



**GONDOMAR**  
*é D'ouro*

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

Divisão de Património e Expropriações

## EDITAL

### ALIENAÇÃO DE 4 LOTES DE TERRENO NO LOTEAMENTO HABITACIONAL DA LOMBA, A REALIZAR POR HASTA PÚBLICA

Torna-se público que se encontra aberto o procedimento para alienação de 4 lotes de terreno no Loteamento Habitacional da Lomba, localizado Rua do Viso, na Freguesia da Lomba, Município de Gondomar, nos termos do Programa do Procedimento e do Caderno de Encargos, aprovados para o efeito.

#### 1. Entidade adjudicante

O presente procedimento é promovido pelo Município de Gondomar, com sede na Praça Manuel Guedes, s/n, 4420-193 Gondomar (S. Cosme), com o endereço do correio eletrónico: [geral@cm-gondomar.pt](mailto:geral@cm-gondomar.pt).

#### 2. Identificação e localização dos lotes

N.º do Lote	Área do Lote	Área de Implantação	Área de Construção		
			Habitação	Anexo	Total
Lote 1	545,00m <sup>2</sup>	132,00m <sup>2</sup>	264,00m <sup>2</sup>	79,00m <sup>2</sup>	343,00m <sup>2</sup>
Lote 2	865,00m <sup>2</sup>	130,00m <sup>2</sup>	260,00m <sup>2</sup>	91,00m <sup>2</sup>	351,00m <sup>2</sup>
Lote 3	960,00m <sup>2</sup>	130,00m <sup>2</sup>	260,00m <sup>2</sup>	115,00m <sup>2</sup>	375,00m <sup>2</sup>
Lote 4	982,00m <sup>2</sup>	130,00m <sup>2</sup>	260,00m <sup>2</sup>	127,00m <sup>2</sup>	487,00m <sup>2</sup>

#### 3. Programa do procedimento e caderno de encargos

- a) O processo da hasta pública pode ser consultado no Município de Gondomar, na Divisão de Património e Expropriações.



**GONDOMAR**  
*é Ouro*

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

Divisão de Património e Expropriações

- b) Os interessados poderão igualmente consultar o procedimento de alienação no site do Município de Gondomar, no endereço eletrónico [www.cm-gondomar.pt](http://www.cm-gondomar.pt)

#### 4. Valor base de venda dos lotes

Nº do Lote	Área do Lote (m2)	Valor Base
1	545,00	29.500,00€
2	865,00	36.500,00€
3	960,00	39.500,00€
4	982,00	41.000,00€

#### 5. Modo e Prazo de Apresentação de candidaturas

- a) As candidaturas deverão dar entrada no Município de Gondomar no Departamento de Atendimento Municipal, sito na Praça do Cidadão, 4420-000 Gondomar (S. Cosme).
- b) As candidaturas devem apresentar-se de acordo com o disposto na clausula 8ª do Programa do Procedimento.
- c) As candidaturas devem ser apresentadas até ao dia anterior ao da hasta pública, só sendo admitidas as que derem entrada no município até esse dia.

#### 6. Data, Hora e Local do Ato Público

O ato público realizar-se-á pelas 10:00 horas do dia 6 de maio de 2025, no Salão Nobre da Câmara Municipal de Gondomar, 4420-193 Gondomar (S. Cosme) e inicia-se com a identificação dos candidatos constantes das candidaturas recebidas seguindo-se de licitação verbal e regendo-se pelas disposições contidas no Programa de Procedimento.



**GONDOMAR**  
*é Doura*

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

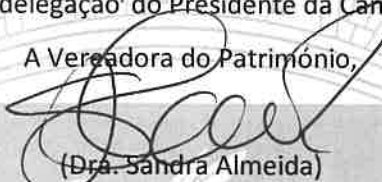
Divisão de Património e Expropriações

## 7. Casos omissos

Os casos omissos, bem como dúvidas suscitadas serão resolvidos pela Comissão da Hasta Pública, tendo em conta a legislação em vigor, o exposto no Programa do Procedimento e Caderno de Encargos.

Por delegação<sup>1</sup> do Presidente da Câmara

A Vereadora do Património,

  
(Dra. Sandra Almeida)

<sup>1</sup> Nos termos do despacho do Senhor Presidente datado de 25 de outubro de 2021.

## PROGRAMA DO PROCEDIMENTO

---

### HASTA PÚBLICA PARA ALIENAÇÃO DE 4 LOTES DE TERRENO LOTEAMENTO HABITACIONAL DA LOMBA



**GONDOMAR**  
*é D'ouro*

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

Divisão de Património e Expropriações

## **Cláusula 1ª**

### **Objeto**

1. O presente procedimento tem por objeto a alienação de 4 lotes de terreno, localizados na Rua do Viso, Freguesia da Lomba, propriedade do Município de Gondomar, por hasta pública.
2. Os lotes de terreno para alienação são os seguintes:

N.º do Lote	Área do Lote	Área de Implantação	Área de Construção		
			Habitação	Anexo	Total
<b>Lote 1</b>	545,00m2	132,00m2	264,00m2	79,00m2	343,00m2
<b>Lote 2</b>	865,00m2	130,00m2	260,00m2	91,00m2	351,00m2
<b>Lote 3</b>	960,00m2	130,00m2	260,00m2	115,00m2	375,00m2
<b>Lote 4</b>	982,00m2	130,00m2	260,00m2	127,00m2	487,00m2

3. Os lotes destinam-se à construção de moradias unifamiliares de rés-do-chão e andar, com anexo de apoio, com mancha de construção e limites dos lotes devidamente previstos no loteamento, devendo obrigatoriamente o comprador dar início à construção no prazo máximo de 2 anos após a celebração da escritura de compra e venda.
4. Os lotes, melhor identificados no Anexo I, serão alienados livres de pessoas e bens e de quaisquer ónus ou encargos.
5. Todos os lotes encontram-se devidamente registados, com as seguintes descrições e inscrições:



**GONDOMAR**  
*é Dourado*

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

Divisão de Património e Expropriações

Nº do Lote	Área do Lote (m2)	Registo Predial	Artigo Matricial
1	545,00m2	2314	1072
2	865,00m2	2384	1117
3	960,00m2	2385	1118
4	982,00m2	2386	1119

#### **Cláusula 2ª**

##### **Entidade pública contratante**

A entidade pública contratante é o Município de Gondomar, sito na Praça Manuel Guedes, em Gondomar, telefone 224660500 e e-mail: [geral@cm-gondomar.pt](mailto:geral@cm-gondomar.pt).

#### **Cláusula 3ª**

##### **Publicitação e consulta do processo e obtenção de cópias**

1. O presente procedimento de alienação é publicitado com antecedência mínima de 30 dias (trinta dias) seguidos, em pelo menos dois jornais diários de âmbito nacional, bem como através da afixação de editais nos locais públicos destinados habitualmente para o efeito, e no sítio oficial do Município na Internet.

2. As peças do procedimento de alienação encontram-se disponíveis para consulta na Divisão do Património e Expropriações, sita à Rua Combatentes da Grande Guerra, nº 93, na cidade de Gondomar, nos dias úteis entre as 9.00horas e as 17.00horas, desde a data da publicação do edital de abertura no sítio oficial do Município na Internet.



3. A cópia das peças do procedimento de alienação poderá ser disponibilizada na morada indicada no número anterior, até 2 (dois) dias antes do dia da hasta pública.
4. Os interessados poderão ainda descarregar o procedimento de alienação no sítio da internet [www.cm-gondomar.pt](http://www.cm-gondomar.pt).
5. É da exclusiva responsabilidade dos interessados a verificação e comparação das cópias com as peças patenteadas.

#### **Cláusula 4ª**

##### **Comissão nomeada e pedidos de esclarecimento sobre as peças patenteadas**

1. A Comissão que preside ao procedimento de alienação é constituída pelos seguintes membros:

Elementos efetivos:

Presidente: Dra. Laurinda Cerqueira

Vogal: Dra. Teresa Fernandes

Vogal: Rosa Martins

Elementos Suplentes:

- Dr. Manuel Pacheco

- Dra. Sandra Silva

2. Compete à Comissão praticar todos os atos necessários à concretização do procedimento de alienação, com exceção da decisão de adjudicação final, devendo acompanhar todo o procedimento desde a sua publicação até à celebração das escrituras de compra e venda.
3. Qualquer interessado poderá solicitar, por escrito, à Comissão, até 2 (dois) dias antes do dia da hasta pública, os esclarecimentos que entender por necessários.
4. A Comissão poderá recusar prestar os esclarecimentos solicitados se os entender, fundamentadamente, inadequados para o ato.



**GONDOMAR**  
*é Dour*

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

Divisão de Património e Expropriações

5. Todos os esclarecimentos que mereçam resposta do município serão publicados no sítio oficial do Município na Internet e comunicados ao respetivo requerente.

6. Simultaneamente com a publicação no sítio oficial do município e a comunicação dos esclarecimentos ao interessado que os solicitou, juntar-se-á cópia dos mesmos às peças patenteadas.

### **Cláusula 5ª**

#### **Visita aos lotes**

Qualquer interessado poderá visitar livremente os lotes objeto do presente procedimento.

### **Cláusula 6ª**

#### **Valor base**

O valor base dos lotes, definido por avaliação efetuada pela Comissão de Avaliação de Inventário e Cadastro do Património Municipal, é, de acordo com o Relatório de Avaliação que constitui o Anexo II, o seguinte:

Nº do Lote	Área do Lote (m2)	Valor Base
1	545,00	29.500,00€
2	865,00	36.500,00€
3	960,00	39.500,00€
4	982,00	41.000,00€





**GONDOMAR**  
*é Dour*

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

Divisão de Património e Expropriações

### **Cláusula 7ª**

#### **Local, dia e hora da hasta pública**

1. A hasta pública para venda dos lotes, realizar-se-á às 10:00 horas do dia 6 de maio de 2025, no Salão Nobre da Câmara Municipal de Gondomar.

### **Cláusula 8ª**

#### **Condições de admissão ao procedimento de alienação**

1. Apenas podem participar do ato público, referido na cláusula anterior, os interessados que até ao dia anterior ao da hasta pública tenham manifestado por escrito, de acordo com modelo que constitui o Anexo III, a intenção de licitar.
2. As candidaturas são remetidas pelo correio em envelope fechado, sob registo e com aviso de receção ou entregue por mão própria, pelos candidatos ou seus representantes, contra recibo, devendo as mesmas, em qualquer dos casos dar entrada no Município de Gondomar – Departamento de Atendimento Municipal, sito na Praça do Cidadão, 4420-000 Gondomar, até ao dia anterior ao da hasta pública, só sendo admitidas as que derem entrada no município até esse dia.
3. Tratando-se de pessoas coletivas, a declaração deve ser acompanhada de certidão do registo comercial ou respetivo código de acesso.

### **Cláusula 9ª**

#### **Tramitação da sessão**

1. O ato público é iniciado com a identificação dos interessados, de acordo com as candidaturas recebidas nos termos da cláusula anterior.
2. Em ato contínuo, proceder-se-á à licitação verbal entre os concorrentes, que podem ser os próprios ou os seus representantes devidamente legitimados com poderes bastantes para o efeito.
3. A licitação será efetuada a partir do valor base fixado, podendo os candidatos licitar qualquer lote.



**GONDOMAR**  
*é Dour*

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

Divisão de Património e Expropriações

4. Os lances mínimos serão de 250,00€ (duzentos e cinquenta euros).

5. A licitação termina quando tiver sido anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.

#### **Cláusula 10ª**

##### **Adjudicação provisória**

1. No Ato Público, a Comissão procederá à adjudicação provisória a quem tenha a licitação de valor mais elevado.

2. No final da praça, são elaborados os respetivos autos de arrematação provisórios, que devem ser assinados pelos membros da comissão e pelos adjudicatários provisórios, mediante o pagamento ao Município de 10% do valor da arrematação, nos termos previstos na Cláusula 3ª do Caderno de Encargos.

#### **Cláusula 11ª**

##### **Adjudicação definitiva**

A decisão de adjudicação compete ao órgão executivo, devendo o interessado ser notificado no prazo de 10 dias úteis a contar da data da adjudicação definitiva.

#### **Cláusula 12ª**

##### **Não adjudicação**

1. O Município pode não adjudicar provisória ou definitivamente os imóveis, mediante fundamentação adequada, nos termos previstos no programa de procedimento.

2. Se a não adjudicação definitiva se dever a motivo imputável ao Município, a importância recebida é restituída sem necessidade de requerimento do interessado, não lhe assistindo o direito de reclamar qualquer indemnização/ compensação decorrente da não adjudicação.

3. Se a não adjudicação se fundamentar em motivo imputável ao adjudicatário, perde este direito ao



**GONDOMAR**  
*é Dour*

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

Divisão de Património e Expropriações

montante já pago, podendo o Município adjudicar provisoriamente o imóvel ao candidato que tiver apresentado a segunda licitação de valor mais elevado, nos termos previstos no programa de procedimento.

### **Cláusula 13ª**

#### **Tramitação subsequente**

1. O Município de Gondomar notificará, por escrito, o adjudicatário definitivo da data e hora para celebração da escritura de compra e venda, com a antecedência mínima de 15 dias úteis.
2. Sempre que se verifique facto ou circunstância que impeça o adjudicatário de celebrar a escritura pública de compra e venda, nos prazos referidos no número anterior, a Câmara Municipal poderá prorrogar o prazo para a sua celebração, até ao máximo de 6 meses, em função das razões invocadas para o efeito.
3. Se, por facto que lhe seja imputável, o adjudicatário não comparecer novamente no dia e hora fixados para a celebração da escritura, a decisão de adjudicação definitiva caduca, perdendo o proponente o montante do sinal que pagou.

### **Cláusula 14ª**

#### **Encargos**

Constituem encargos dos adjudicatários definitivos todos os custos e emolumentos relativos à celebração da escritura de compra e venda, bem como os impostos que sejam devidos pela transação.

### **Cláusula 15ª**

#### **Dúvidas e omissões**

Os casos omissos, bem como as dúvidas suscitadas na aplicação das peças do procedimento, são resolvidos pela Câmara Municipal.



**GONDOMAR**  
*é D'ouro*

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

Divisão de Património e Expropriações

### **Cláusula 16ª**

#### **Legislação aplicável**

Em tudo o que não se mostre previsto, aplicam-se as disposições do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, assim como, se for o caso e de forma adaptada, o disposto no Decreto-Lei nº 280/2007, de 7 de agosto, o Código dos Contratos Públicos e o Código do Procedimento Administrativo, todos na sua redação atual.

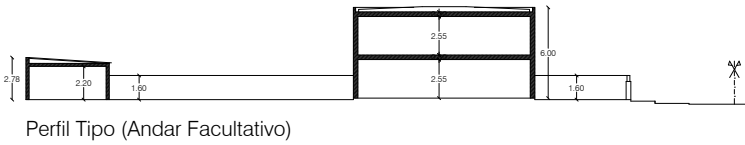
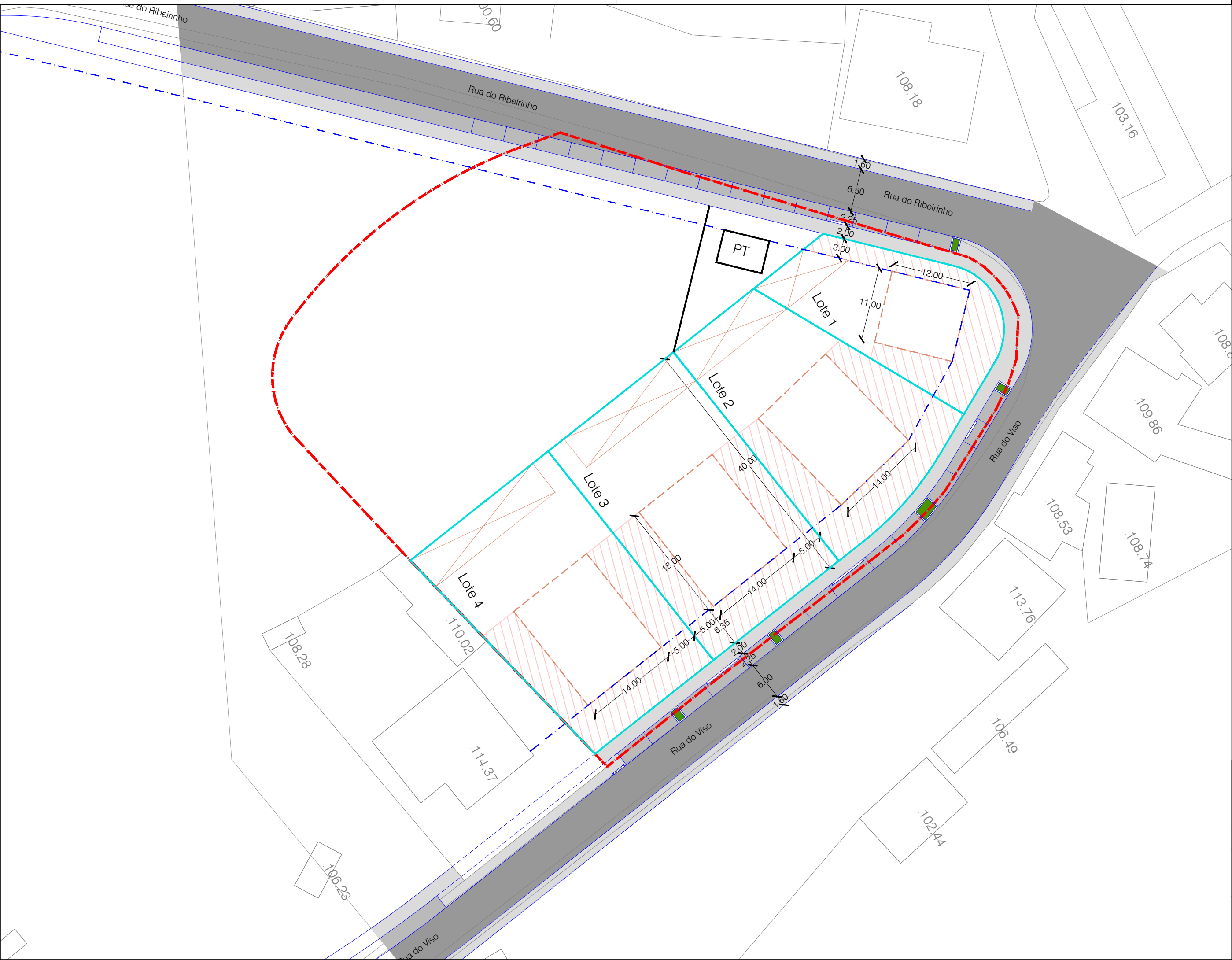
#### **Anexos:**

ANEXO I: PLANTA DO LOTEAMENTO

ANEXO II: RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

ANEXO III: MODELO DE DECLARAÇÃO





**LEGENDA:**

- Limite da Intervenção
- Limite dos Lotes
- Alinhamento da Construção
- Polígono de Implantação
- Construção Anexa (Facultativa)
- Zona "non aedificandi" (Sem balanços e/ou telheiros)
- Área Sobrante
- Baía de Estacionamento
- Passeio
- Arruamento
- Zona Verde (caldeiras/árvores)

**ÁREAS GERAIS:**

- Área do Terreno.....6 143,00m2

**Áreas de Cedência:**

- Baía..... 150,00m2
- Passeio..... 314,00m2
- Arruamento..... 9,00m2
- Zona Verde..... 7,00m2
- Total..... 480,00m2

- Área Total dos Lotes..... 3 352,00m2

- Área Sobrante..... 2 311,00m2

- PMD - Esp. Urb. Baixa Densidade (iur-0,6) Esp. Resid. Tipo II (iur-0,8)

QUADRO SINÓTICO									
Proposto									
Nº do Lote	Uso	Área do Lote	Área Máxima de Implantação	Cércea	Áreas Máximas de Construção			Índices Propostos	
					Habitação	Anexo	Total	Iu	limp
1	Habitação	545,00m2	132,00m2	R/C+1 (Facult.)	264,00m2	79,00m2	343,00m2	0,63	38,72%
2	Habitação	865,00m2	130,00m2	R/C+1 (Facult.)	260,00m2	91,00m2	351,00m2	0,41	25,55%
3	Habitação	960,00m2	130,00m2	R/C+1 (Facult.)	260,00m2	115,00m2	375,00m2	0,39	25,52%
4	Habitação	982,00m2	130,00m2	R/C+1 (Facult.)	260,00m2	127,00m2	387,00m2	0,39	26,17%

Departamento de Planeamento e SIG  
Divisão de Planeamento e SIG  
Planta Topográfica

Requerente: Câmara Municipal de Gondomar

Assunto: Operação de Loteamento

Freguesia: Lomba

Local: Lugar de Sante

Observações:

Desenhou: Daniel Reis

Data de Aprovação

Folha: 1

Base: Cartografia

Data: Maio/2022

Escala: 1/500

N



**GONDOMAR**



MUNICÍPIO DE GONDOMAR

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

*[Handwritten signature in blue ink]*

# Relatório

<b>Tipo</b>	4 Lotes
<b>Localização</b>	Rua do Viso e Rua do Ribeirinho Lomba
<b>Data da Realização da Vistoria</b>	21 de janeiro de 2025
<b>Data da Presente Avaliação</b>	21 de janeiro de 2025





436  
R

## Estrutura do Relatório

1.	Introdução .....	3
	Identificação Cadastral do Imóvel .....	3
2.	Descrição do Imóvel .....	4
	Características .....	4
	Localização e Enquadramento Urbano .....	4
	Fotografia Aérea e Mapa de Localização .....	6
3.	Avaliação .....	7
	Considerações Gerais e Pressupostos .....	7
	Documentos de Consulta .....	7
	Métodos de Avaliação Aplicados .....	8
	Parâmetros de Cálculo .....	9
	Quadro de Áreas .....	9
	Método do Valor Residual Estático .....	10
4.	Resumo Geral .....	12
5.	Conclusão .....	12

**GONDOMAR**

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

## 1. Introdução

O presente relatório de avaliação, tem como objectivo a determinação do VALOR ACTUAL DE MERCADO de 4 lotes, destinados a moradias unifamiliares, a criar num terreno, adquirido para o efeito, sito na **Rua do Viso e Rua do Ribeirinho Pereirinhas**, Freguesia da **Lomba** concelho do **Gondomar**.

*Entende-se por Valor de Mercado, “a estimativa do montante mais provável em termos monetários pelo qual, à data da avaliação, os imóveis poderão ser trocados num mercado livre aberto e competitivo e após adequada exposição, que reúna todas as condições para uma venda normal entre um vendedor e um comprador que actuem de livre vontade, com prudência, plena informação e interesse equivalente e assumindo que o preço não é afectado por estímulos específicos ou indevidos”.*

O conceito de Valor de Mercado<sup>1</sup>, frequentemente referido como ‘Presumível Valor de Transacção em Mercado Aberto’ (Open Market Value) atende às condições específicas de mercado e da conjuntura do momento em que ocorre a avaliação e ao conhecimento dos comportamentos dos compradores e vendedores que actuam no mercado nesse momento.

### Identificação Cadastral dos Lotes

Descrições Prediais					
<u>Descrição Predial</u>	<u>Descrição</u>	<u>Morada</u>	<u>Artigo Matricial</u>	<u>Área Bruta Privativa (m2)</u>	<u>Área Terreno (m2)</u>
2314	Lote 1	Rua do Viso e e Rua do Ribeirinho Freguesias da lomba Gondomar	1072U	264,0	545,0
2384	Lote 2		1117U	260,0	865,0
2385	Lote 3		1118U	260,0	960,0
2386	Lote 4		1119U	260,0	982,0
Área Total:				1 044,0	3 352,0

**Proprietário: MUNICÍPIO DE GONDOMAR**

<sup>1</sup> In adap., I.P.D., “Guia de Avaliações Imobiliárias de Activos de Rendimento”, de 1 de Fevereiro de 2003 e em conformidade com os padrões internacionais e europeus, apresentados pela IVSC (International Valuations Standard Committee) e TEGoVA (European Group of Valuers Association).

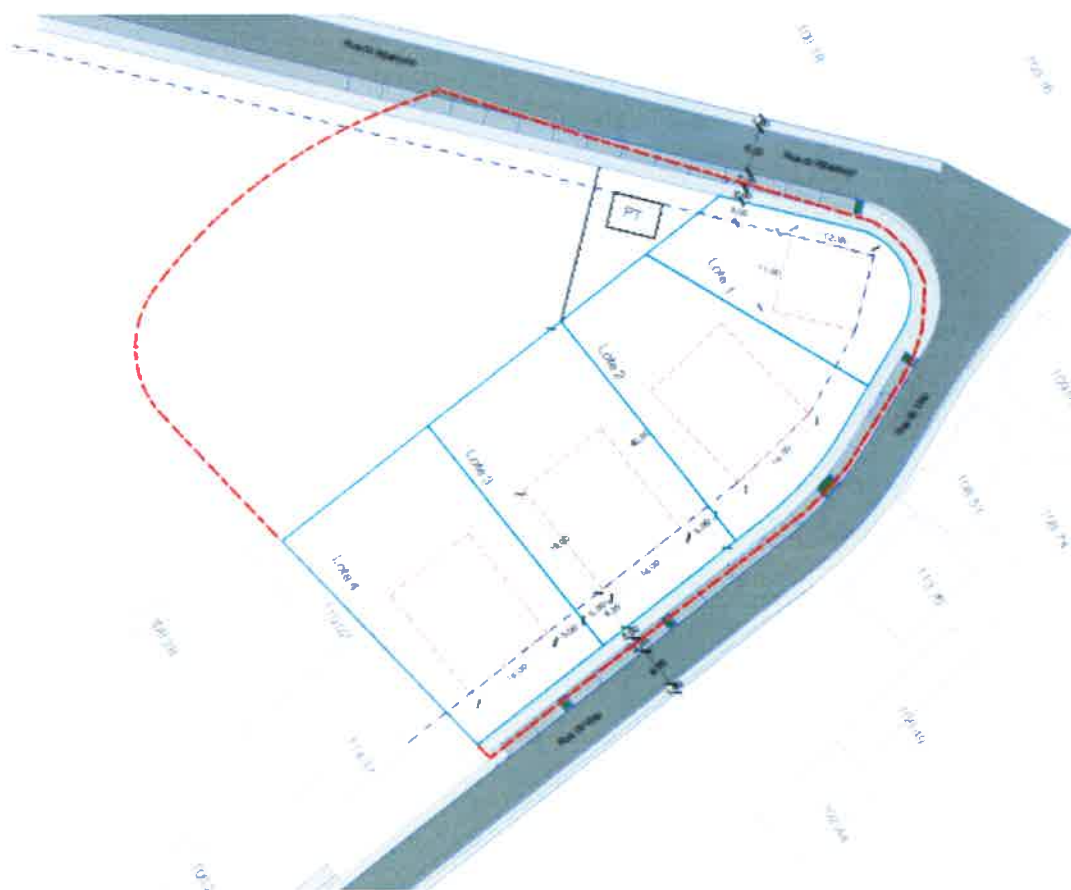




## 2. Descrição do Imóvel

### *Características*

O imóvel objecto de avaliação trata-se de 4 lotes de terrenos, destinados a habitações unifamiliares, devidamente infraestruturados.



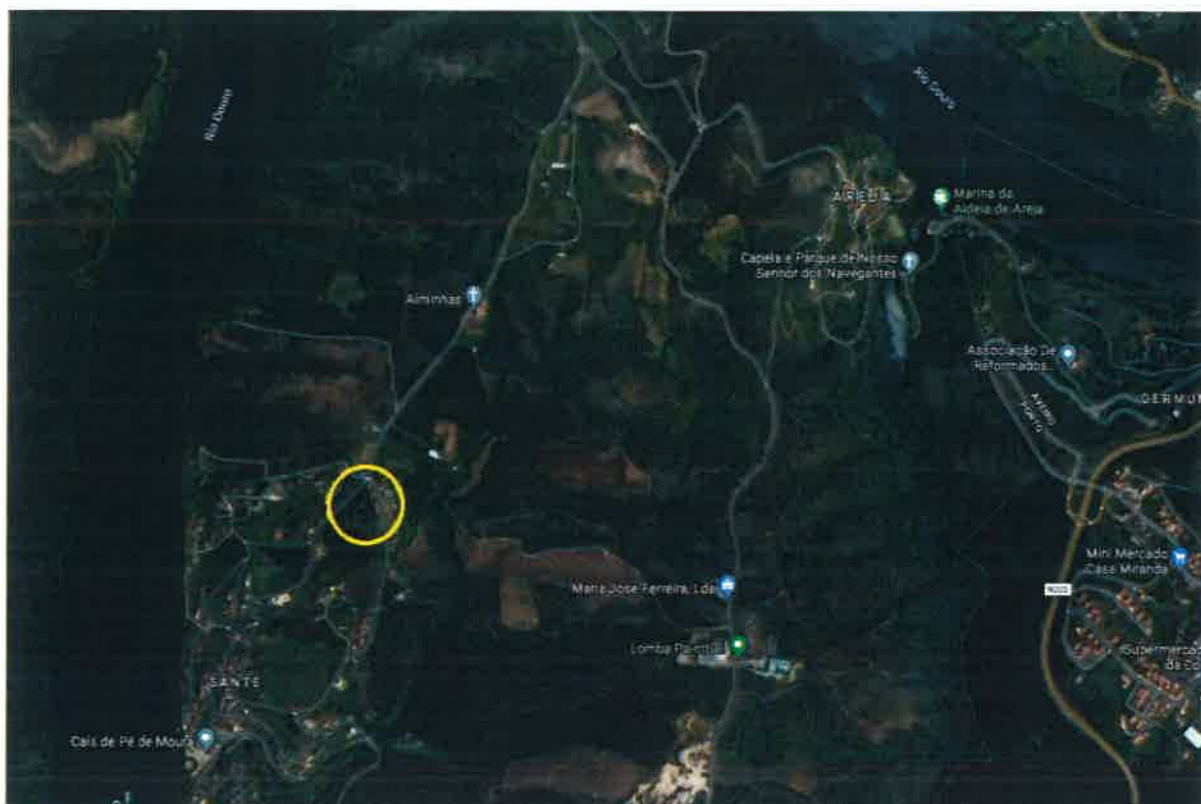
### *Localização e Enquadramento Urbano*

O imóvel, objecto de avaliação, localiza-se no gaveto da Rua do Viso e Rua Ribeirinho, na localidade da Lomba.

A Rua do Viso estabelece a ligação do centro da localidade ao cruzamento com a Rua do Ribeirinho.



Handwritten signature and initials in blue ink.



Face ao descrito anteriormente, podemos classificar como razoável quando integrada na localidade da Lomba.

Resumo - Enquadramento Urbano:								
Facilidade de Estacionamento	Muito Bom	<input type="checkbox"/>	Bom	<input type="checkbox"/>	Razoável	<input checked="" type="checkbox"/>	Mau	<input type="checkbox"/>
Comércio	Muito Bom	<input type="checkbox"/>	Bom	<input type="checkbox"/>	Razoável	<input checked="" type="checkbox"/>	Mau	<input type="checkbox"/>
Serviços	Muito Bom	<input type="checkbox"/>	Bom	<input type="checkbox"/>	Razoável	<input checked="" type="checkbox"/>	Mau	<input type="checkbox"/>
Estabelec. de Ensino	Muito Bom	<input type="checkbox"/>	Bom	<input type="checkbox"/>	Razoável	<input checked="" type="checkbox"/>	Mau	<input type="checkbox"/>
Acessos	Muito Bom	<input type="checkbox"/>	Bom	<input type="checkbox"/>	Razoável	<input checked="" type="checkbox"/>	Mau	<input type="checkbox"/>
Transportes	Muito Bom	<input type="checkbox"/>	Bom	<input type="checkbox"/>	Razoável	<input checked="" type="checkbox"/>	Mau	<input type="checkbox"/>
Zonas Verdes	Muito Bom	<input type="checkbox"/>	Bom	<input type="checkbox"/>	Razoável	<input checked="" type="checkbox"/>	Mau	<input type="checkbox"/>
Infra-Estruturas	Água	<input checked="" type="checkbox"/>	Á. Pluviais	<input checked="" type="checkbox"/>	Saneamento	<input type="checkbox"/>	Energia	<input checked="" type="checkbox"/>
	Telefone	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás	<input type="checkbox"/>				
É servido por estação de Metropolitano / C.P.?	Não	<input checked="" type="checkbox"/>	Sim	<input type="checkbox"/>				
<b>Apreciação Global</b>								
Mto Bom	<input type="checkbox"/>	Bom	<input type="checkbox"/>	Razoável	<input checked="" type="checkbox"/>	Mau	<input type="checkbox"/>	

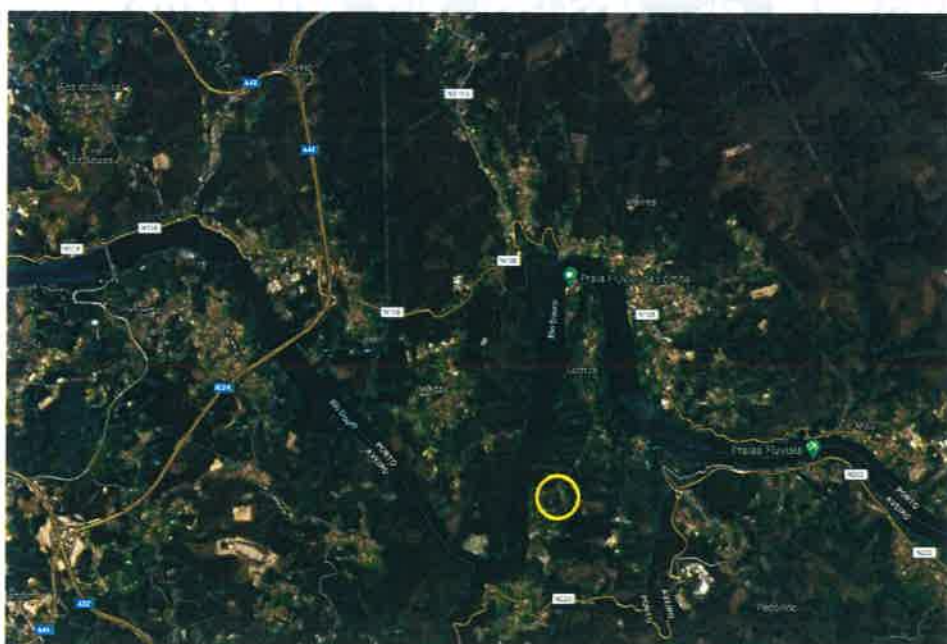
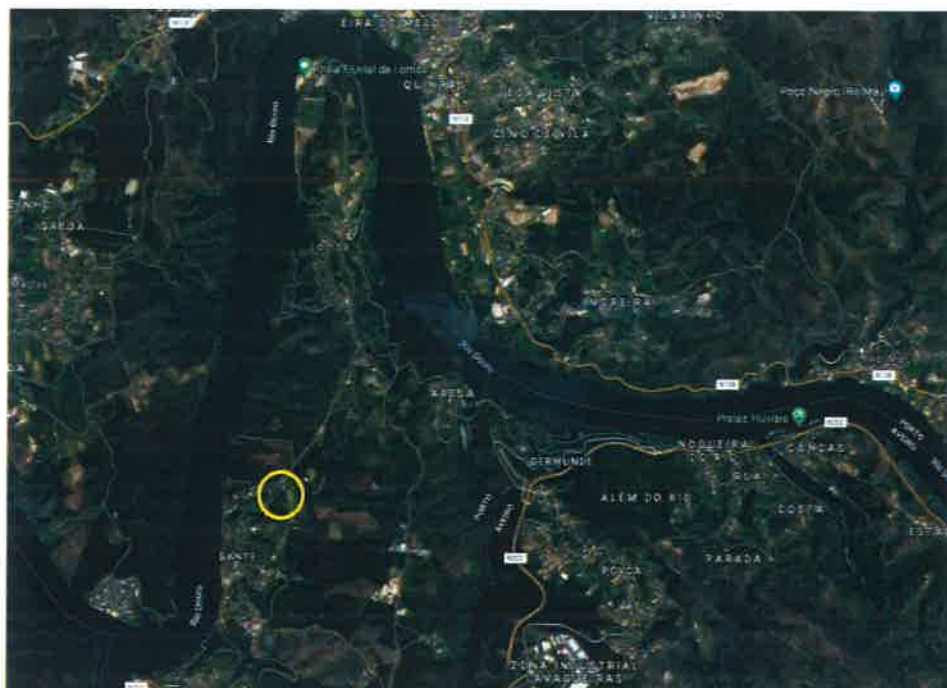


539

**GONDOMAR**

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

## *Fotografia Aérea e Mapa de Localização*



### 3. Avaliação

#### *Considerações Gerais e Pressupostos*

A presente avaliação foi realizada com base numa visita / vistoria realizada ao imóvel em Janeiro de 2025.

As áreas consideradas, foram aferidas do Projeto de Loteamento.

Para a obtenção do Valor de Mercado do Imóvel, foram levadas em conta os principais fatores determinantes como localização, acessos e dimensões.

#### Documentos de Consulta

O avaliador consultou ainda os instrumentos do projeto de loteamento aprovado para o local, o qual cumpre todos os Instrumentos Gestão Territorial em vigor para a local.

QUADRO SINÓTICO									
Proposto									
Nº do Lote	Uso	Area do Lote	Area Máxima de Implantação	Cerca	Áreas Máximas de Construção			Índices Propostos	
					Habitação	Anexo	Total	Iu	Iimp
1	Habitação	545.00m <sup>2</sup>	132.00m <sup>2</sup>	R/C+1 (Facult.)	264.00m <sup>2</sup>	79.00m <sup>2</sup>	343.00m <sup>2</sup>	0.63	38.72%
2	Habitação	865.00m <sup>2</sup>	130.00m <sup>2</sup>	R/C+1 (Facult.)	260.00m <sup>2</sup>	91.00m <sup>2</sup>	351.00m <sup>2</sup>	0.41	25.55%
3	Habitação	960.00m <sup>2</sup>	130.00m <sup>2</sup>	R/C+1 (Facult.)	260.00m <sup>2</sup>	115.00m <sup>2</sup>	375.00m <sup>2</sup>	0.39	25.52%
4	Habitação	982.00m <sup>2</sup>	130.00m <sup>2</sup>	R/C+1 (Facult.)	260.00m <sup>2</sup>	127.00m <sup>2</sup>	387.00m <sup>2</sup>	0.39	26.17%





## Métodos de Avaliação Aplicados

Tratando-se de um terreno optou-se pela utilização do Método do Valor Residual. Dado o terreno destinar-se à construção de uma moradia unifamiliar, e por se considerar que a construção dessa moradia não se prolonga muito no tempo, optou-se pela utilização da abordagem Estática deste Método.

- **Método do Valor Residual**

O Método do Valor Residual é uma variante do Método do Custo.

Este método aplica-se na estimativa do valor de bens imobiliários com um valor potencial, ou seja, cujo valor poderá ser substancialmente superior se forem investidos capitais de modo a promover a sua alteração ou ampliação.

Nesse sentido, este método aplica-se correntemente na estimação do valor de:

- i) propriedades que irão ser objeto de obras de beneficiação (alteração, ampliação ou outras) e de que se pretende conhecer o valor, no estado físico em que se encontram;
- ii) terrenos.

A avaliação do imóvel, utilizando o Método do Valor Residual assenta no princípio de antecipação, tendo por referência os proveitos potenciais do imóvel, deduzidos dos respetivos custos (de adaptação, de reconstrução, de ampliação, etc.) podendo-se usar ou não o método do 'Cash-Flow' Descontado.

O método funciona na base da premissa que o preço o qual um comprador pode pagar por tal propriedade é o excedente que resulta depois de ele ter deduzido da venda do desenvolvimento (empreendimento) acabado os custos do desenvolvimento, incluindo os custos de projeto e construção, os custos de aquisição e venda, encargos financeiros, taxas e lucro requerido para levar a cabo o projeto. O método pode ser expresso como se segue:

Produto da venda – Menos custos de desenvolvimento e lucro = Excedente para terreno

O MR procura determinar o excedente disponível depois de deduzidos todos custos de desenvolvimento e o lucro do promotor.

O "valor residual ou remanescente" de um terreno de acordo com este método é calculado no pressuposto de ao mesmo estar associada uma quota-parte de responsabilidade na formação do valor do empreendimento acabado, e isto porque nas operações de investimento imobiliário o terreno não é um produto final, mas antes um dos fatores de produção, e, por conseguinte, terá direito a uma remuneração compatível com a sua quota-parte no produto final

- Abordagem Estática

O Método do Valor Residual (MVR) apresenta duas variantes:

1. MVR simplificado: Não se considera a inflação nem a atualização dos valores dos 'Cash-Flows' (abordagem estática).
2. MVR com base no 'Cash-Flow' atualizados (descontados): Considera-se a atualização dos valores dos 'Cash-Flows' na obtenção do valor atual do empreendimento, com base numa taxa de atualização adequada (abordagem dinâmica).

Na abordagem estática, não se consideram a inflação nem a atualização dos valores dos "cash-flows". Ou seja, independentemente do prazo de execução e de venda do empreendimento, considera-se que todas as despesas e receitas se processam à data da avaliação, pelo que os seus valores são estimados a preços atuais.

***Parâmetros de Cálculo*****Quadro de Áreas**

Quadro de Áreas	
Natureza de Ocupação * Designação	Área Bruta
	(m2)
Lote 1	545,0
Lote 2	865,0
Lote 3	960,0
Lote 4	982,0
<b>TOTAL</b>	<b>3 352,0</b>



## Método do Valor Residual Estático

**Lote 1:**

1 área bruta habitação	264,0 m2	
2 área dependente:	79 m2	
3 área do estacionamento:	0 m2	
4 custos de construção habitação	850 €/m2 Ab	224 400,00 €
5 custos de construção a dependente	350 €/m2 Ab	27 650,00 €
6 custos de construção estacionamento	0 €/m2 Ab	- €
<b>7 Custos de Construção</b>		<b>252 050,00 €</b>
8 custos de taxas e licenças	8 €/m2 Ab habitação	2 112,00 €
9 custos administrativos	2,5% do custo de construção	6 301,25 €
10 custos de projecto	5,0% do custo de construção	12 602,50 €
<b>11 Custos de Desenvolvimento</b>		<b>273 065,75 €</b>
12 Encargos Financeiros	3,0% sobre os custos	8 191,97 €
<b>13 Custos Globais</b>		<b>281 257,72 €</b>
14 Margem sobre Custos	14,0% sobre o investimento	39 376,08 €
<b>15 Custos Globais com Margem</b>		<b>320 633,80 €</b>
<b>16 Valor de Mercado Bruto</b>	<b>1250 €/m2 Ab</b>	<b>379 375,00 €</b>
17 custos comerciais	6,0% sobre as vendas	22 762,50 €
18 Valor de Mercado Líquido		356 612,50 €
19 Valor do Terreno com Margem		35 978,70 €
20 Valor do Terreno Bruto		<b>31 560,26 €</b>
21 Despesas de Aquisição	7,5% do valor do terreno bruto	<b>2 201,88 €</b>
22 Valor do Terreno Líquido		<b>29 358,38 €</b>

**Lote 2:**

1 área bruta habitação	260,0 m2	
2 área dependente:	91 m2	
3 área do estacionamento:	0 m2	
4 custos de construção habitação	850 €/m2 Ab	221 000,00 €
5 custos de construção a dependente	350 €/m2 Ab	31 850,00 €
6 custos de construção estacionamento	0 €/m2 Ab	- €
<b>7 Custos de Construção</b>		<b>252 850,00 €</b>
8 custos de taxas e licenças	8 €/m2 Ab habitação	2 080,00 €
9 custos administrativos	2,5% do custo de construção	6 321,25 €
10 custos de projecto	5,0% do custo de construção	12 642,50 €
<b>11 Custos de Desenvolvimento</b>		<b>273 893,75 €</b>
12 Encargos Financeiros	3,0% sobre os custos	8 216,81 €
<b>13 Custos Globais</b>		<b>282 110,56 €</b>
14 Margem sobre Custos	14,0% sobre o investimento	39 495,48 €
<b>15 Custos Globais com Margem</b>		<b>321 606,04 €</b>
<b>16 Valor de Mercado Bruto</b>	<b>1275 €/m2 Ab</b>	<b>389 512,50 €</b>
17 custos comerciais	6,0% sobre as vendas	23 370,75 €
18 Valor de Mercado Líquido		366 141,75 €
19 Valor do Terreno com Margem		44 535,71 €
20 Valor do Terreno Bruto		<b>39 066,41 €</b>
21 Despesas de Aquisição	7,5% do valor do terreno bruto	<b>2 725,56 €</b>
22 Valor do Terreno Líquido		<b>36 340,85 €</b>

**Lote 3:**

1 área bruta habitação	260,0 m <sup>2</sup>	
2 área dependente:	115 m <sup>2</sup>	
3 área do estacionamento:	0 m <sup>2</sup>	
4 custos de construção habitação	850 €/m <sup>2</sup> Ab	221 000,00 €
5 custos de construção a dependente	350 €/m <sup>2</sup> Ab	40 250,00 €
6 custos de construção estacionamento	0 €/m <sup>2</sup> Ab	- €
<b>7 Custos de Construção</b>		<b>261 250,00 €</b>
8 custos de taxas e licenças	8 €/m <sup>2</sup> Ab habitação	2 080,00 €
9 custos administrativos	2,5% do custo de construção	6 531,25 €
10 custos de projecto	5,0% do custo de construção	13 062,50 €
<b>11 Custos de Desenvolvimento</b>		<b>282 923,75 €</b>
12 Encargos Financeiros	3,0% sobre os custos	8 487,71 €
<b>13 Custos Globais</b>		<b>291 411,46 €</b>
14 Margem sobre Custos	14,0% sobre o investimento	40 797,60 €
<b>15 Custos Globais com Margem</b>		<b>332 209,07 €</b>
<b>16 Valor de Mercado Bruto</b>	<b>1275 €/m<sup>2</sup> Ab</b>	<b>404 812,50 €</b>
17 custos comerciais	6,0% sobre as vendas	24 288,75 €
18 Valor de Mercado Líquido		380 523,75 €
19 Valor do Terreno com Margem		48 314,68 €
20 Valor do Terreno Bruto		<b>42 381,30 €</b>
21 Despesas de Aquisição	7,5% do valor do terreno bruto	2 956,83 €
22 Valor do Terreno Líquido		<b>39 424,47 €</b>

**Lotes 4:**

1 área bruta habitação	260,0 m <sup>2</sup>	
2 área dependente:	127 m <sup>2</sup>	
3 área do estacionamento:	0 m <sup>2</sup>	
4 custos de construção habitação	850 €/m <sup>2</sup> Ab	221 000,00 €
5 custos de construção a dependente	350 €/m <sup>2</sup> Ab	44 450,00 €
6 custos de construção estacionamento	0 €/m <sup>2</sup> Ab	- €
<b>7 Custos de Construção</b>		<b>265 450,00 €</b>
8 custos de taxas e licenças	8 €/m <sup>2</sup> Ab habitação	2 080,00 €
9 custos administrativos	2,5% do custo de construção	6 636,25 €
10 custos de projecto	5,0% do custo de construção	13 272,50 €
<b>11 Custos de Desenvolvimento</b>		<b>287 438,75 €</b>
12 Encargos Financeiros	3,0% sobre os custos	8 623,16 €
<b>13 Custos Globais</b>		<b>296 061,91 €</b>
14 Margem sobre Custos	14,0% sobre o investimento	41 448,67 €
<b>15 Custos Globais com Margem</b>		<b>337 510,58 €</b>
<b>16 Valor de Mercado Bruto</b>	<b>1275 €/m<sup>2</sup> Ab</b>	<b>412 462,50 €</b>
17 custos comerciais	6,0% sobre as vendas	24 747,75 €
18 Valor de Mercado Líquido		387 714,75 €
19 Valor do Terreno com Margem		50 204,17 €
20 Valor do Terreno Bruto		<b>44 038,75 €</b>
21 Despesas de Aquisição	7,5% do valor do terreno bruto	3 072,47 €
22 Valor do Terreno Líquido		<b>40 966,27 €</b>



**GONDOMAR**

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

## 4. Resumo Geral

RESUMO GERAL				
Designação	Áreas	Método Avaliação	Valor do Imóvel no	V/ m2
	(m2)	Residual Estático	Estado Actual	A.b.p. (Euros)
Lote 1	545,0	29 500 €	29 500 €	54 €
Lote 2	865,0	36 500 €	36 500 €	42 €
Lote 3	960,0	39 500 €	39 500 €	41 €
Lote 4	982,0	41 000 €	41 000 €	42 €
<b>Total</b>	<b>3 352,0</b>	<b>146 500 €</b>	<b>146 500 €</b>	<b>44 €</b>

## 5. Conclusão

Assim, somos da opinião que à data de **21 de janeiro de 2025**, o valor total dos 4 lotes a criar será de:

**Valor do Imóvel no Estado Atual**


**146.500,00 €**

Centos e Quarenta e Seis Mil e Quinhentos Euros

A Comissão de Avaliação,

  
(Nelson Fernando Oliveira Pinto, Arq.)

  
(Nuno Artur Carvalho Pereira da Silva, Eng.)

  
(João Pedro Machado Lopes Carneiro, Eng.)



**GONDOMAR**  
*é Dour*

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

MUNICÍPIO DE GONDOMAR  
Divisão de Património e Expropriações

### **ANEXO III**

#### **MODELO DE DECLARAÇÃO [CLÁUSULA 8ª, Nº 1 do PP]**


### **DECLARAÇÃO**

[Nome, número fiscal de contribuinte, número de cartão de cidadão, bilhete de identidade ou passaporte e respetiva data de validade, estado civil e domicílio ou, (1) no caso de ser uma pessoa coletiva, a denominação social, sede, objeto social, nome dos titulares dos corpos sociais e de outras pessoas com poderes para a obrigarem, indicação do número de pessoa coletiva, da conservatória do registo comercial onde se encontra registada e do respetivo capital social), devidamente representada pelo seu [gerente, administrador ou procurador] [Nome, número de cartão de cidadão, bilhete de identidade ou passaporte e respetiva data de validade, estado civil e domicílio], com poderes para o ato, tendo tomado conhecimento das peças do procedimento de “Hasta Pública para Alienação de 4 Lotes Municipais – Loteamento Habitacional da Lomba”, lançado e publicitado pelo Município de Gondomar, vem por este meio declarar, ao abrigo da Cláusula 8ª, nº 1 do Programa do Procedimento, que pretende licitar na hasta pública.

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

(1) Preencher no caso de se tratar de uma pessoa coletiva

## CADERNO DE ENCARGOS



---

### HASTA PÚBLICA PARA ALIENAÇÃO DE 4 LOTES DE TERRENO LOTEAMENTO HABITACIONAL DA LOMBA



**GONDOMAR**  
*é Dour*

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

MUNICÍPIO DE GONDOMAR  
Divisão de Património e Expropriações

### **Cláusula 1ª**

#### **Objeto**

1. O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar no âmbito do procedimento de alienação de 4 lotes, situados na Rua do Viso, Freguesia da Lomba.
2. Os lotes de terreno para alienação são os seguintes:

N.º do Lote	Área do Lote	Área de Implantação	Área de Construção		
			Habitação	Anexo	Total
<b>Lote 1</b>	545,00m <sup>2</sup>	132,00m <sup>2</sup>	264,00m <sup>2</sup>	79,00m <sup>2</sup>	343,00m <sup>2</sup>
<b>Lote 2</b>	865,00m <sup>2</sup>	130,00m <sup>2</sup>	260,00m <sup>2</sup>	91,00m <sup>2</sup>	351,00m <sup>2</sup>
<b>Lote 3</b>	960,00m <sup>2</sup>	130,00m <sup>2</sup>	260,00m <sup>2</sup>	115,00m <sup>2</sup>	375,00m <sup>2</sup>
<b>Lote 4</b>	982,00m <sup>2</sup>	130,00m <sup>2</sup>	260,00m <sup>2</sup>	127,00m <sup>2</sup>	387,00m <sup>2</sup>

### **Cláusula 2ª**

#### **Destino dos lotes**

Os lotes acima devidamente identificados destinam-se à construção de obra nova, destinada a habitação.

### **Cláusula 3ª**

#### **Pagamento**

1. O adjudicatário deverá proceder, a título de sinal e princípio de pagamento, à entrega de 10% (dez por cento) do valor adjudicado, no final da hasta pública, através de cheque ou transferência bancária.
2. O remanescente do valor da aquisição será pago na data da celebração do contrato de compra e venda (escritura pública).



**GONDOMAR**

*é Dour*

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

MUNICÍPIO DE GONDOMAR  
Divisão de Património e Expropriações

#### **Cláusula 4ª**

##### **Condições de alienação**

1. Em todos os lotes é permitida a construção de uma moradia unifamiliar de rés-do-chão e andar (facultativo) e anexo, devendo obrigatoriamente o comprador dar início à construção no prazo máximo de 2 anos, após a celebração da escritura de compra e venda, sob pena de reversão do(s) lote(s) para o Município de Gondomar, pelo preço da venda atualizado ao valor da inflação, de acordo com os últimos dados do Instituto Nacional de Estatística.
2. As restrições referidas nos números anteriores, constituindo cláusulas resolutivas, devem ser consideradas ónus que o adquirente deve sujeitar a registo predial.
3. Os adquirentes dos lotes ficam obrigados a observar as especificações constantes do Loteamento, regulamentos municipais em vigor, bem como nos demais instrumentos de planeamento em vigor e todas as disposições regulamentares que o venham a alterar, revogar e/ou substituir.

#### **Cláusula 5ª**

##### **Obrigações do Município**

1. Os lotes serão entregues aos adquirentes no estado em que se encontram e livres de pessoas e bens e sem encargos ou ónus.
2. O Município transmite a propriedade dos lotes no estado em que se encontrarem à data da outorga da escritura de compra e venda, não se responsabilizando por qualquer eventual desconformidade face ao que o próprio comprador retirou da visita ao local.
3. A aquisição dos lotes não dispensa os adquirentes de promoverem as respetivas operações urbanísticas de edificação, que não se mostrem isentas, junto dos serviços municipais competentes e de suportarem todos os custos administrativos que se mostrem devidos.

#### **Cláusula 6ª**

##### **Contrato**



**GONDOMAR**

*é Dour*

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

MUNICÍPIO DE GONDOMAR  
Divisão de Património e Expropriações

1. O contrato a celebrar na sequência do presente procedimento será reduzido a escrito e assumirá a forma de escritura pública de compra e venda, em conformidade com a legislação em vigor, tendo como outorgantes a entidade adjudicante e o adjudicatário.
2. Da escritura de compra e venda constarão, obrigatoriamente, as condições particulares consignadas neste caderno de encargos.
3. O adquirente será notificado mediante carta registada com aviso de receção, ou email, do dia, hora e local da celebração da escritura de compra e venda, com antecedência mínima de 15 dias úteis.
4. Sempre que se verifique facto ou circunstância que impeça o adquirente de celebrar a escritura pública de compra e venda, no prazo referido no número anterior, o Município poderá prorrogar o prazo para a sua celebração, até ao máximo de 6 meses, em função das razões invocadas para o efeito.
5. Se, por facto que lhe seja imputável, o concorrente não comparecer novamente no dia, hora e local fixados para a celebração da escritura de compra e venda, a decisão de alienação do(s) lote(s) caduca, perdendo o proponente o montante do sinal que pagou.

#### **Cláusula 7ª**

##### **Taxas e licenças**

O adjudicatário fica obrigado ao pagamento das taxas e licenças devidas ao Município, relativas aos procedimentos de controlo prévio da construção e de utilização, sempre que aplicáveis, bem como de todas as outras que sejam devidas a outras entidades.

#### **Cláusula 8ª**

##### **Encargos e despesas**

Todos os encargos legais e despesas decorrentes da transmissão do(s) lotes(s) são da responsabilidade dos respetivos adquirentes.

#### **Cláusula 9ª**

##### **Dúvidas e omissões**



**GONDOMAR**  
*é D'ouro*

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

MUNICÍPIO DE GONDOMAR  
Divisão de Património e Expropriações

Os casos omissos, bem como as dúvidas suscitadas na aplicação do presente Caderno de Encargos, são resolvidos pela Câmara Municipal.

#### **Cláusula 10ª**

##### **Foro competente**

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto, com expressa renúncia a qualquer outro.

