este impedido de participar na próxima hasta pública que se venha a realizar.
- 6 - Tais restrições ao direito de propriedade constantes das condições gerais e especiais da venda do imóvel, por serem consideradas como ónus, estão sujeitas a registo, nos termos do Código do Registo Predial.

Artigo 24.º - OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

O Município da Póvoa de Lanhoso, transmite a propriedade do imóvel livre de pessoas e de ónus ou encargos, no estado em que o mesmo se encontrar à data de outorga da escritura de compra e venda, não

se responsabilizando por qualquer eventual desconformidade face ao que o próprio comprador visualizar em visita ao local.

SECÇÃO V – ALIENAÇÃO

Artigo 25.º - ALIENAÇÃO

- 1 - Se após a adjudicação definitiva do imóvel, o comprador pretender transmitir a terceiros o terreno antes ou depois da celebração da escritura pública, o Município da Póvoa de Lanhoso reserva para si o direito de preferência na alienação do bem.
- 2 - A alienação fica condicionada ao compromisso escrito por parte do terceiro adjudicatário de que cumprirá estas condições gerais, bem como as condições especiais fixadas para a presente hasta pública.

SECÇÃO VI - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 26.º - PRAZOS

Os prazos referidos nas condições gerais e especiais do programa de procedimento da presente hasta pública poderão ser prorrogados por motivos que o Município da Póvoa de Lanhoso considere justificáveis.

Artigo 27.º - SANÇÕES

- 1 - O não cumprimento pelo adjudicatário dos procedimentos ou obrigações previstos no presente diploma implica a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos sobre os imóveis, bem como das importâncias já entregues.
- 2 - 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 para o Município da Póvoa de Lanhoso as quantias já entregues, sem prejuízo de participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

Artigo 28.º - DÚVIDAS E OMISSÕES

Os casos omissos, bem como as dívidas suscitadas na aplicação do presente programa de procedimento, são resolvidos pelo Presidente da Câmara Municipal.

Artigo 29.º - REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1 - As divergências que existam entre os documentos relativos à hasta pública e o contrato de compra e venda devem ser interpretados da seguinte forma:

- a) Em primeiro lugar, aplicam-se as normas imperativas da lei e do programa de procedimento;
- b) Em segundo lugar, aplicam-se as disposições do contrato de compra e venda, na sua versão final, que não colidam com as disposições imperativas da lei e do programa de procedimento.

Artigo 30.º - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

A tudo o que não esteja especialmente previsto nas presentes condições gerais aplica-se o regime previsto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto, e Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, ambos na sua redação atual.

Artigo 31º - FORO COMPETENTE

O foro competente para julgar eventuais litígios é o Tribunal Administrativo e Fiscal de Braga.

Anexo I

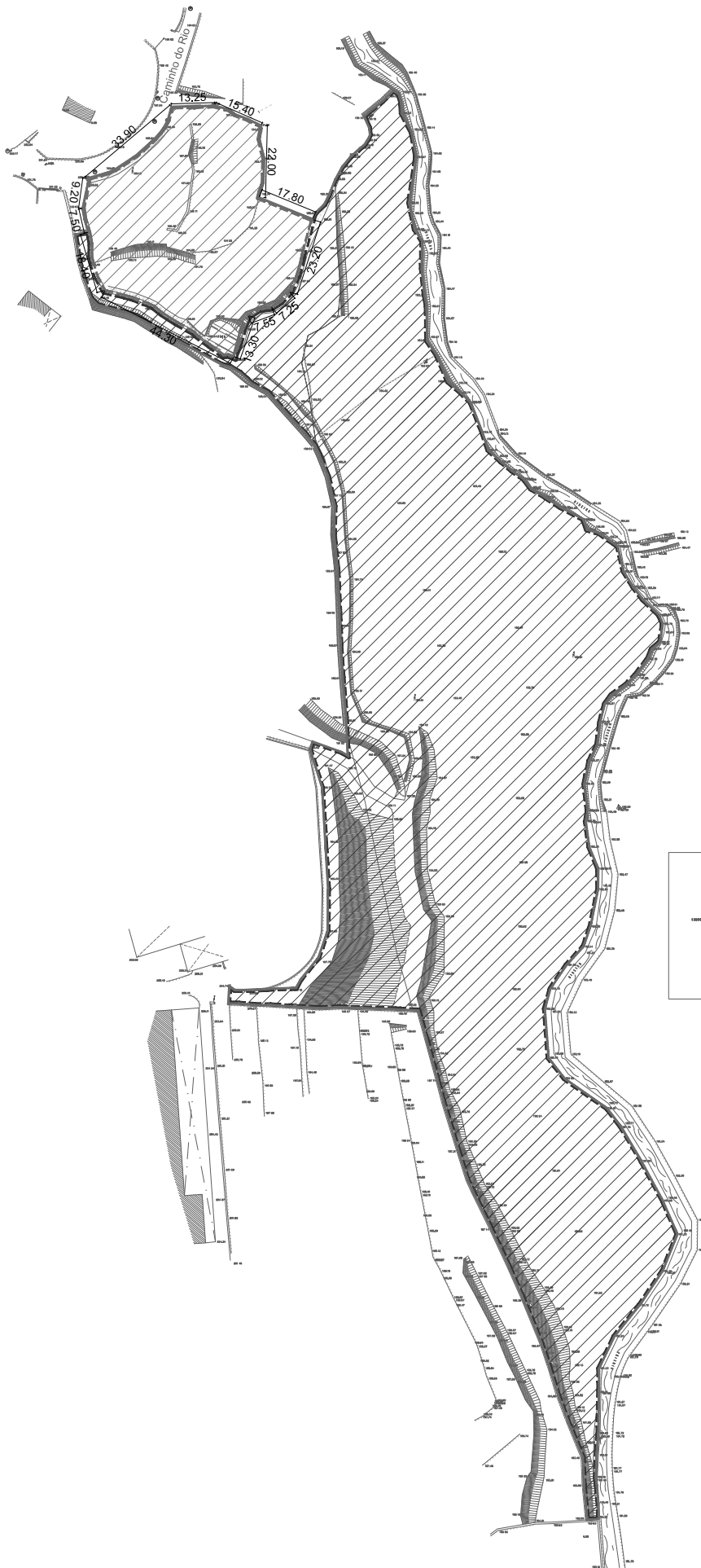
MINUTA DA PROPOSTA

... (nome, número de documento de identificação e morada), por si / na qualidade de representante legal de ... (firma, número de identificação fiscal e sede ou, no caso de agrupamento concorrente, firmas, números de identificação fiscal e sedes), depois de ter tomado conhecimento do objeto do procedimento de ... (designação ou referência ao procedimento em causa), propõe o preço de ... (valor expresso em algarismos e por extenso), para a aquisição de imóvel, sito na ..., freguesia de ..., descrito sob o artigo ... na Conservatória de Registo Predial da Póvoa de Lanhoso e inscrito na matriz predial urbana sob o n.º..., correspondente ao Lote n.º....

..., ... de ... de 2025

Assinatura

(Nome)



- Legenda:**
- Linha do terreno: Área nº 0240/73 m²
 - Área do parcelamento nº 3276/20 m²
 - Área do parcelamento nº 3315/13 m²
 - Hidrografia e cotas
 - Construções a serem edificadas

Prédio: Pasto
Descrição Prédio: 2186 Freguesia de Nossa Senhora do Amparo
Matr. Rústica nº: 309

Condições de parcelamento:
Nota: Armando Macedo e Caminho do Rio.
Sit: Proprietário,
Nascente: Proprietário,
Ponto: Caminho de concreto e Caminho do Rio.

Condições de parcela sobrite:
Nota: Armando Macedo e parcela distribuída.
Sit: Cesario Pares Vilhós,
Nascente: Rio,
Ponto: Cesario Pares Vilhós.

Município de PÓVOA DE LANHOSO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Pedido de Certidão de Destaque

Valdemir Nossa Senhora do Amparo

Levantamento topográfico

1:500

maio de 2025

01



**Avaliação de parcela de terreno de 3.379m²,
a destacar do prédio descrito na CRP 2198.**

Inscrição matricial nº 309, denominado “*Serrado das Veiguiñas*”

**Localização: Caminho do Rio, lugar do Valdemil, Freguesia Nossa Senhora do
Amparo, Povia de Lanhoso**

Relatório de avaliação

Heli Costa, Eng.º Civil (UP)

1 – CARATERIZAÇÃO DO TERRENO

1.1 – Localização

A parcela de terreno objeto de avaliação, a destacar do prédio descrito na CRP 2198; Inscrição matricial nº 309, denominado “*Serrado das Veiguiñas*” situa-se no lugar de Valdemil, Freguesia Nossa Senhora do Amparo, Póvoa de Lanhoso.



Fig. 1 – Representação gráfica sobre extrato de imagem google earth, da parcela a destacar do prédio denominado “*Serrado das Veiguiñas*”.

Confrontações da parcela: a norte: Armando Macedo e Caminho do Rio; sul: proprietário; nascente: proprietário; poente caminho de consortes e Caminho do Rio.

1.2 – Caracterização e descrição da parcela de terreno a destacar

Conforme representação gráfica do levantamento topográfico e descrição fornecida pela C.M. de Póvoa de Lanhoso, o prédio do qual se destaca a parcela, possui uma área efetiva de 26.892,73m².

O solo em questão, apresenta orografia regular, pendente norte sul com cerca de 8%, configuração irregular, parcialmente ocupado, com diversas espécies arbóreas.

O terreno envolvente, caracteriza-se por espaço urbano de habitação, moradias isoladas dispersas, envolvidas por espaços verdes e arborizados

O local é servido pelas infraestruturas públicas básicas como: vias de comunicação, energia elétrica, telecomunicações, abastecimento de água e drenagem de águas residuais e pluviais.

1.3 – A envolvente urbana da parcela.

A parcela de terreno localiza-se afastada do centro da sede do Concelho, cerca de 750m, onde se posicionam as principais instituições: bancárias; áreas comerciais, lojas de proximidade ou de conveniência e outros como serviços públicos e equipamentos sociais, tais como:

- C.M de Póvoa de Lanhoso
- Repartição de Finanças
- Tribunal da Comarca de Póvoa de Lanhoso.
- Outras

A parcela de terreno, posiciona-se num local privilegiado: nas imediações do Parque Urbano da Vila, mais conhecido como Parque do Pontido, espaço verde, de lazer e de equipamentos de utilidade pública da Póvoa de Lanhoso, provido de: percursos pedonais; mobiliário urbano; edifícios de apoio, entre outras infraestruturas de usufruto da comunidade local.



Fig. 2. Vista do posicionamento da parcela de terreno, em relação ao Parque Urbano do Pontido.



Fig. 3. Vista da parcela de terreno objeto de avaliação, a destacar do prédio (04/2010)





Fig. 4. Vistas atuais, das espécies arbóreas existentes no interior da parcela.

2. CLASSIFICAÇÃO URBANÍSTICA DO SOLO

2.1 – Instrumento de Gestão Urbanístico – PDM da C.M. Pova de Lanhoso



SOLO URBANIZADO



Espaço Residencial de Nível 1

Fig. 5 – Extrato da planta de ordenamento, com sobreposição de extrato gráfico da parcela.

2.2 – Capacidade construtiva possível. Regulamento do PDMPL

Artigo 53.º - Espaço Residencial de nível 1

Os parâmetros máximos de edificabilidade, aplicáveis ao espaço residencial de nível 1 são os seguintes:

- a) O índice de utilização do solo é de 1,0, aplicado à faixa de 25 m de profundidade confinante com a via pública e a altura máxima da fachada é de 13 metros, desde que não sejam necessárias obras de urbanização;
- b) O índice de utilização do solo é de 0,5, e altura máxima da fachada é de 13 metros, no caso das operações de loteamento.

Admite-se possível a capacidade construtiva a seguir descrita, no pleno respeito pelo cumprimento do Regulamento do Instrumento de Gestão Urbanístico – PDM da C.M. Povoia de Lanhoso.

2.3 – Enquadramento urbanístico

Face à cêrcea dos edifícios na envolvente, admite-se possível uma volumetria edificável equivalente, na área de implantação definida,

Esta opção admitida, é uma base de avaliação, não vinculativa, crendo respeitar as regras de *implantação e ocupação* regulamentares acima citadas, cabendo sempre à Entidade Municipal a pronúncia sobre a correta interpretação da viabilidade deste pressuposto, isto é, se possível tal aproveitamento urbanístico e inserção urbana do terreno, cf. se apresenta a seguir:



Fig. 6 – Projeção possível de potencial construção, no terreno da parcela: Cave, R/c +1

2.4 – Dados urbanísticos

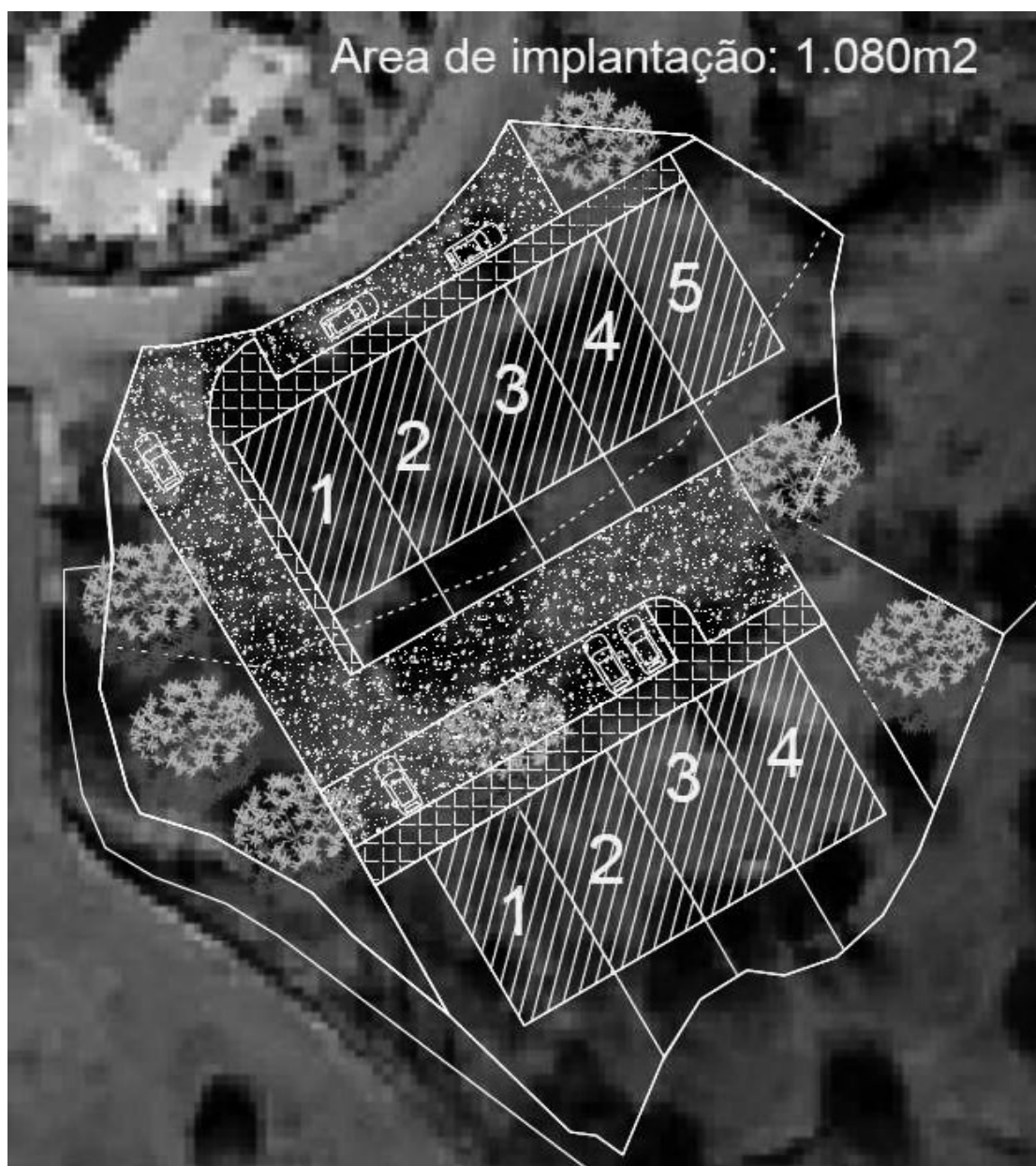


Fig. 7 – Projeção possível de implantação de construção na parcela

Área de implantação de construções: 1.080m²

Número de pisos admitidos, acima do solo: R/C +1.

Estacionamento privativo em cave.

I - Área de construção na faixa de 25 m de confinante com a via pública:

Tipologia: banda continua de 5 moradias de 15 x 8 m; área de implantação: 600m²

Área bruta de construção privativa (Abc): 600m² x 2= **1200m²**

Estacionamento privativo na estrutura edificada, abaixo do nível do solo, cf. parâmetros de dimensionamento para estacionamento privado, cf. Portaria 216-B 2008: 1,5 lugares/120m²:

Área de estacionamento privativo, numa banda de 5 moradias ou área bruta dependente (Abd) = 15 lugares x 30m²/lugar: 450m². Área bruta dependente: **450m²**

II - Área de construção, além da faixa de 25 m de confinante com a via pública:

Tipologia: banda de 4 moradias de 15 x 8, área de implantação: 480m²

Área de construção privativa (Abc): 480 m² x 2= **960m²**

Estacionamento privativo na estrutura edificada, abaixo do nível do solo, cf. parâmetros de dimensionamento para estacionamento privado, cf. Portaria 216-B 2008: 1,5 lugares/120m²:

Área de estacionamento privativo, numa banda de 4 moradias (Abd):= 12 lugares x 30m²/lugar:360m². Área bruta dependente: **360m²**

III - Áreas de construção:

Abp - Área bruta de construção privativa, acima do solo, em Rc+1: (1200+960) = **2.160m²**

Abd - Área bruta de construção dependente, abaixo do solo, em cave: (450+360) = **810m²**

Abc - Área bruta de construção, (2160+810) = **2.970m²**

IV – Área de lotes vendável

Área do terreno: 3.379 m²

Área de implantação das construções. 1.080 m²

Área de logradouros:678 m²

Área de terreno de lotes, vendável: ... **1.758 m²**

V – Infraestruturas de: arruamentos, estacionamento e passeios

Área ocupada pela estrutura viária e pedonal: **1050 m²**

- **Arruamentos:534 m²**

- **Estacionamento público: 236 m².**

Portaria n.º 75/2024 (que altera a Portaria 216-B/2008): 2 lugares por fogo, (área superior a 120m²).

Adotaram-se (9 x 2) = 18 lugares, para estacionamento exterior às habitações.

- **Passeios:..... 280 m²**

VI –Espaços verdes e equipamento de utilização coletiva: 571 m²

- Arborização e integração paisagística, cf. Portaria 216-B 2008: (28m²/fogo): **252 m²**

- Equipamento de utilização coletiva, cf. Portaria 216-B 2008: (35 m²/fogo):.....**315 m²**

VII - Infraestruturas urbanísticas enterradas

- Abastecimento de água, estimativa: 100m

- Águas residuais, estimativa: 100m

- Águas pluviais, estimativa: 100m
- Infraestruturas:(elétricas: rede de baixa tensão e iluminação pública), estimativa: 100m
- Infraestruturas:(telecomunicações), estimativa: 100m

VIII - Operações de interligação às infraestruturas públicas e reforço das mesmas

Valor estimado em cerca de 5% do custo global de infraestruturização

Estimativa de custo de infraestruturização cf. consta no mapa nº 4

3 – GENERALIDADES E INFORMAÇÃO

3.1 - Requisitos para avaliação

Cumpriram-se os requisitos de conteúdo e de estrutura constantes do Regulamento da CMVM nº 08 /2002 e anexos aplicáveis

3.2 - Fontes de informação e objetivo da avaliação

- Planeamento urbanístico do solo: foi consultada a informação gráfica disponibilizada pela C. M de Povoia de Lanhoso, o Instrumento de Gestão Territorial - PDM e o regulamento em vigor aplicável.

- Âmbito da prestação:

No presente estudo pretende-se apurar o Presumível Valor do terreno da parcela a destacar, tendo-se para a sua determinação, recorrido aos elementos disponíveis, inspeção ao local, elementos constituintes do PDM e prospeção de amostragem possível de valores de mercado.

- Metodologia Utilizada: Método Comparativo, Método de custo direto e Método residual (método de custo involutivo, estático)

3.3 - Informação disponível e indisponível

- Foi realizada uma visita ao terreno em avaliação.
- Foi consultada a informação gráfica disponibilizada.
- Não foi apresentado qualquer tipo de licença ou autorização ou emitida informação prévia de operação urbanística (de construção) para o terreno.

4. CONSIDERANDOS DE AVALIAÇÃO

O objetivo desta avaliação consiste em apurar o Presumível Valor, no estado atual não infraestruturado, do terreno da parcela, no pressuposto de que se encontra livre de ónus, encargos ou condicionamentos que limitassem a sua normal transação.

A metodologia e os critérios de avaliação estão referidos adiante.

Admite-se:

- Que o terreno a avaliar corresponde fisicamente com as informações fornecidas, áreas e documentos de inscrição na matriz e registo de titularidade de propriedade;

Este estudo de avaliação tem por objetivo entre outros, determinar o *valor atual da parcela de terreno*, como sendo o montante de valor mais provável em termos monetários pelo qual, nesta data, o prédio, poderia ser trocado num mercado livre e aberto e competitivo, após adequada exposição, reunindo todas as condições para uma venda normal entre um vendedor interessado e um hipotético comprador interessado com capacidade para realizar a transação, atuando de livre vontade, com prudência, plena informação e interesse equivalente e assumindo que o preço não é afetado por estímulos específicos e indevidos.

A avaliação é realizada com base na visita ao local na documentação disponível, sem investigação específica sobre a natureza e constituição do subsolo ou outros elementos ocultos, e que não sendo referidos neste relatório, se presumem sem importância, na formação do seu valor.

Igualmente, não se procedeu a qualquer análise jurídica da propriedade e entendeu-se como livre de ónus ou encargos em favor de terceiros, arrendatários, não tendo sido identificadas quaisquer benfeitorias (úteis ou necessárias) a relevar.

Tomaram-se como pressupostos de avaliação as valências urbanísticas acima referidas:

- Capacidade construtiva, implantação, pisos, área de terreno, localização, equipamentos e infraestruturas urbanas na proximidade, qualidade ambiental na área envolvente e outros dados e fatores.

5. APRECIÇÃO DE PROSPEÇÃO DE MERCADO

O mercado imobiliário local no Concelho de Pova de Lanhoso, admite-se ativo face a alguma oferta anunciada, como revelam alguns indicadores dados estatísticos da atividade imobiliária. Foi feita uma prospeção de terrenos para construção destinados ao mercado neste tipo de imobiliário, cf mapas anexos:

- Mapa nº 5: *Amostragem de valores de oferta de preços de terrenos.*
- Mapa nº 6: *Amostragem de valores de oferta de preços moradias, em Pova de Lanhoso*

5.1 – Amostragem de valores-base da metodologia do método de mercado comparativo.

A amostragem de valores de oferta para venda de terrenos é dispersa não permitindo uma uniformização e homogeneização com o objetivo de se alcançar o valor do terreno por avaliação pela via da comparação direta (método de mercado), fiável.

Registam-se algumas ofertas anunciados para venda, sejam em zonas próximas ou mais afastadas, embora nem sempre comparáveis com o objeto em avaliação: localização, configuração, orografia, exposição solar, acessibilidades, envolvente entre outras.

Quanto aos valores de oferta de venda anunciados e não sendo efetivas transações, admite-se que tais valores de oferta publicitados, estão sujeitos ao efeito da sobrevalorização expectável de quem quer vender, pelo que serão objeto de ajustamento de redução entre outros fatores, o tempo de exposição do anúncio.

No entanto, como se trata de um local com: acessibilidades, envolvência ambiental, infraestruturas, transportes públicos, admitem-se os valores adotados nos cálculos, como os mais prováveis valores de venda daquela parcela de terreno no pressuposto potencial aproveitamento urbanístico.

6. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO E PRESSUPOSTOS

Admitem-se que os critérios de avaliação seguidos nos mapas de cálculo anexos, permitem deduzir o Presumível Valor do Terreno da Parcela, face às suas potencialidades de desenvolvimento expetáveis.

Os custos de construção utilizados são os que se consideram mais adequados à tipologia de construção de moradias, com acabamentos normais, arranjo paisagístico envolvente, com enquadramento urbanístico.

7. AVALIAÇÃO

No cálculo do valor do terreno, utilizaram-se as metodologias de: análise comparativa; método do custo direto; método do custo involutivo na versão estática (valor residual / terreno):

Em anexo, juntam-se mapas de cálculo detalhados os quais fundamentam os valores alcançados para o terreno, custos de infraestruturização da parcela, seguindo as metodologias acima citadas conducentes aos valores finais apurados:

7.1 - Valor terreno, no estado atual não infraestruturado

Os mapas em anexo expressam a avaliação do prédio, nas diferentes metodologias, nomeadamente:

7.1 .1 - Método de custo direto em função do custo da construção cf. mapa nº 1

Neste método analítico deduz-se o valor do terreno da parcela com base no custo da construção deste tipo de edificado nomeadamente moradias.

Ao valor da construção aplica-se um índice fundiário o qual reflete a localização, os equipamentos, as infraestruturas urbanas na proximidade, qualidade ambiental na área envolvente, entre outros fatores.

Deduzem-se:

Despesas necessárias à infraestruturização do terreno da parcela, **cf. mapa nº 4**

Imponderáveis, como: incerteza de mercado e risco inerente à atividade imobiliária.

Apura-se no final por esta metodologia expressa no mapa 1, o valor da parcela e o valor unitário do terreno da Parcela

7.1 .2 - Método de custo involutivo ou do valor residual (estático), cf. mapa nº 2

Neste método do custo involutivo ou do valor residual no estado atual

V. do terreno a transformar = V. do terreno transformado – Despesas

Isto é, o valor do ativo a transformar (terreno da parcela) = Valor do ativo transformado (terreno + edificado como se construído) – despesas de aquisição - despesas de infraestruturização e transformação (custos diretos de construção, indiretos) - margem de lucro do promotor - encargos de comercialização e outros.

Por esta metodologia, o valor residual que daqui resulta, corresponde ao presumível valor de terreno, no estado atual, face às suas potencialidades efetivas, num aproveitamento económico normal.

Apura-se por esta metodologia no **mapa 2**, o valor da parcela e o valor unitário do terreno, no estado atual não infraestruturado.

7.1. 3 - Análise comparativa direta de ofertas de terrenos no mercado, cf. mapa nº 5

- Valores de oferta de venda de terreno com vocação para ocupação habitacional do tipo moradias - *espaço residencial*

Neste *método comparativo*, também designado por método direto, sintético ou empírico o valor do imóvel neste caso “*o terreno da parcela*”, é determinado por comparação com outros semelhantes, crendo-se refletir o presumível valor do bem em mercado livre, sujeito à lei da oferta e da procura, tendo-se, no entanto, em conta diversas imperfeições inerentes que caracterizam este mercado.

7.1. 4 - Análise comparativa direta de ofertas de moradias no mercado, cf. mapa nº 6

- Valores de oferta de venda de habitações do tipo moradias unifamiliares em banda, que eventualmente se admitam possíveis de serem construídas no terreno da parcela.

7.2 – RESUMO - Presumíveis valores apurados do terreno, cf. mapa nº 3

7.2.1 - Valor do terreno no estado atual não infraestruturado.

Procedeu-se num quadro resumo ao apuramento da média dos valores alcançados apenas pelas metodologias: **Método de custo direto e involutivo ou do valor residual (estático)**, cujo resultado qual corresponde ao Presumível Valor, atual do terreno da parcela, não infraestruturado.

7.2.2 - Benfeitorias.

Na visita ao terreno da parcela não se identificou qualquer tipo de benfeitoria, visível no local, digna de registo e que acrescente valor ao terreno da parcela.

8. CONCLUSÃO

- Presumível valor atual do terreno da parcela, cf. metodologias descritas e mapa resumo nº3

- Valor do terreno de 1.076m²: 304.137 €

Adota-se por arredondamento: **305.000 € (trezentos e cinco mil euros)**.

A área vendável, após operação de transformação urbanística, será substancialmente menor do que a área atual da parcela de terreno.

Ou seja, corresponderá à área de implantação acrescida dos logradouros afetos a cada lote, totalizando cerca de 1.758 m², em vez dos atuais 3.379 m².

Ao valor da área vendável deverão ainda ser adicionados os custos de infraestruturação, encargos indiretos e financeiros, margem de promoção urbanística, custos de comercialização das vendas, entre outros.

Os preços unitários resultantes poderão então ser comparados, eventualmente, com os valores anunciados no mercado para lotes de construção disponíveis em condições de características e localização semelhantes.

Assinado por: **HELI MARTINS COELHO E COSTA**
Num. de Identificação: 02726109
Data: 2025.09.18 21:01:02+01'00'

Povoa de Lanhoso, 20 de setembro de 2025

Heli Costa, Eng.º Civil (UP)



Mapas de cálculo anexos:

- 1 - Método de custo direto em função do custo da construção cf. mapa nº 1
- 2 - Método de custo involutivo ou do valor residual (estático), cf. mapa nº 2
- 3 - Resumo dos valores calculados pelos métodos descritos do presumível valor, atual do terreno da parcela, cf. mapa nº 3
- 4 - Estimativa de custo de infraestruturação do terreno da parcela, cf. mapa nº 4
- 5 - Análise comparativa direta de ofertas de terrenos no mercado, cf. mapa nº 5
- 6 - Valores de oferta de venda de habitações do tipo moradias unifamiliares em banda cf. mapa nº 6

Avaliação de parcela de terreno no Pontido - Povoá de Lanhoso

Mapa 1

Parcela de terreno a norte, a destacar do prédio: Serrado das Veiguiñas

1 - Dados

1.1 - Localização e área do prédio: Pontido, Nossa Senhora do Amparo

Localização da parcela: Caminho do Rio, lugar do Valdemil na Freguesia de Povoá de Lanhoso, Concelho de Povoá de Lanhoso.

| | | | |
|------------------------|-----|----------------------------------|------|
| Matriz Predial Rústica | 309 | Registo predial Póvoa de Lanhoso | 2198 |
|------------------------|-----|----------------------------------|------|

1.2 - Área do prédio

| | |
|--|-------------|
| - Área de terreno do prédio cf. matriz | 31200,00 m2 |
| - Área de terreno efetiva de terreno do prédio, cf. levant. top. | 26892,73 m2 |
| - Parcela de terreno a adquirir | 3379,00 m2 |
| - Área de terreno do prédio sobrante | 23513,73 m2 |

1.3 - Plano Diretor Municipal - Classificação do solo nos termos do PDM:

1.3.2 - Solo Urbano -Parte Espaços residenciais - Espaços residencial 1

2 - Terreno

2.1 - Edificabilidade possível nos termos do PDM da CM

2.1.1 - Espaço Residencial de nível 1

Regime de Edificabilidade - Artigo 53.º - *Espaço Residencial de nível 1*

| | |
|---|------|
| Índice de utilização, aplicado à faixa de 25 m de profundidade confinante com a via pública | 1,00 |
|---|------|

| | |
|---|------|
| Índice de utilização, no caso das operações de loteamento | 0,50 |
|---|------|

2.1.2 - Área de construção admitida:

| | | |
|--------------------------------|---------------------|------------|
| - Parcela de terreno do prédio | cf. extrato gráfico | 3379,00 m2 |
|--------------------------------|---------------------|------------|

| | | |
|---|-----|------------|
| Área de terreno na faixa de 25 m de profundidade confinante com a via pública | 39% | 1320,00 m2 |
|---|-----|------------|

| | | |
|---|------|------------|
| Área de construção admitida na faixa de 25 m de profundidade confinante com a via pública | 1,00 | 1320,00 m2 |
|---|------|------------|

| | | | | |
|--|----|---|---|-----------|
| Banda continua de 5 moradias geminadas: 15 x 8 e implantação | 15 | 8 | 5 | 600,00 m2 |
|--|----|---|---|-----------|

| | | |
|---|---------|------------|
| Numero de pisos admitidos : R/C +1 e área de construção acima do solo | 2 pisos | 1200,00 m2 |
|---|---------|------------|

| | | |
|---|-----|------------|
| Área de terreno exterior á faixa de 25 m de profundidade não confinante com a via pública | 61% | 2059,00 m2 |
|---|-----|------------|

| | | | | |
|--|-----|--|------------|-----------|
| Área de construção admitida exterior á faixa de 25 m de profundidade não confinante com a via pública | | 0,50 | 1029,50 m2 | |
| Banda continua de 4 moradias geminadas: 15 x 8 e implantação | 15 | 8 | 4 | 480,00 m2 |
| Numero de pisos admitidos : R/C +1 e área de construção acima do solo | | 2 pisos | 960,00 m2 | |
| - Área de implantação | | | 1080,00 m2 | |
| - Área de construção privativa a cima do solo, admitida | | | 2160,00 m2 | |
| Tipologia de ocupação habitacional : multifamiliar | | Dotação de lugares privados por área de construção | | |
| Parâmetros de dimensionamento para estacionamento privado , cf. Portaria 216-B 2008, quadro I | 1,5 | 120 m2 | 27 lugares | |
| Parâmetros de dimensionamento para estacionamento público , no exterior do edificado, cf. Portaria 216-B 2008, quadro I | | Públicos | 18 lugares | |
| Espaço destinado a estacionamento de veículos ligeiros privado na estrutura edificada , abaixo do nível do solo . | | 30 m2/lugar | 810,00 m2 | |

2.2 - Valor da construção possível

2.2.1 - Custo unitários de área bruta

Admite-se como referencial : CS - Valor do custo de referência, por m2 de área bruta a custos controlados (HCC) Portaria n.º 69-B/2024, de 23 de fevereiro, atualizado mensalmente com base no índice de custo de construção de habitação nova (Base - 2021 INE) correspondendo a base 100: 785 euros. 785,00 €/m2

Fator de atualização e atualização de 2024 a 2025. INE 1,045976307 821,09 €/m2

Fator de conversão de preço da construção: **Área Útil para Área Bruta**

Custo da construção por m2 de área bruta/útil 821,09€/m2 100,00% 821,09 €/m2

2.2.2 - Valor da edificabilidade potencial - Parte de terreno do prédio a norte - A

| Tipo de espaço | Custo unitário | Área bruta | Valor |
|--|----------------|------------|-------------|
| Construção potencial possível acima do solo, como área bruta privativa | 821€/m2 | 2160,00m2 | 1.773.557 € |
| Construção potencial possível abaixo do solo como área bruta dependente (aparcamento) | 411€/m2 | 810,00m2 | 332.542 € |
| Custo médio da construção pela área bruta privativa, Abp, incluindo aparcamento e total de custo do edificado, incluindo aparcamento | 709,12€/m2 | 2970,00m2 | 2.106.099 € |

3.3 - Encargos indiretos com a construção

| | | |
|--|--------|--------------------|
| Projetos; Coordenação e Gestão; Fiscalização; Licenças e taxas de acesso a serviços /encargos administrativos. Admite-se | 5,00% | 105.305 € |
| Encargos financeiros com a construção. Admite-se | 2,8% | 58.521 € |
| Margem de lucro do promotor imobiliário. Admite-se | 12,00% | 272.391 € |
| - Valor da construção (custo da construção e encargos indiretos): | | 2.542.316 € |

2.3 - Valor do terreno em função da edificabilidade possível no prédio

| | | | |
|---|-------------------------|----------------|--------------|
| Localização , da qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona | | 10,00% | |
| Percentagens correspondentes às infraestruturas urbanísticas existentes: | | | |
| a) Acesso rodoviário, junto ao prédio | | 1,50% | |
| b) Passeios em toda a extensão do arruamento ou do quarteirão | | 0,00% | |
| c) Rede de abastecimento domiciliário de água, com serviço junto ao prédio | | 1,00% | |
| d) Rede de saneamento, com coletor em serviço junto ao prédio | | 1,50% | |
| e) Rede de distribuição de energia elétrica em baixa tensão com serviço junto ao prédio | | 1,00% | |
| g) Estação depuradora, em ligação com a rede de coletores de saneamento com serviço junto ao prédio: | | 2,00% | |
| f) Rede de drenagem de águas pluviais com coletor em serviço junto ao prédio | | 1,00% | |
| i) Rede telefónica junto ao prédio | | 1,00% | |
| | Índice fundiário | 19,00% | |
| Valor Base | 19% | 2.542.316,41 € | 483.040,12 € |
| Valor unitário, sem deduções (€ / m2) Espaços residencial 1, urbanizado | | | 142,95 €/m2 |

3 - Valor do terreno de parte do prédio A - face à edificabilidade de construção possível

| | | | |
|--|--------|--------------|---------------------|
| Nº 9, Dedução das despesas necessárias a reforço de art. 26 infraestruturacão | 25,52% | 123.270,00 € | 359.770,12 € |
| Nº 10, Dedução a inexistência de risco e do esforço inerente à atividade construtiva outros encargos diretos e indiretos art. 26 | 10,00% | 35.977,01 € | 323.793,11 € |
| Valor do terreno do prédio em Espaços residencial 1 após esta dedução de encargos | | | 323.793,11 € |
| Valor unitário do terreno (€ / m2) em Espaços residencial 1 - Parte de terreno do prédio a norte | | | 95,83 €/m2 |
| 4 - Valor da parte de terreno do prédio a norte - A. Espaço Residencial nível 1 | | | |
| I - Parte de terreno do prédio a norte. Espaço Residencial de nível 1 | | | |
| - Valor da parte de terreno do prédio a norte | | | 323.793,11 € |

| Método de custo involutivo ou do valor residual (estático) | | | Mapa 2 |
|--|----------------------------|-----------------------|----------------------|
| Parcela de terreno a norte, a destacar do prédio: Serrado das Veiguiñas | | | |
| Localização do prédio: Caminho do Rio, lugar do Pontido, na Freguesia de Povia de Lanhoso, Concelho de Povia de Lanhoso. | | | |
| 1 - Terreno (T +Et) | | | |
| Designação | Área terreno | Valor unitário | Valor total |
| Terreno do prédio | 3.379m2 | 84,19€/ m² | 284.480,30 € |
| Valor percentual do terreno na construção (Cc) | %T | 12,76% | |
| Encargos com a aquisição do terreno (IMT +IS) e outros | | 8,00% | 24.737,42 € |
| (T +Et) Valor do terreno em bruto = (Vliq-C*(1+%m)) / (1+%m) | | | 309.217,72 € |
| 2 - Construção | | | |
| 2.1 - Custo construção (Cc) | | | |
| ABC - Área bruta de construção | | | 2970,0 m2 |
| Abp - Área bruta privativa , acima do solo | | | 2160,0 m2 |
| Abd - Área bruta caves - estacionamento | | | 810,0 m2 |
| Ai - Área de implantação: R/C +1 | 2 pisos | | 1080,00 m2 |
| | Custo da construção | Preço unitário | Áreas |
| | | | C. total |
| Área bruta privativa Abp | | 821€/m2 | 2160,0 m2 |
| | | | 1.773.557 € |
| Área bruta dependente Abd | | 411€/m2 | 810,0 m2 |
| | | | 332.542 € |
| Custo médio da construção pela área bruta privativa, Abp e total de custo do edificado, incluindo estacionamento | | 709€/m2 | 2970,0 m2 |
| | | | 2.106.099 € |
| Custo estimado de infraestruturas envolventes, necessárias ao prédio e interligação às infraestruturas públicas | | | 123.270 € |
| Custo construção (Cc) | | | 2.229.369,4 € |

| | | | | | |
|--|---------------|---------------|--------------------------------------|---------------------|------------------------|
| 2.2 - Encargos com a construção (Ec) | | | | | |
| 2.2.1- Projetos | | | 2,00% | 2.229.369 € | 44.587,4 € |
| 2.2.2 - Fiscalização, Coordenação, Gestão de obra e outros | | | | | |
| A - Fiscalização (c.c) | | | 0,50% | 2.229.369 € | 11.146,8 € |
| B - Coordenação e Gestão (c.c) | | | 0,50% | 2.229.369 € | 11.146,8 € |
| 2.2.3 - Licenças e taxas de acesso a serviços /encargos administrativos | | | | | |
| A - Licenças de Construção | | | | | |
| B - Licenças de utilização | | 20,6 €/m2 | 2,00% | 2.229.369 € | 44.587,4 € |
| C - Taxas de acesso a infraestruturas camarárias e outras entidades públicas | | | | | |
| Total encargos (Ec) | | | 5,00% | 2.229.369,4 € | 111.468,5 € |
| Total da construção + encargos (Cc+Ec) | | | | | 2.340.837,9 € |
| 3 - Encargos financeiros com a construção Efin | | | %(Cc+Ec) | Projetos e licenças | 6 meses |
| | | | | Construção | 24 meses |
| | | | | Comercialização | 18 meses |
| Custos de construção / promoção | | Período meses | Taxa de juro da construção semestral | | 2 anos |
| 50% | 1.170.419,0 € | 18 | 1,00% | 35.112,57 € | JC Juros da construção |
| 100% | 2.340.837,9 € | 6 | 1,00% | 23.408,38 € | 58.520,9 € |
| Custos totais de (C= Cc+ Ec+ Efin) | | | | | 2.399.358,9 € |

4 - Margem de promoção (M)

| | | | |
|--|--------------------------------|---------------|--------------------|
| Custos totais, excluindo o terreno (C= Cc+ Ec+ Efin) | | 1.110,81 €/m2 | 2.399.358,9 € |
| (Cc+ Ec+ Efin) + Valor do terreno bruto (Tb) | 2.399.358,9 € | 309.218 € | 2.708.576,6 € |
| Margem relativa m | | % m | |
| Margem de promoção M | M= %m (Cc+Ec +Efin+Tb)) | 12,00% | 325.029,2 € |

5 - Encargos comercialização

| Designação | | Áreas de construção | V. unitário mercado | Valor |
|---|--------------|---------------------|----------------------|------------------------------------|
| Valor de venda área bruta de construção acima do solo | (V1) | 2160,0 m2 | 1.230,00 €/m2 | 2.656.800,0 € |
| Valor de venda área bruta dependente. | (V2) | 810,0 m2 | 615,00 €/m2 | 498.150,0 € |
| | Total | 2970,0 m2 | 1.062,27 €/m2 | 3.154.950,0 € |
| Encargos de comercialização (Enc. com) | | | 4,00% | 121.344,2 € |
| | | | | Vliq. = (T+Et+Cc+Ec+Efin+M) |
| | | | | 3.033.605,8 € |

6 - Valor de venda (V)

| | | | |
|--|------------|--------------------------------|-------------|
| Valor de venda | (V) | $V = (T+Et+Cc+Ec+Efin+M+Ecom)$ | |
| (V) Valor de venda c/ encargos de comercialização | | | 3.154.950 € |
| T + Et - Valor do terreno em bruto = (Vliq-C*(1+%m)) / (1+%m) | | | 309.218 € |

| Mapa resumo de valores | | Mapa 3 | |
|--|-------------------------------|--|-----------------------|
| Parcela de terreno a norte, a destacar do prédio: Serrado das Veiguiñas | | | |
| Avaliação do terreno a destacar do prédio artigo matricial nº 309 e CRP: 2198. Área: 26.892,73m² | | Área de terreno a destacar do prédio, cf levantamento topográfico | |
| | | 3379,0m² | |
| Localização da parcela: Caminho do Rio, lugar do Valdemil na Freguesia de Povoia de Lanhoso, Concelho de Povoia de Lanhoso. | | | |
| Metodologia | Método de custo direto | Método de custo involutivo/residual estático | Valor proposto |
| Valores | 323.793 € | 284.480 € | 304.137 € |
| Preço unitário, da parcela de terreno no estado atual, não infraestruturado | 90,01€/m² | | 304.137 € |
| Nota: | | | |
| A área vendável será substancialmente menor do que a área atual da parcela de terreno. Ou seja, corresponderá à área de implantação acrescida dos logradouros afetos a cada lote, totalizando cerca de 1.758 m ² , em vez dos atuais 3.379 m ² . | | | |
| Ao valor da área vendável deverão ainda ser adicionados os custos de infraestruturação, encargos indiretos e financeiros, margem de promoção urbanística, custos de comercialização das vendas, entre outros. | | | |
| Os preços unitários resultantes poderão então ser comparados, eventualmente, com os valores anunciados no mercado para lotes de construção disponíveis em condições de características e localização semelhantes. | | | |

- Estimativa de custo de infraestruturação

Mapa 4

Parcela de terreno a norte, a destacar do prédio: Serrado das Veiguiñas

Localização da parcela: Caminho do Rio, lugar do Valdemil na Freguesia de Povoia de Lanhoso, Concelho de Povoia de Lanhoso.

1 - Caracterização de áreas

| | | | |
|--|-----------------------|------|----------------------|
| Área do terreno da parcela | | | 3.379 m ² |
| Área de implantação das construções | 120,00 m ² | 9 un | 1.080 m ² |
| Área de logradouros | | | 678 m ² |
| Área vendável urbanizada: implantação das construções e logradouros : 1080+678m ² | | | 1.758 m ² |
| Área ocupada pela estrutura viária e pedonal (arruamentos, estacionamento e passeios): 770+140+140 | | | 1050 m ² |
| Área de espaços verdes e equipamento de utilização coletiva : 322+198+50 | | | 571 m ² |

2 - Estrutura viária e pedonal

2.1 - Parâmetros de dimensionamento

| | Infraestrutura | Áreas parciais | Área total |
|--|-------------------------|--------------------|---------------------|
| Estrutura viária e pedonal (arruamentos, estacionamento e passeios) | Faixa de rodagem | 534 m ² | 770 m ² |
| | Baias de estacionamento | 236 m ² | 1050 m ² |
| | Passeios | 280 m ² | 280 m ² |

| | | | |
|---|--|----------------------|------------|
| | | 1.758 m ² | |
| Área do terreno: área vendável de lotes; pavimentações e espaços verdes | | 1.050 m ² | 3.379,00 € |
| | | 571 m ² | |

3 - Custos de infraestruturas







| | | Preços unitários | € |
|--------------------------|--------------------|------------------------|-------------|
| Área de faixa de rodagem | 770 m ² | 50,00 €/m ² | 38.500,00 € |
| Área de Estacionamento: | | | |
| Área de Passeios: | 280 m ² | 60,00 €/m ² | 16.800,00 € |

| | | | |
|--|---------------|-------------------|---------------------|
| Arranjos Exteriores, rede de rega; espaços verdes e Equipamento de utilização coletiva | 571 m2 | 5,00 €/m2 | 2.855,00 € |
| Arborização Caldeiras de árvores - 1 m x 2 (opcional) | 7 | 35 €/un | 245,00 € |
| Sinalética rodoviária horizontal e vertical | 1 un | 2.000 €/un | 2.000,00 € |
| Abastecimento de água | 100 m | 40,00€/m | 4.000,00 € |
| Águas residuais | 100 m | 90,00€/m | 9.000,00 € |
| Águas pluviais | 100 m | 90,00€/m | 9.000,00 € |
| Rede de Gás | 100 m | 25,00€/m | 2.500,00 € |
| Infraestruturas: (telecomunicações) | 100 m | 25,00€/m | 2.500,00 € |
| Infraestruturas: (elétricas: Rede de baixa tensão e iluminação pública) | 100 m | 300,00€/m | 30.000,00 € |
| Total do custo de infraestruturas | | | 117.400,00 € |
| Despesas para operações de interligação às infraestruturas públicas e reforço das mesmas | | 5,0% | 5.870,00 € |
| Total de infraestruturas (pavimentações) | 1050m2 | 117,40€/m2 | 123.270,00 € |

Método de Mercado (Mét. comparativo - Homogeneização)

Mapa 5

Amostragem de valores de oferta de preços de terrenos, em Póvoa de Lanhoso e Amares

| Amostras /Localização /outros | Nº | Valor | Áreas | Valor/m2 |
|---|----|--------------|------------|----------|
|  <p>Terreno em Nossa Senhora do Amparo, Póvoa de Lanhoso 265.000 € 2.632 m² Urbanizável Fantástico terreno com 2632 m2, com possibilidade de construir moradi individuais como moradias em banda, tendo também componente...</p>  | 1 | 265.000,00 € | 2632,00 m2 | 101 €/m2 |
|  <p>Terreno em Ferreiros - Prozelo - Besteiros, Amares 480.000 € 3.900 m² Urbanizável Excelente oportunidade para desenvolver projeto imobiliário em Amares! Terreno urbano para construção em altura, com PIP aprovado e localizaç...</p>  | 2 | 480.000,00 € | 3900,00 m2 | 123 €/m2 |
|  <p>Terreno em Ferreiros - Prozelo - Besteiros, Amares 350.000 € 3.000 m² Urbano Terreno para construção com uma área aproximada de 3.000m no centro de Ferreiros - Amares. Este terreno de 3.000m no centro é uma...</p>  | 3 | 350.000,00 € | 3000,00 m2 | 117 €/m2 |
| | | 1.095.000 € | 9532,0m2 | 115€/m2 |

Quadro de Homogeneização

| | | Objeto de Avaliação | | | | |
|---------|----------|---------------------|------|----------|----------|------|
| | | M. Boa | Boa | Razoável | Mediocre | Má |
| Amostra | M. Boa | 1 | 0,95 | 0,9 | 0,85 | 0,8 |
| | Boa | 1,05 | 1 | 0,95 | 0,9 | 0,85 |
| | Razoável | 1,1 | 1,05 | 1 | 0,95 | 0,9 |
| | Mediocre | 1,15 | 1,1 | 1,05 | 1 | 0,95 |
| | Má | 1,2 | 1,15 | 1,1 | 1,05 | 1 |





→

- CH localização
- CH qual. acab.
- CH est. conservação
- CH orientação solar
- CH panorâmica
- CH oferta

| | Valor/m2 | Oferta | Caraterísticas | Localiz. | Preço homog.. | (Xi-X)2 | PH/M |
|---|----------|--------|----------------|----------|---------------|----------|-------|
| 1 | 101 €/m2 | 0,85 | 1,00 | 0,95 | 81 €/m2 | 106,70 € | 8,73 |
| 2 | 123 €/m2 | 0,85 | 1,00 | 0,95 | 99 €/m2 | 60,11 € | 10,67 |
| 3 | 117 €/m2 | 0,85 | 1,00 | 0,95 | 94 €/m2 | 6,64 € | 10,12 |

| Tabela de distribuição "t" de Student | | | | Média | 91,63 € | |
|---------------------------------------|-------|-----|-------|-------------------------|------------|----------------|
| n-1 | to.80 | n-1 | to.80 | Desv.Padr. | 9,31 | |
| 1 | 3,08 | 11 | 1,36 | Coef. Variância | | 0,10 |
| 2 | 1,89 | 12 | 1,36 | CV% | | 10% |
| 3 | 1,64 | 13 | 1,35 | Nº de dados | 3 | |
| 4 | 1,53 | 14 | 1,34 | Graus Liberdade | | |
| 5 | 1,48 | 15 | 1,34 | nº dados-1 | | 2 |
| 6 | 1,44 | 16 | 1,34 | Intervalo de confiança | | 0,80 |
| 7 | 1,42 | 17 | 1,33 | Nível de confiança-Erro | | 0,20 |
| 8 | 1,40 | 18 | 1,33 | Distribuição t | | 1,89 |
| 9 | 1,39 | 10 | 1,33 | | | |
| 10 | 1,37 | 20 | 1,32 | | | |
| | | | | t*S/Raiz(n-1) | 8,8 €/m2 | Valores |
| | | | | Limite superior | 100,4 €/m2 | 100,41 € |
| | | | | Média | 91,6 €/m2 | 92 €/m2 |
| | | | | Limite inferior | 82,9 €/m2 | 82,85 € |
| | | | | Área / m2 | 1,00 m2 | |

Amostragem de valores de oferta de preços moradias, em Póvoa de Lanhoso

| Amostras /Localização /outros | Nº | Valor | Áreas | Valor/m2 |
|--|----|--------------|-----------|------------|
|  <p>Moradia geminada na Rua de Castro, Taíde, Póvoa de Lanhoso 289.900 € Garagem incluída T3 286 m² área bruta</p> <p>Moradia T3 em Banda Chave na Mão Taíde – Póvoa de Lanhoso Moradia T3 nova, em banda, localizada na tranquila e encantadora</p> | 1 | 289.900,00 € | 286,00 m2 | 1.014 €/m2 |
|  <p>Moradia geminada na Rua do Polidesportivo, 79, Lanhoso, Póvoa de Lanhoso 369.900 € Garagem incluída T3 344 m² área bruta</p> <p>A moradia T3 em questão é um exemplo perfeito de habitação moderna, localizada em Lanhoso, na Póvoa de Lanhoso, perto de Guimarães. Esta...</p> | 2 | 369.000,00 € | 344,00 m2 | 1.073 €/m2 |
|  <p><u>Moradia em banda na Rua da Levandeira, s/n, Rendufinho, Póvoa de Lanhoso</u> 355.000 € Garagem incluída T3 271 m² área bruta</p> <p>Moradias para Venda em Monsul, Póvoa de Lanhoso Apresentamos-lhe oportunidade de viver em um local único e tranquilo, numa moradia..</p> | 3 | 355.000,00 € | 271,00 m2 | 1.310 €/m2 |
|  <p>Moradia geminada na Rua do Calais, s/n, Nossa Senhora do Amparo, Póvoa de Lanhoso 384.900 € Garagem incluída T3 360 m² área bruta</p> <p>Descubra esta elegante moradia T3 de arquitetura moderna, situada no centro da Póvoa de Lanhoso. Com linhas contemporâneas e acabament...</p> | 4 | 384.900,00 € | 360,00 m2 | 1.069 €/m2 |

1.398.800 € 1261,0m2 1109€/m2

Quadro de Homogeneização

| | | Objeto de Avaliação | | | | |
|---------|----------|---------------------|------|----------|----------|------|
| | | M. Boa | Boa | Razoável | Mediocre | Má |
| Amostra | M. Boa | 1 | 0,95 | 0,9 | 0,85 | 0,8 |
| | Boa | 1,05 | 1 | 0,95 | 0,9 | 0,85 |
| | Razoável | 1,1 | 1,05 | 1 | 0,95 | 0,9 |
| | Mediocre | 1,15 | 1,1 | 1,05 | 1 | 0,95 |
| | Má | 1,2 | 1,15 | 1,1 | 1,05 | 1 |

→

- CH localização
- CH qual. acab.
- CH est. conservação
- CH orientação solar
- CH panorâmica
- CH oferta

| | Valor/m2 | Oferta | Caraterísticas | Localiz. | Preço homog.. | (Xi-X)2 | PH/M |
|---|------------|--------|----------------|----------|---------------|-------------|------|
| 1 | 1.014 €/m2 | 0,9 | 1,00 | 1,10 | 1.004 €/m2 | 10.342,19 € | 6,46 |
| 2 | 1.073 €/m2 | 0,9 | 1,00 | 1,10 | 1.062 €/m2 | 1.870,46 € | 6,84 |
| 3 | 1.310 €/m2 | 0,9 | 1,00 | 1,10 | 1.297 €/m2 | 36.736,21 € | 8,35 |
| 4 | 1.069 €/m2 | 0,9 | 1,00 | 1,10 | 1.058 €/m2 | 2.182,90 € | 6,82 |

| Tabela de distribuição "t" de Student | | | | Média | 1.105,20 € | |
|---|-------|-----|-------|-------------------------|-------------|------------------|
| n-1 | to.80 | n-1 | to.80 | Desv.Padr. | 155,28 | |
| 1 | 3,08 | 11 | 1,36 | Coef. Variância | 0,14 | |
| 2 | 1,89 | 12 | 1,36 | CV% | 14% | |
| 3 | 1,64 | 13 | 1,35 | Nº de dados | 4 | |
| 4 | 1,53 | 14 | 1,34 | Graus Liberdade | | |
| 5 | 1,48 | 15 | 1,34 | nº dados-1 | 3 | |
| 6 | 1,44 | 16 | 1,34 | Intervalo de confiança | 0,80 | |
| 7 | 1,42 | 17 | 1,33 | Nível de confiança-Erro | 0,20 | |
| 8 | 1,40 | 18 | 1,33 | Distribuição t | 1,64 | |
| 9 | 1,39 | 10 | 1,33 | | | |
| 10 | 1,37 | 20 | 1,32 | | | |
| Valor mediano (euros / m2) de Avaliação Bancária de Habitação por Tipo de Construção - Moradias - Maio de 2025 - Póvoa de Lanhoso | | | | t*S/Raiz(n-1) | 127,2 €/m2 | Valores |
| | | | | Limite superior | 1232,3 €/m2 | |
| | | | | Média | 1105,2 €/m2 | 1105 €/m2 |
| | | | | Limite inferior | 978,0 €/m2 | 978,05 € |
| 1229,0€/m2 | | | | Área / m2 | 1,00 m2 | |

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

0426 - POVOA DE LANHOSO

Elementos da Declaração

NIF: **506632920** Nome: **MUNICIPIO DA POVOA DE LANHOSO**

Telefone: **253639700** E-Mail: **fatima.goncalves@mun-planhoso.pt**

Motivo: **1 - Prédio Novo**

Subdivisão: **1.2 - Divisão/união de prédios (art.º 106, alínea e e f)**

Data Recepção: **2025-11-10** Artigo Provisório: **P3288** Nº Registo: **8168512**

Identificação Matricial

Tipo: **Rústico** Freguesia: **030919 - POVOA DE LANHOSO (N. SENHORA DO AMPARO)**

Artigo: **309**

Elementos do Prédio

Freguesia: **030919 - POVOA DE LANHOSO (N. SENHORA DO AMPARO)** SF: **0426 - POVOA DE LANHOSO**

Av./Rua/Praça: **CAMINHO DO RIO** Andar: Lugar: **VEIGUINHAS** Cód. Postal: **4830-564**

Norte: **ARMANDO MACEDO E CAMINHO DO RIO**

Sul: **MUNICIPIO DA POVOA DE LANHOSO**

Nascente: **MUNICIPIO DA POVOA DE LANHOSO**

Poente: **CAMINHO DO RIO**

Anexo I

Prédio:

NIF: **506632920** Nome: **MUNICIPIO DA POVOA DE LANHOSO**

Tipo Proprietário: **01 - Único Proprietário**

Domicílio Fiscal: **01 - Território Nacional**

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

Terreno para Construção

Área Total do Terreno: **3.379,0000 m²**

Área Bruta de Construção: **200,0000 m²**

Área de Implantação do Prédio: **200,0000 m²**

Área Bruta Dependente: **0,0000 m²**

Outros Elementos

Data de Passagem a Urbano: **2025-11-06**

Data do Facto: **2025-11-06**

Documentos Anexos

Alvará de Licença de Construção: **0**

Planta(s) do(s) edificio(s): **0**

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

Anexo I: **0**

Projecto ou Viabilidade Construtiva: **0**



Certidão Permanente

Código de acesso: GP-3298-60020-030919-002489

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Póvoa de Lanhoso (Nossa Senhora do Amparo)
Caminho do Rio

ÁREA TOTAL: 3379 M2

ÁREA DESCOBERTA: 3379 M2

MATRIZ n°: 3288-P NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Parcela de terreno para construção. Norte - Armando Macedo e Caminho do Rio; Sul e Nascente - Município da Póvoa de Lanhoso; Poente - Caminho do Rio.
Desanexado do n° 2198/Póvoa de Lanhoso.

O(A) Oficial de Registos em Substituição
Maria Noémia Machado Ribeiro Pereira

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Vieira do Minho
AP. 2571 de 2024/08/16 11:50:11 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2025/11/19 11:50:11 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** MUNICÍPIO DA PÓVOA DE LANHOSO

NIF 506632920

Morada: Av. da República

Localidade: Póvoa de Lanhoso

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

** ANA BARREIRO RODRIGUES

NIF 169357074

** JOÃO CARVALHO DA SILVA

NIF 101046081

(Reprodução da inscrição do n° 2198/Póvoa de Lanhoso).

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

O(A) Oficial de Registos em Substituição
Maria Noémia Machado Ribeiro Pereira

Conservatória do Registo Predial de Vieira do Minho

OFICIOSO

AP. 3174 de 2025/11/13 11:51:53 UTC - Ónus de Não Fraccionamento

Registado no Sistema em: 2025/11/19 11:51:53 UTC

ABRANGE 2 PRÉDIOS

PRAZO: 10 ANOS

COM INÍCIO EM: 2025/11/13

O(A) Oficial de Registos em Substituição
Maria Noémia Machado Ribeiro Pereira

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 19-11-2025 e válida até 19-02-2026