

CÂMARA MUNICIPAL DE VENDAS NOVAS



Ata da Reunião de 24 / 08 / 2023

Ata n.º 17 destinada a:



1.
#

ATA N.º 17

Aos vinte e quatro dias do mês de agosto do ano dois mil e vinte e três na Sala de Sessões, Edifício dos Paços do Concelho desta cidade de Vendas Novas reuniu a Câmara Municipal tendo estado:

VICE-PRESIDENTE

VALENTINO SALGADO CUNHA

VEREADORES

RICARDO MANUEL COELHO VIDEIRA

SUSANA MARIA BARREIROS GONÇALVES ⁽¹⁾

TIAGO ANDRÉ HORTELÃO ALDEIAS

SOFIA CRISTINA A. BATISTA MARANTE⁽²⁾

⁽¹⁾ Em substituição do Presidente da Câmara Municipal, que pediu a respetiva substituição ao abrigo do disposto no artigo 78.º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, na sua atual redação.

⁽²⁾ Em substituição do Vereador Luís Matias, que pediu a respetiva substituição ao abrigo do disposto no artigo 78.º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, na sua atual redação.

A reunião foi secretariada pelo Chefe da DAF, Hélder Páscoa Fernandes.

ABERTURA OFICIAL DA REUNIÃO

Pelo Senhor Vice-Presidente foi declarada aberta a reunião eram 09 H 30.

1. Ponto – PERÍODO ANTES DA ORDEM DO DIA

Tomou a palavra o **Vice-Presidente da Câmara Municipal**, informando que no dia 8 de agosto recebeu a visita da Delegação Regional da DGESTE, para tratar de questões relacionadas com as necessidades escolares, em termos de turmas e de espaço e no dia 22 esteve presente no Concelho Intermunicipal da CIMAC em Évora.

Interveio o **Vereador Ricardo Videira**, dando conhecimento que no dia 19 de agosto participou na noite de fados, que se realizou no Chafariz, organizada pela Junta de Freguesia de Vendas Novas.

O **Vereador Tiago Aldeias** faz referência a algumas das questões que preocupam a CDU, referentes à educação, afirmando que é necessário que sejam encontradas soluções para os problemas existentes.

No seguimento da intervenção do Vice-Presidente sobre a educação, o **Vereador Ricardo Videira** aproveita para perguntar se com as turmas adicionais se consegue resolver a questão das turmas mistas e ter os alunos concentrados por cada ano letivo. Sabendo que existiam restrições à entrada de alunos condicionais, pergunta se, com a abertura de turmas, os alunos condicionais poderão passar a ser integrados neste ano letivo, não



necessitando de ficar mais um ano no pré-escolar, se os seus encarregados de educação assim o desejarem. De seguida, questiona qual o ponto de situação referente à fábrica de carvão em Bombel, referida na última reunião. Sobre as infraestruturas de abastecimento e saneamento de água, nomeadamente as da responsabilidade da AgdA, questiona o que está a ser feito para resolver o abastecimento de água a Piçarras, que está ao momento a ser abastecida por meios alternativos, visto que o furo executado em 2022 não estaria a garantir o abastecimento. Para além disso, ainda no mesmo âmbito, solicita informações sobre o sucessivo entupimento do coletor residual de Afeiteira causado pelo mau funcionamento da estação elevatória, sobre o entupimento da estação elevatória de Bombel estando os esgotos a correr a céu aberto, não chegando à ETAR, bem como sobre a rotura da conduta principal da Bica Fria.

Em relação às questões referidas pelo Vereador Ricardo Videira, o **Vereador Tiago Aldeias** manifesta também as suas preocupações sobre a situação a nível da educação e sobre a rede de águas e saneamento, sendo que algumas das situações já se verificam há bastante tempo e têm-se vindo a agravar.

Em resposta às questões colocadas, o **Vice-Presidente** informa que inicialmente estava previsto abrir mais uma sala face ao ano letivo anterior, sendo que numa fase inicial a segunda nova sala foi inviabilizada pela DGEstE, mas atualmente foi ultrapassada, pois a DGEstE percebeu os argumentos apresentados, nomeadamente a perspetiva real de que o número de alunos no 1.º ciclo vai continuar a aumentar durante o ano letivo, o que causaria constrangimentos caso a segunda turma não fosse aceite. Refere que isso irá permitir que a média do número de alunos por turma seja mais reduzido no 1.º ano, do que a que estava previsto inicialmente. Segundo tem conhecimento, apenas existem duas turmas mistas no Concelho e são na Landeira, uma de 1.º e 2.º ano e outra de 3.º e 4.º ano. Afirma que a abertura da segunda turma permitiu que muitos dos alunos condicionais pudessem transitar do pré-escolar para o 1.º ciclo e que os alunos do pré-escolar que tinham ficado de fora pudessem entrar nas turmas de 1.º ano, abrindo vagas para os que ficaram de fora. Informa que a escolha da instalação da nova turma na Casa do Povo de Vendas Novas se prende com o facto daquele espaço estar localizado próximo de um estabelecimento escolar, facilitando a gestão da turma em termos logísticos. Sobre as condições existentes na EB1 e na Secundária, informa que no presente dia está a decorrer a fase final da avaliação preliminar do resultado final do concurso que decorreu dos levantamentos, sendo espetável que nos próximos dias se poderá adjudicar os levantamentos necessários nas referidas escolas, tendo a audiência prévia decorrido até ao presente dia. Relativamente à fábrica de carvão em Bombel, informa que há poucas semanas foram feitas as vistorias, das quais já



14.
17

foram produzidos alguns relatórios por parte das várias entidades que participaram na referida fiscalização. Pelas entidades externas foi dado um prazo, que ainda decorre, para regularização de algumas questões que haviam sido identificadas, tendo sido transmitido pelos proprietários que a sua intenção a médio prazo é transferir a atividade para outra localização, fora do perímetro urbano de Bombel, aguardando-se outros desenvolvimentos a esse respeito, uma vez que se trata de uma questão privada. No que diz respeito às infraestruturas de água, informa que o executivo tem reuniões frequentes com a AgdA e os serviços da Câmara Municipal comunicam também frequentemente com a referida entidade. Considera que não está em causa, nem nunca esteve, o abastecimento de água a qualquer das localidades do Concelho, sendo que este será sempre garantido independentemente do meio utilizado. Refere que as intervenções na infraestrutura vão sendo feitas, um pouco de acordo com a disponibilidade de meios e a urgência de cada uma das intervenções, sendo que o executivo pretende que a AgdA seja o mais célere possível nas intervenções no Concelho de Vendas Novas. A AgdA fará a calendarização das intervenções tendo em conta as necessidades existentes noutros Concelhos, mas o executivo continuará a exigir que esta seja o mais célere possível na resolução dos problemas da sua responsabilidade.

Sobre a escolha das instalações da Casa do Povo, o **Vereador Tiago Aldeias** esclarece que nada tem contra a mesma, considerando apenas que deverá ser feito um protocolo com a referida entidade e criar condições que forem necessárias para que aquele espaço assumira a solução temporária prolongada.

Informa o **Vice-Presidente** que existe atualmente um contrato de comodato com a Casa do Povo e irá ser sobre o mesmo que irão ser feitas as alterações necessárias para regularizar formalmente toda a situação e a Direção da Casa do Povo tem-se mostrado muito disponível resolver o problema temporariamente, enquanto não é encontrada a solução definitiva.

Referindo-se à questão da educação, o **Vereador Ricardo Videira** refere que a indicação que tinha é que no início de agosto existia uma turma na escola da Misericórdia composta por alunos do 1.º e 4.º anos, tendo a expectativa que a mesma deixe de existir com a abertura de mais uma turma de 1.º ano, pois considera pouco lógico juntar alunos com diferenças etárias e momentos de aprendizagem tão dispares. No que diz respeito à questão do carvão, considera que é muito importante que se perceba se o que está em causa é uma questão de saúde pública, e aí as entidades que têm responsabilidades e conhecimentos para esse efeito têm de se pronunciar, porque se estiver em causa a saúde pública, é preciso agir para se proteger as pessoas. Afirma que os Vereadores da Coligação "Vendas Novas Primeiro" são, obviamente, a favor da atividade económica, mas consideram imperativo que as pessoas sejam protegidas, tal como todos os presentes. Nesse sentido,



afirma que é importante entender que se estiver em causa a saúde pública, a Câmara Municipal tem de agir e impelir para que as outras entidades façam o mesmo. Relativamente a ser ou não privado, considera igualmente importante que a Câmara Municipal se posicione e entenda, se do ponto de vista daquele que é o seu enquadramento legal e o ordenamento urbanístico imposto pelo Plano Diretor Municipal, se aquela atividade é ou não compatível com o que está plasmado na lei e o que todos os presentes juraram defender. Por fim, em relação à AgdA, o alerta que faz é que as situações são recorrentes e acontecem cada vez mais vezes e que na semana em curso o abastecimento de água a Vendas Novas esteve perto de ser cortado, porque a conduta da Bica Fria que faz a ligação a Vendas Novas teve uma rotura. Para além disso, no Concelho de Vendas Novas existem esgotos a correr a céu aberto, porque a AgdA não mantém as bombas como se comprometeu com a Câmara Municipal. Portanto, afirma que a AgdA não está a corresponder e apela para que a Câmara Municipal exija que aquela entidade cumpra as suas responsabilidades.

Tomou a palavra o **Vice-Presidente**, considerando que se deverá evitar alarmismos desnecessários, porque apesar da rotura da Bica Fria ter provocado a paragem na passagem de água em determinadas condutas, existem reservatórios na cidade que garantem o abastecimento de água à população e este nunca esteve em causa. No que diz respeito à estação elevatória de Bombel, a mesma está localizada já no recinto da Etar, devendo o problema ser resolvido com a maior brevidade possível e é isso que a Câmara Municipal exige à AgdA e na visita feita ao território pela referida entidade, já no decorrer do presente ano, foram também mencionadas outras intervenções, que tinham intenção de fazer noutras estações elevatórias, que são prioritárias para o executivo. Em relação à estação elevatória da Afeiteira, refere que, muitas das vezes, os problemas que lá existem são de entupimentos de matérias que vêm das casas das pessoas ou de outros serviços e que também acabam por criar mais constrangimentos ao funcionamento da referida estação elevatória. Afirma que todas as intervenções que estão programadas são para ser colocadas em prática, mas não dispõe de outras informações por parte da AgdA, podendo ser feito um novo pedido de ponto de situação das várias intervenções e depois transmitido aos Vereadores.

Para terminar, o **Vereador Ricardo Videira** volta a repetir que não houve um efeito direto para a comunidade, mas o que se pretende evitar com as referidas intervenções é que isso venha a acontecer no futuro. Afirma que o que está em causa não é o tipo de resíduos que está a ser lançado nos esgotos, mas sim a manutenção das infraestruturas, que foram entregues à AgdA, e que não está a ser feita convenientemente. Reforça que há falhas graves por parte da AgdA, o executivo tem conhecimento técnico disso e é imperativo que



17.
#

se exija que a referida entidade resolva os problemas sobre os quais tem responsabilidade. Afirma o **Vice-Presidente** que as exigências são feitas, mas não é justo que se deixe transparecer que não há uma causalidade entre o tipo de detritos que são lançados nos esgotos, que vão parar às estações elevatórias, bem como as respetivas consequências.

2. PONTO – PERÍODO DA ORDEM DO DIA

2.1 - Empreitada de Requalificação da Rede Viária – Afeiteira e Bombel

No sentido de ser dado cumprimento à decisão se proceder à pavimentação de arruamentos em Afeiteira e Bombel, respetivamente no Bairro Lino de Carvalho e na Rua de Santo António, foram elaborados os respetivos elementos de proposta de projeto e de concurso para a “Empreitada de Requalificação da Rede Viária – Afeiteira e Bombel”. Assim propõe-se que a Câmara Municipal aprove os elementos de projeto e de concurso público para a empreitada de Requalificação da Rede Viária – Afeiteira e Bombel, com preço base de 515.000,00€ (valor sem IVA) e prazo de execução de 120 dias, bem como a constituição do respetivo júri, composto por Cláudia Polónia, Hugo Mendes e Sandra Almeida, como efetivos, e Paulo Vagarinho e Nuno Lopes, como suplentes.

Tomou a palavra o **Vice-Presidente**, procedendo à apresentação do ponto.

Interveio o **Vereador Ricardo Videira**, perguntando se irão ser executados todos os passeios, ou somente passeios onde as casas já estão construídas.

Informa o **Vice-Presidente** que, tanto quanto lhe parece, são todos os passeios da rede viária prevista

A Câmara Municipal deliberou, por maioria, com abstenções dos Vereadores Ricardo Videira e Sofia Marante e com votos a favor do Vereador Tiago Aldeias, da Vereadora Susana Gonçalves e do Vice-Presidente Valentino Cunha, aprovar os elementos de projeto e de concurso para procedimento de concurso público da “Empreitada de Requalificação da Rede Viária – Afeiteira e Bombel”, com preço base de 515.000,00€ (valor sem IVA) e prazo de execução de 120 dias, bem como a constituição do respetivo júri.

2.2 - Expediente

2.2.1 - 13.ª Alteração ao Orçamento da Despesa, PPI e PAM do ano 2023 – 10.ª Alteração Permutativa

Presente, para ratificação da Câmara Municipal, o Despacho do Vice-Presidente de 21 de



agosto de 2023, que, face à impossibilidade da Câmara Municipal reunir em tempo útil, ao abrigo do disposto n.º 3 do artigo 35.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado em anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, aprovou a 13.ª alteração ao orçamento, PAM e PPI do ano de 2023 (10.º Alteração permutativa). A alteração comporta alterações de 45.000,00€ nas despesas de despesas de capital e de 27.460,00€ nas despesas correntes.

A Câmara Municipal deliberou, por maioria, com abstenções dos Vereadores Ricardo Videira, Sofia Marante e Tiago Aldeias e com votos a favor da Vereadora Susana Gonçalves e do Vice-Presidente Valentino Cunha, ratificar o Despacho do Vice-Presidente de 21 de agosto de 2023, através do qual aprovou a 13.ª alteração ao orçamento, PAM e PPI do ano de 2023 (10.º Alteração permutativa)

2.2.2 - Revisão dos regulamentos municipais de abastecimento público de água, de saneamento de águas residuais e de gestão de resíduos urbanos - Início de Procedimento

Em cumprimento do disposto no artigo 98.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, conjugado com o estatuído na al. k), n.º 1 do artigo 33.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, propõe-se que a Câmara Municipal delibere: 1) Dar início ao procedimento de revisão dos regulamentos dos serviços de abastecimento público de água, saneamento de águas residuais e gestão de resíduos urbanos; 2) Que poderão constituir-se como interessados, todos aqueles que, nos termos do n.º 1 do artigo 68.º do CPA, sejam titulares de direitos, interesses legalmente protegidos, deveres, encargos, ónus ou sujeições no âmbito das decisões que nela foram ou possam ser tomadas, bem como as associações, para defender interesses coletivos ou proceder à defesa coletiva de interesses individuais dos seus associados, que caibam no âmbito dos respetivos fins; 3) Que os interessados poderão constituir-se como tal e apresentarem os seus contributos para elaboração dos projetos de criação destes regulamentos, até 10 dias (úteis) após publicitação do início dos procedimentos, através de comunicação escrita que contenha nome completo, morada ou sede, profissão, número de identificação fiscal e o respetivo endereço de correio eletrónico e dando consentimento para que este seja utilizado para os efeitos previstos na alínea c), do n.º 1 do art.º 112.º do CPA.

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, nos termos do artigo 98.º do Código do Procedimento Administrativo, iniciar o procedimento conducente à elaboração da revisão dos Regulamentos Municipais de Abastecimento Público de

4.
#

Água, de Saneamento de Águas Residuais e de Gestão de Resíduos Urbanos, devendo os interessados no procedimento manifestar essa qualidade, num prazo de 10 dias úteis, junto do Município de Vendas Novas.

2.2.3 - Estratégia Local de Habitação - Aquisição de prédios

Doc. 58/2023

No âmbito da Estratégia Local de Habitação, o Município tem necessidade de adquirir prédios cujo objetivo se traduz em promover soluções habitacionais dignas. Estas habitações servirão para realojar famílias que vivem em condições de precariedade, insalubridade ou em condições de sobrelotação. Foram identificados dois prédios cujas inscrições matriciais correspondem ao n.º 3446 e 3447, devolutos, que se encontram no interior da ARU, em plena malha urbana. Através da aquisição e reconstrução municipal, para além de realojar famílias, contribui-se ainda para a requalificação de património vendasnovense, através de financiamento para o 1.º direito. Assim, propõe-se a aquisição: a) Do prédio urbano composto por r/c com 2 divisões destinadas a habitação, com uma área total de 64,0 m² (área coberta de 33,0 m² e área descoberta de 31,0 m²), sito na Rua Teófilo Braga n.º75, atualmente com o n.º 57 de polícia, Concelho de Vendas Novas, descrito na Conservatória do Registo Predial de Vendas Novas sob o n.º1489/19900829, inscrito na matriz predial urbana com o artigo n.º 3446, da freguesia de Vendas Novas, pelo valor de € 26.000,00 (vinte e seis mil euros). b) Do prédio urbano composto por r/c com 2 divisões destinadas a habitação, com uma área total de 84,6 m² (área coberta de 39,6 m² e área descoberta de 45 m²), sito na Rua Teófilo Braga n.º 77, atualmente com o n.º 59 de polícia, Concelho de Vendas Novas, descrito na Conservatória do Registo Predial de Vendas Novas sob o n.º 1490/19900829, inscrito na matriz predial urbana com o artigo n.º 3447, da freguesia de Vendas Novas, pelo valor de € 32.000,00 (trinta e dois mil euros). Propõe-se ainda a aprovação da respetiva minuta do contrato-promessa de compra e venda.

Tomou a palavra o **Vice-Presidente**, fazendo o enquadramento do assunto em discussão.

Interveio o **Vereador Tiago Aldeias**, perguntando se o espaço constante no documento é contíguo ao espaço adquirido anteriormente.

Tomou a palavra o **Vice-Presidente**, esclarecendo que o espaço agora em discussão é na Rua Teófilo Braga, junto dos Bombeiros, sendo que os dois artigos são contíguos porque estão virados para ruas diferentes. O espaço adquirido anteriormente é na Rua Alexandra Braga.

Interveio o **Vereador Ricardo Videira**, referindo que a presente aquisição se insere na Estratégia Local de Habitação e da última vez que foi debatida a aquisição de imóveis, os



Vereadores da Coligação "Vendas Novas Primeiro" questionaram sobre a correspondência entre o que estava a ser adquirido e os números e as necessidades que estão plasmadas na Estratégia Local de Habitação. A informação apresentada na presente reunião vem na linha daquilo que foi fornecido da última vez e que na altura os Vereadores da Coligação "Vendas Novas Primeiro" disseram que lhes parecia escassa. Consideram que é importante haver mais algum desenvolvimento, para que quem decide, tenha o conforto de decidir a aquisição de um imóvel que corresponda às necessidades reais que estão plasmadas na Estratégia Local de Habitação. Nesse sentido, relembra que a Estratégia Local de Habitação prevê que o Município deve adquirir e reabilitar, seis T0, dois T1, oito T2, seis T3, quatro T4, sendo que os restantes já fazem parte do património do Município. Considera que é importante perceber, à medida que vão sendo adquiridos os imóveis, de que modo é que estes estão a ser encaixados na Estratégia Local de Habitação, afirmando que essa análise não é feita no momento em que é proposta a nova aquisição. Pergunta que tipologias irão ser construídas nos imóveis adquiridos localizados na Rua Alexandra Braga, para que seja possível verificar se eles se encaixam na Estratégia Local de Habitação.

Tomou a palavra o **Vice-Presidente** informando que é feita uma análise global da área total necessária para todas tipologias a construir e a distribuição por tipologia é feita, indicativamente pelos serviços, tendo em conta a área total das habitações adquiridas. É óbvio que só com o projeto de arquitetura concluído, é que se conseguirá ter uma informação mais certa das tipologias a encaixar em cada um dos imóveis adquiridos. Depois será então feita uma conjugação do resultado da implantação e do resultado do projeto de arquitetura das casas da Rua Alexandre Braga, que é onde existe mais área, com as necessidades de tipologias. Refere que a área do imóvel não é importante para já, porque o executivo sabe que esta será utilizada, apenas terá efetivamente de ser analisado numa fase posterior, em que falem apenas uma ou duas habitações em concreto.

Interveio o **Vereador Ricardo Videira**, considerando que a metodologia praticada não é a mais adequada, apesar de entender o raciocínio. Entende que antes de se adquirir um imóvel, deveria ser feito um layout e perceber o que se pretende construir no mesmo. Nesse sentido recomenda que, com a maior brevidade possível, seja feita uma revisão da metodologia utilizada, até porque são necessários muito poucas habitações das tipologias mais pequenas e mais das tipologias maiores. Informa que os Vereadores da Coligação "Vendas Novas Primeiro" se irão abster na aprovação do ponto em análise, por não estar devidamente claro. Solicita que, da próxima vez que vier à reunião de Câmara Municipal propostas de aquisição de imóveis para este fim já venha devidamente feito o cálculo que referiu, do número de imóveis necessários e o número de quantos já foram adquiridos, para



14
H

ter conhecimento do que falta em cada tipologia, porque considera que essa é a metodologia correta.

Refere o **Vereador Tiago Aldeias** que concorda com a metodologia referida pelo Vereador Ricardo Videira, ainda que perceba que a metodologia utilizada fosse a ideal se existissem meios para a aplicar, o que não acontece. Informa que a CDU se irá abster porque considera que essa é uma responsabilidade do PS, ainda que a aquisição de imóveis mereça a concordância da CDU. Gostaria de saber qual é a opinião do Serviço Social sobre a localização de onde foi decidido adquirir imóveis, pois considera que é uma questão importante.

Tomou a palavra o **Vice-Presidente**, assegurando que todas as decisões tomadas são analisadas em coordenação com o Serviço Social, independentemente da implementação da Estratégia Local de Habitação estar a cargo da DAP, realizando-se reuniões entre ambos os serviços. Aliás, informa que neste momento está a iniciar-se uma reunião com uma empresa, contratada para auxiliar a Câmara Municipal nas candidaturas à Estratégia Local de Habitação, na qual participa a DAP e o Serviço Social. Esclarece que a Câmara Municipal não tem a capacidade de especificar e fazer layouts e é para isso que é contratado o projeto de arquitetura, o que é feito é olhar para uma determinada área e decidir que tipologias se pretende lá construir, afirmando que foi isso que foi feito na Rua Alexandre Braga e no concurso que existe para a arquitetura estará especificamente dito que tipologias têm mesmo de ser construídas na área em causa, podendo ser construídas mais e não menos que as que forem definidas. No caso do concurso da Rua Teófilo Braga, quando este for lançado, já se terá a mínima noção que tipologias terão de ser construídas naquele imóvel e informar a empresa que irá ter o projeto de arquitetura que tipologias terá de enquadrar na área disponível, ou na área duplicada caso seja construído um segundo piso. Refere que nesta fase de aquisição não é fácil dizer quais as tipologias que existiram no imóvel da Rua Alexandre Braga, mas se o concurso estivesse finalizado e o projeto de arquitetura aprovado, já se conseguiria ter essa informação.

Interveio o **Vereador Tiago Aldeias**, afirmando que há muitos anos que a Câmara Municipal não adquiria terrenos para a construção de habitação, considerando a CDU que o desenvolvimento da Estratégia Local de Habitação deveria ter iniciado mais cedo. Considera importante que haja desenvolvimento de trabalho na área em causa, para que não se deixem passar os prazos e se percam os fundos que estão disponíveis para o desenvolvimento deste projeto.

Interveio o **Vice-Presidente**, reforçando que Município não terá de comparticipar as intervenções que irão ser feitas ao abrigo do primeiro direito, pois serão executadas ao



abrigo da tipologia especial, que passou a existir a partir do COVID. Refere que esta é uma fase especial de um programa que acredita que terá a sua continuidade mesmo depois de 2026, caso o Governo assim entenda, ainda que seja noutros moldes, mas o executivo pretende aproveitar o molde especial que é mais interessante.

Tomou a palavra o **Vereador Ricardo Videira**, reforçando a intervenção do Vereador Tiago Aldeias, até porque a programação que existe na Estratégia Local de Habitação prevê que em 2022 deveriam ter sido investidos quase 950 mil euros na Estratégia Local de Habitação, em 2023 devem ser investidos cerca de 1 milhão e 350 mil euros, afirmando que se está muito aquém dessa programação. Em 2024 seria o ano em que se iria investir mais, cerca de 2 milhões e 800 mil euros e em 2025, cerca de 1 milhão e 950 mil euros, não havendo programação de investimento em 2026. Afirma que efetivamente há um atraso na programação da Estratégia Local de Habitação e também há um atraso na sua execução, sendo uma preocupação legítima, mas não é incompatível com o estudo de layout, que é simples e pode ser feito, permitindo tomar a decisão com mais conforto e consciência e é esse o apelo que faz para o futuro.

Apesar de haver algum atraso na execução, o **Vice-Presidente** afirma que o objetivo é executar tudo até ao fim do prazo global da Estratégia Local de Habitação.

A Câmara Municipal deliberou, por maioria, com abstenções dos Vereadores Ricardo Videira, Sofia Marante e Tiago Aldeias e com votos a favor da Vereadora Susana Gonçalves e do Vice-Presidente Valentino Cunha: a) Aprovar a aquisição do prédio urbano composto por r/c com 2 divisões destinadas a habitação, com uma área total de 64,0 m² (área coberta de 33,0 m² e área descoberta de 31,0 m²), sito na Rua Teófilo Braga n.º75, atualmente com o n.º 57 de polícia, Concelho de Vendas Novas, descrito na Conservatória do Registo Predial de Vendas Novas sob o n.º1489/19900829, inscrito na matriz predial urbana com o artigo n.º 3446, da freguesia de Vendas Novas, pelo valor de € 26.000,00 (vinte e seis mil euros). b) Aprovar a aquisição do prédio urbano composto por r/c com 2 divisões destinadas a habitação, com uma área total de 84,6 m² (área coberta de 39,6 m² e área descoberta de 45 m²), sito na Rua Teófilo Braga n.º77, atualmente com o n.º 59 de polícia, Concelho de Vendas Novas, descrito na Conservatória do Registo Predial de Vendas Novas sob o n.º1490/19900829, inscrito na matriz predial urbana com o artigo n.º 3447, da freguesia de Vendas Novas, pelo valor de € 32.000,00 (trinta e dois mil euros); c) Aprovar a respetiva minuta do contrato-promessa de compra e venda; d) Que a efetivação da aquisição em causa fica condicionada à aprovação da candidatura ao IHRU e da consequente dotação orçamental para o efeito.



2.2.4 – Venda de merchandising institucional

Fazendo uso da imagem utilizada nos copos reutilizáveis que são usados em diferentes eventos, o Município decidiu lançar uma linha de merchandising composta por t-shirt (branca e azul), fita de pescoço e caneca, com o objetivo de promover e fortalecer a identidade local junto dos munícipes e visitantes, disponibilizando assim produtos que poderão criar lembranças duradoras de momentos, locais ou experiências vividas no Município. Sugere-se que os produtos sejam lançados nas Festas do Concelho e possam ser adquiridos posteriormente noutros espaços municipais, através dos seguintes preços de venda (IVA incluído): t-shirts – 5 euros; caneca – 5 euros; fita: 2 euros.

A Câmara Municipal deliberou, por maioria, com abstenção do Vereador Tiago Aldeias e com votos a favor dos Vereadores Ricardo Videira, Sofia Marante e Susana Gonçalves e do Vice-Presidente Valentino Cunha, aprovar a proposta de preços de venda de merchandising institucional (T-Shirt, Caneca e Fita).

2.2.5 - Declaração de Intenção de Parceria ao Programa Escolhas_9.ª Geração

Considerado o objeto e as duas áreas estratégicas de intervenção, e de forma a não inviabilizar o projeto de candidatura ao Programa Escolha_9.ª Geração, designadamente com o projeto denominado "Footprint: Pegadas de Sucesso – E9G", foi subscrita, pelo Vice-Presidente, em 9 de agosto de 2023, a Declaração de Intenção da Parceria, que agora se submete à ratificação da Câmara Municipal, dado não ter sido possível submetê-la à sua apreciação antes do fim do prazo para submissão de candidaturas, dia 7 de agosto.

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, ratificar a Declaração de Intenção de Parceria com o Programa Escolhas_9.ª Geração, designadamente com o projeto denominado "Footprint: Pegadas de Sucesso – E9G".

2.2.6 - Resumo diário da tesouraria

Presente o **resumo diário de tesouraria**, respeitante ao dia 23 de agosto, cujo saldo é de 2.811.837,00€, correspondendo 2.473.453,10€ a dotações orçamentais e 338.383,90€ a dotações não orçamentais.

A Câmara Municipal tomou conhecimento.



Obras – Licenciamento

Com base nos pareceres emitidos pelas entidades intervenientes, bem como pelos técnicos municipais, foram presentes os processos a seguir referenciados e que mereceram as seguintes deliberações:

- **Processo n.º 450.10.204.03/2022/17** - Trata-se da entrega dos projetos de especialidades de uma operação urbanística de licenciamento referente ao pedido de realização de obras de alteração e ampliação do edifício existente - Escola Primária. Verificando-se a conformidade da apresentação dos projetos de especialidades com a legislação em vigor, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Vendas Novas (PDM), o Projeto de Arquitetura aprovado por deliberação camarária de 03/03/2022, a Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, e o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) consagrado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, estão reunidas as condições para o deferimento do licenciamento requerido.

Tomou a palavra o **Vice-Presidente**, enquadrando os processos em discussão.

Não se referindo aos processos a serem aprovados na presente reunião, o **Vereador Ricardo Videira** reforça a preocupação dos Vereadores da Coligação "Vendas Novas Primeiro" em relação ao ritmo de aprovação dos processos de licenciamento urbanístico. Afirma que têm conhecimento da quantidade de reclamações que a Câmara Municipal tem recebido e não sentem que esta seja capaz de resolver o problema, sendo que o problema atrasa o desenvolvimento de Vendas Novas e os projetos de vida das pessoas. Refere ainda que há um requerimento que os Vereadores da Coligação "Vendas Novas Primeiro" fizeram relativamente a processos urbanísticos, que foi enviado em maio, ao qual ainda não foi obtida resposta e que pretendia, precisamente, ter um diagnóstico do que está atrasado. Apela a que seja dada resposta ao referido requerimento, para que seja possível ter uma noção real, do atraso que a Câmara Municipal tem neste momento, na aprovação de processos urbanísticos.

Interveio o **Vereador Tiago Aldeias**, referindo que para além do problema da resposta aos processos urbanísticos, existe o problema da fiscalização municipal que também se tem vindo a arrastar, por falta de meios humanos.

Tomou a palavra o **Vice-Presidente**, aproveitando para informar que já está ao serviço uma nova trabalhadora do Serviço de Fiscalização Municipal, o que irá agilizar todas as intervenções necessárias por parte da fiscalização. Afirma que também se tem vindo a acelerar a análise dos processos, embora que ainda não seja no timing perfeito e foi



4.
#

também implementado um saneamento liminar diferente, o que permite que os processos estejam mais completos quando chegam à análise técnica.

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar o Pedido de Licenciamento do Processo n.º 450.10.204.03/2022/17, ao abrigo do Artigo 23.º (Deliberação Final) do RJUE, na sua atual redação, e de acordo com a informação técnica (INT_CMVN/2023/6010).

Não participou na discussão e votação a Vereadora Susana Gonçalves por se considerar impedida.

- **Processo n.º 450.10.204.03/2023/63** - Trata-se da aprovação do projeto de arquitetura e entrega dos projetos de especialidades (Termo de Responsabilidade de Segurança, Solidez e Salubridade) de uma operação urbanística de licenciamento referente ao pedido de legalização de Alterações ao Projeto Inicial da Construção de uma Moradia Unifamiliar de um piso e muro de vedação, ao abrigo do Artigo 102.º-A do Regulamento Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) consagrado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação. Verificando-se a conformidade da pretensão com a legislação em vigor, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Vendas Novas (PDM), o Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização do Concelho de Vendas Novas (RMEU), o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), a Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), na sua atual redação, o Projeto inicialmente aprovado em sede de reunião de câmara de 17/03/2021 e de 13/08/2021 com emissão de Alvará de Licença de Obras de Construção n.º 47/21, e o Parecer Jurídico n.º 25/2018 (processo simplificado de legalização) da Câmara Municipal de Vendas Novas, estão reunidas as condições para o deferimento do licenciamento requerido numa só reunião de câmara, em virtude de respeitar a um processo simplificado previsto no Artigo 102.º-A do RJUE, na sua atual redação.

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar o Pedido de Licenciamento do Processo n.º 450.10.204.03/2023/63, ao abrigo do Artigo 102.º-A (Legalização) e Artigo 23.º (Deliberação Final) do RJUE, na sua atual redação, e de acordo com a informação técnica (INT_CMVN/2023/6112), devendo ser levantado o auto de contraordenação.

3. PONTO – Período de Intervenção Aberto ao Público

Não houve intervenções.



APROVAÇÃO DA ACTA EM MINUTA

Para que as deliberações possam ter efeitos imediatos, foi elaborada a presente minuta, que depois de lida e posta à votação, de acordo com o disposto no n.º 3 do artigo 57.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado em anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, **foi aprovada, por unanimidade.**

FORMA DE VOTAÇÃO

Todas as deliberações tomadas na presente reunião foram objeto de votação nominal.

CONCLUSÃO DA ACTA

E, não havendo mais assuntos a tratar, foi pelo Senhor Vice-Presidente da Câmara Municipal encerrada a reunião eram 10 H 49 sendo a presente minuta assinada pelo Sr. Vice-Presidente, Valentino Salgado Cunha, e por mim, Hélder Páscoa Fernandes, na qualidade de Chefe da DAF, que a lavrei.

Os documentos identificados na presente minuta são arquivados no maço de documentos respeitantes ao ano de 2023.

O Vice-Presidente da Câmara Municipal

O Chefe da DAF

Vendas Novas, 24 de agosto de 2023



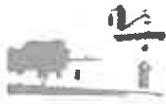
CÂMARA MUNICIPAL DE VENDAS NOVAS

Aprovada, **por unanimidade**, na reunião realizada em **17/10/2023**.

Não participaram na discussão e votação o Presidente Luís Dias e o Vereador Luís Matias, por não terem participado na reunião em causa.

O Presidente da Câmara Municipal

O Chefe da DAF



vendas novas

era uma vez uma princesa...

N.º Registo: INT_CMVN/2023/5708

N.º Processo: 150.10.701.01/2023/17

Data: 02-08-2023

PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO

Reunião de Câmara de 25 de agosto de 2023

Serviço:	Divisão de Ambiente e Planeamento		
Assunto:	Aquisição de prédios		
Resumo:	<p>No âmbito da Estratégia Local de Habitação, o Município tem necessidade de adquirir prédios cujo objetivo se traduz em promover soluções habitacionais dignas. Estas habitações servirão para realojar famílias que vivem em condições de precariedade, insalubridade ou em condições de sobrelotação.</p> <p>Foram identificados dois prédios cujas inscrições matriciais correspondem ao nº3446 e 3447, devolutos, que se encontram no interior da ARU, em plena malha urbana.</p> <p>Através da aquisição e reconstrução municipal, para além de realojar famílias, contribui-se ainda para a requalificação de património vendasnovenso, através de financiamento para o 1º direito.</p>		
Requerente:			
Proposta de Deliberação:	<p>Face à necessidade em realojar famílias que vivem em condições de precariedade, insalubridade ou em condições de sobrelotação, propõe-se a aquisição de dois prédios correspondentes à inscrição matricial nº3446 e nº3447 pela quantia de 58.000,00€ (cinquenta e oito mil euros). Remete-se também proposta de contrato promessa compra e venda, com as alterações propostas pelo GAJ.</p> <p>À consideração superior.</p>		
Nº Trabalhador	4448	Assinatura:	Célia Figueiredo

Documentos Anexos:

<input checked="" type="checkbox"/>	Informação:	INT_CMVN/2023/5662
<input checked="" type="checkbox"/>	Outros	Relatórios de avaliação, outros registos

*Preencher os campos aplicáveis

DESPACHO

Despacho:	À Reunião de Câmara		
Eleito:	VP		
Data:	21/08/2023	Assinatura:	Valentim Silva

DELIBERAÇÃO

<p>Aprovado por maioria 24/08/2023 Valentim Silva</p>			
---	--	--	--





vendas novas
era uma vez uma princesa...

N.º Registo: INT_CMVN/2023/5662

N.º Processo: 150.10.400.00/2023/2

Data: 01-08-2023

INFORMAÇÃO

Serviço:	Divisão de Ambiente e Território		
Trabalhador:	Célia Figueirinha	N.º	4448
Dirigida a:	Vice Presidente Valentino Salgado Cunha		
Assunto:	Proposta para aquisição de prédios – R. Teófilo Braga em Vendas Novas		

Documentos Anexos:

Proposta contrato promessa compra e venda, certidão permanente, relatório de avaliação

Ao abrigo do programa que apoia a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo de acesso a uma habitação adequada – o **1º Direito** – a Câmara Municipal e Assembleia Municipal de Vendas Novas aprovaram a Estratégia Local de Habitação (ELH) a 22 de fevereiro de 2022 e 3 de março de 2022, respetivamente. Pretende-se realojar famílias que vivem em condições de precariedade, insalubridade ou em condições de sobrelotação, no entanto, o património municipal não tem capacidade deste realojamento, sendo que há necessidade de recorrer ao mercado.

Também neste caso, o município pesquisou sobre casas devolutas, com vista à reabilitação das mesmas e colocação para arrendamento apoiado. Contactou-se o proprietário dos prédios com a inscrição matricial nº 3446 e nº3447, ambos descritos na Conservatória do Registo Predial com os números 1489/19900829 e 1490/19900829, respetivamente, com localização na Rua Teófilo Braga, casas com duas frentes (ver zona sombreada).





vendas novas

era uma vez uma princesa...

Pelos dois prédios, o proprietário solicita 58.000,00€, onde ao artigo matricial nº3446 corresponde um valor de 26.000€ e o artigo matricial nº3447 corresponde o valor 32.000€.

Os prédios, inscritos na Conservatória do Registo Predial, destinados a habitação foram avaliados por Perita registada na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, com prestação de serviços para o efeito.

Apesar de não ser ainda possível quantificar com precisão o número de fogos aos quais podemos dar resposta com esta aquisição, estima-se entre 2 e as 4 habitações, dando cumprimento ao Artigo 21º, da Lei nº83/2019 (Lei de Bases da Habitação), salvo melhor opinião, considera-se que o valor solicitado é razoável e favorável para o Município, propondo-se assim a sua aquisição.

Tendo em consideração as áreas mínimas de construção admitidas pelo Regulamento Geral da Edificação Urbana (RGEU), articulando o Regulamento Municipal de Edificação Urbana (RMEU) do Concelho de Vendas Novas, uma vez que os prédios em causa se encontram localizados em área consolidada.

Quadro resumo referente às áreas dos dois prédios

	Área coberta (m2)	Área descoberta (m2)	Área total (m2)
Prédio 3446	33,00	31,00	64,00
Prédio 3447	39,60	45,00	84,60
			148,60

De acordo com as áreas mínimas definidas pelo RGEU e as áreas máximas da habitação a custos controlados (HCC), são possíveis de inserir na área apresentada várias habitações, consoante o projeto de arquitetura que venha a ser definido.

Seguem algumas imagens do estado de conservação interior e exterior:



Alçado principal – Rua Teófilo Braga

9



vendas novas

era uma vez uma princesa..



Alçado posterior



Logradouro habitação 1

6





vendas novas

era uma vez uma princesa...



Logradouro habitação 2



Imagem interior 1

9.





vendas novas

era uma vez uma princesa...



Imagem interior 2

Face ao exposto e tendo em conta os preços atualmente praticados para a aquisição de casas em Vendas Novas, salvo melhor entendimento julga-se que esta compra é uma mais valia para o Município pelo que se remete este assunto à consideração superior.

Município de Vendas Novas,

Célia Maria da Conceição Figueirinha

(Célia Maria da Conceição Figueirinha)

PROPOSTA - CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL

Entre

PROMITENTE VENDEDOR:

JOSÉ MANUEL DO NASCIMENTO JULIÃO, natural de Vendas Novas, portador do Bilhete de Identidade n.º 2100987, vitalício, contribuinte fiscal n.º 168559463, casado com CUSTÓDIA MARIA VALÉRIO DO NASCIMENTO JULIÃO, natural de Vendas Novas, portador do Bilhete de Identidade n.º 2093078, vitalício, contribuinte fiscal n.º 168559455 com domicílio em Travessa do Bombeiros Voluntários nº64 - 1º Esq., 7080-088 Vendas Novas.

e

PROMITENTE COMPRADOR:

MUNICÍPIO DE VENDAS NOVAS, contribuinte fiscal n.º 501 177 256, com domicílio na Av. da República, 7080-099 Vendas Novas.

Considerando que:

- a) o presente contrato tem por objetivo dar resposta à Estratégia Local de Habitação de Vendas Novas. No quadro da Nova Geração de Políticas de Habitação, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, criou um novo programa de apoio público, o 1.º Direito-Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, para promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não têm capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada. Através do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) foi contemplada verba disponível para, entre outras componentes, a habitação. Objeto do Investimento republicado nos avisos n.º 01/CO2-i01/2021 –RE-CO2-i01 – Programa de apoio ao acesso à Habitação e N.º 01/CO2-i05/2022 - RE-CO2-i05 - Parque Público de Habitação a Custos Acessíveis;
- b) a celebração dos contratos para comparticipação está condicionada à existência da necessária dotação orçamental, em conformidade com o disposto no artigo 70.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho e do n.º 4 do artigo 14.º da Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, cabendo ao Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) avaliar a oportunidade da respetiva concessão em função das suas disponibilidades financeiras e orçamentais;
- c) existe contrato de colaboração de financiamento aprovado entre IHRU e Município de Vendas Novas e

d) após a aprovação do IHRU, com submissão de candidatura, desencadeada com o presente contrato, estarão reunidas as condições para a realização da escritura.

É livremente e de boa-fé celebrado entre as partes o presente contrato-promessa de compra e venda, o qual se rege nos termos e condições das cláusulas seguintes

CLÁUSULA PRIMEIRA

(OBJECTO)

1. O **PROMITENTE VENDEDOR** é proprietário e legítimo possuidor dos seguintes imóveis:

1.1. Prédio urbano composto por r/c com 2 divisões destinadas a habitação, com uma área total de 64,0 m2 (área coberta de 33,0 m2 e área descoberta de 31,0 m2), sito na Rua Teófilo Braga nº75, atualmente com o nº 57 de polícia, Concelho de Vendas Novas, descrito na Conservatória do Registo Predial de Vendas Novas sob o n.º1489/19900829, inscrito na matriz predial urbana com o artigo n.º 3446, da freguesia de Vendas Novas, isento de licença de utilização conforme certidão emitida pela Câmara Municipal de Vendas Novas em 21 de agosto de 2023, e com o Certificado energético n.º SCE298189239 de classificação “Isento” emitido em 26.01.2023 e válido até “enquanto o imóvel se mantiver nas condições que conduziram a este enquadramento;

1.2. Prédio urbano composto por r/c com 2 divisões destinadas a habitação, com uma área total de 84,6 m2 (área coberta de 39,6 m2 e área descoberta de 45 m2), sito na Rua Teófilo Braga nº77, atualmente com o nº 59 de polícia, Concelho de Vendas Novas, descrito na Conservatória do Registo Predial de Vendas Novas sob o n.º1490/19900829, inscrito na matriz predial urbana com o artigo n.º 3447, da freguesia de Vendas Novas, isento de licença de utilização conforme certidão emitida pela Câmara Municipal de Vendas Novas em 21 de agosto de 2023, e com o Certificado energético n.º SCE298189845 de classificação “Isento” emitido em 26.01.2023 e válido até “enquanto o imóvel se mantiver nas condições que conduziram a este enquadramento ;

CLÁUSULA SEGUNDA

(PROMESSA)

Pelo presente contrato-promessa, o **PROMITENTE VENDEDOR** promete vender ao **PROMITENTE COMPRADOR**, e este promete comprar, os imóveis identificados na cláusula primeira do contrato, livres de quaisquer ónus, encargos ou responsabilidades, tendo sido verificado o estado dos mesmos imóveis, pelo que o **PROMITENTE COMPRADOR** aceita as características e condições de conservação em que os mesmos se encontram.

CLÁUSULA TERCEIRA (PREÇO)

1. O valor total do contrato é de € 58.000,00 (cinquenta e oito mil euros), em que o prédio sito na Rua Teófilo Braga nº75, atualmente com o nº57 de polícia, Concelho de Vendas Novas, descrito na Conservatória do Registo Predial de Vendas Novas sob o n.º1489/19900829, inscrito na matriz predial urbana com o artigo n.º 3446, da freguesia de Vendas Novas tem o custo de € 26.000,00 (vinte e seis mil euros) e o prédio sito na Rua Teófilo Braga nº77, atualmente com o nº59 de polícia, Concelho de Vendas Novas, descrito na Conservatória do Registo Predial de Vendas Novas sob o n.º1490/19900829, inscrito na matriz predial urbana com o artigo n.º 3447, da freguesia de Vendas Novas tem o custo de € 32.000,00 (trinta e dois mil euros).
2. A entrega do imóvel pelo **PROMITENTE COMPRADOR** ocorrerá na data da celebração da escritura pública ou documento particular autenticado de compra e venda.

CLAÚSULA QUARTA (ESCRITURA PÚBLICA OU DOCUMENTO PARTICULAR AUTENTICADO)

1. A escritura pública ou documento particular autenticado de compra e venda será realizado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, em dia, hora e local que o **PROMITENTE COMPRADOR** indique ao **PROMITENTE VENDEDOR**, com uma antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis, através de carta registada com aviso de receção ou através de comunicação efetuada via correio-electrónico válido e indicado pelo **PROMITENTE VENDEDOR**.
2. O **PROMITENTE VENDEDOR** obriga-se a fornecer ao **PROMITENTE COMPRADOR**, com a maior brevidade possível, os documentos de que este necessite para a formalização da escritura pública ou documento particular autenticado de compra e venda.
3. Caso o **PROMITENTE COMPRADOR** não proceda à marcação da escritura pública ou documento particular autenticado de compra e venda do imóvel nos termos previstos no n.º 1, considera-se definitivamente incumprido o presente contrato-promessa, sem necessidade de qualquer interpelação ou declaração.
4. A outorga da escritura pública ou documento particular autenticado de compra e venda pode ser antecipada, por acordo dos outorgantes, desde que estejam reunidas as condições para a realização do ato.

CLÁUSULA QUINTA (RESOLUÇÃO E INCUMPRIMENTOS)

1. O incumprimento da obrigação do **PROMITENTE VENDEDOR** de celebrar escritura pública ou documento particular autenticado de compra e venda constitui o

PROMITENTE COMPRADOR no direito de requerer a execução específica do contrato, nos termos do artigo 830.º do Código Civil e demais legislação aplicável.

2. As partes acordam que a não outorga da escritura pública ou documento particular autenticado de compra e venda dentro do prazo estipulado no presente contrato constitui incumprimento definitivo imputável à parte faltosa, determinando a resolução imediata do presente contrato sem necessidade de interpelações admonitórias ou adicionais.

CLÁUSULA SEXTA (DESPESAS EMERGENTES DO CONTRATO)

1. As despesas emergentes da execução do presente contrato, tais como o IMT, despesas notariais e imposto de selo e de registo, são integralmente suportadas pelo **PROMITENTE COMPRADOR**.

2. Quaisquer despesas relativas ao imóvel prometido vender, respeitantes a período anterior à data da celebração da escritura pública ou documento particular autenticado de compra e venda, são da responsabilidade do **PROMITENTE VENDEDOR**.

CLÁUSULA SÉTIMA (COMUNICAÇÕES ENTRE AS PARTES)

1. As partes estabelecem que qualquer aviso, comunicação e notificação que haja lugar entre as partes, com relevância para o presente contrato, serão processados por correio registado com aviso de receção ou através de comunicação efetuada via correio-electrónico, os quais deverão ser expedidos para os endereços constantes da identificação das partes.

2. As partes obrigam-se a comunicar qualquer alteração da sua residência aos demais, sob pena das comunicações para aí efetuadas e não recebidas se considerarem feitas.

CLÁUSULA OITAVA (DECLARAÇÕES E GARANTIAS DO PROMITENTE VENDEDOR)

O **PROMITENTE VENDEDOR** declara e garante, em especial, que:

- a) Tem posse plena e pacífica do imóvel e é o seu único e exclusivo proprietário;
- b) Estarão pagas todas as licenças, autorizações, alvarás, contribuições, taxas e impostos, seja qual for a sua natureza, relativos ao imóvel e que sejam devidos até à data da outorga da escritura pública ou documento particular autenticado de compra e venda;
- c) Desconhecem até à presente data da existência de quaisquer fatos, nomeadamente servidões, ónus ou encargos que devessem constar da certidão de registo predial e /ou da caderneta predial e que das mesmas não constem.

**CLÁUSULA NONA
(ACORDO COMPLETO)**

O presente contrato consubstancia todos os acordos existentes entre as partes e toda e qualquer modificação ou retificação deverá ser celebrada por escrito entre as partes.

**CLÁUSULA DÉCIMA
(TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS)**

As partes outorgantes declaram dar o seu consentimento para recolha e tratamento dos dados pessoais constantes do presente contrato-promessa de compra e venda, os quais são recolhidos com a finalidade exclusiva de celebração do presente contrato-promessa e da escritura pública ou documento particular autenticado de compra e venda, bem como para o cumprimento das respetivas obrigações legais.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA
(RECONHECIMENTO DE ASSINATURAS)**

As partes prescindem por mútuo acordo das formalidades previstas do n.º 3 do artigo 410.º do Código Civil, i.e., do reconhecimento presencial das suas assinaturas, reconhecendo ambas que a omissão deste requisito não é causada por culpa de qualquer uma das partes e renunciam expressamente à invocação dessa omissão.

Feito em Vendas Novas, aos Z de agosto de 2023, em dois exemplares com igual valia, destinando-se um dos exemplares a cada um dos contraentes.

O PROMITENTE VENDEDOR,

Pelo PROMITENTE COMPRADOR,



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE

ÍNDICE..... 2

NOTA PRÉVIA 3

1. PREMISSAS GERAIS 4

2. BASES DE AVALIAÇÃO 4

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL 5

3.1. Área do Imóvel..... 5

4. CARACTERIZAÇÃO 5

4.1. Caracterização do Imóvel, da Envolvente e Infraestruturas 5

4.2. Inserção urbana 6

4.3. Implantação 6

4.4. Ocupação funcional dos espaços 6

4.5. Caracterização do espaço/forma 7

4.6. Inserção segundo o PDM 8

5. AVALIAÇÃO – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL..... 9

5.1. Método Comparativo 9

5.2. Método do Custo 11

5.3. Valor de Avaliação 12

6. ANEXOS..... 12

Vista Aérea e Fotografias 14

Quadros de Pesquisa 17

Caderneta Predial Urbana 18

Certidão do Registo Predial 19

Na sequência do pedido de avaliação, vem a perita avaliadora dar resposta ao que lhe é solicitado:

Avaliação do prédio urbano sito na Rua Teófilo Braga, 57 em Vendas Novas, da Freguesia de Vendas Novas e Concelho de Vendas Novas, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3446 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Vendas Novas sob o N.º 1489/19900829.

A perita deslocou-se ao imóvel no dia 26 de Setembro de 2022, tendo sido acompanhada na visita pelo Sra. Augusta Romão, consultora imobiliária, e a representante da Câmara Municipal de Vendas Novas, nomeadamente a Eng.ª Célia Figueirinha.

RELATÓRIO

1. PREMISSAS GERAIS

A metodologia do presente processo de avaliação compreendeu uma visita/inspeção ao imóvel para constatação das suas características construtivas e tipológicas, localização, nível de infraestruturas, bem como para a observação "in loco" da realidade envolvente.

No caso vertente, a avaliação destina-se a fornecer bases para a avaliação do bem, pelo que o critério valorativo a utilizar será o da estimativa do valor de mercado, ou seja, aquele que presumivelmente resultasse do encontro de procura e oferta.

O relatório inclui a documentação escrita e gráfica necessária à compreensão dos valores apurados.

2. BASES DE AVALIAÇÃO

É objetivo do presente relatório fornecer informação objetiva relativamente ao melhor valor que poderia ser obtido, caso o imóvel fosse transacionado no momento da avaliação, em condições normais de mercado.

Assim, a base de valor utilizada na avaliação é **valor de mercado**, definido pelas Normas IVS (International Valuation Standards, 2017) como:

"Valor de Mercado: estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionado entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente e sem coação."

Na determinação do valor do imóvel, recorreu-se aos seguintes métodos de avaliação:

- Método Comparativo;
- Método do Custo.

Os arruamentos que confrontam com o imóvel são pavimentados e estão dotados de infra-estruturas de saneamento, abastecimento de água, electricidade e telecomunicações.

4.2 Inserção urbana

É um edifício com uma imagem urbana indiferenciada da maioria das construções existentes nos arruamentos em que se insere, por se tratar de um imóvel construído em data anterior a 1951 e se encontrar em baixo estado de conservação, pelo facto de ter pouca manutenção há vários anos. Na envolvente próxima, verifica-se a existência de moradias, que foram construídas na mesma altura, mas que foram recuperadas/beneficiadas.

Trata-se de uma moradia em banda com um piso destinada a habitação e com a tipologia T0/T1 (alguns dos compartimentos não possuem as áreas mínimas previstas no RGEU, por se tratar de uma construção antiga). O terreno encontra-se totalmente murado e possui uma entrada para o logradouro.

4.3 Implantação:

Segundo a informação enviada (CPU e CRP), o terreno possui a área de 64,00 m².

A área de implantação total / área coberta total é de 33,00 m², dispoendo de um logradouro com a área de 31,00 m², correspondendo a um índice de ocupação do solo de, sensivelmente, 52%.

4.4 Ocuição funcional dos espaços:

Segundo a CPU trata-se de um edifício desinamado a habitação, com um piso e com duas (2) divisões, no total.

De acordo com a CRP trata-se de um edifício de rés do chão.

De acordo com o levantamento efectuado no local (não foi fornecida planta), trata-se de um edifício destinado a habitação.

O imóvel encontra-se devoluto, no entanto, possui alguns pertences do proprietário.

Nota Importante: Na visita ao local verificou-se que a moradia se encontra interligada, internamente, à moradia contigua (Artigo 3447).

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Prédio urbano sito na Rua Teófilo Braga, 57 em Vendas Novas, da Freguesia de Vendas Novas e Concelho de Vendas Novas, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3446 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Vendas Novas sob o N.º 1489/19900829.

O prédio possui, ainda, uma entrada para o logradouro na Rua Almeida Garrett, 18.

Nota importante: Na documentação legal (CPU e CRP) consta o N.º 75, na Rua Teófilo Braga; deverá ser solicitada uma Certidão de Toponímia para rectificação do Número de Polícia nos referidos documentos.

3.1. Área do Imóvel

As áreas que constam na documentação apresentada (CPU e CRP) são as seguintes:

Área total do terreno: 64,00 m²

Área de implantação: 33,00 m² / Área coberta: 33,00 m²

Área bruta de construção: 33,00 m²

Área bruta privativa: 33,00 m²

Área bruta dependente: 0,00 m²

4. CARACTERIZAÇÃO

4.1. Caracterização do Imóvel, da Envolvente e Infraestruturas

O imóvel localiza-se na localidade de Vendas Novas, da qual faz parte integrante. Situa-se em zona próxima do centro da localidade e muito próximo da Conservatória Predial e do Serviço de Finanças e nas proximidades de estabelecimentos escolares e da estação rodoviária.

A envolvente imediata é caracterizada por moradias unifamiliares, em banda, com um e dois pisos, com anos de construção próximos (1937) e variados estados de conservação, bem como edifícios destinados a habitação plurifamiliar de construção recente.

Na envolvente próxima, verifica-se a existência de equipamentos de comércio e de serviços, com predominância de pequenas e médias dimensões. Também, se verifica a existência de equipamentos de educação, desporto e de lazer.

O acesso ao imóvel faz-se pelos arruamentos com que confronta, ressalvando que a Rua Teófilo Braga tem ligação à Avenida 25 de Abril, que tem ligação à Estrada Nacional N.º 4, pelo que se considera que o imóvel apresenta boa localização. A zona é caracterizada por ruas com dois sentidos de trânsito. O estacionamento faz-se com relativa dificuldade na via.

4.5 Caracterização do estado de conservação:

Volumetria:

O imóvel desenvolve-se num piso.

A implantação tem a configuração quadrangular, com logradouro.

Distribuição:

O imóvel possui um piso, apresentando a seguinte distribuição:

De acordo com a CPU possui 2 divisões destinadas a habitação.

Na visita ao local verificou-se que a moradia possui 3 divisões, possuindo um compartimento com lareira tipo Alentejana, no entanto, não possui cozinha, nem instalação sanitária, pelo que não possui condições de habitabilidade.

A entrada para a moradia faz-se pela Rua Teófilo Braga.

Logradouro: Possui uma entrada que confronta com a Rua Almeida Garrett.

Caracterização construtiva:

Pela observação no local não foi possível identificar o tipo de estrutura do imóvel, no entanto, infere-se que pela idade possuirá paredes resistentes. Possuirá paredes simples no interior e no exterior. Cobertura em telha cerâmica. Paredes exteriores rebocadas e pintadas e paredes interiores rebocadas e pintadas. Pavimentos revestidos com betonilha afagada. Caixilharia em chapa metálica e em madeira com vidros simples.

Estado de Conservação:

Na generalidade o imóvel apresenta um baixo estado de conservação interior e exterior.

A cobertura apresenta um razoável estado de conservação, dado possuir revestimento com telha cerâmica. Verificou-se, no entanto, a existência de algumas humidades no interior dos compartimentos provenientes da cobertura, apresentando deterioração da estrutura de suporte em madeira.

Verifica-se a necessidade de tratamento e/ou substituição da cobertura, dos vãos exteriores e do interior das construções.

O logradouro, também, apresenta falta de manutenção.

Áreas:

Não foram apresentadas plantas de modo a ser possível confrontar com o construído existente e aferir as áreas.

Áreas consideradas no presente relatório (áreas inscritas na matriz e registadas na conservatória predial):

Terreno: 64,00 m²

Habituação: Área privativa: 33,00 m²

Logradouro (terreno livre): 31,00 m²

4.6 Inserção no PDM:

Foi consultado o PDM relativamente à inserção nas Classes de Espaços, Categorias dos Espaços e aos Parâmetros a observar, nomeadamente no PDM em vigor.

De seguida, encontra-se extracto do PDM, sendo que o imóvel se encontra na Classe de Densidade Populacional "Alta":

3 — São sugeridas as densidades habitacionais para as várias LP (anexo II), sendo a classe de densidade populacional máxima para o restante espaço urbano de cada aglomerado urbano a que se segue:

Cidade de Vendas Novas: alta;
Landeira: média;
Restantes aglomerados urbanos: baixa.

4 — Para enquadrar planos de nível inferior (PU, PP e projectos de loteamento) que incluam rede viária, áreas verdes de protecção e pequenos equipamentos locais, os índices máximos a utilizar são os seguintes, com as excepções referidas no n.º 5:

	Classe de densidade populacional		
	Baixa	Média	Alta
Densidade populacional (Dp) (habitantes/ha)	40	100	160
Densidade habitacional (fogos/ha)	13	33	53
Número máximo de pisos	2	3	4
Coefficiente bruto de afectação do solo (CASb)	0,2	0,3	0,5
Coefficiente bruto de ocupação do solo (COSb)	0,3	0,5	0,8

O imóvel possui um coeficiente bruto de afectação do solo de 0.52 e um coeficiente bruto de ocupação do solo de 0.52 pelo que se verifica que o índice de afectação do solo é superior ao índice máximo definido no PDM (0.50), donde se conclui que não será possível a ampliação da moradia; no que diz respeito ao índice de ocupação é inferior ao índice máximo definido no PDM (0.80), pelo que será possível a construção de mais um piso em parte da construção existente com cerca de 18.2 m².

Nota importante: Verificando-se que a moradia se encontra interligada, interiormente, à moradia contígua (Artigo 3447), seria uma mais-valia a união dos dois artigos, dado que permitiria uma área de implantação de 74,30 m² e uma área bruta de construção de 118,88 m² em dois pisos.

5. AVALIAÇÃO – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

A presente avaliação pretende encontrar o "Valor de Mercado" que é definido como "a estimativa em dinheiro que um comprador está disposto a despendar para comprar e o vendedor a vender um determinado bem imóvel à data da avaliação 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 onerem a transação, nomeadamente impostos e hipotecas".

5.1. Método Comparativo

O PVT (Presumível Valor de Transação) será determinado pelo método de mercado que consiste na afectação da área envolvida de parâmetros de valor unitário que refletem o comportamento do mercado imobiliário na zona para propriedades com características semelhantes ou comparáveis tendo em atenção a localização.

Trata-se de um método direto através do qual o valor vai ser calculado comparando-o com os que estão a ser transacionados na zona ou em zonas vizinhas partindo do conhecimento dos valores praticados ou dos valores de oferta, desde que devidamente homogeneizados, de forma a constituir uma amostra estatisticamente tratada.

Na determinação do PVT os fatores/variáveis considerados na prospeção de mercado foram: freguesia, área, idade, tipologia, características construtivas e valores de oferta. Verifica-se a existência de poucas amostras compatíveis na envolvente próxima.

Caracterização da zona:

Localização: Zona Urbana

Tendência do Desenvolvimento Urbanístico da zona: Estabilizada

Enquadramento urbano e paisagístico: Razoável

Facilidade de acesso: Razoável a Bom

Valor comercial da localização, imóvel ou fracção: Condicionada pelo estado de conservação e pela área existente não permitir a ampliação

Comercialização do imóvel: Condicionada pelo estado de conservação, pela área existente não permitir a ampliação e pela possibilidade de construção de um piso superior em parte da construção existente

Destino do imóvel: Área construída destinada a habitação; terreno livre destinado a logradouro.

Prospeção de Mercado:

A prospeção de mercado visa obter valores de referência por unidade de área. Para o efeito foram pesquisados vários tipos de imóveis com características semelhantes ou equiparáveis através da respectiva homogeneização das amostras.

Estamos perante um mercado pouco ativo em termos de imobiliário, em que se verifica pouca oferta e alguma procura de imóveis, principalmente de imóveis com logradouro. Foi possível obter algumas amostras na envolvente, destacando-se as que se indicam nas tabelas em anexo ao presente relatório.

Tendo em conta os valores obtidos nas tabelas em anexo, o valor proposto para este imóvel através do método de mercado, resulta:

Valor do imóvel:

Habitação: 33.00m² x 600 €/m² = 19.800,00€;

Terreno livre: 31.00m² x 200€/m² = 6.200,00€;

Valor de Mercado do Imóvel: 26.000,00€.

5.2. Método do Custo

Para complementar a avaliação vai ser utilizado um método alternativo ao método comparativo de forma a aferir se os valores obtidos por aquele método são adequados. No método do custo o valor do imóvel obtém-se adicionando ao valor de mercado do terreno (obtido com base na utilização do "método comparativo" e tendo em conta os respetivos encargos com a sua aquisição, o custo direto e indireto (projetos, taxas e licenças), com a construção existente, depreciado em função da obsolescência física e/ou funcional e/ou ambiental e/ou económica detetadas, e/ou apreciado em função de singularidades arquitetónicas, históricas, ou outras verificadas.

Os custos atribuídos por m² de construção são determinados por meio de uma análise de custos e ponderados por valores atuais e correntes. Os valores indicados são calculados em função dos diversos componentes e que são valores seguros de reposição ou substituição de construções, estruturas e infraestruturas.

Utilizou-se uma abordagem estática, não se consideram a inflação nem a atualização dos valores, ou seja, considera-se que todas as despesas e receitas se processam à data da avaliação, pelo que os seus valores são estimados a preços atuais.

Em conformidade, é possível estabelecer os cálculos constantes no quadro que a seguir se apresenta:

Componente	Área	Valor unitário	Valor parcial
A - TERRENO	64 m ² x	305 €/m ² =	19 520,00 C
B - CUSTOS DE CONSTRUÇÃO			
Moradia	33 m ² x	450 €/m ² =	14 850,00 C
Logradouro	-	5000 €	5 000,00 C
Total custo de construção: 19 850,00 C			
C - CUSTOS INDIRETOS			1 389,50 C
D - MARGEM DE LUCRO	10 %		1 985,00 C
E - VALOR DA CONSTRUÇÃO NO ESTADO NOVO (B+C+D)			23 224,50 C
F - DEPRECIACÃO (FÍSICA E FUNCIONAL)	70 %		16 257,15 C
G - VALOR DA CONSTRUÇÃO NO ESTADO ACTUAL (E-F)			6 967,35 C
VALOR TOTAL DO IMÓVEL (A-TERRENO + G-CONSTRUÇÃO) 26 487,35 C			

5.3. Valor da Avaliação

A aplicação dos métodos levou aos seguintes valores:

Método Comparativo:

Armazéns: 26.000,00€;

Método do Custo:

Armazéns: 26.487,35€.

Verificando-se que os valores apurados não são muito díspares, permite concluir que o Presumível Valor de Transação (PVT) apurado reflete a realidade dos valores praticados na zona em termos de mercado imobiliário.

Em resumo, obteve-se o seguinte PVT: 26.000,00€ (Vinte e seis mil euros), para um imóvel livre de ónus ou encargos.

Conforme indicado anteriormente, caso o imóvel em avaliação fosse unido ao imóvel contíguo, permitiria uma área de implantação e uma área bruta de construção superiores, o que valorizaria o imóvel, pelo que o PVT seria de, sensivelmente, 32.500,00€ (Trinta e dois mil e quinhentos euros), para um imóvel livre de ónus ou encargos, com a junção dos Artigos Urbanos e dos Registos Prediais e com os documentos legais actualizados.

6. ANEXOS

São anexos a este relatório os seguintes documentos:

- Vista Aérea e Fotografias do Imóvel
- Quadros da prospeção imobiliária
- Caderneta Predial Urbana
- Certidão da Conservatória Predial

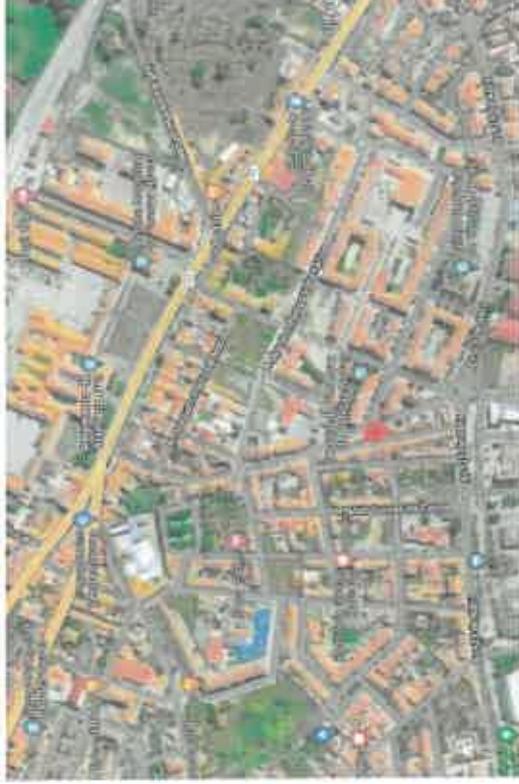
03 de Novembro de 2022

Assinado por: **Rosalina Maria Inácio Valentim**
Prata
Num. de identificação: 06579079
Data: 2022.11.03 09:42:47+00'00"



Rosalina Valentim Pratas, eng.ª civil (PAI/2017/0043)

VISTA AÉREA e FOTOGRAFIAS



Vista aérea do local do imóvel



Vista aérea do imóvel



Acesso/Envoltente



Fachada



Exterior



Interior



QUADROS de PESQUISA

COMUNIDADE

MUNICÍPIO DE Vendas Novas

Área de Avaliação

Parcela	Área Bruta	Área Útil	Coeficiente de Utilização	Valor de Avaliação	Valor de Venda	Valor de Arrendamento	Valor de Habitação	Valor de Construção	Valor de Terreno	Valor de Planta	Valor de Mobiliário	Valor de Outros	Valor Total
1	1000	500	0,5	100000	150000	50000	100000	50000	100000	50000	50000	50000	500000
2	1500	750	0,5	150000	225000	75000	150000	75000	150000	75000	75000	75000	750000
3	2000	1000	0,5	200000	300000	100000	200000	100000	200000	100000	100000	100000	1000000

(Nota: Este quadro é apenas um exemplo e não representa dados reais.)

Quadro de Pesquisa – Habitação

Área de Avaliação

Parcela	Área Bruta	Área Útil	Coeficiente de Utilização	Valor de Avaliação	Valor de Venda	Valor de Arrendamento	Valor de Habitação	Valor de Construção	Valor de Terreno	Valor de Planta	Valor de Mobiliário	Valor de Outros	Valor Total
1	1000	500	0,5	100000	150000	50000	100000	50000	100000	50000	50000	50000	500000
2	1500	750	0,5	150000	225000	75000	150000	75000	150000	75000	75000	75000	750000
3	2000	1000	0,5	200000	300000	100000	200000	100000	200000	100000	100000	100000	1000000

(Nota: Este quadro é apenas um exemplo e não representa dados reais.)

CADERNETA PREDIAL URBANA

AT Autoridade Tributária e Aduaneira

ACTUALIZAÇÃO DA CADERNETA PREDIAL URBANA

SERIE III DE FUNDOS: 100 - VENDAS NOVAS

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 07 - EVORA CONCELHO: 12 - VENDAS NOVAS FREGUESIA: 01 - VENDAS NOVAS

ARTIGO MATRICIAL: 3446 NIP:

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av. Rui Paços: Rua Teófilo de Braga Nº. 75 Lugar: Vendas Novas Código Postal: 7680-084 VENDAS NOVAS

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

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

Descrição: Prédio urbano composto de nicho com 2 enfilades. O artigo 3446 resultou da discriminação do artigo 350 o qual foi inactivo na matriz em data anterior a Agosto de 1951.

Afectação: Habitação Nº de pisos: 1 Tipologia: D1: Mat. 2

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 64.0000 m² Área de implantação do edifício: 33.0000 m² Área bruta de construção: 33.0000 m² Área bruta dependente: 0.0000 m² Área bruta privativa: 33.0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1885 Valor patrimonial actual (CIM): 415.356,95 Determinado no ano: 2021

Tipo de coeficiente de localização: Habitação Coordenada X: 171.781,50 Coordenada Y: 188.728,00

$V = \frac{18.332,00}{10000} \times \frac{33.0000}{10000} \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{0,50}{0,50} \times \frac{0,75}{0,75}$

(Nota: Este quadro é apenas um exemplo e não representa dados reais.)

TITULARES

Identificação fiscal: 166589403 Nome: JOSE MANUEL DO NASCIMENTO JULIAO

Morada: TV DOS BOMBEIROS VOLUNTARIOS N 04 1 ESQ. VENDAS NOVAS, 7680-084 VENDAS NOVAS

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

Enviado ao Serviço de Finanças de VENDAS NOVAS em 2023-09-26

O Chefe de Finanças

(Assinatura)

Cesiliana Alberto Vidigal Galvão

CERTIDÃO DO REGISTO PREDIAL

Conservatória do Registo Predial de Vendas Novas
Freguesia de Vendas Novas
1489/19000829

registo predial

Certidão Permanente

Código de acesso: P4 267A-84A3-01160-08516

VERSÃO EM LIVRO:
N.º 14767, Série N.º 41
DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

UPRIMO
SITUADO EM: Vendas Novas
Estrada de São João de Deus 75

ÁREA TOTAL: 54 M²
ÁREA CONSTR. 33 M²
ÁREA DESCOBERTA: 21 M²

MATRIZ 6.º 1446 NATREZA: Urbana
COMPOSIÇÃO E CONDIÇÕES:
Composto por 267A-84A3-01160-08516

01M Adjacente
Cadastra da Ymitação Finc. Louzo Teia

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 13 em 1590/08729 - Aquisição
ABRANGE 2 PREDIOS
CÂMERA : Câmara

SUBJECT(S) APPLIC(S) :

** JOSÉ MENDES DO NASCIMENTO ALMEIDA
Casado/a com CUSTÓDIA MARIA VALÉRIO DO NASCIMENTO ALMEIDA no regime de Comunhão Geral
Morada: 108 Rua Adelaide Flores
Localidade: Lousada

** CUSTÓDIA MARIA VALÉRIO DO NASCIMENTO ALMEIDA

Casado/a com JOSÉ MANUEL DO NASCIMENTO ALMEIDA no regime de Comunhão Geral
Morada: 108 Rua Adelaide Flores
Localidade: Lousada

SUBJECT(S) APPLIC(S) :

** ISABEL ISABEL DE OLIVEIRA
Solteira, Mãe
Morada: Avenida da República
Localidade: Vendas Novas
Registo da Inscrição 671.



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE

ÍNDICE.....	2
NOTA PREVIA	3
1. PREMISSAS GERAIS	4
2. BASES DE AVALIAÇÃO	4
3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	5
3.1. Área do Imóvel.....	5
4. CARACTERIZAÇÃO.....	5
4.1. Caracterização do Imóvel, da Envolvente e Infraestruturas.....	5
4.2. Inserção urbana	6
4.3. Implantação	6
4.4. Ocupação funcional dos espaços	6
4.5. Caracterização do espaço/forma	7
4.6. Inserção segundo o PDM	8
AVALIAÇÃO – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	9
5 1. Método Comparativo.....	9
5.2. Método do Custo	11
5.3. Valor de Avaliação.....	12
6. ANEXOS.....	12
Vista Aérea e Fotografias	14
Quadros de Pesquisa	17
Caderneta Predial Urbana	18
Certidão do Registo Predial	19

Perícia: Avaliação do prédio urbano sito na Rua Teófilo Braga, 59 em Vendas Novas, da Freguesia de Vendas Novas e Concelho de Vendas Novas, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3447 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Vendas Novas sob o N.º 1490/19900823.

PERITO: Rosalina Maria Inácio Valentim Pratas

NOTA PRÉVIA

Na sequência do pedido de avaliação, vem a perita avaliadora dar resposta ao que lhe é solicitado:

Avaliação do prédio urbano sito na Rua Teófilo Braga, 59 em Vendas Novas, da Freguesia de Vendas Novas e Concelho de Vendas Novas, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3447 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Vendas Novas sob o N.º 1490/19900829.

A perita deslocou-se ao imóvel no dia 26 de Setembro de 2022, tendo sido acompanhada na visita pela Sra. Augusta Romão, consultora imobiliária, e a representante da Câmara Municipal de Vendas Novas, nomeadamente a Eng.ª Célia Figueirinha.

RELATÓRIO

1. PREMISAS GERAIS

A metodologia do presente processo de avaliação compreendeu uma visita/inspeção ao imóvel para constatação das suas características construtivas e tipológicas, localização, nível de infraestruturas, bem como para a observação "in loco" da realidade envolvente.

No caso vertente, a avaliação destina-se a fornecer bases para a avaliação do bem, pelo que o critério valorativo a utilizar será o da estimativa do valor de mercado, ou seja, aquele que presumivelmente resultasse do encontro de procura e oferta.

O relatório inclui a documentação escrita e gráfica necessária à compreensão dos valores apurados.

2. BASES DE AVALIAÇÃO

É objetivo do presente relatório fornecer informação objetiva relativamente ao melhor valor que poderia ser obtido, caso o imóvel fosse transacionado no momento da avaliação, em condições normais de mercado.

Assim, a base de valor utilizada na avaliação é **valor de mercado**, definido pelas Normas IVS (International Valuation Standards, 2017) como:

"Valor de Mercado: estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionado entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente e sem coação."

Na determinação do valor do imóvel, recorreu-se aos seguintes métodos de avaliação:

- Método Comparativo;
- Método do Custo.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Prédio urbano sito na Rua Teófilo Braga, 59 em Vendas Novas, da Freguesia de Vendas Novas e Concelho de Vendas Novas, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3447 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Vendas Novas sob o N.º 1490/19900829. O prédio possui, ainda, uma entrada para o logradouro na Rua Almeida Garrett.

Nota importante: Na documentação legal (CPU e CRP) consta o N.º 77, na Rua Teófilo Braga; deverá ser solicitada uma Certidão de Toponímia para rectificação do Número de Polícia nos referidos documentos.

3.1. Área do Imóvel

As áreas que constam na documentação apresentada (CPU e CRP) são as seguintes:

Área total do terreno: 84,60 m²
Área de implantação: 39,60 m² / Área coberta: 39,60 m²
Área bruta de construção: 39,60 m²
Área bruta privativa: 39,60 m²
Área bruta dependente: 0,00 m²

4. CARACTERIZAÇÃO

4.1. Caracterização do Imóvel, da Envolvente e Infraestruturas

O imóvel localiza-se na localidade de Vendas Novas, da qual faz parte integrante. Situa-se em zona próxima do centro da localidade e muito próximo da Conservatória Predial e do Serviço de Finanças e nas proximidades de estabelecimentos escolares e da estação rodoviária.

A envolvente imediata é caracterizada por moradias unifamiliares, em banda, com um e dois pisos, com anos de construção próximos (1937) e variados estados de conservação, bem como edifícios destinados a habitação plurifamiliar de construção recente.

Na envolvente próxima, verifica-se a existência de equipamentos de comércio e de serviços, com predominância de pequenas e médias dimensões. Também, se verifica a existência de equipamentos de educação, desporto e de lazer.

O acesso ao imóvel faz-se pelos arruamentos com que confronta, ressalvando que a Rua Teófilo Braga tem ligação à Avenida 25 de Abril, que tem ligação à Estrada Nacional N.º 4, pelo que se considera que o imóvel apresenta boa localização. A zona é caracterizada por ruas com dois sentidos de trânsito. O estacionamento faz-se com relativa dificuldade na via.

Os arruamentos que confrontam com o imóvel são pavimentados e estão dotados de infra-estruturas de saneamento, abastecimento de água, electricidade e telecomunicações.

4.2. Inserção urbana

É um edifício com uma imagem urbana indiferenciada da maioria das construções existentes nos arruamentos em que se insere, por se tratar de um imóvel construído em data anterior a 1951 e se encontrar em baixo estado de conservação, pelo facto de ter pouca manutenção há vários anos. Na envolvente próxima, verifica-se a existência de moradias, que foram construídas na mesma altura, mas que foram recuperadas/beneficiadas.

Trata-se de uma moradia em banda com um piso destinada a habitação e com a tipologia T0/T1 (alguns dos compartimentos não possuem as áreas mínimas previstas no RGEU, por se tratar de uma construção antiga). O terreno encontra-se totalmente murado e possui uma entrada para o logradouro.

4.3. Implantação:

Segundo a informação enviada (CPU e CRP), o terreno possui a área de 84,60 m².

A área de implantação total / área coberta total é de 39,60 m², dispondo de um logradouro com a área de 45,00 m², correspondendo a um índice de ocupação do solo de, sensivelmente, 47%.

4.4. Ocupação funcional dos espaços:

Segundo a CPU trata-se de um edifício desinado a habitação, com um piso e com duas (2) divisões, no total.

De acordo com a CRP trata-se de um edifício de rés do chão.

De acordo com o levantamento efectuado no local (não foi fornecida planta), trata-se de um edifício destinado a habitação.

O imóvel encontra-se devoluto, no entanto, possui alguns pertences do proprietário.

Nota importante: Na visita ao local verificou-se que a moradia se encontra interligada, internamente, à moradia contigua (Artigo 3446).

4.5 Caracterização do espaço e a forma:

Volumetria:

O imóvel desenvolve-se num piso.

A implantação tem a configuração quadrangular, com logradouro.

Distribuição:

O imóvel possui um piso, apresentando a seguinte distribuição:

De acordo com a CPU possui 2 divisões destinadas a habitação.

Na visita ao local verificou-se que a moradia possui uma divisão, possuindo lajeira tipo Alentejana, no entanto, não possui cozinha, nem instalação sanitária, pelo que não possui condições de habitabilidade.

A entrada para a moradia faz-se pela Rua Teófilo Braga.

Logradouro: Possui uma entrada que confronta com a Rua Almeida Garrett.

Caracterização construtiva:

Pela observação no local não foi possível identificar o tipo de estrutura do imóvel, no entanto, infere-se que pela idade possuirá paredes resistentes. Possui paredes simples no interior e no exterior. Cobertura em telha cerâmica. Paredes exteriores rebocadas e pintadas e paredes interiores rebocadas e pintadas. Pavimentos revestidos com betonilha afagada. Caixilharia em chapa metálica e em madeira com vidros simples.

Estado de Conservação:

Na generalidade o imóvel apresenta um baixo estado de conservação interior e exterior.

A cobertura apresenta um razoável estado de conservação, dado possuir revestimento com telha cerâmica. Verificou-se, no entanto, a existência de algumas humidades no interior dos compartimentos provenientes da cobertura, apresentando deterioração da estrutura de suporte em madeira.

Verifica-se a necessidade de tratamento e/ou substituição da cobertura, dos vãos exteriores e do interior das construções.

O logradouro, também, apresenta falta de manutenção.

Áreas:

Não foram apresentadas plantas de modo a ser possível confrontar com o construído existente e aferir as áreas.

Áreas consideradas no presente relatório (áreas inscritas na matriz e registadas na conservatória predial):

Terreno: 84,60 m²

Habitação: Área privativa: 39,60 m²

Logradouro (terreno livre): 45,00 m²

4.6 Inserção segundo o PDM:

Foi consultado o PDM relativamente à inserção nas Classes de Espaços, Categorias dos Espaços e aos Parâmetros a observar, nomeadamente no PDM em vigor.

De seguida, encontra-se extrato do PDM, sendo que o imóvel se encontra na Classe de Densidade Populacional "Alta":

3 — São sugeridas as densidades habitacionais para as várias UP (anexo II), sendo a classe de densidade populacional máxima para o restante espaço urbano de cada aglomerado urbano a que se segue:

Cidade de Vendas Novas: alta;
Landeira: média;
Restantes aglomerados urbanos: baixa.

4 — Para enquadrar planos de nível inferior (PU, PP e projectos de loteamento) que incluam rede viária, áreas verdes de protecção e pequenos equipamentos locais, os índices máximos a utilizar são os seguintes, com as excepções referidas no n.º 5:

	Classe de densidade populacional		
	Baixa	Média	Alta
Densidade populacional (Dp) (habitantes/ha)	40	100	160
Densidade habitacional (fogos/ha)	13	33	53
Número máximo de pisos	2	3	4
Coefficiente bruto de afectação do solo (CASb)	0,2	0,3	0,5
Coefficiente bruto de ocupação do solo (COSb)	0,3	0,5	0,8

O imóvel possui um coeficiente bruto de afectação do solo de 0.47 e um coeficiente bruto de ocupação do solo de 0.47 pelo que se verifica que o índice de afectação do solo é praticamente igual ao índice máximo definido no PDM (0.50), donde se conclui que não será possível a ampliação da moradia; no que diz respeito ao índice de ocupação é inferior ao índice máximo definido no PDM (0.80), pelo que será possível a construção de mais um piso em parte da construção existente com cerca de 28,08 m².

Nota Importante: Verificando-se que a moradia se encontra interligada, interiormente, à moradia contígua (Artigo 344b), seja uma mais-valia a união dos dois artigos, dado que permitiria uma área de implantação de 74.30 m² e uma área bruta de construção de 118,88 m², em dois pisos.

5. AVALIAÇÃO – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

A presente avaliação pretende encontrar o "Valor de Mercado" que é definido como "a estimativa em dinheiro que um comprador está disposto a despendar para comprar e o vendedor a vender um determinado bem imóvel à data da avaliação 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 onerem a transacção, nomeadamente impostos e hipotecas"

5.1. Método Comparativo

O PVT (Presumível Valor de Transacção) será determinado pelo método de mercado que consiste na afectação da área envolvida de parâmetros de valor unitário que refletem o comportamento do mercado imobiliário na zona para propriedades com características semelhantes ou comparáveis tendo em atenção a localização.

Trata-se de um método direto através do qual o valor vai ser calculado comparando-o com os que estão a ser transaccionados na zona ou em zonas vizinhas partindo do conhecimento dos valores praticados ou dos valores de oferta, desde que devidamente homogeneizados, de forma a constituir uma amostra estatisticamente tratada.

Na determinação do PVT os fatores/variáveis considerados na prospeção de mercado foram: freguesia, área, idade, tipologia, características construtivas e valores de oferta. Verifica-se a existência de poucas amostras compatíveis na envolvente próxima.

Caracterização da zona:

Localização: Zona Urbana

Tendência do Desenvolvimento Urbanístico da zona: Estabilizada

Enquadramento urbano e paisagístico: Razoável

Facilidade de acesso: Razoável a Bom

Valor comercial da localização, imóvel ou fracção: Condicionada pelo estado de conservação e pela área existente não permitir a ampliação

Comercialização do imóvel: Condicionada pelo estado de conservação, pela área existente não permitir a ampliação e pela possibilidade de construção de um piso superior em parte da construção existente

Destino do imóvel: Área construída destinada a habitação; terreno livre destinado a logradouro.

Prospeção de Mercado:

A prospeção de mercado visa obter valores de referência por unidade de área. Para o efeito foram pesquisados vários tipos de imóveis com características semelhantes ou equiparáveis através da respectiva homogeneização das amostras.

Estamos perante um mercado pouco ativo em termos de imobiliário, em que se verifica pouca oferta e alguma procura de imóveis, principalmente de imóveis com logradouro. Foi possível obter algumas amostras na envolvente, destacando-se as que se indicam nas tabelas em anexo ao presente relatório.

Tendo em conta os valores obtidos nas tabelas em anexo, o valor proposto para este imóvel através do método de mercado, resulta:

Valor do imóvel:

Habituação: 39,60m² x 580 €/m² = 22.968,00€;

Terreno livre: 45,00m² x 200€/m² = 9.000,00€;

Valor de Mercado do Imóvel: 31.968,00€.

5.2. Método do Custo

Para complementar a avaliação vai ser utilizado um método alternativo ao método comparativo de forma a aferir se os valores obtidos por aquele método são adequados. No método do custo o valor do imóvel obtém-se adicionando ao valor de mercado do terreno (obtido com base na utilização do "método comparativo" e tendo em conta os respetivos encargos com a sua aquisição, o custo direto e indireto (projetos, taxas e licenças), com a construção existente, depreciado em função da obsolescência física e/ou funcional e/ou ambiental e/ou económica detetadas, e/ou apreciado em função de singularidades arquitetónicas, históricas, ou outras verificadas.

Os custos atribuídos por m² de construção são determinados por meio de uma análise de custos e ponderados por valores atuais e correntes. Os valores indicados são calculados em função dos diversos componentes e que são valores seguros de reposição ou substituição de construções, estruturas e infraestruturas.

Utilizou-se uma abordagem estática: não se consideram a inflação nem a atualização dos valores, ou seja, considera-se que todas as despesas e receitas se processam à data da avaliação, pelo que os seus valores são estimados a preços atuais.

Em conformidade, é possível estabelecer os cálculos constantes no quadro que a seguir se apresenta:

Componente	Áreas	Valor unitário	Valor parcial
A – TERRENO	84,6 m ² x	305 €/m ² =	25 803,00 C
B – CUSTOS DE CONSTRUÇÃO			
Morada	39,6 m ² x	450 €/m ² =	17 820,00 C
Logradouro	–	700 €/vg x	700,00 C
Total custo de construção:			18 520,00 C
C – CUSTOS INDIRETOS			1 296,40 C
D – MARGEM DE LUCRO			1 852,00 C
E – VALOR DA CONSTRUÇÃO NO ESTADO NOVO (B+C+D)			21 668,40 C
F – DEPRECIÇÃO (FÍSICA E FUNCIONAL)			15 167,88 C
G – VALOR DA CONSTRUÇÃO NO ESTADO ACTUAL (E-F)			6 500,52 C
VALOR TOTAL DO IMÓVEL (A-TERRENO + G-CONSTRUÇÃO)			32 303,52 C

5.3. Valor da Avaliação

A aplicação dos métodos levou aos seguintes valores:

Método Comparativo:

Armazéns: 31.968,00€.

Método do Custo:

Armazéns: 32.303,52€.

Verificando-se que os valores apurados não são muito díspares, permite concluir que o Presumível Valor de Transação (PVT) apurado reflete a realidade dos valores praticados na zona em termos de mercado imobiliário.

Em resumo, obteve-se o seguinte PVT: 32.000,00€ (Trinta e dois mil euros), para um imóvel livre de ónus ou encargos.

Conforme indicado anteriormente, caso o imóvel em avaliação fosse unido ao imóvel contíguo, permitiria uma área de implantação e uma área bruta de construção superiores, o que valorizaria o imóvel, pelo que o PVT seria de, sensivelmente, 9.500,00€ (Trinta e dois mil e quinhentos euros), para um imóvel livre de ónus ou encargos, com a junção dos Artigos Urbanos e dos Registos Prediais e com os documentos legais atualizados.

6. ANEXOS

São anexos a este relatório os seguintes documentos:

- Vista Aérea e Fotografias do Imóvel
- Quadros da prospeção imobiliária
- Caderneta Predial Urbana
- Certidão da Conservatória Predial

03 de Novembro de 2022

Assinado por: **Rosalina Maria Inácio Valentim**
Pratas
Num. de identificação: 06529079
Data: 2022.11.03 09:45:19+00'00"

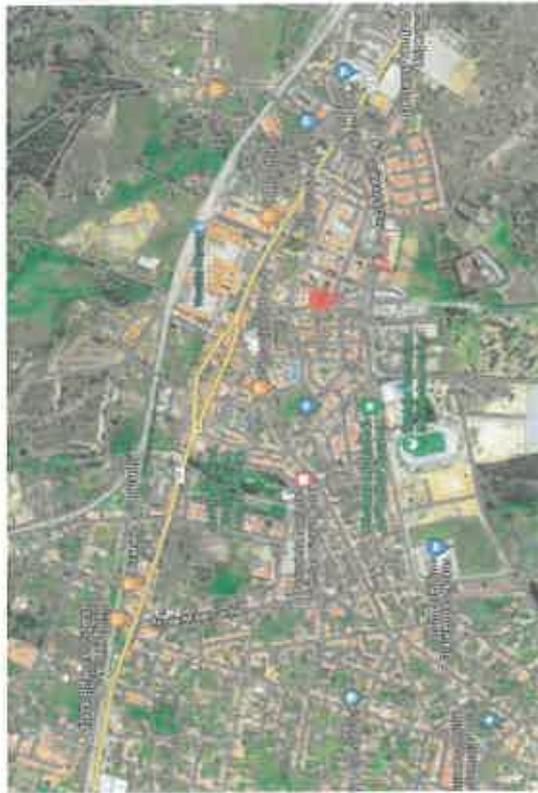


Rosalina Valentim Pratas, eng.ª civil (PAU2017/0043)

VISTA AÉREA e FOTOGRAFIAS



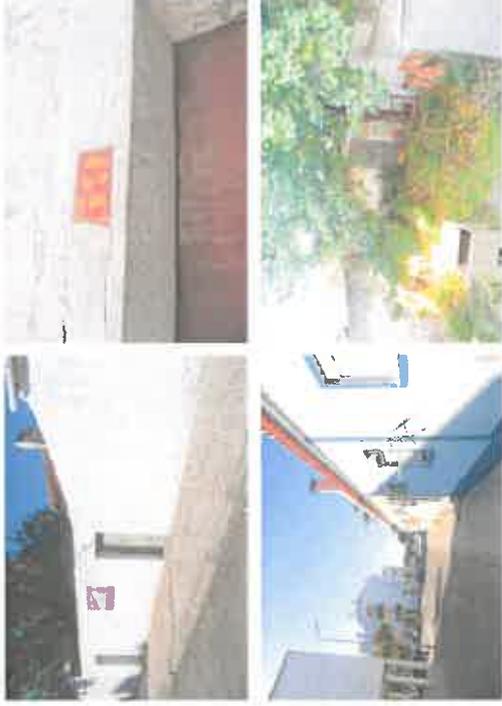
Vista aérea do local do imóvel



Vista aérea do imóvel



Acesso/Envolvente



Exterior



Fachada



Interior

CERTIDÃO do REGISTO PREDIAL

Conservatória do Registo Predial de
Vendas Novas

Freguesia Vendas Novas
1490/19900839

registo predial

Certidão Permanente

DocId de 4345 c1 70-823-46 B0-071211-05247

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URLAND
SITUADO EM: Vendas Novas
Rua Teófilo Braga 77

ÁREA TOTAL: 34,6 M2
ÁREA COBERTA: 33,6 M2
ÁREA DESCOBERTA: 1,0 M2

MATRIZ nº: 3447 MATURÉIA, Urbana

COMPOSIÇÃO E CONTRAÇÕES:

Composto por casa-de-chão; Resanado de nº 10667 - Tit. 10 B-29; Registo de descrição.

C(A) Ajuda de

Carolina do Visconde Pinho Louro Teles

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 15 de 1980/08/29 - Aquisição
ABRANGE 2 PRÉDIOS

CAUSA : Compis

SUBJECTO(S) ATIVO(S) :

** CUSTÓDIA MARIA VALÉRIO DO NASCIMENTO JOLÍAS

Casado/a com JOSE WENDEL DO NASCIMENTO JULIÃO no regime de Comunhão geral.

Novada: 108 Rua R. Colpe Fiel,

Localidade: Luxemburgo

** JOSÉ MANUEL DO NASCIMENTO JULIA

Casado/a com CUSTÓDIA MARIA VALÉRIO DO NASCIMENTO JULIANO no regime de Comunhão geral

Novada: 108 Rua Rodolphe Escher

Localidade: Luxemburgo

SUBJECTO(S) PASSIVO(S) :

** MARIA ISABEL DE OLIVEIRA

Solteira, maior

Novada: Avenida da República

Localidade: Vendas Novas

Registo de criação G-1

C(A) Ajudante

Carolina do Visconde Pinho Louro Teles

C.R.P. Vendas Novas

Informação em Vágor

Página - 1 -

www.predialonline.mj.pt

2022/09/16 14:35:55 UTC

www.casapronta.mj.pt