**PROPOSTA**

**Alienação de três imóveis urbanos municipais por procedimento de hasta pública**

Considerando que:

1. A Constituição da República Portuguesa (CRP) consagra o poder de as autarquias locais disporem de património e finanças próprios, incluindo as receitas próprias das autarquias locais, obrigatoriamente, as provenientes da gestão do seu património e as cobradas pela utilização dos seus serviços (art.º 238.º, n.os 1 e 3).

2. A autonomia financeira das autarquias locais assenta, designadamente, no poder que os seus órgãos têm de gerir o seu próprio património, bem como aquele que lhes seja afeto (art.º 6.º, n.º 2, alínea b), do regime financeiro das autarquias locais aprovado pela Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro).

3. O Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, com as alterações que lhe foram introduzidas, veio estabelecer o regime jurídico do património imobiliário público, estabelecendo as disposições gerais e comuns sobre a gestão dos bens imóveis dos domínios públicos do Estado, das Regiões Autónomas e das autarquias locais, e tão-somente o regime jurídico da gestão dos bens imóveis do domínio privado do Estado e dos institutos públicos, nada sendo estipulado para a administração autárquica no que diz respeito à gestão dos imóveis do domínio privado das autarquias locais, nomeadamente relativamente à sua venda (artigos 77.º a 106.º).

4. De qualquer modo as entidades abrangidas por aquele regime jurídico devem observar os princípios gerais da atividade administrativa na gestão do respetivo património imobiliário, designadamente os princípios da legalidade, da prossecução do interesse público no respeito pelos direitos e interesses legalmente protegidos dos particulares, da igualdade, da proporcionalidade, da justiça, da imparcialidade e da boa-fé (art.º 2.º).

5. Não regulando aquele diploma a venda de bens imóveis do domínio privado das autarquias locais, nem existindo no ordenamento jurídico qualquer outra legislação específica sobre a matéria, é o regime jurídico das autarquias locais aprovado em Anexo à Lei n.º 75/2013, de 11 de setembro, com as alterações que lhe foram introduzidas, e que define o quadro das atribuições e competências dos órgãos dos municípios e das freguesias, que estipula nos seus artigos 25.º, n.º 1, alínea i), e 33.º, n.º 1, alíneas g) e h), as regras gerais sobre a alienação de bens imóveis da competência, respetivamente, da assembleia municipal e da câmara municipal.

6. Dos citados normativos legais resulta a competência própria da câmara municipal para alienar onerosamente bens imóveis em duas situações:

a) Até ao valor definido na lei – atualmente até ao valor de € 530.000,00 – sem que neste caso esteja obrigada a adotar o procedimento de hasta pública; e

b) Acima desse valor, desde que adote o procedimento de hasta pública e se cumpram os requisitos enunciados: a alienação decorra da execução das opções do plano e a deliberação da câmara seja aprovada por maioria de dois terços dos membros em funções.

7. Não se verificando tais requisitos, a alienação de bens imóveis pela câmara municipal, a partir do referido montante, depende obrigatoriamente de autorização da assembleia municipal, cabendo a este órgão fixar as respetivas condições gerais, nomeadamente a adoção do procedimento de hasta pública, sendo certo que estas regras, embora não se reportem especificamente à dominialidade dos bens, deverão ser apenas objeto de aplicação aos bens imóveis do domínio privado das autarquias locais, já que os do domínio público se caracterizam pelo princípio da inalienabilidade, isto é, estão fora do comércio jurídico.

8. Cumpre ainda referir que o Código dos Contratos Públicos (CCP) aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, com as alterações que lhe foram introduzidas, não é aplicável aos contratos de compra e venda, de doação, de permuta e de arrendamento de bens imóveis ou contratos similares, pois estes contratos foram excluídos do seu âmbito (cf. art.º 4.º, n.º 2, alínea c), do CCP).

9. Pese embora o já referido facto do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, não ser aplicável aos bens imóveis de domínio privado das autarquias locais, as disposições constantes no seu Capítulo III (Domínio privado) podem eventualmente ser adotadas de forma supletiva, dada a pertinência de algumas disposições, nomeadamente as respeitantes à venda de bens imóveis do domínio privado, ao dispor que:

a) Podem ser vendidos os imóveis do domínio privado do Estado e dos institutos públicos cuja propriedade não seja necessária à prossecução de fins de interesse público e cuja manutenção na sua propriedade não seja conveniente (n.º 1 do art.º 77.º);

b) A venda de imóveis é precedida do procedimento de avaliação previsto nos artigos 108.º e seguintes, e é realizada por hasta pública, por negociação, com publicação prévia de anúncio, ou por ajuste direto (art.º 79.º e n.º 1 do art.º 80.º).

10. Na alienação de bens imóveis de domínio privado, as autarquias locais estão também sujeitas aos princípios da legalidade, da prossecução do interesse público no respeito pelos direitos e interesses legalmente protegidos dos particulares, da igualdade, da proporcionalidade, da justiça, da imparcialidade e da boa-fé, conforme artigos 3.º, 4.º, 6.º, 7.º, 8.º, 9.º e 10.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA) aprovado em Anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro.

11. O Município de Vila Nova de Paiva possui vários imóveis que integram o seu domínio privado composto por edificações que se estão a degradar e a necessitarem de obras de conservação, cuja propriedade já não é necessária para a prossecução de fins de interesse público e cuja manutenção na sua propriedade não é conveniente, como é o caso de três imóveis anteriormente destinados a escolas primárias e desativados das suas funcionalidades há já vários anos, que a seguir se identificam, cujos processos de regularização registral se encontram em curso:

➔ IMÓVEL I: Prédio urbano anteriormente destinado a escola primária, composto de rés-do-chão, construído em alvenaria de pedra, sito ao Lugar da Cela, na povoação e freguesia da Queiriga, com área total do terreno de 1.209 m2, sendo a área coberta de 87 m2, inscrito na matriz predial urbana da referida freguesia sob o artigo 978, e omisso na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Paiva;

➔ IMÓVEL II: Prédio urbano anteriormente destinado a escola primária, composto de rés-do-chão, construído em alvenaria de bloco e reboco, sito ao Lugar de Vidoinho, na povoação e freguesia do Touro, com área total do terreno de 1.546 m2, sendo a área coberta de 100 m2, inscrito na matriz predial urbana da referida freguesia sob o artigo 772, e omisso na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Paiva;

➔ IMÓVEL III: Prédio urbano anteriormente destinado a escola primária, composto de rés-do-chão, construído em alvenaria de pedra, sito ao Lugar de Adomingueiros, na povoação e freguesia do Touro, com área total do terreno de 1.170 m2, sendo a área coberta medida de 86 m2, inscrito na matriz predial urbana da respetiva freguesia sob o artigo 774, e omisso na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Paiva.

12. Admitindo que os valores patrimoniais tributários constantes das respetivas cadernetas prediais urbanas correspondem, em regra, a oitenta e cinco por cento do valor de mercado dos imóveis, então os preços base de licitação julga-se poderem corresponder aos valores de mercado obtidos a partir dos valores patrimoniais

tributários, com arredondamento à centena de euros imediatamente superior, e que a seguir se apresentam:

- IMÓVEL I – € 34.400,00 (trinta e quatro mil e quatrocentos euros);
- IMÓVEL II – € 23.100,00 (vinte e três mil e cem euros);
- IMÓVEL III – € 29.400,00 (vinte e nove mil e quatrocentos euros).

13. De referir que na hasta pública autorizada pela Câmara Municipal por deliberação tomada na sua reunião extraordinária que teve lugar no dia 28 de outubro de 2016, cujo prazo de apresentação de propostas decorreu até ao dia 25 de novembro de 2016, já constavam os imóveis identificados nos números anteriores mas para os quais não foram, no entanto, apresentadas quaisquer propostas, conforme Auto de Arrematação da respetiva sessão pública datado de 5 de dezembro de 2016.

14. Nesta conformidade, julga-se ser de proceder à venda daqueles imóveis mediante novo procedimento de hasta pública por proposta em carta fechada, sem licitação em praça, sendo os imóveis adjudicados a quem apresente proposta de preço superior aos respetivos preços base de licitação.

15. Importa também para efeitos de edificação nos imóveis alienados, que os titulares dos imóveis vendidos, sem prejuízo da aplicação das disposições regulamentares em vigor e dos mecanismos de controlo prévio previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação (RJUE), possam realizar nos mesmos operações de loteamento e ou operações urbanísticas com vista à edificação de imóvel ou imóveis destinados a utilização humana, desde que compatíveis com os usos e índices de construção previstos no Plano Diretor Municipal (PDM) de Vila Nova de Paiva em vigor.

Face ao exposto, tenho a honra de propor que a Câmara Municipal de Vila Nova de Paiva delibere como segue ao abrigo da alínea g), do n.º 1, do art.º 33.º do regime jurídico das autarquias locais aprovado em Anexo à Lei n.º 75/2013, de 11 de setembro, com as alterações que lhe foram introduzidas:

1.º) Autorizar a venda dos três imóveis acima identificados, cuja propriedade não é necessária para a prossecução de fins de interesse público do Município, e cuja manutenção na sua propriedade não é conveniente, dado estarem a degradar-se e a necessitarem de obras de conservação significativas.

2.º) Autorizar que a venda dos imóveis seja efetuada mediante procedimento de hasta pública, por proposta em carta fechada, sem licitação em praça, fixando como preço base de licitação os valores acima indicados, sendo os imóveis adjudicados a

quem apresentar a maior proposta de preço superior ao respetivo preço base de licitação.

3.º) Aprovar o Programa do Procedimento da Hasta Pública e Anúncio do procedimento anexos à presente proposta.

4.º) Designar a Comissão de Acompanhamento da Hasta Pública prevista no Programa do Procedimento, constituída pelos seguintes funcionários municipais:

– Presidente: Dr. José Manuel Amado Magalhães, Chefe da Divisão de Administração e Finanças (DAF);

– Vogais Efetivos: Eng. Jorge Augusto Correia Brás, Técnico Superior da Divisão Técnica de Obras e Urbanismo (DTOU), que substituirá o Presidente nas suas faltas e impedimentos, e Eng. Armindo Marques Almofala, Técnico Superior da Divisão Técnica de Obras e Urbanismo (DTOU).

– Vogais Suplentes: Dr. Paulo Jorge Mota da Silva, Técnico Superior da Divisão de Administração e Finanças (DAF) e Sr. João Paulo Figueiredo Mendes, Assistente Técnico da Divisão Técnica de Obras e Urbanismo (DTOU).

Paços do Município e Gabinete da Presidência, aos 17 de julho de 2017

O Presidente da Câmara

(Dr. José Morgado Ribeiro)

CÂMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DE PAIVA
PRESENTE À REUNIÃO ORDINÁRIA DE 21/07/2017
O EXECUTIVO

Por unanimidade autorizada a abertura de procedimento de hasta pública, fixando-se o prazo de apresentação de propostas até 18 de agosto de 2017.