



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

ASSUNTO: Aquisição de "Terreno sobrante - Bairro dos Pescadores" - Nazaré	INFORMAÇÃO N.º: 437/DAF/2021
	NIPG: 9580/21
	DATA: 2021/08/27

DELIBERAÇÃO:

Deliberado em reunião de câmara realizada em/...../.....,

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

À Reunião
30-08-2021

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

CHEFE DE DIVISÃO:

Ao Sr. Carlos Mendes para inserir o assunto na OD da próxima RCM, conforme despacho do Sr. Presidente da Câmara. Em Substituição da Chefe da DAF.
30-08-2021

Lara Taveira

VEREADOR(A)/CHEFE DE DIVISÃO:

INFORMAÇÃO

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal,

No âmbito do orçamento municipal em curso, foi incluído o Projeto n.º 2020/I/42, na rubrica 0102/070101, sob a epígrafe “Aquisição de Terrenos”.

Esse projeto previa, para cada um dos anos 2021 a 2025 um valor de 180.000,00 €.

Com efeito, o que se pretendia era a aquisição do denominado “Terreno sobrance do Bairro dos Pescadores”, vulgarmente conhecido como “Terreno da Feira”, da propriedade do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, IP (adiante IGFSS).

Ultrapassadas algumas questões formais, ligadas a aspetos registrais do terreno, que se arrastaram bastante no tempo, surge agora a autorização para alienação desse terreno ao Município da Nazaré, da parte do Conselho Diretivo do IGFSS, com a devida autorização de Sua Excelência, o Sr. Primeiro Ministro – conforme documentos que se anexam.

Pelo que, sendo certo que a Assembleia Municipal, com a aprovação do orçamento em vigor, já teria dado autorização para a repartição plurianual dos encargos com a compra do terreno, o certo é que, ainda que os valores referentes aos anos 2021 a 2025 sejam menores dos que os aprovados (passam de 180.000,00 € para 141.202,44 €/ano), os compromissos plurianuais estendem-se, não por 5, mas por 10 anos.

Acresce que, atento o facto do valor de aquisição se situar acima de 1.000 vezes a remuneração mínima mensal garantida, a autorização para a compra do terreno tem de ser dada pelo órgão deliberativo.

Termos em, tendo em conta tudo o atrás exposto, revela-se necessário, que a Assembleia:

- Autorize a câmara municipal a adquirir este bem imóvel, nos termos do disposto na alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I à Lei 75/2013, de 18 de setembro, na redação vigente

E que

- Autorize a forma de pagamento aqui em causa, sob a forma de assunção de compromissos plurianuais, ao abrigo do disposto no artigo 6.º, n.º 1, alínea c) da Lei n.º 8/2012, de 21 de fevereiro, com as ulteriores alterações (Lei dos Compromissos e Pagamentos em Atraso das Entidades Públicas), nos seguintes termos:

ANOS COM DESPESA											
VALOR (€)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
	11.766,67	141.202,44	141.202,44	141.202,44	141.202,44	141.202,44	141.202,44	141.202,44	141.202,44	141.202,44	129.435,77

Para os devidos efeitos, fica a informação de que o regime de alienação dos terrenos propriedade do IGFSS, IP é fixado pelo Decreto-Lei n.º 141/88, de 22 de abril, com as

alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 288/93, de 20 de agosto, onde se estabelece que:

- O património de renda livre é alienado pelo valor a fixar pela livre negociação entre as partes e nos termos e condições a acordar (artigo 20.º);

e que

- As minutas de contratos e escrituras para os fins previstos nesse diploma ficam dispensadas do visto do Tribunal de Contas (artigo 17.º).

Face a tudo o atrás exposto, com base no disposto na subalínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º do já citado Anexo I à Lei 75/2013, de 18 de setembro, e com os demais fundamentos de facto e de Direito supra aduzidos, propõe-se:

Que a Câmara Municipal aprove o envio da proposta de aquisição do “Terreno sobrance - Bairro de Pescadores da Nazaré”, com 13.257,50 m², inscrito na Matriz sob o artigo n.º 8878/Urbano/Nazaré e descrito na Conservatória do Registo Predial de Nazaré com o n.º 2164, à Assembleia Municipal, para autorização da compra (no valor de 1.412.000,00 €) e autorização dos consequentes compromissos plurianuais (que se estenderão por 120 prestações mensais = 10 anos), concedendo poderes ao Sr. Presidente da Câmara Municipal para outorgar a correspondente escritura de compra e venda.

É o que coloco à consideração superior.

Assinado por: **Helena Isabel Custódio Pisco Pola**

Piló

Num. de Identificação: 09907506

Data: 2021.08.27 22:45:56+01'00'

Certificado por: **Diário da República Eletrónico.**

Atributos certificados: **Chefe da Divisão**

Administrativa e Financeira - Município da

Nazaré



CHAVE MÓVEL





MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

Exmo. Senhor(a) [*Chefe de Divisao*],



REPÚBLICA
PORTUGUESA

GABINETE DO SECRETÁRIO DE ESTADO
DA SEGURANÇA SOCIAL

Ig/Is 16-07-2021



15531772021

Exma. Senhora
Dra. Teresa Fernandes
Presidente do Conselho Diretivo do Instituto de
Gestão Financeira da Segurança Social, I.P.
Av. Manuel da Maia, nº 58 - 3º
1049 - 002 LISBOA

SUA REFERÊNCIA	SUA COMUNICAÇÃO DE	NOSSA REFERÊNCIA	OFÍCIO
		ENT.: 8720/SESS/2021 PROC. Nº: 140-19/777	3748 - 14-07-2021

ASSUNTO: Cópia Certificada do Despacho de S. Exa. o Primeiro Ministro referente ao pedido de autorização para alienação por procedimento direto pelo Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, I.P., à Câmara Municipal da Nazaré, de 1 imóvel sito na freguesia da Nazaré

Encarrega-me o Senhor Secretário de Estado da Segurança Social de enviar a V. Exa. o ofício nº 6018 de 13.07.2021 e documentos anexos, remetido pelo Gabinete de Sua Excelência o Primeiro Ministro, para os devidos efeitos.

Com os melhores cumprimentos,

O Chefe do Gabinete

Rogério Silveira



REPÚBLICA
PORTUGUESA

GABINETE DO PRIMEIRO-MINISTRO

Exma. Senhora
Dra. Rita Duarte
Chefe do Gabinete de S. Exa.
a Ministra do Trabalho, Solidariedade e
Segurança Social

Cc

Exmo. Senhor
Dr. Rogério Silveira
Chefe do Gabinete de S. Exa.
o Secretário de Estado da Segurança Social

REFERÊNCIA GabMTSSS
Proc.º 189-13/903

NOSSA Saída: 5187/2021 de DATA
17/06/2021
Proc.º n.º 4652/2020

ASSUNTO: Cópia certificada do Despacho de S. Exa. o Primeiro-Ministro referente ao pedido de autorização para alienação, por procedimento direto pelo Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, I.P., à Câmara Municipal da Nazaré, de 1 imóvel sito na freguesia da Nazaré

No seguimento do solicitado junto se envia a cópia certificada do Despacho de S. Exa. o Primeiro-Ministro, referente ao pedido de autorização para alienação do imóvel do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, I.P., sito na freguesia da Nazaré, à Câmara Municipal da Nazaré.

Com os melhores cumprimentos,

R1 O Chefe do Gabinete

Vítor Escária

Patrícia Melo e Castro
Chefe do Gabinete em Substituição

Ministério do Trabalho, Solidariedade e Segurança Social
Gabinete do Secretário de Estado da Segurança Social

Entrada Nº 8720 de 12 de julho de 2021 PE 120-19/21



REPÚBLICA
PORTUGUESA

GABINETE DO PRIMEIRO-MINISTRO

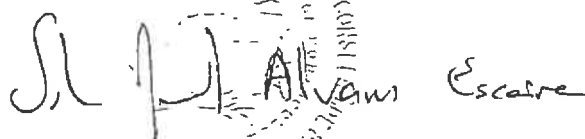
CERTIDÃO

Certifico que a cópia do ofício n.º 1885/DAF/2021 de 14 de junho de 2021 emitido pela Câmara Municipal da Nazaré, correspondente à Entrada n.º 4292/2021 de 14 de junho de 2021 e a cópia da transcrição do Despacho de 16 de junho de 2021, aposto e assinado na respetiva entrada, por S. Exa. o Primeiro-Ministro de Portugal, sobre o *Pedido de autorização para alienação por procedimento direto pelo IGFSS à Câmara Municipal da Nazaré de um imóvel sito na freguesia da Nazaré*, correspondem aos documentos originais apensos ao Processo Administrativo n.º A.11.01.01.9-4652/2020, do Gabinete do Primeiro-Ministro.

Para constar se passou a presente certidão que, por mim assinada, vai autenticada com o selo branco em uso neste Gabinete.

Gabinete do Primeiro-Ministro, ao dia 12 de julho de 2021

O Chefe do Gabinete



Escária

Vítor Escária

Aj
16/6



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

*Face à proposta
expressa de
sua Excelência
o Primeiro Ministro da
República Portuguesa
Rua da Imprensa à Estrela, 4
1200-888 Lisboa*

Exmo. Senhor
Chefe do Gabinete de
Sua Excelência, o Primeiro Ministro da
República Portuguesa
Rua da Imprensa à Estrela, 4
1200-888 Lisboa

Sua referência	Sua comunicação de	NIPG	Nº Ofício	Data
VOSSA ENTRADA ENT.: 7809/2020 de 30/11 Proc. N.º 46/52/2020			1885/DAF/2021	2021/06/14

Assunto: Pedido de autorização para alienação, por procedimento direto pelo IGFSS à Câmara Municipal da Nazaré, de um imóvel, sito, na freguesia da Nazaré

Excelência,

Tomámos em devida nota o ofício supra identificado, que agradecemos e o qual mereceu a nossa total atenção.

Nessa conformidade, cumpre-nos informar que o Município da Nazaré, de facto, detém um superior interesse na aquisição do imóvel, propriedade do IGFSS, sito, na Avenida Vieira Guimarães, na Nazaré, porquanto pretende afetá-lo à prossecução da estratégia municipal desenvolvida para a gestão da mobilidade em meio urbano, mormente, a gestão do sistema de estacionamento.

Com efeito, as políticas de estacionamento podem servir como catalisador, uma vez que, bem integradas numa estratégia de mobilidade global, tornam-se um poderoso instrumento ao serviço do Município, promovendo a melhoria em sistemas de transporte sustentáveis e alternativos e a melhoria da qualidade de vida das pessoas. E o prédio em causa detém características ímpares (área e localização) que nos permitirão desenvolver os planos projetados nessa área e combater um problema que afeta seriamente este concelho: a oferta de estacionamento.

Não obstante, importa ficar registado que o Município da Nazaré não descarta (de todo) a questão habitacional.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

Nessa conformidade, no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação, máxime na elaboração da sua Estratégia Local de Habitação, a autarquia teve por base um diagnóstico das carências existentes relativamente ao acesso à habitação, de forma a definir as metas e soluções habitacionais a desenvolver, tendo imóveis municipais pensados para dar resposta a esse fim.

Face ao exposto, muito solicitamos que seja autorizada, ao IGFSS, a alienação do prédio em crise, a favor do Município da Nazaré.

Com os mais respeitosos cumprimentos,

O Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré



REPÚBLICA
PORTUGUESA

GABINETE DO PRIMEIRO-MINISTRO

Transcrição de Despacho do Senhor Primeiro-Ministro

Assunto: Câmara da Nazaré – Alienação de imóvel

“Face à posição expressamente assumida pelo PCM da Nazaré e não havendo dúvidas sobre a prioridade definida, autorizo a alienação nos termos propostos..

António Costa”

16 de junho de 2021



REPÚBLICA
PORTUGUESA

GABINETE DO PRIMEIRO-MINISTRO

Rua da Imprensa à Estrela, 4 - 1200-888 Lisboa

URGENTE

PROTÓCOLO
Ofício N.º 6018

GABINETE DO PRIMEIRO-MINISTRO

REPÚBLICA
PORTUGUESA



Exmo. Senhor
Dr. Rogério Silveira
Chefe do Gabinete de S. Exa. o
Secretário de Estado da Segurança Social

INFORMAÇÃO/PROPOSTA

DE: DPI/DGIS/NCV – António Mendes
DPI/DGIN/NAVPC - Vitor Carvalho

PARA: Conselho Diretivo

INFORMAÇÃO Nº: I-IGFSS/#DPI-DGIS-NCV/83100/2020

DATA: 02/10/2020

DESPACHO O CD deliberou concordar com a venda nos termos propostos e ainda com a possibilidade de o pagamento ser efetuado em 120 prestações nos termos do previsto no do art. 13.º-A do DL n.º 84/2012 de 30 de março. Teresa Maria da Silva Fernandes

Digitally signed by Teresa Maria da Silva Fernandes
Date: 2020.11.05 16:14:57 Z

Remeta-se ao Fiscal Único para efeitos de apreciação preliminar.
2020.10.02
A Vogal do CD

Sara Maria Murta Ribeiro

Digitally signed by Sara Maria Murta Ribeiro
DN: c=PT, o=Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social IP,
cn=Sara Maria Murta Ribeiro
Date: 2020.10.02 17:08:35 +01'00'

Ao CD, com o meu acordo à validação dos termos da alienação direta do imóvel em apreço ao Município da Nazaré, considerando a apreciação preliminar do Fiscal Único e a subsequente remessa do processo ao SESS, após parecer final do Fiscal Único, nos termos e com os fundamentos expostos.

2020.11.04 Sara Maria Murta
A Vogal do CD Ribeiro

Digitally signed by Sara Maria Murta Ribeiro
DN: c=PT, o=Instituto de Gestão Financeira da
Segurança Social IP, cn=Sara Maria Murta Ribeiro
Date: 2020.11.04 12:23:08 Z

PARECER

Concordo. Submete-se à consideração superior a validação dos relatórios de avaliação apresentados na presente informação; bem como a comunicação do valor de alienação, por procedimento direto nos termos e nas condições estatuídas no R.A.A.I.P.D., ao Município da Nazaré, pelo valor de 1.412.000,00€, determinado na avaliação de set/2020.

Mais se submeter à consideração superior que, simultaneamente com a celebração da escritura de compra e venda, seja feita a desanexação da parcela a alienar ao Município restando, no artigo matricial e na descrição predial a favor do IGFSS, IP, apenas a parte “duplicada” com os herdeiros da família Valverde. Que o presente procedimento de alienação seja remetido para o necessário despacho de autorização por parte do Senhor Primeiro-Ministro, nos termos do artigo 83.º do Decreto-Lei n.º 169-B/2019, de 3 de dezembro.

À consideração superior,

Sónia Cristina dos Santos Loureiro
Loureiro Ferreira
Ferreira

Assinado de forma digital por Sónia Cristina dos Santos Loureiro Ferreira
Dados: 2020.10.02 11:27:35 +01'00'

Submete-se à consideração superior a comunicação do valor de alienação do imóvel por procedimento direto nos termos e nas condições estatuídas no R.A.A.I.P.D., aprovado na presente informação ao Município da Nazaré; que simultaneamente com a celebração da escritura de compra e venda seja feita a desanexação da parcela a alienar ao Município restando, no artigo matricial e na descrição predial a favor do IGFSS, IP, apenas a parte “duplicada” com os herdeiros da família Valverde. Mais se submeter à consideração superior que o presente procedimento de alienação seja remetido para o necessário despacho de autorização por parte do Senhor Primeiro-Ministro, nos termos do artigo 83.º do Decreto-Lei n.º 169-B/2019, de 3 de dezembro.

À consideração superior,

ANA LUISA MOURA MENDES

Assinado de forma digital por ANA LUISA MOURA MENDES
Dados: 2020.10.02 09:24:56 +01'00'

N/REFERÊNCIA: DPI-DGIS-NCV/83100/2020

V/REFERÊNCIA:

ASSUNTO: Submissão dos relatórios de avaliação e Procedimento de Venda Direta do Terreno sobrance - Bairro de Pescadores da Nazaré – Município da Nazaré

CABIMENTO N.º:	ORÇAMENTO:
VALOR:	
ORGÂNICA:	FUNDO:
ECONÓMICA:	PATRIMONIAL:
C. CUSTOS:	ORDEM:
DATA: / /	ASSINATURA:



SEGURANÇA SOCIAL



INSTITUTO
DE GESTÃO FINANCEIRA
DA SEGURANÇA SOCIAL, IP.

INFORMAÇÃO/PROPOSTA

1. Enquadramento – Venda

1.1 - O Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social I.P. (doravante designado de IGFSS, IP), na área do património imobiliário, é responsável por gerir os imóveis propriedade da Segurança Social, constituindo a promoção e implementação de programas de alienação do património imobiliário da Segurança Social, uma das suas atribuições nos termos da alínea c) do n.º 4 do artigo 3º do Decreto-Lei n.º 84/2012, de 30 de março.

1.2 - Nos termos do artigo 13º-A do Decreto-Lei n.º 84/2012, de 30 de março, aditado pelo Decreto-Lei n.º 33/2018, de 15 de maio, às alienações e operações de gestão de imóveis do IGFSS IP, não se aplica o regime jurídico aplicável ao Estado e demais pessoas coletivas públicas, designadamente o disposto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto.

1.3 - O Decreto-Lei n.º 141/88, de 22 de abril, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 288/93, de 20 de agosto, estabelece o regime de alienação dos fogos de habitação social e terrenos, propriedade do IGFSS IP.

1.4 - O artigo 20.º do citado diploma prevê que o património de renda livre seja alienado pelo valor a fixar pela livre negociação entre as partes e nos termos e condições a acordar.

1.5 - Nos termos da alínea i) do n.º 1 do artigo 21.º da Lei-Quadro dos Institutos Públicos, (Lei n.º 3/2004, de 15 de Janeiro, alterada pela Lei n.º 51/2005, de 30 de agosto, pelos Decretos-Lei n.ºs 200/2006, de 25 de outubro, 105/2007, de 3 de abril, Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, Decreto-Lei n.º 40/2011, de 22 de março, Resolução da Assembleia da República n.º 86/2011, de 11 de abril, Lei n.º 57/2011, de 28 de novembro, Decretos-Lei n.ºs 5/2012, de 17 de janeiro, 123/2012, de 20 de junho, Leis n.ºs 24/2012, de 9 de julho, 66-B/2012, de 31 de dezembro, Decretos-Lei n.ºs 102/2013, de 25 de julho, 40/2015, de 16 de março e 96/2015, de 29 de maio), compete ao Conselho Diretivo do IGFSS, IP praticar os demais atos de gestão decorrentes da aplicação dos estatutos e necessários ao bom funcionamento dos serviços.

1.6 - Estabelece, ainda, o n.º 1 do artigo 12.º da citada Lei que as disposições relativas à organização interna dos institutos públicos constam dos seus estatutos e, em tudo o mais que, face ao disposto na lei, possa assim ser regulado, de regulamentos internos aprovados pelos órgãos do instituto.

1.7 - A Portaria n.º 417/2012, de 19 de dezembro, que aprova os estatutos do IGFSS, IP, no seu artigo 5º, refere que compete ao Departamento de Património Imobiliário gerir o património imobiliário do Instituto, elaborar os planos de alienação de imóveis, promover as avaliações, preparar e acompanhar a venda de imóveis.

INFORMAÇÃO/PROPOSTA

1.8 - O Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, I.P. (IGFSS, IP), procede à alienação e arrendamento de imóveis que integram o seu património nos termos e nas condições estatuídas no Regulamento de Alienação e Arrendamento de Imóveis por procedimento Direto, doravante designado por R.A.A.I.P.D., aprovado em reunião de Conselho Diretivo de 18/05/2017.

1.9 - De acordo com o n.º 2 do artigo 2º do R.A.A.I.P.D., os imóveis a alienar e a arrendar, bem como os respetivos valores base de venda e de renda, são aprovados por deliberação do Conselho Diretivo do IGFSS IP ponderados os valores de mercado.

2. Desenvolvimento - Venda

Tabela 1

Imóvel	Terreno sobrante - Bairro de Pescadores da Nazaré				
Localização	Terreno anexo ao Bairro - Bairro de Pescadores da Nazaré				
Distrito	Leiria	Concelho	Nazaré	Freguesia	Nazaré
Tipo	Terreno	Utilização	Terreno para Construção	Área (m²)	18770,00
Unidade Económica:	117	Edifício:	5	Unidade de Locação:	1
Imobilizado (edifício):	não se aplica			Imobilizado (terreno):	414000009345
Art.º Matricial n.º	8878 Urbano	Descrito na Conservatória do Registo Predial de Nazaré com o n.º 2164			

2.1 - Por ter o Município da Nazaré manifestado interesse na aquisição de uma parcela de terreno sobrante do Bairro dos Pescadores da Nazaré, e com vista à sua alienação, foi realizado levantamento topográfico, assim como, avaliações imobiliárias que levaram às seguintes negociações:

- Decorrente do interesse manifestado pela CMN, foi aprovado pelo Conselho Diretivo do IGFSS, IP, em 17/07/2019, conforme informação em smartdocs 2292/2019, a alienação por procedimento direto, da parcela restante do Bairro dos Pescadores da Nazaré.
- Por ofício datado de 19/07/2019, o IGFSS informou a CMN que *“o valor de venda para a globalidade do terreno, com uma área total de 18.191.05 m², é de 1.797.000,00 € (um milhão setecentos e noventa e sete mil euros)”*, sendo clarificado o valor de cada parcela, para se não existisse interesse na aquisição da totalidade. No email é especificado que, quanto ao terreno subjacente ao Jardim de Infância *“com 1.413,61 m², o valor de alienação é de 227.000,00 € (duzentos e vinte e sete mil euros)”*.
- Por ofício datado de 31/07/2019, o Município da Nazaré confirmou o seu interesse na aquisição da totalidade da parcela restante do Bairro dos Pescadores, inclusive o terreno subjacente ao Jardim de

INFORMAÇÃO/PROPOSTA

Infância. Na mesma comunicação, a CMN solicitou informações sobre *“as condições de pagamento pretendidas – sendo certo que se solicita que seja considerado o maior lapso de tempo possível.”*

- Por ofício remetido pelo Instituto, datado de 06/08/2019, foi esclarecido que a *“totalidade das 4 parcelas corresponde a um total de 18.191,05 m², estando incluída a parcela com a área de 1.413,61 m²”* (respeitante ao Jardim de Infância), sendo, nos *“termos do n.º 2 do artigo 13.º-A do decreto-Lei n.º 84/2012, de 30 de março, aditado pelo art.º 163 do Decreto-Lei n.º 33/2018 de 15 de maio de 2018, e do n.º 2 do art.º 10 e da al. a) do n.º 1 do art.º 3 do regulamento de Alienação e Arrendamento de Imóveis por Procedimento Direto, o Município da Nazaré poderá, se assim o entender, pagar o valor do preço de venda, no montante de 1.797.000,00 €, até um máximo de 120 prestações mensais”, valor “sujeita à taxa de juro de mora aplicável às dívidas ao Estado e a outras entidades pública, sendo que a mesma no ano de 2019 é no valor de 4.825 %”.*
- Em resposta, datada de 09/08/2019, o Município da Nazaré *“reiterou”* o interesse na aquisição da totalidade da parcela restante do Bairro dos Pescadores *“pretendendo-se que o pagamento do preço de venda seja aceite de forma prestacional”,* estando o mesmo dependente de aprovação em *“sede de Câmara e Assembleia Municipal”.*

2.2 - Para alienação da parcela restante do Bairro dos Pescadores da Nazaré, à Câmara Municipal, bem como considerando, o lapso de tempo e a redução da área a alienar ao Município da Nazaré, foram efectuadas novas diligências necessárias, no que concerne à harmonização das áreas na Autoridade Tributária e Aduaneira e na Conservatória do Registo Predial, e lograr novas avaliações imobiliárias para o prédio com 13.257,50 m², conforme despacho exarado na informação n.º 93/2020 de 23/06/2020.

2.3 - Para apuramento dos limites da área restante do Bairro dos Pescadores, foi realizado levantamento topográfico, obtendo-se uma área restante total de 18.770,00 m² sobre a qual será feita a desanexação de 13.257,50 m², área que poderá ser alienada ao Município da Nazaré, e com isso, restando uma parcela delimitada de 5.512,50 m², considerada como *“duplicada”* com a parcela *“reclamada”* pelos herdeiros da família Valverde.

2.4 - Em 29-06-2020 foi submetido o modelo 1 na Autoridade Tributária e Aduaneira para atualização da caderneta predial artigo matricial 8878 para atualização da área de 22.163,40 m² para 18.770,00m², estando à presente data regularizado com atribuição de Caderneta Predial Urbana (CPU) atualizada.

2.5 - No registo na Conservatória do Registo Predial de Nazaré consta o prédio com 28.861,80 m².

INFORMAÇÃO/PROPOSTA

2.6 - Este imóvel nunca integrou concursos anteriores de alienação.

2.7 - A tramitação processual da venda e arrendamento de imóveis decorre nos termos do R.A.A.I.P.D. por procedimento Direto.

2.8 - Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 3º capítulo II da venda do citado regulamento, a venda direta pode ser adotada sempre que a entidade adquirente pertença à administração central ou local.

3. Avaliação

3.1 - Trata-se de um terreno para construção, anteriormente parte rústica de um terreno misto, cujas áreas e capacidade edificativa inscritos na Caderneta Predial Urbana (CPU) divergem da Certidão de Registo Predial (CRP) e apresenta valores não exequíveis face ao previsto no Plano Diretor Municipal da Nazaré, nomeadamente considerando uma capacidade edificativa total de 1 piso na totalidade da área do mesmo.

3.2 - Tendo em conta os documentos disponíveis, o Instituto é proprietário da totalidade do imóvel.

3.3 - Para efeitos de apuramento de valores de mercado para o imóvel foram realizadas duas avaliações imobiliárias, em julho de 2019, através das propostas economicamente mais vantajosas, apresentadas pela Structure Value e pela CPU. Houve recurso a duas avaliações dadas as características especiais do imóvel, a sua localização, a sua tipologia de uso, sendo prudente solicitar segunda avaliação do mesmo de forma a obter-se um intervalo de valores de mercado que, com confiança, permita a estimativa de valor de alienação do imóvel, e atendendo à particularidade da venda poder ser enquadrada no procedimento de venda direta, conforme estabelecido no Regulamento de Alienação e Arrendamento de Imóveis por Procedimento Direto (RAAIPD) após o interesse manifestado pela Câmara Municipal da Nazaré.

3.4 - O imóvel foi assim avaliado, com uma área de 18.191,00m², subdividido em 4 parcelas à data, com um intervalo de valores de 1.548.000,00€ pela CPU e 1.797.000,00€ pela Structure Value.

3.5 - O imóvel avaliado é, conforme já referido anteriormente, um terreno atualmente urbano, sendo que a área inscrita na CRP, de 28.861,00m² deverá resultar do terreno original, não tendo sido sucessivamente subtraído os valores dos artigos desanexados e que constituem, entre outras, as pequenas parcelas destinadas às moradias do Bairro dos Pescadores da Nazaré, e a própria Câmara Municipal da Nazaré, instalada na, em tempos, Sede da Casa dos Pescadores, também referida na CRP. Das desanexações resultou um terreno rústico, referido como terreno inculto com 22.163,42m².

INFORMAÇÃO/PROPOSTA

3.6 - O exposto no parágrafo anterior é verificável tendo em conta que, a área coberta de 1.191,00m² resulta do somatório de 20 habitações, com 43,00m² de área coberta cada e do edifício sede da Casa dos Pescadores com área coberta de 331,00m², de 2.142,40m² resultantes da soma dos logradouros, da área de 3.475,00m² para arruamentos e do já referido terreno inulto de 22.163,42m². Verifica-se que o Bairro dos Pescadores, cuja construção decorreu por fases acaba por ter identificadas 56 moradias, ao invés das 20 inicialmente previstas, e ainda a construção de uma Escola Primária na tipologia definida no chamado período Estado Novo integrado no Plano dos Centenários do Ministério da Educação iniciado em 1940, pelo que se presume que a área livre seria próxima dos 18.000,00m² ao contrário dos atrás referidos 22.163,42m².

3.7 - Neste sentido promoveu o DPI um levantamento topográfico de forma a aferir a área indicada pela Direção Geral do Território, como referente ao antigo artigo rústico 2816. O levantamento topográfico permitiu verificar que a área desse terreno será de 18.191,05m², e que parte do mesmo se encontra ocupado com instalações construídas pela CM Nazaré, nomeadamente um Jardim de Infância e um Parque de Estacionamento infra-estruturado. Após diligências, em 2020 no local, foi possível apurar a área de 18.770,00m². Levantamento topográfico aferido e, cujo termo de responsabilidade, permitiu a correção de áreas junto da Autoridade Tributária e Aduaneira.

3.8 - Na posse destes dados e da área atrás referida foi realizada nova consulta ao mercado após despacho exarado na Informação 93/2020 do NAVPC, tendo sido contratados as duas empresas de avaliação imobiliária, de entre os fornecedores do IGFSS, que apresentaram as propostas economicamente mais vantajosas, a saber, a A2v, Lda. e a RightValue, Lda.

3.9 - Os avaliadores recorreram método comparativo de mercado, com recurso a técnicas de inferência estatística, em articulação com a metodologia de custo, e recurso ao Discounted Cash Flow. As boas práticas pressupõem o recurso a pelo menos duas metodologias para obtenção de um valor válido.

3.10 - Foi calculado um valor de mercado que é a 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 decidido, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação.

3.11 - A RightValue estimou assim um valor de mercado de 1.792.000,00€ para a globalidade da área analisada, sendo o valor proposto pela A2V de 1.998.000,00€.

INFORMAÇÃO/PROPOSTA

3.12 - A ambos foi solicitado fundamentação para a capacidade construtiva, tendo-se realizado reuniões comprovadas com a área técnica da CM Nazaré, analisando os índices que, na falta de Plano de Pormenor para a zona, são os definidos no PDM deste concelho.

3.13 - Assim, e no caso do imóvel em análise, os valores são os constantes na Tabela 2:

Tabela 2

Resumo dos valores calculados na avaliação imobiliária

Área Total	Fornecedor	Valor de Mercado Máximo e Melhor Uso	Valor de Venda Imediata
18.770,00m ²	Right Value	1.792.000,00€	1.586.000,00€
Nazaré	A2V	1.998.000,00€	1.570.000,00€

3.14 - Da confrontação de áreas entre o verificado em planta, e os documentos legais, constata-se que, no que se refere ao imóvel, as áreas apresentam desconformidades que carecem de regularização, estando estas discrepâncias explicadas anteriormente na presente informação.

3.15 - Os valores apresentados para a totalidade do terreno, situam-se num intervalo [1.792.000,00€; 1.998.000,00€], indo de encontro ao disposto no regulamento da CMVM 2/2015, cujas regras são tidas como boas práticas no sector imobiliário, nomeadamente no ponto 4 do seu artigo 33.º, que indica que o valor mais elevado não deverá superar o inferior em 20%, o que a verificar-se determinaria a necessidade de realização de nova avaliação.

3.16 - Ora, face ao exposto na já referida informação 93/2020 do NAVPC, conclui-se que existe uma elevada probabilidade de, nos anos 70 se ter unido todos os terrenos num único artigo, sendo que os herdeiros de António Valverde, indicam que nessa data terá sido anexa uma área de 5.512,50m², correspondente a ½ de um terreno do qual a extinta Casa de Pescadores da Nazaré, só teria adquirido 50% e ao anexar o ter feito pela totalidade.

3.17 - Face ao exposto parece prudente propor a alienação do terreno, salvaguardando uma área de 5.512,50m², que os herdeiros de António Valverde não só reclamam, como tentam vender através de uma rede imobiliária atualmente.

3.18 - Assim, foi solicitado aos avaliadores que o valor fosse apurado para uma parcela 1, com a área total de 13.257,50m² e a área remanescente, de 5.512,50m².

3.19 - Os valores divididos pelas duas parcelas, e conforme relatório, têm os seguintes valores de mercado:

INFORMAÇÃO/PROPOSTA

Tabela 3

Resumo dos valores calculados na avaliação imobiliária por parcela

Área Total	Fornecedor	Valor de Mercado Parcela 1 (13.257,50m ²)	Valor de Mercado Parcela 2 (5.512,50m ²)
18.770,00m ²	Right Value	1.265.700,00€	526.300,00€
Nazaré	A2V	1.412.000,00€	586.000,00€

3.20 - Tendo em conta os valores do quadro anterior, e a possibilidade de alienar à CM Nazaré a parcela de terreno sobre a qual não há dúvidas de posse, o valor de mercado da mesma situa-se num intervalo [1.265.700,00€;1.412.000,00€].

3.21 - A venda só será possível após as diligências indicadas na informação 93/2020, de acordo com o despacho exarado na mesma. À presente data encontram-se efetuadas as referidas diligências, ficando em falta a celebração da escritura e posterior remessa à DJC para aferir a titularidade da parcela reclamada pelos Valverde.

3.22 - Foram os relatórios apresentados em modelo de draft, onde após análise e esclarecimentos prestados pelos avaliadores, passaram a definitivos e fundamentam a presente informação.

4. Proposta

Face ao exposto, submete-se à consideração superior:

4.1 A validação dos relatórios de avaliação apresentados;

4.2 A indicação do preço base pelo qual o imóvel indicado na presente informação deverá ser alienado na venda direta num valor compreendido no intervalo [1.265.700,00€;1.412.000,00€], pelo que se propõe o maior deste valor, ou seja 1.412.000,00€ (um milhão quatrocentos e doze mil euros), correspondendo à parcela 1 do terreno avaliado;

4.3 A comunicação do valor de alienação aprovado na presente informação à C.M. Nazaré.

4.4 A alienação do imóvel por procedimento direto nos termos e nas condições estatuídas no R.A.A.I.P.D.

4.5 Remessa do presente procedimento de alienação para o necessário despacho de autorização por parte do Senhor Primeiro-Ministro, nos termos do artigo 83.º do Decreto-Lei n.º 169-B/2019, de 3 de dezembro.

4.6 Simultaneamente com a escritura de compra e venda será feita a desanexação da parcela a alienar ao Município restando, nessa altura, no artigo matricial e na descrição predial a favor do IGFSS, IP, apenas a parte

INFORMAÇÃO/PROPOSTA

“duplicada” com os herdeiros da família Valverde, que será remetida à DJC para aferir a titularidade da parcela reclamada pelos Valverde, posteriormente à celebração da escritura.

À consideração superior

Núcleo de Administração, Vendas e Pré-Contencioso

Assistente Técnico

Assinado por: **VÍTOR JOSÉ PEIXOTO DE CARVALHO**

Num. de Identificação: B111693505

Data: 2020.10.02 09:01:39+01'00'



Núcleo de Conservação e Valorização (DGIS)

Técnico Superior

**ANTÓNIO MANUEL
CARMONA
RODRIGUES MENDES**

Assinado de forma digital por
ANTÓNIO MANUEL CARMONA
RODRIGUES MENDES
Dados: 2020.10.02 09:05:59
+01'00'

(António Mendes)

Anexos:

- Caderneta Predial
- Certidão da Conservatória do Registo Predial
- Informação nº 124/2019 smd 2292/2019
- Ofício 19/07/2019 à CM
- Ofício da CM 31/07/2019
- Ofício do igf 06/08/2019
- Ofício CM 09/08/2019
- Levantamento topográfico
- Informação nº 93/2020 smd 44619/2020

IMPRESSO	PAGINA
2021/08/30	1

PROPOSTA DE CABIMENTO

SERV. REQUIS.	LOGIN	DATA	NUMERO	ANO
10	lara	2021/08/30	1065	2021

DESCRIÇÃO DA DESPESA
 INFORMAÇÃO N.º: 437/DAF/2021 - Aquisição de "Terreno sobrance - Bairro dos Pescadores" - Nazaré

CLASSIFICAÇÃO DA DESPESA TIPO DESP: I27-TERRENOS ORGÂNICA : 0102 ECONÓMICA: 070101 PLANO : 2020 I 42 MOBILIDADE INTERIORES - Construção e manutenção de arruamentos Aquisição de Terrenos	CÂMARA MUNICIPAL E SERVIÇOS MUNICIPAIS TERRENOS	DOTAÇÃO DISPONÍVEL 60.000,00 A CABIMENTAR 11.766,87 SALDO APÓS CABIMENTO 48.233,13
---	--	---

EXTENSO
 ONZE MIL SETECENTOS E SESSENTA E SEIS EUROS E OITENTA E SETE CÊNTIMOS

CABIMENTOS PARA ANOS SEQUITES				IMPORTÂNCIAS				
CLASSIFICAÇÃO				PLANO				ANOS SEQUITES
LIN	T. DESPESA	ORGÂNICA	ECONÓMICA	ANO T N.º	N + 1	N + 2	N + 3	
1	I27	0102	070101	2020 I 42	141.202,44	141.202,44	141.202,44	976.650,41

PROPOSTA CABIMENTADA EM 2021/08/30



AUTORIZAÇÃO _ / _ / _

PROCESSADO POR COMPUTADOR

Em substituição de chq
 de DAF
 30/08/2021
 LARA

LISTAGEM DA CONSULTA DOS FUNDOS DISPONIVEIS

Entidade :	Município da Nazaré
Reporte :	2021 / AGOSTO

Data :	30/08/2021
--------	------------

NATUREZA		
Mês		AGOSTO
	Fundos Disponíveis-Atual	1 462 339,43 €

(informação extraída do programa Medidata-POCAL)

A Chefe da Divisão Administrativa e Financeira,
(em regime de substituição)



Lara Taveira

