



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

INTERESSADO: The Grey House, Property Management, Lda

LOCAL: Casal Mota — Famalicão

ASSUNTO: “Exposição e outras solicitações”

PROCESSO Nº: 638/17

REQUERIMENTO Nº: 1716/20

DELIBERAÇÃO:

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

À Reunião de Câmara
19-11-2020

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

Exmo. Sr. Carlos Mendes

CHEFE DE DIVISÃO:

Para inserir na ordem do dia da próxima
reunião da Câmara Municipal, conforme
Despacho do Sr. Presidente
20-11-2020

A Chefe de Divisão da DAF

Helena Pola, Dta.

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,

Concordo com o seu despacho, com submissão ao órgão executivo para tomada de decisão, o deferimento do pedido de prestação da caução mediante a hipoteca sobre os lotes agora identificados resultantes da operação de loteamento com base nos fundamentos e termos do teor da informação e, caso se venha a confirmar esta opção de caução e por se tratar de um facto posterior à tomada de decisão de deferimento do pedido de licenciamento de obras de urbanização tomada em reunião da Câmara Municipal realizada em 24.08.2020, que sejam fixadas, para além das anteriores, as demais condições da licença que expressamente se especificará no alvará de licenciamento de operação de loteamento:

- As obras de urbanização só podem iniciar-se depois de efetuado o registo de hipoteca dos referidos lotes;
- Os prédios resultantes da operação de loteamento, nomeadamente os lotes constituídos ou eventuais áreas sobrantes, só podem ser alienadas ou oneradas depois de efetuado o registo de hipoteca dos referidos lotes.

19-11-2020
Página 1 de 6

Maria Teresa Quinto
Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico

INFORMAÇÃO

Exma. Sra. Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico,
Arq.ª Maria Teresa Quinto

1. RESULTADO DA AUDIÊNCIA PRÉVIA

Tendo-se notificado o titular do processo, para se pronunciar em sede de audiência prévia, este apresentou nova proposta para assegurar a caução pela boa e regular execução das obras de urbanização, propondo a hipoteca de 17 lotes da operação de loteamento, nomeadamente os lotes 1 a 14, os lotes 17 ao 19.

De acordo com a avaliação efetuada o valor global dos 17 lotes é de 429.091,00€, valor esse que é superior à garantia exigida para assegurar a boa e regular execução das obras de urbanização que é de 408.428,83€.

Assim e sendo o valor global dos lotes superior ao valor da caução podem os mesmos ser aceites para garantir a boa e regular execução das obras de urbanização.

Subsiste contudo uma questão que carece de esclarecimento, nomeadamente a caução deve ser prestada/apresentada antes da emissão do alvará de licença de loteamento, contudo juridicamente os lotes ainda não existem antes da emissão do título (alvará), logo aparentemente não é possível fazer a hipoteca de um imóvel/prédio que não está ainda autonomizado e com descrição na Conservatória do Registo Predial.

Sobre esta questão julga-se conveniente solicitar-se parecer jurídico.

11-11-2020



Paulo Contente
Arquiteto

ANEXO

AVALIAÇÕES

A avaliação dos lotes teve por base a fórmula de avaliação utilizada pela Autoridade Tributária para efeitos de avaliação fiscal mas com os coeficientes ajustados aos valores de mercado.

FÓRMULA :

V5

$$Vt = Vc \times [(Abc - Ab + Ab \times 0,3) \times Caj \times \% Ai + Ac \times 0,025 + Ad \times 0,005] \times Ca \times Cl \times Cq$$

Em que:

VT - Corresponde ao valor do terreno

Abc - Corresponde à área total de construção admitida para o lote

Ab - Corresponde à área dependente

Caj - Corresponde ao coeficiente de ajustamento de áreas

%Ai - Corresponde à percentagem do terreno

Ca - Corresponde ao coeficiente de afetação (no caso 1,00)

Cl - Corresponde ao coeficiente de localização ajustado aos valores de mercado (no caso 1,06)

Cq - Corresponde ao coeficiente de qualidade e conforto (no caso 1,05)

AVALIAÇÕES INDIVIDUAIS

LOTE 1

Vt Habitação (Vt_h)

$$Vt_h = 615 \times [(189,8352) \times 20\% + 0 \times 0,025 + 0 \times 0,005] \times 1 \times 1,06 \times 1,05$$

$$Vt_h = \text{€ } 25988,24$$

Valor do lote 1 - 25.988,00€

LOTE 2

Vt Habitação (Vt_h)

$$Vt_h = 615 \times [(189,8352) \times 20\% + 0 \times 0,025 + 0 \times 0,005] \times 1 \times 1,06 \times 1,05$$

$$Vt_h = \text{€ } 25988,24$$

Valor do lote 2 - 25.988,00€

LOTE 3

Vt Habitação (Vt_h)

$$Vt_h = 615 \times [(189,8352) \times 20\% + 0 \times 0,025 + 0 \times 0,005] \times 1 \times 1,06 \times 1,05$$

$$Vt_h = \text{€ } 25988,24$$

Valor do lote 3 - 25.988,00€

LOTE 4

Vt Habitação (Vt_h)

$$Vt_h = 615 \times [(189,8352) \times 20\% + 0 \times 0,025 + 0 \times 0,005] \times 1 \times 1,06 \times 1,05$$

Vt_h =€	25988,24
--------------------------	-----------------

Valor do lote 4 - 25.988,00€

LOTE 5

Vt Habitação (Vt_h)

Vt _h =	615x[(163,7665)x20%+0x0,025+0x0,005]x1x1,06x1,05
-------------------	--

Vt _h =€	22419,47
--------------------	-----------------

Valor do lote 5 - 22.419,00€

LOTE 6

Vt Habitação (Vt_h)

Vt _h =	615x[(185,0259)x20%+0x0,025+0x0,005]x1x1,06x1,05
-------------------	--

Vt _h =€	25329,85
--------------------	-----------------

Valor do lote 6 - 25.330,00€

LOTE 7

Vt Habitação (Vt_h)

Vt _h =	615x[(185,8929)x20%+0x0,025+0x0,005]x1x1,06x1,05
-------------------	--

Vt _h =€	25448,55
--------------------	-----------------

Valor do lote 7 - 25.449,00€

LOTE 8

Vt Habitação (Vt_h)

Vt _h =	615x[(163,7665)x20%+0x0,025+0x0,005]x1x1,06x1,05
-------------------	--

Vt _h =€	22419,47
--------------------	-----------------

Valor do lote 8 - 22.419,00€

LOTE 9

Vt Habitação (Vt_h)

Vt _h =	615x[(197,095)x20%+0x0,025+0x0,005]x1x1,06x1,05
-------------------	---

Vt _h =€	26982,11
--------------------	-----------------

Valor do lote 9 - 26.982,00€

LOTE 10

Vt Habitação (Vt_h)

Vt _h =	615x[(197,095)x20%+0x0,025+0x0,005]x1x1,06x1,05
-------------------	---

Vt_h =€	26982,11
--------------------------	-----------------

Valor do lote 10 - 26.982,00€

LOTE 11

Vt Habitação (Vt_h)

Vt _h =	615x[(202,0335)x20%+0x0,025+0x0,005]x1x1,06x1,05
-------------------	--

Vt _h =€	27658,18
--------------------	-----------------

Valor do lote 11 - 27.658,00€

LOTE 12

Vt Habitação (Vt_h)

Vt _h =	615x[(194,8842)x20%+0x0,025+0x0,005]x1x1,06x1,05
-------------------	--

Vt _h =€	26679,45
--------------------	-----------------

Valor do lote 12 - 26.679,00€

LOTE 13

Vt Habitação (Vt_h)

Vt _h =	615x[(197,095)x20%+0x0,025+0x0,005]x1x1,06x1,05
-------------------	---

Vt _h =€	26982,11
--------------------	-----------------

Valor do lote 13 - 26.982,00€

LOTE 14

Vt Habitação (Vt_h)

Vt _h =	615x[(197,095)x20%+0x0,025+0x0,005]x1x1,06x1,05
-------------------	---

Vt _h =€	26982,11
--------------------	-----------------

Valor do lote 14 - 26.982,00€

LOTE 17

Vt Habitação (Vt_h)

Vt _h =	615x[(163,7665)x20%+0x0,025+0x0,005]x1x1,06x1,05
-------------------	--

Vt _h =€	22419,47
--------------------	-----------------

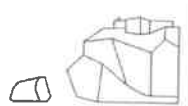
Valor do lote 17 - 22.419,00€

LOTE 18

Vt Habitação (Vt_h)

Vt _h =	615x[(163,7665)x20%+0x0,025+0x0,005]x1x1,06x1,05
-------------------	--

Vt _h =€	22419,47
--------------------	-----------------



NAZARÉ

MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

|

Valor do lote 18 - 22.419,00€

LOTE 19

Vt Habitação (Vt_h)Vt_h = $615 \times [(163,7665) \times 20\% + 0 \times 0,025 + 0 \times 0,005] \times 1 \times 1,06 \times 1,05$ Vt_h = €**22419,47****Valor do lote 18 - 22.419,00€****Valor total dos 16 lotes - 429.091,00€**